

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Essen



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Essen

Die Stadt



Essen, ein zentraler Knotenpunkt im Ruhrgebiet, präsentiert sich als dynamischer Immobilienstandort mit Wachstumspotenzial. Die Stadt beheimatet rund 586.000 Einwohner und bietet eine vielschichtige Wirtschaftsstruktur, die Investoren wie auch Eigennutzer anspricht. Durch die Kombination aus Tradition und Modernisierung, etwa im revitalisierten Innenstadtbereich, eröffnet Essen zahlreiche Chancen für Investitionen. Die Lebensqualität wird durch ein reichhaltiges Kulturangebot und zahlreiche Grünflächen, wie dem Grugapark, gesteigert.

Essen auf einen Blick



Einwohner: **586.608**
Bevölkerungsdichte: **2.788 / km²**



Kaufpreisfaktor
18,6



Fläche
210,41 km²



Durchschnittsalter
43,9 Jahre



Wohneigentumsquote
29,0 %



Wohnungsquote
70,4 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Mit einer Fläche von 210 km² und einer dichten Besiedlung zählt Essen zu den urbanen Zentren mit attraktiven Einstiegspreisen. Die Mietrendite von 5,4 % und ein Kaufpreisfaktor von 18,6 zeigen, dass Essen solide Investitionsmöglichkeiten bietet. Besonders im Segment der Mehrparteienhäuser, die den Immobilienmarkt dominieren, gibt es Potenzial für Wertsteigerungen. Für Eigennutzer ist die Stadt durch ihre zentrale Lage und die gute Verkehrsanbindung ideal.

Wohneigentumsquote

Essen



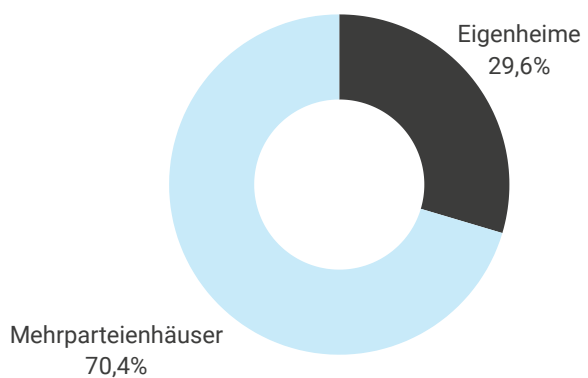
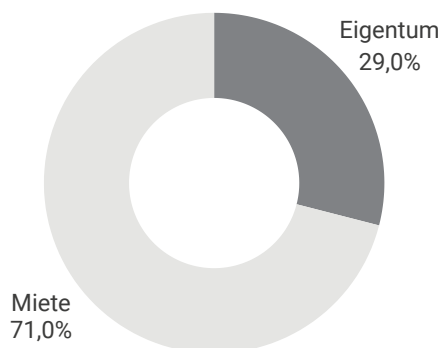
In Essen dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 71 %, was auf eine starke Nachfrage nach Mietwohnungen hindeutet. Die Eigentumsquote bleibt niedrig, bietet jedoch Chancen, da der Erwerb von Immobilien weiterhin attraktiv ist. Mehrparteienhäuser sind mit 70,4 % der vorherrschende Immobilientyp, was Potenzial für Investitionen in diesem Segment zeigt. Für Eigennutzer ergibt sich durch die zentrale Lage und gute Infrastruktur ein interessanter Markt für Wohneigentum. Investoren profitieren von stabilen Mietrenditen und der Chance auf Wertsteigerungen, besonders in beliebten Stadtteilen Essens.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

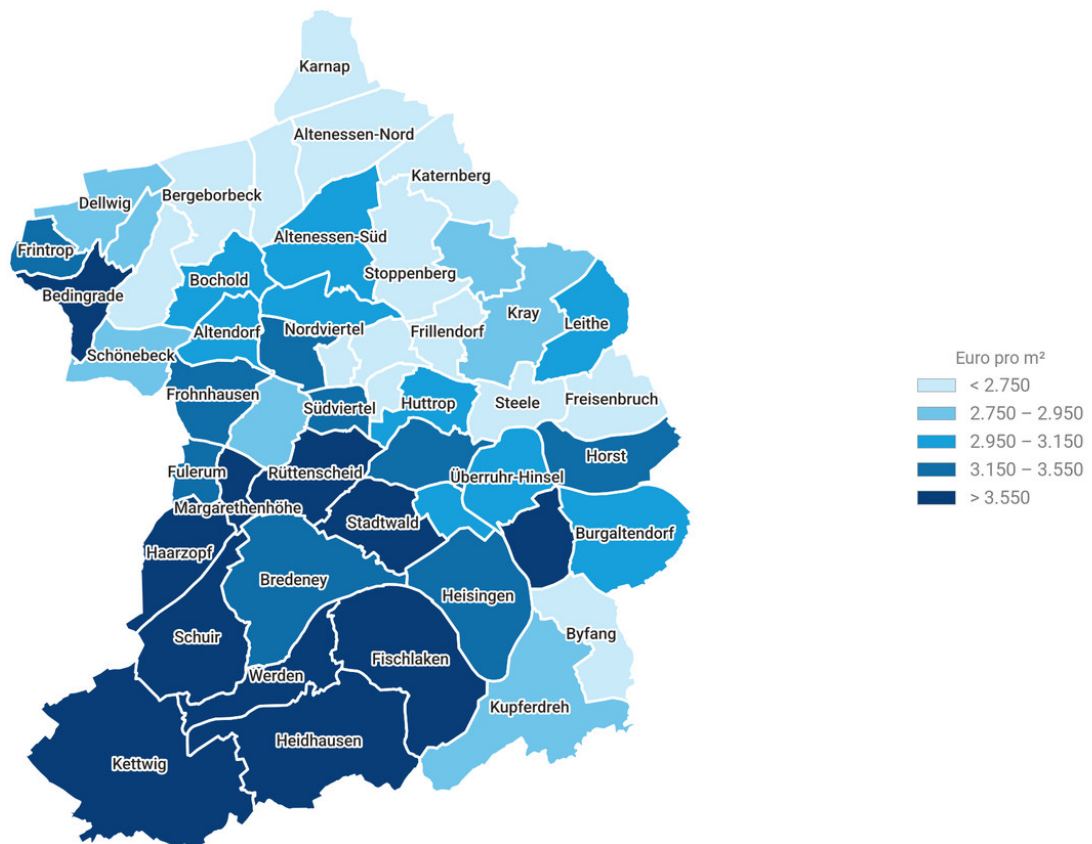


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Das Preisniveau für Eigenheime in Essen zeigt sich Ende 2025 mit durchschnittlichen 3.120 €/m² moderat. Dies positioniert Essen im mittleren Bereich im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend 2026 deutet auf eine Preissteigerung von 3,1 % hin, was eine stabile Wertentwicklung signalisiert. Die Attraktivität einzelner Stadtteile variiert erheblich: Während begehrte Lagen wie Bredeney höhere Preise verzeichnen, bieten aufstrebende Viertel noch günstige Einstiegsmöglichkeiten. Diese regionalen Unterschiede verdeutlichen die Bedeutung der Lage als entscheidenden Preistreiber. Essen bleibt somit ein interessanter Markt für Investoren und Eigennutzer.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.120 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

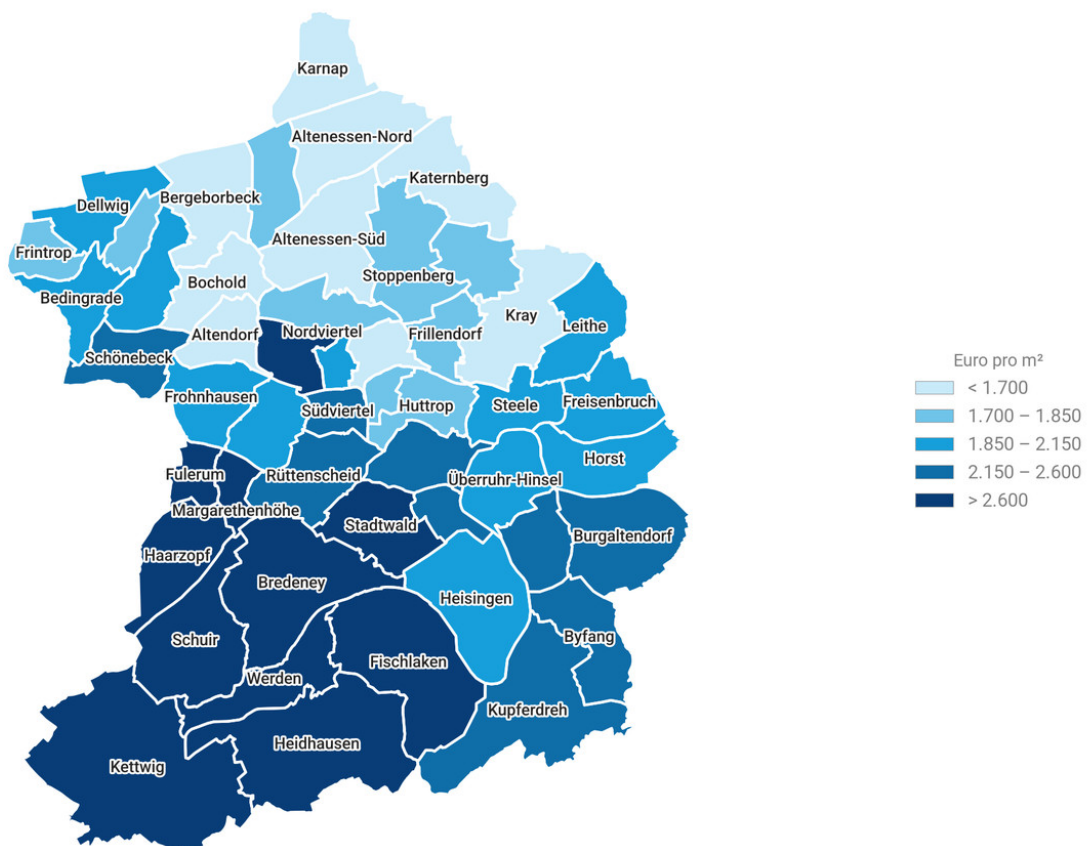


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Essen liegt Ende 2025 bei 2.068 €/m². Damit ist Essen im Vergleich zu anderen Städten Deutschlands eher im unteren Bereich einzuordnen. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 2 %, was auf eine stabile Entwicklung hindeutet. Hochpreisige Stadtteile wie Rüttenscheid oder Bredeney treiben die Durchschnittspreise nach oben. Gleichzeitig bieten wirtschaftlichere Viertel attraktive Einstiegsmöglichkeiten. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 3.120 €/m² liegen, bleiben Wohnungen eine kostengünstige Alternative. Die Lage erweist sich als entscheidender Preistreiber, wobei zentrale und gut angebundene Stadtteile besonders gefragt sind. Essen bietet somit wertvolle Chancen für Investoren sowie Eigennutzer.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.068 €/m²
Trend 2026	+2,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Die Mietpreise für Häuser in Essen liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 11,19 €/m² und sind damit solide. Essen befindet sich im mittleren Bereich im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend 2026 zeigt einen moderaten Anstieg von 5,6 %, was auf eine fortwährende Attraktivität des Standorts hindeutet. Mit einer Mietrendite von 4,3 % bietet Essen weiterhin interessante Investitionsmöglichkeiten. Der Kaufpreisfaktor von 23,2 unterstreicht die solide Ausgangslage für Investitionen in den Immobilienmarkt.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	11,19 €/m²
Trend 2026	+5,6 %

Mietpreise von Wohnungen

Die Mietpreise für Wohnungen in Essen liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 10,03 €/m² und sind damit im Vergleich zu anderen Städten eher niedrig. Der Trend 2026 zeigt eine Steigerung von 5 %, was auf ein solides Wachstum hinweist. Wohnungsmieten bieten im Vergleich zu den Hausmieten von 11,19 €/m² eine preisgünstigere Option. Mit einem attraktiven Kaufpreisfaktor und stabilen Mietrenditen bleibt Essen interessant für Kapitalanleger.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,03 €/m²
Trend 2026	+5,0 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Kettwig führt mit 4.095 €/m² die Liste an. Die Nähe zur Natur und exklusive Wohnqualität machen es attraktiv. Hochpreisige Lagen sind in Essen keine Seltenheit.



Bedingrade schließt die Top-10 mit 3.581 €/m² ab und bietet ein erschwinglicheres Preisniveau. Die gute Anbindung macht den Stadtteil interessant.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Kettwig	4.095 €
Schuir	4.038 €
Haarzopf	3.933 €
Heidhausen	3.928 €
Überruhr-Holthausen	3.762 €
Fischlaken	3.734 €
Margarethenhöhe	3.726 €
Rüttenscheid	3.631 €
Werden	3.598 €
Bedingrade	3.581 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,2 %
3,0 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,3 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen Wohnung

Das Wichtigste im Überblick:



Bredeney führt mit 2.991 €/m² die Liste der hochpreisigen Wohnungsmärkte in Essen Ende 2025 an. Der Stadtteil überzeugt durch gehobene Wohnqualität und eine bevorzugte Lage.



Kettwig, mit 2.636 €/m², zeigt ein moderates Preisniveau im Vergleich zu den höchsten Preisen. Diese Differenz unterstreicht verschiedene Nachfrageprofile für Wohnungen und Häuser.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Bredeney	2.991 €
Heidhausen	2.829 €
Haarzopf	2.757 €
Fulerum	2.708 €
Fischlaken	2.669 €
Westviertel	2.656 €
Kettwig	2.636 €
Schuir	2.615 €
Margarethenhöhe	2.614 €
Werden	2.613 €

Trend 2026

2,1 %
1,9 %
2,1 %
1,9 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
1,9 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Essen zeigt sich Ende 2025 mit moderaten Haus- und Wohnungspreisen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt bei 3.120 €/m², während Wohnungen bei 2.068 €/m² angesiedelt sind. Die Mietpreise bewegen sich im mittleren Bereich, mit 11,19 €/m² für Häuser und 10,03 €/m² für Wohnungen. Die Eigentumsquote ist niedrig, was auf eine starke Mietnachfrage hinweist. Der Markt bietet sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer interessante Möglichkeiten. Der Trend 2026 zeigt moderate Preissteigerungen, was eine stabile Entwicklung signalisiert.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauspreise Ende 2025: 3.120 €/m², Trend 2026: +3,1 %
- Wohnungspreise Ende 2025: 2.068 €/m², Trend 2026: +2,0 %
- Mietpreise: Häuser 11,19 €/m², Wohnungen 10,03 €/m², Trend 2026: moderater Anstieg.

Ausblick:

Für 2026 wird in Essen ein moderater Preisanstieg erwartet. Die stabile Nachfrage und begrenzte Neubauaktivität fördern positive Entwicklungen. Investoren finden attraktive Renditen, während Eigennutzer von günstigen Einstiegspreisen profitieren. Essens starke Wirtschaftsstruktur und urbane Attraktivität unterstützen den positiven Trend.

- Moderater Preisanstieg 2026 erwartet.
- Begrenzte Neubauaktivität fördert Marktstabilität.
- Attraktive Renditen für Investoren, günstige Einstiegspreise für Eigennutzer.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Essen ist für mich ein Schlüsselstandort im Ruhrgebiet mit starker Wirtschaftsstruktur und Wandelpotenzial. Die Stadt verbindet Tradition mit Modernisierung, besonders im Innenstadtbereich. Für mich bietet Essen eine stabile Nachfragebasis bei vergleichsweise attraktiven Einstiegspreisen.

Jan-Philipp Vonk, PlanetHome Regionalleiter Ruhrgebiet-West-Niederrhein



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

