

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Gelsenkirchen



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

Gelsenkirchen

Die Stadt



Gelsenkirchen, im Herzen des Ruhrgebiets gelegen, vereint traditionelles Industrieerbe mit modernen Wohnstrukturen. Mit einer Bevölkerung von rund 265.000 Menschen auf 105,27 km² bietet die Stadt eine hohe Bevölkerungsdichte, die eine lebendige urbane Atmosphäre schafft. Der Immobilienmarkt in Gelsenkirchen zeichnet sich durch vergleichsweise niedrige Preise aus, was sowohl Eigennutzern als auch Investoren attraktive Einstiegsmöglichkeiten bietet.

Gelsenkirchen auf einen Blick



Einwohner: **265.885**
Bevölkerungsdichte: **2.526 / km²**



Kaufpreisfaktor
17,6



Fläche
105,27 km²



Durchschnittsalter
42,9 Jahre



Wohneigentumsquote
27,1 %



Wohnungsquote
69,2 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.667 €/m² und eine Mietrendite von 5,7 % unterstreichen das Potenzial der Stadt für Investitionen.

Die größte Altersgruppe bildet die Generation der 45- bis 65-Jährigen. Die Verfügbarkeit von Mehrparteienhäusern und eine Mietquote von 72,9 % schaffen eine stabile Nachfrage und bieten Raum für Quartiersentwicklungen. Gelsenkirchen punktet zudem mit einem Bevölkerungswachstum von 2,6 % seit 2020, was die Stadt als Wohnort weiter stärkt.

Wohneigentumsquote Gelsenkirchen



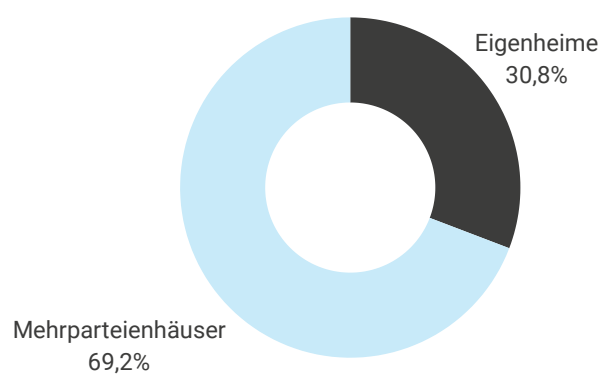
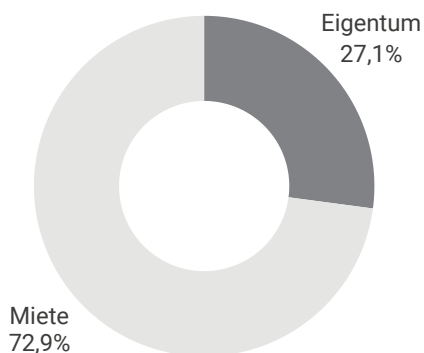
Mit einer Mietquote von 72,9 % dominiert der Mietmarkt in Gelsenkirchen klar. Dies bietet Chancen, da die Nachfrage nach Mietwohnungen stabil bleibt. Der hohe Anteil von Mehrparteienhäusern, mit 69,2 %, unterstreicht das Potenzial für Investitionen in Mehrfamilienhäuser. Für Eigennutzer kann der Erwerb von Häusern attraktiv sein, da die Eigentumsquote niedriger ist und somit Angebote oft günstiger sind. Diese Struktur schafft ein Umfeld, das sowohl für Investitionen als auch für den direkten Eigenbedarf vielfältige Möglichkeiten eröffnet.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

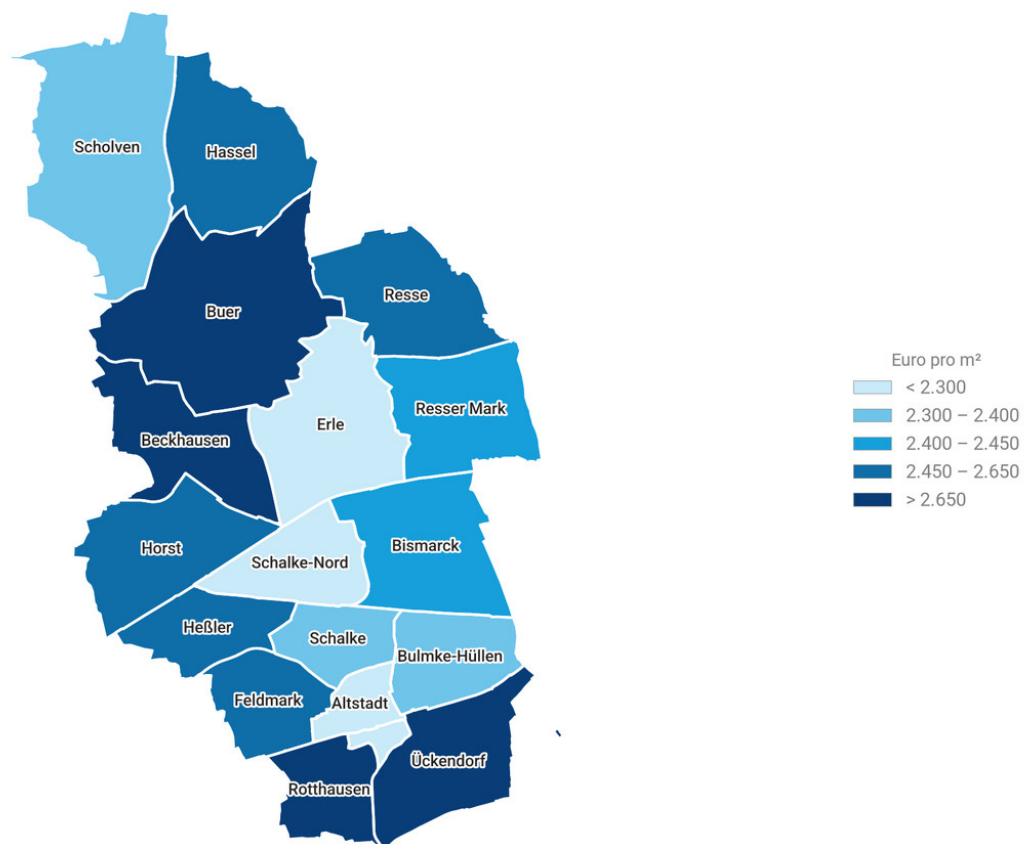


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Gelsenkirchen liegt Ende 2025 bei 2.458 €/m². Im Städtevergleich sind die Preise hier überdurchschnittlich attraktiv. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3 %, was auf stabile Marktbedingungen hindeutet. Die Lage bleibt ein wesentlicher Treiber für Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen. Im Herzen der Stadt sind die Preise tendenziell höher, während Randgebiete günstiger sind. Dieses Preisgefälle bietet Käufern vielfältige Möglichkeiten, je nach Budget und Wunschlage. Die positive Entwicklung zeigt, dass Gelsenkirchen ein solider Standort bleibt.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.458 €/m²
Trend 2026	+3,0 %

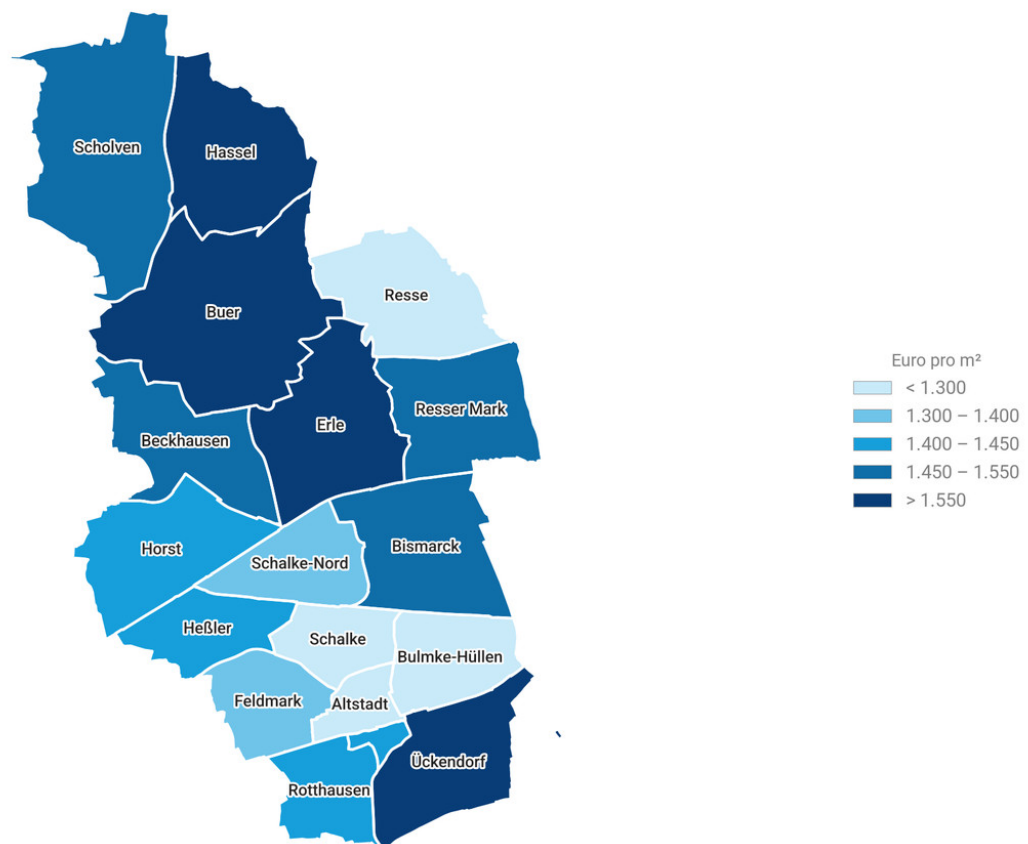


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Gelsenkirchen liegt Ende 2025 bei 1.505 €/m², was im Städtevergleich besonders günstig ist. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,9 %, was auf konstante Marktbedingungen hinweist. Die Lage innerhalb der Stadt spielt eine entscheidende Rolle bei den Preisunterschieden. In zentralen Lagen sind die Preise tendenziell höher, während die Randbezirke erschwinglichere Optionen bieten. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die Ende 2025 bei 2.458 €/m² liegen, sind Wohnungen eine kostengünstige Alternative. Die stabilen Preise und die konstante Nachfrage machen Gelsenkirchen zu einem attraktiven Standort für Wohnungsinvestitionen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	1.505 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



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

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Gelsenkirchen ist stabil. Die durchschnittliche Miete liegt Ende 2025 bei 8,99 €/m², was im Städtevergleich günstig ist. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 6 %, was auf eine positive Marktentwicklung hinweist. Der Kaufpreisfaktor von 22,8 signalisiert, dass Investitionen in Mietobjekte interessant sind. Mit einer Mietrendite von 4,4 % bietet Gelsenkirchen solide Ertragsaussichten für Anleger.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	8,99 €/m²
Trend 2026	+6,0 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Gelsenkirchen zeigt sich 2025 mit einer durchschnittlichen Miete von 8,07 €/m² von seiner erschwinglichen Seite. Im Städtevergleich ist das Mietniveau damit günstig. Der Trend 2026 weist mit einem Anstieg von 5,2 % auf eine kontinuierliche Nachfrage hin. Die Mietrendite bleibt stabil und bietet Ertragschancen. Wohnungsmieten sind eine kostengünstigere Option im Vergleich zu den Hausmieten, die Ende 2025 bei 8,99 €/m² liegen. Gelsenkirchen bietet somit ein solides Fundament für Mietinvestitionen.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	8,07 €/m²
Trend 2026	+5,2 %

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:



Buer führt das Ranking mit 2.810 €/m² Ende 2025 an, was auf seine zentrale Lage und gute Infrastruktur hinweist. Ückendorf folgt mit 2.762 €/m² und bietet Potenzial für Investitionen.



Am unteren Ende liegt Bismarck mit 2.430 €/m². Schalke-Nord ist mit 2.112 €/m² der günstigste Stadtteil. Diese Preisdifferenzen bieten Käufern diverse Möglichkeiten je nach Budget.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Buer	2.810 €
Ückendorf	2.762 €
Beckhausen	2.749 €
Rotthausen	2.679 €
Feldmark	2.567 €
Resse	2.498 €
Hassel	2.459 €
Horst	2.459 €
Heßler	2.457 €
Bismarck	2.430 €

Trend 2026

3,3 %
3,0 %
3,0 %
3,1 %
3,1 %
2,7 %
2,9 %
2,9 %
3,1 %
3,1 %

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:



Erle ist mit 1.913 €/m² der teuerste Stadtteil für Wohnungen in Gelsenkirchen. Diese Preisklasse spiegelt den Wert der Lage wider und zeigt die Attraktivität für Käufer Ende 2025.



Horst, mit 1.428 €/m², bietet vergleichsweise günstige Optionen. Dies deutet auf erschwingliche Kaufmöglichkeiten für preisbewusste Käufer Ende 2025 hin.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Erle	1.913 €
Buer	1.840 €
Hassel	1.600 €
Ückendorf	1.586 €
Resser Mark	1.517 €
Scholven	1.478 €
Bismarck	1.469 €
Beckhausen	1.460 €
Heßler	1.446 €
Horst	1.428 €

Trend 2026

1,9 %
2,2 %
1,7 %
1,9 %
2,0 %
2,1 %
1,9 %
1,9 %
2,0 %
1,8 %

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:

Gelsenkirchen bietet mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.505 €/m² für Wohnungen und 2.458 €/m² für Häuser günstige Einstiegspreise. Die Mietpreise liegen bei 8,07 €/m² für Wohnungen und 8,99 €/m² für Häuser. Die Mietquote von 72,9 % schafft stabile Nachfrage, während die Mietrenditen solide Ertragschancen bieten. Der Markt zeigt eine moderate Preisentwicklung mit einem Trend 2026 von 3 % bei Häusern und 1,9 % bei Wohnungen, was auf stabile Bedingungen hindeutet.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Häuserpreise 2025: 2.458 €/m², moderater Trend 2026.
- Wohnungspreise 2025: 1.505 €/m², Trend 2026 stabil.
- Stabile Mietnachfrage mit 72,9 % Mietquote und soliden Renditen von 4,4 % bei Häusern.

Ausblick:

Der Trend 2026 zeigt moderate Preissteigerungen, was auf stabile Marktbedingungen hindeutet. Die Nachfrage bleibt stabil, unterstützt durch die Mietquote. Neubauproduktionen sind begrenzt, was langfristig zu Chancen führt. Gelsenkirchen bietet Investoren Potenzial für langfristige Strategien. Eigennutzer profitieren von einem günstigen Preisniveau.

- Moderate Preissteigerungen für 2026 erwartet.
- Mietquote stabilisiert die Nachfrage.
- Langfristige Investitionsstrategien empfehlenswert aufgrund des günstigen Preisniveaus.

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.

Gelsenkirchen steht für klassisches Ruhrgebiet mit markantem Industrieerbe und soliden Wohnstrukturen. Die Immobilienpreise sind vergleichsweise niedrig, das Potenzial für gezielte Bestandsentwicklung jedoch groß. Für mich ist Gelsenkirchen ein Standort für langfristige Strategien – mit Chancen in der Quartiersentwicklung und einer stabilen Mietnachfrage.

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.

