

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Mülheim an der Ruhr



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

Mülheim an der Ruhr

Die Stadt



Mülheim an der Ruhr, eingebettet in die Metropolregion Rhein-Ruhr, bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Mit einer Bevölkerung von rund 173.000 Einwohnern und einer beachtlichen Bevölkerungsdichte ist die Stadt ein lebendiger und dynamischer Wohnort. Die Nähe zu Großstädten wie Essen und Duisburg, gepaart mit einer hervorragenden Infrastruktur, macht Mülheim besonders attraktiv für Pendler.

Mülheim an der Ruhr auf einen Blick



Einwohner: **173.255**
Bevölkerungsdichte: **1.899 / km²**



Kaufpreisfaktor
19,5



Fläche
91,24 km²



Durchschnittsalter
45,5 Jahre



Wohneigentumsquote
37,4 %



Wohnungsquote
58,6 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Stadt zeichnet sich durch ihre vielfältige Wohnstruktur aus, die von Mehrparteienhäusern dominiert wird. Der durchschnittliche Kaufpreis ist moderat, was sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessante Perspektiven eröffnet. Die Mietrendite von 5,1 % unterstreicht das Potenzial für Kapitalanleger, während die stabile Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für eine kontinuierliche Marktentwicklung sorgt. Mülheim bietet somit eine ausgewogene Mischung aus Bestand und Möglichkeiten zur Aufwertung, was den Immobilienmarkt belebt.

Wohneigentumsquote Mülheim an der Ruhr



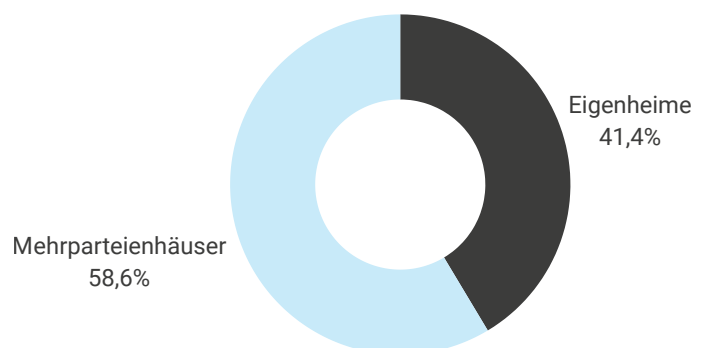
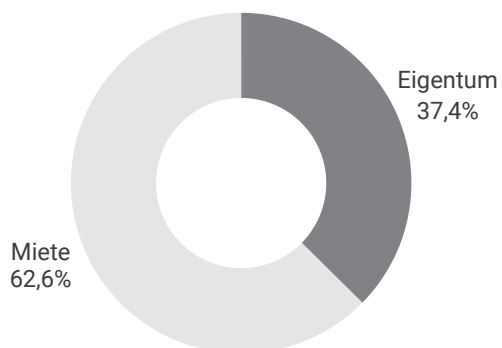
In Mülheim an der Ruhr dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 62,6 %, was auf eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen hindeutet. Mehrparteienhäuser sind mit 58,6 % der häufigste Immobilientyp, was vielfältige Investitionsmöglichkeiten bietet. Für Eigennutzer und Investoren ergeben sich Chancen, da die Eigentumsquote vergleichsweise niedrig ist. Der Markt zeigt Potenzial für Kapitalanleger, die von der anhaltenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum profitieren können. Die Kombination aus Mietwohnungen und Mehrparteienhäusern bietet eine solide Basis für Investitionen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

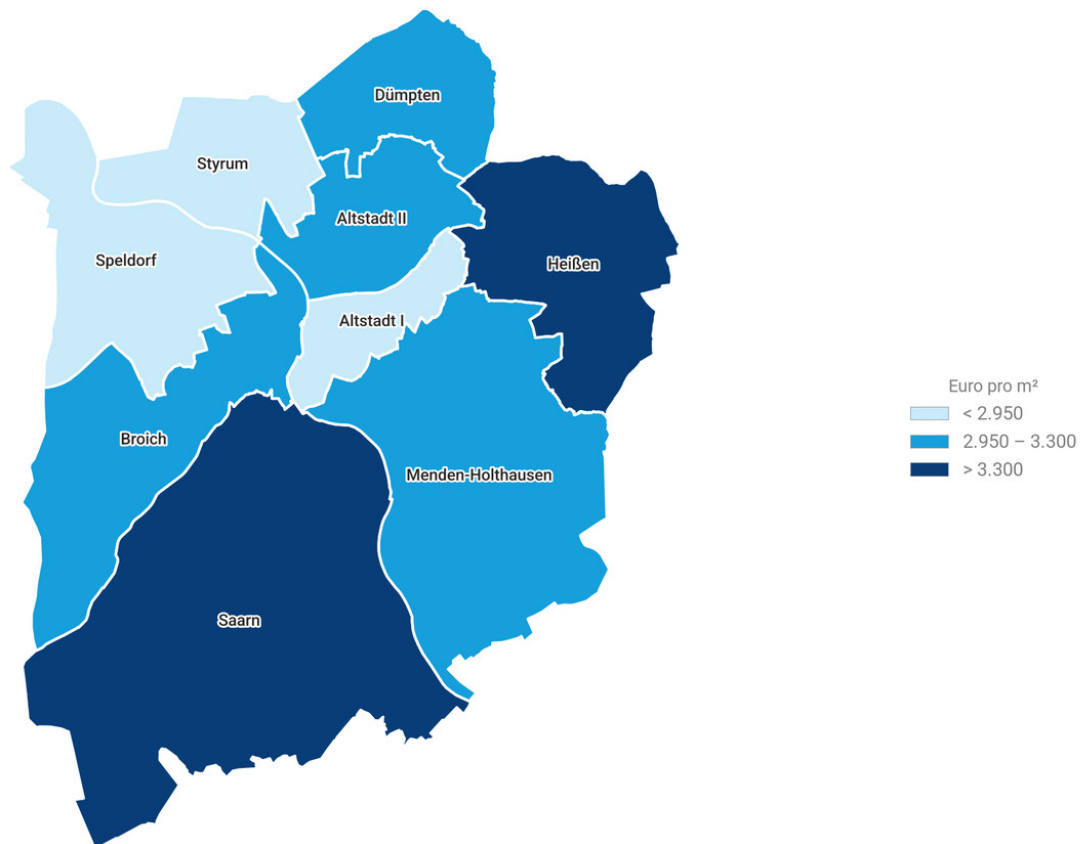


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime in Mülheim an der Ruhr liegt Ende 2025 bei 3.087 €/m². Damit bewegt sich das Preisniveau im mittleren Bereich im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend 2026 zeigt eine positive Preisentwicklung mit einem Anstieg von 3 %. Diese Tendenz spiegelt das Potenzial der Stadt wider, insbesondere in begehrten Lagen. Innerstädtische Viertel und grüne Randlagen weisen deutliche Unterschiede auf. Während die zentrale Lage durch urbane Annehmlichkeiten besticht, sind die peripheren Bereiche für ihr ruhiges Umfeld beliebt. Solche Preisdifferenzen unterstreichen die Bedeutung der Lage als wesentlichen Preistreiber auf dem Immobilienmarkt in Mülheim.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.087 €/m²
Trend 2026	+3,0 %

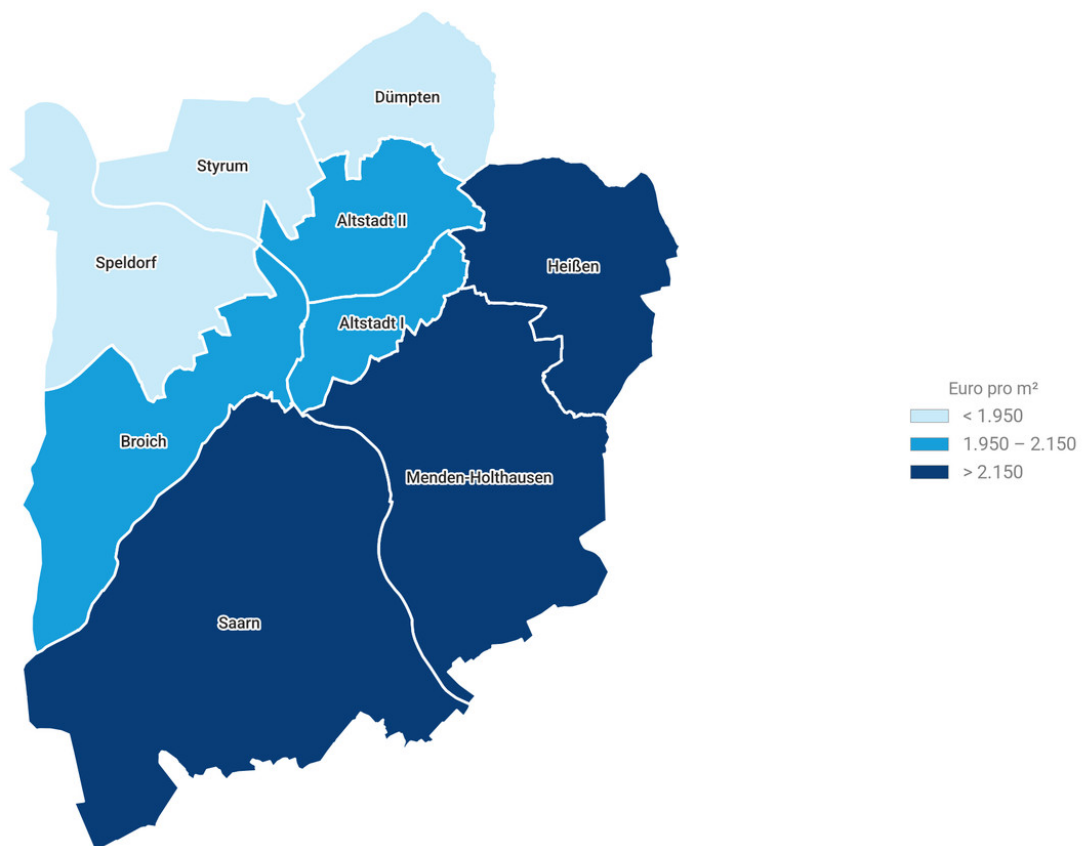


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Mülheim an der Ruhr liegt Ende 2025 bei 2.063 €/m². Im Städtevergleich positioniert sich Mülheim damit im unteren Bereich, was besonders für Käufer mit begrenztem Budget attraktiv ist. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,9 %, was auf eine stabile Marktentwicklung hindeutet. Die Lage bleibt ein zentraler Preistreiber, mit signifikanten Unterschieden zwischen den Stadtteilen. Während zentral gelegene Viertel höhere Preise aufweisen, bieten periphere Gebiete günstigere Optionen, was vielfältige Möglichkeiten für Käufer schafft. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die Ende 2025 bei 3.087 €/m² liegen, sind Wohnungen eine erschwinglichere Alternative.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.063 €/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 Mülheim an der Ruhr zeigt sich vielversprechend. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 11,28 €/m², was im oberen Mittelfeld einzuordnen ist. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 7,6 % hin, was die Attraktivität der Stadt als Wohnort unterstreicht. Mit einer Mietrendite von 4,4 % bietet Mülheim gute Perspektiven für Kapitalanleger. Die Kombination aus moderaten Mietpreisen und solider Rendite macht den Standort besonders interessant.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	11,28 €/m²
Trend 2026	+7,6 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Mülheim an der Ruhr zeigt Ende 2025 mit 9,64 €/m² ein moderates Mietniveau. Dies bietet Mietern attraktive Bedingungen. Der Trend 2026 mit einem Anstieg von 7,2 % unterstreicht das Potenzial für Ertragssteigerungen. Zudem bietet der Mietmarkt für Wohnungen eine solide Alternative zu den höheren Hausmieten von 11,28 €/m². Die Kombination aus bezahlbaren Preisen und positiver Entwicklung macht Mülheim lohnenswert.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	9,64 €/m²
Trend 2026	+7,2 %

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:



Heißen führt mit 3.414 €/m² das Ranking an, was auf seine begehrte Lage und die hohe Qualität der Wohnhäuser zurückzuführen ist. Käufer zahlen hier für die Kombination aus Urbanität und Ruhe überdurchschnittlich viel.



In Styrum sind die Hauspreise mit 2.669 €/m² am niedrigsten in den Top-Stadtteilen. Dies macht den Stadtteil interessant für Käufer, die nach günstigeren Alternativen in Mülheim suchen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Heißen	3.414 €
Saarn	3.327 €
Dümpten	3.298 €
Menden-Holthausen	3.295 €
Broich	3.189 €
Altstadt II	3.012 €
Altstadt I	2.845 €
Speldorf	2.741 €
Styrum	2.669 €

Trend 2026

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

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:



Heißen ist mit 2.367 €/m² der teuerste Stadtteil für Wohnungen in Mülheim. Diese Preise spiegeln die zentrale Lage und hohe Nachfrage wider. Käufer schätzen die Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Umfeld.



Styrum bietet mit 1.660 €/m² die günstigsten Wohnungspreise unter den Top-Stadtteilen in Mülheim. Diese Preise ziehen Käufer an, die preiswerte Optionen suchen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Trend 2026

Heißen	2.367 €	2,0 %
Saarn	2.303 €	1,9 %
Menden-Holthausen	2.239 €	1,9 %
Altstadt I	2.075 €	1,9 %
Altstadt II	1.990 €	1,9 %
Broich	1.976 €	1,9 %
Dümpten	1.909 €	2,1 %
Speldorf	1.884 €	1,9 %
Styrum	1.660 €	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:

Der Immobilienmarkt in Mülheim an der Ruhr zeigt Ende 2025 eine ausgewogene Entwicklung. Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime liegt bei 3.087 €/m², während Wohnungen mit 2.063 €/m² günstiger sind. Die Mietpreise für Häuser und Wohnungen betragen 11,28 €/m² bzw. 9,64 €/m². Der Trend 2026 zeigt positive Preissteigerungen, insbesondere bei Hausmieten mit einem Anstieg von 7,6 %. Die Wohneigentumsquote bleibt niedrig, was Mietwohnungen weiter gefragt macht. Mülheim bietet ein stabiles Umfeld für Investitionen.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauspreise: 3.087 €/m², Trend 2026: +3,0 %
- Wohnungspreise: 2.063 €/m², Trend 2026: +1,9 %
- Mietpreise: Häuser 11,28 €/m² (+7,6 %), Wohnungen 9,64 €/m² (+7,2 %), stabiler Markt.

Ausblick:

Für 2026 wird ein moderates Wachstum erwartet. Die Mietpreise steigen voraussichtlich weiter. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt stabil. Neubauprojekte könnten das Angebot ergänzen. Für Eigennutzer bleibt die Stadt durch erreichbare Wohnungspreise interessant. Insgesamt bietet Mülheim gute Chancen für Investitionen und Wohnraumentwicklung.

- Hausmieten steigen weiter, gute Renditechancen.
- Erschwingliche Wohnungspreise für Eigennutzer.
- Neubauprojekte könnten Angebot verbessern, stabile Nachfrage nach Wohnraum.

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.

Mülheim vereint grüne Lagen mit urbaner Nähe – ein Standort zwischen Ruhrdylle und Metropolregion. Die Nachfrage ist stabil, vor allem bei bezahlbarem Wohnraum mit Entwicklungspotenzial. Für mich bietet Mülheim ein ausgewogenes Verhältnis von Bestand und Aufwertungschancen – in attraktiver Lage zwischen Essen und Duisburg.

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.

