

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Recklinghausen



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

Recklinghausen

Die Stadt



Recklinghausen, eingebettet im Herzen des Ruhrgebiets, präsentiert sich als attraktiver Immobilienstandort mit einer vielversprechenden Mischung aus städtischem Leben und naturnaher Umgebung. Mit einer Fläche von rund 67 km² und einer Bevölkerung von knapp 112.000 Einwohnern bietet Recklinghausen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen urbaner Dichte und Raum zur Entfaltung. Die Stadt besticht durch ihre zentrale Lage und exzellente Verkehrsanbindungen, die sowohl Pendlern als auch Familien zugutekommen.

Recklinghausen auf einen Blick



Einwohner: **111.693**
Bevölkerungsdichte: **1.678 / km²**



Kaufpreisfaktor
20,1



Fläche
66,56 km²



Durchschnittsalter
45,4 Jahre



Wohneigentumsquote
37,3 %



Wohnungsquote
46,6 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die hohe Lebensqualität wird durch ein vielfältiges kulturelles Angebot und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten unterstrichen.

Der Immobilienmarkt in Recklinghausen zeigt sich stabil und bietet günstige Einstiegspreise. Ein durchschnittlicher Verkaufspreis von knapp 2.175 €/m² macht die Stadt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktiv. Die vergleichsweise hohe Mietrendite von rund 5 % verstärkt das Interesse an Investitionen in die Region. Besonders der Bestand an Eigenheimen bietet Potenzial für familienfreundliches Wohnen und langfristige Investitionsstrategien.

Wohneigentumsquote Recklinghausen

In Recklinghausen dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 62,7 %, was ein starkes Nachfragepotenzial für Mietwohnungen schafft. Gleichzeitig bieten die Eigenheime, die mit 53,4 % den verbreitetsten Immobilientyp darstellen, attraktive Chancen für Investoren und Eigennutzer. Die Kombination aus stabiler Mieterstruktur und hohem Eigenheimanteil deutet auf solide Marktchancen hin, besonders für familienfreundliches Wohnen.

Region

Häufigste Wohnform:

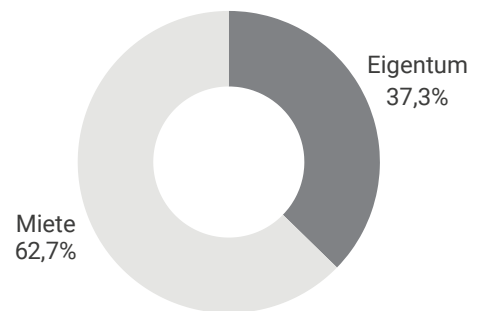
Miete



Stadt

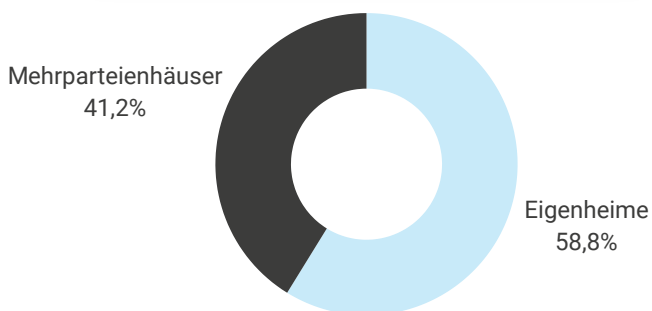
Häufigste Wohnform:

Miete



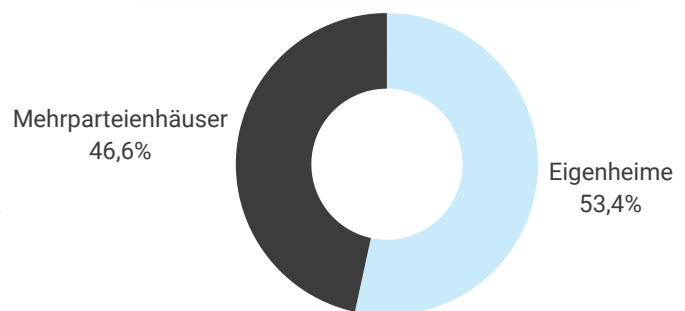
Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Recklinghausen bei 2.503 €/m², was im Städtevergleich als moderat einzustufen ist. Der Trend 2026 deutet auf eine positive Marktentwicklung hin. Die Preise variieren jedoch stark zwischen den Stadtteilen, wobei zentrale Lagen und gute Verkehrsanbindungen als Preistreiber fungieren. Diese Unterschiede bieten Chancen für Investoren, die von der heterogenen Preisstruktur profitieren möchten.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	2.545 €/m ²	Kaufpreis	2.503 €/m ²
Trend 2026	+3,1 %	Trend 2026	+3,1 %



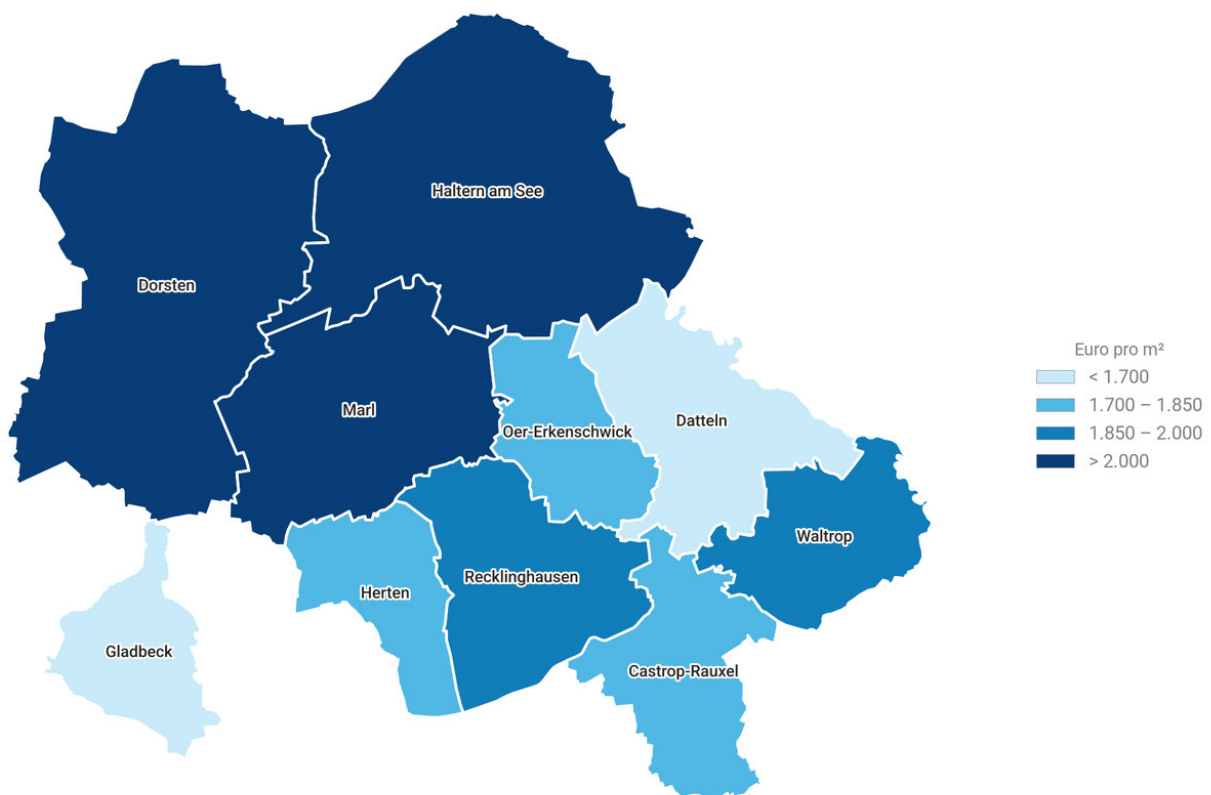
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Recklinghausen beträgt Ende 2025 1.875 €/m². Im Vergleich zu anderen Städten ist dies ein günstiges Niveau, das sowohl für Eigennutzer als auch Investoren attraktiv ist. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 2 %, was auf eine stabile Marktentwicklung hinweist. Stadtteile mit guter Lage und Anbindung verzeichnen höhere Preise, was die Bedeutung der Lage als Preistreiber unterstreicht.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	1.862 €/m ²	Kaufpreis	1.875 €/m ²
Trend 2026	+2,0 %	Trend 2026	+2,0 %



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

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Recklinghausen zeichnet sich durch moderate Preise aus. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 9,39 €/m², was im Städtevergleich günstig ist. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 5,8 %, was auf ein gesundes Nachfragepotenzial hinweist. Mit einer Mietrendite von 4,5 % bietet Recklinghausen attraktive Möglichkeiten für Kapitalanleger.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	9,41 €/m ²	Mietpreis	9,39 €/m ²
Trend 2026	+5,8 %	Trend 2026	+5,8 %

Mietpreise von Wohnungen

Die Mietpreise für Wohnungen in Recklinghausen liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 8,67 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten günstig erscheint. Der Trend 2026 zeigt eine Steigerung von 5,2 %, was auf ein robustes Nachfragepotenzial hindeutet. Der Mietpreisfaktor und die Mietrendite gestalten sich positiv, was Investoren attraktive Anreize bietet.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	8,50 €/m ²	Mietpreis	8,67 €/m ²
Trend 2026	+5,2 %	Trend 2026	+5,2 %

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

Top Gemeinden nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Das Preisgefälle zeigt sich deutlich: Zwischen der teuersten Gemeinde Haltern am See und der günstigsten Datteln liegt eine Differenz von über 1.000 €/m². Diese Spannweite verdeutlicht die Diversität des Marktes, wobei zentrale und naturnahe Lagen teurer sind.



Für Eigennutzer bieten die Gemeinden mit moderaten Preisen, wie Marl und Gladbeck, attraktive Einstiegsmöglichkeiten. Kapitalanleger hingegen könnten in Spitzenlagen wie Oer-Erkenschwick von der Stabilität und Wertsteigerung profitieren, die diese begehrten Wohngegenden bieten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Haltern am See	3.385 €
Oer-Erkenschwick	3.054 €
Waltrop	2.825 €
Herten	2.556 €
Recklinghausen	2.503 €
Marl	2.490 €
Gladbeck	2.482 €
Castrop-Rauxel	2.355 €
Dorsten	2.325 €
Datteln	2.204 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %

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

Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung

Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne zwischen den Gemeinden rund um Recklinghausen ist beachtlich. Während Haltern am See mit über 2.100 €/m² an der Spitze liegt, bietet Datteln mit 1.557 €/m² günstigere Möglichkeiten. Diese Vielfalt spiegelt die verschiedenen Wohnlagen wider, von zentralen zu peripheren Gebieten.



Für Kapitalanleger sind Lagen wie Haltern am See und Dorsten von Interesse, da sie stabile Werte und potenzielle Wertsteigerungen bieten. Eigennutzer könnten in preiswerteren Gemeinden wie Gladbeck günstige Einstiegspreise finden, um ihr Wohneigentum zu realisieren.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Haltern am See	2.141 €
Dorsten	2.120 €
Marl	2.038 €
Waltrop	1.953 €
Recklinghausen	1.875 €
Herten	1.833 €
Oer-Erkenschwick	1.715 €
Castrop-Rauxel	1.713 €
Gladbeck	1.581 €
Datteln	1.557 €

Trend 2026

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

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

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Recklinghausen präsentiert sich als stabiler Immobilienmarkt mit günstigen Einstiegspreisen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt Ende 2025 bei 2.503 €/m² und für Wohnungen bei 1.875 €/m². Die Mietpreise sind ebenfalls moderat, mit 9,39 €/m² für Häuser und 8,67 €/m² für Wohnungen. Die Mietrendite von 4,5 % bei Häusern unterstreicht das Potenzial für Investoren. Die hohe Wohneigentumsquote und die solide Mieterstruktur schaffen ein ausgewogenes Marktumfeld. Insgesamt bietet die Stadt sowohl für Eigennutzer als auch Investoren attraktive Chancen.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt Ende 2025 bei 2.503 €/m².
- Wohnungen sind mit 1.875 €/m² vergleichsweise günstig zu erwerben.
- Die Mietrendite von 4,5 % bei Häusern bietet Investoren attraktive Perspektiven.

Ausblick:

Der Trend 2026 deutet auf eine positive Entwicklung der Immobilienpreise in Recklinghausen hin. Ein moderates Wachstum von 3,1 % bei Häusern und 2 % bei Wohnungen wird erwartet. Die solide Nachfrage, gepaart mit der zentralen Lage im Ruhrgebiet, spricht für ein langfristiges Wachstumspotenzial. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren können von der stabilen Marktlage profitieren. Die Struktur des Immobilienmarkts bietet Raum für strategische Investitionen in Bestand und Neubau.

- Der Trend 2026 zeigt ein moderates Preiswachstum von 3,1 % bei Häusern und 2 % bei Wohnungen.
- Recklinghausen profitiert von seiner zentralen Lage im Ruhrgebiet und der guten Erreichbarkeit.
- Die stabile Nachfrage und günstigen Einstiegspreise bieten Investoren und Eigennutzern attraktive Perspektiven.

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.

Recklinghausen bietet für mich als Teil des Ruhrgebiets stabile Nachfrage bei günstigen Einstiegspreisen. Besonders im Bestand und bei familienfreundlichem Wohnen sehe ich Potenzial. Für mich ist der Kreis ein Markt für langfristige Strategien. Die zentrale Lage sorgt für gute Erreichbarkeit und solide Mieterstruktur.

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.

