



Marktreport 2026/2027 · Gelsenkirchen

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Gelsenkirchen · Nordrhein-Westfalen



266.199
Bevölkerung
+ 1,8 % (zu 2020)

28.046 EUR
Kaufkraft pro Kopf
88,6 (Kaufkraftindex, D. = 100)

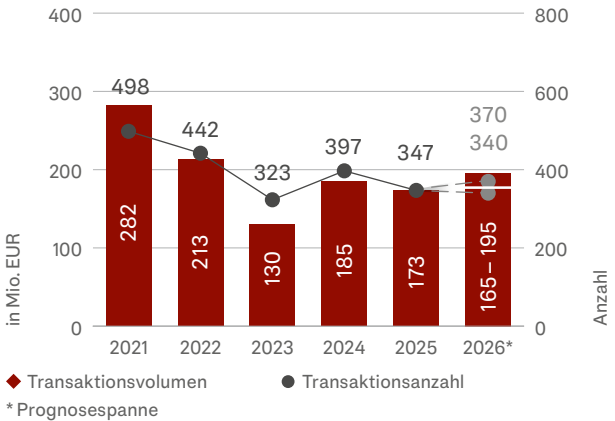
133
Baufertigstellungen
+ 26,7 % (zu 2024)

3,8 %
Leerstandsquote
170,8 (Leerstandsindex, D. = 100)

7,59 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete*
+ 2,6 % (zu 2025)

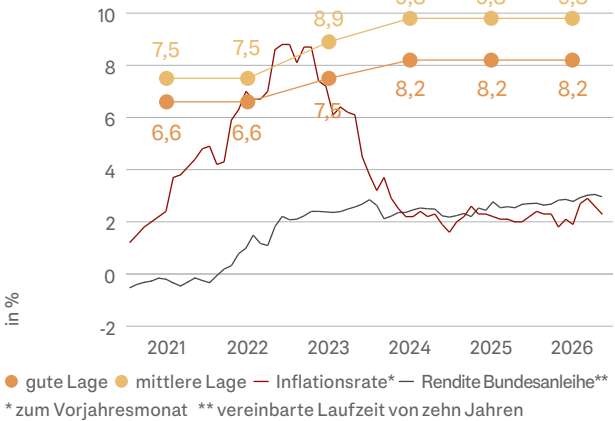
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial *1. Halbjahr

Transaktionen



Quellen: Gutachterausschuss Gelsenkirchen, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation



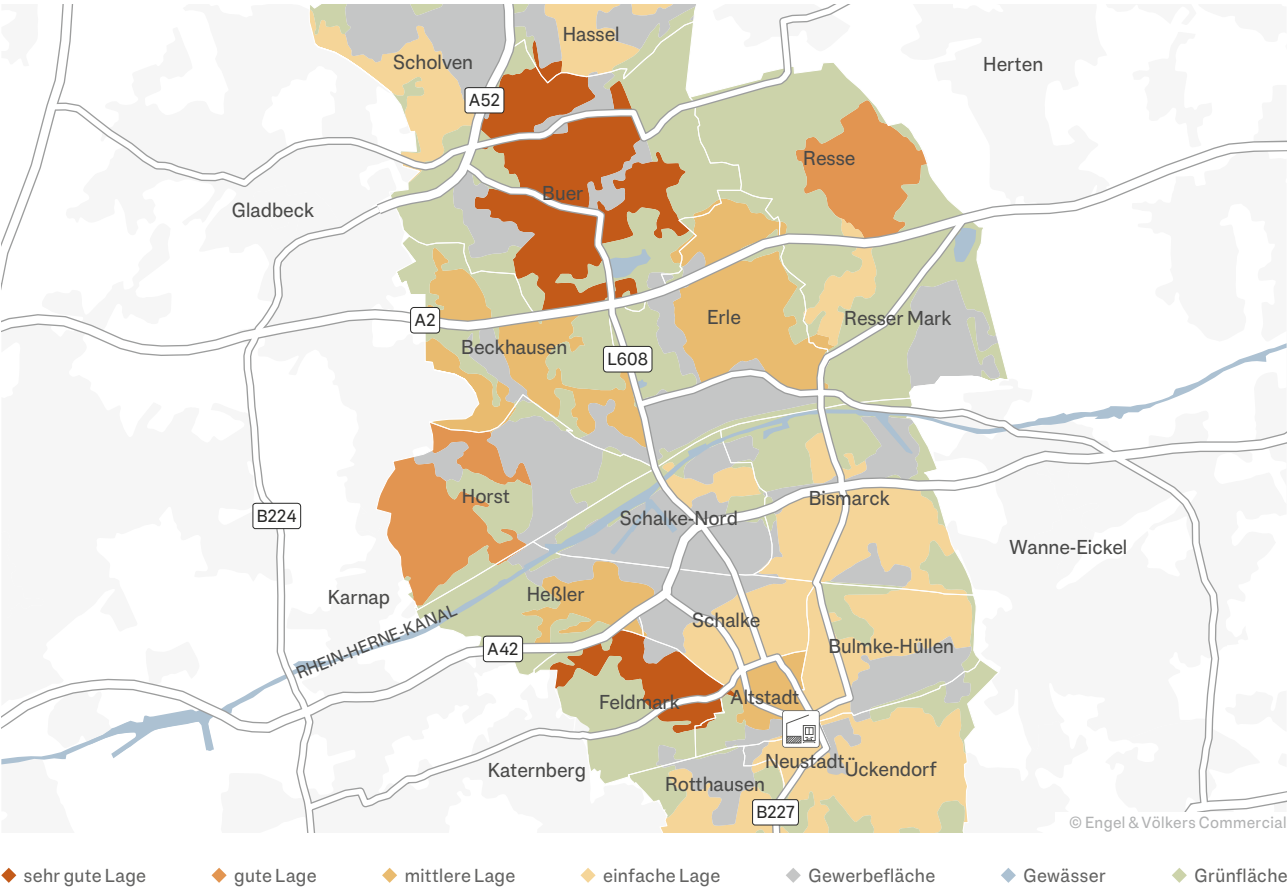
Quellen: Destatis, Deutsche Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten für Wohnungen im ersten Halbjahr 2026

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2025)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Buer	312	8,05 (+ 1,6 %)	6,10 – 10,60	–
Heßler	58	8,02 (+ 6,9 %)	5,90 – 10,50	–
Resse, Resser Mark	143	7,81 (+ 4,1 %)	6,00 – 8,40	–
Ückendorf	201	7,76 (+ 2,0 %)	5,90 – 10,00	–
Beckhausen, Erle, Horst	570	7,57 (+ 5,0 %)	5,60 – 9,00	–
Bulmke-Hüllen, Neustadt, Bismarck	505	7,51 (+ 2,8 %)	5,00 – 9,70	14,70
Schalke, Feldmark	354	7,48 (+ 3,5 %)	6,00 – 10,00	–
Schalke-Nord	32	7,39 (+ 2,4 %)	5,00 – 10,00	–
Altstadt, Rotthausen	287	7,32 (+ 0,5 %)	5,50 – 9,90	–
Scholven, Hassel	357	7,14 (+ 1,2 %)	6,00 – 8,60	11,65

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial – = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2024	2025	2026	Prognose
Faktor	◆	12,0 – 14,0	12,0 – 14,0	12,0 – 14,0	→
	◆	11,0 – 13,5	11,0 – 13,5	11,0 – 13,5	→
	◆	9,5 – 11,0	9,5 – 11,0	9,5 – 11,0	→
	◆	8,0 – 9,5	8,0 – 9,5	8,0 – 9,5	→
Preis in EUR/m ²	◆	650 – 850	650 – 850	650 – 850	→
	◆	500 – 750	500 – 750	500 – 750	→
	◆	450 – 600	450 – 600	450 – 600	→
	◆	300 – 500	300 – 500	300 – 500	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Gelsenkirchen bleibt ein Markt für Investoren mit höherer Renditeorientierung und langfristigem Anlagehorizont. Das vergleichsweise niedrige Preisniveau bietet Chancen für Bestandshalter, setzt jedoch eine sorgfältige Auswahl der Mikrolagen voraus. Während solide Mehrfamilienhäuser Potenzial bieten, sind Lagequalität, Mieterstruktur und nachhaltige Bewirtschaftbarkeit entscheidende Faktoren für die Investitionsentscheidung.

Stefan Braun | Engel & Völkers Commercial Essen
EssenCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)201 89 45 90

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet.

Stand der Informationen: Juli 2026. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2025), Kaufkraft (2026), Marktaktive Leerstandsquote (2024), Baufertigstellungen (2025), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2026). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH.

GELSENKIRCHEN

+49 (0)20189 45 90 | EssenCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/essencommercial
EVC Rheinland GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH | Am Thyssenhaus 1-3 | 45128 Essen
engelvoelkers.com/de/de/research