



Marktreport 2026/2027 · Mülheim an der Ruhr

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Mülheim an der Ruhr · Nordrhein-Westfalen



171.674
Bevölkerung
+ 0,7 % (zu 2020)

34.224 EUR
Kaufkraft pro Kopf
108,1 (Kaufkraftindex, D. = 100)

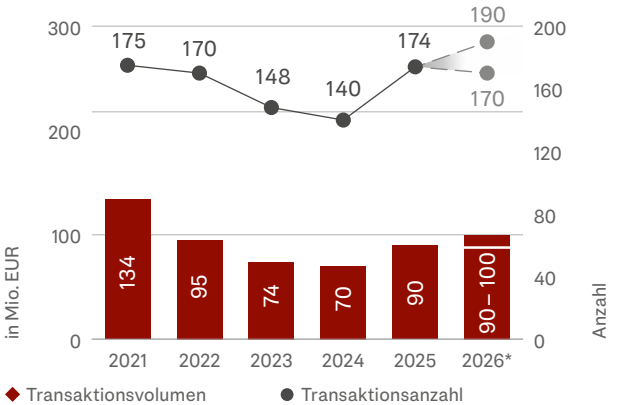
159
Baufertigstellungen
– 50,9 % (zu 2024)

2,0 %
Leerstandsquote
89,3 (Leerstandsindex, D. = 100)

9,67 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete*
+ 4,7 % (zu 2025)

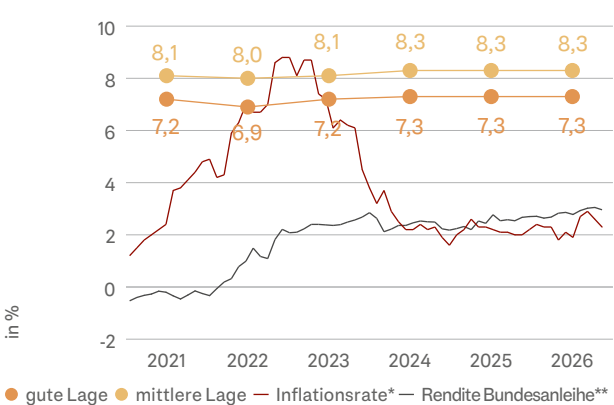
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial *1. Halbjahr

Transaktionen



Quellen: Gutachterausschuss Mülheim, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA*, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation



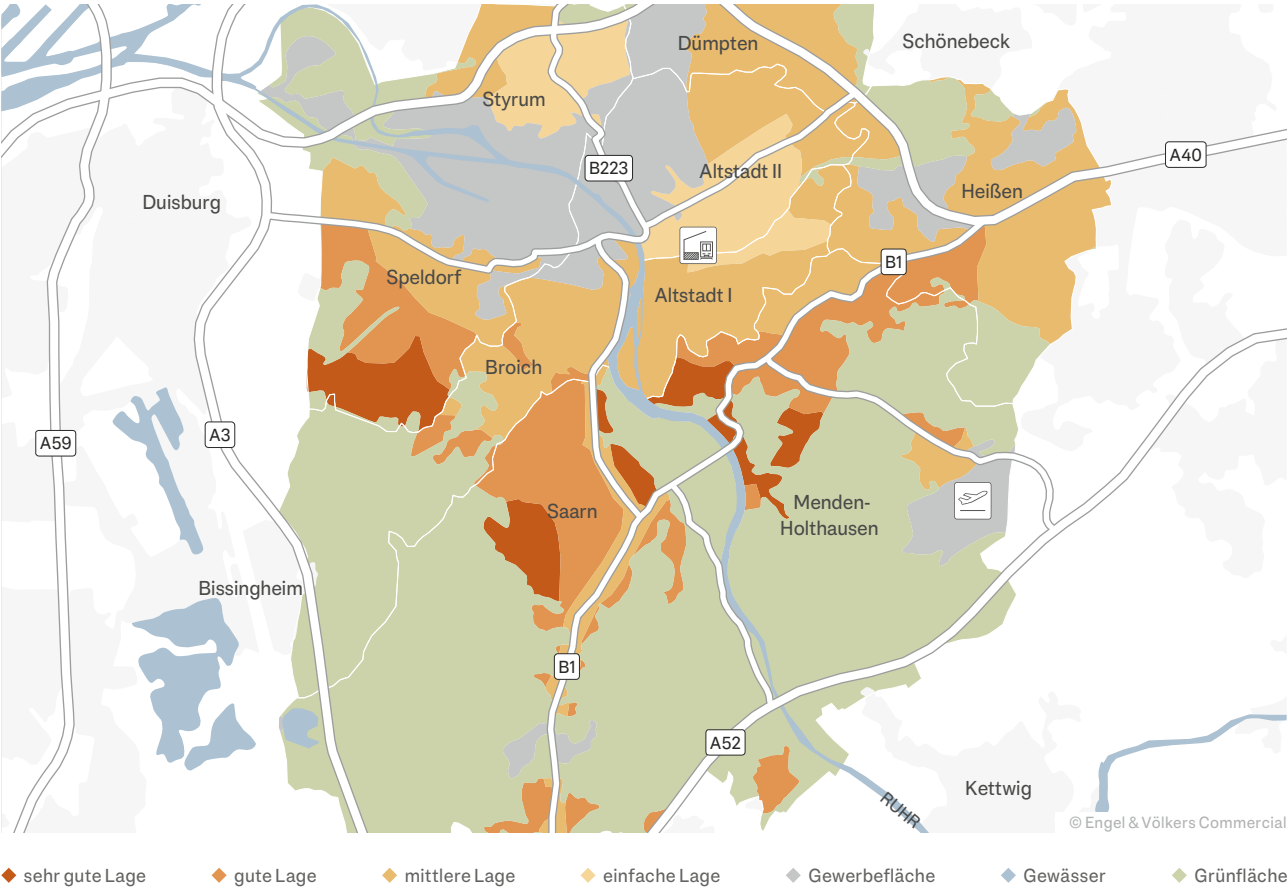
Quellen: Destatis, Deutsche Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

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
Menden-Holthausen	45	10,72 (+ 4,2 %)	7,10 – 15,50	–
Saarn	101	10,19 (+ 2,8 %)	7,10 – 14,70	–
Broich	125	9,96 (+ 4,4 %)	7,40 – 13,00	–
Heißen	84	9,94 (+ 0,8 %)	7,40 – 13,40	–
Speldorf	98	9,63 (+ 8,9 %)	6,80 – 14,00	–
Altstadt II	132	9,48 (+ 5,5 %)	6,90 – 12,80	–
Altstadt I	132	9,39 (+ 6,8 %)	6,70 – 12,90	–
Dümpten	119	9,35 (+ 5,9 %)	6,80 – 12,70	13,07
Styrum	137	9,17 (+ 5,2 %)	6,90 – 14,00	–

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	◆	13,5 – 16,9	13,5 – 16,9	13,5 – 16,9	→
	◆	12,5 – 15,0	12,0 – 15,0	12,0 – 15,0	→
	◆	11,0 – 13,2	11,0 – 13,2	11,0 – 13,2	→
	◆	9,1 – 11,6	9,1 – 11,6	9,1 – 11,6	→
Preis in EUR/m ²	◆	1.280 – 1.910	1.280 – 1.910	1.280 – 1.910	→
	◆	1.045 – 1.430	1.045 – 1.430	1.045 – 1.430	→
	◆	910 – 1.170	910 – 1.170	910 – 1.170	→
	◆	725 – 970	725 – 970	725 – 970	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Mülheim an der Ruhr zählt zu den etablierten Investitionsstandorten im regionalen Vergleich. Die Nähe zu den Wirtschaftszentren Essen und Düsseldorf sowie die hohe Wohnqualität vieler Stadtteile prägen die Nachfrage nach Anlageimmobilien. Im Fokus stehen insbesondere solide Mehrfamilienhäuser in sehr guten bis mittleren Lagen mit nachhaltiger Vermietbarkeit. Investoren achten zunehmend auf Objektqualität, energetischen Zustand und langfristige Ertragsperspektiven.

Stefan Braun | Engel & Völkers Commercial Mülheim an der Ruhr
MuelheimCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)208 46 68 31 0

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.

MÜLHEIM AN DER RUHR

+49 (0)208 46 68 310 | MuelheimCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/muelheimcommercial
EVC Rheinland GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH | Düsseldorf Straße 106 | 45481 Mülheim an der Ruhr
engelvoelkers.com/de/de/research