



Pressemitteilung

18.03.2026

Die Umsätze für Wohnimmobilien in Essen steuern auf Höchststände zu. Die Preise für Eigentumswohnungen sind in 2025 um 8,2 Prozent gestiegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen hat den Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlicht. Auch die Bodenrichtwerte und die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 sind vom Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

Der neue Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte kann im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenfrei abgerufen werden. Erstmals stellt der Gutachterausschuss auch eine Webversion des Grundstücksmarktberichts zur Verfügung. Die Webversion ist über den Internetauftritt des Gutachterausschusses (gutachterausschuss-essen.de) zu finden.

Die beschlossenen Boden- bzw. Immobilienrichtwerte sind in BORIS-NRW (www.boris.nrw.de) verfügbar. BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen. In dieses Informationssystem überträgt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen die von ihm abgeleiteten Daten. Sämtliche Informationen in BORIS-NRW stehen komplett kostenfrei zur Verfügung.

Umsätze auf dem Essener Immobilienmarkt

Im Jahr 2025 wurden 4.336 Kauffälle durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen registriert. Die Anzahl der Transaktionen sind damit im zweiten Jahr in Folge im zweistelligen Prozentbereich gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr wurden in 2025 13,2 % mehr Transaktionen getätigt. Die Anzahl der Kauffälle liegt damit nahezu wieder auf dem hohen Stand der Jahre 2019 und 2020. Der Anstieg verteilt sich auf fast alle Grundstücksteilmärkte, wobei die Steigerung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (Bestandsimmobilien) mit 17,2 % besonders deutlich ausfällt.

Auf dem Essener Grundstücksmarkt wurden Immobilien im Gesamtwert von 1,69 Milliarden Euro umgesetzt, rd. 340 Millionen Euro mehr als 2024. Die Umsätze von Büro- bzw. Handelsimmobilien konnten sich etwas gegenüber den Zahlen aus 2023 und 2024 erholen. Hier wurden 189 Millionen Euro erzielt. Dies sind jedoch ca. 78 % weniger gegenüber dem Höchststand im Jahr 2018.

Unbebaute Grundstücke / Bodenrichtwerte

Der Markt für unbebaute Grundstücke ist weiter auf historisch niedrigem Niveau. Wurden von 2014 bis 2018 noch jährlich über 100 Baugrundstücke gehandelt, so waren es in 2025 nur 64. Davon entfielen 56 Kauffälle auf Wohnbaugrundstücke und 8 Kauffälle auf Gewerbegrundstücke. Die Preise für Wohnbauland sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,0 % gestiegen.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland wurden gegenüber dem Vorjahr überwiegend um 5 bis 20 €/m² angehoben. Typische baureife Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser kosten in guter Lage rund 520 Euro/m², in mittlerer Lage 350 Euro/m² und in mäßiger Lage 260 Euro/m². Für Baugrundstücke, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden können, lagen die Preise entsprechend bei 570 Euro/m², 430 Euro/m² bzw. 260 Euro/m².

Die Richtwerte für die Hauptgeschäftslagen in der Essener Innenstadt wurden wegen der in den letzten Jahren stark rückläufigen Mietentwicklung um ca. 30 % gegenüber dem Vorjahr gesenkt.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr einen Preisanstieg von 1,1 %. Damit erholen sich die Preise in diesem Marktsegment nach dem Rücksetzer in 2023 weiter und liegen nun leicht über dem Niveau von 2021. Der mittlere Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 600.000 Euro. Reihenendhäuser und Doppelhaushälften wurden im Mittel für rund 385.000 Euro und Reihenmittelhäuser für 340.000 Euro gehandelt.

Mietwohngebäude

Die Zahl der veräußerten Mietwohngebäude ist um 11,1 % gestiegen. 590 Objekte mit einem Geldumsatz von rund 455 Millionen Euro wurden 2025 gehandelt.

Wohnungseigentum

Die Preise für Eigentumswohnungen in der Kategorie „Weiterverkäufe“ sind nach zwei Jahren mit Preisrückgängen erstmalig wieder gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr ist ein deutlicher Preisanstieg von 8,2 % zu verzeichnen. Zum Höchststand aus dem Jahr 2022 fehlen nur noch 4,5 %.

Die Anzahl der Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen hat sich von dem niedrigen Stand der Jahre 2023 und 2024 mehr als verdoppelt. In 2025 wurden 140 neu gebaute Eigentumswohnungen verkauft. Erstmals seit 2021 wurde die Marke von 100 Kauffällen wieder überschritten. Die gehandelten Neubauwohnungen haben überwiegend gehobene Ausstattung und liegen meist in sehr guten Lagen. Die Käufer zahlten in 2025 durchschnittlich 5.350 Euro/m² Wohnfläche und damit 3,9 % mehr als im Vorjahr. Der mittlere Kaufpreis für eine Neubauwohnung liegt bei 494.000 Euro

Gewerbeobjekte

71 Gewerbeimmobilien wurden in 2025 gehandelt. Der Geldumsatz lag bei rd. 203 Millionen Euro und damit ca. 35 % höher als im Vorjahr.

Herausgegeben von:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen

Lindenallee 8

45127 Essen

Telefon: 0201 88 68500

E-Mail: gutachterausschuss@essen.de

Internet: gutachterausschuss-essen.de