



Der Grundstücksmarkt in der Stadt Gelsenkirchen

Halbjahresbericht 2026 (Trendmeldung i. S. v. § 41 GrundWertVO NRW)

Berichtszeitraum 01.01.2026 – 30.06.2026

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen

Geschäftsstelle

Rathaus Buer
45875 Gelsenkirchen
Telefon: 0209/169 42 83
Telefax: 0209/169 48 16
E-Mail: gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

Bildnachweis

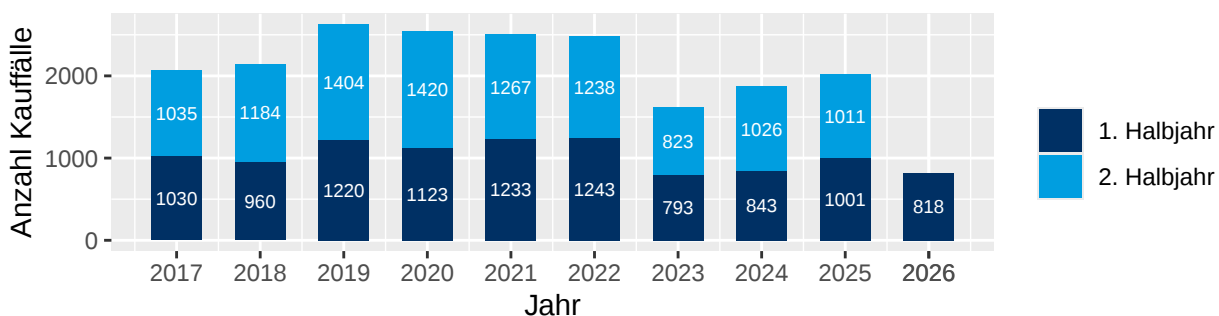
Titelbild: Copter-Befliegung Stadt Gelsenkirchen.

1 Immobilienmarktentwicklung in der Stadt Gelsenkirchen

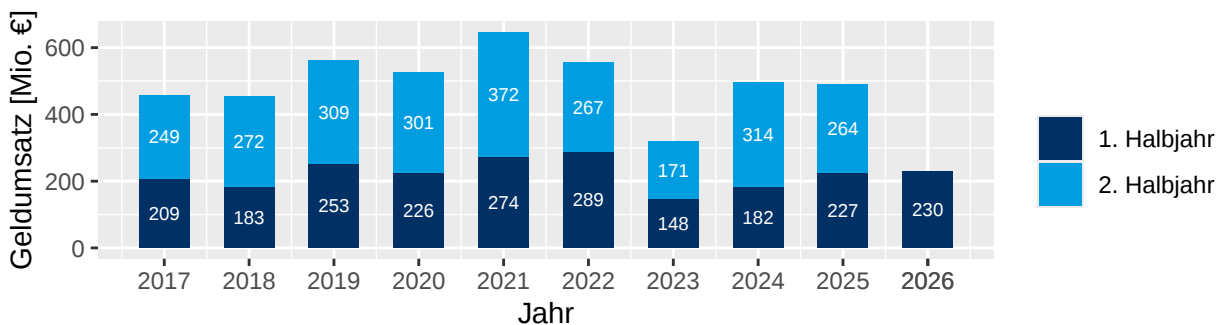
Bei dem für das erste Halbjahr 2026 angegebenen Datenmaterial handelt es sich um statistische Auswertungen von Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2026 und dem 30.06.2026 von beurkundenden Stellen übermittelt wurden und bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Halbjahresberichtes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorlagen. Geringfügige Abweichungen zu anderen Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden. Für das erste Halbjahr 2026 sind 818 Grundstückskaufverträge mit einem Umsatz von 230 Mio. € in der Kaufpreissammlung erfasst worden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die Anzahl der Kaufverträge um 18 % gesunken, der Geldumsatz stieg um 1%.

Folgende Übersichten zeigen die Umsatzentwicklung seit 2017 und die prozentuale Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte.

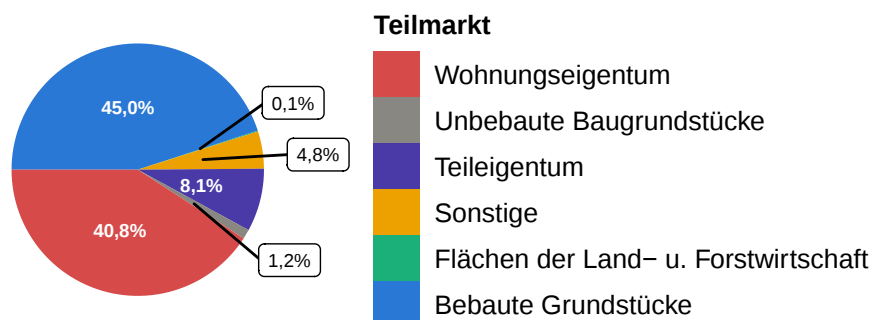
Anzahl der Kauffälle



Kaufpreisumsatz



Anzahl der Kauffälle nach Teilmarkt



2 Teilmarkt unbebaute Baugrundstücke

Im ersten Halbjahr 2026 wurden 10 unbebaute Baugrundstücke verkauft (Vorjahreszeitraum: 13). Der Geldumsatz für diese Objekte lag bei 3,69 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 4,59 Mio. €).

Tabelle 1: Anzahl verkaufter Bauplätze im 1. Halbjahr im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

Gemarkung	Anzahl Ifd. HJ	Anzahl Vor. HJ	Trend
Bismarck	1	1	→
Buer	6	6	→
Bulmke	1	2	↓
Horst	1	2	↓
Rotthausen	0	1	↓
Ückendorf	1	1	→
Summe	10	13	↓

3 Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2026 ist um 7 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 gesunken. Der Geldumsatz des ersten Halbjahres 2026 hat um 9 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 zugenommen. Das Preisniveau des ersten Halbjahres 2026 von Ein- und Zweifamilienhäusern ist um 2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Das Preisniveau des ersten Halbjahres 2026 von Mehrfamilienhäusern ist um 1 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

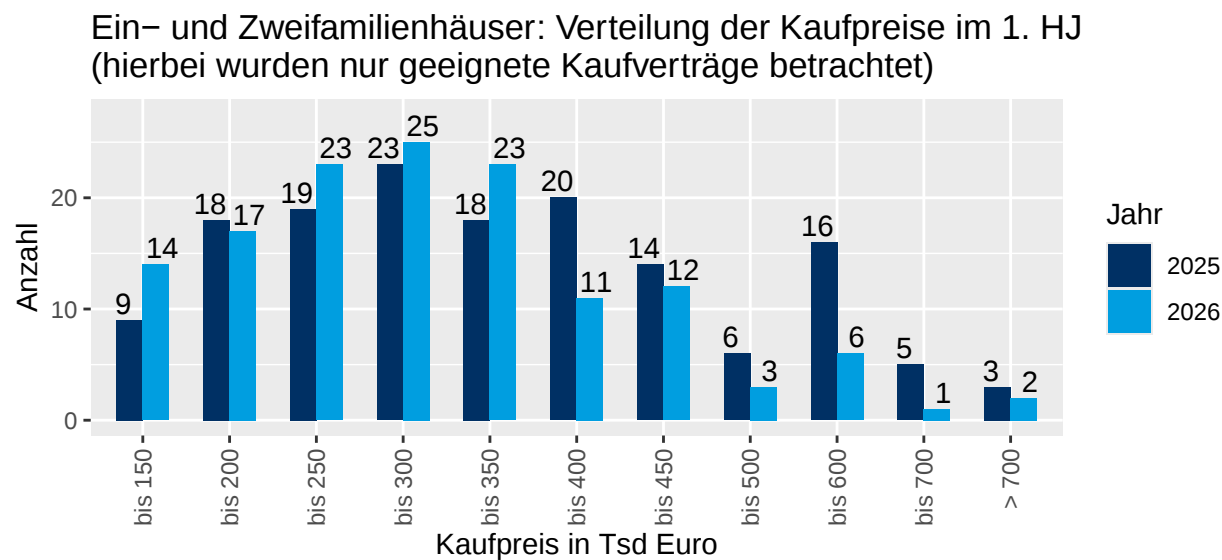
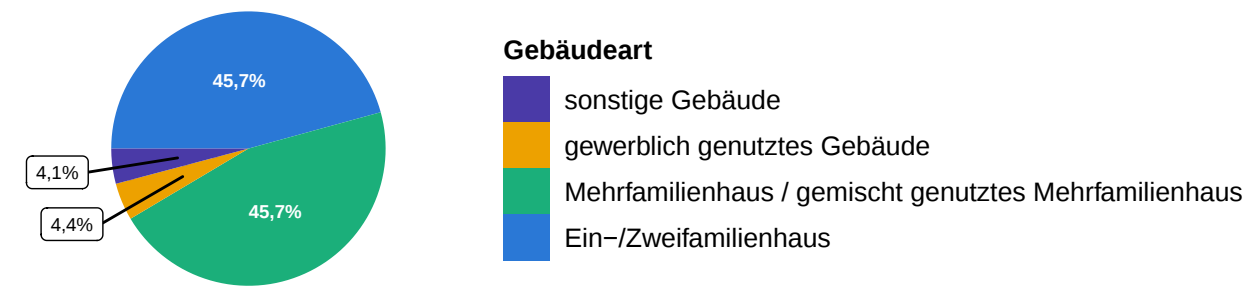


Tabelle 2: Anzahl verkaufter Ein- und Zweifamilienhäuser im 1. Halbjahr im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

Gemarkung	Anzahl lfd. HJ	Anzahl Vor. HJ	Trend
Bismarck	16	11	↑
Buer	105	132	↓
Bulmke	0	2	↓
Gelsenkirchen	2	1	↑
Heßler	9	11	↓
Horst	9	7	↑
Hüllen	1	2	↓
Rotthausen	5	7	↓
Schalke	7	12	↓
Ückendorf	12	12	→
Summe	166	197	↓

4 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2026 ist um 27 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 gesunken. Der Geldumsatz des ersten Halbjahres 2026 hat um 27 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 abgenommen. Das Preisniveau des ersten Halbjahres 2026 für Wohnungseigentum ist um 4 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

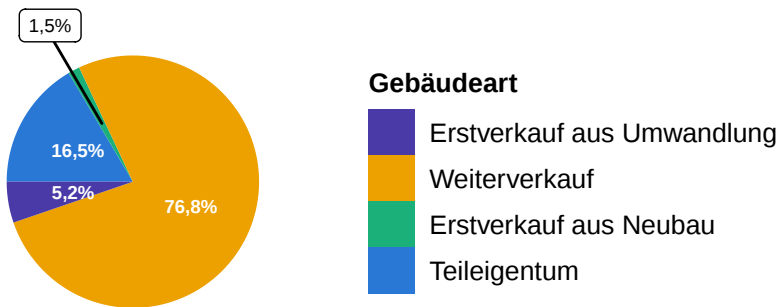
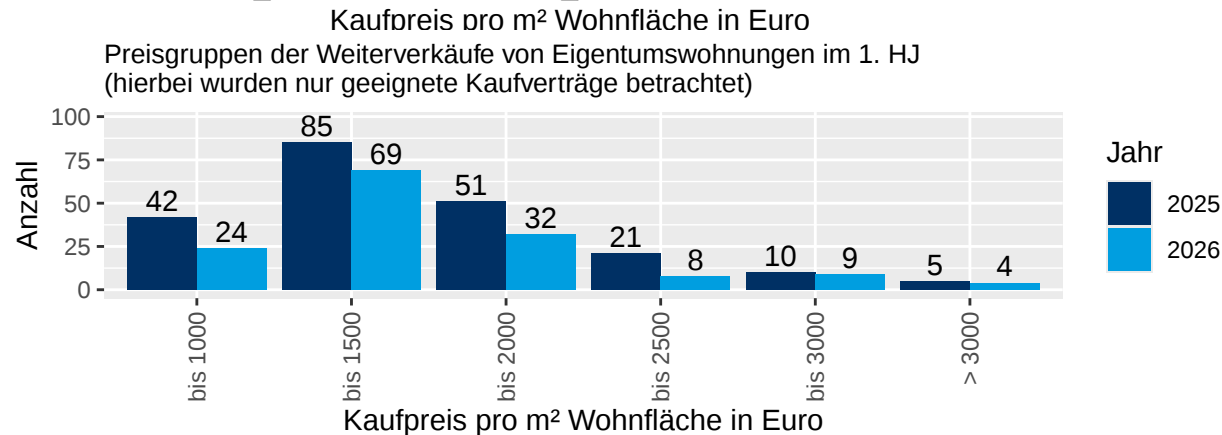
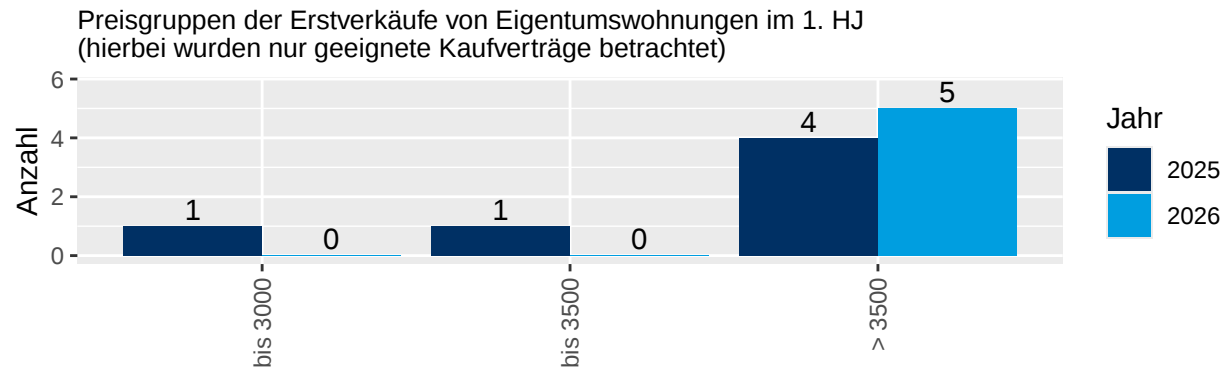


Tabelle 3: Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen im 1. Halbjahr im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

Gemarkung	Anzahl lfd. HJ	Anzahl Vor. HJ	Trend
Bismarck	37	39	→
Buer	113	157	↓
Bulmke	25	16	↑
Gelsenkirchen	45	74	↓
Heßler	3	5	↓
Horst	22	34	↓
Hüllen	9	7	↑
Rotthausen	15	29	↓
Schalke	42	54	↓
Ückendorf	21	76	↓
NA	2	0	↑
Summe	334	491	↓



5 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind in den §§192 ff des Baugesetzbuches und in Anlage 3 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW beschrieben. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form

6 Hinweis zum Halbjahresbericht

Bei den im Halbjahresbericht veröffentlichten Zahlen handelt es sich um eine Orientierungshilfe zur Einschätzung der aktuellen Marktentwicklung. Es handelt sich nicht um eine Berichterstattung nach den gesetzlichen Vorgaben. Diese erfolgt weiterhin in der Bodenrichtwertsitzung.

7 Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

8 Geschäftsstelle

Rathaus Buer, 45875 Gelsenkirchen

Postanschrift:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen, 45875 Gelsenkirchen

Telefon: 0209 / 169 42 83

Telefax: 0209 / 169 48 16

E-Mail: gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

Internet: <https://gars.nrw/gelsenkirchen>

