PRESSEMITTEILUNG · SPERRFRIST: KEINE · 20.10.2026

Bodenrichtwerte in Gelsenkirchen 2022–2026: nominal +3,8 %, nach Abzug der Inflation -11,0 %

Pressemitteilung vom 20.10.2026

+3,8 %
2022–2026 NOMINAL
Median aus 384 Zonen

-11,0 %
2022–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-0,6 %
2024–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2022 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 384 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen in Gelsenkirchen im Median um 3,8 Prozent. Das hat Grundradar aus den amtlichen Werten berechnet. Der Median ist die Mitte der nach Größe geordneten Veränderungen, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Nominal bezeichnet die Veränderung ohne Berücksichtigung der Inflation. Real, also nach Abzug der Inflation von 16,7 Prozent, ergibt sich ein Rückgang um 11,0 Prozent.

Genau eine Gemeinde verzeichnete einen realen Rückgang: Gelsenkirchen. Im Nachbarschaftsvergleich liegt Gelsenkirchen auf Rang 4 von 5 Einheiten, die Stadt selbst eingerechnet. Unter den 4 vergleichbaren Nachbareinheiten liegen 3 nominal höher und liegt eine nominal niedriger.

Nominal stiegen die Werte in 218 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 166 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. Keine Zone lag über der Inflation, 384 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte. Ein beispielhafter Bodenrichtwert von 100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2022 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 103,85 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2022 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 116,73 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 103,85 geteilt durch 116,73 ergibt einen realen Rückgang um 11,0 Prozent.

Die Studie behandelt Gelsenkirchen als eine Gemeinde. Aus der Verteilung der Bodenrichtwertzonen lässt sich keine Rangfolge der Stadtteile ableiten.

Im jüngeren Zeitraum 2024 bis 2026 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 3,8 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 385 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 0,6 Prozent, und 208 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Innerhalb der Stadt liegt die Obergrenze des schwächsten Zehntels der nominalen Wohnzonenveränderungen 2022 bis 2026 bei 0,0 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +6,9 Prozent.

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/gelsenkirchen-2022-2026

Hinweis für Redaktionen: Grafiken sind honorarfrei (CC BY 4.0, Quellenangabe „grundradar.de“), die PNG-Dateien liegen in Druckauflösung vor.

Methodischer Hinweis · Stichtage und Quellen. Die Angaben beziehen sich auf die Stichtage 01.01.2022 und 01.01.2026. Datenstand der Auswertung ist der 20.10.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS NRW über Open.NRW, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis). Die nächste Aktualisierung folgt zum Stichtag 01.01.2027.

Welche Zonen gezählt werden. In die Auswertung kommen nur positive Wohn-Bodenrichtwerte, die an beiden Stichtagen dieselbe Nummer des Gutachterausschusses tragen. Die beiden Zeiträume haben jeweils ihre eigenen Zonen und lassen sich nicht ineinander umrechnen.

Wie der Prozentwert entsteht. Der Prozentwert ist der Median der einzelnen Zonenveränderungen. Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte; die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

Was ein Bodenrichtwert ist. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks.

Die ausgewerteten Werte hat der für Gelsenkirchen zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Zuschnitt, Begründung und Beschlusslage einzelner Bodenrichtwertzonen kann allein seine Geschäftsstelle erläutern; Grundradar wertet die veröffentlichten Werte aus und spricht nicht für den Ausschuss. Die Antworten kennt deshalb nur der Ausschuss; die Zahlen, auf die sich die folgenden Fragen stützen, stehen in der Studie.

Fragen an Ihren Gutachterausschuss · 1. Warum blieb Gelsenkirchen hinter der Inflation zurück?

2. Warum lag Gelsenkirchen auf Rang 36 von 48 in Nordrhein-Westfalen?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt sowohl am 01.01.2022 als auch am 01.01.2026 215,0 €/m². Welche Veränderungen einzelner Zonen sind trotz gleicher Mediane zu beachten?

Über Grundradar: Grundradar (grundradar.de) führt amtliche Daten zu Grundstücken zusammen: Bodenrichtwerte, Grundsteuer-Hebesätze sowie Risikodaten zu Hochwasser, Starkregen und Altlasten. Die Angaben stammen aus offiziellen Quellen von Bund und Ländern und werden zu einer einzigen Auskunft pro Adresse gebündelt. Jeder Wert nennt Quelle und Stichtag.

Käufer, Eigentümer und Makler können damit kostenlos nachvollziehen, was die behördlichen Informationen über ein bestimmtes Grundstück aussagen.

Ausgewählte Auswertungen wie die vorliegende Studie veröffentlicht Grundradar mit offener Methodik und frei zugänglichen Rohdaten.

Grundradar ist gründergeführt und 2026 gestartet.

Pressekontakt: Lukas Brunner, presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Quellenhinweise: BORIS NRW · Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 · © Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex · © BKG (2025) dl-de/by-2-0. Eigenständige Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0.