Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Herne

Aktuelle Kauf- und Mietpreise

Frühjahr/Sommer 2026





planethOme

Bild mit KI generiert



> *”Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen”*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

planethOme

Herne

Die Stadt



Herne, eine charmante Stadt im Herzen des Ruhrgebiets, bietet eine attraktive Mischung aus urbanem Flair und regionalem Charakter. Mit einer Fläche von 51,48 km² und einer Bevölkerungsdichte von 3.067 Einwohnern pro km² gehört Herne zu den dichter besiedelten Städten in Deutschland. Diese hohe Bevölkerungsdichte zeigt die Beliebtheit der Stadt als Wohnort. Herne zeichnet sich durch überschaubare Strukturen und eine solide Nachfrage aus.

Herne auf einen Blick

Einwohner: **157.896**
Bevölkerungsdichte: **3.067 / km²**

Kaufpreisfaktor
18,5

Fläche
51,48 km²

Durchschnittsalter
44,0 Jahre

Wohneigentumsquote
31,9 %

Wohnungsquote
70,6 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Besonders hervorzuheben ist der starke Bezug zur Region, der Herne als Wohn- und Investitionsstandort besonders interessant macht. Die größte Altersgruppe umfasst die 45- bis 65-Jährigen, was auf eine stabile Einwohnerstruktur hindeutet. Der Immobilienmarkt in Herne bietet Raum für nachhaltige Investitionen, mit einem Kaufpreisfaktor von 18,5 und einer Mietrendite von 5,4 %. Diese Faktoren machen Herne zu einem bodenständigen Markt mit Potenzial, insbesondere für Investoren, die Substanz und Aufwertung schätzen.

planethOme

Wohneigentumsquote Herne



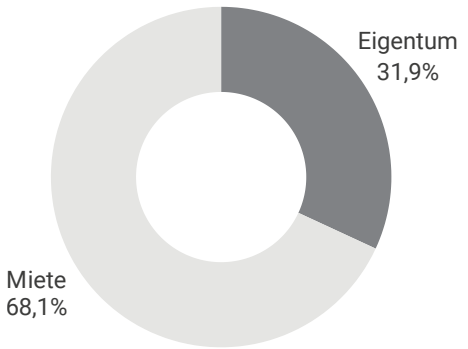
In Herne dominiert der Mietmarkt, da 68,1 % der Wohnimmobilien vermietet sind. Diese Struktur begünstigt stabile Einnahmen aus Mietobjekten und macht den Markt für Kapitalanleger interessant. Ein hoher Anteil von 70,6 % der Immobilien sind Mehrparteienhäuser, was das Angebot an Mietwohnungen weiter stärkt. Eigennutzer finden in der Eigentumsquote von 31,9 % eine Nische für den Erwerb von Wohneigentum, insbesondere in Ein- und Zweifamilienhäusern. Investoren können in Herne von einem soliden Marktumfeld profitieren, das durch konstante Nachfrage nach Mietwohnungen geprägt ist.

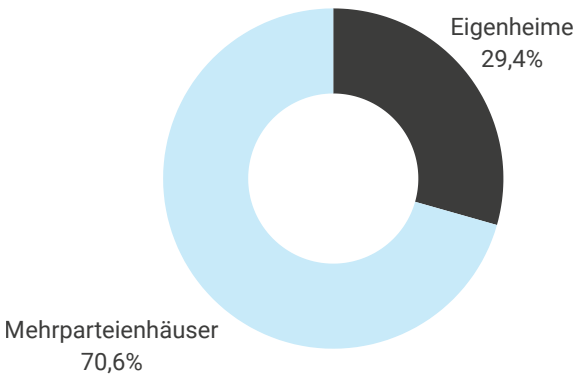
Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp[1]:

Mehrparteienhäuser





[1] Als “Eigenheim” oder auch “Häuser” werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

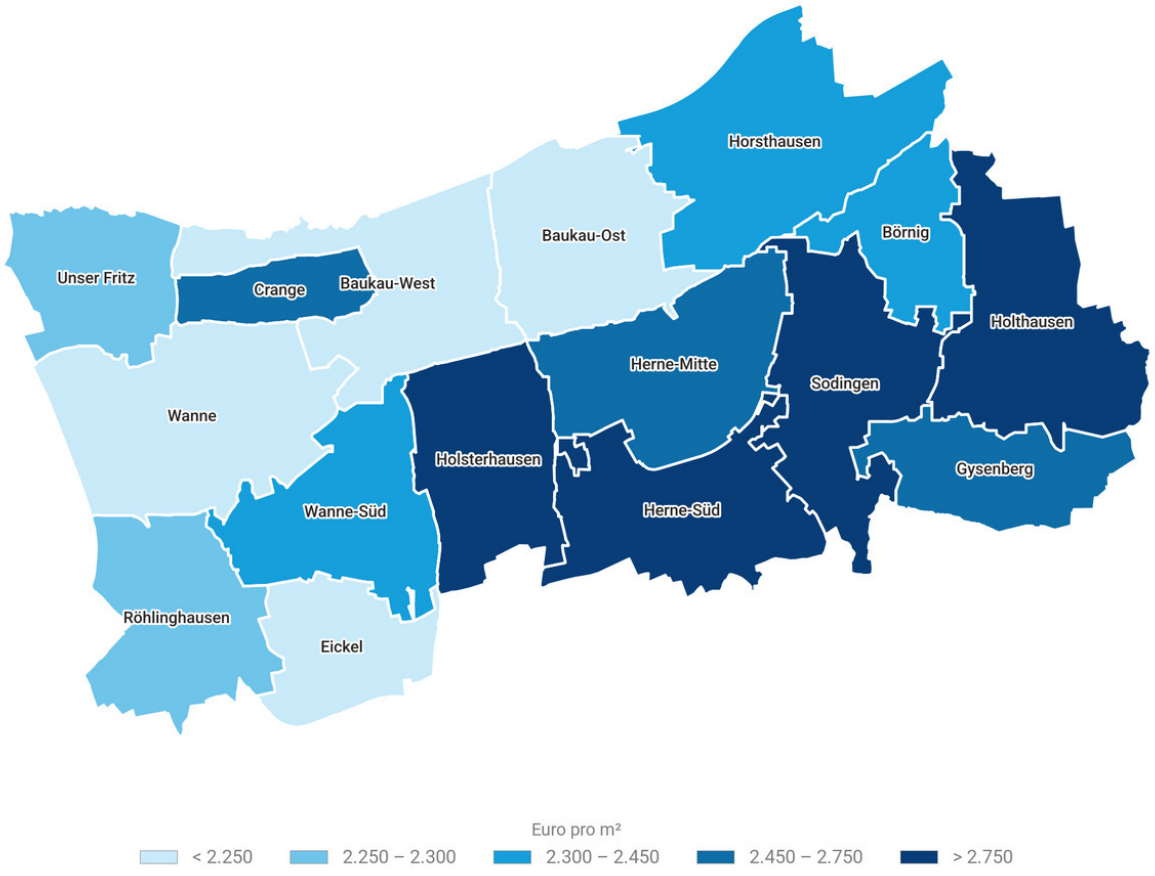
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

planethOme

Kaufpreise von
Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Herne liegt Ende 2025 bei 2.480 €/m². Im Städtevergleich zeigt sich Herne damit als eine der günstigeren Optionen im Ruhrgebiet. Die Lage ist ein entscheidender Preistreiber, was zu Preisunterschieden zwischen den Stadtteilen führt. Der Trend 2026 deutet auf eine moderate Preissteigerung von 3,1 % hin, was auf eine beständige Nachfrage und ein solides Marktumfeld schließen lässt. Besonders in begehrten Wohnlagen zeigen sich höhere Preisniveaus, während in anderen Stadtteilen attraktive Kaufgelegenheiten bestehen. Die variierenden Preisniveaus in Herne bieten Potenzial für Substanzinvestitionen und Aufwertungen. Die Preissteigerung im Jahr 2026 unterstreicht das Potenzial dieses Marktes, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anzieht.

Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025	**2.480 €/m²**
Trend 2026	**+3,1 %**



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.

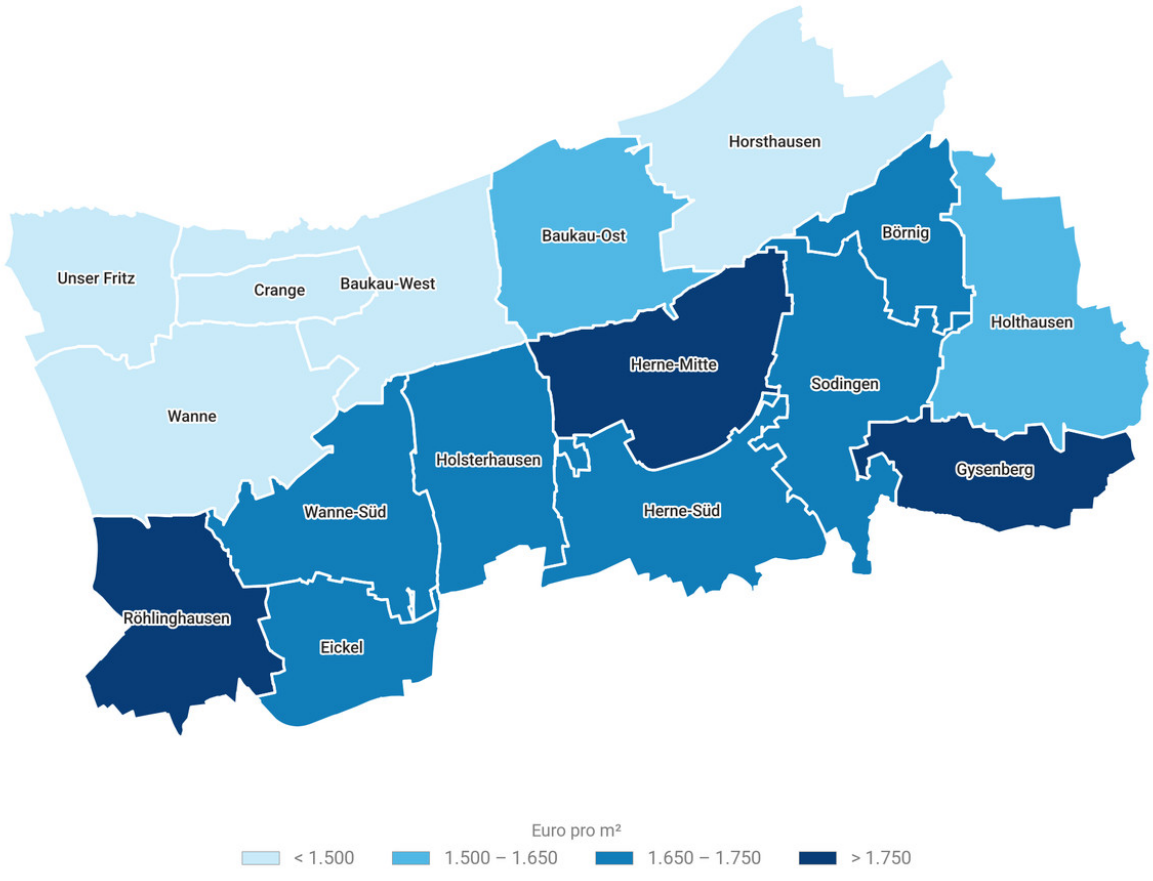
Quelle Daten: PriceHubble

planethOme

Kaufpreise von
Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Herne liegt Ende 2025 bei 1.620 €/m² und positioniert die Stadt im Vergleich zu anderen Städten als eine preisgünstige Option. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 2,0 %, was auf eine stabile Nachfrage hindeutet. Besonders die Lage innerhalb der Stadt beeinflusst das Preisniveau erheblich. Stadtteile mit attraktiver Infrastruktur und guter Anbindung verzeichnen tendenziell höhere Preise. Die Preise variieren deutlich zwischen den Stadtteilen, was potenzielle Kaufgelegenheiten schafft. Diese Preisdynamik unterstreicht das Potenzial für Investitionen in Herne, sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 2.480 €/m² liegen, bieten Wohnungen eine günstigere Einstiegsmöglichkeit auf dem Immobilienmarkt von Herne.

Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025	**1.620 €/m²**
Trend 2026	**+2,0 %**



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

planethOme



Mietpreise von Häusern

Der Mietmarkt für Häuser in Herne zeigt sich stabil. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete für Eigenheime 8,78 €/m² und zählt zu den günstigeren im Städtevergleich. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 6,9 % hin, was die Attraktivität des Standorts unterstreicht. Mit einer Mietrendite von 4,3 % bietet Herne solide Ertragsmöglichkeiten für Kapitalanleger. Diese Faktoren machen Herne zu einem interessanten Markt mit stabilen Mieterstrukturen und Wertsteigerungspotenzial.

Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025	**8,78 €/m²**
Trend 2026	**+6,9 %**

Mietpreise von Wohnungen

Die Mietpreise für Wohnungen in Herne liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 8,13 €/m² und zählen damit zu den günstigeren im Städtevergleich. Der Trend 2026 zeigt eine Steigerung von 6,1 %, was auf eine anhaltende Nachfrage hinweist. Diese Dynamik eröffnet Investoren solide Renditechancen. Im Vergleich zu den Hausmieten bleibt das Mietniveau für Wohnungen leicht niedriger, was Mietern attraktive Bedingungen bietet. Herne verbindet somit günstigen Wohnraum mit Potenzial für Investitionen.

Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025	**8,13 €/m²**
Trend 2026	**+6,1 %**

[1] Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:

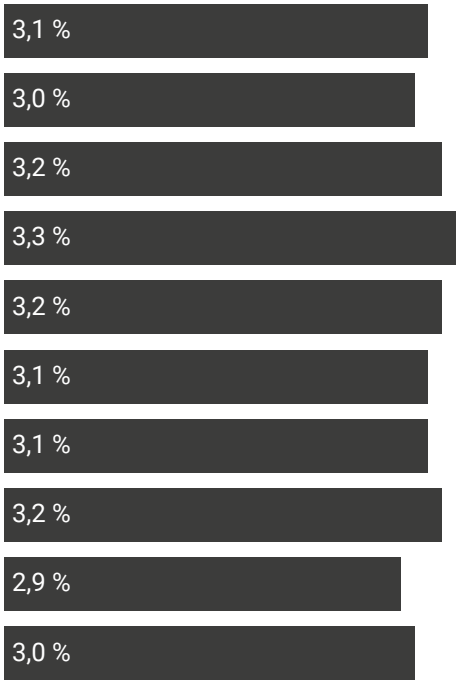
Herne-Süd führt mit 3.102 €/m² die Liste der Hauspreise Ende 2025 an. Sodingen folgt mit 3.017 €/m² als ebenfalls begehrter Stadtteil mit hochwertigem Angebot.

Wanne-Süd schließt die Top-10 mit 2.323 €/m² ab. Die Preisdifferenz zwischen Wanne-Süd und dem teuersten Stadtteil Herne-Süd beträgt 779 €/m² und zeigt das breite Spektrum der Hauspreise in der Stadt.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1]



Trend 2026



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:

Röhlinghausen ist mit 1.868 €/m² der teuerste Stadtteil für Wohnungen in Herne. Diese Preise deuten auf eine besonders begehrte Lage hin. Gysenberg folgt mit 1.832 €/m² und zeigt ebenfalls eine hohe Wohnattraktivität.

Holthausen bildet mit 1.634 €/m² das Ende der Top-10 der Wohnungspreise in Herne. Die Preisspanne von 234 €/m² zwischen Röhlinghausen und Holthausen bietet vielfältige Kaufoptionen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1]		Trend 2026
Röhlinghausen	1.868 €	2,2 %
Gysenberg	1.832 €	2,1 %
Herne-Mitte	1.787 €	2,0 %
Börnig	1.748 €	2,1 %
Sodingen	1.734 €	1,9 %
Wanne-Süd	1.680 €	1,9 %
Eickel	1.661 €	2,0 %
Herne-Süd	1.660 €	2,0 %
Holsterhausen	1.659 €	2,3 %
Holthausen	1.634 €	2,1 %

[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Herne zeigt sich mit günstigen Kaufpreisen: Häuser kosten durchschnittlich 2.480 €/m², Wohnungen 1.620 €/m². Die Mietpreise liegen bei 8,78 €/m² für Häuser und 8,13 €/m² für Wohnungen. Die Eigentumsquote liegt bei 31,9 %, was einen dominierenden Mietmarkt aufzeigt. Für 2026 wird ein moderater Anstieg der Kaufpreise um 3,1 % für Häuser und 2,0 % für Wohnungen erwartet. Mietpreise könnten um 6,9 % für Häuser und 6,1 % für Wohnungen steigen, was Investoren stabile Renditen bietet.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Günstige Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in Herne.
- Erwartete Preissteigerung 2026 moderate 3,1 % bei Häusern.
- Mietpreise steigen 2026 voraussichtlich um 6,9 % bei Häusern, stabile Renditen für Investoren.

Ausblick:

Herne bietet 2026 Potenzial für Investitionen in bestehende Immobilien. Der Trend zeigt aufgrund stabiler Nachfrage moderate Preissteigerungen. Eigennutzer und Investoren profitieren von günstigen Einstiegspreisen. Neubau bleibt begrenzt, was den Bestand wertvoll macht. Die soliden Mieterstrukturen fördern langfristige Investitionen. Wer auf Substanz und Aufwertung setzt, findet in Herne Chancen.

- Moderate Preissteigerungen 2026 für Herner Immobilienmarkt erwartet.
- Begrenztes Neubauangebot stärkt Bestandsimmobilien.
- Günstige Einstiegspreise bieten Chancen für Eigennutzer und Investoren in Herne.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet — rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund um die Immobilie zu treffen.“

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planetHome



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung[1] Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung[2] und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks[1] per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung[2] für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse[1] liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte planethome.de/bewertung

1 Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

2 Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Herne verbinde ich mit überschaubaren Strukturen, solider Nachfrage und einem starken Bezug zur Region. Der Immobilienmarkt ist geprägt vom Bestand, der viel Raum für nachhaltige Investitionen bietet. Für mich ist Herne ein bodenständiger Markt mit Potenzial – gerade für Investoren mit Fokus auf Substanz, Aufwertung und stabile Mieterstrukturen.“

Jan-Philipp Vonk, PlanetHome Regionalleiter Ruhrgebiet-West-Niederrhein



planethOme

Ihr Partner
rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastraße 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.



planethome