KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Essen

ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise

STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in Essen

planethOme

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,
CSO

DIE STADT ESSEN

Essen, das Herz des Ruhrgebiets, ist eine Stadt voller Dynamik und Möglichkeiten. Mit rund 586.000 Einwohnern zählt Essen zu den bevölkerungsreichsten Städten Deutschlands und bietet eine spannende Mischung aus Tradition und Moderne. Die Stadt erstreckt sich über 210 km² und beeindruckt durch ihre hohe Bevölkerungsdichte von 2.788 Einwohnern pro km², was die Attraktivität und Lebendigkeit der Region unterstreicht.

Die Wirtschaft in Essen ist stark diversifiziert, mit Schwerpunkten in der Industrie, im Dienstleistungssektor und in der

Essen auf einen Blick

Einwohner: 586.608
Bevölkerungsdichte:
2.788 / km²

Kaufpreisfaktor:
23,6

Fläche: 210,41 km²

Größte Altersgruppe:
45 - 65 Jahre

Wohneigentumsquote:
29,0 %

Anteil Eigenheime:
29,6 %

Energiewirtschaft. Diese robuste Wirtschaftsstruktur bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren hervorragende Chancen. Der vergleichsweise moderate Kaufpreisfaktor von 23,6 und die Mietrendite von 4,2 % heben das Potenzial Essens als lukrativen Immobilienstandort hervor.

Die Lebensqualität in Essen wird durch zahlreiche Grünflächen, kulturelle Angebote und eine umfassende Infrastruktur ergänzt. Für Familien sowie junge Berufstätige ist die Stadt gleichermaßen attraktiv. Die überwiegende Mietwohnform schafft kontinuierlich Nachfrage nach Wohnungen, während die stabile Marktlage Investoren anzieht. Essens Wandelpotenzial und seine solide Nachfragebasis machen es zu einem Schlüsselstandort im Ruhrgebiet mit zukunftssicherem Investitionspotenzial.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; * Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet

ESSEN - WOHNEIGENTUMSQUOTE

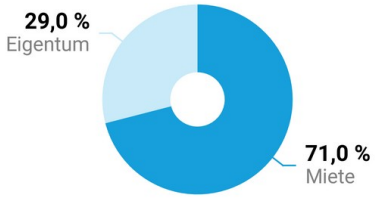
Der Immobilienmarkt in Essen wird von einem starken Mietsektor dominiert, wobei 71 % der Haushalte zur Miete wohnen. Dies eröffnet Investoren ein erhebliches Potenzial, da die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch bleibt. Der vorherrschende Immobilientyp sind Mehrparteienhäuser, die 70,4 % des Marktes ausmachen und damit eine zentrale Rolle für Anleger spielen. Trotz des hohen Anteils an Mietwohnungen bieten sich Chancen im Eigentumssegment, insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Investoren können von den vergleichsweise attraktiven Einstiegspreisen profitieren und in Gebiete mit steigendem Wandelpotenzial investieren. Eine Diversifizierung durch den Erwerb von Mehrparteienhäusern könnte zudem stabile Einnahmen garantieren und das Risiko minimieren.

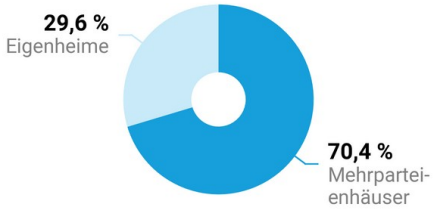
Kreisfreie Stadt Essen

Häufigste Wohnform
Miete

Entwicklung seit 2020
-1,7 %p



Häufigster Immobilientyp
Mehrparteienhäuser



Quelle: PriceHubble, Infas360

planethOme

ESSEN - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

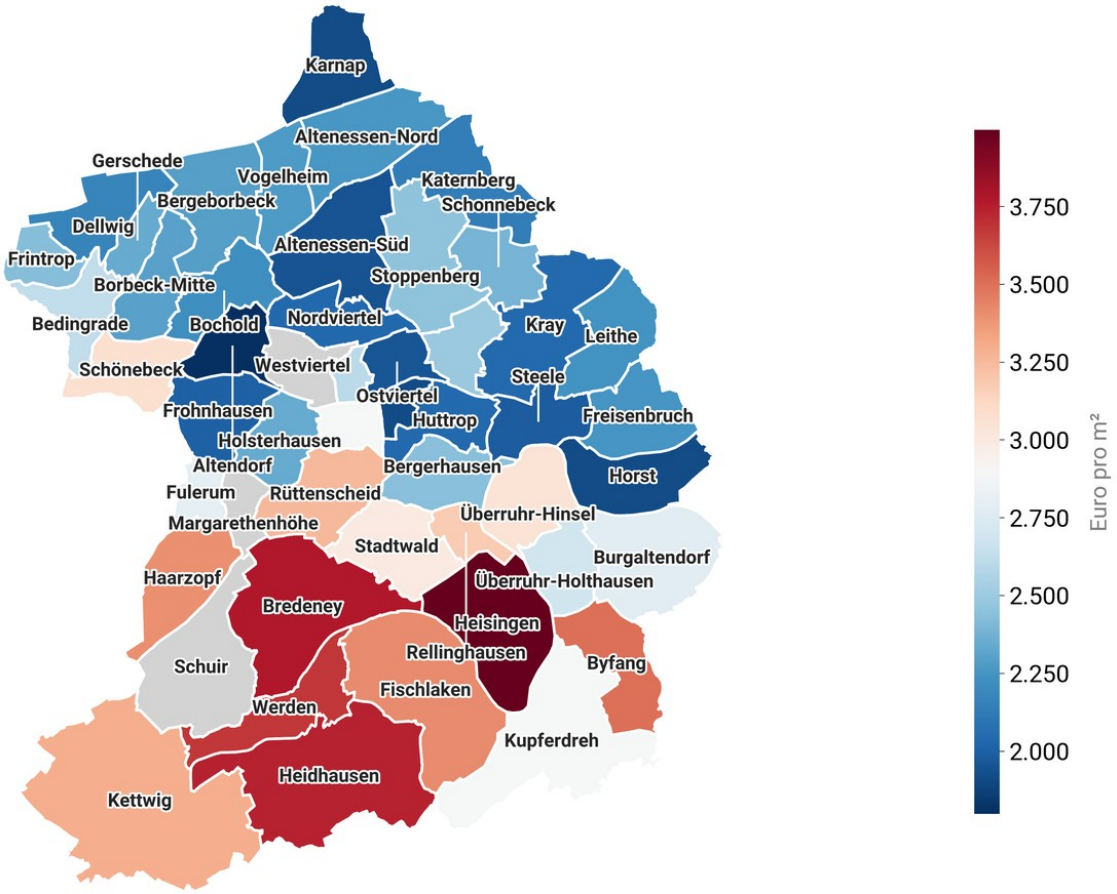
In Essen ist die Lage weiterhin der wichtigste Faktor bei der Preisgestaltung von Immobilien, gefolgt von Energieeffizienz. Innerhalb der Stadt zeigen sich deutliche Preisunterschiede: Während in Heisingen die Quadratmeterpreise bis zu 3.996 Euro erreichen, sind sie in Altenessen-Süd mit 1.952 Euro deutlich niedriger. Der Markt zeigt eine stabile Entwicklung mit einer moderaten Preissteigerung von 11,5 % seit 2020.

Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Kreisfreie Stadt Essen

2.551 €
+11,5 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



planethOme

ESSEN - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

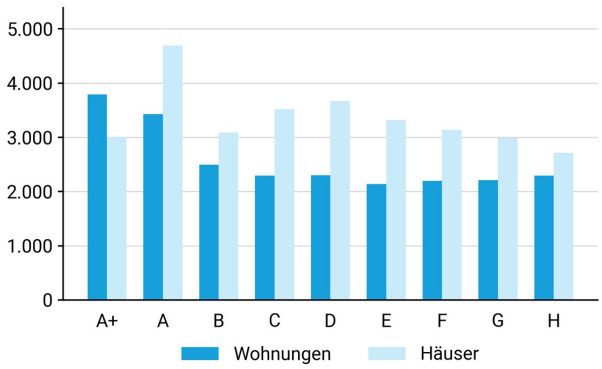
Einfamilienhäuser

Energieeffizienz ist ein entscheidender Faktor für den Immobilienmarkt in Essen. Bei Einfamilienhäusern zeigt sich, dass effizientere Gebäude tendenziell höhere Preise erzielen. Eine Investition in energetische Sanierungen kann somit nicht nur den Wert der Immobilie steigern, sondern auch die Attraktivität für Käufer erhöhen. Die Nachfrage nach energieeffizienten Häusern wächst stetig, was Investoren interessante Renditemöglichkeiten bietet.

Wohnungen

Energieeffizienz spielt auf dem Essener Wohnungsmarkt eine wesentliche Rolle. Wohnungen mit besseren Effizienzklassen erzielen höhere Preise, wobei A+-Klasse-Wohnungen im Schnitt 3.794 Euro pro m² kosten. Investoren profitieren durch den Erwerb energieeffizienter Immobilien von potenziell höheren Renditen und einer gesteigerten Attraktivität bei Mietern und Käufern. Die wachsende Nachfrage nach energetisch optimierten Wohnungen bietet langfristige Wertsteigerungschancen.

Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz



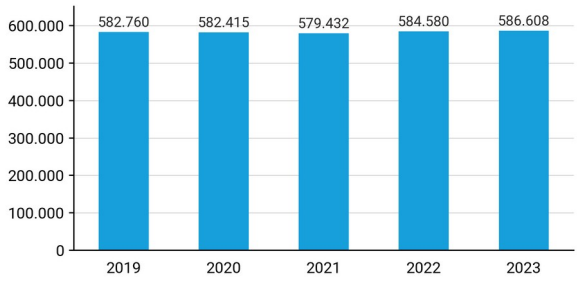
Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung

planethOme

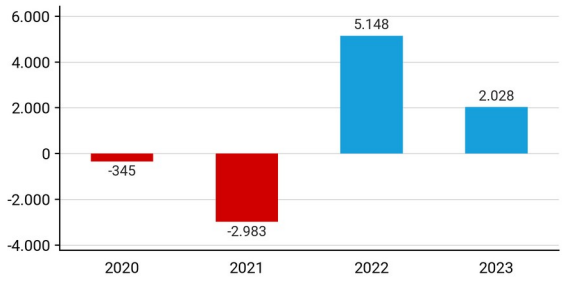
ESSEN - SOZIODEMOGRAFIE

Essens Bevölkerung wächst kontinuierlich und erreicht aktuell 586.608 Einwohner, was die Stadt zu einem dynamischen Lebensraum macht. Die Kaufkraft variiert stark zwischen den Stadtteilen: In Schuir liegt sie bei 52.607 Euro pro Kopf, während im Ostviertel nur 15.513 Euro erreicht werden. Diese Unterschiede beeinflussen die Immobiliennachfrage, wobei insbesondere in kaufkraftstarken Gebieten mit Preissteigerungen zu rechnen ist.

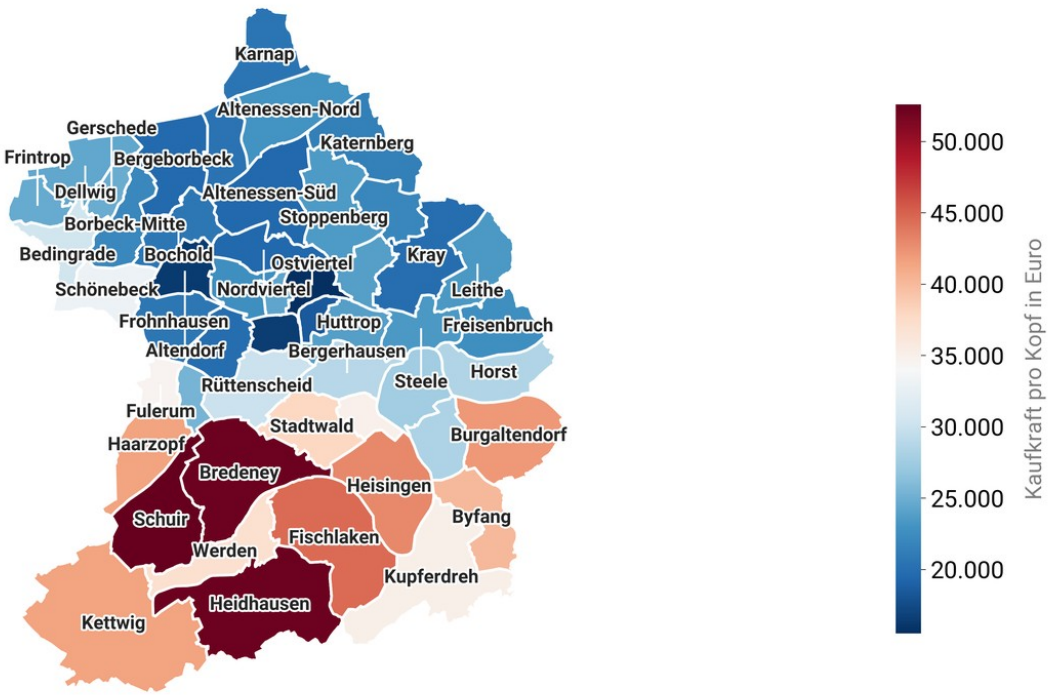
Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsveränderung



Kaufkraft in den Stadtteilen von Essen



Quelle Daten: PriceHubble,
Bertelsmann Stiftung, Infas360

planethOme

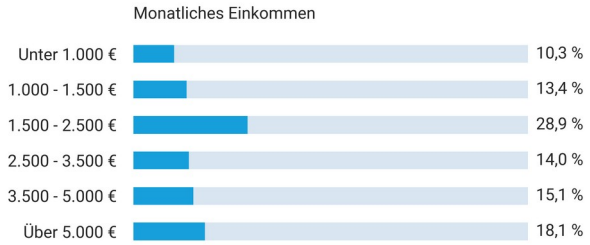
ESSEN - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN

Essen präsentiert sich mit einer robusten Wirtschaftsstruktur, die eine ausgewogene Einkommensverteilung fördert. Die größte Einkommensgruppe liegt zwischen 1.500 und 2.500 Euro monatlich, was 28,9 % der Haushalte betrifft. Diese ökonomische Vielfalt bietet sowohl für mittlere als auch höhere Einkommensgruppen attraktive Wohnmöglichkeiten. Die Altersstruktur zeigt einen Schwerpunkt bei den 45- bis 65-Jährigen mit einem Anteil von 26,6 %. Diese Gruppe trägt wesentlich zur stabilen Nachfrage nach Wohneigentum bei. Die soziale Durchmischung in den Stadtteilen fördert eine lebendige Quartiersentwicklung und bietet Potenzial für Investitionen in verschiedene Immobiliensegmente.

Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse
1.500 - 2.500 €

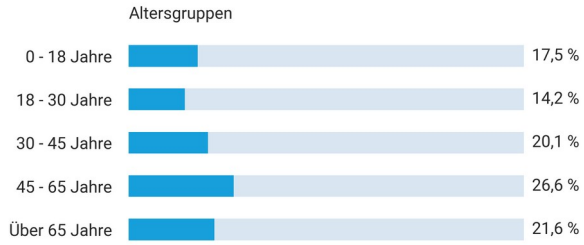
Entwicklung seit 2020
+2,8 %p



Altersstruktur

Größte Altersgruppe
45 - 65 Jahre

Entwicklung seit 2020
-0,6 %p



Quelle: PriceHubble, Infas360

planethOme

TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m²	Entwicklung seit 2020
Gerschede	2.344 €	+62,7 %
Überruhr-Hinsel	3.048 €	+43,6 %
Byfang	3.500 €	+40,0 %
Leithe	2.243 €	+36,8 %
Schonnebeck	2.385 €	+36,0 %
Frintrop	2.433 €	+34,4 %
Stoppenberg	2.458 €	+34,1 %
Heisingen	3.996 €	+31,4 %
Bochold	2.225 €	+31,2 %
Borbeck-Mitte	2.298 €	+28,8 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

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

Essen ist für mich ein Schlüsselstandort im Ruhrgebiet mit starker Wirtschaftsstruktur und Wandelpotenzial. Die Stadt verbindet Tradition mit Modernisierung, besonders im Innenstadtbereich. Für mich bietet Essen eine stabile Nachfragebasis bei vergleichsweise attraktiven Einstiegspreisen.

planethOme

PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.
Wir sind immer gerne für Sie da.

Telefon: +49 89 76774-0
Email: info@planethome.com
Website: www.planethome.de

MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

planethOme

Herausgeber
PlanetHome Group GmbH
Feringastraße 11
85774 München / Unterföhring

Rechtsform
GmbH, Unterföhring, Landkreis München
Registergericht München, HR B 226 802
UST-ID Nr.: DE-813 -220 983

Geschäftsführung
Ludwig Wiesbauer
Thorben Wicht
Alexander Weißbach