KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Gelsenkirchen

ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise

STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in Gelsenkirchen

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 GELSENKIRCHEN

Gelsenkirchen, im Herzen des Ruhrgebiets gelegen, ist eine Stadt mit rund 265.885 Einwohnern und einer reichen industriellen Geschichte. Die Stadt zeichnet sich durch ihre solide Wohnstruktur und eine hohe Lebensqualität aus, die sowohl Eigennutzer als auch Investoren anspricht. Mit einer Fläche von 105,27 km² bietet Gelsenkirchen eine gute Mischung aus urbanem Leben und grünen Oasen, was die Stadt besonders lebenswert macht.

Die Immobilienpreise in Gelsenkirchen sind im Vergleich zu anderen Städten relativ niedrig, was den Standort für Investoren attraktiv macht.

Gelsenkirchen auf einen Blick

Einwohner: 265.885
Bevölkerungsdichte:
2.526 / km²

Kaufpreisfaktor:
19,5

Fläche: 105,27 km²

Größte Altersgruppe:
45 - 65 Jahre

Wohneigentumsquote:
27,1 %

Anteil Eigenheime:
30,8 %

Der Kaufpreisfaktor liegt bei 19,5 und die Mietrendite bei beeindruckenden 5,1 %, was auf ein starkes Investitionspotenzial hinweist. Diese Faktoren machen Gelsenkirchen ideal für langfristige Strategien und gezielte Bestandsentwicklungen.

Für Eigennutzer bietet die Stadt stabile Wohnstrukturen in einer Umgebung mit reichlich Freizeitmöglichkeiten und guter Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Die größte Altersgruppe sind die 45- bis 65-Jährigen, was auf eine erfahrene und etablierte Bevölkerung hinweist.

Insgesamt zeigt sich Gelsenkirchen als Standort mit großem Potenzial für zukünftige Entwicklungen im Immobiliensektor.

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

planethOme

GELSENKIRCHEN - WOHNEIGENTUMSQUOTE

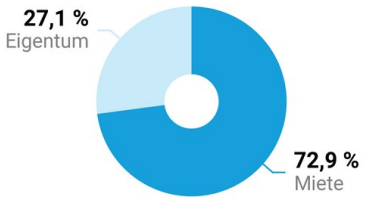
In Gelsenkirchen dominiert der Mietmarkt, mit einem Anteil von 72,9 %, was auf eine geringe Wohneigentumsquote hinweist. Diese Struktur bietet Investoren interessante Möglichkeiten, da die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin stabil ist. Der hohe Anteil von Mehrparteienhäusern (69,2 %) unterstreicht das Potenzial für Investitionen in diesen Bereich. Die solide Mietnachfrage in Verbindung mit vergleichsweise niedrigen Immobilienpreisen macht Gelsenkirchen zu einem attraktiven Standort für langfristige Investitionsstrategien und Quartiersentwicklungen.

Für Investoren empfiehlt es sich, gezielt in Bestandsimmobilien zu investieren und Modernisierungsprojekte zu prüfen, um von der stabilen Mietnachfrage zu profitieren.

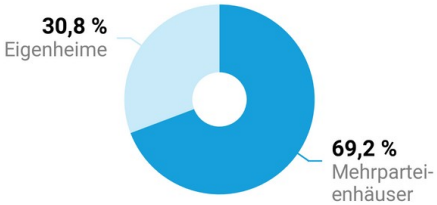
Gelsenkirchen

Häufigste Wohnform
Miete

Entwicklung seit 2020
-3,0 %p



Häufigster Immobilientyp
Mehrparteienhäuser



Quelle: PriceHubble, Infas360

planethOme

GELSENKIRCHEN - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

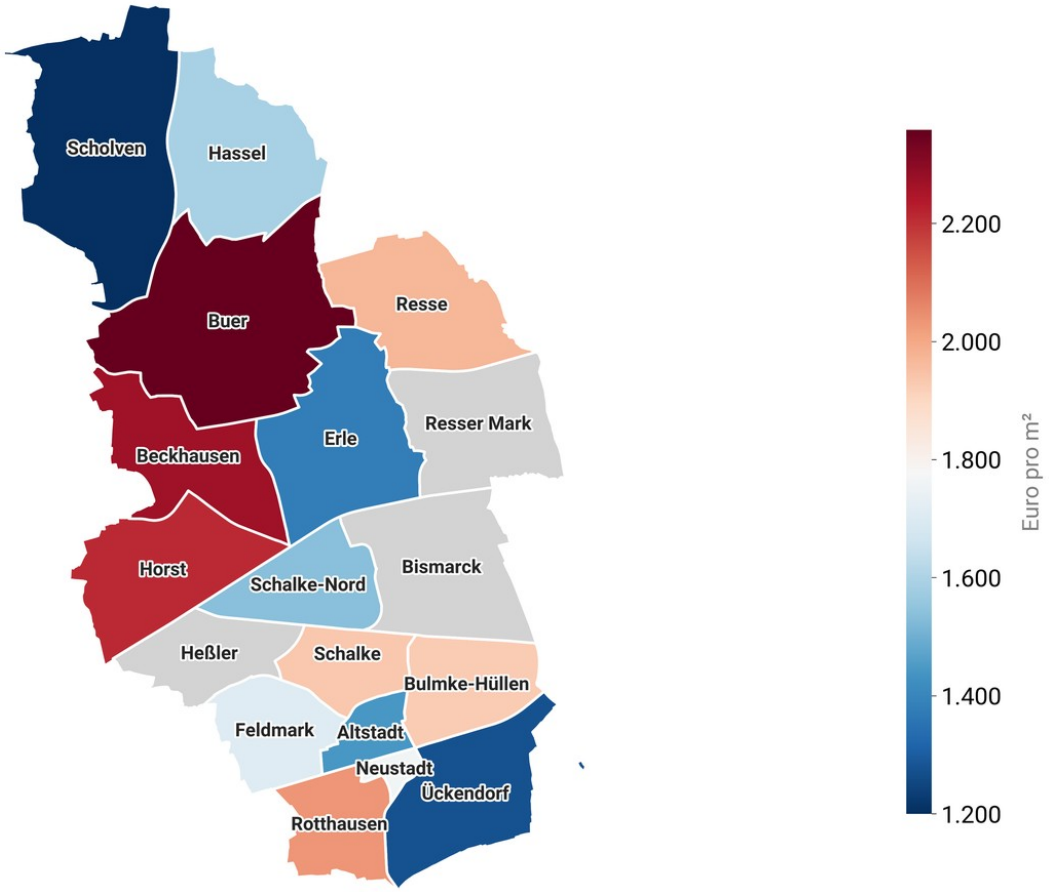
In Gelsenkirchen sind Lage und Energieeffizienz entscheidende Faktoren für die Immobilienpreise. Spitzenreiter ist Buer mit einem Quadratmeterpreis von 2.358 €, während Ückendorf mit 1.274 € günstigere Optionen bietet. Die Preise sind in den letzten Jahren um 15,4 % gestiegen, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Das Potenzial für Investitionen bleibt hoch, besonders in gut gelegenen Stadtteilen.

Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Gelsenkirchen

1.674 €
+15,4 %

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

GELSENKIRCHEN - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

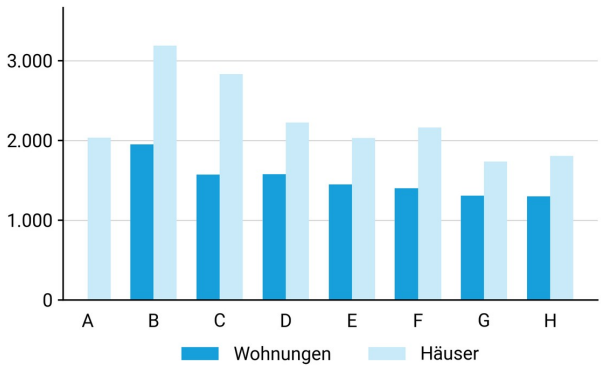
Einfamilienhäuser

Energieeffizienz spielt eine entscheidende Rolle bei Einfamilienhäusern in Gelsenkirchen. Häuser mit besseren Energieeffizienzklassen erzielen höhere Preise, was auf das wachsende Interesse an nachhaltigen Wohnlösungen hinweist. Investitionen in energetische Sanierungen bieten daher erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Der Markt zeigt eine stabile Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien, was langfristige Investitionschancen eröffnet und den Standort für Käufer attraktiv macht.

Wohnungen

Energieeffizienz bei Wohnungen in Gelsenkirchen beeinflusst die Preisstruktur deutlich. Wohnungen der Klasse B erreichen mit 1.953 €/m² die höchsten Preise, während Klassen wie H günstiger sind. Für Investoren bieten energieeffiziente Sanierungen Potenzial für Wertsteigerungen und attraktive Renditen. Die Nachfrage nach energieeffizienten Wohnungen bleibt stabil, was langfristige Investitionschancen eröffnet.

Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz



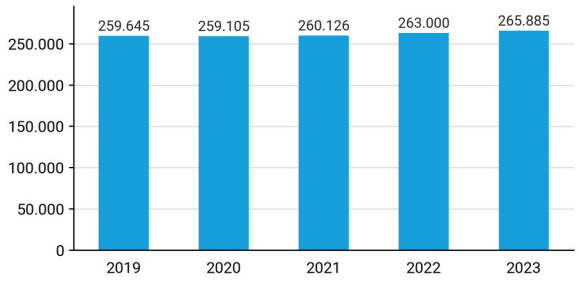
Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung

planethOme

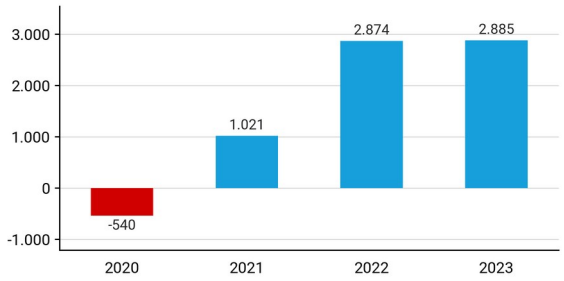
GELSENKIRCHEN - SOZIODEMOGRAFIE

Gelsenkirchen verzeichnete seit 2020 ein Bevölkerungswachstum von 2,6 %, was auf einen positiven Zuzugstrend hindeutet. Die Kaufkraft variiert deutlich: Resse führt mit 26.388 € pro Kopf, während die Altstadt bei 16.177 € liegt. Diese Unterschiede beeinflussen die Immobiliennachfrage und bieten Chancen für Investitionen in aufstrebenden Stadtteilen.

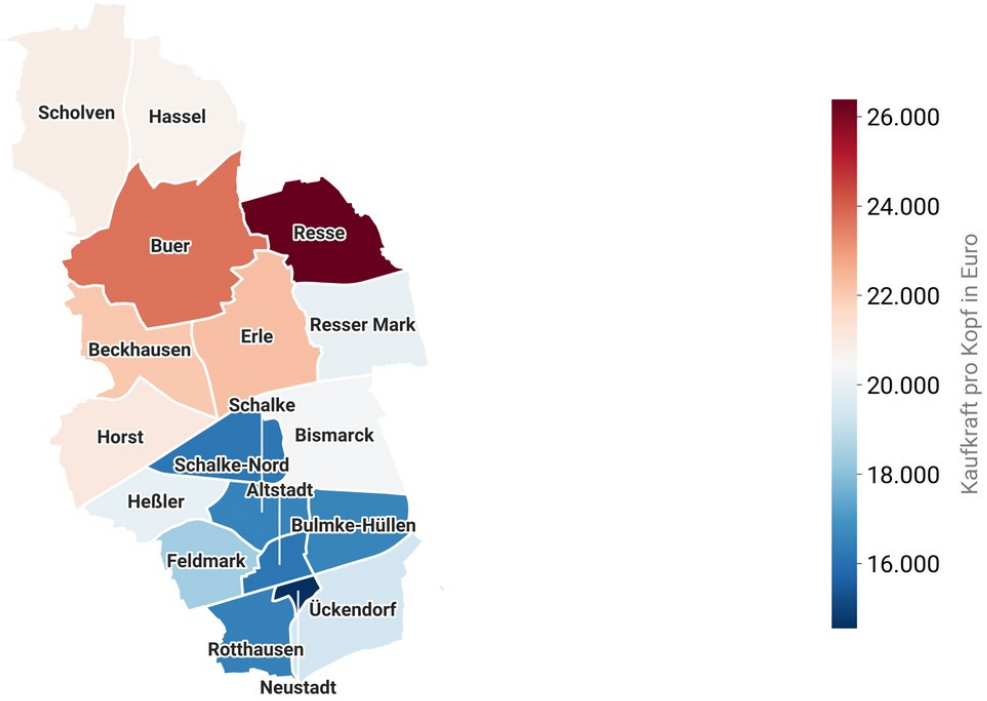
Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsveränderung



Kaufkraft in den Stadtteilen von Gelsenkirchen



Quelle Daten: PriceHubble,
Bertelsmann Stiftung, Infas360

planethOme

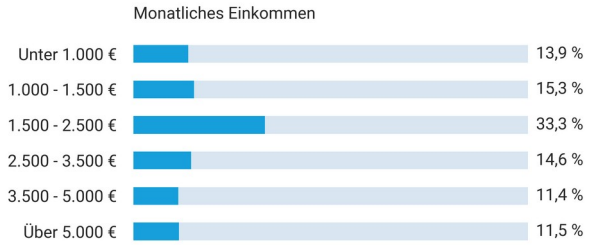
ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN

Gelsenkirchens wirtschaftliche Struktur zeichnet sich durch eine breite Einkommensspanne aus, mit einem starken Fokus auf die mittleren Einkommensgruppen 1.500 bis 2.500 €, die 33,3 % der Haushalte ausmachen. Diese Verteilung ermöglicht eine stabile Nachfrage nach erschwinglichen Wohnlösungen. Die Altersstruktur wird von der Gruppe der 45- bis 65-Jährigen dominiert, was auf eine etablierte Bevölkerung hinweist, die potenziell an langfristigen Wohnlösungen interessiert ist. Die soziale Durchmischung in den Stadtteilen bietet Chancen für Quartiersentwicklungen und spricht sowohl junge Familien als auch etablierte Haushalte an, was zu einer stabilen Immobiliennachfrage beiträgt.

Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse
1.500 - 2.500 €

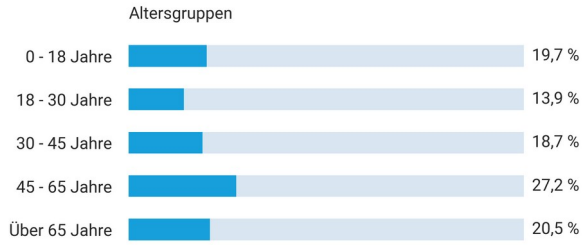
Entwicklung seit 2020
+5,3 %p



Altersstruktur

Größte Altersgruppe
45 - 65 Jahre

Entwicklung seit 2020
-0,8 %p



Quelle: PriceHubble, Infas360

planethOme

TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m²	Entwicklung seit 2020
Beckhausen	2.271 €	+49,4 %
Horst	2.211 €	+48,2 %
Ückendorf	1.274 €	+32,7 %
Resse	1.971 €	+27,1 %
Erle	1.380 €	+20,7 %
Feldmark	1.711 €	+14,1 %
Bulmke-Hüllen	1.925 €	+7,3 %
Scholven	1.200 €	+3,4 %
Rotthausen	2.034 €	+3,0 %
Altstadt	1.444 €	+2,0 %

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

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

Gelsenkirchen steht für klassisches Ruhrgebiet mit markantem Industrieerbe und soliden Wohnstrukturen. Die Immobilienpreise sind vergleichsweise niedrig, das Potenzial für gezielte Bestandsentwicklung jedoch groß. Für mich ist Gelsenkirchen ein Standort für langfristige Strategien – mit Chancen in der Quartiersentwicklung und einer stabilen Mietnachfrage.

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