

# KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Mülheim an der Ruhr

# ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



# STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in  
Mülheim an der Ruhr



## 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 MÜLHEIM AN DER RUHR

Mülheim an der Ruhr, eingebettet zwischen den pulsierenden Metropolen Essen und Duisburg, bietet eine einzigartige Mischung aus urbaner Nähe und natürlicher Idylle. Mit etwa 173.255 Einwohnern auf einer Fläche von 91,24 km<sup>2</sup> ist die Stadt ein attraktiver Wohnort für verschiedene Zielgruppen. Die hohe Lebensqualität wird durch zahlreiche Grünflächen entlang der Ruhr unterstrichen, die den Bewohnern Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür bieten.

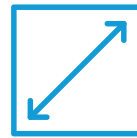
## Mülheim an der Ruhr auf einen Blick



Einwohner: 173.255  
Bevölkerungsdichte:  
1.899 / km<sup>2</sup>



Kaufpreisfaktor:  
24,6



Fläche: 91,24 km<sup>2</sup>



Größte Altersgruppe:  
45 - 65 Jahre



Wohneigentumsquote:  
37,4 %



Anteil Eigenheime:  
41,4 %

Die demografische Struktur Mülheims ist geprägt von einer starken Altersgruppe zwischen 45 und 65 Jahren, was auf eine stabile Gemeinschaft hinweist. Der Immobilienmarkt zeigt sich dynamisch: Während der Verkaufspreis pro Quadratmeter mit 2.653 € vergleichsweise moderat bleibt, bieten sich insbesondere für Kapitalanleger interessante Chancen durch einen Kaufpreisfaktor von 24,6. Dies ermöglicht attraktive Mietrenditen von etwa 4,1 %.

Mülheim überzeugt durch ein ausgewogenes Verhältnis von Bestandsimmobilien und Potenzialen zur Aufwertung. Die starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum macht die Stadt sowohl für Eigennutzer als auch Investoren zu einem vielversprechenden Standort.

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



# MÜLHEIM AN DER RUHR - WOHNEIGENTUMSQUOTE

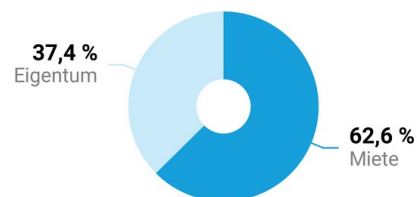
In Mülheim an der Ruhr dominiert der Mietmarkt, da 62,6 % der Wohnformen vermietet sind. Diese Präferenz für Mietwohnungen, gekoppelt mit einem hohen Anteil an Mehrparteienhäusern 58,6 %, schafft ein lebhaftes Umfeld für Investoren, die von einem stabilen Mietnachfragepotenzial profitieren können. Die Stadt bietet attraktive Investitionsmöglichkeiten, insbesondere im Bereich bezahlbarer Wohnraum mit Entwicklungspotenzial. Da die Eigentumsquote unter dem Durchschnitt liegt, besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Mietobjekten.

Investoren können von dieser Dynamik profitieren, indem sie in Bestandsimmobilien investieren und Aufwertungschancen nutzen. Dies könnte nicht nur zu soliden Renditen führen, sondern auch zur Steigerung des Immobilienwerts in einer Stadt, die sowohl urbane Annehmlichkeiten als auch grüne Lagen bietet.

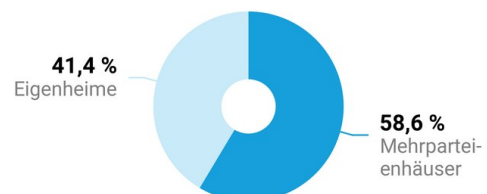
## Mülheim an der Ruhr

Häufigste Wohnform  
**Miete**

Entwicklung seit 2020  
**-2,3 %p**



Häufigster Immobilientyp  
**Mehrparteienhäuser**



Quelle: PriceHubble, Infas360

# MÜLHEIM AN DER RUHR - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

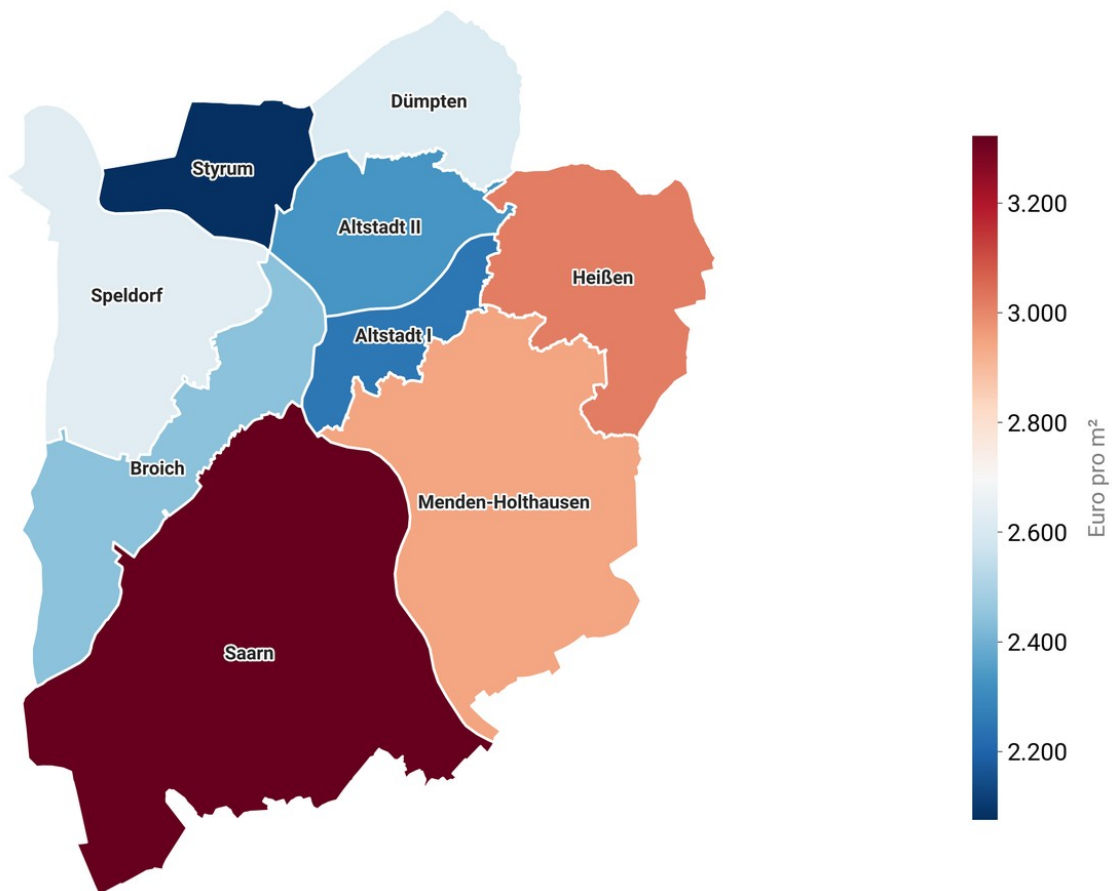
In Mülheim an der Ruhr sind Lage und Energieeffizienz entscheidende Preisfaktoren. Saarn hebt sich mit einem Durchschnittspreis von 3.322 € pro Quadratmeter als teuerster Stadtteil hervor, während Styrum mit 2.075 € den günstigsten Markt bietet. Der Trend zeigt stabile Preise mit moderaten Anstiegen; besonders Altstadt I verzeichnete deutliche Zuwächse. Käufer finden hier sowohl attraktive Investitionen als auch bezahlbaren Wohnraum.

## Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Mülheim an der Ruhr

2.653 €  
+5,5 %

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



# MÜLHEIM AN DER RUHR - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

## Einfamilienhäuser

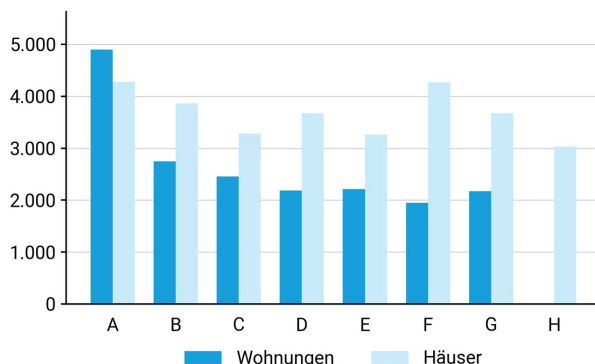
Energieeffiziente Einfamilienhäuser in Mülheim an der Ruhr bieten ein attraktives Investitionspotenzial. Höhere Energieeffizienzklassen, wie A oder B, erzielen tendenziell höhere Quadratmeterpreise, was ihre Attraktivität als Wertanlage steigert. Die Nachfrage nach solchen Immobilien wächst stetig, da Käufer zunehmend auf Nachhaltigkeit und langfristige Kosteneinsparungen achten. Sanierungen können den Immobilienwert erheblich steigern und versprechen zudem attraktive Renditen durch gesteigerte Energieeinsparungen.

## Wohnungen

Energieeffizienz spielt eine bedeutende Rolle im Mülheimer Wohnungsmarkt. Wohnungen mit hoher Energieeffizienzklasse, insbesondere A, erzielen bemerkenswerte Quadratmeterpreise und sind für Investoren attraktiv. Dies bietet Chancen für Renditen durch langfristige Kosteneinsparungen und Wertsteigerungspotenziale. Trotz älterer Bausubstanz in Innenstadtlagen bleibt die Nachfrage nach energieeffizienten Objekten hoch, was Investitionen in energetische Sanierungen lohnenswert macht.



## Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz

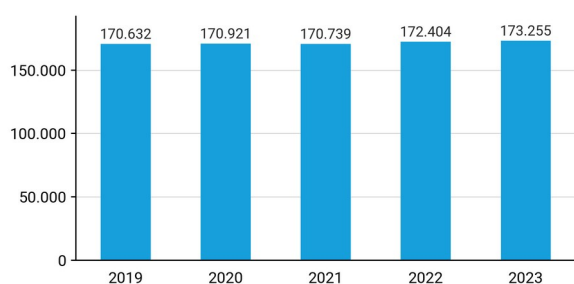


Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise  
Einfamilienhäuser (freistehend,  
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen  
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug  
nach Sanierung

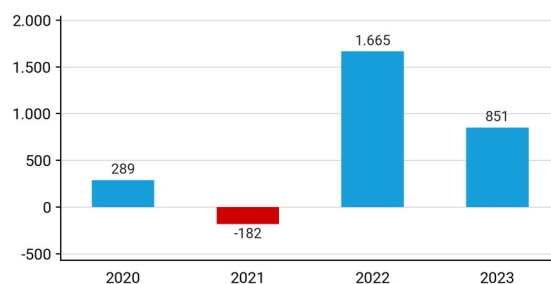
# MÜLHEIM AN DER RUHR - SOZIODEMOGRAFIE

Mülheim an der Ruhr verzeichnet ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,4 % seit 2020. Mit rund 173.255 Einwohnern bleibt die Stadt attraktiv für Zuzug. Die Kaufkraft variiert stark zwischen den Stadtteilen: Menden-Holthausen führt mit 37.775 €, während Styrum am unteren Ende liegt. Diese Unterschiede beeinflussen die Immobiliennachfrage und bieten vielfältige Investitionschancen in aufstrebenden Vierteln.

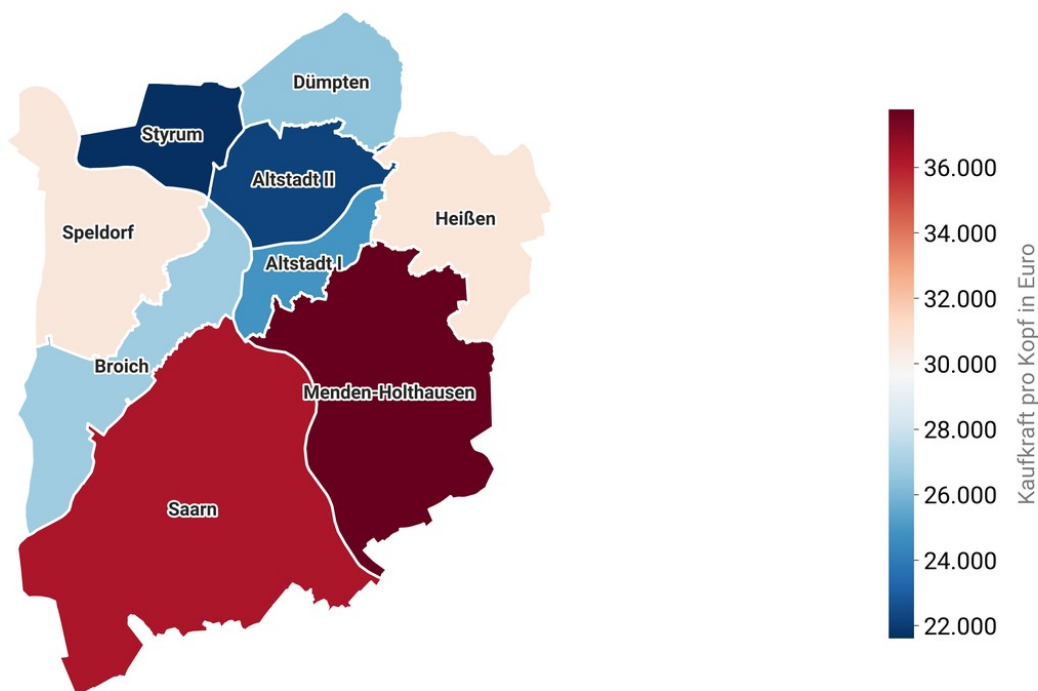
## Bevölkerungsentwicklung



## Bevölkerungsveränderung



## Kaufkraft in den Stadtteilen von Mülheim an der Ruhr



Quelle Daten: PriceHubble,  
Bertelsmann Stiftung, Infas360

# ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN

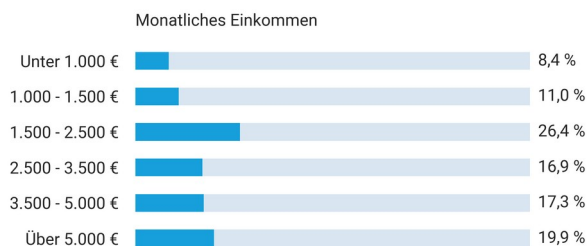


Mülheim an der Ruhr präsentiert sich mit einer ausgewogenen Einkommensstruktur, wobei die größte Gruppe ein Nettohaushaltseinkommen von 1.500 bis 2.500 € monatlich erzielt. Die Altersverteilung zeigt eine deutliche Konzentration auf die Gruppe der 45- bis 65-Jährigen, was auf eine reife Bevölkerung hinweist. Diese demografische Konstellation beeinflusst den Wohnungsmarkt positiv, indem sie stabile Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum schafft und gleichzeitig Chancen für altersgerechte Wohnprojekte bietet. Die soziale Durchmischung in Mülheim fördert eine lebendige Quartiersentwicklung, die sowohl junge Berufstätige als auch Senioren anspricht und so einen vielfältigen Immobilienmarkt unterstützt.

## Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse  
**1.500 - 2.500 €**

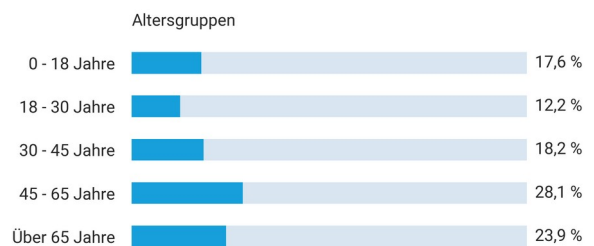
Entwicklung seit 2020  
**-4,0 %p**



## Altersstruktur

Größte Altersgruppe  
**45 - 65 Jahre**

Entwicklung seit 2020  
**-0,9 %p**



Quelle: PriceHubble, Infas360

# TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m <sup>2</sup>	Entwicklung seit 2020
Styrum	2.075 €	+45,5 %
Altstadt I	2.250 €	+18,6 %
Broich	2.444 €	+9,0 %
Altstadt II	2.333 €	+8,5 %
Saarn	3.322 €	+5,1 %
Speldorf	2.627 €	+4,7 %
Heißen	3.020 €	+2,2 %
Dümpten	2.614 €	+1,8 %
Menden-Holthausen	2.944 €	-3,1 %

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

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

Mülheim vereint grüne Lagen mit urbaner Nähe – ein Standort zwischen Ruhrdylle und Metropolregion. Die Nachfrage ist stabil, vor allem bei bezahlbarem Wohnraum mit Entwicklungspotenzial. Für mich bietet Mülheim ein ausgewogenes Verhältnis von Bestand und Aufwertungschancen – in attraktiver Lage zwischen Essen und Duisburg.



# 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](mailto:info@planethome.com)**

**Website: [www.planethome.de](http://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