



Marktreport 2026 · Oberhausen

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Oberhausen • Nordrhein-Westfalen





213.646
Bevölkerung
+ 0,3 % (zu 2019)



28.212 EUR
Kaufkraft pro Kopf
94,1 (Kaufkraftindex, D. = 100)



200
Baufertigstellungen
+ 86,9 % (zu 2023)



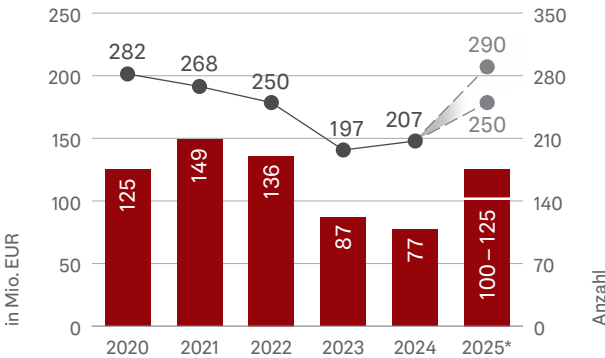
3,5 %
Leerstandsquote
156,0 (Leerstandsindex, D. = 100)



8,70 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete
+ 5,8 % (zu 2. Hj. 2024)

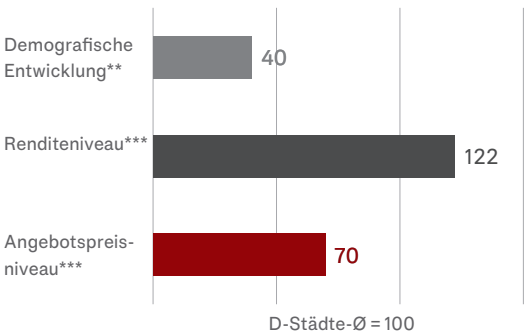
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen



◆ Transaktionsvolumen ● Transaktionsanzahl
* Prognosespanne
Quellen: Gutachterausschuss Oberhausen, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Standortindizes innerhalb Städtekatgorie D*



* nach Klassifikation von bulwiengesa
** Haushaltsdynamik
*** gemäß Ø-Angebotsdaten für Wohn- und Geschäftshäuser
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

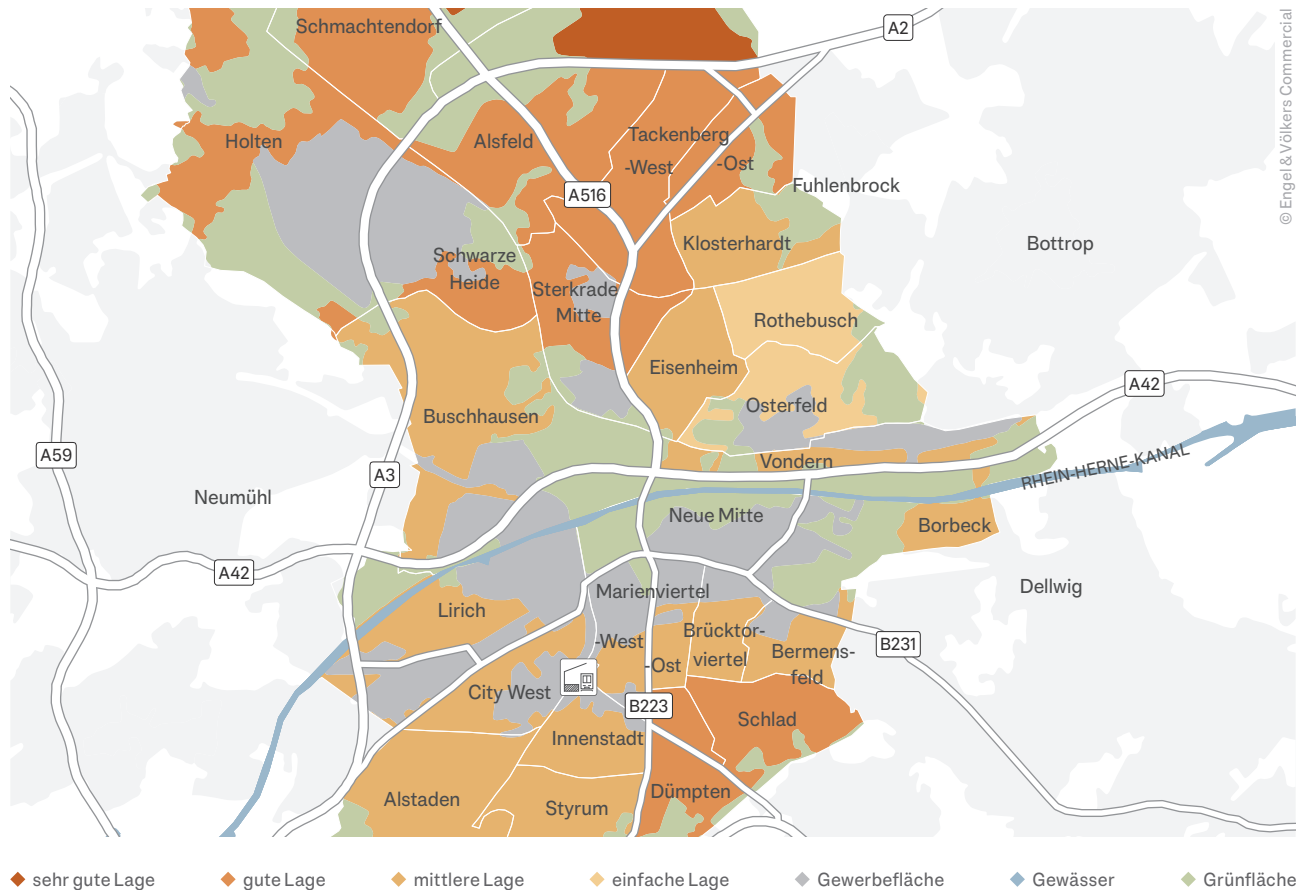
Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2025

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2. Hj. 2024)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Alsfeld	44	9,66 (+ 10,8 %)	6,30 – 12,70	–
Sterkrade-Nord	52	9,20 (+ 9,4 %)	6,90 – 12,00	–
Heide, Sterkrade-Mitte, Tackenberg	82	9,07 (+ 9,0 %)	5,70 – 12,20	–
Borbeck, Marienkirche, Buschhausen	125	8,79 (+ 8,4 %)	6,60 – 10,90	–
Alstaden-Ost, Styrum	70	8,68 (+ 4,7 %)	6,50 – 11,00	–
Dümpten, Bermensfeld	87	8,65 (+ 4,6 %)	6,00 – 10,50	–
Klosterhardt	43	8,51 (+ 1,6 %)	5,70 – 9,90	13,50
Holten, Schwarze Heide	68	8,50 (+ 1,1 %)	6,20 – 10,00	–
Altstadt, Lirich-Süd	178	8,37 (+ 3,9 %)	5,90 – 10,00	–
Osterfeld	97	8,34 (+ 9,9 %)	6,40 – 10,50	–
Schlad	41	8,26 (+ 4,6 %)	6,20 – 10,30	–
Alstaden-West, Lirich-Nord	65	8,19 (+ 5,1 %)	5,50 – 9,60	–

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

– = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2023	2024	2025	Prognose
Faktor	◆	15,0 – 17,0	14,0 – 16,0	14,0 – 16,0	→
	◆	12,5 – 15,0	11,5 – 14,0	11,5 – 14,0	→
	◆	10,5 – 12,5	9,5 – 11,5	9,5 – 11,5	→
	◆	9,5 – 10,5	8,5 – 9,5	8,5 – 9,5	→
Preis in EUR/m ²	◆	900 – 1.050	900 – 1.050	900 – 1.050	→
	◆	700 – 900	700 – 900	700 – 900	→
	◆	530 – 750	530 – 750	530 – 750	→
	◆	380 – 480	380 – 480	380 – 480	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Oberhausen überzeugt durch attraktive Kaufpreise und moderate Mieten. Investoren fokussieren sich vor allem auf mittlere und gute Lagen, die einfachen Lagen überzeugen durch überdurchschnittliche Mietsteigerungspotenziale. Modernisierungen, energetische Sanierungen sowie Quartiersaufwertungen können zusätzliche Wertsteigerungen ermöglichen. Insgesamt bietet Oberhausen attraktive Perspektiven für langfristig orientierte Kapitalanleger.

Stefan Braun | Engel & Völkers Commercial Essen
 EssenCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)201 89 45 90

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2026. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2024), Kaufkraft (2025), Marktaktive Leerstandsquote (2024), Baufertigstellungen (2024), Ø-Angebotsmiete (2. Halbjahr 2025). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

OBERHAUSEN

+49 (0)201 89 45 90 | EssenCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/essencommercial EVC
Rheinland GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Am Thyssenhaus 1–3 | 45128 Essen
engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus