



Marktreport 2026/2027 · Oberhausen

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Oberhausen • Nordrhein-Westfalen



213.178
Bevölkerung
+ 0,6 % (zu 2020)

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

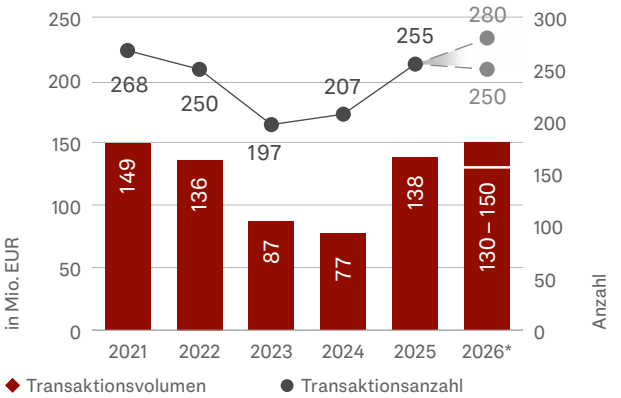
246
Baufertigstellungen
+ 23,0 % (zu 2024)

3,5 %
Leerstandsquote
155,9 (Leerstandsindex, D. = 100)

8,97 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete*
+ 6,9 % (zu 2025)

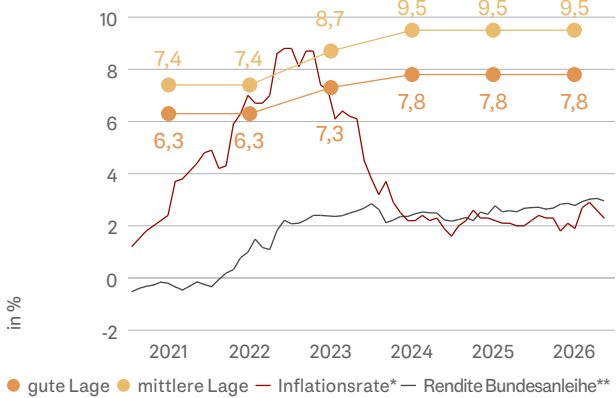
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial *1. Halbjahr

Transaktionen



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

Rendite versus Inflation



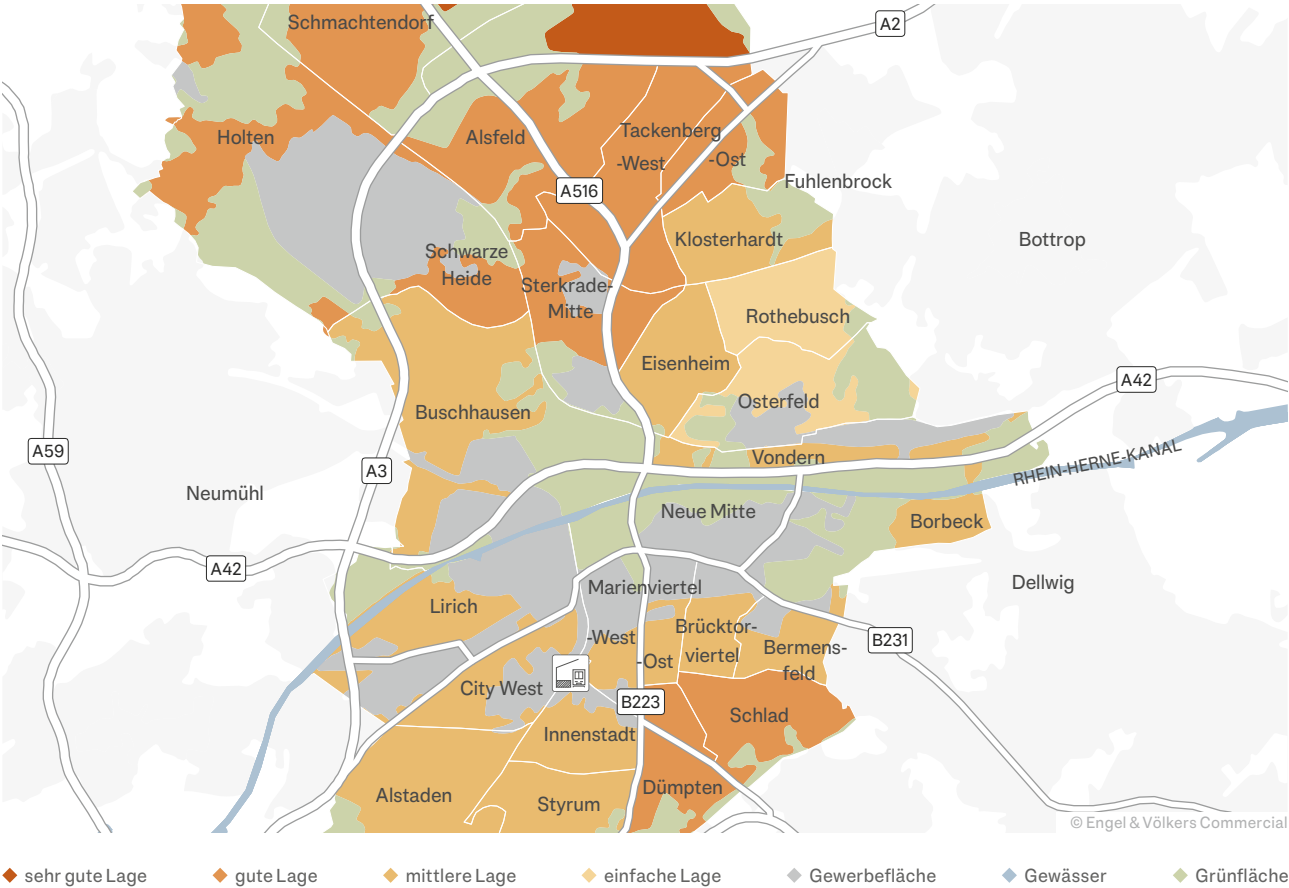
● gute Lage ● mittlere Lage — Inflationsrate* — Rendite Bundesanleihe**
* zum Vorjahresmonat ** vereinbarte Laufzeit von zehn Jahren
Quellen: Destatis, Deutsche Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten für Wohnungen im ersten Halbjahr 2026

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2025)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Alsfeld	45	9,84 (+ 5,9 %)	7,60 – 12,90	–
Sterkrade-Nord	33	9,56 (+ 7,4 %)	7,30 – 12,70	–
Heide, Sterkrade-Mitte, Tackenberg	106	9,16 (+ 10,7 %)	6,50 – 10,60	–
Alstaden-West, Lirich-Nord	53	8,98 (+ 9,9 %)	6,50 – 9,90	–
Holten, Schwarze Heide	89	8,86 (+ 7,2 %)	6,70 – 11,20	–
Alstaden-Ost, Styrum	90	8,82 (+ 4,5 %)	6,20 – 12,00	–
Borbeck, Marienkirche, Buschhausen	141	8,80 (+ 6,6 %)	6,40 – 11,10	–
Klosterhardt	30	8,72 (+ 2,7 %)	6,60 – 10,10	–
Dümpten, Bermensfeld	65	8,68 (+ 1,5 %)	6,00 – 11,00	–
Altstadt, Lirich-Süd	180	8,56 (+ 4,8 %)	6,00 – 9,50	–
Schlad	33	8,52 (+ 1,8 %)	6,70 – 11,10	–
Osterfeld	87	8,30 (+ 4,3 %)	5,70 – 10,80	10,09

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial – = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2024	2025	2026	Prognose
Faktor	◆	14,0 – 16,0	14,0 – 16,0	14,0 – 16,0	→
	◆	11,5 – 14,0	11,5 – 14,0	11,5 – 14,0	→
	◆	9,5 – 11,5	9,5 – 11,5	9,5 – 11,5	→
	◆	8,5 – 9,5	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 profitiert von seiner zentralen Lage innerhalb des Ruhrgebiets und der engen Verflechtung mit den Nachbarstädten. Der Markt für Anlageimmobilien zeigt sich vergleichsweise stabil, insbesondere in sehr guten bis mittleren Lagen. Das ausgewogene Verhältnis von Kaufpreisniveau und Ertragschancen sorgt für eine anhaltende Nachfrage.

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 Franchise and Trademark GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet.

Stand der Informationen: Juli 2026. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2025), Kaufkraft (2026), Marktaktive Leerstandsquote (2024), Baufertigstellungen (2025), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2026). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH.

OBERHAUSEN

+49 (0)20189 45 90 | EssenCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/essencommercial
EVC Rheinland GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH | Am Thyssenhaus 1-3 | 45128 Essen
engelvoelkers.com/de/de/research