

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Oberhausen



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Oberhausen

Die Stadt



Oberhausen, als eine der dynamischen Städte im Herzen des Ruhrgebiets, verbindet Tradition und Moderne auf einzigartige Weise. Mit rund 211.000 Einwohnern auf einer Fläche von knapp 77 km² bietet die Stadt eine hohe Bevölkerungsdichte, die sich in einem lebendigen urbanen Leben widerspiegelt. Oberhausen ist wirtschaftlich gut aufgestellt und bekannt für seine solide industrielle Basis sowie innovative Dienstleistungssektoren. Diese wirtschaftliche Vielfalt schafft eine attraktive Umgebung sowohl für Eigennutzer als auch Investoren.

Oberhausen auf einen Blick



Einwohner: **211.099**
Bevölkerungsdichte: **2.725 / km²**



Kaufpreisfaktor
17,8



Fläche
77,46 km²



Durchschnittsalter
44,8 Jahre



Wohneigentumsquote
34,2 %



Wohnungsquote
59,8 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Stadt überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und reichhaltigem Kulturangebot, was die Lebensqualität erheblich steigert. Für Investoren bietet Oberhausen ein ansprechendes Umfeld mit einem attraktiven Kaufpreisfaktor von 17,8 und einer guten Mietrendite von 5,6 %. Der überwiegende Anteil an Mehrparteienhäusern und das vergleichsweise günstige Preisniveau eröffnen Potenziale für Kapitalanleger, die gezielte Investitionen im Bestandssegment tätigen möchten.

Die demografische Struktur mit einer starken Präsenz der Altersgruppe 45–65 Jahre und einer stabilen Einkommensbasis rundet das positive Bild ab.

Wohneigentumsquote Oberhausen



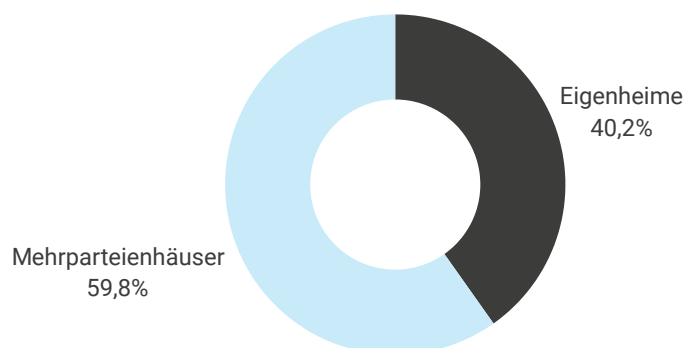
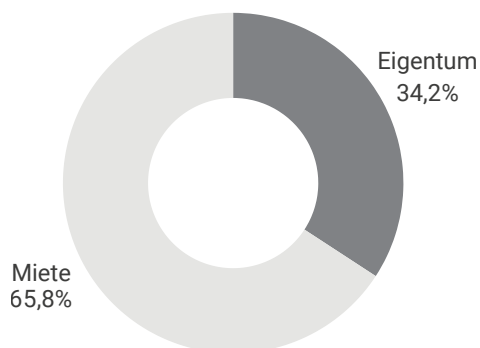
In Oberhausen dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 65,8 %, während der Eigentumsanteil vergleichsweise niedriger ist. Diese Struktur bietet Kapitalanlegern Chancen, da der Markt für Mietwohnungen stabil bleibt. Mit 59,8 % der Immobilien in Form von Mehrparteienhäusern sind Investitionen in Bestandsobjekte besonders attraktiv. Eigennutzer finden vor allem im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser interessante Möglichkeiten. Die Nachfrage nach Wohneigentum könnte aufgrund der soliden Infrastruktur und der Entwicklungspotenziale der Stadt steigen, was langfristig zu einer Wertsteigerung führen kann.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

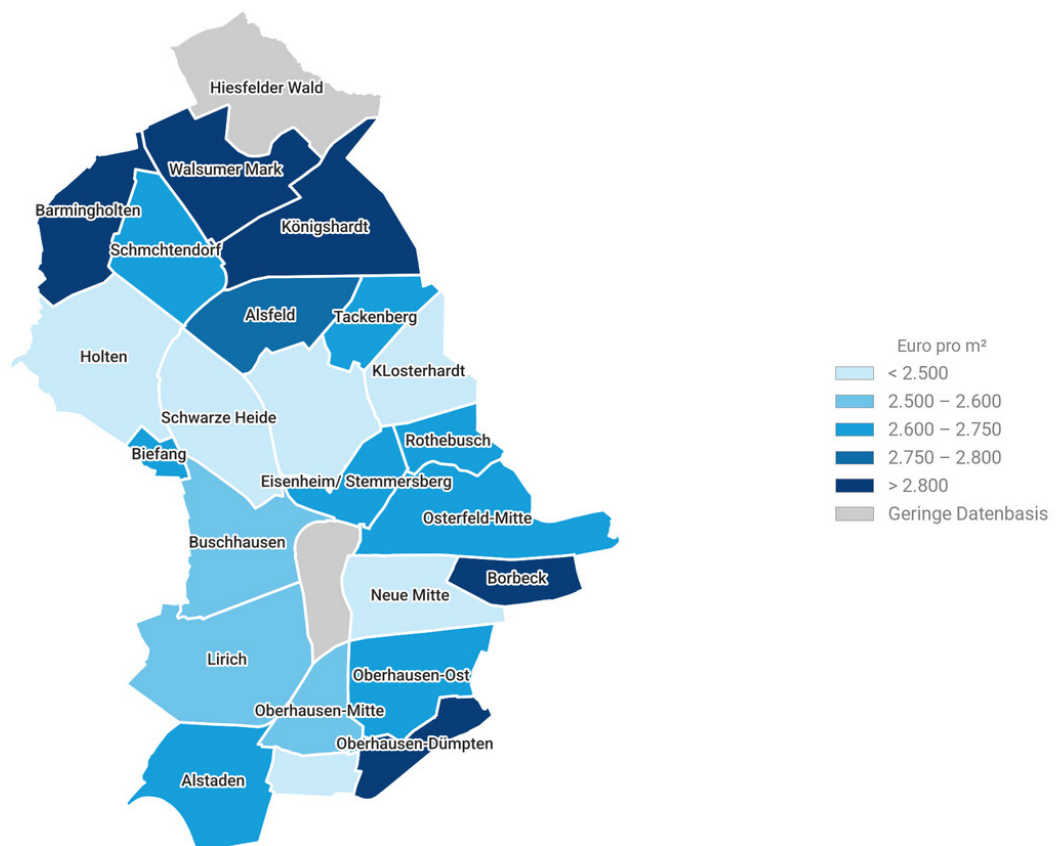


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Oberhausen bei 2.626 €/m², was ein moderates Preisniveau darstellt. Der Trend 2026 zeigt eine positive Entwicklung mit einer Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine solide Nachfrage und eine gesunde Marktdynamik hinweist. Innerhalb der Stadt variieren die Preise deutlich, wobei die Lage als entscheidender Preistreiber fungiert. Insbesondere zentralere Stadtteile zeigen höhere Preisniveaus, während Randgebiete oft erschwinglichere Optionen bieten. Diese regionale Preisvielfalt ermöglicht sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern, gezielt nach ihren Präferenzen zu investieren.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.626 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

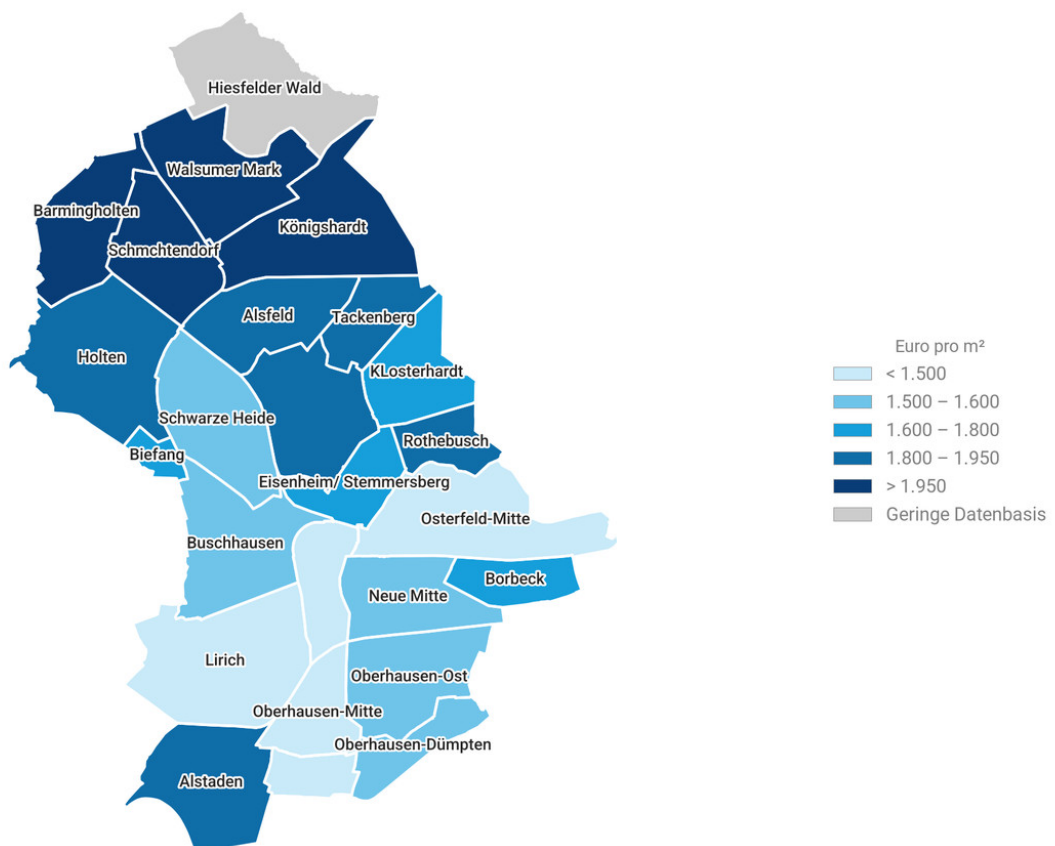


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Oberhausen bei 1.721 €/m², was ein sehr günstiges Preisniveau darstellt. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 2,0 %, was auf ein stabiles Marktumfeld hinweist. Innerhalb Oberhausens variieren die Preise je nach Stadtteil erheblich, wobei zentrale Lagen tendenziell höhere Preise aufweisen. Die Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen bieten sowohl Selbstnutzern als auch Investoren vielfältige Optionen. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 2.626 €/m² liegen, sind Wohnungen deutlich erschwinglicher und eröffnen Investoren attraktive Renditechancen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	1.721 €/m²
Trend 2026	+2,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Oberhausen zeigt sich stabil und attraktiv. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete für Eigenheime 10,22 €/m², was im bundesweiten Vergleich im mittleren Bereich liegt. Der Trend 2026 signalisiert eine Mietsteigerung von 7,0 %, was die Attraktivität Oberhausens für Kapitalanleger unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 21,4 und einer Mietrendite von 4,7 % bietet die Stadt solide Investitionsmöglichkeiten. Diese Kennzahlen machen Oberhausen zu einem interessanten Standort für Investitionen im Wohnsegment.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,22 €/m²
Trend 2026	+7,0 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Mietmarkt für Wohnungen in Oberhausen präsentiert sich als solide Investitionsmöglichkeit. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 8,85 €/m², was im bundesweiten Vergleich ein attraktives Niveau darstellt. Der Trend 2026 zeigt eine Mietsteigerung von 6,4 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Mit einem Kaufpreisfaktor von 16,2 bietet Oberhausen Investoren eine hervorragende Mietrendite von 6,2 %. Dies ist im Vergleich zu den Mieten für Häuser, die bei 10,22 €/m² liegen, besonders lukrativ. Diese Kennzahlen machen den Wohnungsmarkt der Stadt zu einer interessanten Option für Kapitalanleger.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	8,85 €/m²
Trend 2026	+6,4 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Hauspreise in Oberhausen zeigen eine deutliche Preisspanne von 2.300 bis 3.255 €/m². Dies spiegelt die Vielfalt der Stadtteile wider, mit Königshardt als teuerster Lage. Solche Gebiete bieten eine hohe Lebensqualität und Stabilität, was sie besonders für Eigennutzer attraktiv macht.



Kapitalanleger finden in günstigeren Stadtteilen wie Schwarze Heide und Oberhausen-Styrum interessante Einstiegsmöglichkeiten. Diese Lagen bieten Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen, während zentrale Stadtteile eher langfristige Wertstabilität versprechen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Königshardt	3.255 €
Borbeck	2.975 €
Walsumer Mark	2.926 €
Oberhausen-Dümpten	2.893 €
Barmingholten	2.822 €
Alsfeld	2.765 €
Rothebusch	2.749 €
Osterfeld-Mitte	2.746 €
Schmachtendorf	2.743 €
Eisenheim/ Stemmersberg	2.732 €

Trend 2026

3,2 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
2,9 %
3,4 %
3,2 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Oberhausen zeigt bei den Wohnungspreisen eine breite Preisspanne von 1.423 bis 2.686 €/m². Dies verdeutlicht die Vielfalt der Stadtteile, wobei Barmingholten als Spitzenreiter besonders gefragt ist. Die Lage und Infrastruktur machen es zur bevorzugten Wahl für Eigennutzer.



In den günstigeren Stadtteilen wie Oberhausen-Mitte und Lirich finden Kapitalanleger lukrative Einstiegsmöglichkeiten. Diese Lagen bieten Potenzial für Wertsteigerungen, während Stadtteile wie Königshardt stabile Investitionsmöglichkeiten darstellen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Barmingholten	2.686 €
Königshardt	2.090 €
Walsumer Mark	2.088 €
Schmachtendorf	2.075 €
Sterkrade-Mitte	1.944 €
Holten	1.924 €
Alsfeld	1.906 €
Alstaden	1.897 €
Rothebusch	1.851 €
Tackenberg	1.817 €

Trend 2026

1,9 %
2,1 %
2,0 %
2,3 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,2 %
2,0 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Oberhausen zeigt Ende 2025 ein moderates Preisniveau mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.626 €/m² für Häuser und 1.721 €/m² für Wohnungen. Die Mietpreise liegen bei 10,22 €/m² für Häuser und 8,85 €/m² für Wohnungen, was in beiden Fällen zu attraktiven Renditen führt. Die Wohneigentumsquote ist vergleichsweise niedrig, mit einer dominierenden Mietstruktur, die Kapitalanlegern Chancen bietet. Die solide Marktdynamik und die vorhandenen Entwicklungspotenziale machen Oberhausen zu einem vielversprechenden Standort für Investitionen.

Ausblick:

Für 2026 wird eine positive Marktentwicklung in Oberhausen erwartet, mit einem Preisanstieg von 3,1 % bei Häusern und 2,0 % bei Wohnungen. Die solide Mietstruktur und die vorhandenen Bestandsobjekte bieten sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessante Perspektiven. Gezielte Modernisierungen im Bestandssegment könnten Wertsteigerungen fördern.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Oberhausen beträgt Ende 2025 2.626 €/m².
- Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Oberhausen liegt Ende 2025 bei 1.721 €/m².
- Die Mietrenditen sind attraktiv, mit 4,7 % für Häuser und 6,2 % für Wohnungen Ende 2025.

- Die Preistrends 2026 zeigen eine positive Entwicklung mit einem erwarteten Anstieg der Kaufpreise.
- Die Mietpreise werden 2026 voraussichtlich weiter steigen, was Investoren zugutekommt.
- Gezielte Modernisierungen im Bestandssegment bieten Potenzial für Wertsteigerungen in Oberhausen.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Oberhausen steht für klassischen Ruhrgebietscharakter mit solider Substanz und deutlich erkennbaren Entwicklungschancen. Der Wohnungsmarkt bietet vor allem im Bestandssegment Potenzial für gezielte Modernisierungen. Für mich ist Oberhausen ein Standort mit realistischer Wertsteigerung und guter infrastruktureller Anbindung.

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



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

