

# KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Oberhausen

# ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



# STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in  
Oberhausen



## 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 OBERHAUSEN

Oberhausen, eingebettet im Herzen des Ruhrgebiets, ist ein aufstrebender Immobilienstandort mit rund 211.000 Einwohnern. Die Stadt vereint den typischen Ruhrgebietscharakter mit solider Substanz und bietet bemerkenswerte Entwicklungschancen. Ihre kompakte Fläche von 77,46 km<sup>2</sup> ermöglicht eine dichte urbane Struktur mit einer Bevölkerungsdichte von 2.725 Einwohnern pro km<sup>2</sup>, was sie besonders lebendig und dynamisch macht.

Die Lebensqualität in Oberhausen wird durch eine gute infrastrukturelle Anbindung und ein breit gefächertes Freizeitangebot

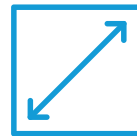
[Oberhausen auf einen Blick](#)



Einwohner: 211.099  
Bevölkerungsdichte:  
2.725 / km<sup>2</sup>



Kaufpreisfaktor:  
22,2



Fläche: 77,46 km<sup>2</sup>



Größte Altersgruppe:  
45 - 65 Jahre



Wohneigentumsquote:  
34,2 %



Anteil Eigenheime:  
40,2 %

ergänzt. Das Centro, eines der größten Einkaufszentren Europas, sowie zahlreiche kulturelle Einrichtungen tragen zur Attraktivität der Stadt bei. Wirtschaftlich profitiert Oberhausen von seiner Lage im wirtschaftsstarken Ruhrgebiet, was die Stadt zu einem interessanten Standort für Investoren macht.

Für Immobilienkäufer bietet Oberhausen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger lukrative Möglichkeiten. Die Mietrendite liegt bei attraktiven 4,5 %, während der Kaufpreisfaktor mit 22,2 ebenfalls vielversprechend ist. Der überwiegende Teil des Wohnungsmarktes besteht aus Mehrparteienhäusern, was eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen signalisiert.

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



# OBERHAUSEN - WOHNEIGENTUMSQUOTE

In Oberhausen dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 65,8 %, was zeigt, dass die Stadt vorwiegend von Mietwohnungen geprägt ist. Diese Struktur eröffnet Investoren vielversprechende Chancen, da die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch bleibt. Besonders Mehrparteienhäuser sind mit 59,8 % der verbreitetste Immobilientyp, was das Potenzial für Investitionen in Mietobjekte unterstreicht.

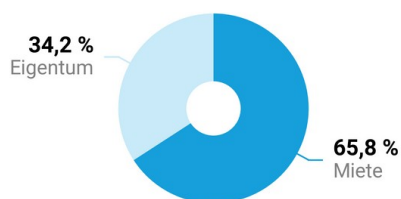
Für Kapitalanleger bieten sich hier attraktive Investitionsmöglichkeiten im Bestandssegment, wo gezielte Modernisierungen den Wert von Immobilien steigern können.

## Kreisfreie Stadt Oberhausen

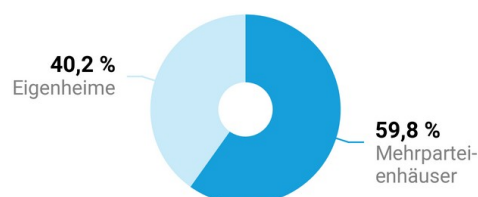
Häufigste Wohnform  
**Miete**

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

Die solide Substanz und die Entwicklungschancen in Oberhausen ermöglichen realistische Wertsteigerungen. Eine strategische Investition in den Mietmarkt könnte daher langfristig lohnend sein und eine konstante Rendite sichern.



Häufigster Immobilientyp  
**Mehrparteienhäuser**



Quelle: PriceHubble, Infas360

# OBERHAUSEN - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

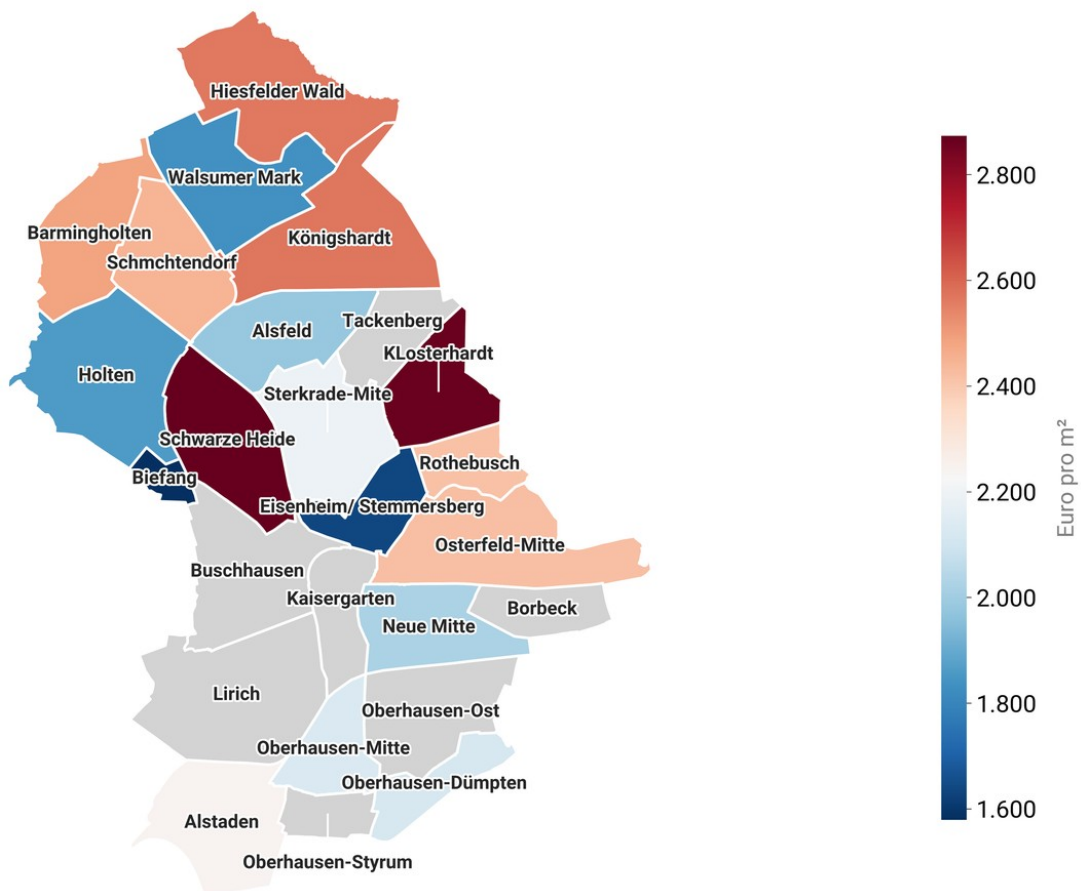
In Oberhausen prägen Lage und Energieeffizienz die Preisbildung maßgeblich. Die höchsten Preise finden sich in Königshardt und Schwarze Heide, während günstigere Optionen in Biefang bestehen. Der aktuelle Durchschnittspreis liegt bei 2.126 €/m<sup>2</sup> mit einer bemerkenswerten Steigerung von 27,6 % seit 2020. Diese positive Entwicklung unterstreicht das Potenzial für Wertsteigerungen in der Region.

## Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Kreisfreie Stadt  
Oberhausen

2.126 €  
+27,6 %

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.



# OBERHAUSEN - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

## Einfamilienhäuser

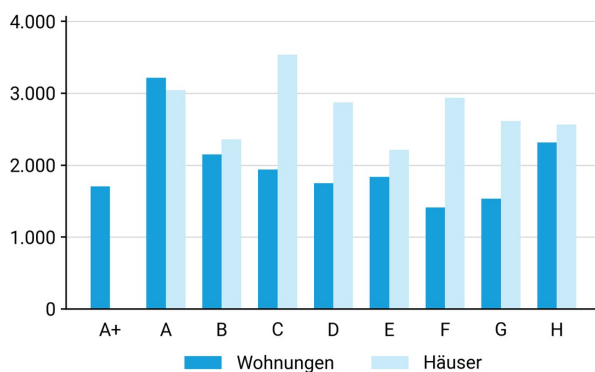
Energieeffizienz gewinnt bei Einfamilienhäusern in Oberhausen zunehmend an Bedeutung. Häuser mit besseren Energieeffizienzklassen erzielen häufig höhere Preise, was auf ein wachsendes Interesse an nachhaltigem Wohnen hinweist. Investitionen in energetische Sanierungen bieten daher erhebliches Potenzial für Wertsteigerungen. Dies entspricht dem Trend, dass Käufer zunehmend auf langfristige Kosteneinsparungen und Umweltaspekte achten.

## Wohnungen

Energieeffizienz spielt auf dem Wohnungsmarkt in Oberhausen eine wichtige Rolle. Wohnungen mit besseren Energieeffizienzklassen sind tendenziell teurer, wobei die Preise zwischen den Klassen stark variieren können. Für Investoren bietet sich hier die Chance, durch gezielte energetische Sanierungen den Wert von Bestandsimmobilien zu steigern und langfristig attraktive Renditen zu sichern. Diese Strategie kann besonders in einem dynamischen Markt wie Oberhausen lohnend sein.



## Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz

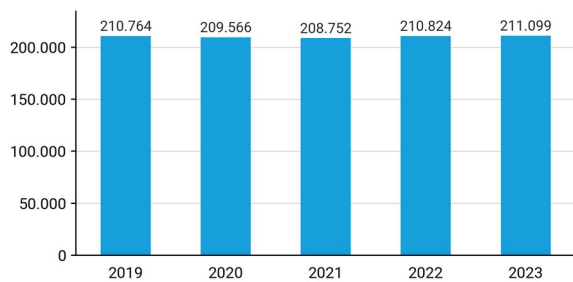


Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise  
Einfamilienhäuser (freistehend,  
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen  
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug  
nach Sanierung

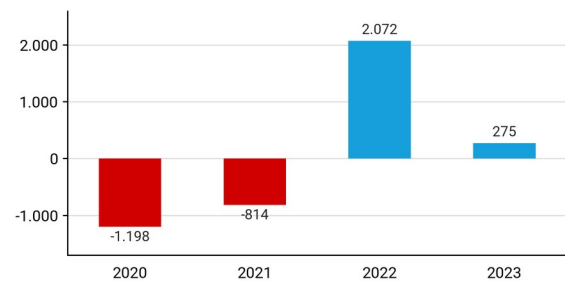
# OBERHAUSEN - SOZIODEMOGRAFIE

Oberhausen zeigt ein moderates Bevölkerungswachstum von 0,7 % seit 2020, was auf eine stabile Nachfrage nach Wohnraum hinweist. Regionale Unterschiede in der Kaufkraft sind signifikant: Walsumer Mark und Hiesfelder Wald führen mit über 33.000 € pro Kopf, während Oberhausen-Ost am unteren Ende liegt. Diese Differenzen beeinflussen die Immobilienpreise und bieten Investoren gezielte Chancen.

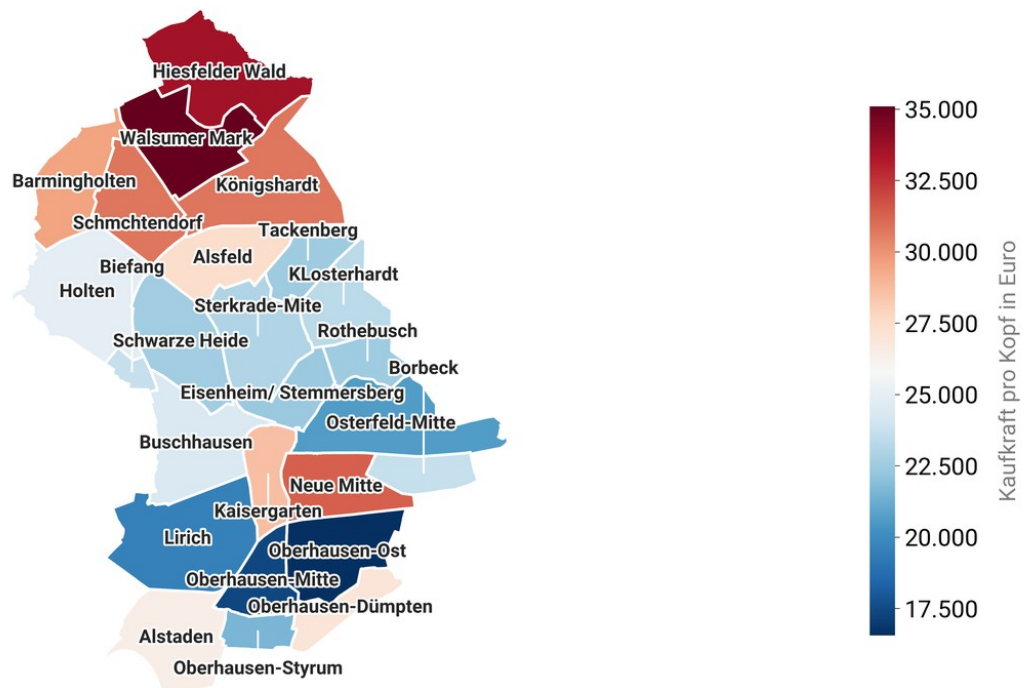
Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsveränderung



Kaufkraft in den Stadtteilen von Oberhausen



Quelle Daten: PriceHubble, Bertelsmann Stiftung, Infas360

# ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN

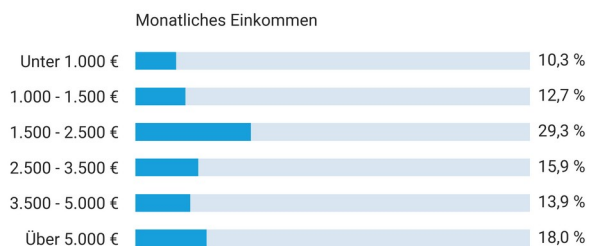


Oberhausen zeichnet sich durch eine vielfältige Wirtschaftsstruktur aus, die zu einer ausgewogenen Einkommensverteilung führt. Die dominierende Einkommensgruppe liegt bei 1.500 bis 2.500 €, was rund 29,3 % der Haushalte ausmacht und eine breite Basis für den Wohnungsmarkt bietet. Die Altersstruktur wird von der Gruppe der 45- bis 65-Jährigen geprägt, die 28,4 % der Bevölkerung ausmachen. Diese demografische Zusammensetzung fördert eine stabile Nachfrage nach Immobilien sowohl bei jungen Familien als auch bei älteren Haushalten. Durch die soziale Durchmischung entstehen lebendige Quartiere mit Entwicklungspotenzial.

## Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse  
**1.500 - 2.500 €**

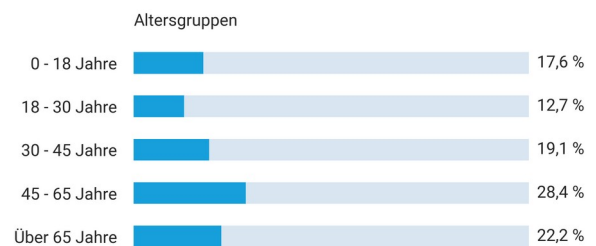
Entwicklung seit 2020  
**+0,5 %p**



## Altersstruktur

Größte Altersgruppe  
**45 - 65 Jahre**

Entwicklung seit 2020  
**-0,6 %p**



Quelle: PriceHubble, Infas360

# TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m <sup>2</sup>	Entwicklung seit 2020
Hiesfelder Wald	2.566 €	+87,2 %
Schmchtendorf	2.444 €	+63,9 %
Oberhausen-Mitte	2.132 €	+40,6 %
Sterkrade-Mitte	2.186 €	+38,8 %
Eisenheim/ Stemmersberg	1.636 €	+38,8 %
Rothebusch	2.417 €	+31,1 %
Walsumer Mark	1.833 €	+26,0 %
Neue Mitte	2.024 €	+19,2 %
Alsfeld	1.980 €	+17,3 %
Biefang	1.579 €	+14,1 %

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

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

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.



# 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