

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Offenbach am Main



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

Offenbach

Die Stadt



Offenbach, charmant am Ufer des Mains gelegen, ist eine dynamische Stadt mit rund 135.000 Einwohnern. Die Stadt besticht durch ihre kulturelle Vielfalt und eine lebendige Stadtentwicklung, die sie zu einem attraktiven Standort für Immobilieninvestitionen macht. Offenbachs Nähe zu Frankfurt am Main bietet sowohl eine hervorragende Infrastruktur als auch vielfältige Möglichkeiten für Berufspendler. Die hohe Bevölkerungsdichte von knapp 3.000 Einwohnern pro km² zeigt die urbane Dynamik der Stadt.

Offenbach am Main auf einen Blick



Einwohner: **135.490**
Bevölkerungsdichte: **2.994 / km²**



Kaufpreisfaktor
25,9



Fläche
45,25 km²



Durchschnittsalter
40,7 Jahre



Wohneigentumsquote
25,8 %



Wohnungsquote
70,6 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Offenbach zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot aus, wobei Mehrparteienhäuser besonders verbreitet sind. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von knapp 3.800 € pro m² im Jahr 2025 bietet Offenbach ein attraktives Preisniveau für Investoren, während der Kaufpreisfaktor von 25,9 eine ansprechende Mietrendite von 3,9 % verspricht.

Für Eigennutzer bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer starken Gemeinschaft. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt lebhaft, insbesondere aufgrund der positiven demografischen Entwicklung mit einem Bevölkerungswachstum von 3,5 % seit 2020.

Wohneigentumsquote Offenbach am Main



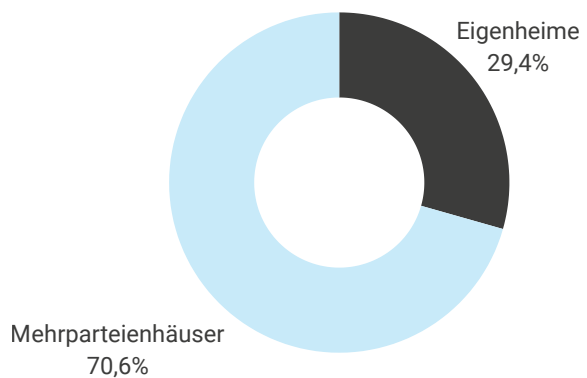
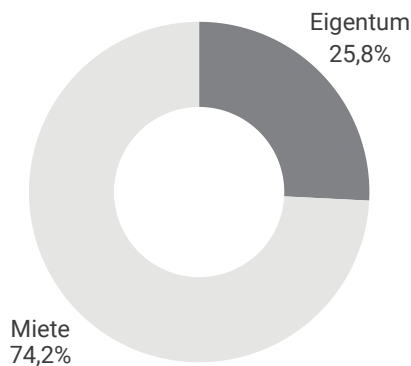
In Offenbach am Main dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 74,2 % der Wohnformen, was auf eine starke Nachfrage nach Mietwohnungen hindeutet. Mehrparteienhäuser sind mit 70,6 % der Immobilienstruktur besonders verbreitet, was Investoren Chancen in diesem Segment bietet. Die niedrige Eigentumsquote signalisiert Potenzial für Investitionen in Wohneigentum, da die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Eigenheimen steigen könnte. Für Eigennutzer bedeutet dies eine Chance, von moderaten Preisen zu profitieren, während Investoren das lebhafte Mietsegment nutzen können. Die urbane Dynamik und das Wachstumspotenzial Offenbachs verstärken diese Marktchancen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

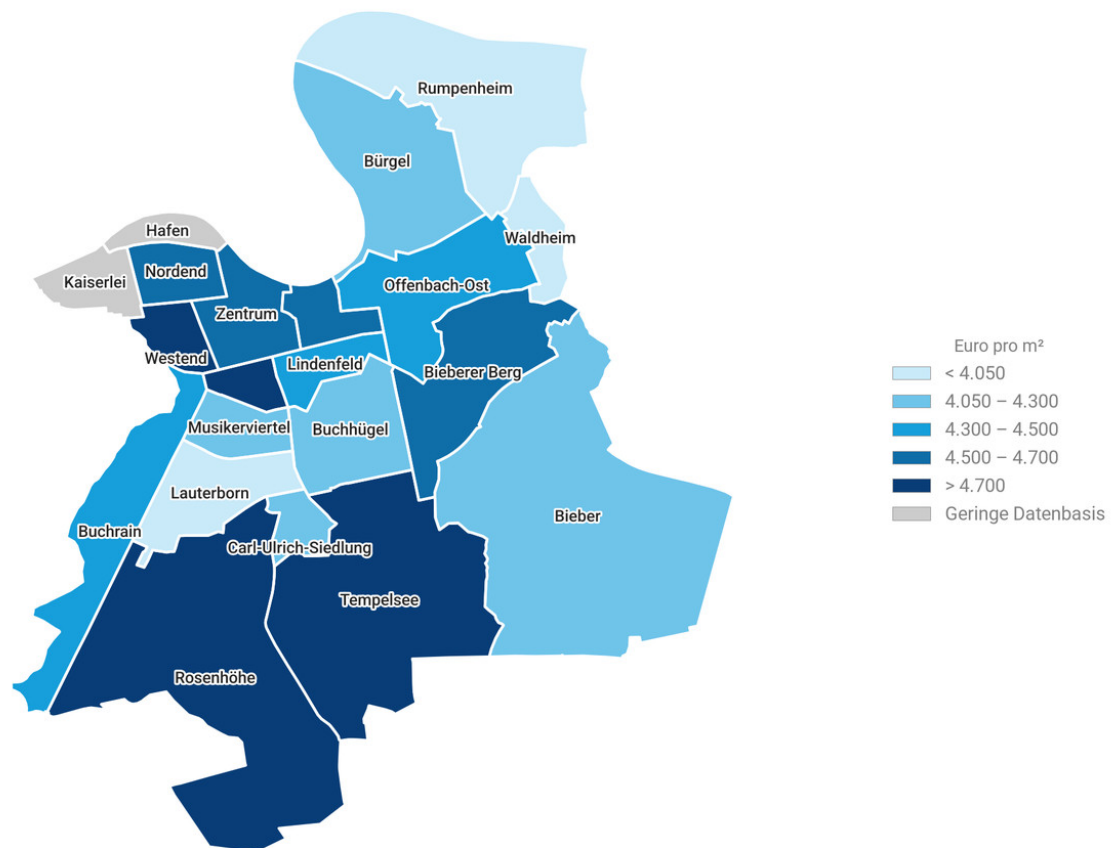


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime in Offenbach am Main liegt Ende 2025 bei 4.544 € pro Quadratmeter. Offenbach positioniert sich damit im oberen Bereich, was das hohe Interesse an dieser Region unterstreicht. Der Trend für 2026 deutet auf eine moderate Preissteigerung von 3,1 % hin, was auf eine stabile Nachfrage im Haussegment schließen lässt. Die Lage innerhalb der Stadt ist ein entscheidender Preistreiber, wobei sich die Preise zwischen den Stadtteilen deutlich unterscheiden. Besonders begehrte Lagen nahe dem Mainufer und in der Nähe von Grünflächen verzeichnen höhere Preisniveaus, was die Attraktivität dieser Stadtteile für potenzielle Hauskäufer erhöht.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.544 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

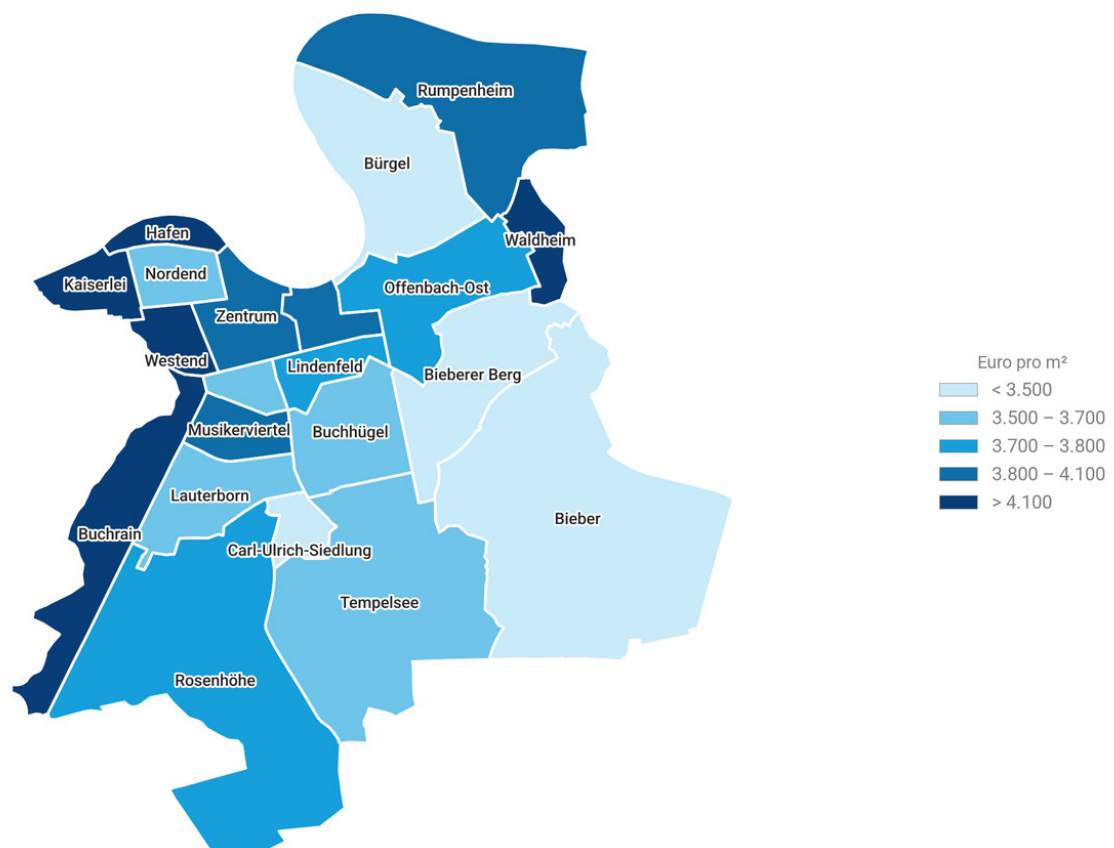


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Die Wohnungspreise in Offenbach am Main zeigen Ende 2025 ein durchschnittliches Niveau von 3.951 € pro Quadratmeter. Der Trend für 2026 weist auf eine moderate Preissteigerung von 1,9 % hin, was auf eine stabile Nachfrage im Wohnungssegment schließen lässt. Die Lage innerhalb der Stadt fungiert als wesentlicher Preistreiber, wobei sich deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen abzeichnen. Besonders zentrale Lagen und Viertel mit guter Anbindung an Frankfurt am Main sind gefragte Wohngegenden, die höhere Preisniveaus erreichen. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 4.544 € pro Quadratmeter liegen, bieten Wohnungen eine kostengünstigere Alternative für Investoren und Eigennutzer. Die lebendige Infrastruktur und die Nähe zu Frankfurt tragen maßgeblich zur Attraktivität Offenbachs bei und fördern das Interesse an Immobilieninvestitionen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.951 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



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

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Offenbach am Main zeigt sich stabil. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 13,25 €/m², was Offenbach im oberen Bereich positioniert. Der Trend 2026 prognostiziert einen Anstieg von 6,1 %, was die Attraktivität des Standorts unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 28,6 bleiben die Mietrenditen moderat, bieten jedoch solide Perspektiven für Investitionen. Offenbachs Nähe zu Frankfurt und die urbane Dynamik tragen zur lebhaften Nachfrage im Mietsegment bei.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	13,25 €/m²
Trend 2026	+6,1 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Offenbach am Main zeigt Ende 2025 eine durchschnittliche Miete von 13,01 €/m², was die Stadt im oberen Bereich positioniert. Der Trend 2026 zeigt eine Zunahme um 5,5 %, was auf eine anhaltend lebhafte Nachfrage hinweist. Mit einem Kaufpreisfaktor von 25,3 bleibt die Mietrendite für Wohnungen bei 4,0 %, was Investoren solide Ertragschancen bietet. Im Vergleich zu den Hausmieten, die bei 13,25 €/m² liegen, bieten Wohnungen eine leicht günstigere Mietoption. Der Wohnungsmarkt in Offenbach bleibt für Mieter und Investoren attraktiv.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	13,01 €/m²
Trend 2026	+5,5 %

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 Offenbach variieren erheblich von 3.982 €/m² in Lauterborn bis 5.577 €/m² im Westend, was ein Preisgefälle von etwa 40 % darstellt.



Im Westend und Rosenhöhe sind die Hauspreise am höchsten, was ihre Attraktivität für Eigennutzer unterstreicht. Diese Stadtteile bieten eine stabile Wertentwicklung und ziehen durch ihr gehobenes Umfeld potenzielle Käufer an.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Westend	5.577 €
Rosenhöhe	5.181 €
Tempelsee	4.786 €
Senefelderquartier	4.755 €
Mathildenviertel	4.683 €
Bieberer Berg	4.606 €
Zentrum	4.563 €
Nordend	4.527 €
Buchrain	4.482 €
Lindenfeld	4.387 €

Trend 2026

3,1 %
3,2 %
3,1 %
3,1 %
2,8 %
3,1 %
3,1 %
2,8 %
3,1 %
3,1 %

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:



Die Wohnungspreise in Offenbach zeigen ein großes Gefälle von bis zu 96 % zwischen dem teuersten Stadtteil Hafen und dem günstigsten Bürgel. Diese Preisdifferenz verdeutlicht die Diversität der Stadtteile, wobei zentrale Lagen und Neubaugebiete besonders hohe Preise erzielen.



Für Kapitalanleger bietet der Stadtteil Hafen mit den höchsten Preisen eine stabile Wertanlage durch seine begehrte Lage. Im Gegensatz dazu bieten günstigere Stadtteile wie Bürgel attraktive Einstiegsmöglichkeiten für Investoren, die von einem Wertzuwachs profitieren möchten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Hafen	6.460 €
Waldheim	4.497 €
Kaiserlei	4.404 €
Buchrain	4.132 €
Westend	4.115 €
Zentrum	4.050 €
Musikerviertel	4.044 €
Rumpenheim	3.896 €
Mathildenviertel	3.817 €
Offenbach-Ost	3.744 €

Trend 2026

1,9 %
1,9 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
1,6 %
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:

Offenbach am Main zeigt 2025 ein dynamisches Immobilienumfeld mit einem durchschnittlichen Hauspreis von 4.544 € pro m² und einem Wohnungspreis von 3.951 € pro m². Die Miete für Häuser liegt bei 13,25 €/m² und für Wohnungen bei 13,01 €/m². Die Eigentumsquote ist niedrig, was auf ein hohes Mietinteresse hinweist. Die Marktlage ist geprägt von einer stabilen Nachfrage, unterstützt durch die urbane Vielfalt. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preisentwicklung, mit einem Anstieg von 3,1 % für Häuser und 1,9 % für Wohnungen, was das Potenzial für zukünftige Investitionen unterstreicht.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Die durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser in Offenbach liegen Ende 2025 bei 4.544 € pro m².
- Wohnungen erreichen Ende 2025 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.951 € pro m².
- Die Mietpreise zeigen 2025 ein Niveau von 13,25 €/m² für Häuser und 13,01 €/m² für Wohnungen.

Ausblick:

Im Jahr 2026 wird eine moderate Preissteigerung erwartet, mit 3,1 % für Häuser und 1,9 % für Wohnungen. Die strukturelle Nachfrage bleibt stark, insbesondere durch die kulturelle Vielfalt Offenbachs. Der Neubau bleibt ein zentraler Faktor für die Marktentwicklung, doch die Fertigstellungszahlen decken den Bedarf nicht vollständig. Für Eigennutzer bieten die vergleichsweise moderaten Preise Chancen, während Investoren von stabilen Renditen profitieren können.

- Die strukturelle Nachfrage in Offenbach bleibt auch 2026 stark.
- Die moderaten Kaufpreise bieten Eigennutzern im Jahr 2026 attraktive Einstiegsmöglichkeiten.
- Investoren können von stabilen Mietrenditen profitieren, die durch die lebhafteste Nachfrage gestützt werden.

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.

Offenbach zeigt urbane Dynamik, kulturelle Vielfalt und Wachstumspotenzial in direkter Nachbarschaft zu Frankfurt. Die Nachfrage im Miet- und Eigentumssegment ist lebhaft, insbesondere bei jüngeren Zielgruppen. Für mich ist Offenbach ein Markt im Wandel – mit Chancen für nachhaltige Aufwertung und moderne Stadtentwicklung.

Marcel Schmitt, PlanetHome Regionalleiter Hessen



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.

