

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt
Oldenburg



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

Oldenburg

Die Stadt



Oldenburg, die charmante Stadt im Nordwesten Deutschlands, bietet eine attraktive Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Mit einer Einwohnerzahl von rund 174.600 Menschen und einer Fläche von knapp 104 km² vereint Oldenburg dichte Besiedlung mit großzügigen Grünflächen. Die Stadt ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität, die durch ein breites kulturelles Angebot und eine starke Wirtschaft geprägt ist. Besonders hervorzuheben ist die solide Infrastruktur, die Oldenburg zu einem bevorzugten Wohnort für Studierende und junge Familien macht.

Oldenburg auf einen Blick



Einwohner: **174.629**
Bevölkerungsdichte: **1.685 / km²**



Kaufpreisfaktor
23,2



Fläche
103,63 km²



Durchschnittsalter
42,8 Jahre



Wohneigentumsquote
43,4 %



Wohnungsquote
35,1 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Oldenburg zeigt sich stabil mit einem ausgewogenen Verhältnis von Eigenheimen und Mietwohnungen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter liegt Ende 2025 bei etwa 3.132 €, was Investoren wie Eigennutzern attraktive Möglichkeiten bietet. Die Mietpreise sind in den letzten Jahren moderat gestiegen, was auf eine kontinuierliche Nachfrage hinweist. Mit einem Kaufpreisfaktor von 23,2 bietet die Stadt eine moderate Rendite, die durch die Nähe zur Küste und die gute Erreichbarkeit der umliegenden Regionen weiter gestärkt wird.

Wohneigentumsquote Oldenburg



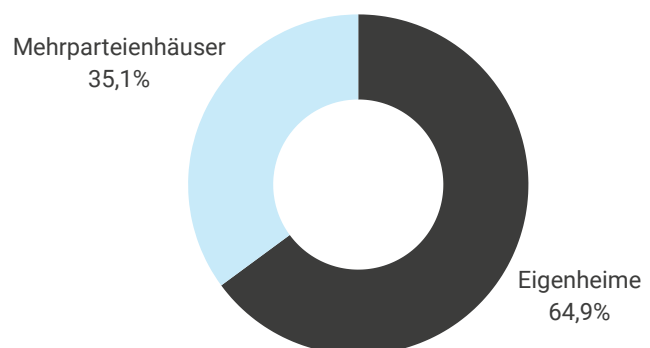
In Oldenburg dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 56,6 % an der Wohnform. Eigenheime sind der häufigste Immobilientyp mit 64,9 %. Diese Struktur bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren Chancen: Mietwohnungen sorgen durch die hohe Nachfrage für stabile Renditen, während Eigenheime eine attraktive Option für Selbstnutzer bieten. Die gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität steigern das Interesse an Immobilieninvestitionen. Sowohl der Kauf als auch die Vermietung von Immobilien in Oldenburg bieten vielversprechende Möglichkeiten, die von der soliden Nachfrage unterstützt werden.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime

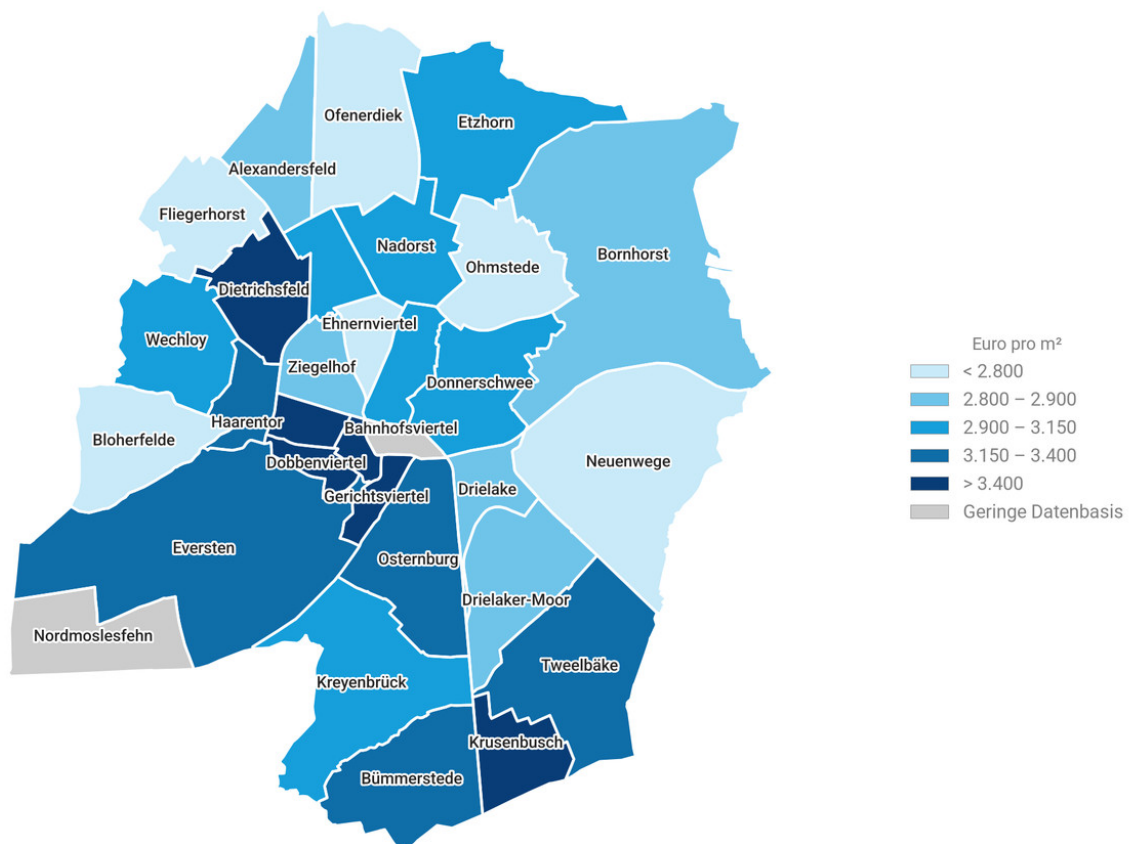


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Oldenburg bei 3.153 Euro pro Quadratmeter. Innerhalb Oldenburgs variieren die Preise deutlich je nach Stadtteil. Die zentrale Lage und Nähe zu grünen Erholungsflächen können als Preistreiber wirken. Insbesondere beliebte Wohngegenden verzeichnen höhere Preise, während Randlagen tendenziell günstiger sind. Diese regionalen Unterschiede bieten sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern Möglichkeiten, in den Oldenburger Immobilienmarkt einzusteigen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.153 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

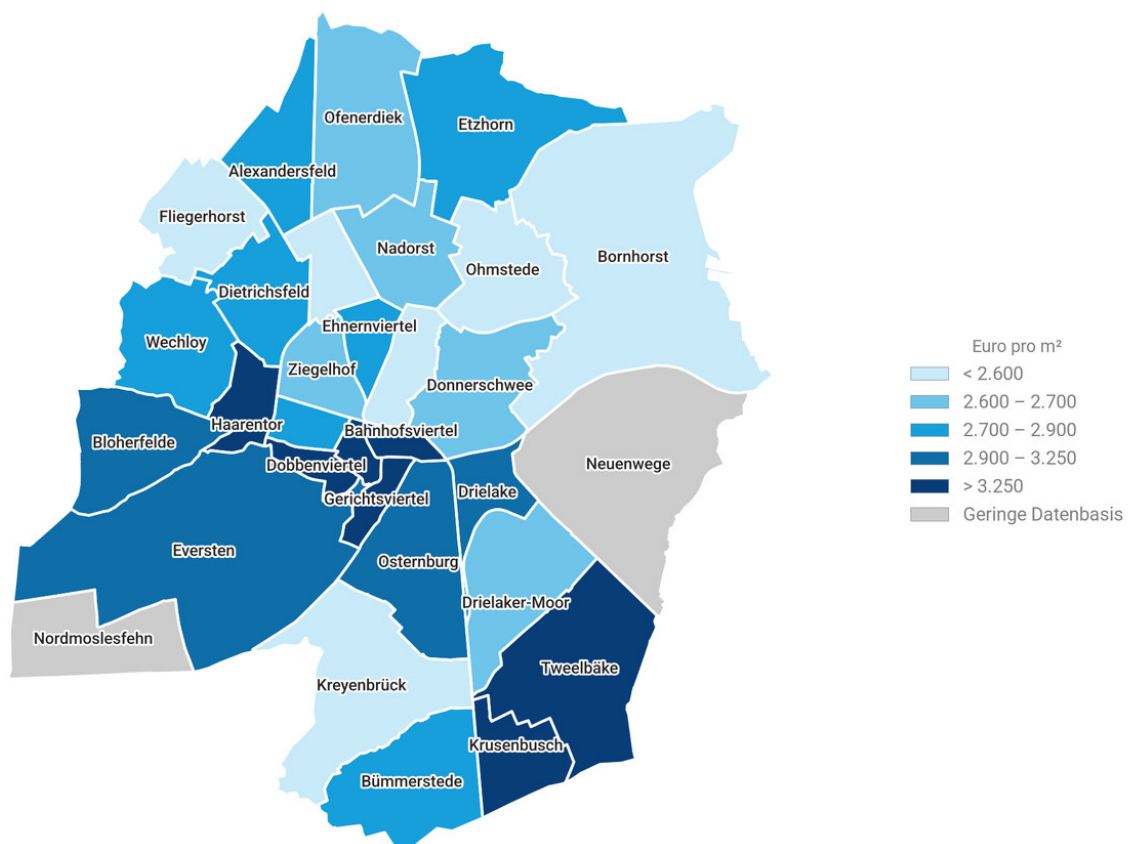


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Oldenburg 2.863 Euro pro Quadratmeter. Oldenburg bewegt sich damit im mittleren Bereich. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von etwa 2 %, was auf eine stabile Nachfrage hindeutet. Die Lage spielt eine entscheidende Rolle bei den Preisunterschieden innerhalb der Stadt. Zentrale Stadtteile mit guter Anbindung und urbanen Annehmlichkeiten weisen höhere Preise auf, während Randlagen günstiger sind. Dies bietet Investoren und Eigennutzern diverse Möglichkeiten, je nach Präferenz und Budget. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die Ende 2025 bei 3.153 Euro pro Quadratmeter liegen, sind Wohnungen eine günstigere Option, was sie für ein breiteres Publikum attraktiv macht.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.863 €/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 Oldenburg zeigt sich stabil. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 10,69 €/m², was im mittleren Bereich liegt. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 6,2 % hin, was auf eine anhaltende Nachfrage hindeutet. Mit einem Kaufpreisfaktor von 24,6 bietet Oldenburg eine moderate Mietrendite von 4,1 %. Diese Kennzahlen machen die Stadt zu einer interessanten Option für Investoren, die von der soliden Marktstruktur profitieren möchten.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,69 €/m²
Trend 2026	+6,2 %

Mietpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete für Wohnungen in Oldenburg bei 10,85 €/m², was im mittleren Bereich liegt. Der Trend für 2026 zeigt einen Anstieg von 5,7 %, was auf eine beständige Nachfrage hinweist. Mit einem Kaufpreisfaktor von 22,0 und einer Mietrendite von 4,5 % bietet der Wohnungsmarkt interessante Perspektiven für Investoren. Im Vergleich dazu sind Hausmieten mit 10,69 €/m² Ende 2025 leicht günstiger, was den Mietmarkt für Wohnungen besonders attraktiv macht.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,85 €/m²
Trend 2026	+5,7 %

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 Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen Oldenburgs sind signifikant. Der teuerste Stadtteil, das Dobbenviertel, verzeichnet Preise von 4.312 €/m², während Neuenwege mit 2.575 €/m² deutlich günstiger ist. Diese Spanne zeigt, dass unterschiedliche Lagen und deren Attraktivität stark variieren.



Zentrale und etablierte Stadtteile wie das Dobbenviertel und das Gerichtsviertel dominieren die Spitzenplätze. Diese Lagen bieten sowohl Eigennutzern als auch Investoren eine hohe Wertstabilität. Für den Einstieg sind Randlagen wie Neuenwege eine kostengünstigere Option mit Potenzial.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Dobbenviertel	4.312 €
Gerichtsviertel	4.145 €
Krusenbusch	3.676 €
Innenstadt	3.535 €
Haarenesch	3.523 €
Dietrichsfeld	3.461 €
Tweelbäke	3.392 €
Bümmerstede	3.305 €
Haarentor	3.290 €
Eversten	3.194 €

Trend 2026

3,3 %
3,5 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,3 %
3,1 %
3,1 %
3,2 %
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 Preisspanne für Wohnungen in Oldenburg reicht von 2.274 €/m² in Bornhorst bis 3.932 €/m² im Bahnhofsviertel. Dies zeigt die Vielfalt der Angebote, die von zentralen bis hin zu günstigeren Randlagen reichen.



Höhere Preise sind in zentralen Stadtteilen wie dem Bahnhofsviertel und Gerichtsviertel zu finden, die durch ihre urbane Anbindung punkten. Diese Bereiche bieten Investoren und Selbstnutzern Wertstabilität, während günstigere Stadtteile einen kosteneffizienten Einstieg ermöglichen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Bahnhofsviertel	3.932 €
Tweelbäke	3.512 €
Krusenbusch	3.500 €
Gerichtsviertel	3.444 €
Innenstadt	3.317 €
Haarentor	3.269 €
Dobbenviertel	3.262 €
Eversten	3.159 €
Osternburg	3.048 €
Bloherfelde	2.970 €

Trend 2026

1,9 %
2,0 %
2,0 %
2,4 %
1,9 %
2,1 %
2,1 %
2,0 %
2,0 %
1,9 %

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:

Oldenburgs Immobilienmarkt zeichnet sich durch stabile Preise und eine ausgewogene Nachfrage aus. Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser bei 3.153 €/m² und für Wohnungen bei 2.863 €/m². Die Mietpreise bewegen sich auf einem ähnlichen Niveau mit durchschnittlich 10,69 €/m² für Häuser und 10,85 €/m² für Wohnungen. Die Mietrenditen sind moderat und bieten sowohl Investoren als auch Eigennutzern interessante Perspektiven. Der Markt profitiert von der hohen Lebensqualität und der guten Infrastruktur.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Ende 2025 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Oldenburg 3.153 €/m².
- Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen liegt Ende 2025 bei 2.863 €/m².
- Die Mietrenditen in Oldenburg sind moderat, mit 4,1 % für Häuser und 4,5 % für Wohnungen

Ausblick:

Der Trend für 2026 deutet auf moderate Preissteigerungen hin, mit 3,1 % für Häuser und 2,0 % für Wohnungen. Die stabile Nachfrage wird durch die hohe Lebensqualität und die gute Infrastruktur unterstützt. Für Investoren bleibt die Mietrendite attraktiv, während Eigennutzer von den vielfältigen Wohnoptionen profitieren. Neubauten könnten den Markt zusätzlich beleben, obwohl die strukturelle Angebotsknappheit bestehen bleibt.

- Der Trend 2026 zeigt moderate Preissteigerungen von 3,1 % für Häuser und 2,0 % für Wohnungen.
- Die hohe Lebensqualität und Infrastruktur in Oldenburg fördern eine stabile Nachfrage im Immobilienmarkt.
- Oldenburg bietet Investoren moderate Mietrenditen und Eigennutzern vielfältige Wohnoptionen. Neubauten könnten den Markt weiter beleben.

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.

Oldenburg ist für mich ein gefragter Standort in Nordwestdeutschland mit hoher Lebensqualität und stabiler Nachfrage. Besonders Studierende und junge Familien schätzen das urbane Umfeld. Für mich ist Oldenburg ein wachsender Markt mit solider Preisentwicklung. Die Nähe zur Küste und die gute Infrastruktur sind klare Standortvorteile.

Jan Neumann, PlanetHome Regionalleiter Bremen-Oldenburg



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.

