

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Osnabrück



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

Osnabrück

Die Stadt



Osnabrück, eine charmante Stadt im Nordwesten Deutschlands, vereint Tradition und Moderne auf einzigartige Weise. Mit rund 167.000 Einwohnern bietet die Stadt eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und natürlicher Umgebung. Osnabrück ist nicht nur für seine historische Altstadt, sondern auch für seine florierende Wirtschaft bekannt, die durch die Nähe zum Ruhrgebiet und die grenznahe Lage gestärkt wird. Die Lebensqualität in Osnabrück ist hoch, was sich in einer vielfältigen kulturellen Szene und einer stabilen Wirtschaftslage widerspiegelt.

Osnabrück auf einen Blick



Einwohner: **166.960**
Bevölkerungsdichte: **1.391 / km²**



Kaufpreisfaktor
21,2



Fläche
120,11 km²



Durchschnittsalter
42,0 Jahre



Wohneigentumsquote
37,7 %



Wohnungsquote
56,7 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Für Eigennutzer bietet die Stadt eine hervorragende Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Investoren profitieren von einem ausgewogenen Markt mit Potenzial im Eigentumssegment.

Die Wohnimmobilien in Osnabrück zeichnen sich durch ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis aus. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.926 €/m² Ende 2025 und einer Mietrendite von 4,7 % bleibt der Markt sowohl für Käufer als auch Vermieter interessant. Die fortlaufende Nachfrage nach Mietwohnungen und das Potenzial für langfristige Stabilität machen Osnabrück zu einem soliden Immobilienstandort.

Wohneigentumsquote Osnabrück



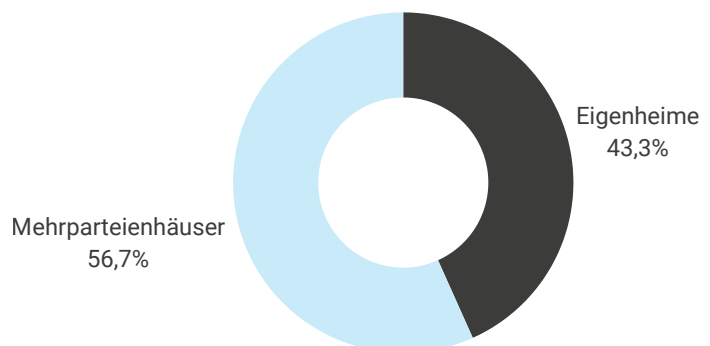
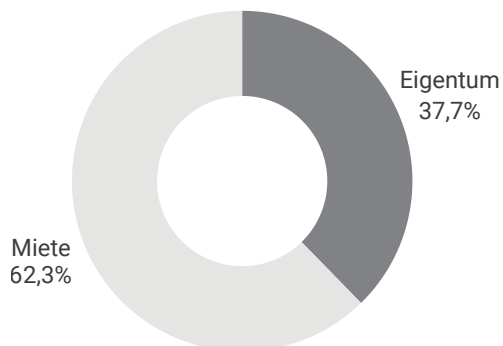
Osnabrück weist eine ausgewogene Eigentumsstruktur auf, wobei der Mietmarkt mit 62,3 % dominiert. Dies bietet solide Chancen, da die Nachfrage nach Mietobjekten stabil bleibt. Die Prävalenz von Mehrparteienhäusern (56,7 %) unterstreicht das Potenzial für Investments in Mietwohnungen. Für Eigennutzer bieten Ein- und Zweifamilienhäuser in Osnabrück attraktive Optionen, besonders in ruhigeren Stadtteilen. Der Markt bietet Chancen für Kapitalanleger, die von stabiler Mietnachfrage profitieren wollen, und für Selbstnutzer mit Wert auf Infrastruktur.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

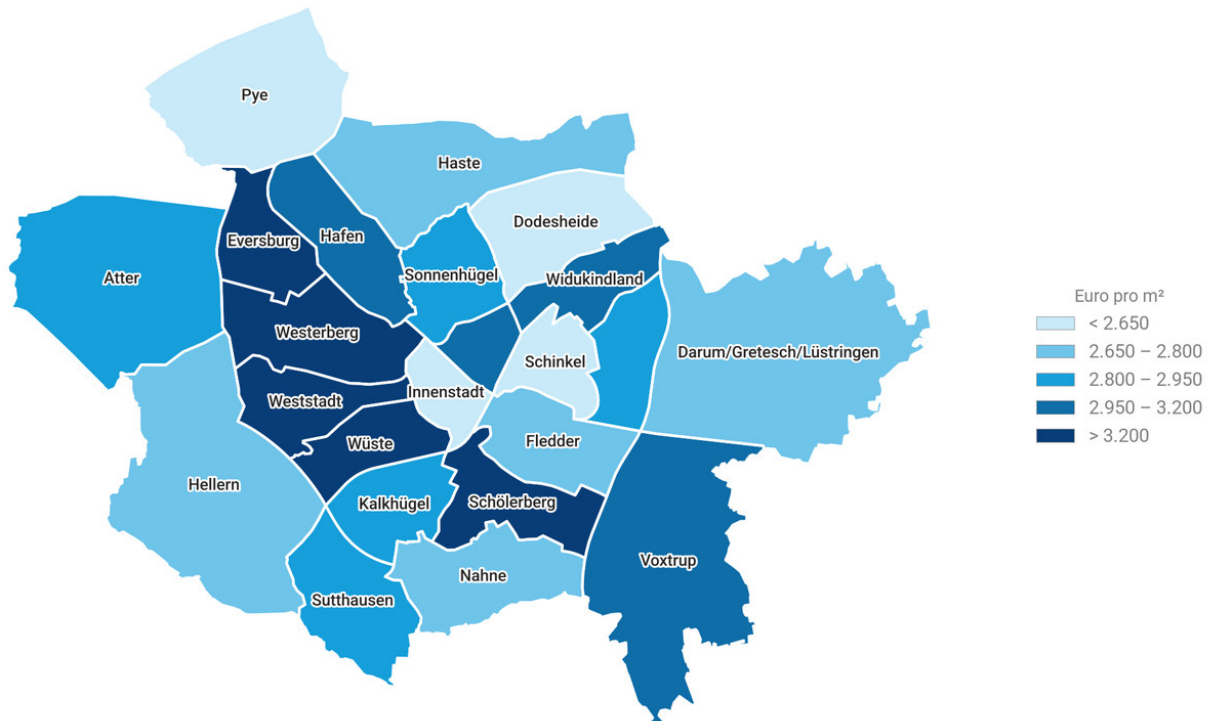


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime in Osnabrück liegt Ende 2025 bei 3.018 €/m². Im Städtevergleich ist dieser Preis moderat, was Osnabrück zu einem attraktiven Standort macht. Der Trend für 2026 zeigt eine positive Preisentwicklung mit einem Wachstum von 3,1 %. Dies unterstreicht die Stabilität des Marktes. Die Lage bleibt der entscheidende Preistreiber: In zentralen Stadtteilen sind die Preise höher, während Randgebiete erschwinglichere Optionen bieten. Diese Vielfalt ermöglicht sowohl Kapitalanlegern als auch Selbstnutzern, passende Angebote zu finden.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.018 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

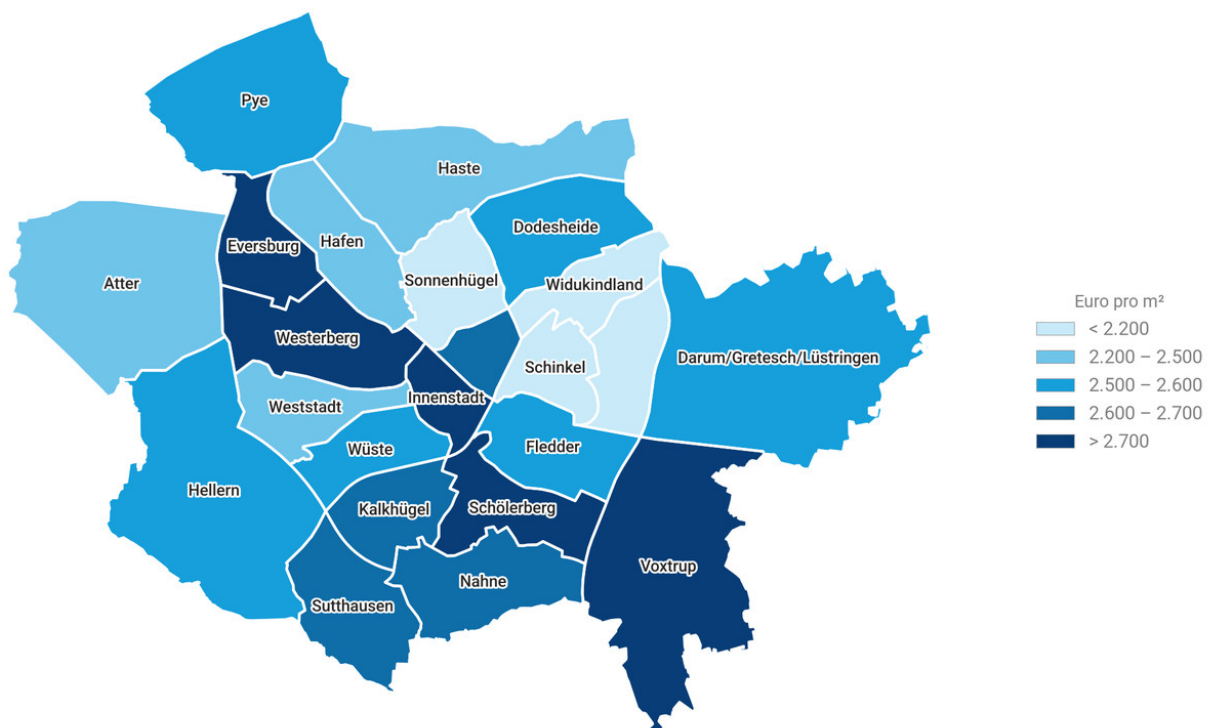


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.522 €/m² Ende 2025 bietet Osnabrück ein günstiges Preisniveau für Wohnungen. Im Städtevergleich zeigt sich diese Attraktivität, da die Preise im unteren Bereich liegen. Der Trend 2026 weist auf einen moderaten Anstieg von 2 % hin, was auf eine stabile Nachfrage hindeutet. Die Lage innerhalb der Stadt bleibt ein entscheidender Preistreiber: Zentrale Stadtteile zeigen höhere Preise, während Randgebiete erschwinglicher sind. Im Vergleich zu den Hauspreisen von 3.018 €/m² bieten Wohnungen eine günstigere Option. Dies macht sie für Investoren und Eigennutzer interessant.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.522 €/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 Osnabrück zeigt sich stabil. Mit einer durchschnittlichen Miete von 10,60 €/m² Ende 2025 liegt Osnabrück im mittleren Bereich im Städtevergleich. Der Trend 2026 deutet auf einen Anstieg von 6,1 % hin, was auf eine steigende Nachfrage hindeutet. Investoren können von einer Mietrendite von 4,2 % profitieren, die ein solides Verhältnis zwischen Mieteinnahmen und Kaufpreis darstellt. Diese Entwicklungen machen Osnabrück zu einem attraktiven Standort für Kapitalanleger.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,60 €/m²
Trend 2026	+6,1 %

Mietpreise von Wohnungen

Osnabrücks Mietmarkt für Wohnungen zeigt Ende 2025 eine attraktive Positionierung mit durchschnittlich 10,63 €/m². Diese Mieten liegen im moderaten Bereich verglichen mit anderen Städten. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 5,4 % hin und reflektiert ein stabiles Interesse an Mietobjekten. Im Vergleich zu Hausmieten, die bei 10,60 €/m² liegen, bietet der Wohnungsmarkt ähnliche Vorzüge. Investoren können von einem soliden Marktumfeld profitieren, das durch eine konstante Mietrendite gestützt wird.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,63 €/m²
Trend 2026	+5,4 %

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:



Westerberg führt mit 4.508 €/m² die Liste der Hauspreise in Osnabrück Ende 2025 an. Der Stadtteil bietet exklusive Annehmlichkeiten und eine gehobene Infrastruktur, was ihn zu einer der attraktivsten Wohnlagen macht.



In Atter liegt der Durchschnittspreis bei 2.948 €/m² Ende 2025. Trotz günstigerer Preise bietet der Stadtteil eine angenehme Wohnqualität und ist für preisbewusste Käufer interessant.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Westerberg	4.508 €
Eversburg	3.523 €
Weststadt	3.472 €
Wüste	3.311 €
Schölerberg	3.212 €
Gartlage	3.128 €
Hafen	3.081 €
Widukindland	3.068 €
Voxtrup	3.012 €
Atter	2.948 €

Trend 2026

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

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:



Westerberg führt die Wohnungspreise in Osnabrück mit 3.015 €/m² Ende 2025 an. Der Stadtteil ist durch seine zentrale Lage und hochwertige Wohnqualität überdurchschnittlich beliebt.



Dodesheide bildet mit 2.599 €/m² Ende 2025 das Schlusslicht der Top 10. Trotz des niedrigeren Preises bietet der Stadtteil eine solide Infrastruktur.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Westerberg	3.015 €
Eversburg	2.991 €
Voxtrup	2.924 €
Innenstadt	2.804 €
Schölerberg	2.729 €
Kalkhügel	2.678 €
Nahne	2.655 €
Gartlage	2.636 €
Sutthausen	2.605 €
Dodesheide	2.599 €

Trend 2026

2,7 %
2,0 %
2,0 %
1,9 %
2,0 %
1,9 %
2,0 %
2,0 %
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:

Osnabrücks Immobilienmarkt zeigt ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, mit durchschnittlichen Kaufpreisen für Häuser von 3.018 €/m² und Wohnungen von 2.522 €/m² Ende 2025. Die Mietpreise sind ebenfalls moderat, mit 10,60 €/m² für Häuser und 10,63 €/m² für Wohnungen. Die Eigentumsquote ist ausgewogen, was stabile Möglichkeiten bietet. Der Markt ist gekennzeichnet durch eine konstante Nachfrage und Potenzial im Eigentumssegment.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauspreise in Osnabrück sind moderat.
- Wohnungspreise sind im unteren Bereich.
- Mietrenditen für Häuser bei 4,2 %, was solide Investitionschancen bietet.

Ausblick:

Der Trend 2026 zeigt moderates Wachstum bei Haus- und Wohnungspreisen. Osnabrück profitiert von seiner Hochschule und soliden Wirtschaft. Neubauaktivitäten könnten durch Nachfrage steigen. Für Investoren und Eigennutzer bieten sich Chancen in einem stabilen Markt.

- Moderates Preiswachstum 2026 erwartet.
- Hochschule unterstützt Marktnachfrage.
- Chancen für Investoren und Eigennutzer im stabilen Markt.

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.

Osnabrück sehe ich als wirtschaftlich gefestigten Standort mit starker Hochschule und vielfältiger Nachfrage. Der Markt ist ausgeglichen, mit Potenzial im Eigentumssegment. Für mich ist Osnabrück ein solider Standort mit langfristiger Stabilität. Die grenznahe Lage sowie die Nähe zum Ruhrgebiet stärkt zusätzlich die regionale Bedeutung.

Daniel Gebhardt, PlanetHome Regionalleiter Westfalen



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.

