

KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Osnabrück

ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in
Osnabrück



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 OSNABRÜCK

Osnabrück, im Herzen von Niedersachsen gelegen, präsentiert sich als aufstrebender und stabiler Immobilienstandort mit einer Bevölkerung von rund 166.960 Einwohnern. Die Stadt vereint geschichtsträchtiges Flair mit moderner Dynamik und bietet eine hohe Lebensqualität, die durch grüne Oasen und ein vielfältiges Kulturangebot unterstützt wird. Als Universitätsstadt mit einer starken Hochschule zieht Osnabrück junge Talente an, die das wirtschaftliche und soziale Gefüge bereichern.

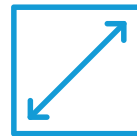
Osnabrück auf einen Blick



Einwohner: 166.960
Bevölkerungsdichte:
1.390 / km²



Kaufpreisfaktor:
23,9



Fläche: 120,11 km²



Größte Altersgruppe:
45 - 65 Jahre



Wohneigentumsquote:
37,7 %



Anteil Eigenheime:
43,3 %

Die Immobilienlandschaft in Osnabrück ist geprägt von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Miet- und Eigentumswohnungen, wobei die Mehrparteienhäuser dominieren. Dies spricht sowohl Eigennutzer als auch Investoren an, da es Raum für individuelle Wohnkonzepte sowie attraktive Mietrenditen bietet. Mit einem Kaufpreisfaktor von 23,9 zeigt der Markt Stabilität und bietet Investoren solide Perspektiven.

Besonders hervorzuheben ist die strategisch günstige Lage Osnabrücks nahe der niederländischen Grenze und dem Ruhrgebiet, was die Stadt zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort macht. Diese Faktoren sowie das kontinuierliche Bevölkerungswachstum unterstreichen das Potenzial des Osnabrücker Immobilienmarktes für nachhaltige Investitionen.

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

OSNABRÜCK - WOHNEIGENTUMSQUOTE

In Osnabrück dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 62,3 % und spiegelt die Vorliebe für flexible Wohnlösungen wider. Gleichzeitig bieten die 37,7 % Wohneigentum Investoren Chancen, besonders im Bereich der Mehrparteienhäuser, die mit 56,7 % den Immobilienmarkt prägen. Diese Struktur eröffnet Möglichkeiten für Kapitalanleger, sich in einem stabilen Markt zu engagieren. Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt hoch, was auf eine starke Bevölkerungsdynamik und die Anziehungskraft der Universitätsstadt hinweist.

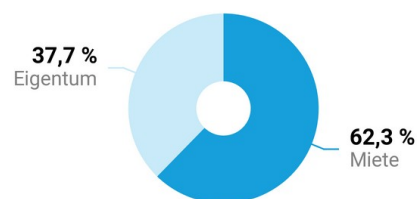


Investoren können von attraktiven Renditen profitieren und sollten die Chancen im Eigentumssegment nutzen. Osnabrück bietet somit ein solides Fundament für nachhaltige Investitionen und langfristiges Wachstumspotenzial im Immobilienbereich.

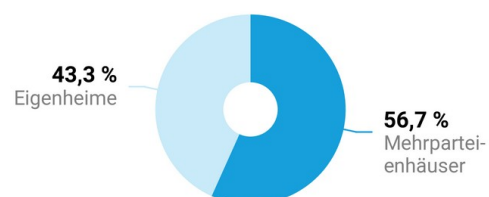
Kreisfreie Stadt Osnabrück

Häufigste Wohnform
Miete

Entwicklung seit 2020
-3,2 %p



Häufigster Immobilientyp
Mehrparteienhäuser



Quelle: PriceHubble, Infas360

OSNABRÜCK - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

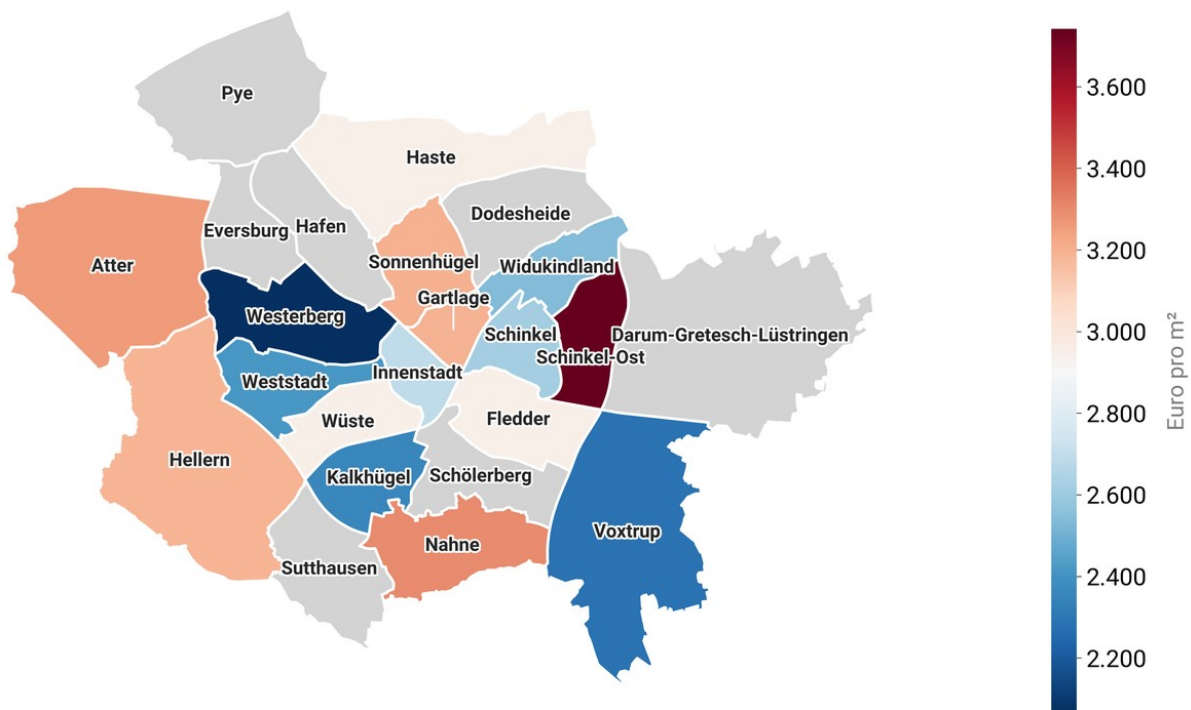
In Osnabrück bleibt die Lage der Haupttreiber für Immobilienpreise, ergänzt durch Energieeffizienz. Die Stadtteile Schinkel-Ost und Nahne weisen mit Preisen um 3.700 Euro pro m² die höchsten Werte auf. Im Vergleich dazu sind Bereiche wie Kalkhügel günstiger. Der Markt zeigt Stabilität, unterstützt durch einen moderaten Preisanstieg von 9,1 % seit 2020.

Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Kreisfreie Stadt
Osnabrück



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.



OSNABRÜCK - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

Einfamilienhäuser

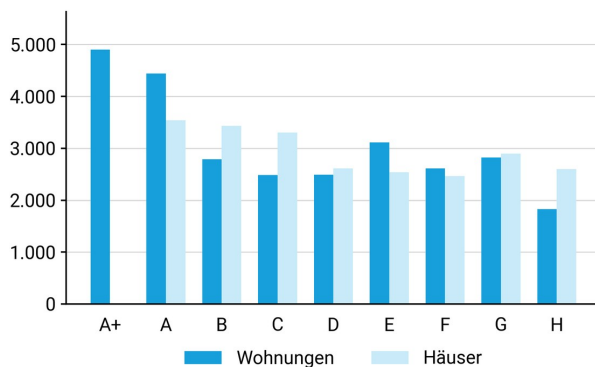
Energieeffiziente Einfamilienhäuser in Osnabrück bieten signifikante Vorteile im Immobilienmarkt. Der Preisunterschied zwischen den Energieeffizienzklassen zeigt das Potenzial für Wertsteigerungen durch Sanierungen. Besonders effiziente Häuser der Klasse A erzielen höhere Quadratmeterpreise. Dies unterstreicht die Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien, da Käufer zunehmend auf niedrige Betriebskosten und nachhaltige Wohnlösungen achten. Investitionen in Energieeffizienz können somit langfristig attraktive Renditen sichern.

Wohnungen

Energieeffizienz spielt im Osnabrücker Wohnungsmarkt eine entscheidende Rolle. Wohnungen der höchsten Effizienzklasse A+ erreichen Spitzenpreise von bis zu 4.900 Euro pro Quadratmeter, was das Interesse von Investoren an nachhaltigen Immobilien untermauert. Trotz höherer Anschaffungskosten bieten energieeffiziente Wohnungen langfristig geringere Betriebskosten und attraktive Renditepotenziale. Besonders in einem stabilen Markt wie Osnabrück können solche Investitionen sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger von Vorteil sein.



Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz

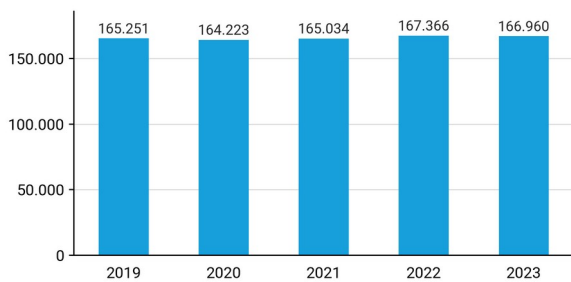


Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise
Einfamilienhäuser (freistehend,
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug
nach Sanierung

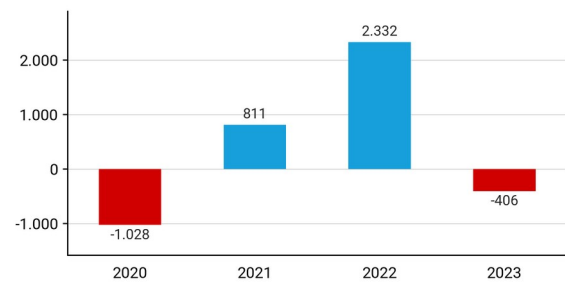
OSNABRÜCK - SOZIODEMOGRAFIE

Osnabrück verzeichnet ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,7 % seit 2020, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Die Stadtteile mit hoher Kaufkraft, wie Westerberg und Hellern, treiben die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien an. Regionale Unterschiede in der Kaufkraft beeinflussen die Preisentwicklung maßgeblich und bieten Investoren gezielte Chancen im Immobilienmarkt.

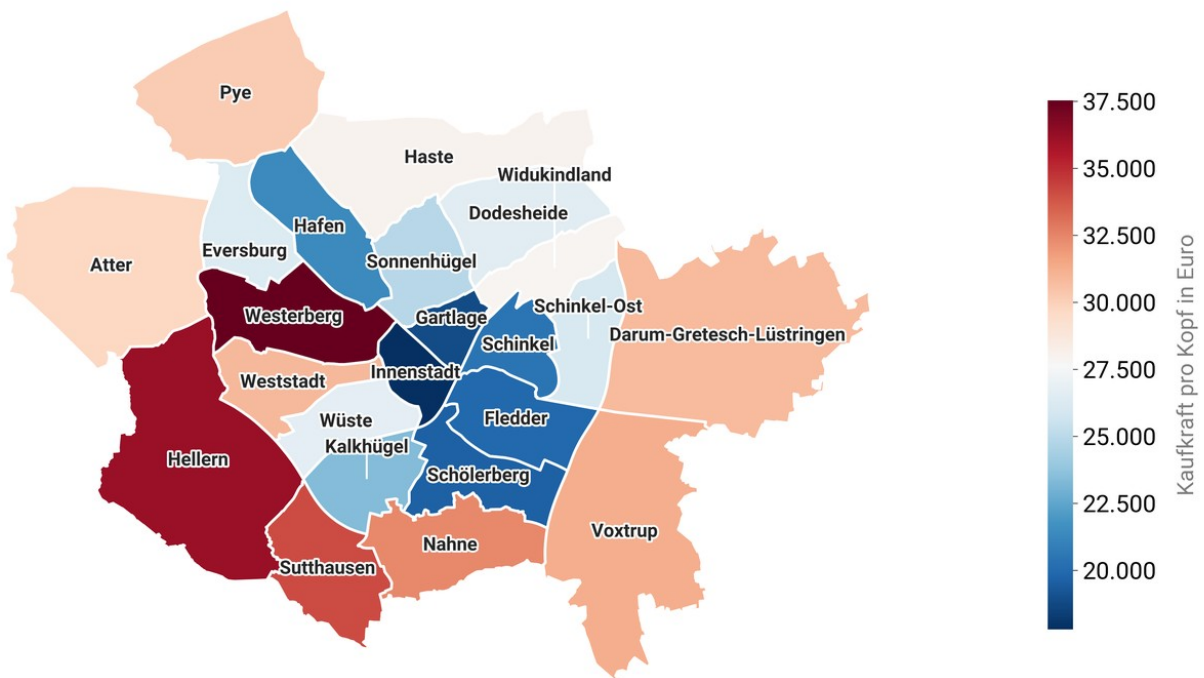
Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsveränderung



Kaufkraft in den Stadtteilen von Osnabrück



Quelle Daten: PriceHubble, Bertelsmann Stiftung, Infas360

OSNABRÜCK - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN



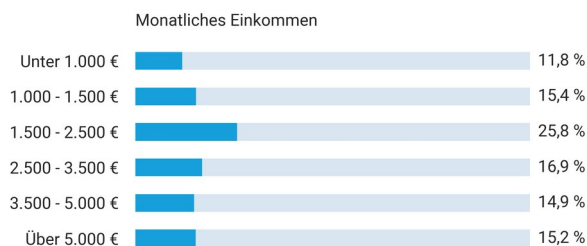
Osnabrück profitiert von einer soliden Wirtschaftsstruktur und einer diversifizierten Einkommensverteilung. Die größte Einkommensgruppe verdient zwischen 1.500 und 2.500 Euro netto, was auf ein breites Spektrum an Wohnbedürfnissen hinweist. Diese Vielfalt fördert eine soziale Durchmischung der Stadtteile, die sowohl junge Familien als auch etablierte Haushalte anspricht.

Die Altersstruktur zeigt eine starke Präsenz der 45- bis 65-Jährigen, gefolgt von einer dynamischen jungen Bevölkerung zwischen 18 und 30 Jahren. Diese demografische Mischung schafft ein lebendiges Nachfragepotenzial auf dem Immobilienmarkt, insbesondere für flexible Wohnlösungen und Investitionen in zukunftsichere Quartiersentwicklungen.

Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse
1.500 - 2.500 €

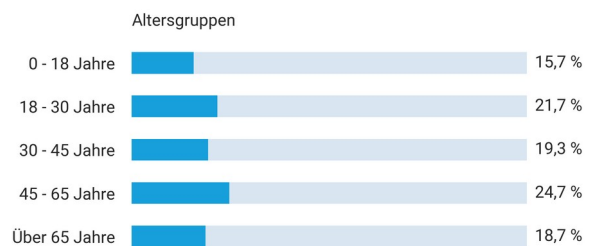
Entwicklung seit 2020
-1,2 %p



Altersstruktur

Größte Altersgruppe
45 - 65 Jahre

Entwicklung seit 2020
-0,4 %p



Quelle: PriceHubble, Infas360

TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m ²	Entwicklung seit 2020
Atter	3.261 €	+46,5 %
Hellern	3.190 €	+33,2 %
Kalkhügel	2.355 €	+27,4 %
Widukindland	2.538 €	+20,3 %
Sonnenhügel	3.200 €	+13,9 %
Schinkel	2.622 €	+13,4 %
Gartlage	3.193 €	+9,0 %
Voxtrup	2.284 €	+7,9 %
Haste	2.952 €	+7,8 %
Weststadt	2.415 €	+1,4 %

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

Martin Schemann, PlanetHome Regionalleiter Westfalen

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.



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

Website: 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