

Rohrertragsfaktor – Regionale Auswertung

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt Delmenhorst

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2018 - 2021	Nov. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	6	
Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m ² - 580 €/m ²	150 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	175 m ² - 1085 m ²	465 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 52 Jahre	22 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	4,82 - 8,57	6,03

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst ein mittlerer Rohrertragsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser von 14,9 (Spanne: 13,2 – 22,2).

Stadt Oldenburg – ohne Innenstadt

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2018 - 2021	Jul. 2019
Anzahl der Erwerbsvorgänge	27	
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² - 650 €/m ²	330 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	130 m ² - 1144 m ²	372 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 70 Jahre	29 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	4,93 - 13,35	7,51

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Oldenburg – ohne Innenstadt** ein mittlerer Rohrertragsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser von 18,6 (Spanne: 11,2 – 44,1).

Stadt Oldenburg – Innenstadt

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2018 - 2021	Jan. 2020
Anzahl der Erwerbsvorgänge	7	
Lage (Bodenrichtwert)	400 €/m ² - 1800 €/m ²	750 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	204 m ² - 16615 m ²	300 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	24 Jahre - 30 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	6,02 - 40	9,42

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Oldenburg - Innenstadt** ein mittlerer Rohrertragsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser von 18,3 (Spanne: 12,7 - 28,5).

Stadt Oldenburg – gesamt

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Oldenburg – gesamt** ein mittlerer Rohertragsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser von 18,6 (Spanne: 11,2 – 44,1).

Landkreis Ammerland

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2018 - 2021	Okt. 2019
Anzahl der Erwerbsvorgänge	10	
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m ² - 350 €/m ²	130 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	199 m ² - 1759 m ²	397 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 57 Jahre	45 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	2,79 - 10,39	5,46

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Ammerland ein mittlerer Rohertragsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser von 16,6 (Spanne: 10,7 - 22).

Landkreis Cloppenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2018 - 2021	Jun. 2020
Anzahl der Erwerbsvorgänge	25	
Lage (Bodenrichtwert)	38 €/m ² - 440 €/m ²	115 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	164 m ² - 1404 m ²	540 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 70 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,08 - 9,23	5,32

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Cloppenburg ein mittlerer Rohertragsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser von 16,9 (Spanne: 8,3 – 32,7).

Landkreis Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2018 - 2021	Sep. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	18	
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m ² - 420 €/m ²	150 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	138 m ² - 876 m ²	354 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 49 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	2,5 - 10	5,92

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Oldenburg ein mittlerer Rohertragsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser von 13,5 (Spanne: 8,2 - 24,3).

Landkreis Vechta

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2018 - 2021	Sep. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	7	
Lage (Bodenrichtwert)	88 €/m ² - 450 €/m ²	230 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	160 m ² - 1.503 m ²	315 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	22 Jahre - 34 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	5,65 – 8,05	6,28

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Vechta ein mittlerer Rohertragsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser von 17,6 (Spanne: 10,3 – 27,4).

Landkreis Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2018 - 2021	Okt. 2020
Anzahl der Erwerbsvorgänge	14	
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² - 350 €/m ²	63 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	155 m ² - 835 m ²	304 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 38 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,81 - 7,5	4,76

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Wesermarsch ein mittlerer Rohertragsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser von 11,9 (Spanne: 0,8 – 20,1).

Büroimmobilien

Die für die **Städte Delmenhorst und Oldenburg** sowie die **Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch** angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen mit Erwerbsvorgängen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Stadt Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2018 - 2021	Feb. 2020
Anzahl der Erwerbsvorgänge	5	
Lage (Bodenrichtwert)	375 €/m ² - 1450 €/m ²	400 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	725 m ² - 3853 m ²	990 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	27 Jahre - 58 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	4,97 - 16,44	12,25

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Oldenburg** ein mittlerer Rohertragsfaktor für

Büroimmobilien von 17,4 (Spanne: 14,2 – 23,2).

Stadt Delmenhorst sowie die Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2018 - 2021	Jul. 2019
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 830 €/m ²	175 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	120 m ² - 3000 m ²	965 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 43 Jahre	29 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	2,82 - 9,3	5,47

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Delmenhorst sowie der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch** ein mittlerer Rohertragsfaktor für

Büroimmobilien von 13,1 (Spanne: 8,9 - 24,2).

Verbrauchermärkte

Dem Gutachterausschuss liegen für das Berichtsjahr 2021 keine neueren Daten vor. Es wird daher auf die im Grundstücksmarktbericht 2021 (Berichtsjahr 2020) dargestellten Ergebnisse verwiesen.

Lager- und Produktionsgebäude

Dem Gutachterausschuss liegen für das Berichtsjahr 2021 keine neueren Daten vor. Es wird daher auf die im Grundstücksmarktbericht 2021 (Berichtsjahr 2020) dargestellten Ergebnisse verwiesen.