

KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Oldenburg (Oldb)

ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in
Oldenburg



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 OLDENBURG (OLDB)

Oldenburg, die lebendige Stadt im Nordwesten Deutschlands, besticht durch ihre hohe Lebensqualität und attraktive Infrastruktur. Mit einer Bevölkerung von rund 174.629 Menschen und einer Fläche von 103,63 km² bietet sie sowohl urbanen Komfort als auch naturnahe Erholung. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit einem Wachstum von 3 % seit 2020 aus, was Oldenburg zu einem aufstrebenden Standort macht.

Besonders hervorzuheben ist die starke Nachfrage nach Wohnraum in Oldenburg, die von Studierenden und jungen

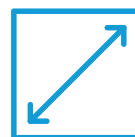
[Oldenburg \(Oldb\) auf einen Blick](#)



Einwohner: 174.629
Bevölkerungsdichte:
1.685 / km²



Kaufpreisfaktor:
24,0



Fläche: 103,63 km²



Größte Altersgruppe:
45 - 65 Jahre



Wohneigentumsquote:
43,4 %



Anteil Eigenheime:
64,9 %

Familien geprägt wird. Die größte Altersgruppe bildet mit 26,2 % die Generation der 45- bis 65-Jährigen, was auf eine ausgewogene demografische Struktur hinweist. Der Immobilienmarkt zeigt sich dynamisch: Mit einem mittleren Verkaufspreis von 3.118 € pro Quadratmeter und einer Mietrendite von 4,2 % bietet Oldenburg Investoren ein solides Potenzial.

Die Stadt profitiert zudem von ihrer Nähe zur Küste und den hervorragenden Verkehrsanbindungen. Der Kaufpreisfaktor liegt bei moderaten 24, was in Kombination mit der ausgeprägten Nachfrage nach Mietobjekten für langfristig rentable Investitionen spricht. Diese Faktoren machen Oldenburg zu einem attraktiven Standort für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

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

OLDENBURG (OLDB) - WOHNEIGENTUMSQUOTE

In Oldenburg dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 56,6 %, was das Potenzial für Investitionen in Mietobjekte unterstreicht. Dennoch bleibt der Eigentumssektor attraktiv, besonders da Eigenheime mit 64,9 % den verbreitetsten Immobilientyp darstellen. Die ausgewogene Mischung aus Miet- und Eigentumsimmobilien bietet vielfältige Investitionsmöglichkeiten. Angesichts der stabilen Nachfrage und der hohen Lebensqualität in Oldenburg bestehen für Investoren attraktive Chancen, sowohl in Eigenheime als auch in Mietwohnungen zu investieren.

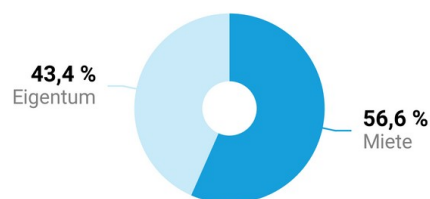


Um die Marktchancen optimal zu nutzen, sollten Investoren gezielt auf Mehrfamilienhäuser setzen, um die anhaltende Nachfrage nach Mietwohnungen zu bedienen und von stabilen Renditen zu profitieren.

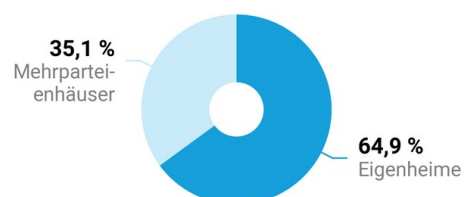
Oldenburg (Oldb)

Häufigste Wohnform
Miete

Entwicklung seit 2020
-2,4 %p



Häufigster Immobilientyp
Eigenheime



Quelle: PriceHubble, Infas360

OLDENBURG (OLDB) - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

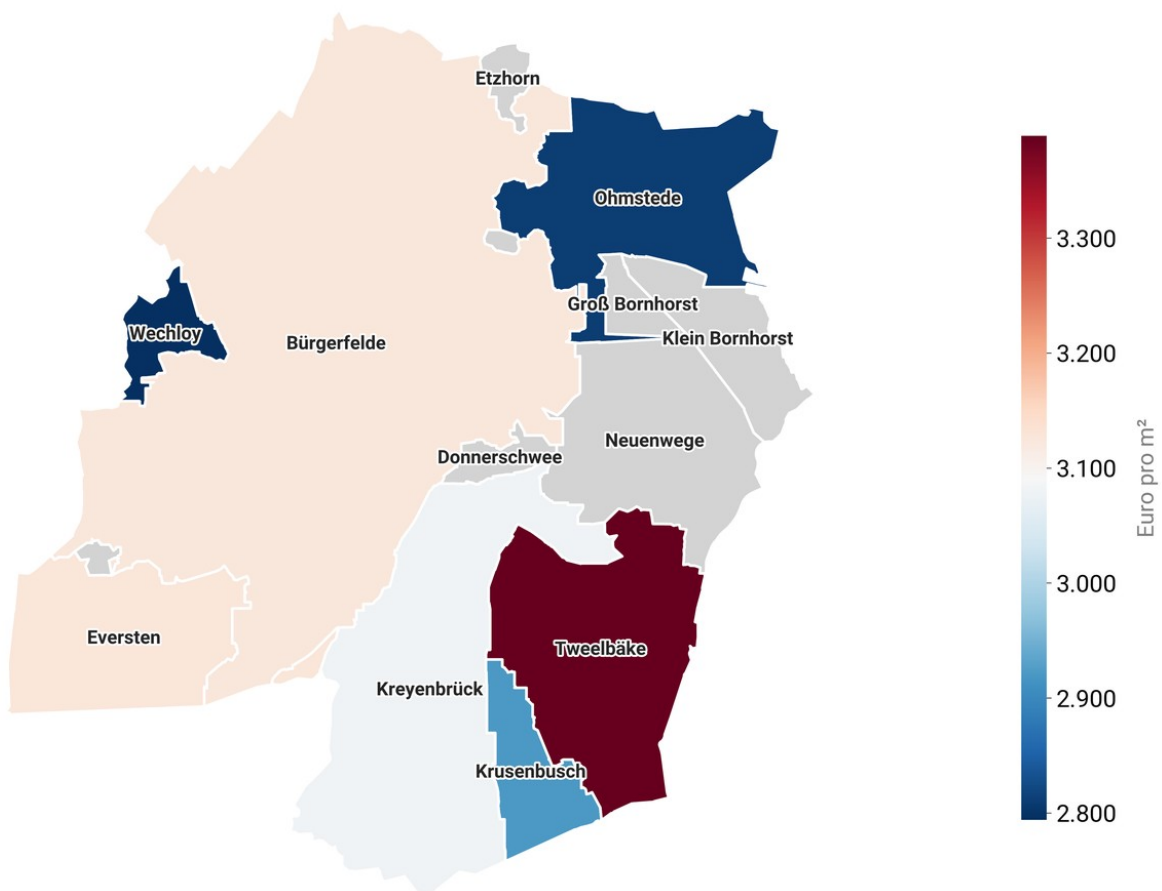
In Oldenburg sind Lage und Energieeffizienz die Haupttreiber der Immobilienpreise. Im Stadtteil Tweelbäke sind die Quadratmeterpreise mit 3.389 € am höchsten, während Wechloy mit 2.794 € günstiger ist. Der städtische Medianpreis liegt bei 3.118 €/m², was auf eine moderate Preisentwicklung hinweist. Die stabile Nachfrage und die Küstennähe fördern weiterhin Investitionen in Wohnraum.

Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Oldenburg (Oldb)

3.118 €
+3,9 %

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.



OLDENBURG (OLDB) - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

Einfamilienhäuser

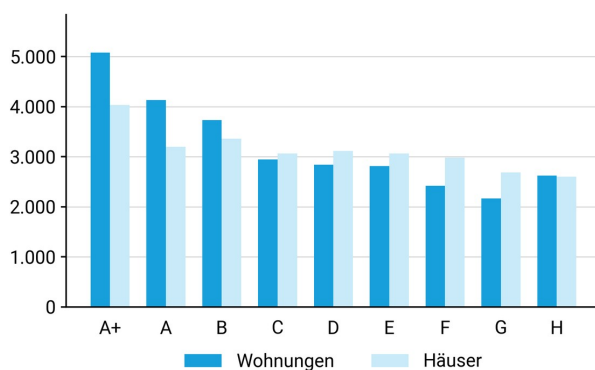
Energieeffizienz spielt eine bedeutende Rolle bei Einfamilienhäusern in Oldenburg. Obwohl die Kaufpreise nicht immer direkt mit der Energieeffizienz korrelieren, bieten sanierte Objekte oft ein höheres Investitionspotenzial. Energetische Sanierungen können den Wert eines Hauses langfristig steigern und erhöhen die Attraktivität für Käufer, die auf Nachhaltigkeit setzen. Die Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien bleibt stabil, was zukunftsorientierte Investitionen begünstigt.

Wohnungen

Energieeffizienz bei Wohnungen in Oldenburg beeinflusst die Kaufpreise signifikant. Wohnungen mit hoher Energieeffizienzklasse, wie A+, erzielen höhere Quadratmeterpreise von bis zu 5.080 €. Diese Preisunterschiede bieten für Investoren interessante Renditechancen. Trotz älterer Bausubstanz im Zentrum bleibt die Nachfrage nach energieeffizienten Wohnungen stabil, da sie langfristig Kosteneinsparungen versprechen.



Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz

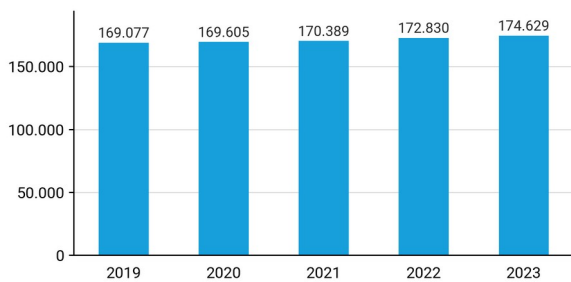


Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise
Einfamilienhäuser (freistehend,
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug
nach Sanierung

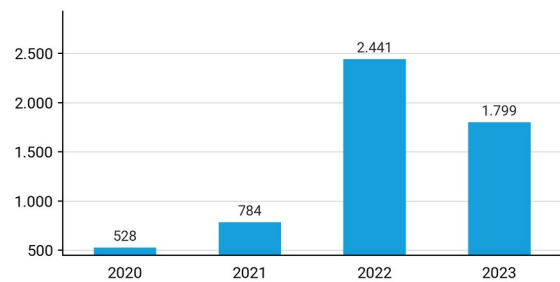
OLDENBURG (OLDB) - SOZIODEMOGRAFIE

Oldenburg verzeichnet mit einem Bevölkerungswachstum von 3 % seit 2020 eine dynamische Entwicklung, die die Nachfrage nach Wohnraum erhöht. Die Kaufkraft ist regional unterschiedlich, mit Spitzenwerten in Donnerschwee und Wechloy. Diese Faktoren treiben die Immobilienpreise an und machen Oldenburg für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen attraktiv.

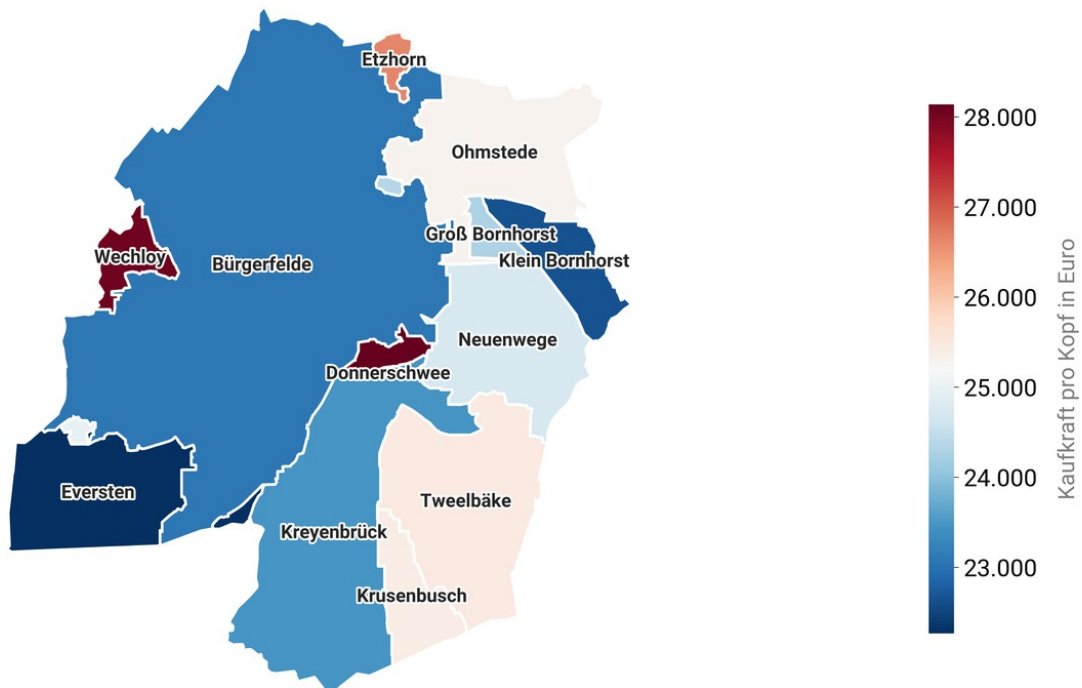
Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsveränderung



Kaufkraft in den Stadtteilen von Oldenburg (Oldb)



Quelle Daten: PriceHubble, Bertelsmann Stiftung, Infas360

ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN

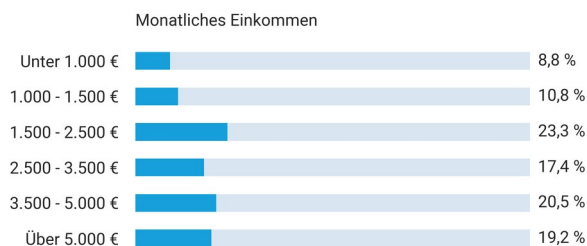


Oldenburg weist eine vielfältige Einkommensstruktur auf, wobei die größte Gruppe ein Einkommen zwischen 1.500 € und 2.500 € hat. Der Anteil der höheren Einkommensgruppen wächst stetig, was das wirtschaftliche Potenzial der Stadt unterstreicht. Mit einem bedeutenden Anteil der Bevölkerung im Alter von 45 bis 65 Jahren zeigt sich Oldenburg demografisch ausgewogen. Diese Altersgruppe hat oft spezifische Wohnbedürfnisse, die den Markt dynamisieren können. Die soziale Durchmischung in den Quartieren fördert ein lebendiges Stadtbild, das sowohl junge Familien als auch etablierte Haushalte anzieht und für eine stabile Nachfrage sorgt.

Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse
1.500 - 2.500 €

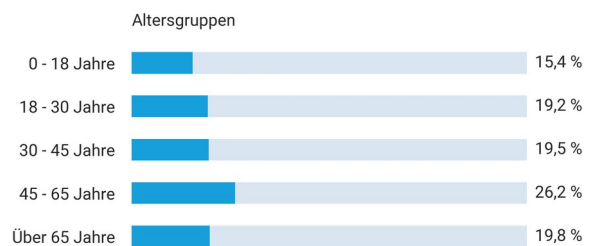
Entwicklung seit 2020
+2,6 %p



Altersstruktur

Größte Altersgruppe
45 - 65 Jahre

Entwicklung seit 2020
-0,7 %p



Quelle: PriceHubble, Infas360

TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m ²	Entwicklung seit 2020
Tweelbäke	3.389 €	+14,3 %
Kreyenbrück	3.079 €	+8,8 %
Bürgerfelde	3.125 €	+4,2 %
Wechloy	2.794 €	-7,9 %
Eversten	3.127 €	-15,5 %

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

Tobias Behnsen, PlanetHome Regionalleiter Niedersachsen-Bremen

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.



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