

# Wohnungsmarktbericht



2019





## Vorwort

Das Thema „Wohnraum für alle“ hat in den letzten Monaten nochmals verstärkt an Präsenz gewonnen. Dies gilt sowohl für die bundes-, landes- und kommunalpolitischen Ebenen als auch für die Medien und die allgemeine Öffentlichkeit.



Die Dynamik der Entwicklungen auf dem Oldenburger Wohnungsmarkt der vergangenen Jahre hat sich auch im Jahr 2018 fortgesetzt. Diese ist von einer hohen Bauintensität geprägt. Die Fertigstellungszahlen liegen wie bereits in den letzten drei Jahren deutlich über 1.000 Wohnungen. Auf den kommunal vermarkteten Baugebieten – Ziegelweg, Am Bahndamm und Fliegerhorst Mittelweg – entstehen beziehungsweise sind die ersten Wohngebäude entstanden. Darüber hinaus ist die Realisierung einer großen Anzahl von Wohnungen in den nächsten Jahren bereits über neue Bebauungspläne abgesichert.

Wir geben damit für zukünftige Entwicklungen bereits heute die Rahmenbedingungen vor. Umso wichtiger ist es, dass Wohnraum nicht nur bezahlbar ist, sondern mit Qualität geschaffen wird, um unter anderem auch den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht zu werden. Hier gilt es die entsprechenden Akzente in der Stadtentwicklung zu setzen.

Ich wünsche Ihnen, verehrte Leserinnen und Leser, eine interessante Lektüre des Wohnungsmarktberichtes 2019.



Jürgen Krogmann  
Oberbürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

Überblick .....	5
Wohnungsbestand 2011-2018 .....	6
Wohnungsbestand nach Raumzahl in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen .....	7
Belegungsdichte.....	8
Wohnungsversorgungsquote .....	9
Wohnfläche je Einwohner .....	10
Fertigstellung von Wohnungen .....	12
Fertigstellung von Wohnungen nach Abriss.....	13
Mietpreisentwicklung nach Wohnungsgrößen .....	14
Mietpreisentwicklung nach Baualtersklassen.....	15
Preisentwicklung .....	16
Empfänger von Sozialhilfe und Grundsicherung für Arbeitssuchende .....	17
Wohngeld .....	18
Bestand vom Land geförderter Sozialwohnungen .....	19
Gesamtzahl offerierter Mietwohnungen innerhalb der Mietobergrenzen .....	20
Instrumente zur Schaffung preiswerten Wohnraumes .....	22
Quotenregelung zur Schaffung preiswerten Wohnraumes .....	23
Richtlinie – Wohnungsbauförderungsprogramm für Oldenburg – 2012-2018.....	24
Richtlinie zur Förderung von Belegungsbindungen .....	25
Wohnungsbauförderung des Landes 2012-2018 .....	26
Wohnbauflächenkataster .....	27
Aktuelle Bebauungspläne .....	28
Glossar und Quellenverzeichnis .....	30
Impressum .....	31

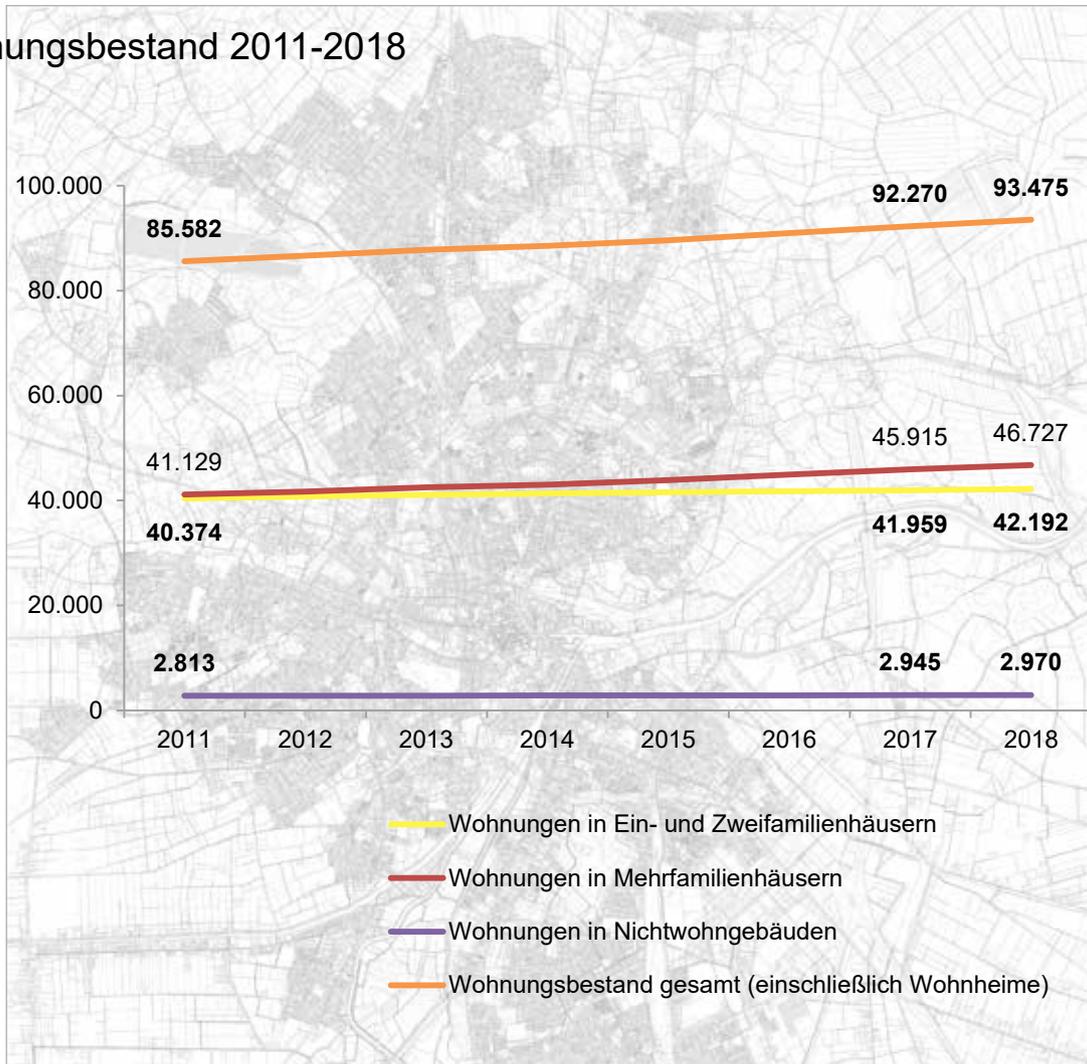
## Überblick

Indikator			
<b>Fläche</b> (in km <sup>2</sup> )			102,99
	2017	2018	Trend
Einwohner			
<b>Einwohner</b>	167.081	168.210	↗
<b>Haushalte</b>	91.214	92.400	↗
<b>Haushaltsgröße</b> (Personen je Haushalt)	1,84	1,83	↘
Wohnungsbestand			
<b>Wohnungsbestand</b> (einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen)	92.270	93.475	↗
<b>Wohnungen in Einzel- und Zweifamilienhäusern</b>	41.959	42.192	↗
<b>Wohnungen in Mehrfamilienhäusern</b>	45.915	46.727	↗
<b>Wohnfläche je Einwohner</b> (in m <sup>2</sup> )	49,33	49,56	↗
Wohnungsneubau			
<b>Baufertigstellungen</b> (fertiggestellte Wohnungen)	1.197	1.245	↗
<b>Baugenehmigungen/-mitteilungen</b> (Wohnungen)	1.063	1.320	↗
<b>Wohnungsbauförderungen</b> (durch das Land Niedersachsen geförderte Wohnungen)	14	125	↗
Bodenrichtwert			
<b>Individueller Wohnungsbau</b> (in Euro je m <sup>2</sup> für mittlere Lage)	300	300	→
<b>Geschosswohnungsbau</b> (in Euro je m <sup>2</sup> für mittlere Lage)	400	400	→

Die vorliegende Tabelle zeigt die Entwicklung der **wichtigsten Parameter** zum Oldenburger Wohnungsmarkt von 2017 zu 2018.

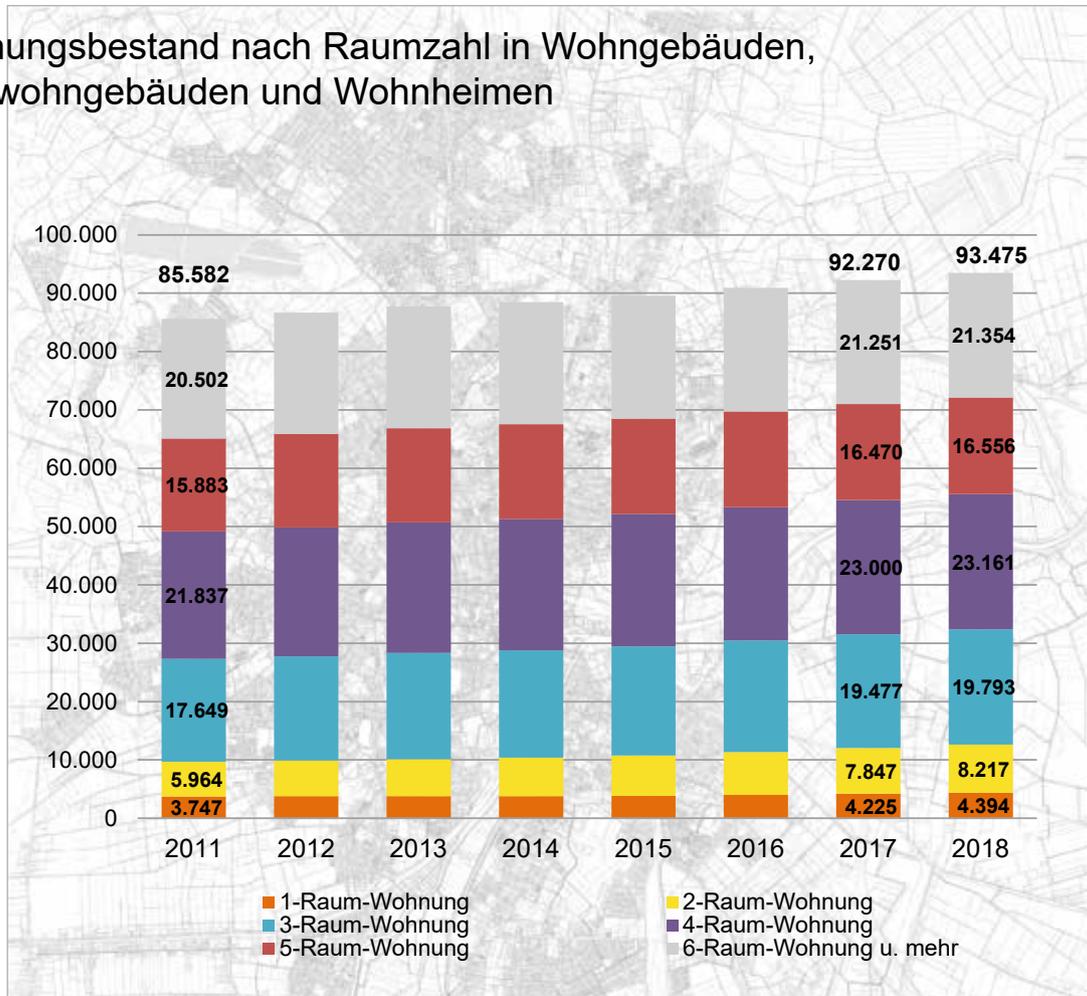
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN); Stadt Oldenburg – Statistisches Jahrbuch 2019, Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAG) Oldenburg- Cloppenburg

## Wohnungsbestand 2011-2018



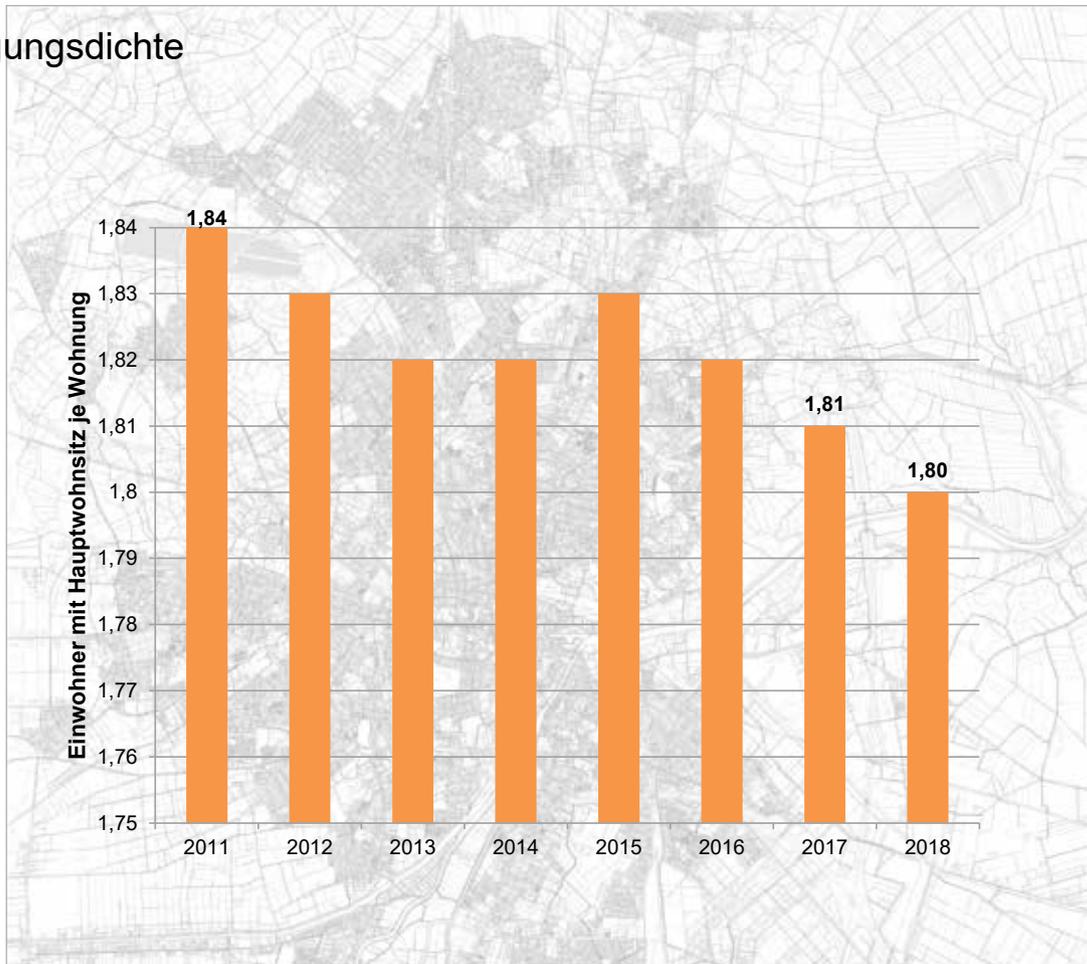
Im Jahr 2018 waren in Oldenburg **93.475 Wohnungen** einschließlich Wohnungen in Wohnheimen vorhanden, damit **1.205 Wohnungen** mehr als im Vorjahr 2017. Gegenüber **2011** ist das eine Zunahme von **7.893 Wohnungen**. Die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg dabei stärker an als bei den Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern (nachfolgend werden beim Begriff Einfamilienhäuser die Doppel- und Reihenhäuser mit eingeschlossen).

## Wohnungsbestand nach Raumzahl in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen



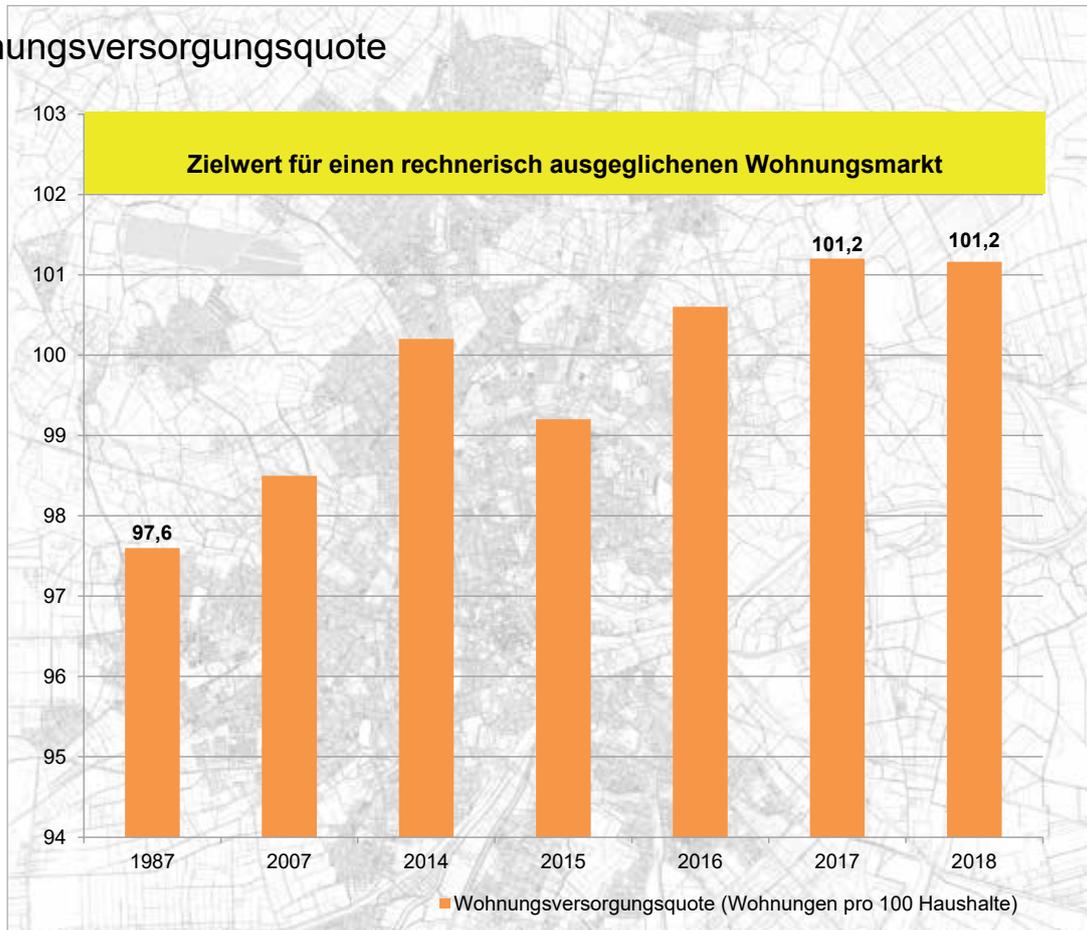
Der größte Anteil der Wohnungen weist **vier Räume** auf, gefolgt von Wohnungen mit sechs und mehr Räumen. Ein- oder Zwei-Raum-Wohnungen hingegen sind vergleichsweise wenig vorhanden. Ihr Anteil am Gesamtbestand betrug **2018 circa 13 Prozent**. Allerdings setzt sich der Trend der letzten Jahre **zu kleineren Wohnungen** fort. Der Anteil an **Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen** betrug circa **45 Prozent** der im Jahr 2018 neu entstandenen Wohnungen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Entwicklung der Haushaltsgrößen ist dies eine positive Entwicklung.

## Belegungsdichte



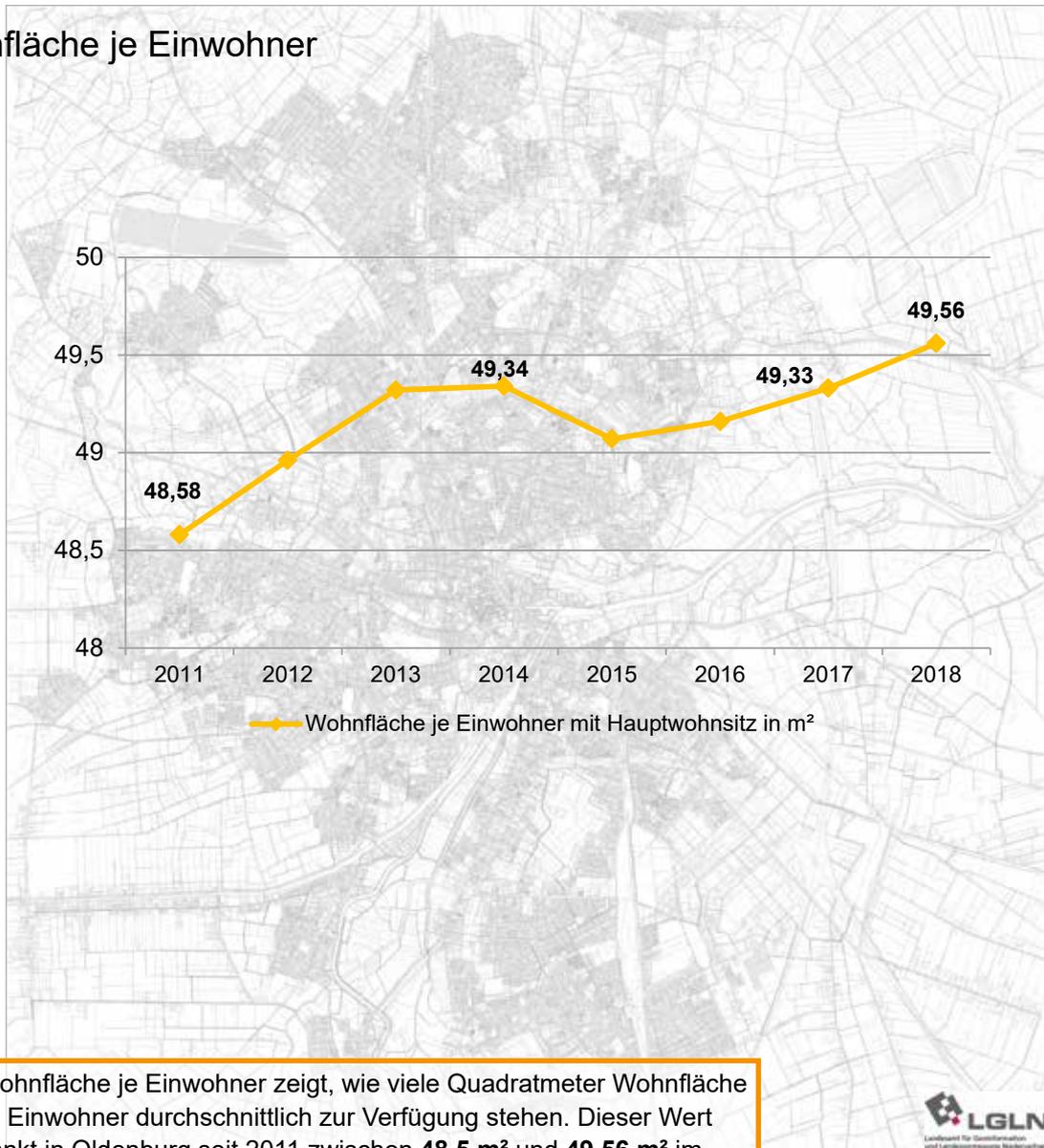
Die Wohnungsbelegungsdichte in Oldenburg ist 2017 erstmals auf **1,81 Einwohner pro Wohnung** gesunken und im Jahr 2018 abermals auf **1,80 Einwohner pro Wohnung**. Die **durchschnittliche Haushaltsgröße** lag in dem Jahr bei **1,83 Personen**. Die Werte unterscheiden sich, da bei der durchschnittlichen Haushaltsgröße Leerstände und mietrechtliche Übergangsphasen bei der Berechnung mitberücksichtigt werden. Der Trend bei der Belegungsdichte und der durchschnittlichen Haushaltsgröße wird u.a. durch eine zunehmende Singualisierung verursacht. Allerdings wird bei der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltgröße in den nächsten Jahren nur ein moderater Rückgang erwartet.

## Wohnungsversorgungsquote

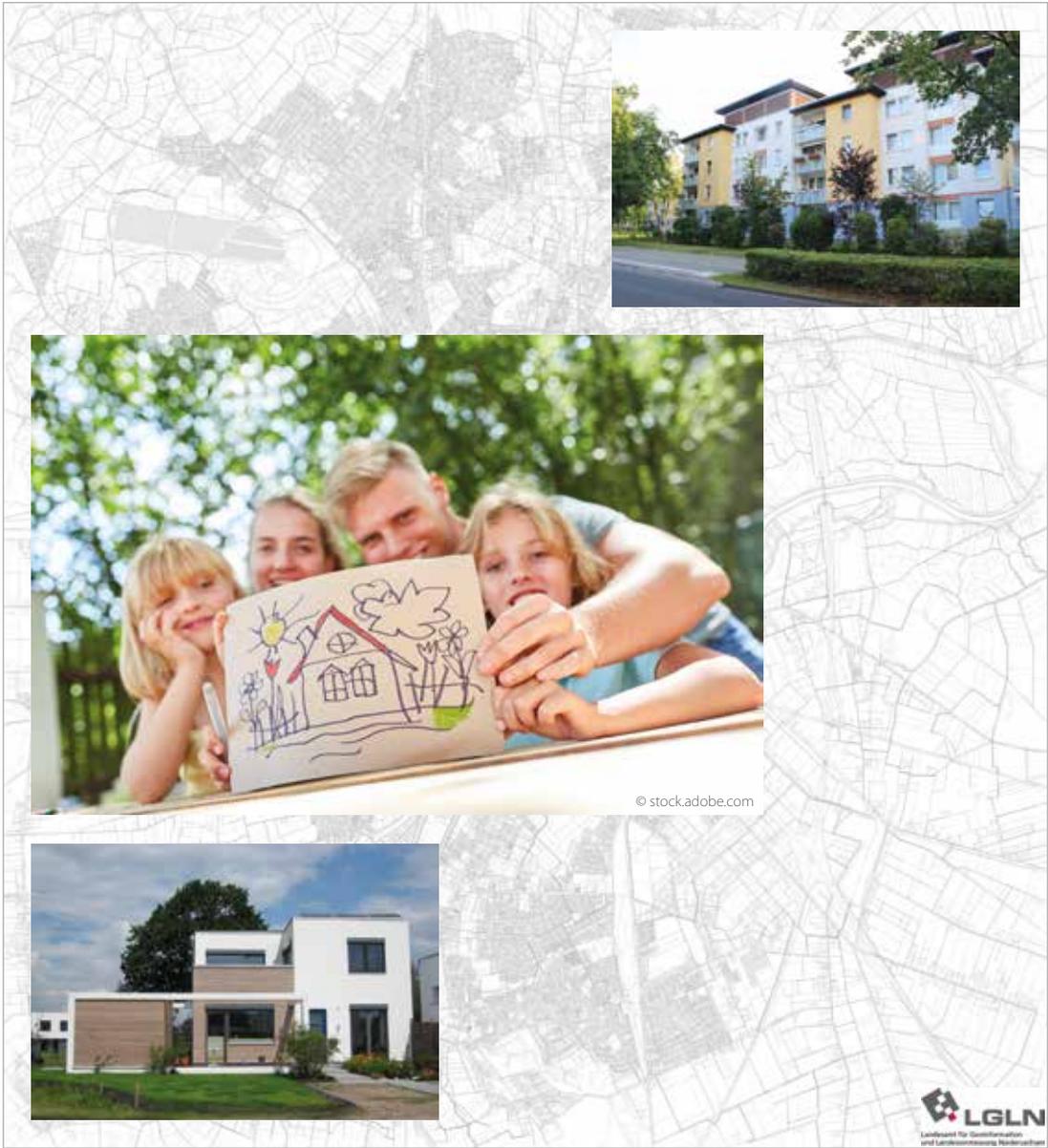


Die Wohnungsversorgungsquote gibt an, wie viele Wohnungen auf 100 Haushalte kommen. Im Jahr **2018** waren für 100 Haushalte **101,2 Wohnungen** verfügbar, somit ist die Wohnungsversorgungsquote gegenüber 2017 konstant geblieben. Die Wohnungsversorgungsquote dient als Indikator für die Wohnungsmarktsituation. Dabei gilt ein Markt als **ausgeglichen**, wenn die Wohnungsversorgungsquote zwischen **102 Prozent und 103 Prozent** liegt, das heißt ein **Leerstand von 2 Prozent bis 3 Prozent** ist für einen **funktionierenden Wohnungsmarkt** notwendig. Die Entwicklung zeigt, dass sich der Wohnungsmarkt in Oldenburg diesem Ideal langsam annähert und sich deutlich gegenüber 1987 mit einer Wohnungsversorgungsquote von 97,6 Wohnungen je 100 Haushalte verbessert hat.

## Wohnfläche je Einwohner



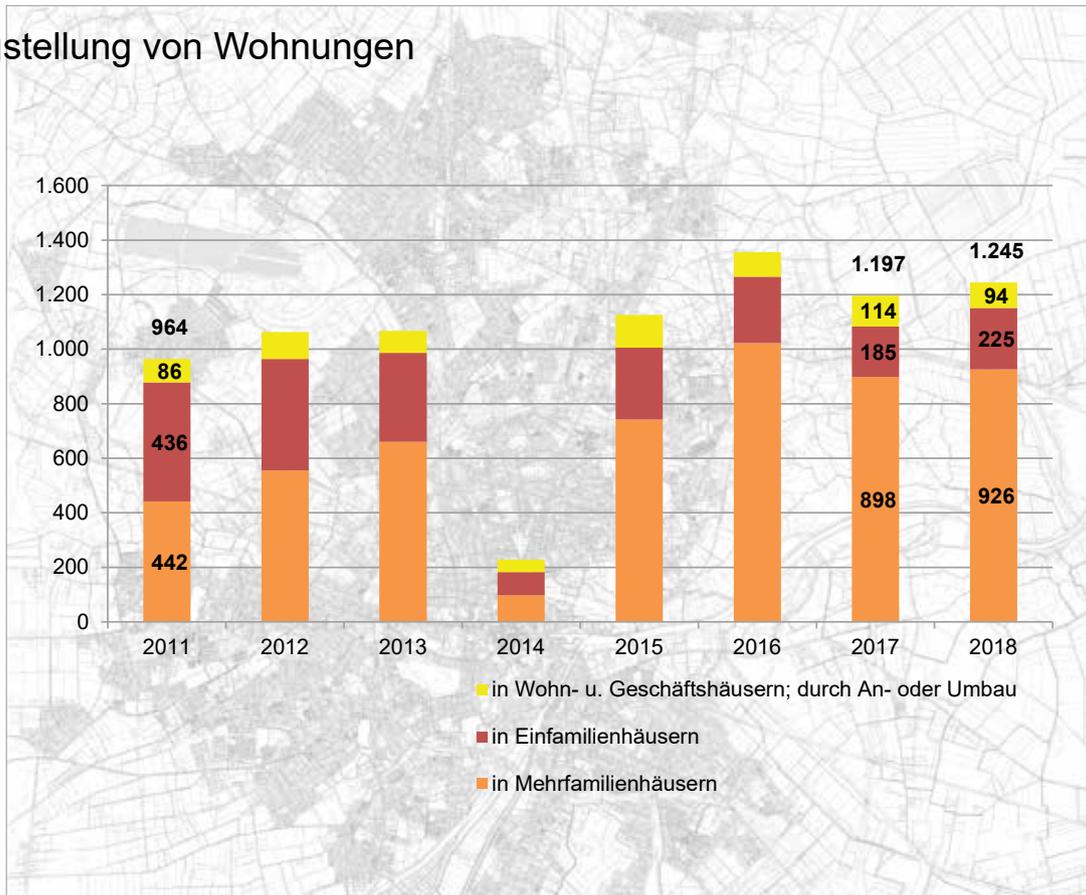
Die Wohnfläche je Einwohner zeigt, wie viele Quadratmeter Wohnfläche einem Einwohner durchschnittlich zur Verfügung stehen. Dieser Wert schwankt in Oldenburg seit 2011 zwischen **48,5 m²** und **49,56 m²** im **Jahr 2018**. Seit 2015 zeigt sich ein kontinuierlicher, leichter Anstieg.



© stock.adobe.com

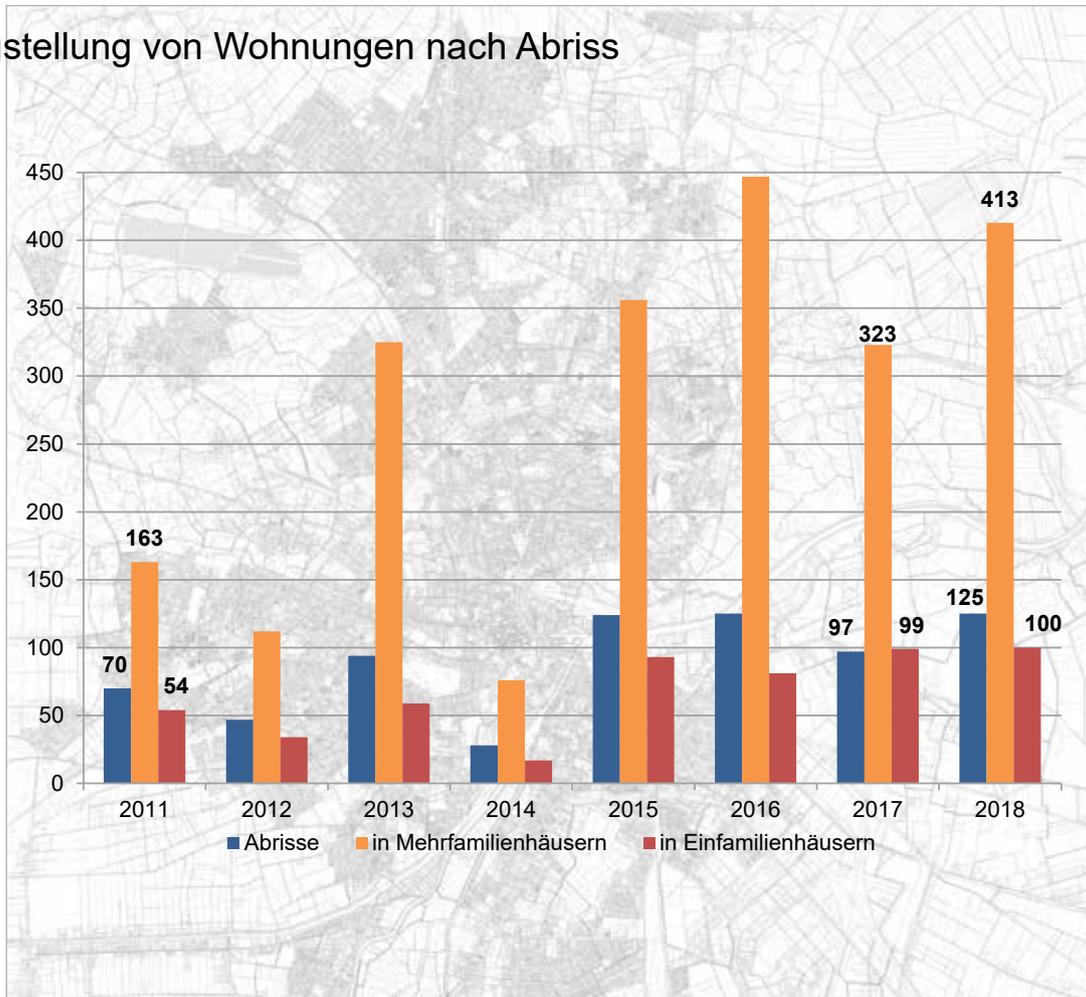
**LGLN**  
Landbrand für Generationen  
und Lebensumgebung Neubrandenburg

## Fertigstellung von Wohnungen



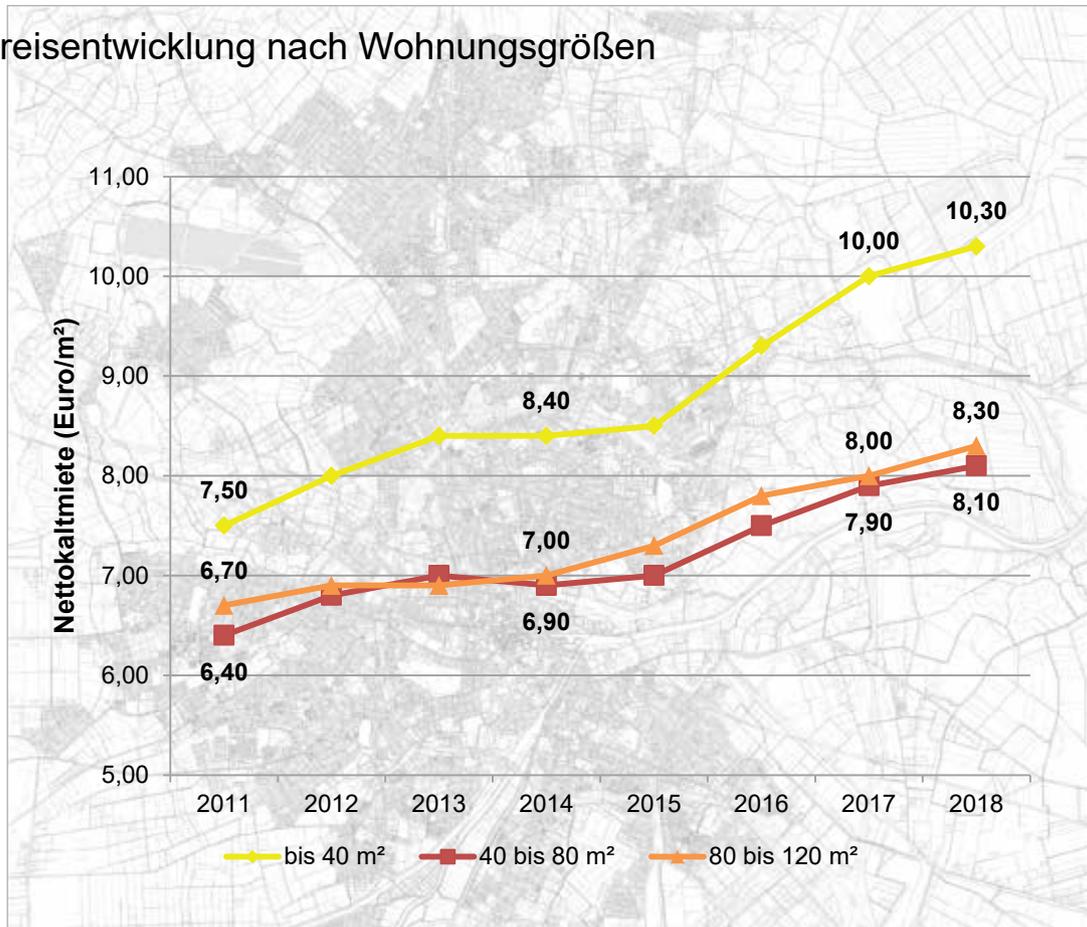
Das Diagramm zeigt die fertiggestellten Wohnungen von 2011 bis 2018. In diesem Zeitraum wurden circa **8.250 Wohnungen** errichtet. Auffällig ist der Einbruch im Jahr 2014. Im Jahr 2014 wurden einige große Bauvorhaben mit einer hohen Anzahl von jeweils 80 bis 100 Wohnungen genehmigt. Bei größeren Bauvorhaben ist in der Regel mit längeren Bauzeiten zu rechnen, so dass die Fertigstellung nicht im selben Jahr der Baugenehmigung erfolgen konnte. Die **Fertigstellungen** liegen mit durchschnittlich circa **1.000 Wohnungen** auf einem hohen Niveau. Das Jahr 2018 weist die **zweithöchste Anzahl** fertiggestellter Wohnungen mit **1.245** im Zeitraum 2011-2018 auf. Das Verhältnis von fertiggestellten Wohnungen in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern hat sich in dem Zeitraum signifikant verändert, so dass im Jahr 2018 circa **dreiviertel der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** fertiggestellt wurden.

## Fertigstellung von Wohnungen nach Abriss



Die Grafik zeigt die neu entstandenen Wohnungen auf Flächen mit abgerissenen Gebäuden von 2011 bis 2018. Durchschnittlich fand in den Jahren jährlich auf circa **89 Flächen** (710 Flächen insgesamt) ein Abriss statt. 2018 erhöhte sich die Zahl mit **125** auf das in der Zeitspanne höchste Niveau von 2016. Der Trend, dass auf diesen Flächen wesentlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Einfamilienhäusern entstehen, hat sich 2018 fortgesetzt. In dem Jahr entstanden auf den 125 Flächen circa **413 Wohnungen** in Mehrfamilienhäusern und circa **100 Wohnungen** in Einfamilienhäusern.

## Mietpreisentwicklung nach Wohnungsgrößen



Das Diagramm zeigt die Entwicklung der **Nettokaltmieten** (Median) im Zeitraum 2011 - 2018 **nach Wohnungsgrößen für Neuvermietungen (Angebot)**. Da nur eingeschränkt amtliches Zahlenmaterial für die Stadt Oldenburg vorliegt, wird auf aufbereitetes, verfügbares Zahlenmaterial des Internets zurückgegriffen. Das Zahlenmaterial ist daher nur als Anhaltspunkt für die Mietpreisentwicklung zu verstehen. Demnach sind die Nettokaltmieten in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen abermals 2018 angestiegen. Gegenüber 2017 betrug der Anstieg bei den **kleinen Wohnungen** (bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche) **3,0 Prozent**, bei den **Wohnungen mittlerer Größe** (40 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche) **2,5 Prozent** und bei den **größeren Wohnungen** (80 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche) **3,8 Prozent**.

## Mietpreisentwicklung nach Baualtersklassen

**Nettokaltmiete (2-3-Zimmerwohnung, mittlere Wohnfläche 75 m<sup>2</sup>,  
mittlerer bis guter Wohnwert)**

Jahr	bis 1945*	1949-1969	1970-1984	1985-1999	ab 2000
<b>2011</b>	6,00-7,50 €	5,00-5,50 €	5,50-6,00 €	6,00-6,50 €	6,50-8,00 €
<b>2012</b>	6,50-8,00 €	5,50-6,00 €	6,00-6,50 €	6,50-7,00 €	7,00-8,50 €
<b>2013</b>	6,50-8,00 €	5,50-6,00 €	6,00-6,50 €	6,50-7,00 €	7,00-8,50 €
<b>2014</b>	6,50-8,00 €	5,50-6,00 €	6,00-6,50 €	6,50-7,00 €	7,00-8,50 €
<b>2015</b>	6,50-8,50 €	5,50-6,00 €	6,00-6,50 €	6,50-7,00 €	7,50-9,50 €
<b>2016</b>	7,00-9,50 €	6,00-6,50 €	6,50-7,00 €	7,00-7,50 €	7,50-10,00 €
<b>2017</b>	7,00-9,50 €	6,00-6,50 €	6,50-7,00 €	7,00-7,50 €	7,50-10,00 €
<b>2018</b>	<b>7,00-9,50 €</b>	<b>6,00-6,50 €</b>	<b>6,50-7,00 €</b>	<b>7,00-7,50 €</b>	<b>7,50-10,00 €</b>

\* großzügige Bürgerhäuser (renovierte Altbauten)

Die Tabelle zeigt die Entwicklung der **Nettokaltmieten** im Zeitraum 2011 - 2018 **nach Baualtersklassen** für Neuvermietungen. In den **letzten drei Jahren** (2016 bis 2018) hat es für eine 2-3 Zimmerwohnung mit mittlerer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> bei mittlerem bis gutem Wohnwert **bei den Spannen keine Veränderungen** gegeben.

## Preisentwicklung

### Kaufpreis (Angebotspreis) Immowelt AG

Jahr	Wohnungen (neu und gebraucht)	Häuser (neu und gebraucht)
2011	1.420 €/m <sup>2</sup>	1.400 €/m <sup>2</sup>
2012	1.600 €/m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup>
2013	1.910 €/m <sup>2</sup>	1.630 €/m <sup>2</sup>
2014	2.040 €/m <sup>2</sup>	1.640 €/m <sup>2</sup>
2015	2.480 €/m <sup>2</sup>	1.830 €/m <sup>2</sup>
2016	2.500 €/m <sup>2</sup>	2.040 €/m <sup>2</sup>
2017	2.620 €/m <sup>2</sup>	2.270 €/m <sup>2</sup>
2018	2.880 €/m <sup>2</sup>	2.390 €/m <sup>2</sup>

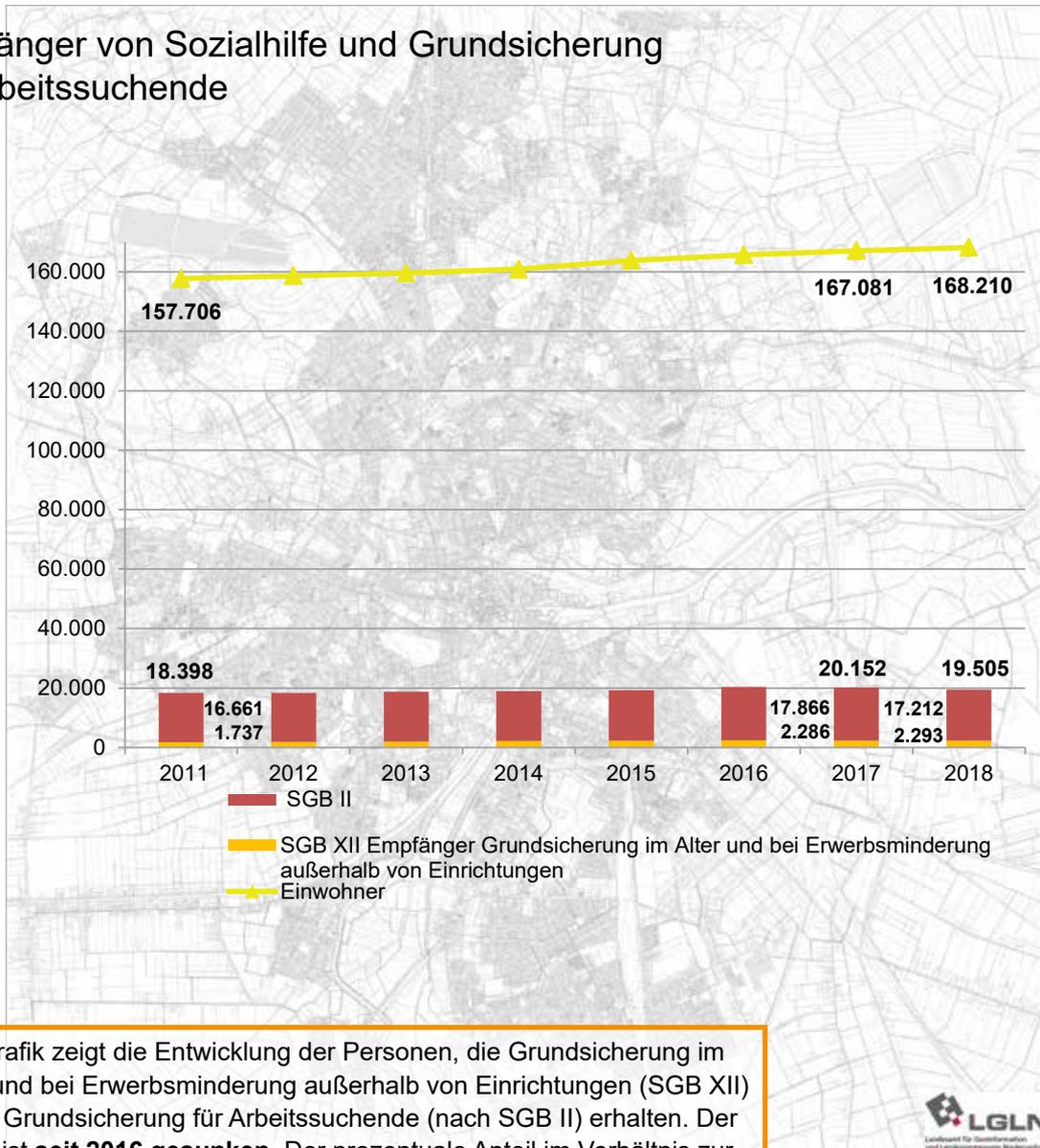
### Kaufpreis (Median) - (GAG)

Jahr	Eigentums- wohnungen (Neubau)	Eigentums- wohnungen (gebraucht)	Ein- und Zwei- familienhaus (neu u. gebraucht)	Doppelhaus- hälften u. Reihenhaus (neu u. ge- braucht)
2016	2.865 €/m <sup>2</sup>	1.670 €/m <sup>2</sup>	260.000 €	187.000 €
2017	2.990 €/m <sup>2</sup>	1.895 €/m <sup>2</sup>	280.000 €	209.000 €
2018	3.260 €/m <sup>2</sup>	2.000 €/m <sup>2</sup>	300.000 €	214.000 €

Die Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen und Häuser sind im Zeitraum 2011-2018 **stetig gestiegen**. Allerdings **verlangsamte** sich der Anstieg der Kaufpreise für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser **2018** gegenüber 2017. Während die Tabelle von Immowelt AG die Angebotspreise aufzeigt, beruhen die Kaufpreise des Gutachterausschusses auf abgeschlossenen Kaufverträgen.

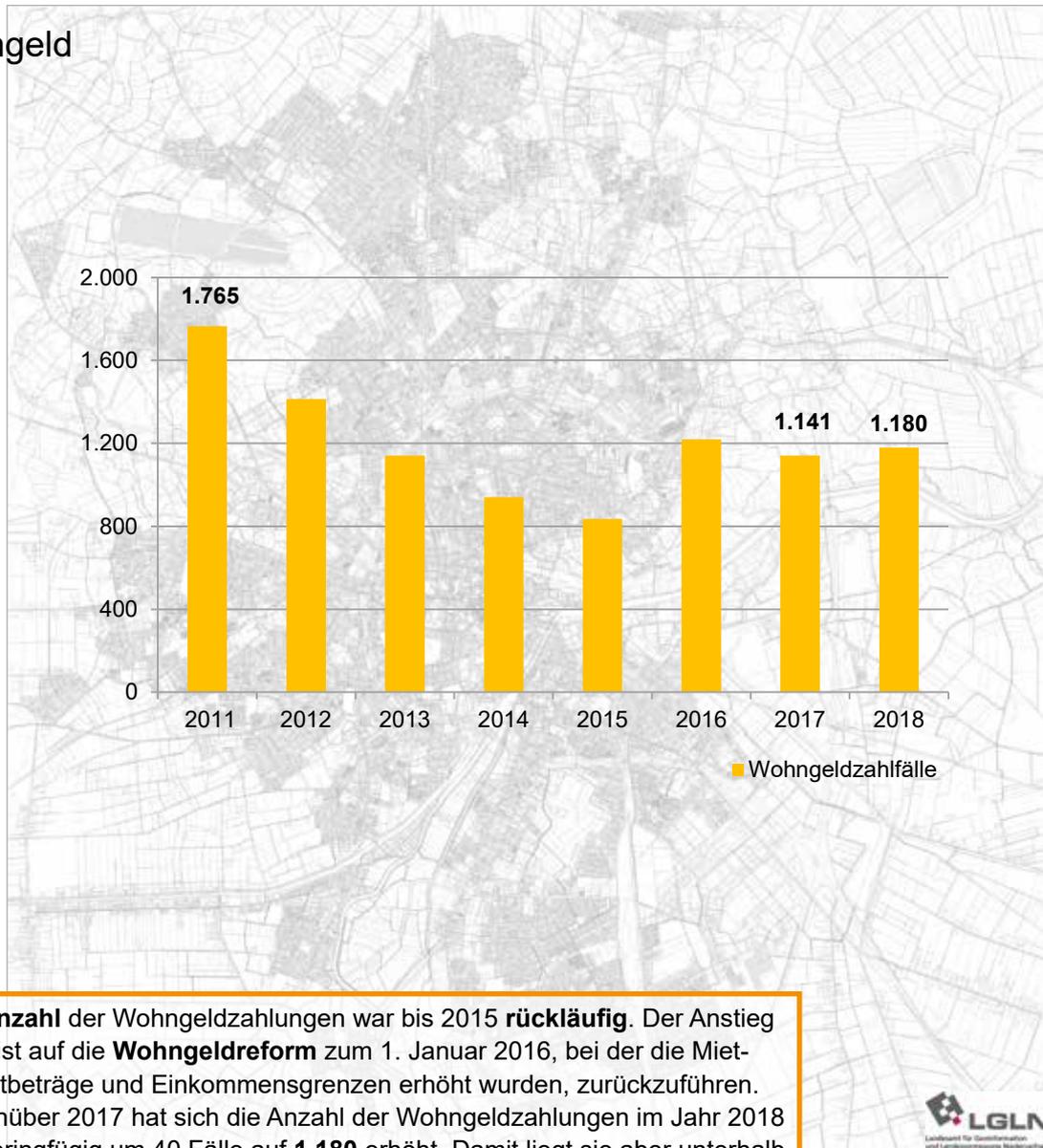


## Empfänger von Sozialhilfe und Grundsicherung für Arbeitssuchende



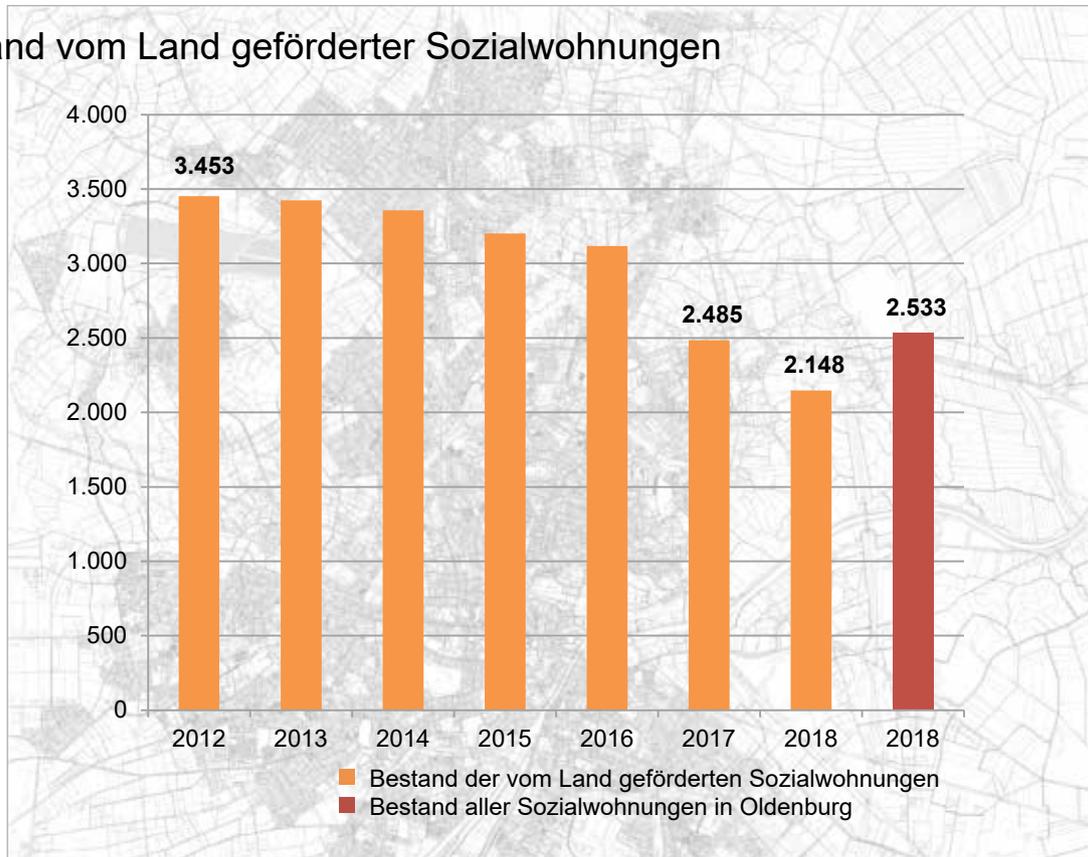
Die Grafik zeigt die Entwicklung der Personen, die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen (SGB XII) sowie Grundsicherung für Arbeitssuchende (nach SGB II) erhalten. Der Anteil ist **seit 2016 gesunken**. Der prozentuale Anteil im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung Oldenburgs hat sich 2018 gegenüber 2017 von circa **12,1 Prozent** auf circa **11,6 Prozent** verringert.

## Wohngeld



Die **Anzahl** der Wohngeldzahlungen war bis 2015 **rückläufig**. Der Anstieg **2016** ist auf die **Wohngeldreform** zum 1. Januar 2016, bei der die Miethöchstbeträge und Einkommensgrenzen erhöht wurden, zurückzuführen. Gegenüber 2017 hat sich die Anzahl der Wohngeldzahlungen im Jahr 2018 nur geringfügig um 40 Fälle auf **1.180** erhöht. Damit liegt sie aber unterhalb der Anzahl vom 1.220 Zahlfällen im Jahr 2016.

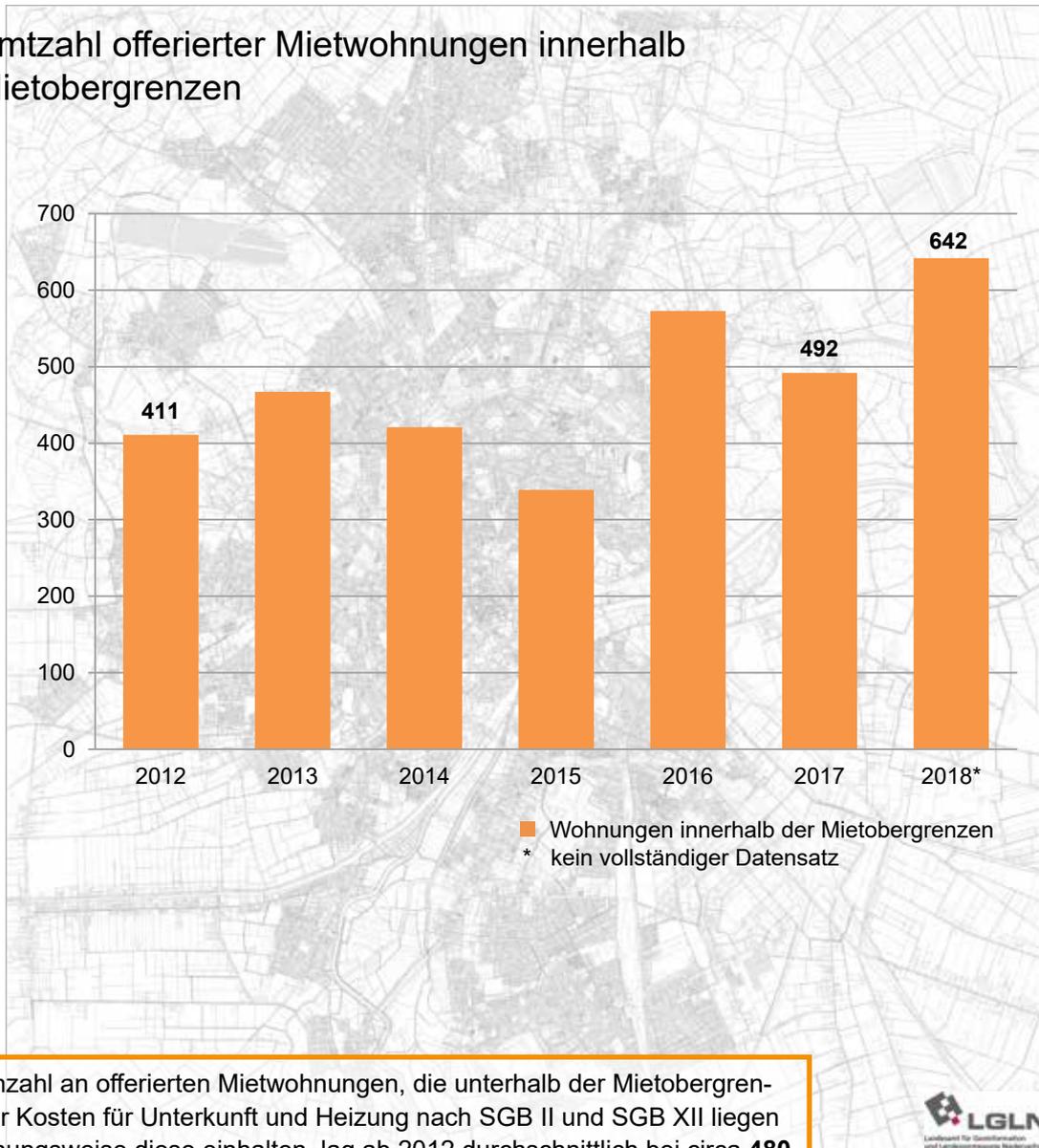
## Bestand vom Land geförderter Sozialwohnungen



Diese Graphik zeigt den **Bestand der Sozialwohnungen** (Mietwohnungen), die vom **Land Niedersachsen** gefördert wurden. Gleichzeitig wird für das Jahr 2018 der Gesamtbestand der in Oldenburg geförderten Wohnungen (einschließlich städtischer Förderungen) dargestellt.

Der Bestand, der vom Land geförderten Sozialwohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung, ist zwar noch rückläufig. Es zeigt sich aber, dass die Instrumente zur Förderung der Schaffung preiswerten Wohnraumes **ihre Wirkung entfalten**. Der **Gesamtbestand** der geförderten Wohnungen beläuft sich somit auf circa **2.530 Wohnungen**. Zu berücksichtigen ist zudem, dass ein Auslaufen der Sozialbindungen nicht unmittelbar zu Mieterhöhungen und Mieterwechseln führt und nicht geförderte Bestandwohnungen in Oldenburg auch zum Mietniveau der Sozialwohnungen vermietet werden.

## Gesamtzahl offerierter Mietwohnungen innerhalb der Mietobergrenzen



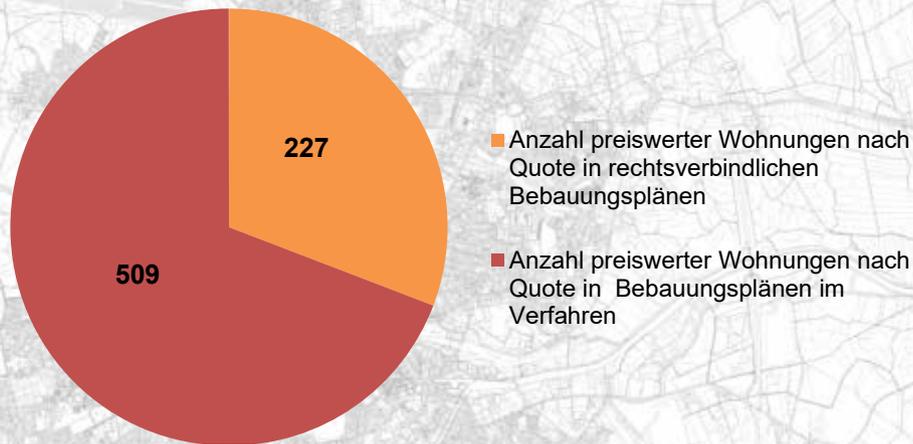
Die Anzahl an offerierten Mietwohnungen, die unterhalb der Mietobergrenzen für Kosten für Unterkunft und Heizung nach SGB II und SGB XII liegen beziehungsweise diese einhalten, lag ab 2012 durchschnittlich bei circa **480 Wohnungen** pro Jahr. Gegenüber 2017 ist im Jahr **2018** ein **prozentualer Anstieg** von mindestens 30 Prozent zu verzeichnen.

## Instrumente zur Schaffung preiswerten Wohnraumes



Quelle: Stadt Oldenburg – FD Stadtentwicklung und Bauleitplanung

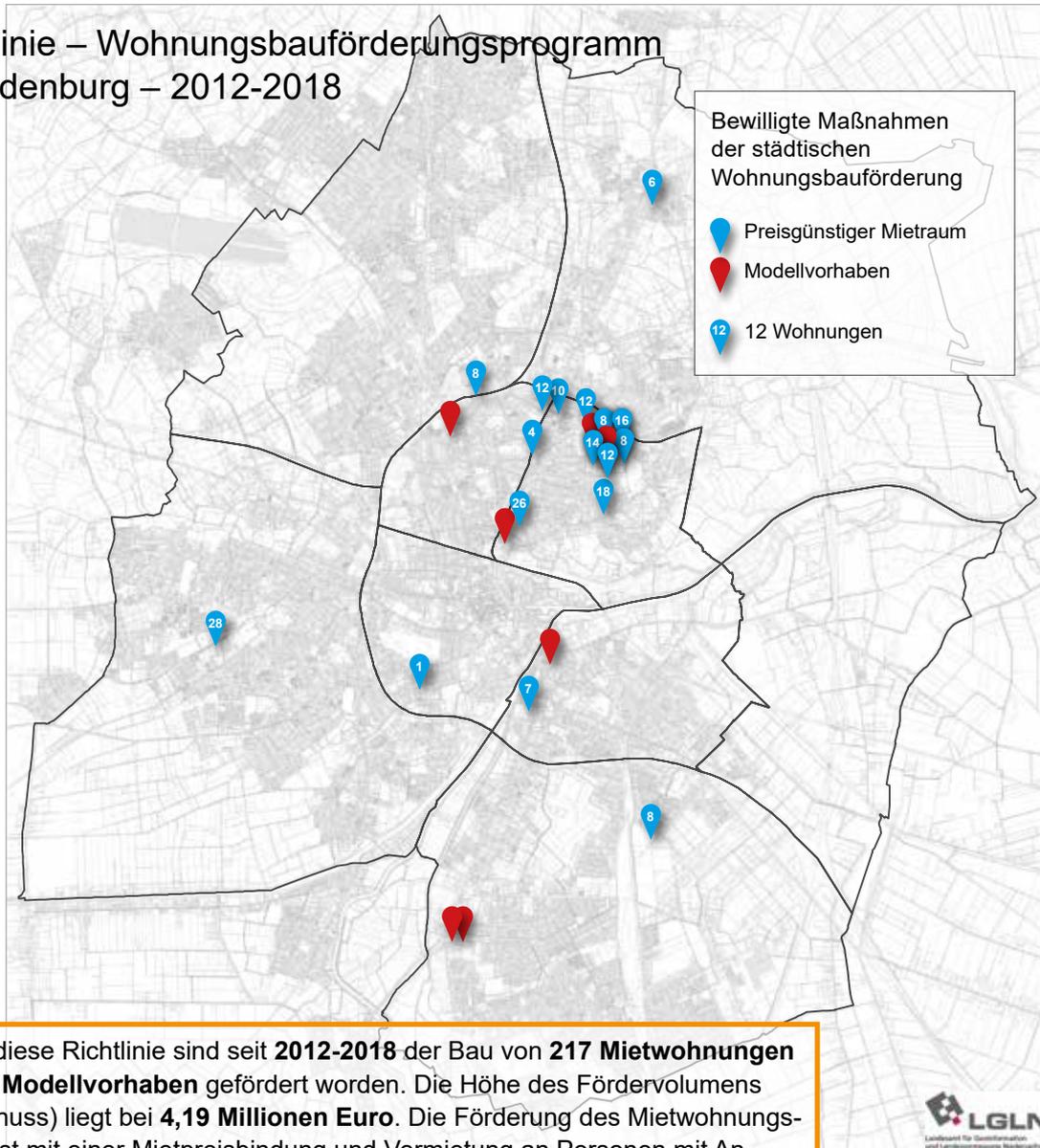
## Quotenregelung zur Schaffung preiswerten Wohnraumes



Die Quotenregelung zur Schaffung preiswerten Wohnraumes ist erstmals vom Rat der Stadt Oldenburg **Ende 2014** beschlossen worden. Die Stadt Oldenburg legt fest, dass auf städtischen Grundstücken und bei der Entwicklung von Bebauungsplänen auf nicht städtischen Arealen eine bestimmte Anzahl von Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung als bezahlbarer Wohnraum zu schaffen ist. In **rechtsverbindlichen Bebauungsplänen** (ab 2014-2018) beläuft sich die Zahl der über die **Quote** gesicherten bezahlbaren Wohnungen auf **227** und in den **laufenden Bebauungsplanverfahren** auf **509**.

Näheres: <https://www.oldenburg.de/arbeitskreis-buendnis-wohnen-in-oldenburg>

## Richtlinie – Wohnungsbauförderungsprogramm für Oldenburg – 2012-2018



## Richtlinie zur Förderung von Belegungsbindungen

### Richtlinie zur Förderung von Belegungsbindungen

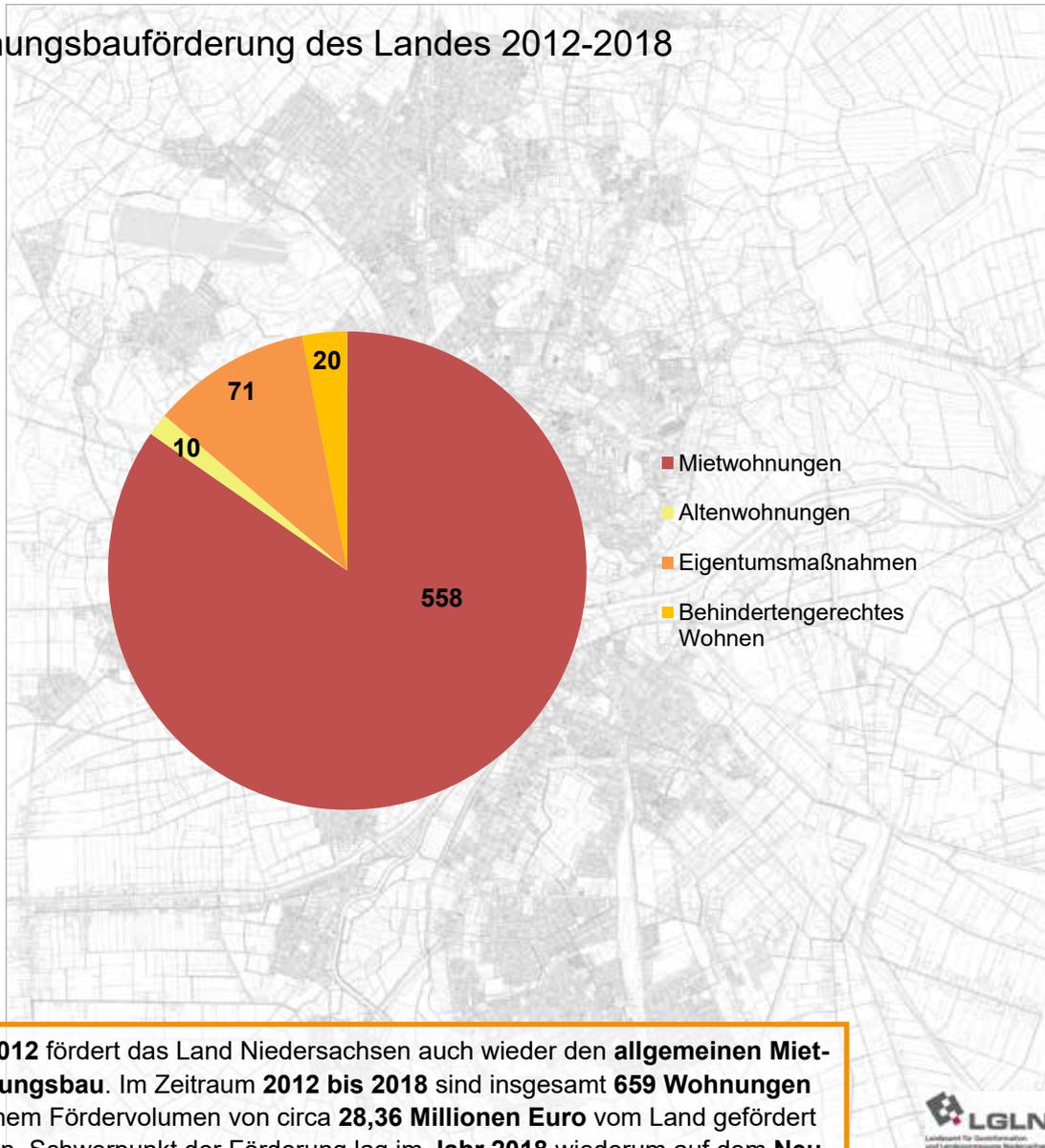
Jahr	Anzahl der geförderten Wohnungen	Höhe des Fördervolumens
2016	18	ca. 159.000 €
2017	8	ca. 70.500 €
2018	13	ca. 151.506 €

Die Stadt Oldenburg hat seit 2016 für **Bestandswohnungen** einen **Zuschuss** gewährt, der mit einer **Belegungs- und Mietpreisbindung** für einen Zeitraum von 10 Jahren verbunden ist. Bis **Ende 2018** sind hierüber **39 Wohnungen** mit einem Fördervolumen von **circa 381.000 Euro** bezuschusst worden. Im Rahmen des vom Land Niedersachsen neu aufgelegten Wohnraumförderprogramms 2019 wird der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an Mietwohnungen im ungebundenen Bestand für Haushalte mit geringem Einkommen nun auch ermöglicht.



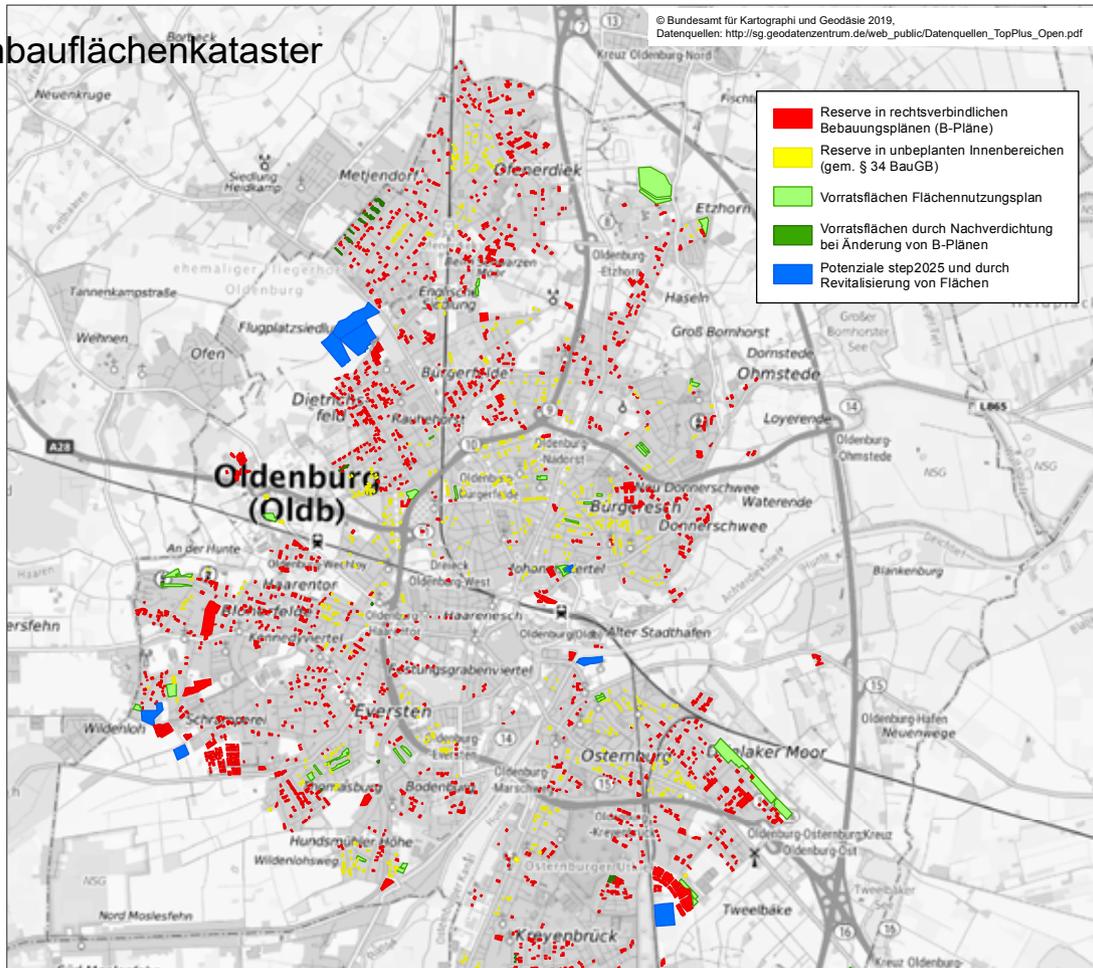
Quelle: Stadt Oldenburg – FD Bauordnung und Denkmalschutz, FD Stadtentwicklung und Bauleitplanung

## Wohnungsbauförderung des Landes 2012-2018



Seit **2012** fördert das Land Niedersachsen auch wieder den **allgemeinen Mietwohnungsbau**. Im Zeitraum **2012 bis 2018** sind insgesamt **659 Wohnungen** mit einem Fördervolumen von circa **28,36 Millionen Euro** vom Land gefördert worden. Schwerpunkt der Förderung lag im **Jahr 2018** wiederum auf dem **Neubau von Mietwohnungen** mit **109 Wohnungen**. Daneben sind 16 Eigentumsmaßnahmen für kinderreiche Familien bewilligt worden.

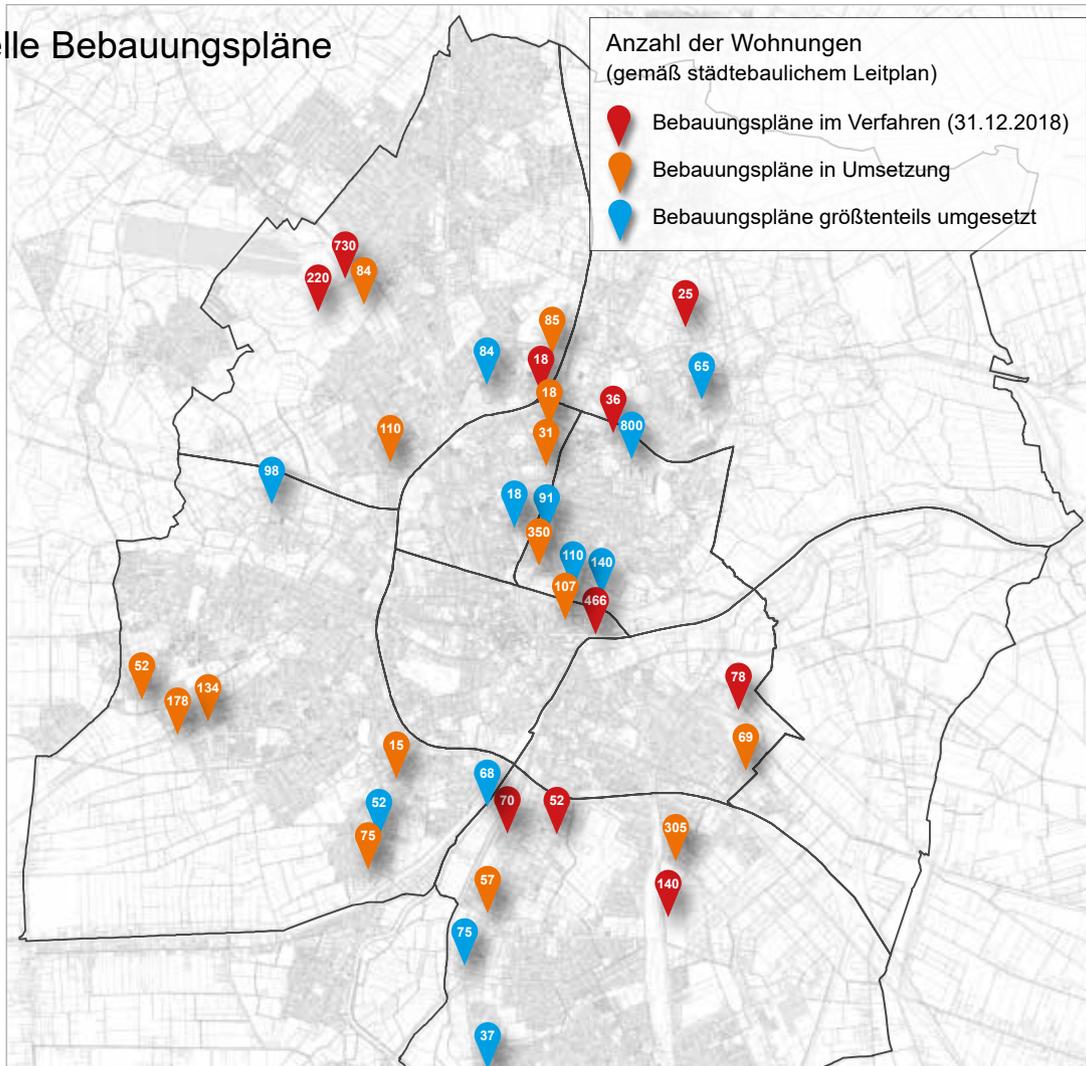
## Wohnbauflächenkataster



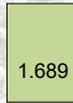
Das Wohnbauflächenkataster wies **Ende 2018** Flächen für circa 9.960 Wohnungen auf. Hier-von können circa 6.350 Wohnungen in Baulücken (rechtsverbindlichen Bebauungspläne und unbeplanter Innenbereich) entstehen. Da aus verschiedensten Gründen nicht alle Flächen bebaut werden, erfolgt eine Gewichtung mit einer Realisierungswahrscheinlichkeit. Danach können insgesamt circa **6.050 Wohnungen** (Reserveflächen, Vorratsflächen und Potentialflächen) entstehen, von denen sich circa **3.020 Wohnungen in Baulücken** befinden. Die Stadt Oldenburg weist damit noch ein erhebliches Potential an Flächen auf, auf denen Ein-familien- sowie Mehrfamilienhäuser errichtet werden können.

Näheres: <http://www.oldenburg.de/stadtentwicklungsplanung>

## Aktuelle Bebauungspläne



Die Grafik gibt einen Überblick über **aktuelle Bebauungspläne**, die in den letzten Jahren umgesetzt worden sind oder sich in der Umsetzung befinden, sowie über **laufende Bebauungsplanverfahren** (Stand: Ende 2018). Die Bebauungspläne sichern insgesamt die Realisierung von circa **5.150 Wohnungen**. Hiervon sind bereits rund 1.690 Wohnungen marktwirksam geworden und rund **3.460 Wohnungen** werden in den nächsten Jahren marktwirksam werden.



Wohnungen in aktuellen Bebauungsplänen realisiert



Wohnungen in aktuellen Bebauungsplänen/-verfahren realisierbar



Quelle: Stadt Oldenburg – FD Stadtentwicklung und Bauleitplanung  
Luftbild: © Stadt Oldenburg – FD Geoinformation und Statistik 2019

# Glossar und Quellenverzeichnis

## Glossar:

**Haushalt:** Ein Haushalt besteht grundsätzlich aus mindestens einer Person. Ausschlaggebend ist das "Konzept des gemeinsamen Wohnens", das heißt, alle Personen, die unabhängig von ihrem Wohnstatus (Haupt- beziehungsweise Nebenwohnsitz) gemeinsam in einer Wohnung leben, bilden einen Haushalt, so dass es pro belegter Wohnung einen Haushalt gibt.

**Median:** Der Median ist der Wert einer Auflistung von Messwerten, der genau in der Mitte (zentral) liegt, wenn die Daten der Größe nach sortiert werden.

**Nettokaltmiete:** Die Nettokaltmiete stellt die reine Grundmiete (Kapitalverzinsung, Instandhaltung, Verwaltung) zur Überlassung der Wohnung dar, ohne Betriebskosten, Nebenkosten, Heizkosten.

**Wohnungsbestand:** Bei der Zahl der Wohnungen handelt es sich um Daten aus der amtlichen Wohnungs- und Gebäudefortschreibung, die auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 basieren, die seit 2011 auf Basis der revidierten Fortschreibungszahlen des Zensus 2011 fortgeschrieben wird.

**Wohngebäude:** Wohngebäude sind Gebäude, deren Gesamtnutzfläche mindestens zur Hälfte für Wohnzwecke genutzt wird (ohne Wohnheime). Wohngebäude können sein: Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser; des weiteren Gebäude mit Wohnungen, in denen sich auch administrative, gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen befinden, sofern ihr Anteil an der Gesamtnutzfläche nicht 50 Prozent beträgt.

**Wohnungen:** Wohnungen beziehungsweise Wohneinheiten sind nach außen abgeschlossene (mit eigenem Zugang) und zu Wohnzwecken bestimmt, in der Regel zusammenliegende Räume in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum, die die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen. Vorhandensein müssen die zur eigenen Haushaltsführung notwendigen Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette).

## Quellenverzeichnis:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg (Hrsg.) (2011-2019): Grundstücksmarktberichte 2011-2019. Oldenburg

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Oldenburg – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch 2017-2019, Tabellen: 0101, 0202, 0233; 0402, 0403, 0411, 0412, 0801

<https://www.immowelt.de/immobilienpreise/oldenburg-oldenburg/mietspiegel> - Immowelt AG

<https://www.statistik.niedersachsen.de/datenangebote/lsnonline-datenbank> - Landesamt für Statistik Niedersachsen, LSN-Online-Datenbank, Tabelle: z8051021

<http://www.urteile-mietrecht.net/Miete25.html>

## Impressum

Herausgeber:  
Stadt Oldenburg (Oldb), Der Oberbürgermeister,  
Stadtplanungsamt

Allgemeine Anfragen an die Stadt Oldenburg bitte an  
das ServiceCenter, 0441 235-4444  
Dezember 2019

Bearbeitung:  
Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung  
Industriestraße 1 a,  
26121 Oldenburg (Oldb)

E-Mail: [stadtplanung@stadt-oldenburg.de](mailto:stadtplanung@stadt-oldenburg.de)

Fotos und Grafiken:  
Falls nicht anders angegeben Stadt Oldenburg

Alle Bildrechte liegen bei dem jeweiligen Verfasser

Gestaltung:  
Stadt Oldenburg

53°8'N 8°13'O

WWW.OLDENBURG.DE

