

Wohnungsmarktbericht



2018



Impressum

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

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

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

E-Mail: stadtplanung@stadt-oldenburg.de

Fotos und Grafiken:
Falls nicht anders angegeben Stadt Oldenburg
und Wohnungsgenossenschaft Hunte WoGen eG

Alle Bildrechte liegen bei dem jeweiligen Verfasser

Gestaltung:
Stadt Oldenburg

Vorwort

Wohnen gehört zu den elementaren Grundbedürfnissen des Menschen. Umso wichtiger ist es für eine Stadt ihren Wohnungsmarkt zu kennen, ihn fortlaufend zu beobachten, um auf sich verändernde Rahmenbedingungen und Entwicklungsprozesse gemeinsam mit den verschiedensten Wohnungsmarktakteuren reagieren und vor allem aktiv agieren zu können.



Mit dem Wohnungsmarktbericht 2018 gibt die Stadt Oldenburg einen Überblick über die Entwicklung ihres Wohnungsmarktes von 2011-2017. Die Zahlen, Daten und Fakten werden anhand unterschiedlicher Indikatoren komprimiert dargestellt, damit sich die Leserinnen und Leser schnell orientieren können.

In der Stadt Oldenburg hat es in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt gegeben. Dies spiegelt sich in den hohen Fertigstellungszahlen an Wohnungen wider. Die verschiedenen, gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren entwickelten kommunalen Instrumente der Wohnungsbauförderung sowie die des Landes beginnen zudem ihre Wirkung zu entfalten.

Wir wünschen Ihnen, verehrte Leserinnen und Leser eine interessante Lektüre des Wohnungsmarktberichtes 2018.



Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Überblick	5
Wohnungsbestand 2011-2017	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
Instrumente zur Schaffung preiswerten Wohnraumes	20
Quotenregelung zur Schaffung preiswerten Wohnraumes	21
Richtlinie – Wohnungsbauförderungsprogramm für Oldenburg – 2012-2017.....	22
Richtlinie zur Förderung von Belegungsbindungen	23
Wohnungsbauförderung des Landes 2012-2017	24
Wohnbauflächenkataster	25
Aktuelle Bebauungspläne	26
Ein Oldenburger Blick zur Richtlinie zur Förderung von Belegungsbindungen.....	28
Ein Oldenburger Blick zum Wohnstandort Neu-Donnerschwee	30
Glossar und Quellenverzeichnis	31

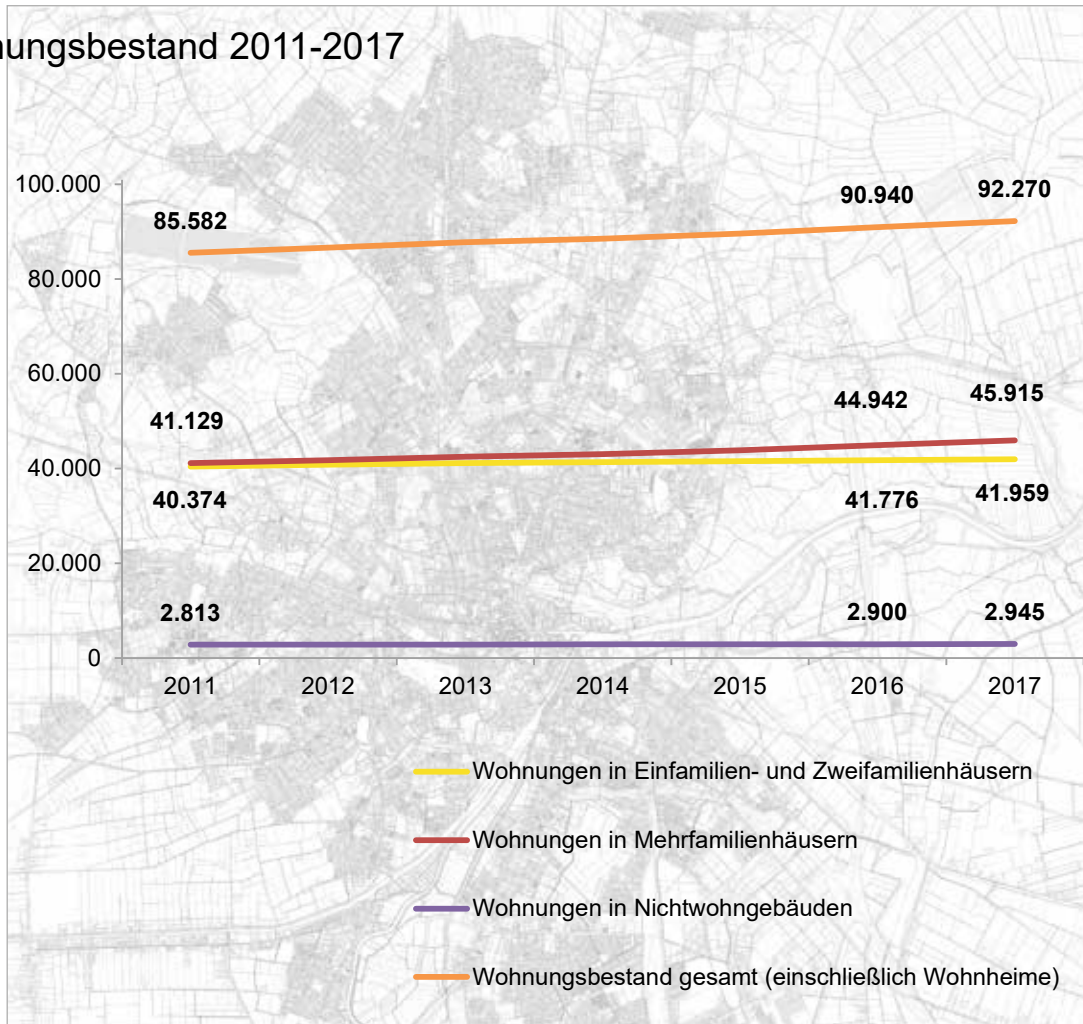
Überblick

Indikator			
Fläche (in km ²)			102,99
	2016	2017	Trend
Einwohner			
Einwohner	165.711	167.081	➔
Haushalte	90.364	91.214	➔
Haushaltsgröße (Personen je Haushalt)	1,84	1,84	➔
Wohnungsbestand			
Wohnungsbestand (einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen)	90.940	92.270	➔
Wohnungen in Einzel- und Zweifamilienhäusern	41.776	41.959	➔
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	44.942	45.915	➔
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	49,16	49,33	➔
Wohnungsneubau			
Baufertigstellungen (fertiggestellte Wohnungen)	1.356	1.197	➔
Baugenehmigungen/-mitteilungen (genehmigte Wohnungen)	1.994	1.063	➔
Wohnungsbauförderungen (durch das Land Niedersachsen geförderte Wohnungen)	175	14	➔
Bodenrichtwert			
Individueller Wohnungsbau (in Euro je m ² für mittlere Lage)	250	300	➔
Geschosswohnungsbau (in Euro je m ² für mittlere Lage)	400	400	➔

Die vorliegende Tabelle zeigt die Entwicklung der wichtigsten Parameter zum Oldenburger Wohnungsmarkt von 2016 zu 2017.

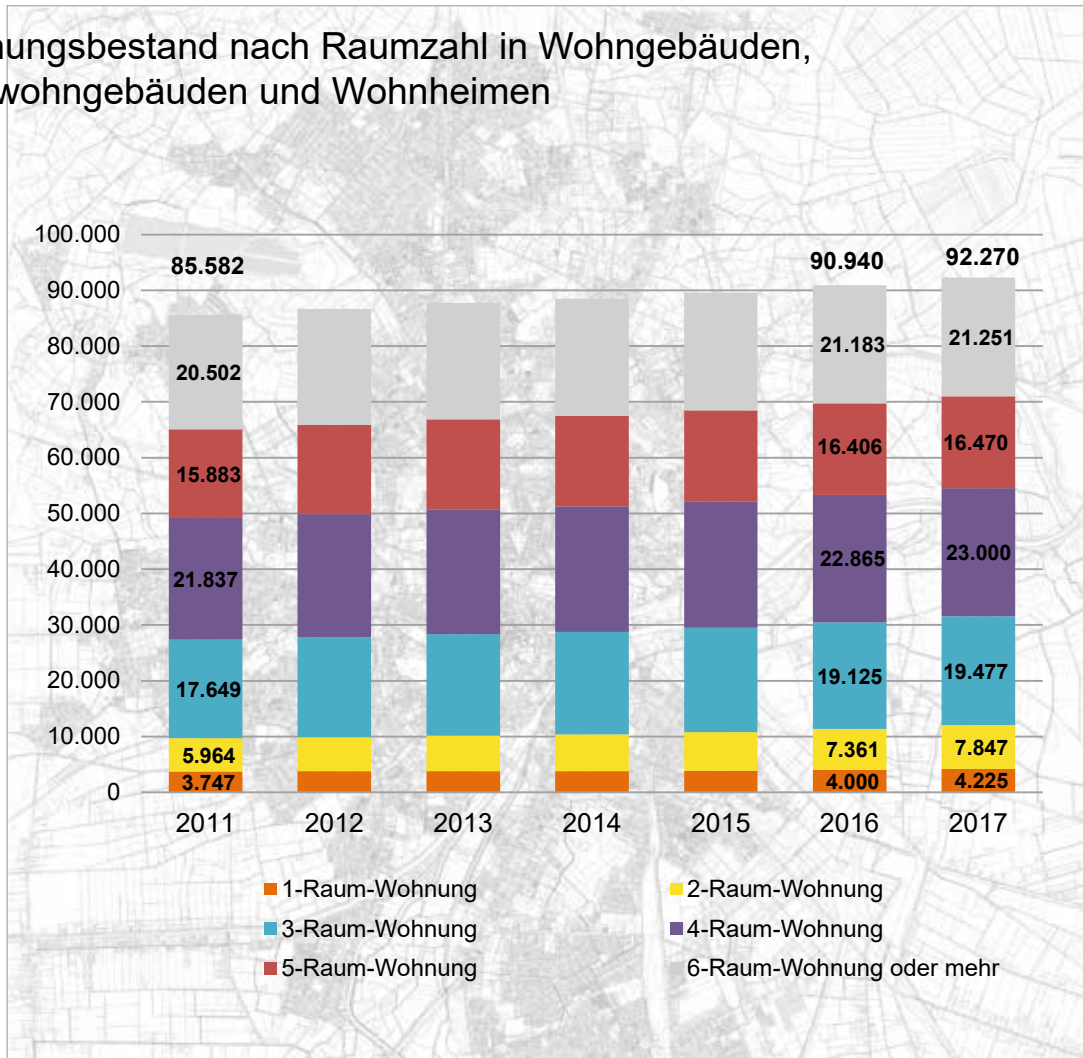
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN); Stadt Oldenburg – Statistisches Jahrbuch 2018, Grundstücksmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAG) Oldenburg-Cloppenburg

Wohnungsbestand 2011-2017



Im Jahr 2017 waren in Oldenburg **92.270 Wohnungen** einschließlich Wohnungen in Wohnheimen vorhanden. Gegenüber 2011 ist das eine Zunahme von **6.688 Wohnungen**. Diese Zunahme verteilt sich relativ konstant über die Jahre mit ungefähr **1.000 neuen Wohnungen pro Jahr**. 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).

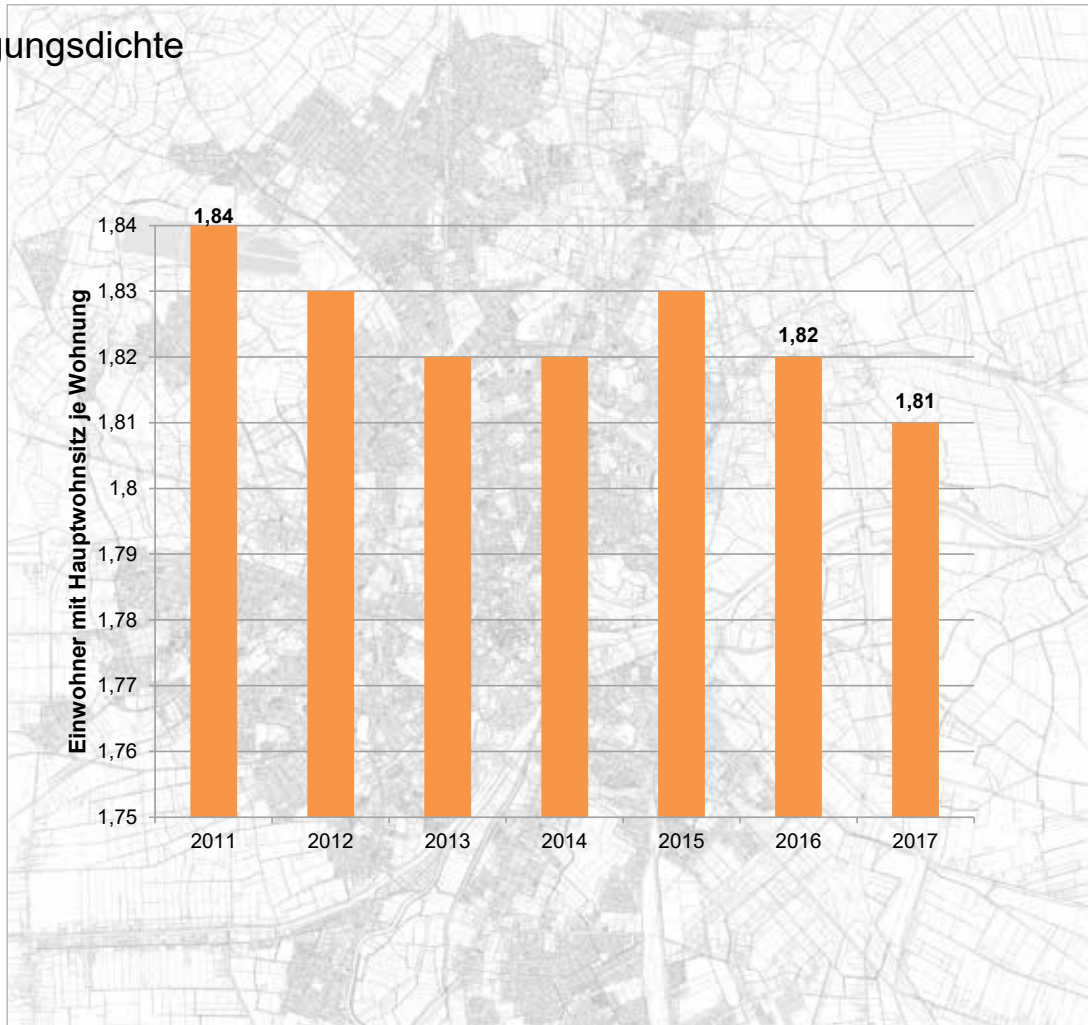
Wohnungsbestand nach Raumzahl in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen



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.

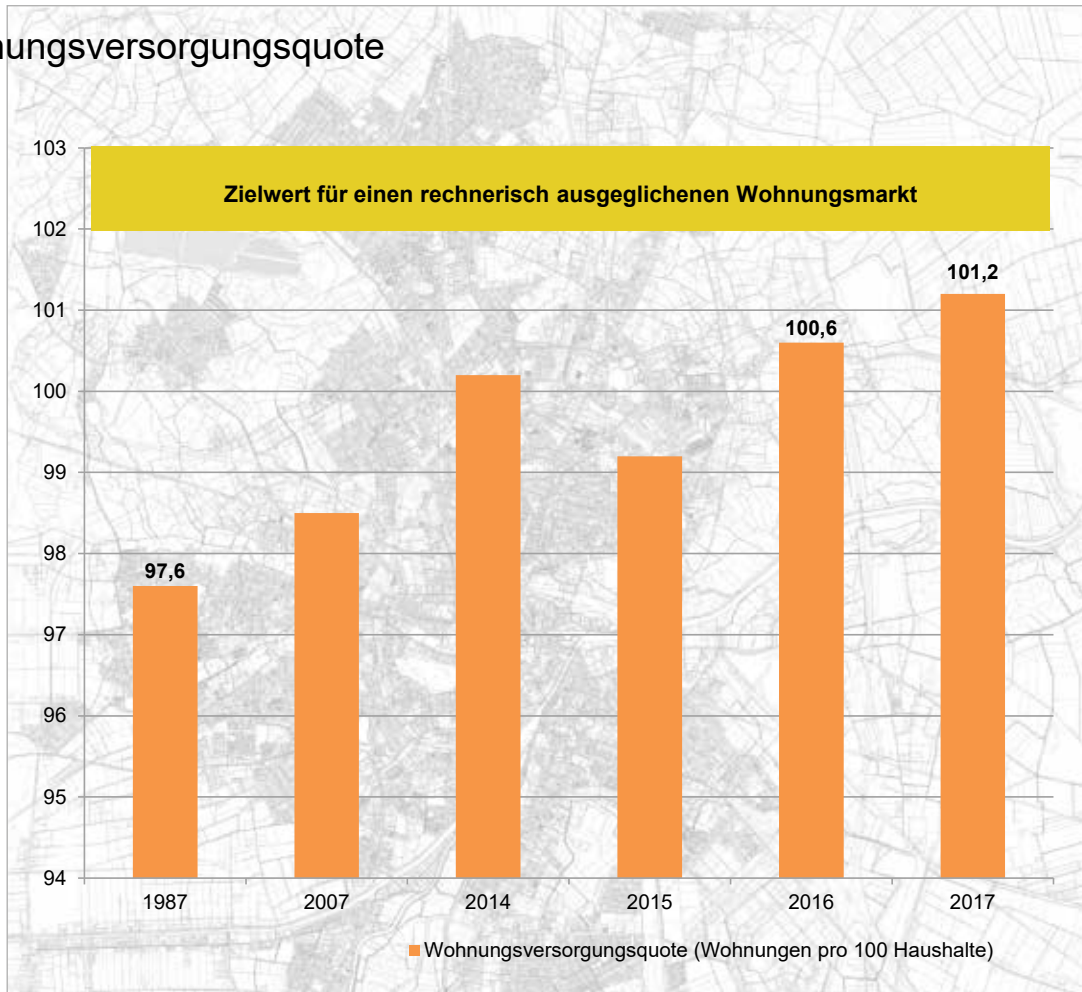
Allerdings verzeichnen die **Zwei-Raum-Wohnungen**, mit **1.883 Wohnungen** von 2011-2017, den größten Zuwachs. Der Anteil der **Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen** ist von 2011 von **11,35 Prozent** auf **13 Prozent** im Jahr 2017 angewachsen.

Belegungsdichte



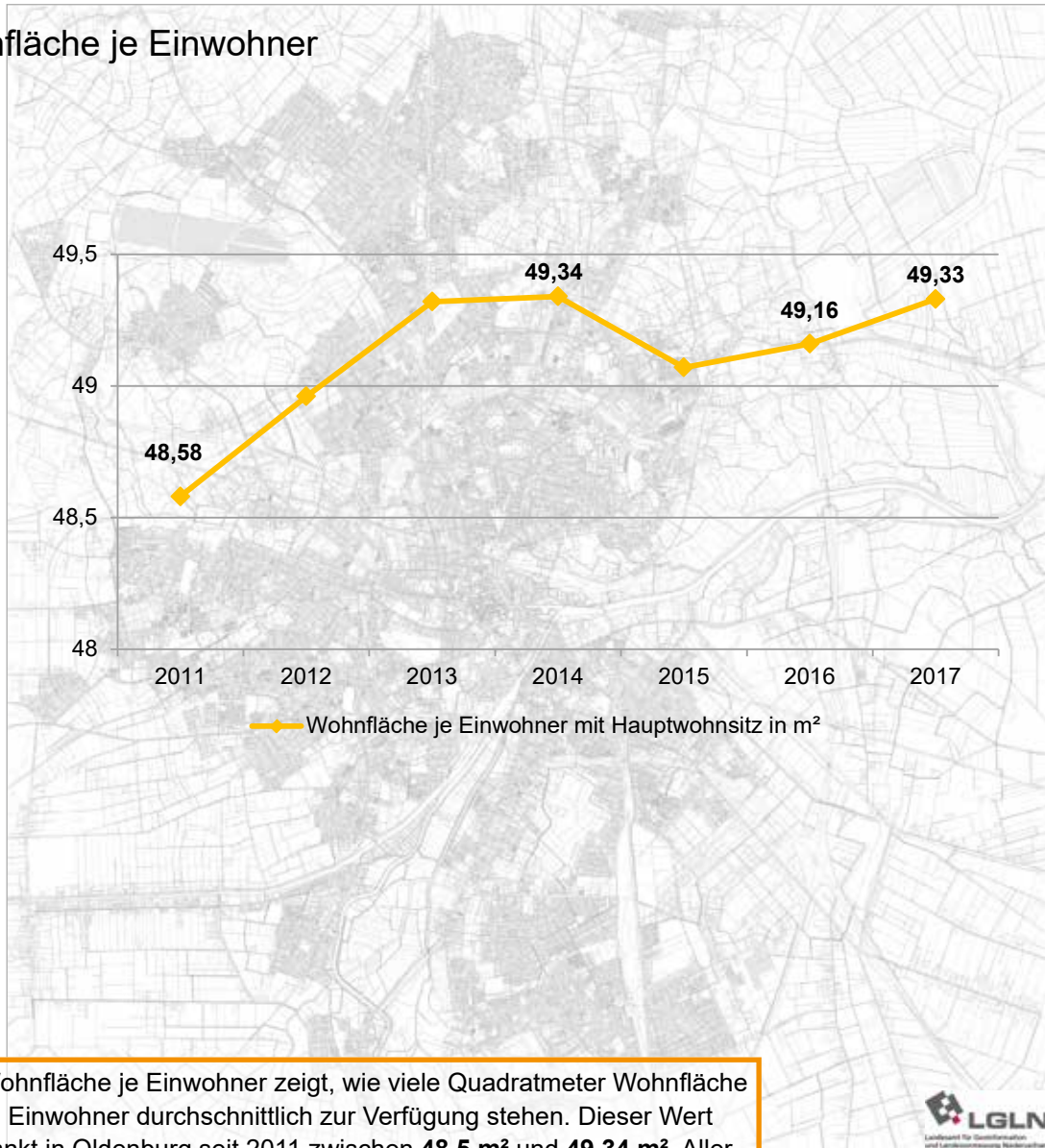
Die Wohnungsbelegungsdichte in Oldenburg ist 2017 erstmals auf **1,81 Einwohner pro Wohnung** gesunken. Die **durchschnittliche Haushaltsgröße** lag in dem Jahr bei **1,84 Personen**. Die Werte unterscheiden sich, da bei der durchschnittlichen Haushaltsgröße Leerstände und mietrechtliche Übergangsphasen bei der Berechnung mit berücksichtigt werden. Der Trend bei der Belegungsdichte und der durchschnittlichen Haushaltsgröße wird unter anderem durch eine zunehmende Singualisierung verursacht.

Wohnungsversorgungsquote

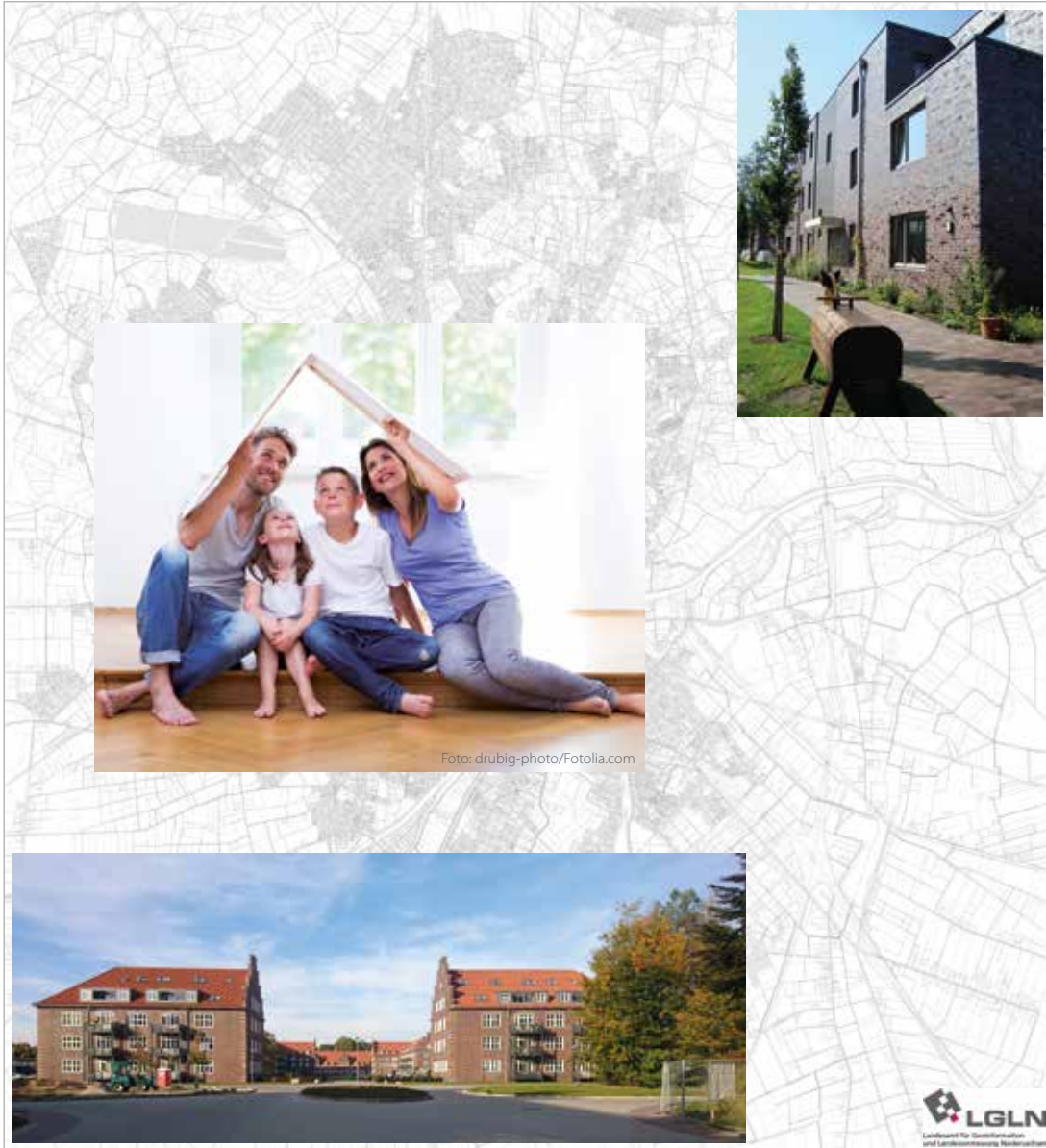


Die Wohnungsversorgungsquote gibt an, wie viele Wohnungen auf 100 Haushalte kommen. Das heißt 2017 sind für 100 Haushalte **101,2 Wohnungen** verfügbar. Die Wohnungsversorgungsquote dient als Indikator für die Wohnungsmarktsituation. Dabei gilt ein Markt als **ausgeglichen**, wenn die Wohnversorgungsquote 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.

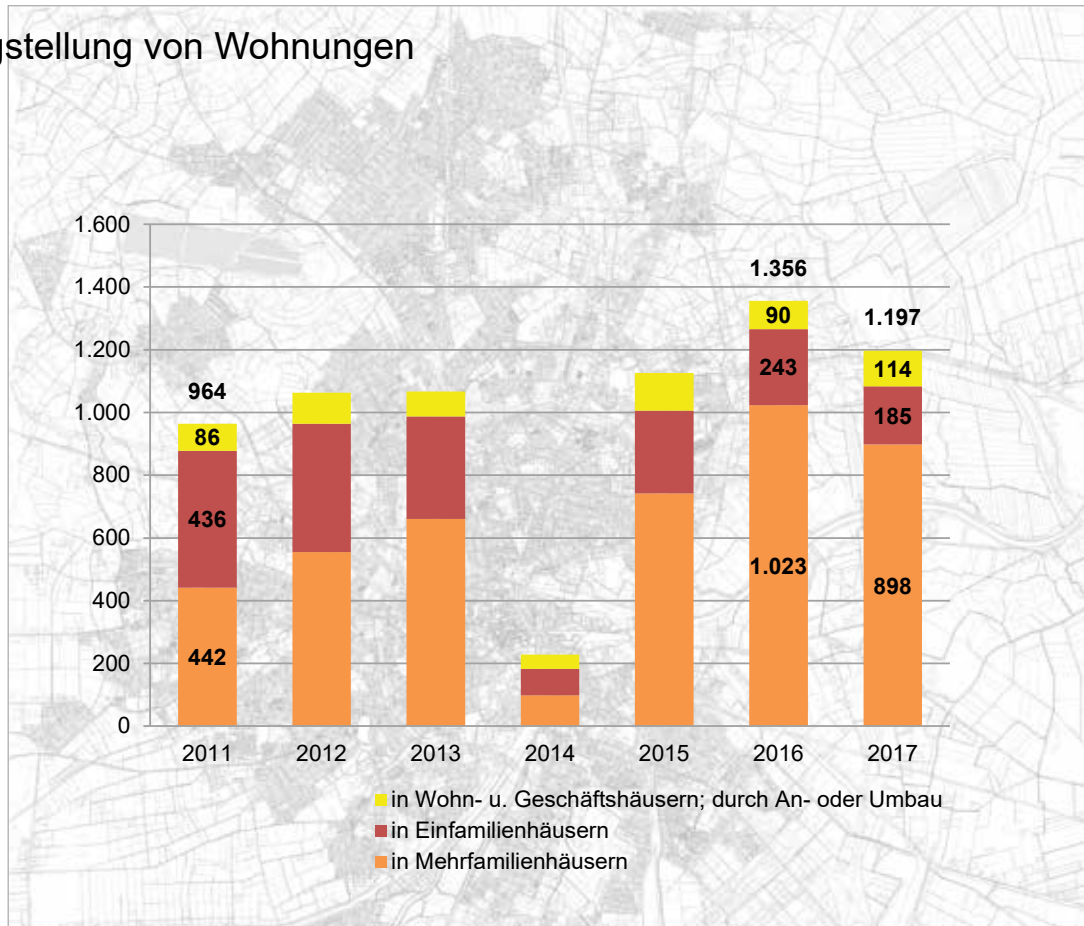
Wohnfläche je Einwohner



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 **49,34 m²**. Allerdings zeigt sich insgesamt ein leichter Aufwärtstrend.

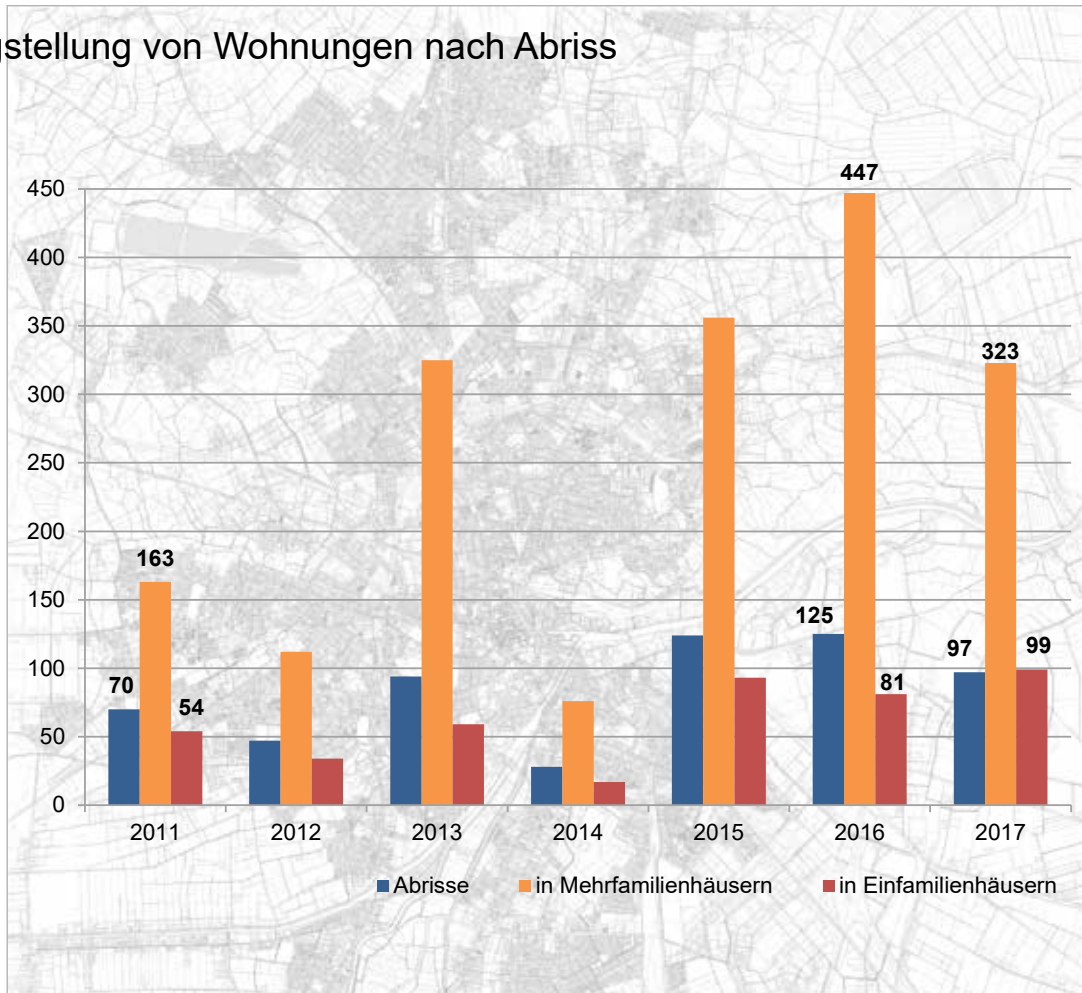


Fertigstellung von Wohnungen



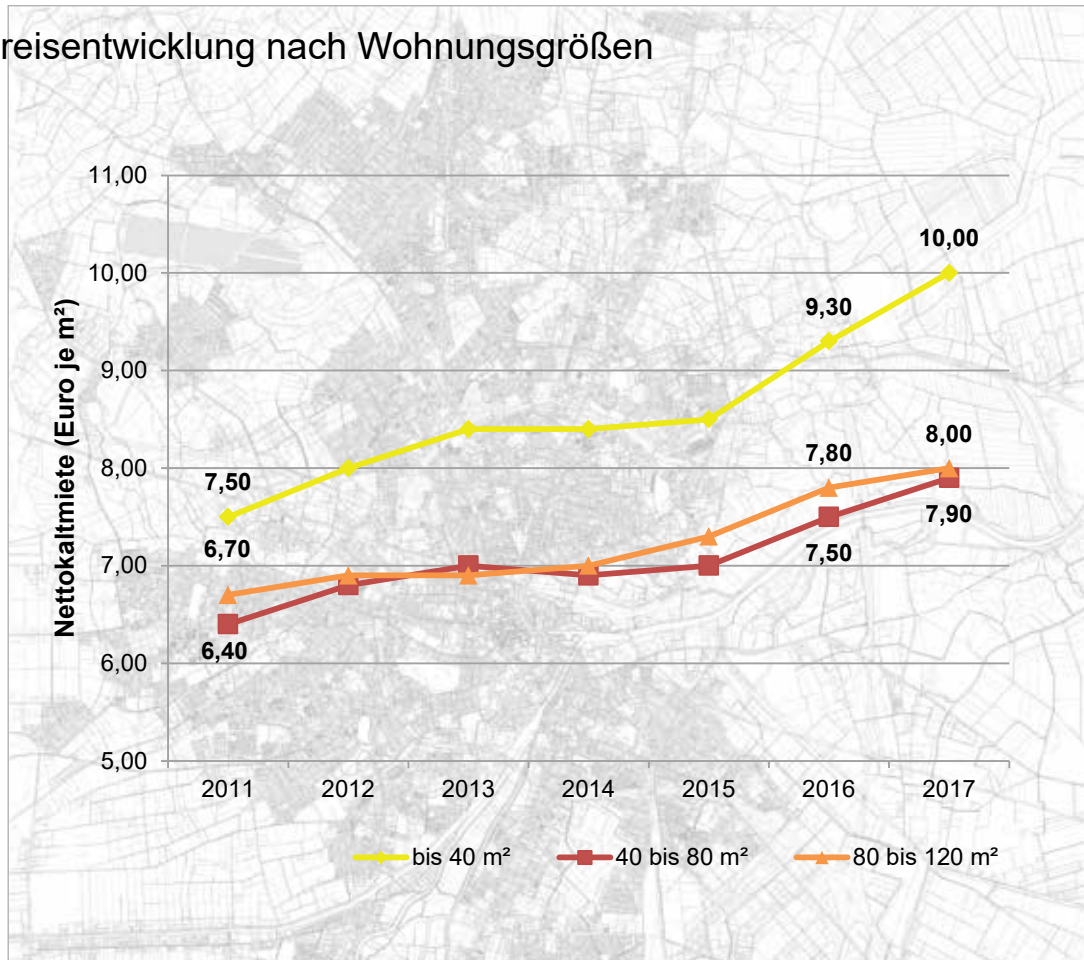
Das Diagramm zeigt die fertiggestellten Wohnungen von 2011-2017. In diesem Zeitraum wurden circa **7.000 Wohnungen** errichtet. Auffällig ist der Einbruch im Jahr 2014. Im Jahr 2014 wurden einige große Bauvorhaben mit einer hohen Anzahl von jeweils 80 bis 100 Wohnungen genehmigt. Bei größeren Bauvorhaben ist in der Regel mit längeren Bauzeiten zu rechnen, so dass die Fertigstellung nicht im selben Jahr der Baugenehmigung erfolgen konnte. Im Allgemeinen liegen die **Fertigstellungen** mit durchschnittlich **1.000 Wohnungen** auf einem hohen Niveau. Das Verhältnis von fertiggestellten Wohnungen in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern hat sich in dem Zeitraum signifikant verändert, so dass im Jahr 2017 über **80 Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** fertiggestellt wurden.

Fertigstellung von Wohnungen nach Abriss



Die Grafik zeigt die neu entstandenen Wohnungen auf Flächen mit abgerissenen Gebäuden von 2011-2017. Durchschnittlich fand in den Jahren jährlich auf circa **84 Flächen** (585 Flächen insgesamt) ein Abriss statt. 2017 lag die Zahl aber mit **97** deutlich unter der vom Vorjahr mit **125**. Der Trend, dass auf diesen Flächen wesentlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Einfamilienhäusern entstehen, hält aber weiter an. 2017 entstanden auf den 97 Flächen circa **320 Wohnungen** in Mehrfamilienhäusern und circa **100 Wohnungen** in Einfamilienhäusern.

Mietpreisentwicklung nach Wohnungsgrößen



Das Diagramm zeigt die Entwicklung der **Nettokaltmieten (Median)** im Zeitraum 2011-2017 **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 gegenüber 2016 angestiegen. Vor allem bei den größeren Wohnungen (80 bis 120 m² Wohnfläche) weist die Steigerung aber eine geringere Dynamik als im Zeitraum 2015-2016 auf.

Mietpreisentwicklung nach Baualtersklassen

**Nettokaltmiete (2-3-Zimmerwohnung, mittlere Wohnfläche 75 m²,
mittlerer bis guter Wohnwert)**

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

Die Tabelle zeigt die Entwicklung der **Nettokaltmieten** im Zeitraum 2011-2017 **nach Baualtersklassen** für Neuvermietungen. **2017** hat sich gegenüber 2016 für eine 2 - 3-Zimmerwohnung mit mittlerer Wohnfläche von 75 m² bei mittlerem bis gutem Wohnwert **keine Erhöhung** ergeben.

Preisentwicklung

Kaufpreis (Angebotspreis) Immowelt AG

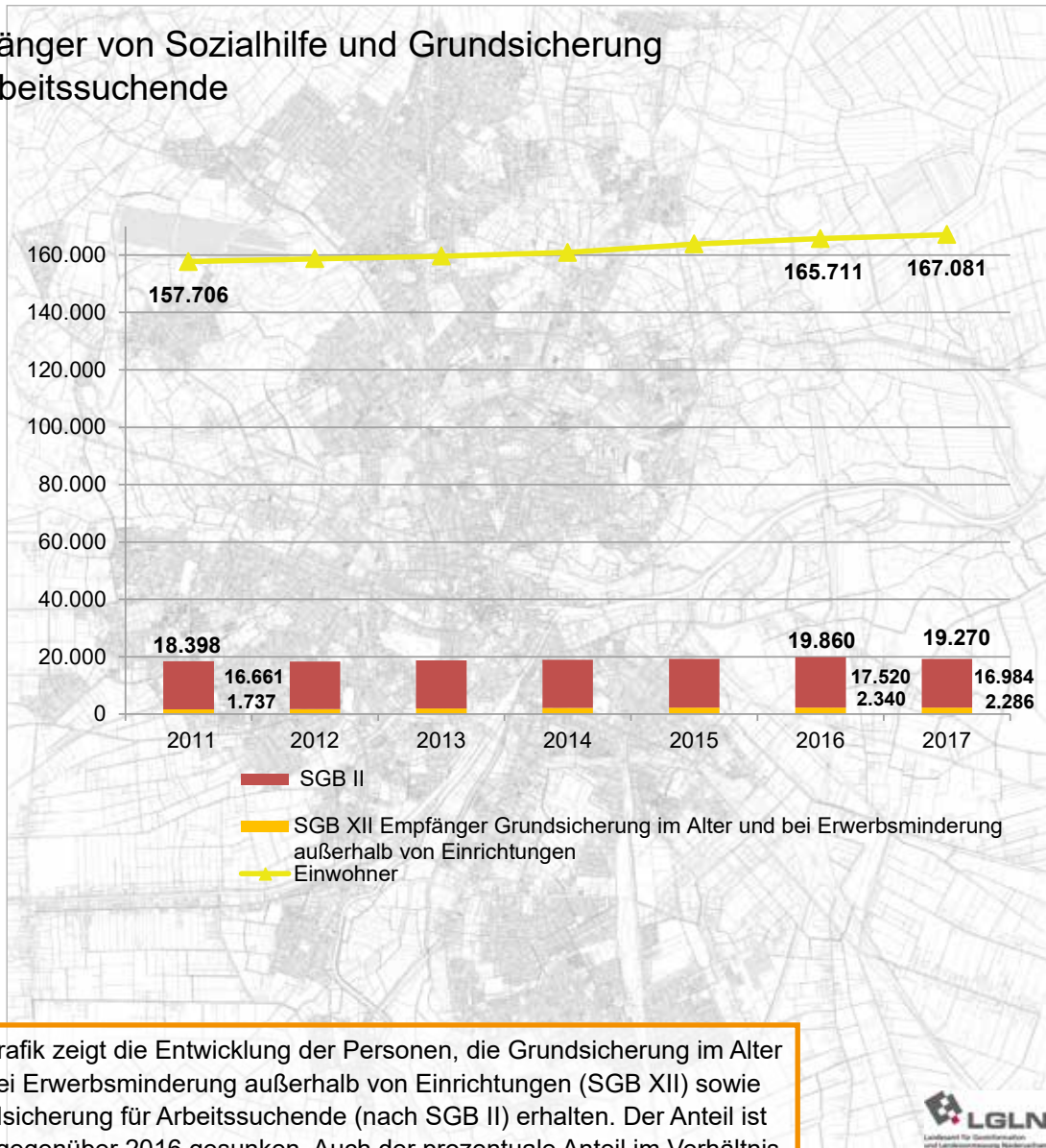
Jahr	Wohnungen (neu und gebraucht)	Häuser (neu und gebraucht)
2011	1.420 €/m ²	1.400 €/m ²
2012	1.600 €/m ²	1.500 €/m ²
2013	1.910 €/m ²	1.630 €/m ²
2014	2.040 €/m ²	1.640 €/m ²
2015	2.480 €/m ²	1.830 €/m ²
2016	2.500 €/m ²	2.040 €/m ²
2017	2.620 €/m ²	2.270 €/m ²

Kaufpreis (Median) pro m² (GAG)

Jahr	Eigentums- wohnungen - Neubau	Eigentums- wohnungen - gebraucht	Ein- und Zwei- familienhaus
2016	2.865 €/m ²	1.670 €/m ²	1.821 €/m ²
2017	2.990 €/m ²	1.895 €/m ²	1.955 €/m ²

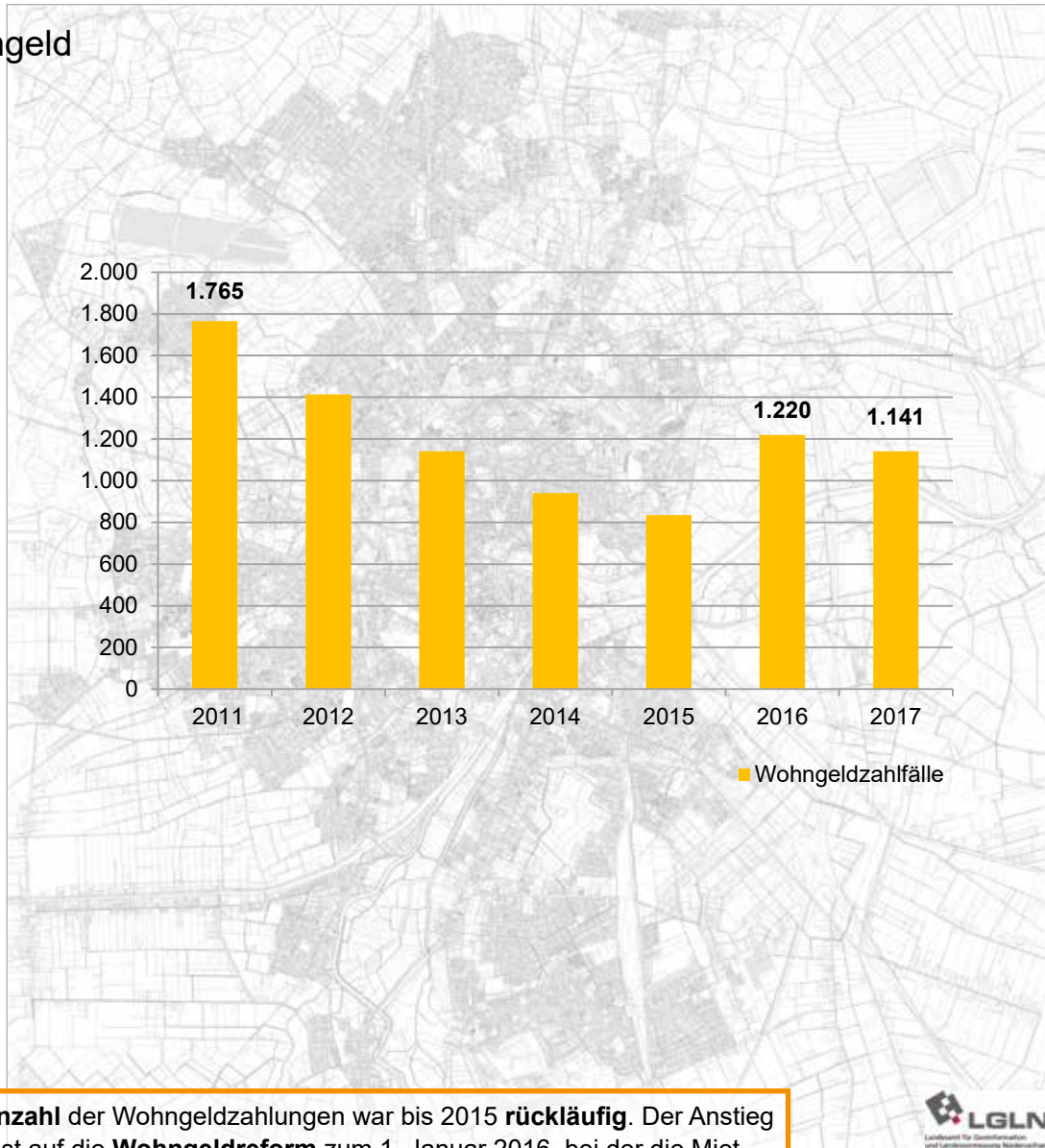
Die Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen und Häuser sind im Zeitraum 2011-2017 **stetig gestiegen**. Während die Tabelle von Immowelt AG die Angebotspreise aufzeigt, beruhen die Kaufpreise des Gutachterausschusses auf abgeschlossenen Kaufverträgen, wodurch sich der Unterschied bei den Preisen für die Häuser erklärt.

Empfänger von Sozialhilfe und Grundsicherung für Arbeitssuchende



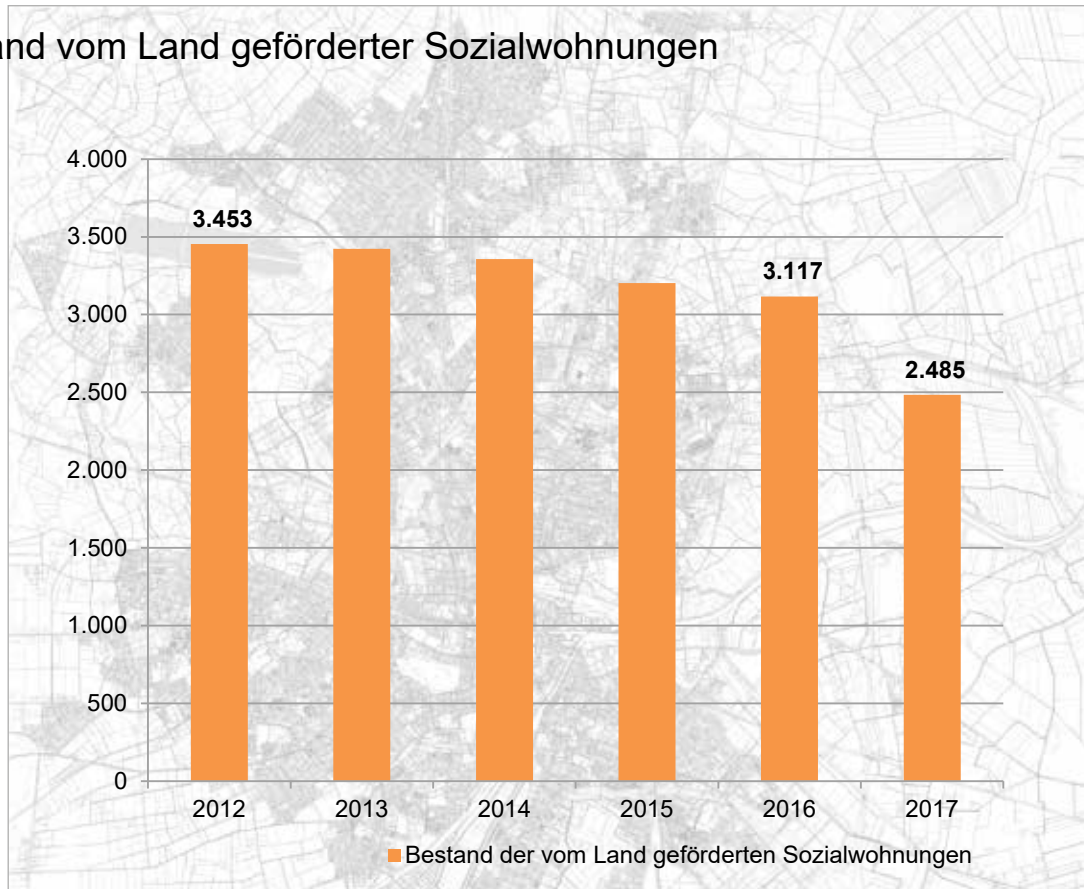
Die Grafik zeigt die Entwicklung der Personen, die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen (SGB XII) sowie Grundsicherung für Arbeitssuchende (nach SGB II) erhalten. Der Anteil ist 2017 gegenüber 2016 gesunken. Auch der prozentuale Anteil im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung Oldenburgs hat sich 2017 gegenüber 2016 von circa **11,9 Prozent** auf circa **11,5 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.

Bestand vom Land geförderter Sozialwohnungen



Diese Grafik zeigt den **Bestand der Sozialwohnungen (Mietwohnungen)**, die vom **Land Niedersachsen** gefördert wurden.

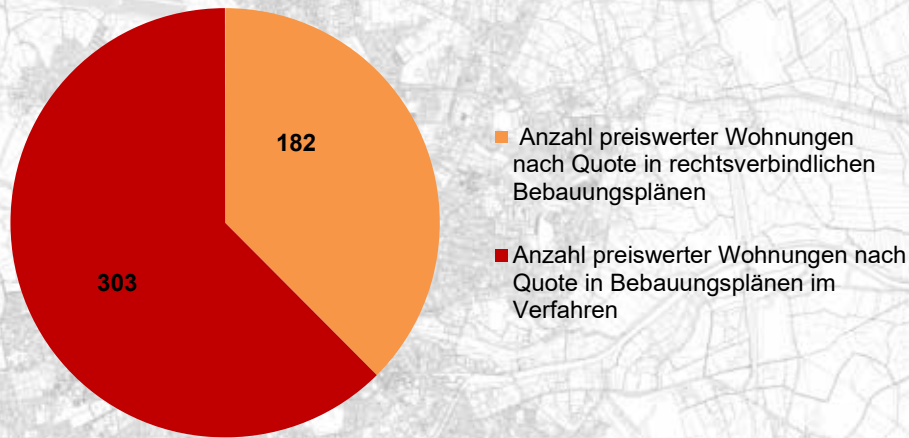
Auch wenn der Bestand der vom Land geförderten Sozialwohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung rückläufig ist, zeigt sich, dass die Instrumente zur Förderung der Schaffung preiswerten Wohnraumes **langsam beginnen ihre Wirkung zu entfalten**. Ohne diese hätte der Bestand rein rechnerisch im Jahr 2017 auf circa 2.430 Wohnungen sinken müssen. Ein Auslaufen der Sozialbindungen führt ebenfalls nicht unmittelbar zu Mieterhöhungen und Mieterwechseln. Darüber hinaus gibt es weiterhin eine Anzahl von **Wohnungen**, die **ausschließlich von der Stadt Oldenburg gefördert werden**.

Instrumente zur Schaffung preiswerten Wohnraumes



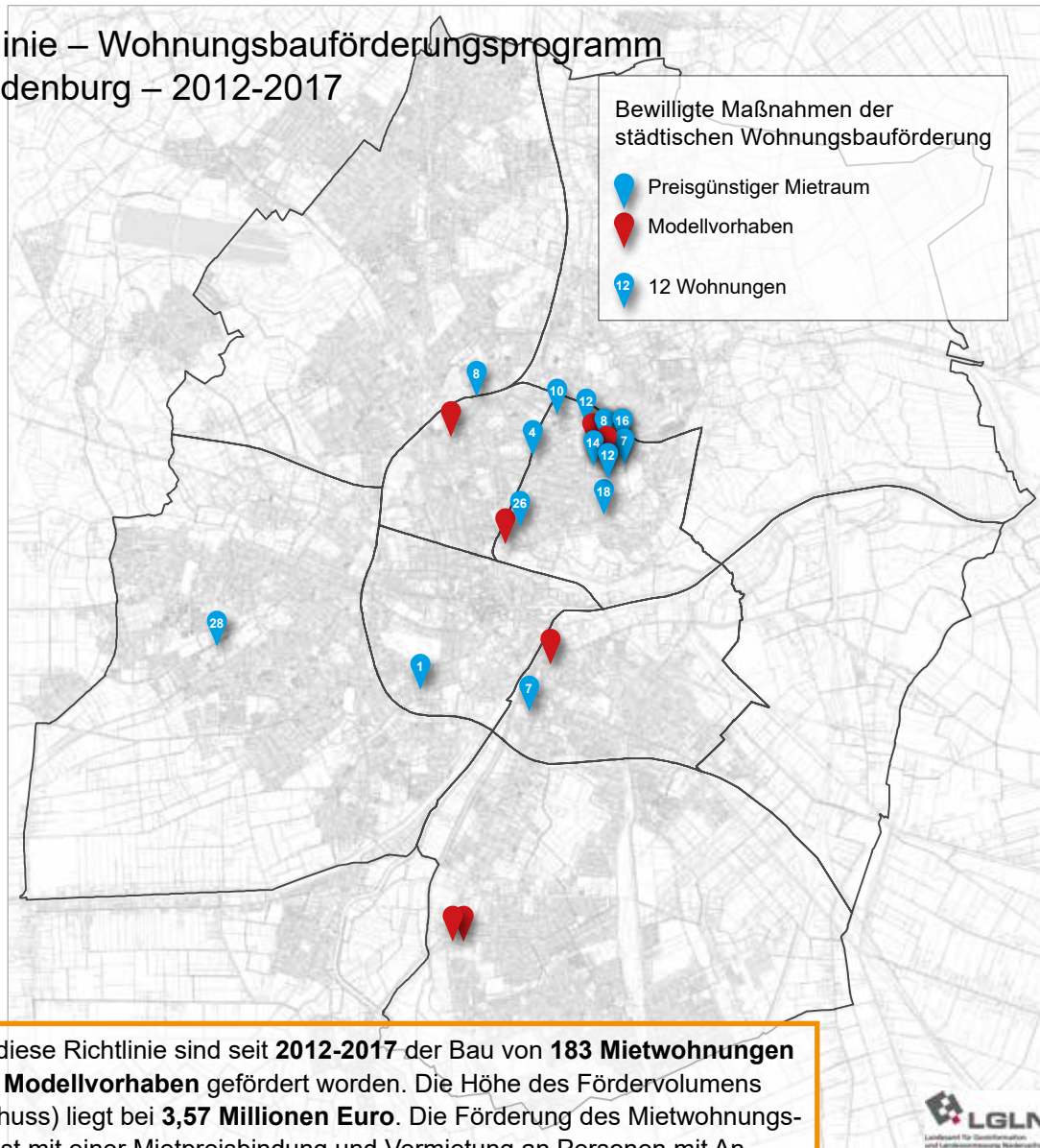
Quelle: Stadt Oldenburg – FD Stadtentwicklung und Bauleitplanung

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 10 Prozent der geplanten Einfamilienhäuser/Doppelhäuser und Reihenhäuser und 30 Prozent der Wohnungen je Mehrfamilienhausgrundstück als preiswerter Wohnraum entstehen müssen. Bei der Entwicklung nicht städtischer Flächen sind 10 Prozent der Wohnungen als preiswerter Wohnraum zu schaffen. In **rechtsverbindlichen Bebauungsplänen** (ab 2014) beläuft sich die über die **Quote** zu schaffende Anzahl preiswerter Wohnungen auf **182** und in den **laufenden Bebauungsplanverfahren** (einschließlich 2018) auf **303**. Näheres: <http://www.oldenburg.de/arbeitskreis-buendnis-wohnen-in-oldenburg>

Richtlinie – Wohnungsbauförderungsprogramm für Oldenburg – 2012-2017



Richtlinie zur Förderung von Belegungsbindungen

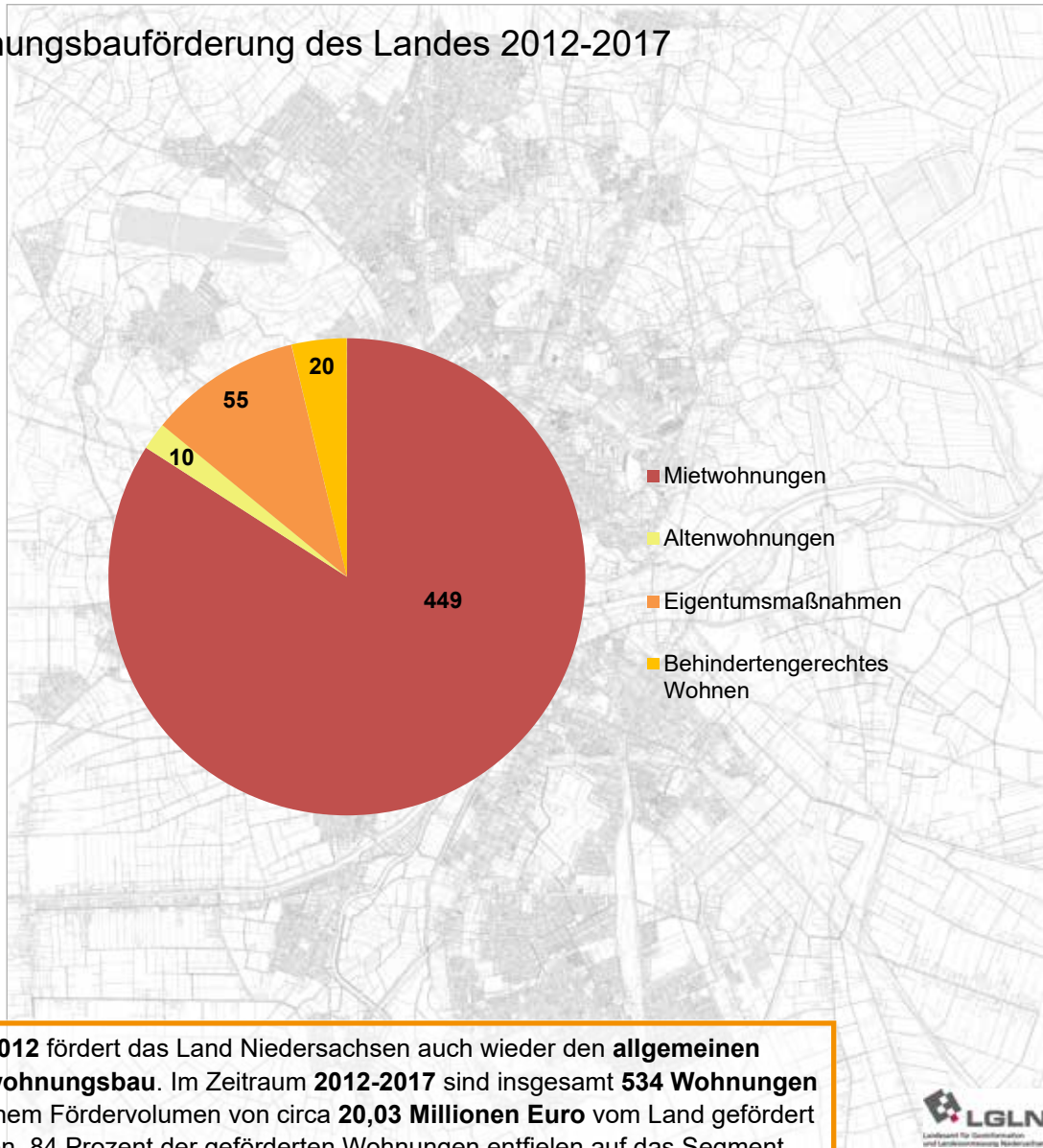
Richtlinie zur Förderung von Belegungsbindungen

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

Die Stadt Oldenburg gewährt für **Bestandswohnungen** einen **Zuschuss**, der mit einer **Belegungs- und Mietpreisbindung** für einen Zeitraum von 10 Jahren verbunden ist. Die Vermietung darf nur an Mieterinnen und Mieter mit einem einfachen Wohnberechtigungsschein erfolgen und die Nettokaltmiete maximal 5,70 Euro/m² betragen.

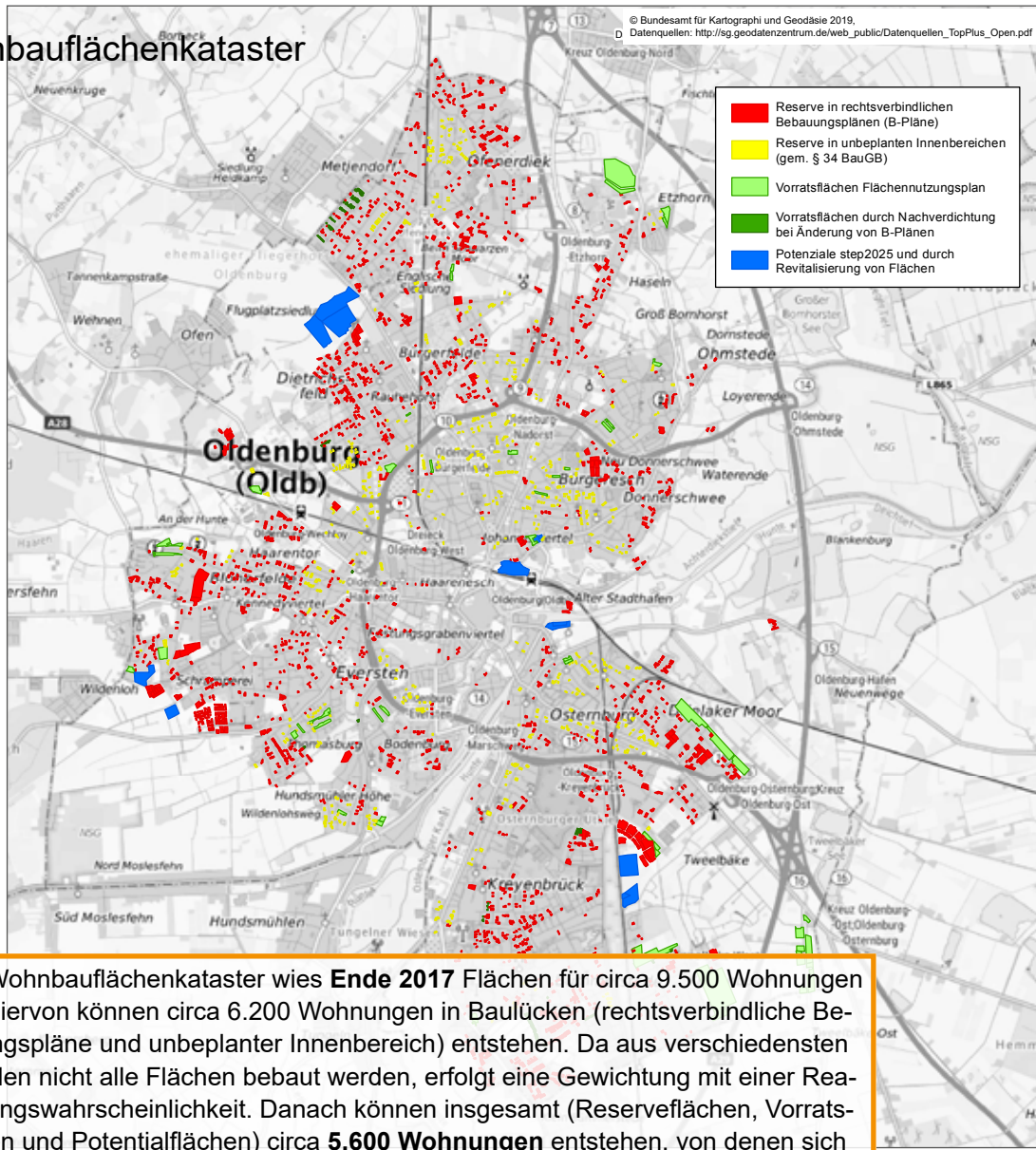
Näheres: <http://www.oldenburg.de/stadtentwicklungsplanung>

Wohnungsbauförderung des Landes 2012-2017



Seit **2012** fördert das Land Niedersachsen auch wieder den **allgemeinen Mietwohnungsbau**. Im Zeitraum **2012-2017** sind insgesamt **534 Wohnungen** mit einem Fördervolumen von circa **20,03 Millionen Euro** vom Land gefördert worden. 84 Prozent der geförderten Wohnungen entfielen auf das Segment Mietwohnungen, wobei mit **416 Wohnungen der Neubau von Mietwohnungen** gegenüber Modernisierung/Umbau und Erweiterung eindeutig dominierte.

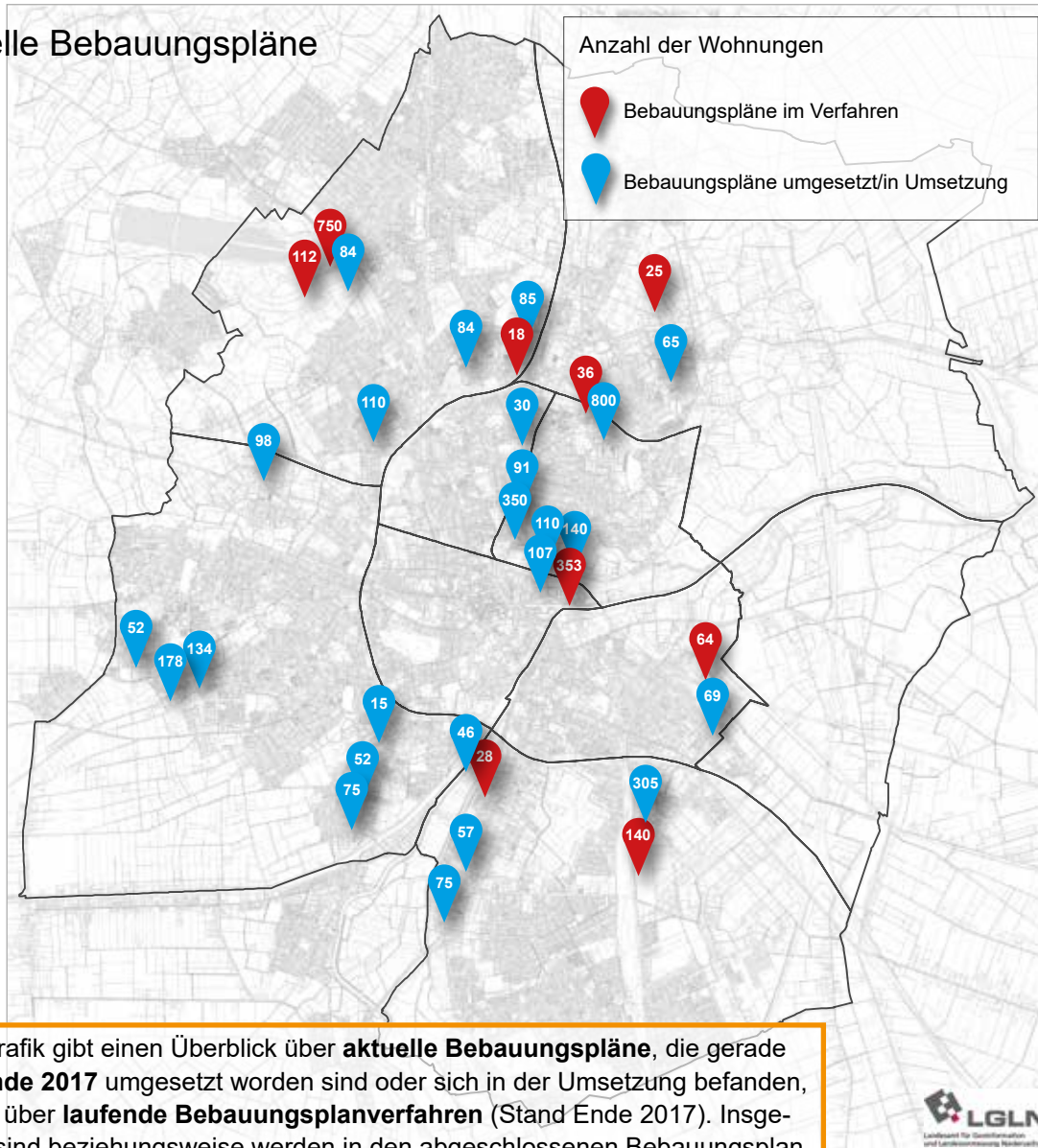
Wohnbauflächenkataster



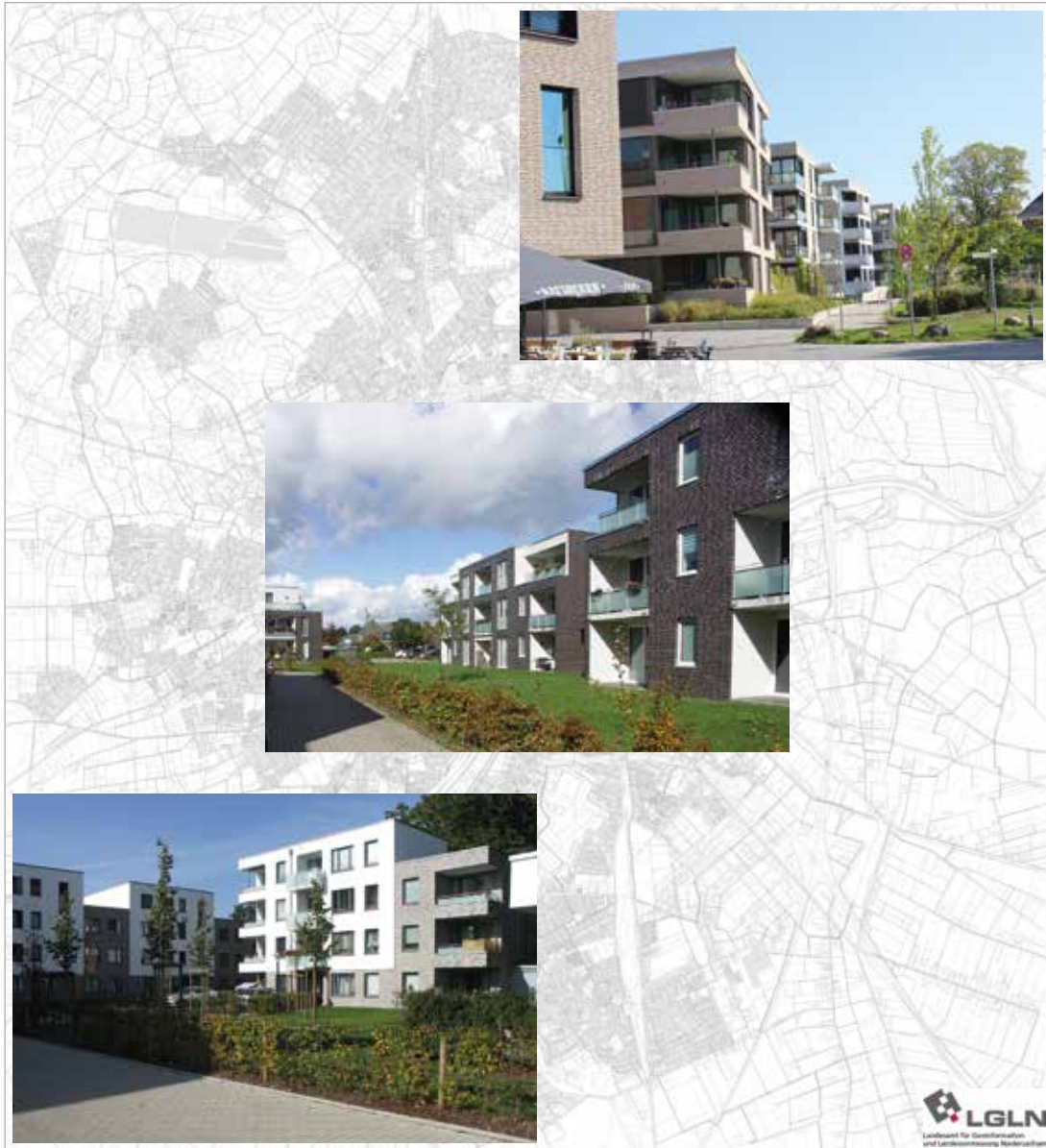
Das Wohnbauflächenkataster wies **Ende 2017** Flächen für circa 9.500 Wohnungen auf. Hiervon können circa 6.200 Wohnungen in Baulücken (rechtsverbindliche Bebauungspläne und unbeplanter Innenbereich) entstehen. Da aus verschiedensten Gründen nicht alle Flächen bebaut werden, erfolgt eine Gewichtung mit einer Realisierungswahrscheinlichkeit. Danach können insgesamt (Reserveflächen, Vorratsflächen und Potentialflächen) circa **5.600 Wohnungen** entstehen, von denen sich circa **2.900 Wohnungen in Baulücken** befinden.

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

Aktuelle Bebauungspläne



Die Grafik gibt einen Überblick über **aktuelle Bebauungspläne**, die gerade bis **Ende 2017** umgesetzt worden sind oder sich in der Umsetzung befanden, sowie über **laufende Bebauungsplanverfahren** (Stand Ende 2017). Insgesamt sind beziehungsweise werden in den abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren circa **3.200 Wohnungen** realisiert und in den laufenden Verfahren circa **1.500 Wohnungen**.



Ein Oldenburger Blick zur Richtlinie zur Förderung von Belegungsbindungen

Die Wohnungsgenossenschaft Hunte WoGen eG ist eine junge, neu entstandene Genossenschaft in Oldenburg. Diese ist 2008 von etwa 20 langjährigen Bewohnerinnen und Bewohnern der ehemaligen Arbeitersiedlung Breslauer Straße gegründet worden. Mittlerweile hat die Genossenschaft über 100 Mitgliederinnen und Mitglieder.

Ziele sind, den unverwechselbaren Charakter der denkmalgeschützten Siedlung zu bewahren und sozialverträglichen Wohnraum langfristig zu sichern. Gemeinschaftliches Engagement und Miteinander wird groß geschrieben und spiegelt sich in den vielfältigen Aktivitäten vom Erzählcafé bis hin zur Einrichtung eines Sozialfonds wider. Von den heute noch vorhandenen 27 Gebäuden der ehemaligen Arbeitersiedlung befinden sich mittlerweile 16 Gebäude mit 90 Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft.



Ein Oldenburger Blick zur Richtlinie zur Förderung von Belegungsbindungen



Die Genossenschaft gehörte zu einer der ersten, die die Ende 2015 von der Stadt aufgelegte Richtlinie zur Förderung von Belegungsbindungen genutzt hat.

Wie viele Wohnungen haben Sie bislang fördern lassen?
Im Jahr 2016 neun Wohnungen, 2017 sieben Wohnungen und für das Jahr 2018 wollen wir weitere Anträge stellen.

Eine Förderung von Wohnungen ist mit einer 10-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung verbunden; nutzen Sie die Fördermittel noch anderweitig, obwohl hierfür keine Auflage besteht?

Ja, mit dem Zuschuss bauen wir in Wohnungen von Mieterinnen und Mietern mit einem einfachen Wohnberechtigungsschein Heizungen ein, die bislang nur Einzelöfen aufwiesen – immer in Absprache mit den jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohnern. Dies wäre ohne die Förderung nicht möglich, da wir aus den der Genossenschaft eigenen zur Verfügung stehenden Mitteln derzeit die Dächer sanieren lassen.

Halten Sie die Richtlinie für ein gutes Instrument?

Ja. Zunächst bestand zwar Skepsis, ob die Beantragung nicht zu aufwendig wäre. Diese Sorge war aber völlig unbegründet. Die Antragsstellung und die Abwicklung ist überaus einfach zu handhaben. Für uns ist die Richtlinie quasi ein Geschenk.

Frau Klinger, Vorstand Wohngenossenschaft Hunte WoGen eG.



Ein Oldenburger Blick zum Wohnstandort Neu-Donnerschwee



Ehemalige Donnerschwee-Kaserne

Lage:

Ehemalige Donnerschwee-Kaserne

Größe:

Circa 175.825 m²

Vorherige Nutzung:

Militär

Art der Bebauung:

Circa 850 Wohnungen, Mehrfamilienhäuser, Mehrgenerationshaus, Verein für Jugendkulturarbeit, Kindergarten, Kino

Preiswerter Wohnraum:

Mindestens 72 Wohnungen

Besonderheiten:

Denkmalgeschützte Gebäude werden erhalten und als Wohngebäude genutzt.

Wie lange wohnst Du hier schon?

Seit circa fünf Monaten.

Aus welchen Gründen wohnst Du hier?

Die Lage ist perfekt. Ich habe so einen sehr kurzen Weg zur Arbeit. Außerdem hat es einfach gepasst.

Was war der Anlass für den Umzug?

Ich wollte bei meinen Eltern ausziehen.

War es schwierig beziehungsweise hat es lange gedauert, die Wohnung zu finden?

Nein, das war einfach.

Wohnst Du in einem Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus?

In einem Mehrfamilienhaus.

Wohnst Du gerne hier?

Ja.

Was gefällt Dir besonders?

Die Lage ist wirklich unschlagbar. Außerdem sind die Wohnungen und das Gebiet schön.

Was würdest Du verbessern?

Die Parkplatzsituation ist nervig. Und mehr Grünfläche wäre schön, aber das ist natürlich auch schwierig.

Kira, 20, Bewohnerin der ehemaligen Donnerschwee-Kaserne.

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.) (2011-2018): Grundstücksmarktberichte 2011-2018. Oldenburg

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Oldenburg – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch 2018, 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>

53°8'N 8°13'O

WWW.OLDENBURG.DE

