

Zweibrücker Hof 2
58313 Herdecke
Tel. (02330) 92 84 - 0
Fax (02330) 92 84 - 29

Firnhaberstraße 5
70174 Stuttgart
Tel. (0711) 99 33 07 - 1
Fax (0711) 99 33 07 - 2

MACHBARKEITSSTUDIE KONVERSIONSFLÄCHEN

im Kontext des Immobilienmarktes der Stadt Oldenburg

Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel. (030) 27 87 68-0
Fax (030) 27 87 68-68

Jarrestraße 8
22303 Hamburg
Tel. (040) 42 32 22-0
Fax (040) 42 32 22-12

Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel. (089) 23 23 76-0
Fax (089) 23 23 76-76

info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de



Teil A Grunddatenanalyse

Charlottenburg HRB 95407 B • HypoVereinsbank München: Konto 441 043 30 58, BLZ 700 202 70

Vorstand: Ralf-Peter Koschny, Andreas Schulten, Thomas Voßkamp • Vorsitzender des Aufsichtsrates: Hartmut Bulwien



Förderndes Mitglied der gif e.V.



Member of Plan 4 21



Member of GCSC e.V.



RICS

erstellt im Auftrag der

Stadt Oldenburg (Oldb), Stadtplanungsamt,
Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung
Industriestraße 1, 26121 Oldenburg

in Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Projektnummer: 102522

Berlin, 7. Mai 2009

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE		SEITE
I	1	4	59
I VORBEMERKUNGEN UND ZIELSTELLUNG			
II	3	4.1	59
II ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN		4.3	61
1	8	III	63
1 SOZIODEMOGRAFISCHE UND -ÖKONOMISCHE ANALYSE			
1.1	8	A	64
1.2	17	A AKTUELLE ANGEBOTS- UND WETTBEWERBS- BETRACHTUNG OLDENBURG UND UMLAND	
2	20	B	85
2 IMMOBILIENMARKTANALYSE - SEGMENT WOHNEN			
2.1	20		
2.2	24		
2.3	28		
2.4	32		
2.5	36		
2.6	44		
3	50		
3 IMMOBILIENMARKTANALYSE - SEGMENT BÜRO/DIENSTLEISTUNG			
3.1	50		
3.2	52		
3.3	56		

I VORBEMERKUNGEN UND ZIELSTELLUNG

Das Gutachten zum Teil A wurde in zwei Berichtsteilen "Grunddatenanalyse" und "Bestandsaufnahme und Prognosen" verfasst.

Der Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung des Stadtplanungsamtes der Stadt Oldenburg hat unter Beteiligung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zum Oldenburger Immobilienmarkt beauftragt.

Die Studie soll unter besonderer Beachtung von zwei Konversionsflächen erarbeitet werden. Der ehemalige Fliegerhorst (rund 5 km nordwestlich des Stadtzentrums) und die Donnerschwee-Kaserne (rund 2 km nördlich des Stadtzentrums) sind hinsichtlich ihrer Platzierbarkeit auf dem Immobilienmarkt der Stadt Oldenburg zu untersuchen. Dabei sollen die Auswirkungen auf die übrigen städtebaulichen Entwicklungspotenziale qualitativ, quantitativ und zeitlich dargestellt werden.

Die Machbarkeitsstudie untergliedert sich in zwei aufeinander aufbauende Stufen:

- Teil A:
Gesamtstädtische Potenzialanalyse für die Nutzungen Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe
- Teil B:
Erarbeitung von nutzungsorientierten und planerischen Handlungsempfehlungen für die Konversionsflächen Donnerschwee-Kaserne und Fliegerhorst

Die Erstellung der Machbarkeitsstudie erfolgte unter Berücksichtigung immobilienwirtschaftlicher, stadtwirtschaftlicher und stadtplanerischer Aspekte.

Ziel der Machbarkeitsstudie ist die Ermittlung von Art und Umfang künftiger Flächenbedarfe der Nutzungen Gewerbe/Logistik und Büro/Dienstleistungen für den Zeitraum bis 2018 sowie für die Nutzung Wohnen für den Zeitraum bis 2025. Im Ergebnis sind Aussagen zum Grad der Marktaufnahmefähigkeit/-sättigung der einzelnen Nutzungsarten und mögliche wechselseitige Abhängigkeiten zu treffen.

Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgte durch die BulwienGesa AG als federführendes Büro in Kooperation mit dem Büro Pesch & Partner, Architekten und Stadtplaner, mit Sitz in Herdecke und Stuttgart.

Im Einzelnen wurden folgende Punkte behandelt:

- Soziodemografische und -ökonomische Analyse von Oldenburg
- Auswertung der bisherigen Entwicklung 1998–2007
 - Analyse der zukünftigen Entwicklung bis 2020/2025
 - SWOT-Analyse, Ableitungen und Empfehlungen
 - Ableitung von Trends und Entwicklungspotenzialen als Grundlage für die Nutzungsbetrachtungen

Immobilienmarktanalyse – Segment Wohnen

- Auswertung der bisherigen Entwicklung 1998–2007
- Analyse der derzeitigen Strukturen

- Aktuelle Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung
- Analyse von Prognosen und zukünftigen Bedarfen
- Qualitative sowie quantitative Einschätzungen der Nachfrage

Immobilienmarktanalyse – Segment Büro/Dienstleistung

- Auswertung der bisherigen Entwicklung 1998–2007
- Analyse der derzeitigen Strukturen
- Aktuelle Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung
- Analyse von Prognosen und zukünftigen Bedarfen
- Qualitative sowie quantitative Einschätzungen der Nachfrage

Immobilienmarktanalyse – Segment Gewerbe/Logistik

- Auswertung der bisherigen Entwicklung 1998–2007
- Analyse der derzeitigen Strukturen
- Aktuelle Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung
- Analyse von Prognosen und zukünftigen Bedarfen
- Qualitative sowie quantitative Einschätzungen der Nachfrage

Bewertung der Flächenpotenziale durch Pesch & Partner

- Ausweisung der Flächenreserven
- Typisierung der ermittelten Flächen und Eignungseinschätzung
- Ermittlung der Größenordnung und der räumlichen Zuordnung von Nutzungen
- Eignung des Gebäudebestandes der Konversionsflächen für Nachnutzungen
- Ableitung kommunalpolitischer Handlungsbedarfe

Ausarbeitung eines Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes

- Berechnung von zwei Szenarien für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2025 und Präferenz eines Szenarios
- Ermittlung von Flächenbedarfen bis 2025
- Bilanzierung des Flächenangebotes und Flächenbedarfes

Die Untersuchung basiert im Wesentlichen auf folgenden Grundlagen:

- Auswertung von amtlichen Statistiken
- Auswertung von städtischen Planungen und Konzeptionen
- Intensive Begehungen der Standorte inklusive des Umfeldes
- Aufnahme und Beurteilung der Wettbewerbsstandorte
- Auswertung der eigenen Fotodokumentation
- Umfangreiche Expertengespräche u. a. mit Immobilienmarktteilnehmern und der planenden Verwaltung
- Auswertung der RIWIS©Datenbank, eigener Gutachten der BulwienGesa AG sowie internetbasierter Immobilienvermarktungsplattformen

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der Auftragnehmer in ihrer deutschland- und europa-weiten Planungs-, Forschungs- und Beratungstätigkeit.

II ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

Bevölkerungsanstieg verdeutlicht Attraktivität Oldenburgs

Oldenburg verzeichnete in den letzten Jahren einen Bevölkerungsanstieg. Dieser resultiert aus den positiven Wanderungssalden, insbesondere aus Fernwanderungen. Daraus lässt sich auf eine Attraktivität Oldenburgs als Wohn- und Arbeitsort schließen. An sein Umland verliert Oldenburg jedoch Einwohner. Der Trend der Stadt-Umland-Wanderungen hat in den vergangenen Jahren jedoch abgenommen. Die Einwohnerprognosen für die kommenden Jahre sind widersprüchlich.

Die Bevölkerung wird auch in Oldenburg sukzessive älter. Für das Jahr 2020 wird eine Zunahme der Bevölkerung über 50 Jahre um rund 23 % prognostiziert.

Auch die Anzahl der Haushalte stieg in Oldenburg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an und wird noch weiter steigen. Dabei werden vor allem die kleineren Haushalte mit ein bis zwei Personen zunehmen und die größeren Haushalte zurückgehen.

Der Ausländeranteil ist in Oldenburg verglichen mit anderen Städten der Bundesrepublik gering. Die Bezirke, in denen sich die Projektstandorte befinden, weisen innerhalb Oldenburgs eine unterdurchschnittliche Ausländerquote auf.

Die Anzahl von Wohngeld- und Sozialleistungsempfängern ist in 2007 niedriger als in den Vorjahren. Die Anzahl der Studierenden in Olden-

burg ist in den letzten Jahren leicht zurückgegangen, während die Zahl der Studienanfänger zulegte.

Anstieg der Beschäftigtenzahlen

Das verfügbare Einkommen der Haushalte in Oldenburg ist in den vergangenen Jahren stetig angestiegen. Die Kaufkraft Oldenburgs erreicht mit 100 Punkten exakt den Bundesdurchschnitt. Dabei liegt die Kaufkraft in dem Gebiet des Fliegerhorstes in etwa auf dem Durchschnittsniveau Oldenburgs und der Projektstandort "Donnerschwee-Kaserne" erreicht mit 95,1 Punkten den niedrigsten Wert Oldenburgs.

Die SVP- und Büro-Beschäftigtenzahlen sind in den vergangenen Jahren stetig angestiegen und werden in Folge der Wirtschaftskrise, nach einem Tiefsstand in den Jahren 2009 und 2010 bis ins Jahr 2018 nur leicht zunehmen. Die wachstumsstärksten Branchen waren dabei bisher die Technologie-, Medien- und Telekommunikations-Branche, die Dienstleistungsbranche und die Branche des Sozial- und Gesundheitswesens. Die Arbeitslosenquote lag mit 12,2 % im Jahresdurchschnitt 2007 über dem Bundesdurchschnitt.

Mehrheitlich Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Oldenburger Wohngebäudebestand wird hauptsächlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Nur rund 17 % der Wohngebäude entfallen auf MFH. Seit 1998 ist die Anzahl der EFH-Gebäude um 12,4 % am deutlichsten angestiegen.

Knapp über die Hälfte des Oldenburger Wohnungsbestandes von rund 84.000 WE befindet sich in MFH. Seit 1998 ist die Zahl der Wohnungen in EFH am stärksten angewachsen. Dies ist ein Indiz für eine im Vergleich zu MFH höhere Nachfrage.

Entsprechend des EFH-Zuwachses sind die Anteile der Wohnungen mit 5 und mehr Räumen deutlich gestiegen. Der Anteil von 1- und 2-Raum-Wohnungen ist mit 9,4 % relativ klein und unterdurchschnittlich angewachsen.

Der Wohnungsmarkt in Oldenburg weist eine sehr kleinteilige Eigentümerstruktur auf. Die Eigentumsquote ist mit 59,2 % vergleichsweise hoch. Bis auf die GSG, die etwa 22 % aller Geschosswohnungen besitzt, hat kein Unternehmen eine führende Stellung.

Unterdurchschnittliche Neubautätigkeit in den letzten Jahren

Die Wohnungsneubautätigkeit in Oldenburg ist in 2007 auf das Fertigstellungsminimum in der betrachteten Dekade gefallen. Die Fertigstellungen sind von Neubau-EFH dominiert, jedoch ist in 2007 erstmals eine Annäherung von EFH (Rückgang) und MFH (Anstieg) erkennbar. Im Durchschnitt wurden in den letzten zehn Jahren 410 WE in EFH/ZFH und 168 WE in MFH pro Jahr fertiggestellt. Genehmigungsüberhänge bei MFH lassen in den nächsten ein bis zwei Jahren einen weiteren Anstieg der Fertigstellungen erwarten.

Die Wohnungsneubautätigkeit ist auch in den Umlandgemeinden überwiegend rückläufig, wobei die einwohnernormierte Bautätigkeit in allen

Umlandgemeinden deutlich höher als in Oldenburg ist. Die rückläufige Bautätigkeit verdeutlicht die geringere Neubaunachfrage sowohl in Oldenburg und als auch in den angrenzenden Umlandgemeinden.

Rückläufige Transaktionszahlen

Mit rund 62 % aller Kauffälle oder durchschnittlich 465 pro Jahr ist die Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Oldenburg stärker ausgeprägt als nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften (290 pro Jahr), die langfristig betrachtet erhebliche Rückgänge bei den Transaktionsvolumina verzeichnen.

Mit durchschnittlich 580 Eigentumswohnungen pro Jahr wurden zwischen 1998 und 2007 weniger Wohnungen als Eigenheime verkauft. Im betrachteten Zeitraum wurden durchschnittlich 285 Wohnbaugebietgrundstücke pro Jahr verkauft, wobei auch hier die Tendenz rückläufig ist.

Sowohl bei den Häusern als auch bei den Wohnungen werden deutlich mehr Bestandsobjekte als Neubauten verkauft. Während bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften grundsätzlich die Nachfrage nach Neubauten sinkt, konnten neu gebaute ETW in den letzten Jahren Marktanteile gewinnen.

Leicht rückläufige Kaufpreise für Bestandsobjekte

Während sehr gute Lagen steigende Baulandpreise von fast 20 % seit 1998 verzeichnen, mussten gute und mittlere Lagen Einbußen hinnehmen. Im Segment der frei stehenden Einfamilienhäuser und der Neubau- sowie Bestands-Reihenhäuser entwickelten sich die Preise überwiegend rückläufig.

Das Kaufpreisniveau von Neubau-Eigentumswohnungen liegt gegenüber Ende der 90er-Jahre höher. Bei Bestands-ETW waren bis 2005 Preisrückgänge festzustellen. Seither haben sich die Preise stabilisiert und weisen wieder eine ansteigende Tendenz auf.

Stabile Mieten für Bestands-Wohnungen

Vor allem im Segment der Neubau-Mietwohnungen sind ansteigende Mieten festzustellen. Die Mieten der Bestands-Wohnungen sind stabil bis leicht steigend.

Bis 2012 wird eine weitgehend stabile bis leicht ansteigende Tendenz der durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser prognostiziert. Die ETW-Kaufpreise im Neubau steigen an, während sie bei Bestandsobjekten gemäß den Prognosen stagnieren. Eine ähnliche differenzierte Entwicklung wird für Mietwohnungen erwartet. Hier bieten Neubauwohnungen Chancen.

Durchschnitts-Mieten und Preise im Umfeld der Konversionsflächen

Das derzeitige Angebot der Miet- und Eigentumswohnungen wird von Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen dominiert. Im Gebiet "Donnerschwee-Kaserne" liegt der Schwerpunkt bei Zwei-Zimmer-WE, größere Wohnungen ab vier Zimmer werden sehr selten, ebenso wie kleinere Häuser, angeboten. Im Gebiet "Fliegerhorst" werden überwiegend Drei-Zimmer-WE angeboten. Das Angebot an Ein- und Fünf-Zimmer-WE ist sehr gering.

Mit steigender Zimmerzahl sinken die Mieten, jedoch steigen die Kaufpreise. Für sanierte Wohnungen im Umkreis der Konversionsstandorte sind Mieten zwischen 5,50 und 6,50 Euro/qm und Preise zwischen 1.000 und 1.300 Euro/qm möglich. Eine deutlich steigende Nachfrage ist für Häuser zur Miete festzustellen.

Chancen für Wohnbebauung auf Donnerschwee-Kasernen-Gelände

Aktuell befinden sich 21 ETW-Neubauprojekte mit 210 WE in der Vermarktung, von denen schätzungsweise 50 % bereits verkauft sind. Im Bereich der Donnerschwee-Kaserne ist eine Angebotskonzentration festzustellen, welche die potenzielle Vermarktbarkeit des Areals unterstreicht. Im Mietwohnungsbau existieren derzeit nur fünf Projekte, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen.

Das Angebot an Grundstücken zur Einzelbebauung ist in Oldenburg derzeit und auch für die nächsten Jahre umfangreich, jedoch liegen fast alle Baugebiete mindestens 4 bis 5 km von der Innenstadt ent-

fernt. Im Nahbereich um die Donnerschwee-Kaserne stehen keine größeren Grundstücksflächen zur Einzelbebauung zur Verfügung, so dass Marktchancen von der Wettbewerbsseite für die Konversionsfläche bestehen. Grundsätzlich eignen sich beide Standorte für die Nutzung Wohnen, wobei aufgrund der Lagequalität und der Marktbedingungen die Donnerschwee-Kaserne ein deutlich bessere Standort für die Vermarktung von Wohnungen und Häuser ist.

Gute Versorgung mit Senioreneinrichtung, aber Lücken im Stadtgebiet

In Oldenburg existieren derzeit 24 Seniorenpflegeheime mit insgesamt 1.780 stationären Pflegeplätzen. Die Objekte sind mehrheitlich älteren Baujahrs, wurden jedoch in den letzten Jahren modernisiert. Auf Ebene der Gesamtstadt besteht momentan ein Angebotsüberhang von rund 500 Plätzen.

Auf kleinräumiger Ebene ist in der Umgebung beider Projektstandorte ein Angebotsdefizit zu erkennen. Im Gebiet um die Donnerschwee-Kaserne beträgt dieses Defizit etwa 70 Plätze und im Gebiet um den Fliegerhorst etwa 150 Plätze. Damit bestehen auf beiden Konversionsstandorten Potenziale zur Errichtung eines Seniorenpflegeheimes.

Im Bereich des Betreuten Wohnens herrscht auf Ebene der Gesamtstadt ein Nachfrageüberhang von rund 90 Wohneinheiten, der in zwei neuen Einrichtungen realisiert werden könnte. Im Einzugsgebiet der Donnerschwee-Kaserne besteht derzeit ein Bedarf an 87 WE bei einem Angebot durch einen Neubau von 22 Wohneinheiten. Es existiert ein Angebotsdefizit von 65 Wohneinheiten. Im Gebiet des

Fliegerhorstes sind drei Einrichtungen mit insgesamt 87 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen angesiedelt. Das Angebotsdefizit beträgt bei einem derzeitigen Bedarf von 110 Wohneinheiten damit 23 WE. Dem entsprechend ist zumindest auf dem Areal der Donnerschwee-Kaserne ein deutliches Potenzial für die Ansiedlung einer Einrichtung mit etwa 30 bis 40 Wohnungen für Betreutes Wohnen vorhanden.

Niedriger Büroleerstand vorhanden und steigende Mieten erwartet

Der Büroflächenbestand nahm in den vergangenen zwei Jahren leicht zu. Der Büroflächenumsatz ist dagegen seit 2004 angestiegen und betrug in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich 13.650 qm pro Jahr. Trotz nur weniger Zuwächse im Büroflächenbestand in den vergangenen zwei Jahren hat der Leerstand in Oldenburg leicht zugenommen, liegt mit 2,4 % jedoch noch unter dem Durchschnitt vergleichbarer Städte. Er wird voraussichtlich im nächsten Jahr durch den Freizug von derzeit durch die LZO genutzten Flächen zunehmen.

Die Büromieten sind in Oldenburg in den vergangenen Jahren relativ konstant geblieben und liegen zwischen 5,00 Euro/qm und 6,50 Euro/qm auf dem Niveau vergleichbarer Städte. In Neubauten sind höhere Mieten möglich. Das derzeitige Angebot ist hauptsächlich von kleineren Bestandsflächen geprägt. Für geförderte Unternehmen/Neugründungen sind auch Neubaufächen in angemessenem Maße anmietbar.

Für die kommenden Jahre wird aufgrund höherer Mieten im Neubau ein leichter Anstieg der Spitzen- und der Durchschnittsmieten prognostiziert.

Übernachtungsanzahl stieg, Hotels konnten jedoch nicht profitieren

Die Anzahl der Touristen und Übernachtungen in Oldenburg hat in den letzten zehn Jahren deutlich zugenommen, ist jedoch im Verhältnis zu vergleichbaren Städten durchschnittlich. Die entsprechenden Kennziffern in den Hotels entwickelten sich unterdurchschnittlich. Die gesamte Anzahl der Betten ist leicht angestiegen, dagegen ist die Hotelbettenanzahl relativ konstant geblieben. Auch die Auslastung der Hotels ist mit Werten um 30 % vergleichsweise gering. In Expertengesprächen wurde festgestellt, dass ein weiteres hochwertiges Hotel mit Konferenzflächen und exklusiver Gastronomie grundsätzlich wünschenswert wäre, jedoch eignen sich die Konversionsflächen dafür nicht.

Gewerbeflächennachfrage vorhanden und stabile Preise

Die Anzahl an Gewerbebetrieben ist in Oldenburg seit 1998 um 23 % angestiegen. Die Grundstückspreise für Gewerbegrundstücke und auch die Mieten für Logistik-, Lager-, Ausstellungs- und Serviceflächen sind in den vergangenen Jahren auf konstantem Niveau geblieben.

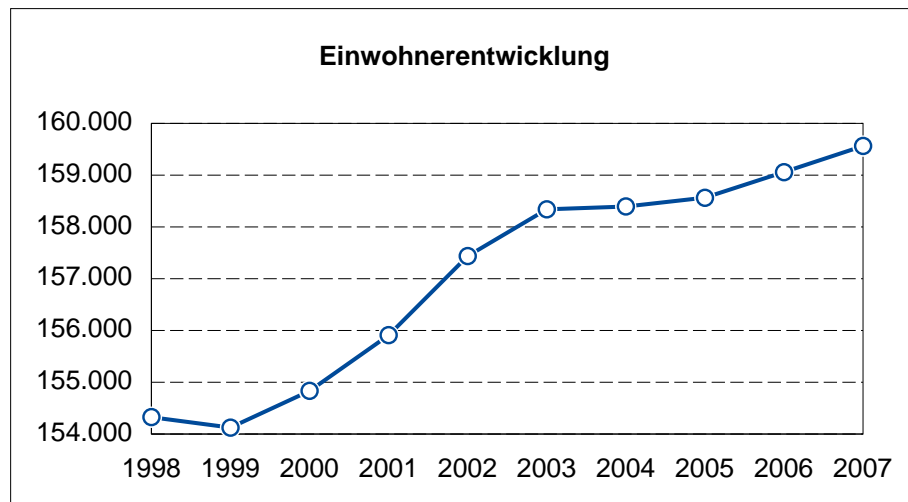
Der Markt der unbebauten Gewerbegrundstücke ist fast vollständig durch kommunale Flächenverkäufe geprägt. Die Anzahl der Gewerbeflächenverkäufe war in den vergangenen zehn Jahren sehr schwankend. Im Durchschnitt wurden 8 ha pro Jahr, verteilt auf durchschnittlich 12 Betriebe verkauft. Die höchste Flächennachfrage pro Betrieb hatte die Logistik- und Dienstleistungsbranche.

1 SOZIODEMOGRAFISCHE UND -ÖKONOMISCHE ANALYSE

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Ansteigende Einwohnerzahlen

Die Bevölkerungszahl der Stadt Oldenburg nahm in den letzten zehn Jahren kontinuierlich zu. 1998 zählte sie 154.300 Einwohner und stieg bis zum Jahre 2007 um 3,4 % auf ein Niveau von rund 159.600 Einwohner an.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Der Bevölkerungsanstieg resultiert dabei ausschließlich aus den positiven Wanderungssalden. In den vergangenen zehn Jahren weist Oldenburg eine geringere Geburten- als Sterberate auf.

Die daraus resultierende negative natürliche Bevölkerungsentwicklung wird durch die positiven Wanderungssalden der vergangenen Jahre ausgeglichen, was auf eine Attraktivität Oldenburgs als Wohn- und Arbeitsstandort schließen lässt.

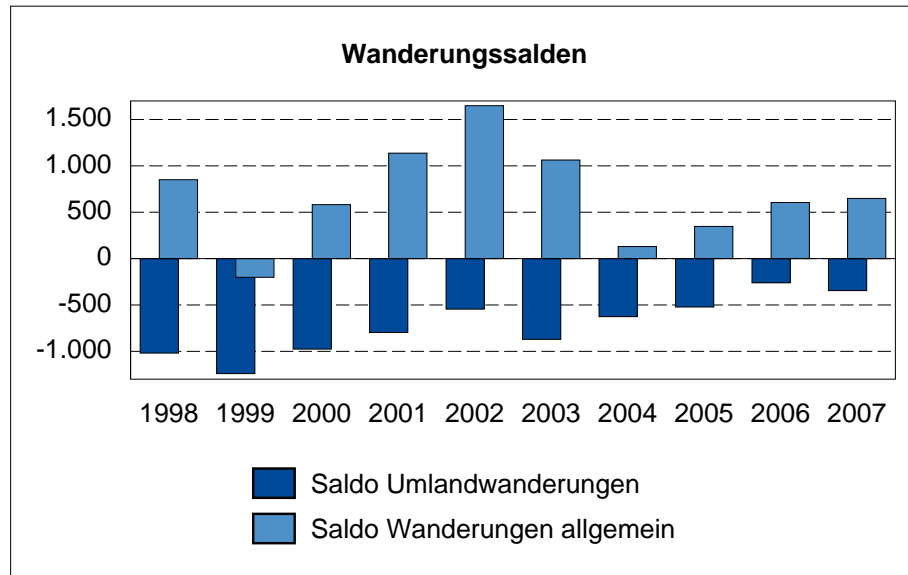
Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen)			
	Saldo der Geburten und Sterbefälle	Saldo der Zu- und Fortzüge	Bevölkerungs- anstieg p. a.
1998	-57	851	794
1999	2	-202	-200
2000	125	582	707
2001	-61	1.137	1.076
2002	-120	1.649	1.529
2003	-160	1.063	903
2004	-76	130	54
2005	-183	347	164
2006	-106	605	499
2007	-143	649	506
Durchschnittswert	-78	681	603

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Positive Wanderungssalden

In den letzten zehn Jahren verzeichnete Oldenburg mit Ausnahme von 1999 positive Wanderungssalden. Die Zuzüge überstiegen die Fortzüge im Jahre 2007 um 649. Ein Höhepunkt der Wanderungsüber-

schüsse wurde in den Jahren 2001 bis 2003 mit durchschnittlich 1.283 mehr Zuzügen als Fortzügen pro Jahr erreicht.



Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Oldenburg

Positive Wanderungssalden weist die Stadt regelmäßig mit Zuwandern aus Niedersachsen und den neuen Bundesländern sowie dem Ausland auf. An Bremen und Hamburg verliert die Stadt Einwohner.

Gegenüber seinem Umland verzeichnet Oldenburg einen negativen Wanderungssaldo. Im Vergleich zu 1998 und vor allem seit 2003 hat dieser jedoch abgenommen. Seit 1998 verzeichnet Bad Zwischenahn

(-1.561), Edeweicht (- 1.444) und Hatten (- 1.108) die größten Wanderungsverluste.

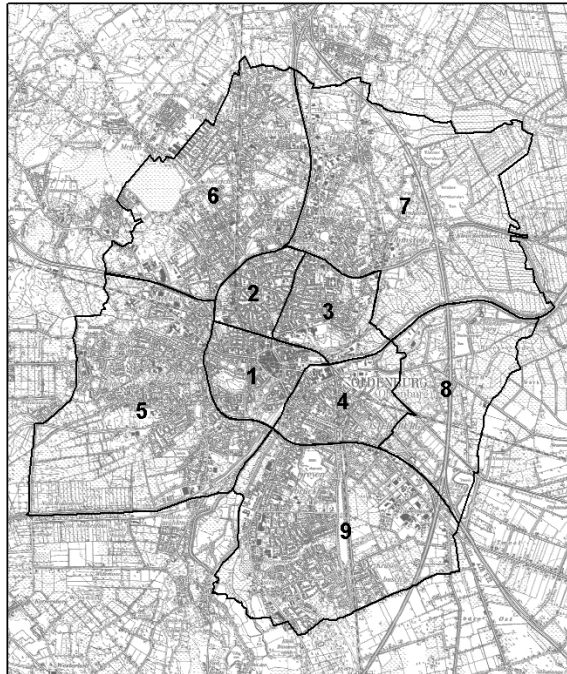
2007 hatte Oldenburg die meisten Wanderungsverluste gegenüber den Gemeinden Rastede (-142) und Wiefelstede (-80).

	Fortzüge nach	Zuzüge von	Saldo
Rastede	377	235	-142
Wiefelstede	310	230	-80
Hatten	244	179	-65
Wardenburg	363	338	-25
Hude	134	110	-24
Bad Zwischenahn	410	387	-23
Edeweicht	259	239	-20
Elsfleth	52	86	34

Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Oldenburg

Wachstumsschwächste Bezirke liegen innenstadtnah

Die innenstadtnahen statistischen Bezirke 1, 2 und 3 (Gebiet Donnerschwee-Kaserne) verzeichnen mit durchschnittlich 1,0 % Wachstum in den vergangenen Jahren den geringsten Bevölkerungsanstieg. Dagegen weisen die Bezirke 6 (Gebiet Fliegerhorst) und 9 mit einem Bevölkerungswachstum von 6,2 % bzw. 5,6 % den größten Einwohneranstieg auf.



Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Oldenburg

Bezirk	Ortsteilangaben
1	Zentrum, Dobben, Haarenesch, Bahnhofsviertel, Gerichtsviertel
2	Ziegelhof, Ehnern
3	Bürgeresch, Donnerschwee
4	Osternburg, Drielake
5	Eversten, Hundsmühler Höhe, Thomasburg, Bloherfelde, Haarentor, Wechloy
6	Bürgerfelde, Rauhehorst, Dietrichsfeld, Flugplatz, Ofenerdiek, Nadorst
7	Etzhorn, Ohmstede, Bornhorst
8	Neuenwege, Kloster Blankenburg
9	Kreyenbrück, Bümmerstede, Tweelbäke West, Krusenbusch, Drielakermoor

Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Oldenburg

Der Bezirk 2 weist mit Abstand die höchste Einwohnerdichte auf. Die Bezirke, in denen sich die Kasernenstandorte befinden, liegen mit 27 bzw. 22 Einwohnern/ha über dem Durchschnitt der Einwohnerdichte von Oldenburg.

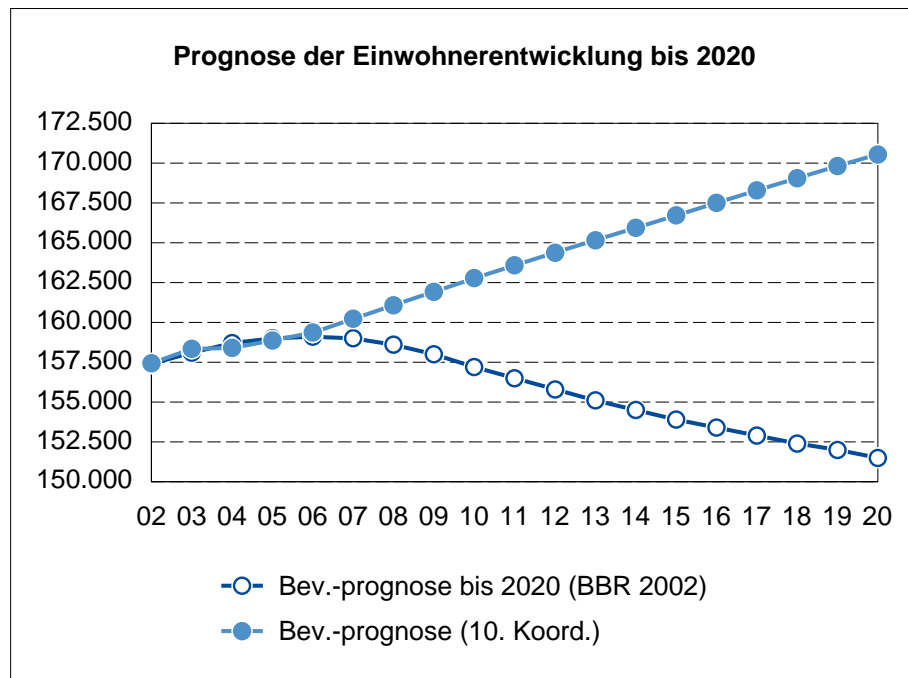
Einwohner in den statistischen Bezirken					
Bezirk	2007 absolut	2007 Anteil in %	Δ 00–07 absolut	Δ 00–07 in %	Einwohner je ha
1	11.554	7,2	66	0,6	26
2	12.256	7,7	62	0,5	44
3	12.385	7,8	232	1,9	27
4	11.970	7,5	484	4,2	23
5	36.160	22,7	741	2,1	18
6	30.308	19,0	813	2,8	22
7	13.018	8,2	759	6,2	6
8*	1.393	0,9	-34	-2,4	1
9	30.519	19,1	1.608	5,6	16
Gesamt	159.563	100,0	4.731	3,0	15

*) Sonderstatus: zentrale Anlaufstelle
Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Oldenburg

Einwohnerprognosen mit gegensätzlichen Entwicklungen

Für Oldenburg liegen neben dem Gutachten vom Institut SoFAX (ca. 150.000 Einwohner in 2025) vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und vom Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen Einwohnerprognosen bis 2020 vor, die grundsätzlich gegenläufige Entwicklungen vorhersagen.

Während die BBR-Prognose einen Bevölkerungsverlust von rund 5 % erwartet, sieht die NLS-Prognose einen Anstieg der Einwohner um rund 7 %.



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Basisjahr 2002; Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen; Basisjahr 2004

Die Neufassungen der beiden Prognosen werden im Jahr 2009 erwartet. Die BBR Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025 liegt bereits vor, wird jedoch voraussichtlich erst im März 2009 zur Veröffentlichung freigegeben.

Die 11. koordinierte Bevölkerungsprognose für Niedersachsen ist für das gesamte Bundesland schon vorhanden, jedoch für Oldenburg noch nicht regionalisiert. Es ist noch kein Zeitpunkt bekannt, wann dies geschieht.

Im Rahmen der Wohnungsmarktprognose für dieses Gutachten wurde eine eigene Bevölkerungs- und Haushaltsprognose erstellt, weil mit aktuelleren Zahlen (Basisjahr 2007) gearbeitet werden konnte und eine Fortschreibung bis 2025 notwendig wurde.

Alternde Bevölkerung

Die älteren Bevölkerungsschichten nehmen in Oldenburg zu. Im Jahr 2007 macht den größten Anteil der Bevölkerung mit 24,8 % die Altersgruppe der 35- bis unter 50-Jährigen aus. Diese Altersgruppe hat in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen. Im Jahre 1998 lag sie mit einem Anteil von 22,8 % noch an zweiter Stelle, hinter der Altersgruppe der 20- bis unter 35-Jährigen.

	1998		2007		Trend 98–07
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
unter 20 Jahre	29.515	19,1	29.252	18,3	↘
20 bis u. 35 J.	38.157	24,7	33.707	21,1	↘
35 bis u. 50 J.	35.247	22,8	39.494	24,8	↗
50 bis u. 65 J.	27.124	17,6	28.098	17,6	→
65 J. und älter	24.282	15,8	29.012	18,2	↗

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Auch die Altersgruppe der über 65-Jährigen gewinnt zunehmend an Bedeutung. Im Jahre 1998 besaß diese Gruppe noch einen Anteil von 15,7 %, der bis 2007 auf 18,2 % zugenommen hat.

Die jüngeren Jahrgänge unter 35 Jahre, vor allem die Altersgruppe der 20- bis unter 35-Jährigen, nehmen in Oldenburg nicht nur prozentual sondern auch absolut ab. Auf einen Attraktivitätsverlust für Auszubildende und Studenten kann dies jedoch nicht zurückgeführt werden, da die Anzahl der Studenten in den vergangenen zehn Jahren lediglich um 590 abgenommen und die Zahl der Auszubildenden im Vergleich zum Vorjahr sogar um 2.300 zugenommen hat.

Für das Jahr 2020 wird prognostiziert, dass die Anteile der Altersgruppen der über 50-Jährigen weiter zunehmen werden.

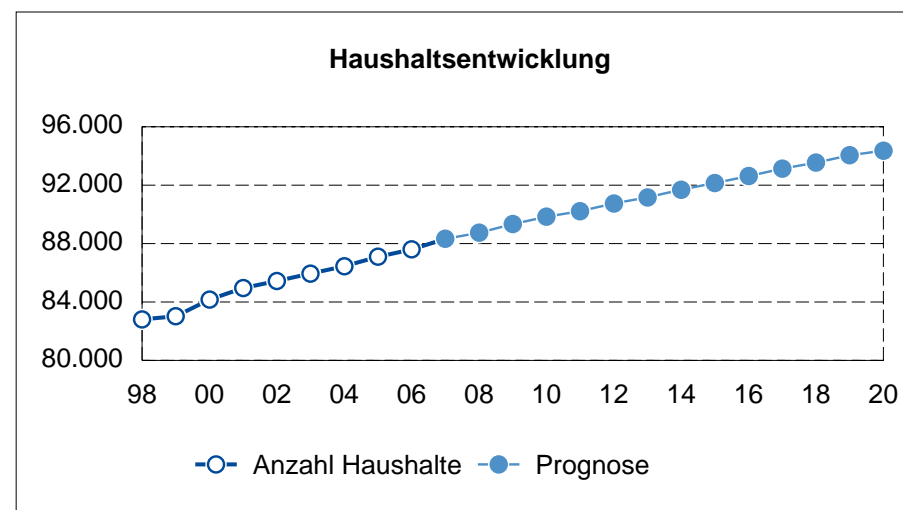
Prognose Altersstruktur Oldenburg bis 2020			
	2020		Trend 07–20
	absolut	Anteil in %	
unter 20	29.303	17,2	↘
20 bis unter 35	36.562	21,4	→
35 bis unter 50	34.724	20,4	↘
50 bis unter 65	37.494	22,0	↗
65 und älter	32.447	19,0	↗

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen; Basisjahr 2004

Der Anteil der über 50-Jährigen soll von derzeit 35,8 % auf einen Anteil von 41,0 % im Jahr 2020 ansteigen. Demgegenüber steht ein Rückgang der Altersgruppen unter 50 Jahre von 64,2 % auf 59,0 %.

Zunehmende Zahl der kleinen Haushalte

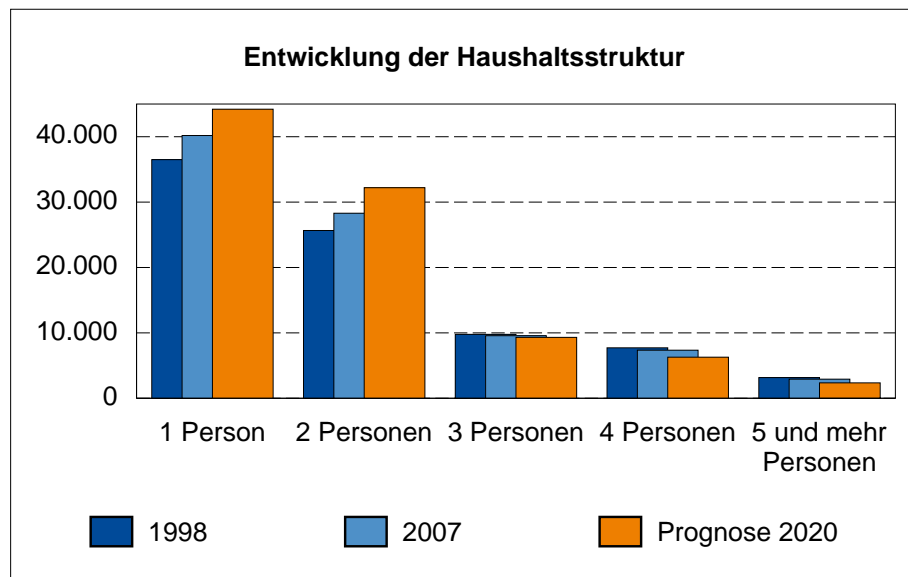
Die Anzahl der Haushalte steigt in Oldenburg kontinuierlich an. So nahm sie seit 1998 um 6,7 % zu und erreichte 2007 ein Niveau von rund 88.300 Haushalten. Auch für die kommenden Jahre wird ein weiterer Anstieg der Anzahl der Haushalte von NLS prognostiziert, sodass diese im Jahr 2020 ein Niveau von rund 94.400 Haushalten erreichen. Die Zunahme der Haushaltszahl resultiert aus der wachsenden Bevölkerungszahl in Oldenburg und aus der zunehmenden Anzahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. Diese stiegen in den letzten zehn Jahren jeweils um 10 % an. Demgegenüber steht ein Rückgang der 3 und mehr Personen Haushalte. Den höchsten Verlust mit -7,6 % seit 1998 verzeichneten dabei Fünf-Personenhaushalte.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Im Rahmen der Wohnungsmarktprognose unter Punkt 5 wurde eine gesonderte Haushaltsprognose erstellt, die bis ins Jahr 2025 reicht und in der aktuellere Zahlen wie in den offiziellen Statistiken verwendet werden.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich von 1,86 Personen/Haushalt im Jahr 1998 auf 1,81 Personen/Haushalt im Jahr 2007.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Auch für die kommenden Jahre soll sich die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten weiter fortsetzen.

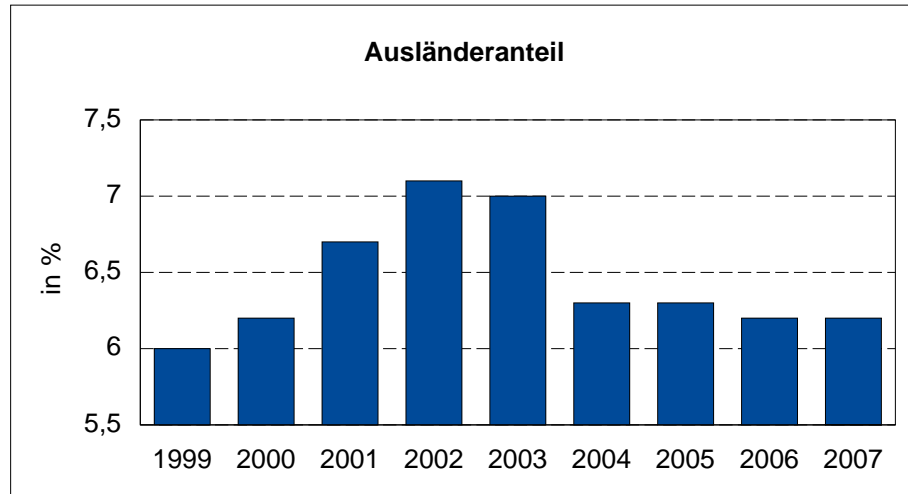
	Δ 1998–2007	Prognose Δ 2007–2020
1 Person	10,1 %	10,0 %
2 Personen	10,3 %	13,8 %
3 Personen	-2,1 %	-2,7 %
4 Personen	-4,7 %	-14,5 %
5 und mehr Personen	-7,6 %	-19,3 %

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen; eigene Berechnungen

Vor allem für die Haushalte mit vier und mehr Personen wird ein überproportionaler Rückgang prognostiziert. Gründe für die Zunahme der kleinen Haushalte sind der Rückgang der Geburten (weniger Familienhaushalte) und die Alterung der Bevölkerung (kleinere Haushalte in der älteren Bevölkerungsschicht).

Unterdurchschnittlicher Ausländeranteil

Der Ausländeranteil in Oldenburg liegt derzeit mit 6,2 % unter dem Bundesdurchschnitt von 8,8 % und auch unter dem Durchschnitt vergleichbarer westdeutscher Städte. Nach einem Anstieg des Ausländeranteils mit einem Höhepunkt im Jahre 2002 von 7,1 % ist dieser auf ein Niveau von 6,2 % im Jahre 2007 zurückgegangen. Der Ausländeranteil innerhalb des Stadtgebietes schwankt in den statistischen Bezirken Oldenburgs zwischen 4,4 % (Bezirk 6) und 34,7 % (Bezirk 8). Aufgrund der in Bezirk 8 (Stadtteile Blankenburg, Neuenwege) ansässigen zentralen Aufnahme- und Ausländerbehörde Oldenburgs ist der Ausländeranteil in diesem Bezirk sehr hoch.



Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Oldenburg

Die Bezirke 3 (Donnerschwee-Kaserne) und 6 (Fliegerhorst), in denen sich die Projektstandorte befinden, weisen mit 5,7 % bzw. 4,4 % einen Ausländeranteil auf, der unter dem Durchschnitt von Oldenburg liegt.

Empfänger von sozialen Leistungen

Im Jahr 2007 empfangen rund 23.000 Personen Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch - Zwölftes Buch (SGB XII) und dem Sozialgesetzbuch - Zweites Buch (SGB II). Dies sind 14,4 % der Bevölkerung von Oldenburg. Von 2005 auf 2006 stieg die Zahl der Empfänger an, dagegen ging sie von 2006 auf 2007 wieder zurück, blieb jedoch auf einem höheren Niveau als 2005.

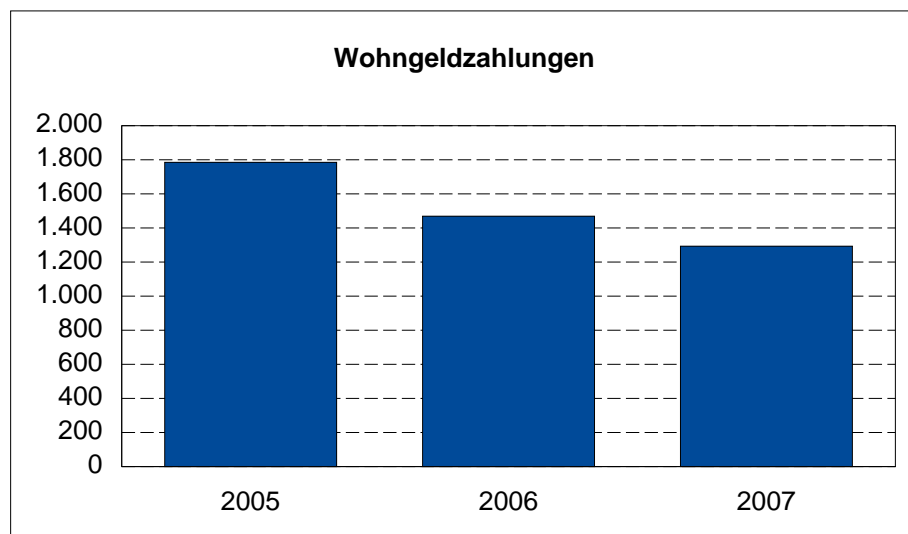
Empfänger von Sozialhilfe, Grundsicherung für Arbeitssuchende			
Art der Hilfe	2005	2006	2007
1. Leistungen nach dem SCB XII			
Hilfe zum Lebensunterhalt	337	377	344
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	1.537	2.041	1.619
Hilfe zur Gesundheit	237	311	295
Eingliederungshilfe	1.450	1.594	1.566
Hilfe zur Pflege	736	705	669
Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten	7	3	5
Hilfe in anderen Lebenslagen	39	39	44
1. Gesamt	4.343	5.070	4.542
2. Leistungen nach dem SGB II			
Arbeitslosengeld II	13.225	13.351	13.212
Sozialgeld	5.022	5.269	5.254
2. Gesamt	18.247	18.620	18.466
1. + 2. Gesamt	22.590	23.690	23.008
Quote auf Basis der Einwohnerzahlen	14,2 %	14,9 %	14,4 %

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Oldenburg 2008

Die meisten Empfänger erhielten Arbeitslosengeld II (13.212), gefolgt von Empfänger des Sozialgeldes (5.254) und den Empfängern der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (1.619). Die Entwicklung dieser Empfängerzahlen verhält sich ähnlich wie die Entwicklung der Gesamtzahl der Empfänger.

Rückläufige Wohngeldzahlungen

Seit dem 01.01.2005 sind die Empfänger von Sozialhilfeleistungen nach dem Sozialgesetzbuch - Zwölftes Buch (SGB XII) und dem Sozialgesetzbuch - Zweites Buch (SGB II), deren Unterkunftskosten bereits im Rahmen dieser Leistungen übernommen werden, vom Wohngeldbezug ausgeschlossen.

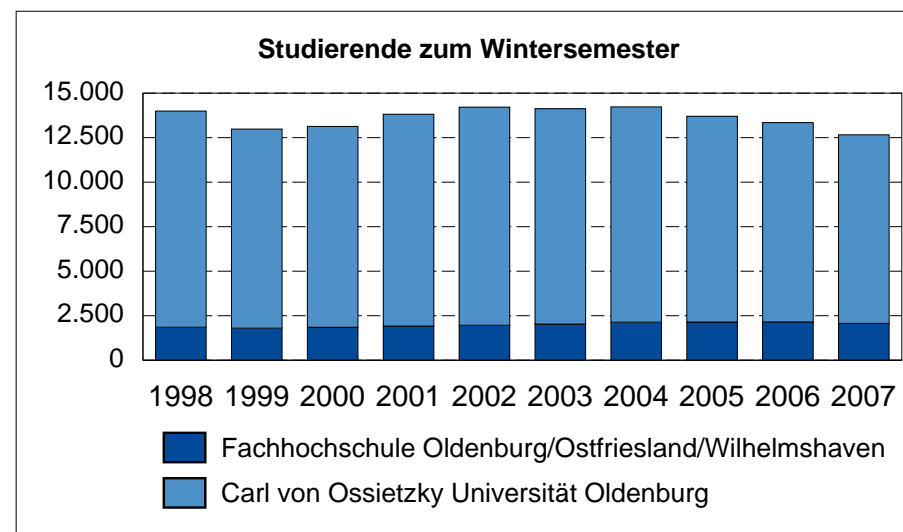


Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Oldenburg 2008

Im Jahr 2007 empfangen 1.293 Personen Wohngeldzahlungen, dies sind 0,8 % der Oldenburger Bevölkerung. Im Vergleich zum Jahr 2005 sank die Zahl der Empfänger um 27,6 %. Im Durchschnitt bezieht ein Empfänger rund 1.560 Euro.

Sinkende Studentenzahlen

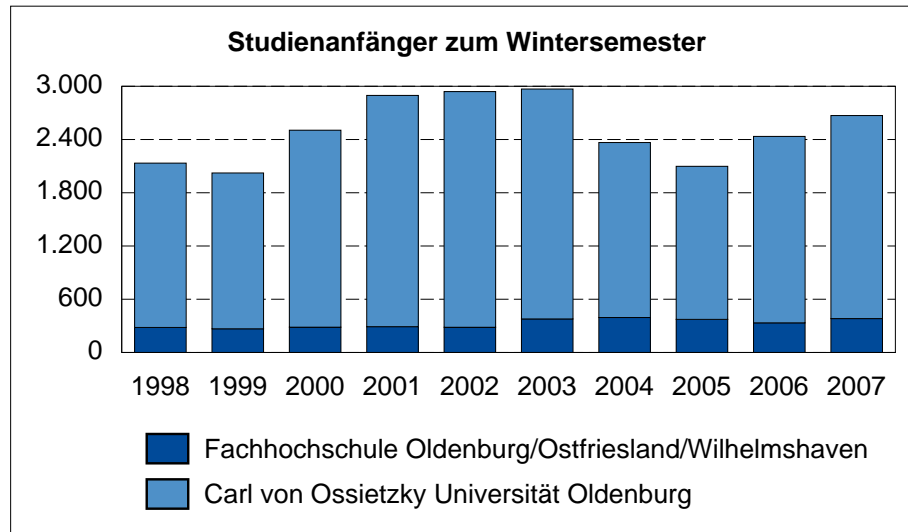
Die Anzahl der Studierenden in Oldenburg unterlag in den vergangenen zehn Jahren Schwankungen von bis zu 1.570 Studenten. Durchschnittlich waren 13.619 Studierende pro Wintersemester eingeschrieben. Im Jahre 2007 waren 12.660 Studenten an der Universität und Fachhochschule immatrikuliert. Dieses ist die geringste Studentenzahl der vergangenen zehn Jahre.



Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Oldenburg 2008

Der Rückgang der Studentenzahlen seit 2004 hängt mit den niedrigen Einschreibungen der Jahre 2004 und 2005 zusammen. Seit 2005

steigt die Zahl der Studienanfänger wieder an und erreichte im Jahr 2007 eine Höhe von 2.670 Studienanfängern.



Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Oldenburg 2008

Durchschnittlich schrieben sich in den vergangenen zehn Jahren etwa 2.500 Studenten pro Wintersemester ein.

Fazit

Oldenburg verzeichnete in den letzten Jahren einen Bevölkerungsanstieg. Dieser resultiert aus den positiven Wanderungssalden, insbesondere aus Fernwanderungen. Daraus lässt sich auf eine Attraktivität Oldenburgs als Wohn- und Arbeitsort schließen. An sein Umland verliert Oldenburg jedoch Einwohner. Der Trend der Stadt-Umland-Wanderungen hat in den vergangenen Jahren jedoch abgenommen. Die Einwohnerprognosen für die kommenden Jahre sind widersprüchlich.

Die Bevölkerung wird auch in Oldenburg sukzessive älter. Für das Jahr 2020 wird eine Zunahme der Bevölkerung über 50 Jahre um rund 23 % prognostiziert.

Auch die Anzahl der Haushalte stieg in Oldenburg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an und wird noch weiter steigen. Dabei werden vor allem die kleineren Haushalte mit ein bis zwei Personen zunehmen und die größeren Haushalte zurückgehen.

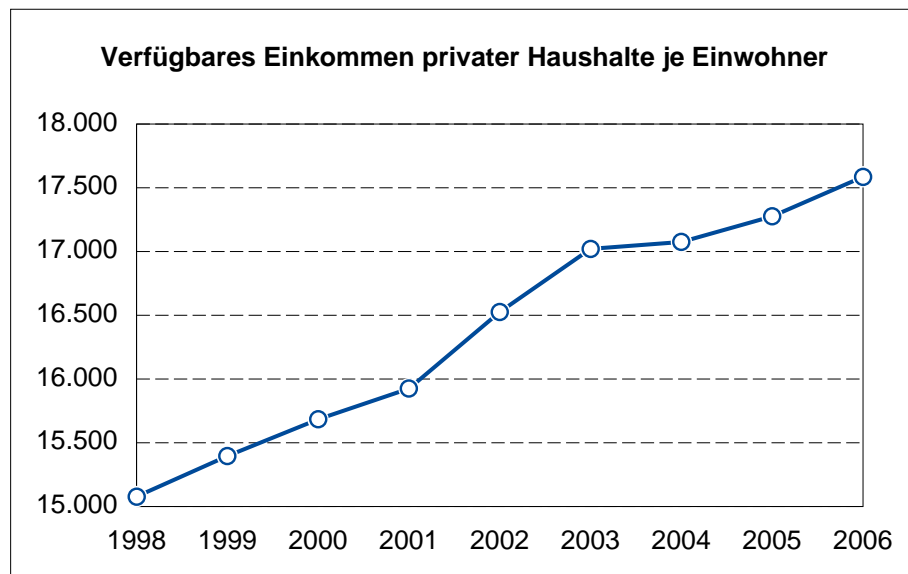
Der Ausländeranteil ist in Oldenburg verglichen mit anderen Städten der Bundesrepublik gering. Die Bezirke, in denen sich die Projektstandorte befinden, weisen innerhalb Oldenburgs eine unterdurchschnittliche Ausländerquote auf.

Die Anzahl von Wohngeld- und Sozialleistungsempfängern ist in 2007 niedriger als in den Vorjahren. Die Anzahl der Studierenden in Oldenburg ist in den letzten Jahren leicht zurückgegangen, während die Zahl der Studienanfänger zulegte.

1.2 Ökonomische Entwicklung

Kaufkraft auf Bundesniveau

Das verfügbare Einkommen ist in Oldenburg stetig auf eine Höhe von 17.586 Euro/Einwohner in 2006 angestiegen und hat gegenüber 1998 um 16,6 % zugenommen. Damit liegt es dennoch unter dem Bundesdurchschnitt von 18.135 Euro im Jahre 2006.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Die GfK-Kaufkraftkennziffer von Oldenburg liegt 2008 mit 100 Punkten exakt auf Bundesdurchschnitt. Auf Ebene der Postleitzahlen besteht

eine Spanne von 95,1 Punkten bis 104,4 Punkten. Der Projektstandort "Fliegerhorst", der im Postleitzahlen-Gebiet 26127 liegt, erreicht mit 99,4 Punkten in etwa das Niveau der Kaufkraft von Oldenburg. Der Projektstandort "Donnerschwee-Kaserne" (PLZ-Gebiet 26123) erreicht mit 95,1 Punkten den niedrigsten Wert Oldenburgs.

Kaufkraftkennziffer auf Postleitzahlenebene		
	PLZ-Bereich	Kaufkraftkennziffer
Südwestl. Innenstadt	26122	104,4
Ohmstede	26125	102,8
Osternburg	26135	101,6
Bloherfelde	26129	101,3
Eversten	26131	101,1
Alexandersfeld	26127	99,4
Kreyenbrück	26133	99,0
Bürgerfelde	26121	95,6
Nadorst	26123	95,1

Quelle: GfK Nürnberg

Überdurchschnittliche Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote in Oldenburg betrug 2007 im Jahresdurchschnitt 12,2 %. Damit lag sie über dem Jahresdurchschnitt der Bundesrepublik mit 10,1 %. Seit 2005 geht in Oldenburg, wie auch in der Bundesrepublik die Arbeitslosenquote stetig zurück. 2005 lag diese in Oldenburg auf einem Niveau von 15,4 % (BRD: 13,0 %).

Steigende Beschäftigungszahlen

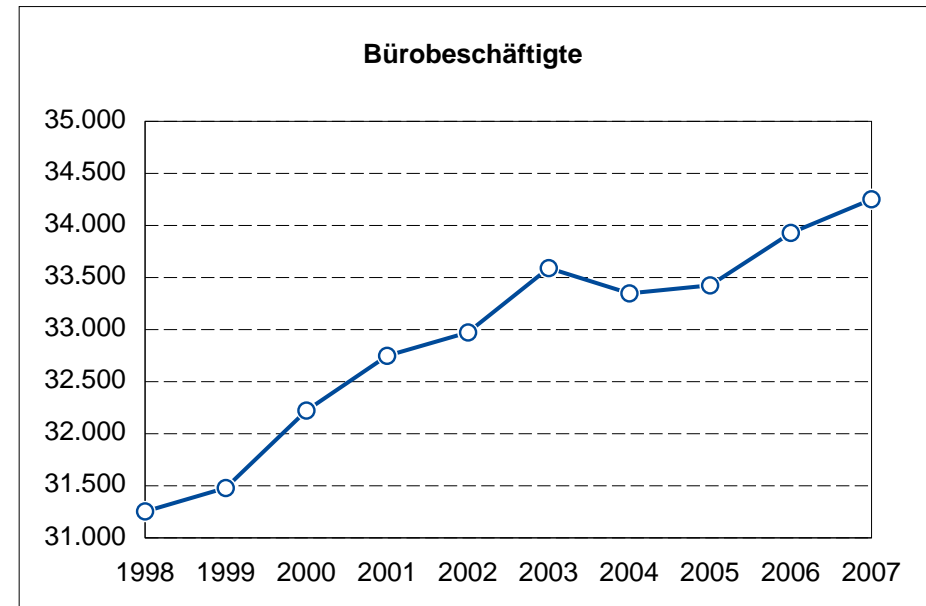
Die SVP-Beschäftigten haben in Oldenburg seit 1998 um 5,5 % zugenommen und erreichten 2007 eine Anzahl von 65.357 Beschäftigten. Der überwiegende Anteil davon sind mit 50,9 % Einpendler (absolut: 33.245), die Auspendler machen einen Anteil von 32,8 % (absolut: 15.654) aus.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Branchen			
Branche	1999	2007	Entwicklung 99-07
Gesundheit, Soziales	8.764	10.075	15,0 %
Groß- und Einzelhandel	11.138	9.824	-11,8 %
Produzierendes Gewerbe	11.379	8.133	-28,5 %
Öffentliche Verwaltung	6.484	6.793	4,8 %
Sonst. höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen	3.405	5.541	62,7 %
Erziehung, Bildung	3.639	3.898	7,1 %
Technologie, Medien, Telekommunikation	2.002	3.827	91,2 %
Finanz, Kredit, Versicherung	3.743	3.694	-1,3 %
Rechts-, Steuer, Unternehmensberatung	2.025	2.090	3,2 %
Gastgewerbe	1.286	1.552	20,7 %
Logistik	2.000	1.398	-30,1 %

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Die größte Branche mit 10.075 Beschäftigten im Jahr 2007 ist das Sozial- und Gesundheitswesen. Diese gehört in Oldenburg mit einem

Anstieg von 15,0 % zu den expandierenden Branchen. Die Technologie-, Medien- und Telekommunikations-Branche wuchs seit 1999 mit 91,2 % am stärksten, gefolgt von der Dienstleistungsbranche mit 62,7 % Wachstum. An Beschäftigtenzahlen verloren haben die Branchen des Groß- und Einzelhandels, des produzierenden Gewerbes, der Logistik und des Finanz-, Kredit-, und Versicherungswesens.

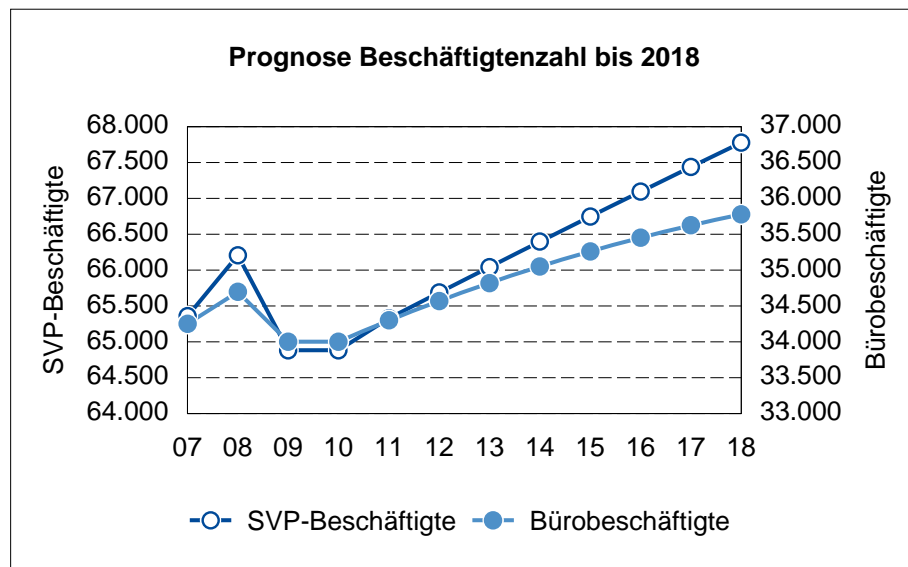


Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Ähnlich gut wie die Anzahl der SVP-Beschäftigten entwickelten sich auch die Bürobeschäftigten und nahmen seit 1998 um 9,6 % auf 34.251 Bürobeschäftigte im Jahre 2007 zu.

Steigende Zahl der Beschäftigten prognostiziert

In Folge der aktuellen Wirtschaftskrise wird angenommen, dass die Beschäftigtenzahlen im Jahr 2009 um -2,0 % abnehmen und erst ab dem Jahr 2011 wieder ein positives Wachstum erreichen wird.



Quelle: BulwienGesa

Es wird prognostiziert, dass die SVP-Beschäftigten bis ins Jahre 2018 um 3,7 % auf eine Höhe von rund 67.800 Beschäftigten und die Bürobeschäftigten um 4,5 % auf rund 35.800 ansteigen werden. Dieser Anstieg resultiert aus der prognostizierten Zunahme der Bevölkerung sowie einer Zunehmenden Erwerbstätigkeit von Frauen und einer steigenden Teilzeitbeschäftigung.

Fazit

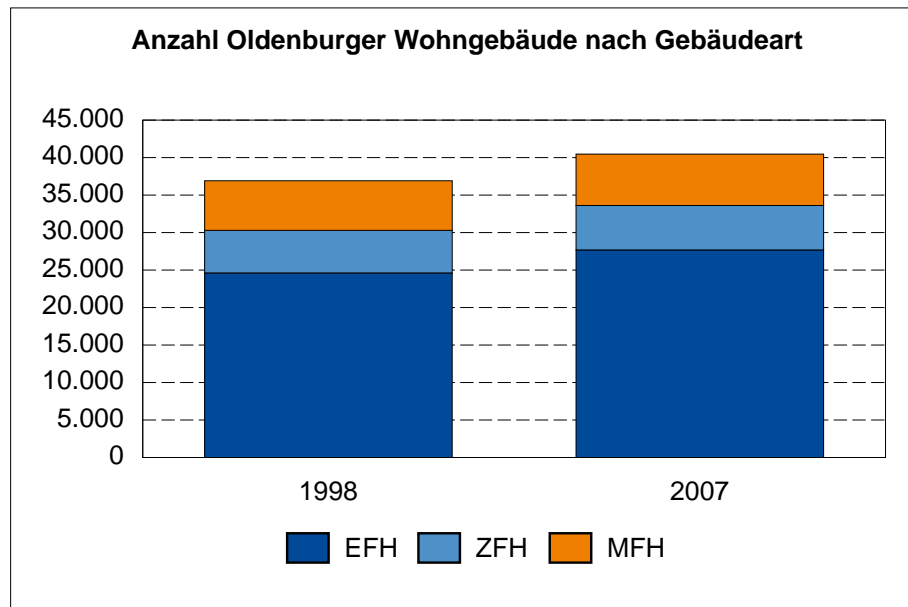
Das verfügbare Einkommen der Haushalte in Oldenburg ist in den vergangenen Jahren stetig angestiegen. Die Kaufkraft Oldenburgs erreicht mit 100 Punkten exakt den Bundesdurchschnitt. Dabei liegt die Kaufkraft in dem Gebiet des Fliegerhorstes in etwa auf dem Durchschnittsniveau Oldenburgs und der Projektstandort "Donnerschwee-Kaserne" erreicht mit 95,1 Punkten den niedrigsten Wert Oldenburgs.

Die SVP- und Büro-Beschäftigtenzahlen sind in den vergangenen Jahren stetig angestiegen und werden in Folge der Wirtschaftskrise, nach einem Tiefsstand in den Jahren 2009 und 2010 bis ins Jahr 2018 nur leicht zunehmen. Die wachstumsstärksten Branchen waren dabei bisher die Technologie-, Medien- und Telekommunikations-Branche, die Dienstleistungsbranche und die Branche des Sozial- und Gesundheitswesens. Die Arbeitslosenquote lag mit 12,2 % im Jahresdurchschnitt 2007 über dem Bundesdurchschnitt.

2 IMMOBILIENMARKTANALYSE - SEGMENT WOHNEN

2.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand

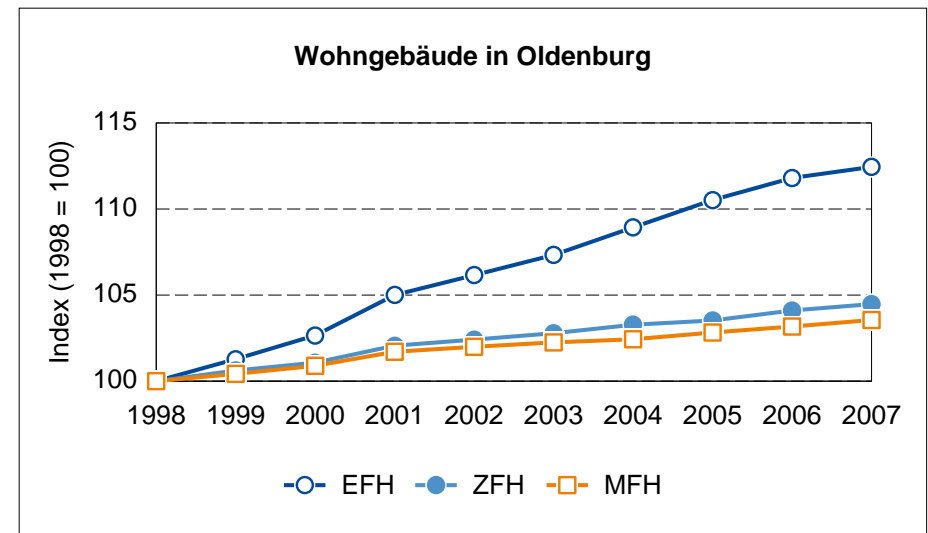
Der Oldenburger Wohngebäudebestand (2007: 40.465 insgesamt) wird hauptsächlich von EFH-Gebäuden geprägt. Rund 68,4 % der Wohngebäude entfallen derzeit auf EFH, auf ZFH rund 14,7 % und auf MFH rund 16,9 %.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Von 1998 bis 2007 ist eine Anteilsverschiebung zugunsten der EFH (+ 1,7 Prozentpunkte) festzustellen. Dementsprechend sind Rückgänge

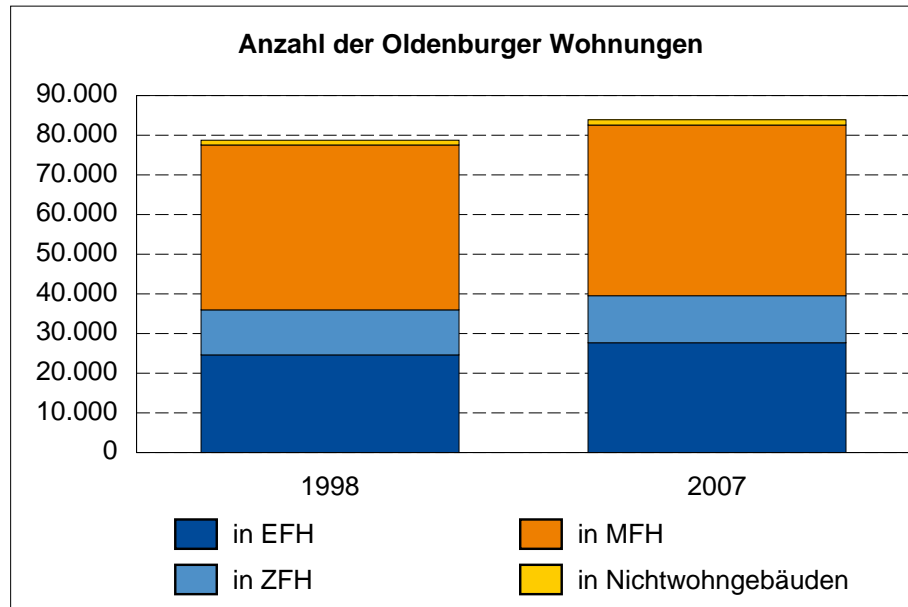
bei ZFH (-0,7 Prozentpunkte) und MFH (-1,0 Prozentpunkte) zu verzeichnen.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Seit 1998 fand bei den EFH-Gebäuden der stärkste Anstieg statt, wodurch sich die Dominanz der EFH-Gebäude weiter ausgebaut hat. Im betrachteten Zeitraum ist die Anzahl der EFH-Gebäude um 12,4 %, der ZFH-Gebäude um 4,5 % und der MFH-Gebäude um 3,6 % angestiegen.

Insgesamt hat sich die Zahl der Wohngebäude von 1998 bis 2007 um 9,6 % erhöht (absolut: 3.553 Wohngebäude).

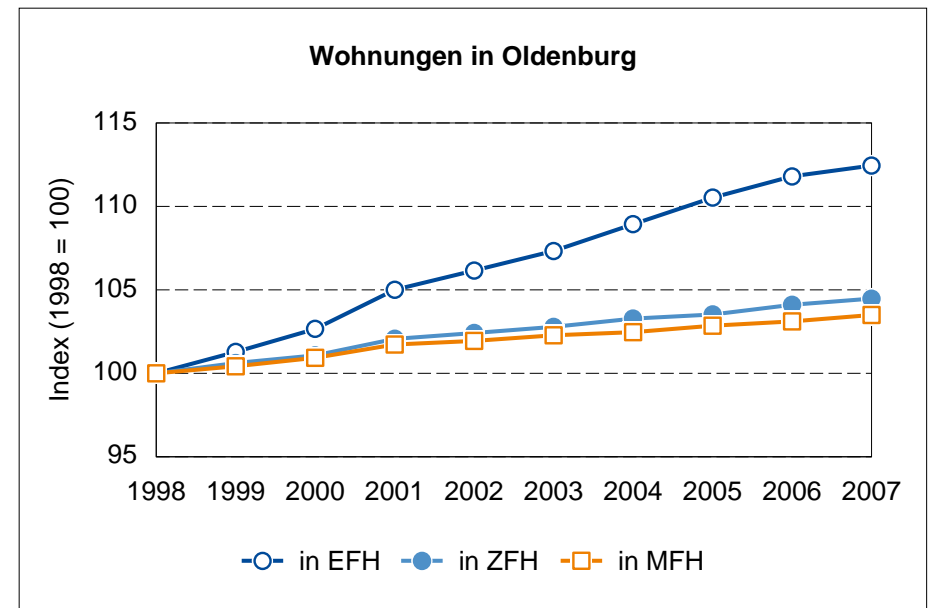


Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Rund 51,3 % des Oldenburger Wohnungsbestandes (2007: 83.901 WE insgesamt) befindet sich in MFH. Auf EFH entfallen rund 33,0 % und auf ZFH rund 14,1 %. Wohnungen in Nichtwohngebäuden (2007: 1.333 WE) sind von vernachlässigbar geringer Bedeutung 1,6 %.

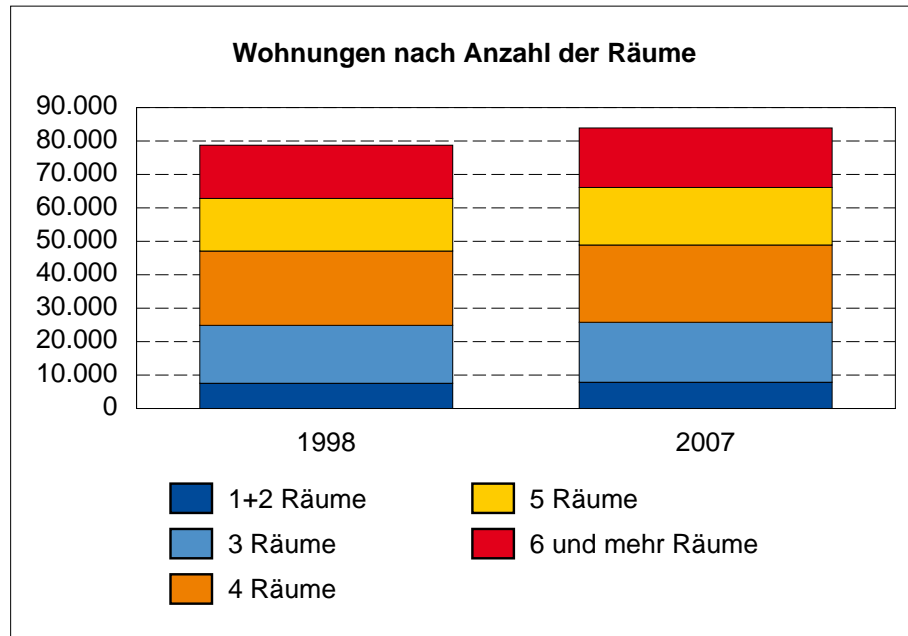
Seit 1998 ist die Zahl der Wohnungen in EFH am stärksten angewachsen. Dies ist ein Indiz für eine im Vergleich zu MFH entsprechend bessere Nachfragesituation. Wohnungen in MFH verzeichnen den geringsten prozentualen Anstieg aller Wohngebäudearten.

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude hat sich in Oldenburg im Zeitraum von 1998 (2,10) bis 2007 (2,04) verringert.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

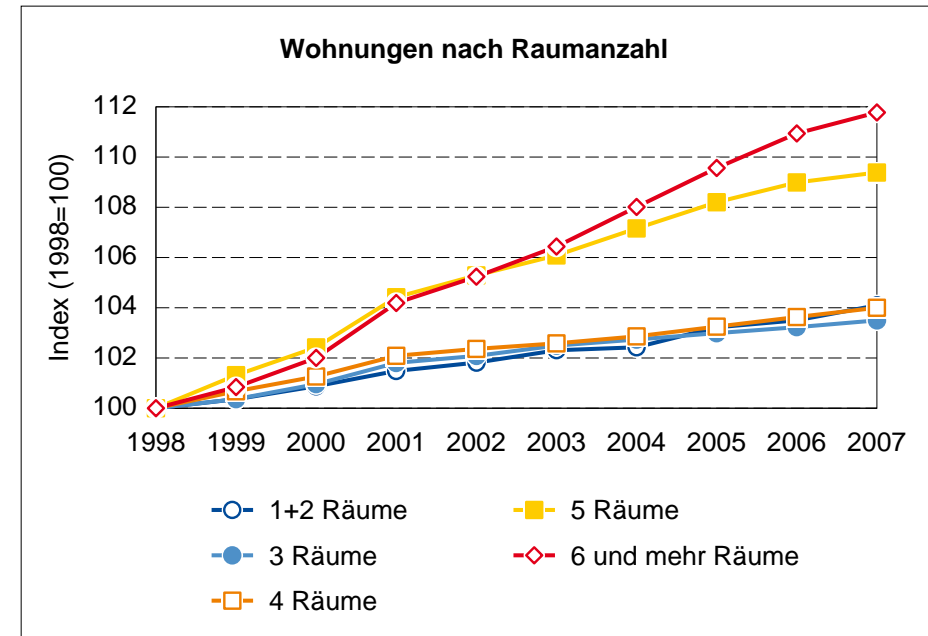
Nach Raumanzahl weisen 4-Raum-WE mit 27,6 % (2007) den größten Anteil auf. Dahinter folgen fast gleichauf 3-Raum-WE (21,4 %), 6- und Mehr-Raum-WE (21,2 %) und 5-Raum-WE (20,5 %). Der Anteil von 1- und 2-Raum-WE ist dagegen mit 9,4 % relativ klein. Entsprechend des EFH-Zuwachses haben sich seit 1998 die Anteile zugunsten der WE mit 5 und mehr Räumen verschoben.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Die Zahl der Wohnungen mit 6 und mehr Räumen bzw. mit 5 Räumen ist seit 1998 am stärksten angestiegen. Die kleineren Wohnungen mit bis zu vier Räumen bleiben hinsichtlich des Zuwachses deutlich hinter den großen Wohnungen zurück. Die Zuwächse betragen zwischen 3,5 % (3-Raum-WE) und 4,1 % (1- und 2-Raum-WE).

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist in Oldenburg von 82,3 qm (1998) auf 84,2 qm (2007) angestiegen.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Kleinteilige Wohnungsbestandshalterstruktur

Der Wohnungsmarkt in Oldenburg weist eine sehr kleinteilige Eigentümerstruktur auf. Bis auf die GSG hat kein Unternehmen eine führende Stellung.

Recherchen zufolge existieren in Oldenburg nachfolgende Wohnungsbestandshalter. Diese Auflistung erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Auswahl an Wohnungsbestandhalter in Oldenburg	
Firma	Anzahl Wohneinheiten
GSG Oldenburg Bau- und Wohngesellschaft mbH	9.500
Kubon Immobilien GmbH	500
GBO Baugenossenschaft Oldenburg	420
Spezialfonds der Quantum Immobilien	400
Klävemannstiftung	318
GEWOBA AG Wohnen und Bauen	263
Gagfah Group, Kundencenter Bremen	200
Bouwfonds Germany Residential F und CV	150
Bautra	150
Raiffeisen-Wohnungsbaugenossenschaft eG	126
Herkules Grundbesitz GmbH	105
Stadt Oldenburg	64
Bürger-Stiftung	5
Summe	12.201

Quelle: Stadt Oldenburg, eigene Recherchen

Der gesamte Wohnungsbestand in Oldenburg beläuft sich auf rund 83.900 Einheiten, von denen auf Basis einer Eigentumsquote von 59,2 % rund 49.670 Wohneinheiten im Eigentum sind. 34.230 Wohneinheiten sind demzufolge zur Miete. Dem statistischen Bundesamt zu Folge liegt die Quote von Wohneinheiten zur Miete bei 15 % in Ein- und Zweifamilienhäusern und 85 % in Mehrfamilienhäusern. Demnach existieren rund 29.096 Wohneinheiten zur Miete in Mehrfamilienhäusern, von denen rund 42 % im Besitz von größeren Unternehmen sind.

Fazit

Der Oldenburger Wohngebäudebestand wird hauptsächlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Nur rund 17 % der Wohngebäude entfallen auf MFH. Seit 1998 ist die Anzahl der EFH-Gebäude um 12,4 % am deutlichsten angestiegen.

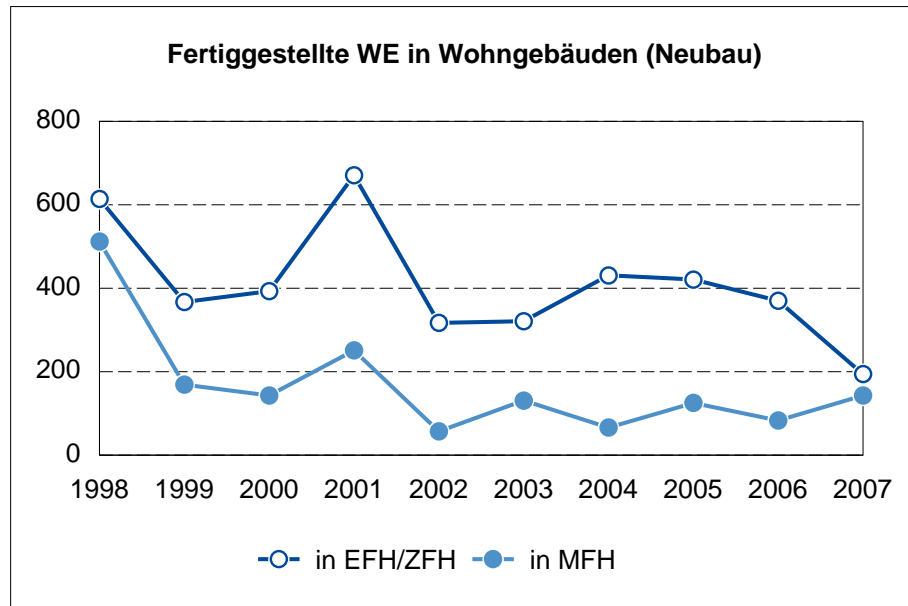
Knapp über die Hälfte des Oldenburger Wohnungsbestandes von rund 84.000 WE befindet sich in MFH. Seit 1998 ist die Zahl der Wohnungen in EFH am stärksten angewachsen. Dies ist ein Indiz für eine im Vergleich zu MFH höhere Nachfrage.

Entsprechend des EFH-Zuwachses sind die Anteile der Wohnungen mit 5 und mehr Räumen deutlich gestiegen. Der Anteil von 1- und 2-Raum-Wohnungen ist mit 9,4 % relativ klein und unterdurchschnittlich angewachsen.

Der Wohnungsmarkt in Oldenburg weist eine sehr kleinteilige Eigentümerstruktur auf. Die Eigentumsquote ist mit 59,2 % vergleichsweise hoch. Bis auf die GSG, die etwa 22 % aller Geschosswohnungen besitzt, hat kein Unternehmen eine führende Stellung.

2.2 Wohnungsbautätigkeit

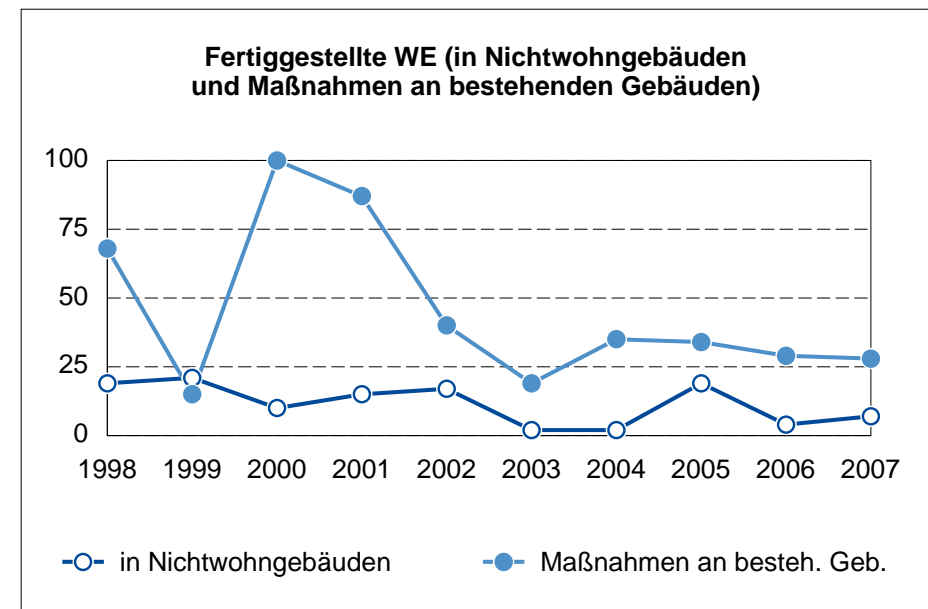
Die Fertigstellungsspitzen der Jahre 1998 und 2001 konnten in den letzten sechs Jahren nicht annähernd erreicht werden. Die zurückgegangene Wohnungsneubautätigkeit ist in 2007 auf das Fertigstellungsminimum der betrachteten Dekade gefallen.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

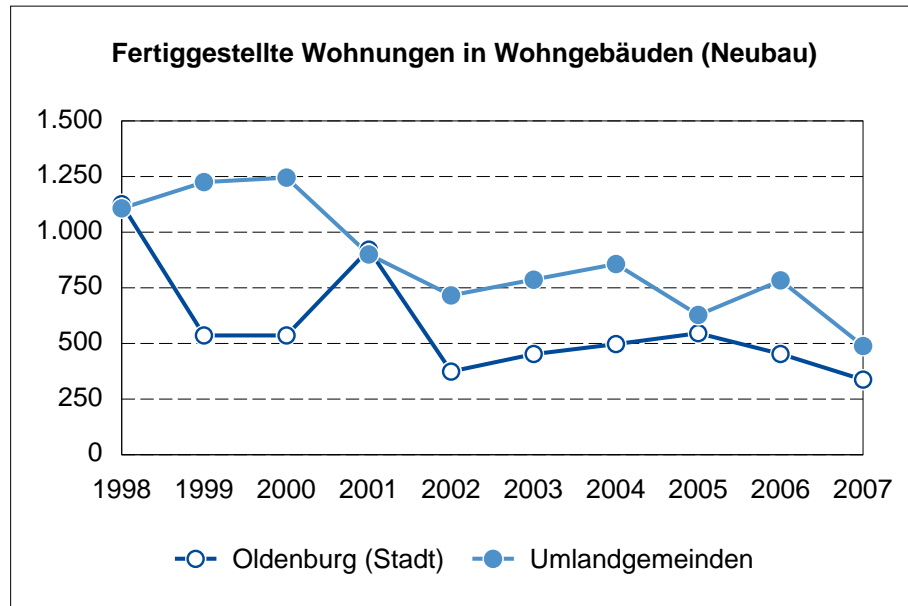
Die WE-Fertigstellungen sind in Oldenburg seit 1998 (insbesondere von 1999 bis 2006) von Neubau-EFH dominiert. Im Durchschnitt wurden in den letzten zehn Jahren 410 WE in EFH/ZFH und 168 WE in MFH pro Jahr fertiggestellt.

In 2007 ist jedoch erstmals eine Annäherung von EFH (Rückgang) und MFH (Anstieg) erkennbar. Maßnahmen im Bestand und in Nichtwohngebäuden sind von vernachlässigbar geringer Bedeutung. Auf sie entfallen ca. 9 % der gesamten Wohnungsfertigstellungen im Zeitraum 1998 bis 2007.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Die Wohnungsneubautätigkeit ist seit 1998 in Oldenburg und den Umlandgemeinden überwiegend rückläufig. Dabei markiert 2007 den Tiefpunkt der betrachteten Dekade.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Die Neubautätigkeit Oldenburgs bleibt im Zeitraum 1998 bis 2007 hinter dem Umland zurück. Dies deutet auf ein günstigeres Preis-/Lage-Verhältnis im Umland hin. Die einwohnernormierte Bautätigkeit ist in allen Umlandgemeinden höher als in Oldenburg. Die Zahl der Fertigstellungen liegt um 77 % über dem Vergleichswert Oldenburgs.

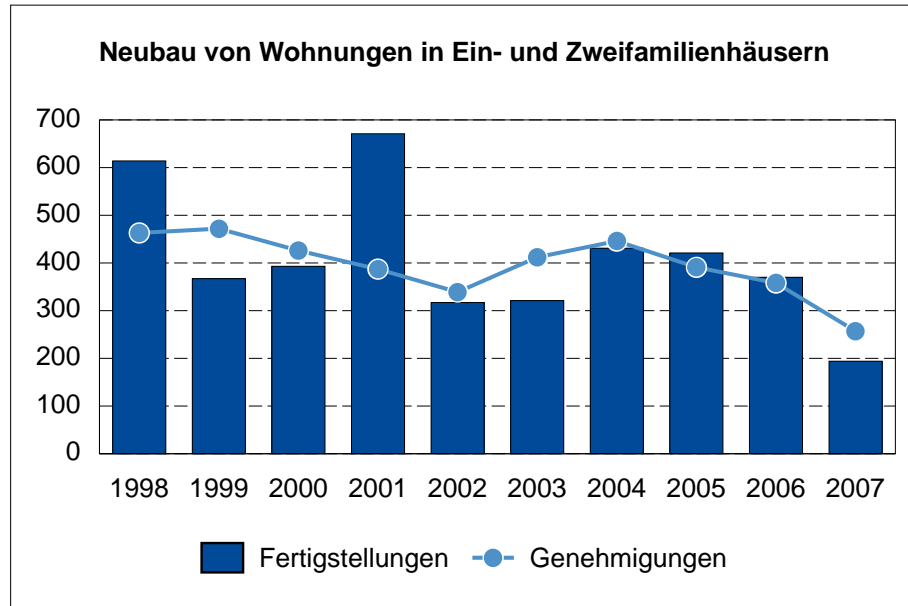
Die absolute Zahl der Fertigstellungen lag in den Umlandgemeinden um ca. 51 % über dem Oldenburger Wert. Allerdings wird der Abstand Oldenburgs zu den Umlandgemeinden bei den Baufertigstellungen aufgrund stärkerer Rückgänge im Umland kleiner.

Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden 1998–2007 (Neubau)		
	Ø p. a.	Ø p. a. je 1.000 Ew.
Oldenburg (Stadt)	578	3,68
Summe bzw. Ø der 8 Umlandgem.	874	6,51
<i>Bad Zwischenahn</i>	219	8,33
<i>Edeweicht</i>	158	7,88
<i>Wiefelstede</i>	107	7,52
<i>Hude</i>	97	6,26
<i>Hatten</i>	79	6,03
<i>Rastede</i>	103	5,10
<i>Wardenburg</i>	75	4,74
<i>Elsfleth</i>	37	4,01

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen; eigene Berechnungen

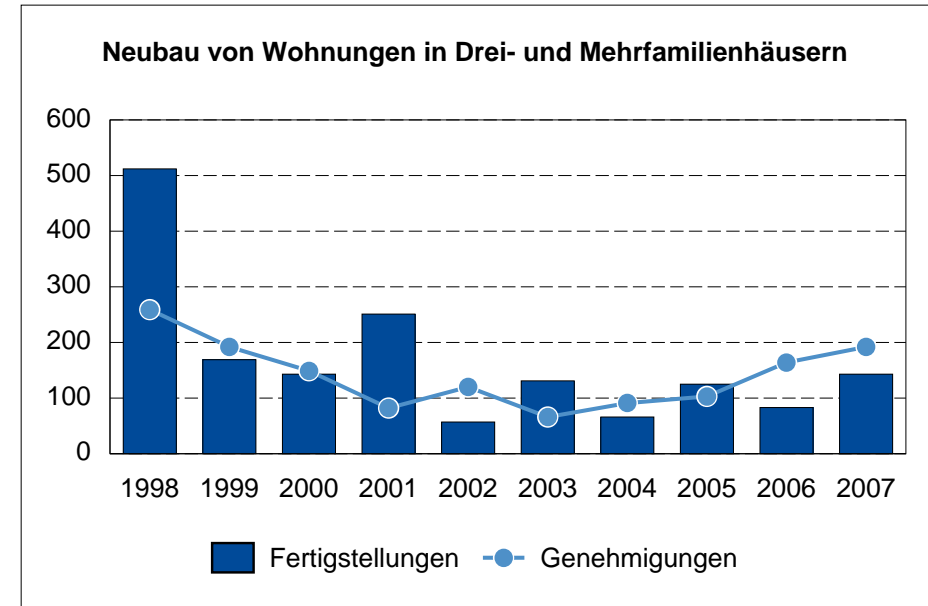
Die in 2007 deutlich gefallene EFH-Bautätigkeit signalisiert eine gewisse Marktsättigung in diesem Segment. 2007 markiert sowohl bei den Genehmigungen als auch bei den Fertigstellungen den Dekadentiefpunkt.

In den nächsten ein bis zwei Jahren ist aufgrund des rückläufigen Genehmigungsniveaus und des geringen Genehmigungsüberhangs aus 2007 kein nennenswerter Anstieg der Fertigstellungen zu erwarten.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Bei der Bautätigkeit im Segment der MFH, wenn auch auf relativ geringem Niveau, ist eine gewisse Belebung festzustellen. Seit 2004 kann eine kontinuierlich ansteigende Entwicklung der Baugenehmigungen auf den zweithöchsten Dekadenwert in 2007 festgestellt werden.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Die Genehmigungsüberhänge der Jahre 2006 und 2007 lassen in den nächsten ein bis zwei Jahren einen weiteren Anstieg der Fertigstellungen erwarten.

Fazit

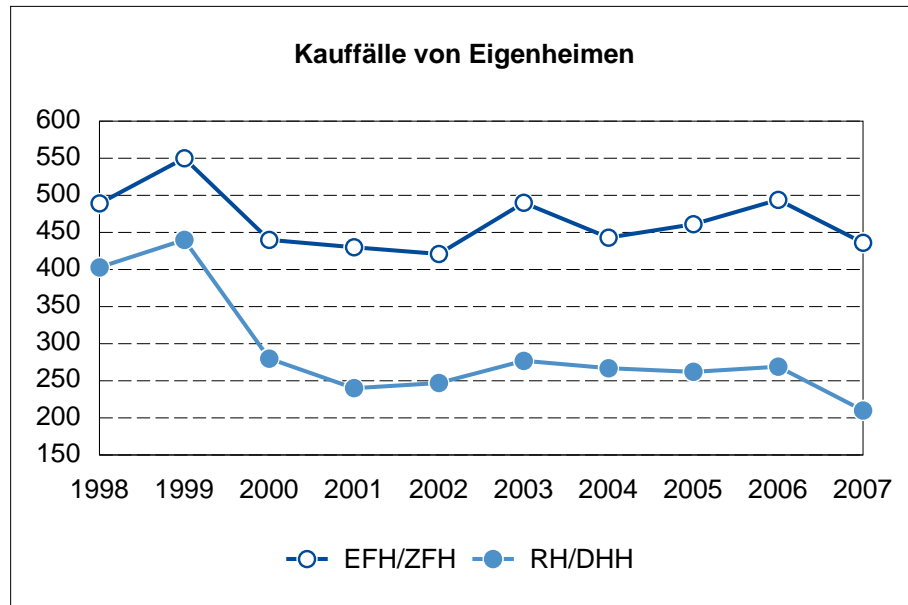
Die Wohnungsneubautätigkeit in Oldenburg ist in 2007 auf das Fertigstellungsminimum in der betrachteten Dekade gefallen. Die Fertigstellungen sind von Neubau-EFH dominiert, jedoch ist in 2007 erstmals eine Annäherung von EFH (Rückgang) und MFH (Anstieg) erkennbar. Im Durchschnitt wurden in den letzten zehn Jahren 410 WE in EFH/ZFH und 168 WE in MFH pro Jahr fertiggestellt. Genehmigungsüberhänge bei MFH lassen in den nächsten ein bis zwei Jahren einen weiteren Anstieg der Fertigstellungen erwarten.

Die Wohnungsneubautätigkeit ist auch in den Umlandgemeinden überwiegend rückläufig, wobei die einwohnernormierte Bautätigkeit in allen Umlandgemeinden deutlich höher als in Oldenburg ist. Die rückläufige Bautätigkeit verdeutlicht die geringere Neubaunachfrage sowohl in Oldenburg und als auch in den angrenzenden Umlandgemeinden.

2.3 Transaktionen von Wohnimmobilien

Rückläufige Transaktionen

In 2007 ist die Zahl der Kauffälle von Eigenheimen (EFH/ZFH/RH/DHH) deutlich zurückgegangen. Im Segment der RH/DHH markiert 2007 sogar das Minimum in der betrachteten Dekade.

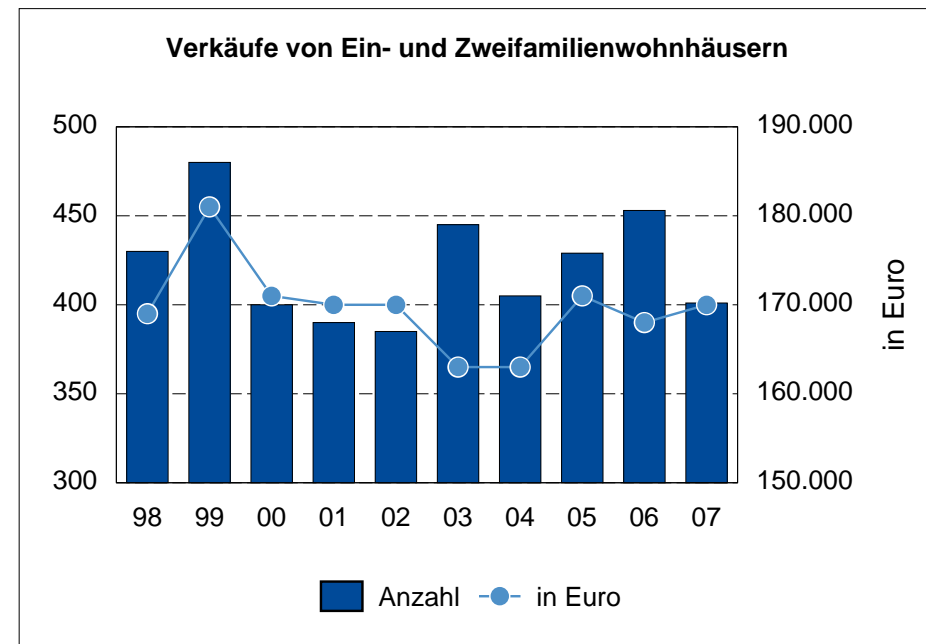


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg

Zwischen 1998 und 2007 wurden im Durchschnitt 755 Kauffälle von Eigenheimen (Neubau und Bestand) pro Jahr registriert. Auf EFH und ZFH entfallen dabei durchschnittlich 465 und auf RH/DHH durch-

schnittlich 290 pro Jahr. Neubauten nehmen bei den Haustransaktionen in der Regel nur einen kleinen Anteil ein, da häufig nur ein Bauplatz gekauft und das Haus mit einem Bauvertrag separat erworben wird

Bei den EFH/ZFH ist mit Ausnahme von 1999 über die gesamte Dekade ein relativ stabiler Verlauf mit ca. 400 bis 500 Kauffällen pro Jahr erkennbar. Bei RH/DHH ist langfristig betrachtet ein Rückgang des Transaktionsniveaus zu konstatieren. Auf diese entfallen rund 38 % aller Kauffälle von Eigenheimen in der Dekade.

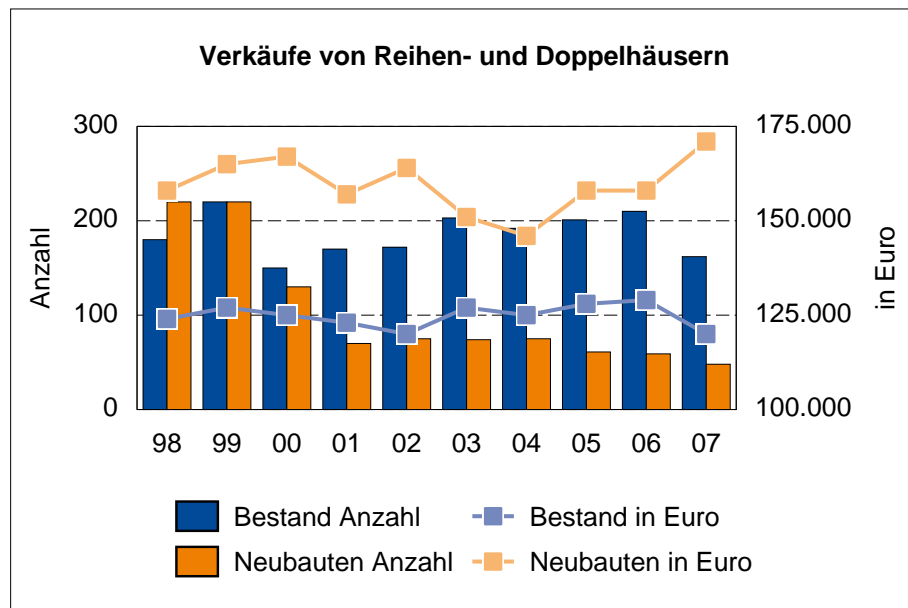


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg

Die Anzahl der verkauften Bestandsimmobilien von Ein- und Zweifamilienhäusern betrug in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich 422 Häuser pro Jahr. Das Preisniveau lag, mit einigen Ausnahmen, konstant bei ca. 170.000 Euro.

Verkäufe von Reihen- und Doppelhaushälften

Etwa 64 % der verkauften Reihen- und Doppelhaushälften sind Bestandsimmobilien.



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg

Bestandshäuser wurden in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich 186 und von Neubauten durchschnittlich 103 Häuser pro Jahr verkauft. Da das Angebot an Neubauten in den vergangenen Jahren zurückgegangen ist, hat sich auch der Anteil der verkauften Neubauten verringert.

Mit einem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahren von 160.000 Euro für einen Neubau, werden bei Bestandsimmobilien mit durchschnittlich 125.000 Euro geringere Preise erzielt.

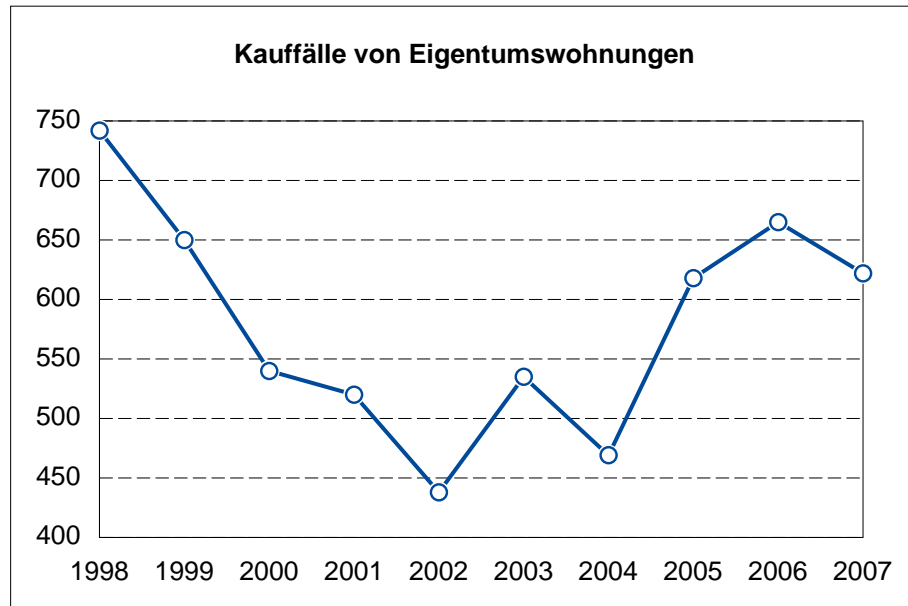
Die Preisspanne zwischen Neubau und Bestandsimmobilien ging in den letzten Jahren auseinander. Blieben in der betrachteten Dekade die Preise von Bestandsimmobilien relativ konstant, gingen sie im Jahr 2007 auf ein Niveau von 120.000 Euro zurück. Dahingegen stiegen die Preise für Neubauten seit dem Jahr 2004 auf eine Höhe von 171.000 Euro im Jahr 2007 an.

Erholungstendenzen bei ETW-Verkäufen

Zwischen 1998 und 2007 wurden durchschnittlich 580 ETW-Kauffälle pro Jahr registriert. Damit wurden in Oldenburg weniger Eigentumswohnungen als Eigenheime verkauft. Der Abstand hat sich jedoch verringert und betrug 2007 gerade noch 24 Transaktionen.

Der Verlauf der ETW-Transaktionen war jedoch von Schwankungen gekennzeichnet (Min. 438; Max. 742). Seit 2005 ist eine Belebung der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Oldenburg erkennbar. Auf-

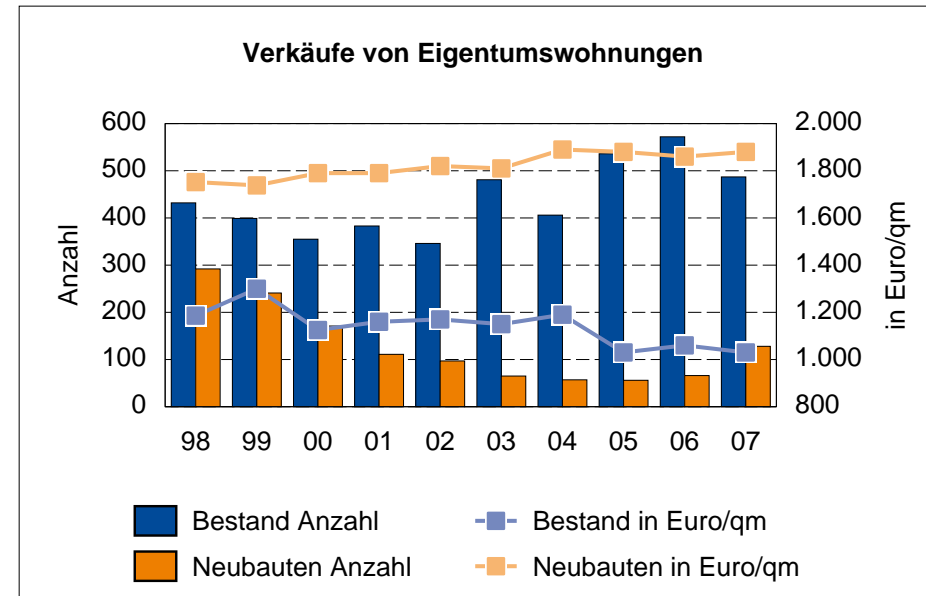
grund der festgestellten geringen Geschosswohnungsbautätigkeit profitiert hiervon hauptsächlich der Bestandsimmobilienmarkt.



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg

Gegenläufige Preisentwicklung zwischen Neubau- und Bestands-ETW

Etwa 23 % der Kauffälle sind Verkäufe von Neubau-ETW. Der Anteil der Kauffälle von Neubauten ging bis zum Jahre 2005 zurück und steigt seitdem, in Folge der steigenden ETW-Fertigstellungszahlen wieder an. Somit wird bei entsprechendem Angebot eine Neubau-ETW gegenüber einer Bestandswohnung bevorzugt.

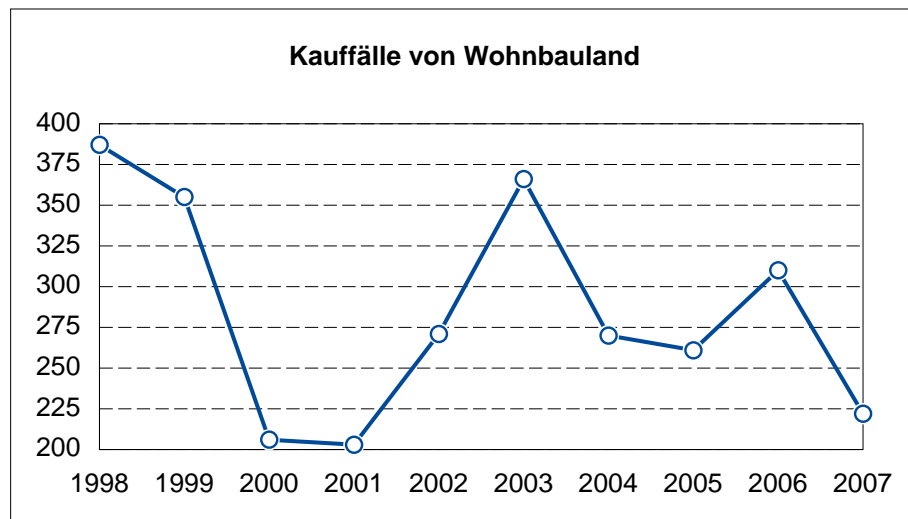


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg

Die Preise für Bestandsimmobilien sind in den vergangenen Jahren tendenziell zurückgegangen und bewegen sich seit 2005 auf einer Höhe von 1.040 Euro/qm. Dagegen sind die Preise für Neubau Eigentumswohnungen in den vergangenen zehn Jahren angestiegen. Seit 2004 stagnieren sie auf einer Höhe von durchschnittlich 1.880 Euro/qm. Der Preis von etwa 1.900 Euro/qm stellt derzeit eine Preisschwelle für Neubau-Eigentumswohnungen in Oldenburg dar.

Schwankende Verkaufszahlen von Wohnbauland

Zwischen 1998 und 2007 gab es durchschnittlich 285 Kauffälle von Wohnbaulandgrundstücken pro Jahr. Die Zahl der Kauffälle hat sich 2007 ebenfalls rückläufig entwickelt, wobei das Niveau nur in den Jahren 2000 und 2001 niedriger war. Aufgrund der überwiegend rückläufigen Entwicklung nach der Spitze des Jahres 2003 sind gewisse Marktsättigungstendenzen erkennbar.



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg

Das durchschnittliche Niveau der MFH-Kauffälle im Zeitraum 1998 bis 2007 liegt bei 48 pro Jahr. Knapp 6 % aller Kauffälle der Dekade im Wohnsegment entfallen auf MFH (Kapitalanlage), wobei die Jahre 2005 bis 2007 mit 62 bis 65 Transaktionen die Spitze darstellen.

Fazit

Mit rund 62 % aller Kauffälle oder durchschnittlich 465 pro Jahr ist die Nachfrage nach frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Oldenburg stärker ausgeprägt als nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften (290 pro Jahr), die langfristig betrachtet erhebliche Rückgänge bei den Transaktionsvolumina verzeichnen.

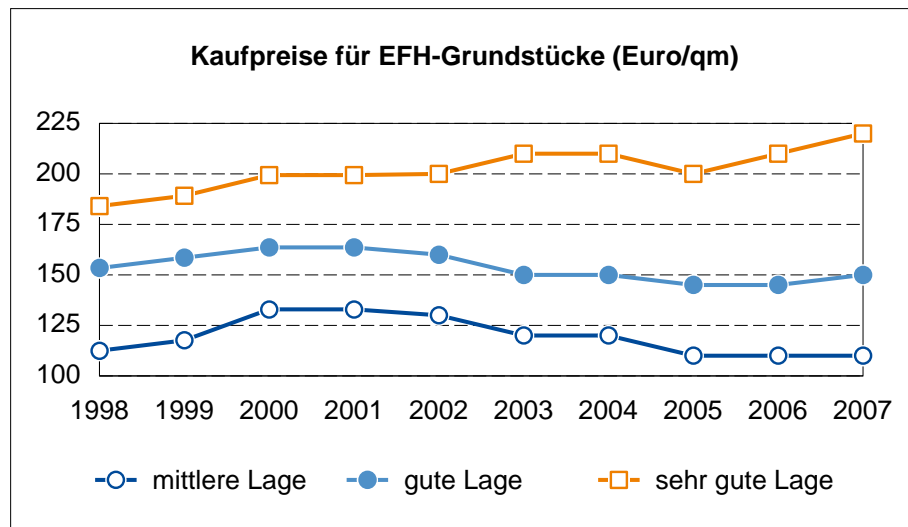
Mit durchschnittlich 580 Eigentumswohnungen pro Jahr wurden zwischen 1998 und 2007 weniger Wohnungen als Eigenheime verkauft. Im betrachteten Zeitraum wurden durchschnittlich 285 Wohnbaulandgrundstücke pro Jahr verkauft, wobei auch hier die Tendenz rückläufig ist.

Sowohl bei den Häusern als auch bei den Wohnungen werden deutlich mehr Bestandsobjekte als Neubauten verkauft. Während bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften grundsätzlich die Nachfrage nach Neubauten sinkt, konnten neu gebaute ETW in den letzten Jahren Marktanteile gewinnen.

2.4 Miet- und Preisentwicklung

Steigende Baulandpreise in sehr guten Lagen

Während sehr gute Lagen durch weitgehend steigende Baulandpreise von fast 20 % seit 1998 gekennzeichnet sind, müssen gute und mittlere Lagen nach 2001 Einbußen hinnehmen. Dabei war der Preisrückgang in den mittleren Lagen (-17 %) deutlicher als in den guten Lagen (-8 %).

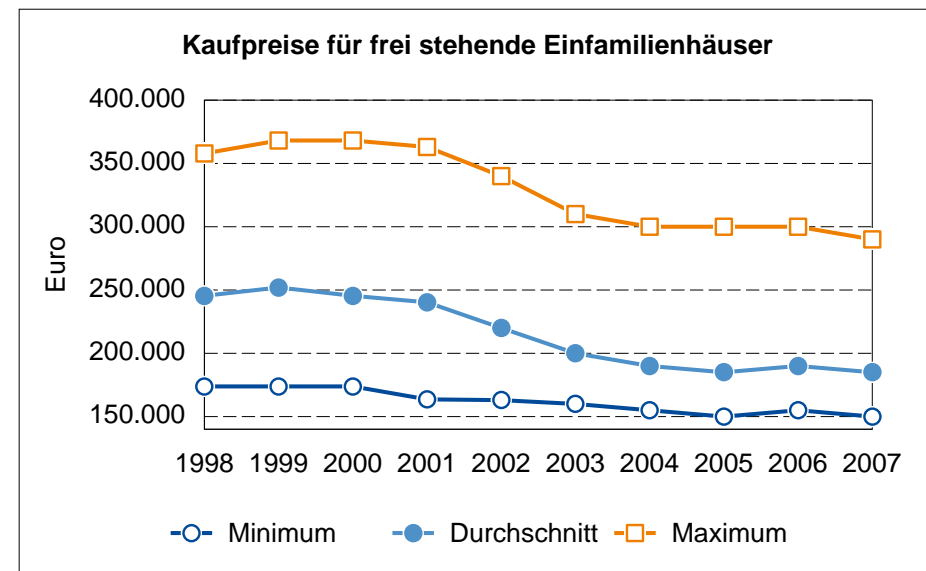


Quelle: RIWIS

In 2007 entwickelten sich die Durchschnittspreise erstmals wieder ansteigend und erreichten 150 Euro/qm. Die Preisspanne reicht insgesamt von 110 bis 220 Euro/qm.

Sinkende EFH-Preise

Im Segment der frei stehenden Einfamilienhäuser entwickeln sich die Preise überwiegend rückläufig. Seit 2004 erfolgt eine Stabilisierung auf einem ca. 15 bis 25 % tieferen Preisniveau.

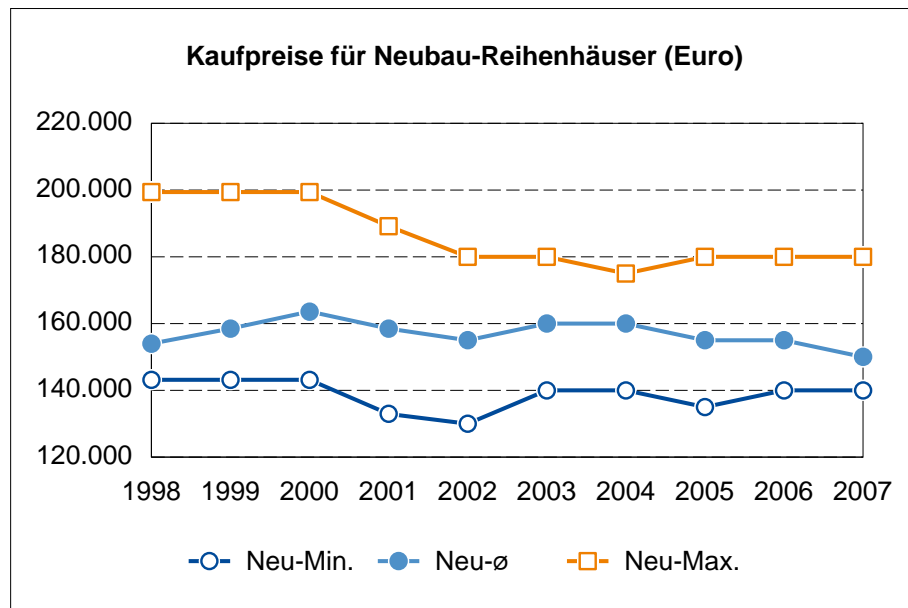


Quelle: RIWIS

Die stärksten Rückgänge mussten dabei die Durchschnitts- und die Maximumpreise hinnehmen. Der Durchschnittspreis lag 2007 bei 185.000 Euro. Die Spanne reicht insgesamt von 150.000 bis 290.000 Euro.

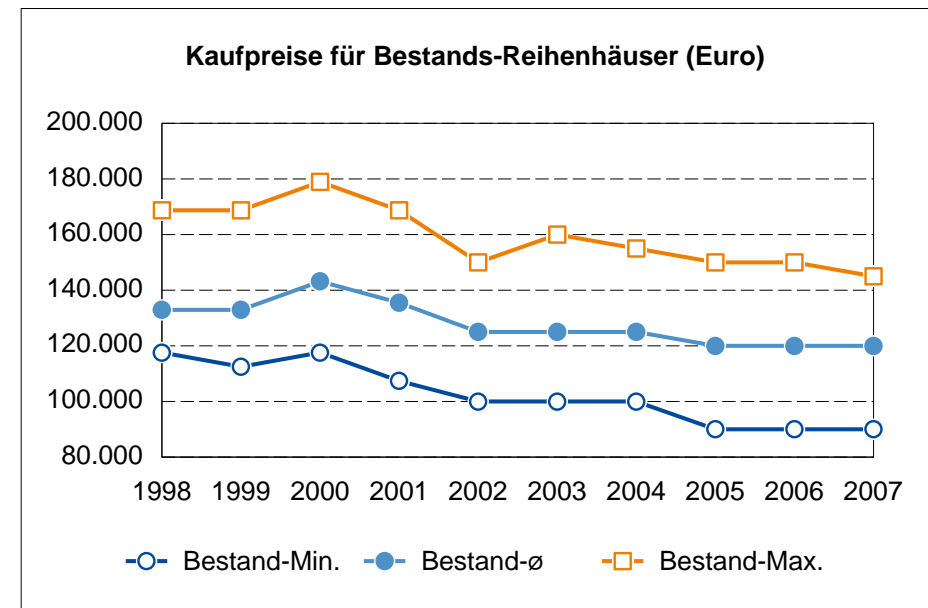
Auch Reihenhäuser sind im Vergleich zum Ende der 90er-Jahre von Preisrückgängen gekennzeichnet, wobei Bestandsimmobilien stärker betroffen waren als Neubau-RH.

Während sich bei Bestands-RH die Minimum- und Durchschnittskaufpreise seit 2005 stabil zeigen, sind die Maximumpreise nach 2003 nahezu kontinuierlich von rückläufigen Entwicklungen gekennzeichnet.



Quelle: RIWIS

Wie bei den EFH ist seit einigen Jahren bei Minimum- und Maximumpreisen (Neubau) eine Stabilisierung auf tieferem Niveau zu registrieren. Die RH-Neubau-Durchschnittspreise bewegen sich, trotz leicht rückläufigen Entwicklungen, dennoch relativ stabil zwischen 150.000 und 160.000 Euro. Der Durchschnittskaufpreis lag 2007 bei 150.000 Euro. Die Preisspanne für Neubau-RH reicht 2007 insgesamt von 140.000 bis 180.000 Euro.

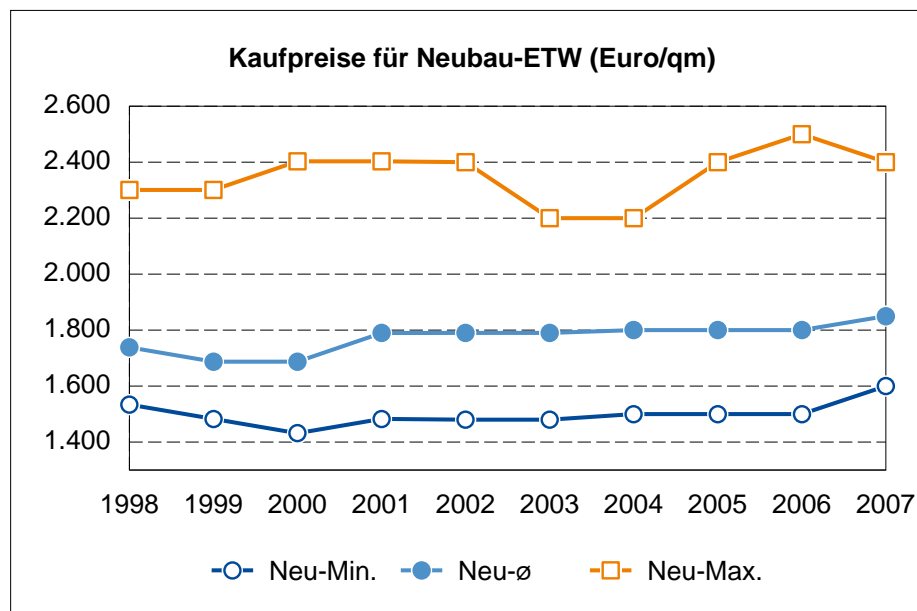


Quelle: RIWIS

Seit ihrem Höchstwert in 2000 haben die Maximumpreise für Bestands-RH fast 19 % (Durchschnittspreise 16 %) eingebüßt. Der Durchschnittskaufpreis lag 2007 bei 120.000 Euro. Die Preisspanne für Bestands-RH (2007) reicht insgesamt von 90.000 bis 145.000 Euro.

Leicht ansteigende ETW-Preise im Neubau

Bei Neubau-ETW haben sich seit 2001 die Minimum- und Durchschnittspreise stabil bis ansteigend entwickelt. Die Maximumpreise schwankten stärker.

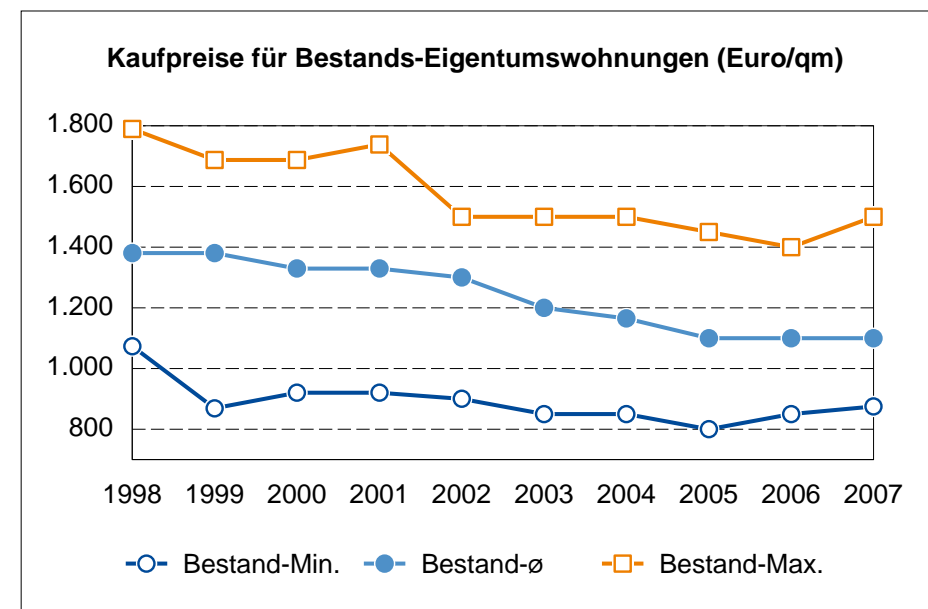


Quelle: RIWIS

In der betrachteten Dekade erreichten die Durchschnitts- und Minimumpreise in 2007 ihren höchsten Wert, die Maximumpreise bereits in 2006. Der Durchschnittskaufpreis lag 2007 bei 1.850 Euro/qm. Die Preisspanne (2007) für Neubau-ETW in Oldenburg reicht insgesamt von 1.600 bis 2.400 Euro/qm.

Bestands-ETW mit sinkenden Preisen

Bei Bestands-ETW sind bis 2005 Preisrückgänge festzustellen. Seither haben sich die Preise stabilisiert und weisen teilweise wieder eine ansteigende Tendenz auf (Minimum- und Maximumpreise). Der Durchschnittskaufpreis lag 2007 bei 1.100 Euro/qm. Die Preisspanne (2007) für Bestands-ETW in Oldenburg reicht insgesamt von 875 bis 1.500 Euro/qm.

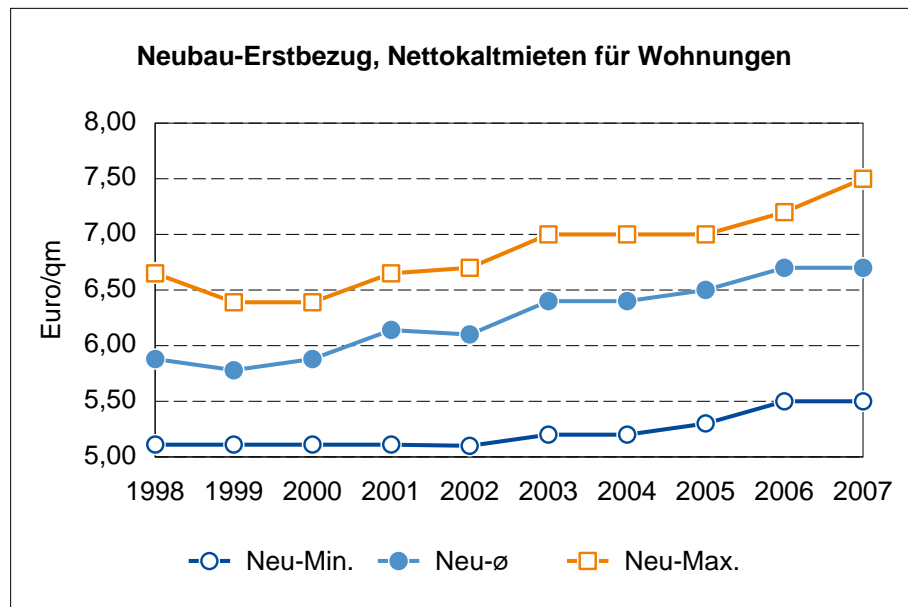


Quelle: RIWIS

Steigende Mieten im Neubau

Im Segment der Neubau-Mietwohnungen sind in allen Preisniveaus seit 1998 stabile bis ansteigende Entwicklungstendenzen festzustellen. Die deutlichsten Anstiege bei den Neubaumieten weisen die Durchschnitts- (+16 %) und Maximummieten (+17 %) auf.

Die Durchschnittsmiete lag 2007 bei 6,70 Euro/qm. Die Neubaumieten im Jahr 2007 bewegen sich zwischen 5,50 und 7,50 Euro/qm.

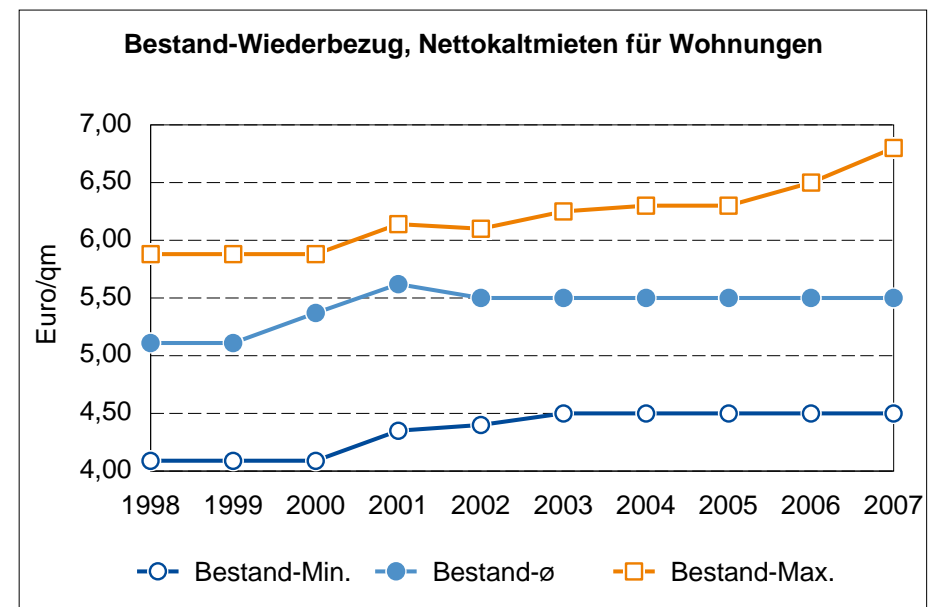


Quelle: RIWIS

Stabiles Mietniveau im Bestand

Bei den Bestands-Wohnungen weisen die Maximummieten den deutlichsten Anstieg (+16 %) seit 1999 auf. Dagegen bewegen sich die Durchschnittsmieten und die Minimummieten seit 2002/2003 nahezu konstant.

Die Durchschnittsmiete lag 2007 bei 5,50 Euro/qm. Die Spanne der Bestandsmieten reicht 2007 von 4,50 bis 6,80 Euro/qm.

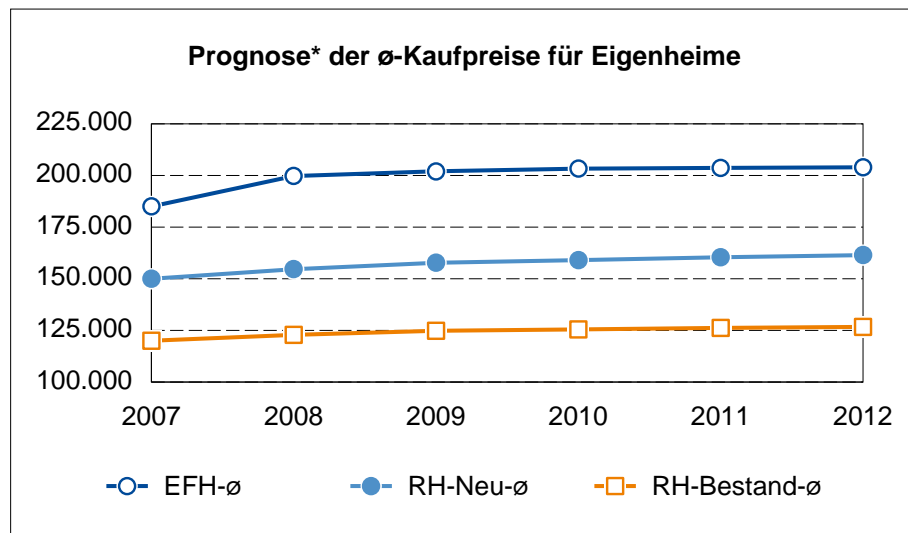


Quelle: RIWIS

2.5 Kauf- und Mietpreisprognose bis 2012

Stabiles Hauspreisniveau prognostiziert

Auf der Basis der von BulwienGesa vorgenommenen Kauf- und Mietpreisprognose werden bis 2012 weitgehend stabile, teilweise leicht ansteigende durchschnittliche Kaufpreise für Häuser erwartet. Der stärkste Anstieg (ca. 10 %) wird im EFH-Segment prognostiziert, die Durchschnittspreise dürften die 200.000 Euro-Marke übersteigen.



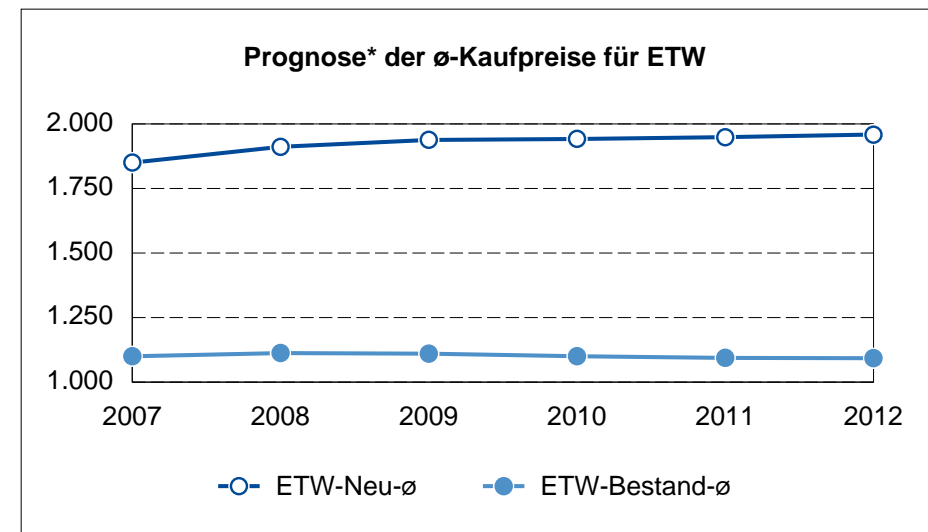
* Prognose ab 2008
Quelle: RIWIS

Die vorhergesagten Anstiege bei RH (Neubau: 8 %, Bestand: 6 %) fallen dagegen etwas geringer aus.

Differenzierte Kaufpreisprognose bei Eigentumswohnungen

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der durchschnittlichen ETW-Kaufpreise ist zwischen Neubau- und Bestandsobjekten zu differenzieren.

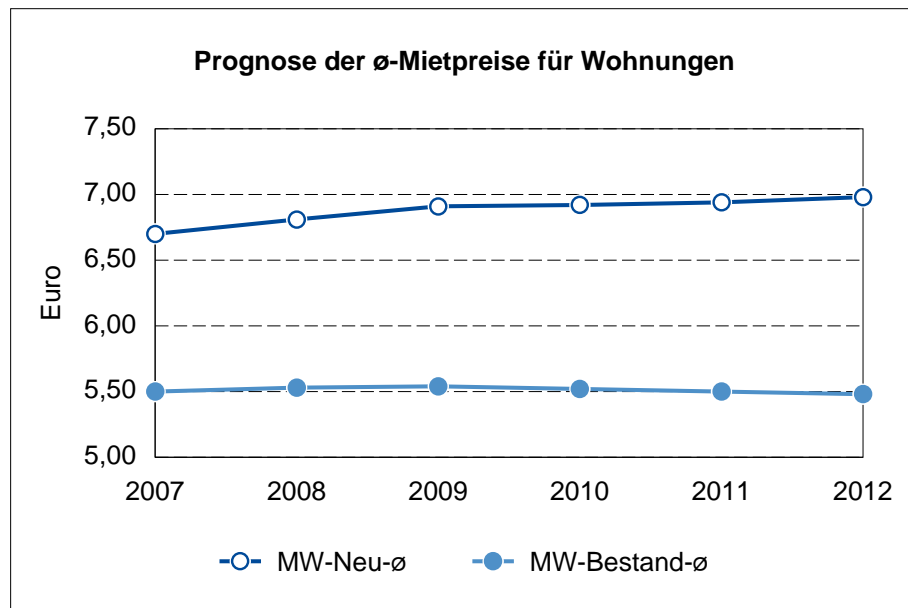
Für Neubau-ETW wird bis 2012 ein Anstieg der Kaufpreise um ca. 6 % auf ca. 1.960 Euro/qm prognostiziert. Für Bestands-ETW wird dagegen eine gleichbleibende Tendenz im Preisbereich um 1.100 Euro/qm erwartet.



* Prognose ab 2008
Quelle: RIWIS

Steigende Mietpreise für Neubau-Mietwohnungen erwartet

Auch bei Mietwohnungen wird bis 2012 eine unterschiedliche Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise von Neubau- und Bestandsobjekten prognostiziert.



* Prognose ab 2008
Quelle: RIWIS

Für Neubau-MW wird ein Anstieg um 4,0 % auf 7,00 Euro/qm erwartet. Für Bestands-MW werden dagegen stagnierende Mieten um 5,50 Euro/qm vorhergesagt.

Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung

Das Angebot der Mietwohnungen wird ebenso wie das Angebot an Eigentumswohnungen von Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen dominiert. Im Gebiet "Donnerschwee-Kaserne" liegt der Schwerpunkt bei Zwei-Zimmerwohnungen, größere Wohnungen ab vier Zimmer werden sehr selten angeboten. Im Gebiet "Fliegerhorst" werden überwiegend Drei-Zimmerwohnungen angeboten. Das Angebot an Ein- und Fünf-Zimmerwohnungen ist sehr gering.

Die Angebotsmieten liegen in beiden betrachteten Gebieten in etwa auf dem Durchschnitt der Angebotsmieten der Gesamtstadt.

Angebotsmieten in Euro/qm						
Zimmeranzahl	Oldenburg		Gebiet "Donnerschwee-Kaserne"		Gebiet "Fliegerhorst"	
	Ø	Spanne	Ø	Spanne	Ø	Spanne
1	7,00	5,00–11,20	7,20	5,00–10,40	6,70	5,00–9,40
2	5,90	3,70–10,70	6,00	4,50–8,80	5,80	4,50–7,90
3	5,40	3,60–9,60	5,60	4,50–8,00	5,60	4,20–7,00
4	5,30	3,40–8,10	5,10	4,40–6,70	5,10	4,40–7,80
ab 5	5,70	4,10–8,90	5,40	4,50–6,70	6,00	5,80–6,10

* Das Donnerschwee Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26123

** Das Fliegerhorst Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26127
Quelle: Immobilienscout

In der Gesamtstadt, wie auch im Gebiet "Donnerschwee-Kaserne" und "Fliegerhorst", nehmen die durchschnittlichen Mieten und die Mietspannen mit zunehmender Zimmeranzahl ab. Mit durchschnittlich 7,20

Euro/qm bzw. 6,70 Euro/qm werden bei Ein-Zimmerwohnungen die höchsten Mieten erzielt. Die Mietspanne ist bei Ein-Zimmerwohnungen in beiden Gebieten relativ hoch, da hier Wohnungen mit zusätzlichem Serviceangebot (Betreutes Wohnen) einfließen.

Angebotsmieten in Euro/qm						
Objektzustand	Oldenburg		Gebiet "Donnerschwee-Kaserne"*		Gebiet "Fliegerhorst"**	
	Ø	Spanne	Ø	Spanne	Ø	Spanne
neu	7,90	6,50–10,00	k. A.	k. A.	k.A.	k.A.
saniert	6,50	4,50–10,80	5,80	5,30–8,80	6,00	4,70–7,30
gepflegt	5,90	3,70–11,00	5,70	4,50–8,30	5,70	4,60–8,80

* Das Donnerschwee Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26123

** Das Fliegerhorst Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26127

Quelle: Immobilienscout

Die Angebotsmieten nehmen mit Verschlechterung des Objektzustandes ab, wohingegen die Mietspanne größer wird. In neuwertigen Wohnungen werden die höchsten Mieten erzielt. Im Gebiet "Donnerschwee-Kaserne" wie auch im Gebiet "Fliegerhorst" wurden in den vergangenen zwei Jahren keine neuwertigen Wohnungen angeboten.

Derzeitige Preise für Eigentumswohnungen

Im Gebiet "Donnerschwee-Kaserne" werden überwiegend Drei-Zimmerwohnungen angeboten. Kaufangebote von Ein- und Fünf-Zimmerwohnungen existieren verhältnismäßig wenig. Auch im Gebiet "Fliegerhorst" werden sehr kleine und sehr große Wohnungen relativ selten

angeboten. Der Schwerpunkt liegt hier bei Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen.

Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis in den letzten zwei Jahren von 1.560 Euro/qm liegt das Gebiet der Donnerschwee-Kaserne über dem durchschnittlichen Kaufpreis von Oldenburg (1.450 Euro/qm). Das "Fliegerhorst" Gebiet liegt mit 1.180 Euro/qm darunter. Bezogen auf die Gesamtstadt steigen mit zunehmender Zimmeranzahl und Größe die Kaufpreise pro qm. Ebenso verhält es sich im Gebiet "Donnerschwee-Kaserne". Die höchsten Preise werden dort mit durchschnittlich 1.930 Euro/qm bei Vier-Zimmerwohnungen erzielt.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Euro/qm						
Zimmeranzahl	Oldenburg		Gebiet "Donnerschwee-Kaserne"*		Gebiet "Fliegerhorst"**	
	Ø	Spanne	Ø	Spanne	Ø	Spanne
1	990	720–1.500	980	820–1.340	1.090	860–1.450
2	1.290	660–2.870	1.390	880–2.470	1.200	730–2.310
3	1.390	670–2.830	1.650	770–2.380	1.200	670–1.800
4	1.730	750–2.600	1.930	930–2.340	1.100	970–1.640
ab 5	1.550	700–2.600	1.650	1.000–2.100	k. A.	k. A.

* Das Donnerschwee Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26123

** Das Fliegerhorst Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26127

Quelle: Immobilienscout

Im Gebiet "Fliegerhorst" werden die höchsten Kaufpreise mit 1.200 Euro/qm bei Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen erzielt. Die Quadratmeterpreise von Ein-Zimmerwohnungen sind einheitlich am geringsten.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Euro/qm						
Objekt-zustand	Oldenburg		Gebiet "Donnerschwee-Kaserne"*		Gebiet "Fliegerhorst"**	
	Ø	Spanne	Ø	Spanne	Ø	Spanne
neu	1.970	1.200–2.780	2.110	1.560–2.470	1.650	1.500–1.800
saniert	1.260	740–2.350	1.050	960–1.760	1.260	740–1.570
gepflegt	990	660–1.720	1.070	840–1.450	910	670–1.450

* Das Donnerschwee Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26123

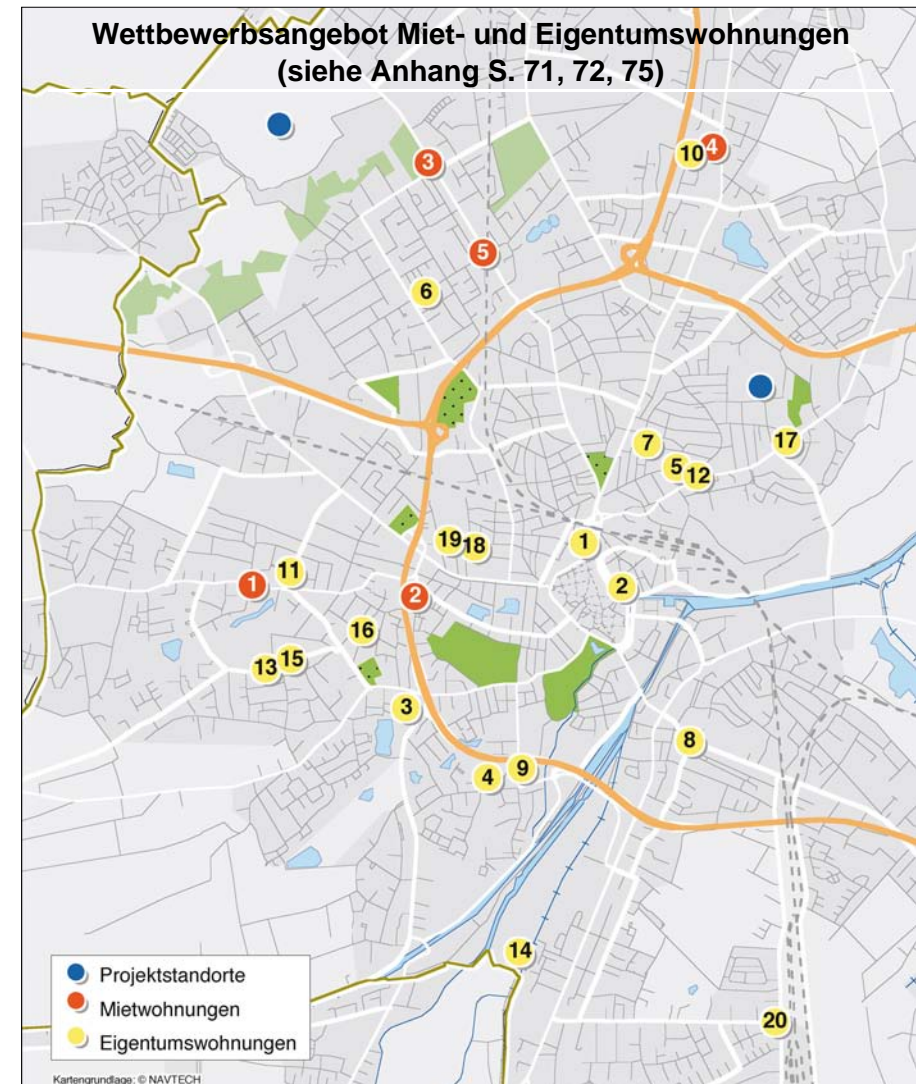
** Das Fliegerhorst Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26127

Quelle: Immobilienscout

Mit zunehmender Verschlechterung des Objektzustandes nehmen die Quadratmeterpreise einheitlich ab. Bei neuwertigen Wohnungen liegen die Kaufpreise mit 2.110 Euro/qm im Gebiet "Donnerschwee-Kaserne" über dem Oldenburger Durchschnitt und im Gebiet "Fliegerhorst" mit 1.650 Euro/qm darunter.

Aktuell in der Vermarktung (siehe vollständige Wettbewerbsliste am Ende des Berichtes) befinden sich 21 ETW-Neubauprojekte mit insgesamt rund 210 Eigentumswohnungen, die im Durchschnitt bereits zu rund 50 % verkauft sind. Im Bereich der Donnerschwee-Kaserne ist eine Angebotskonzentration festzustellen, die die potenzielle Vermarktbarkeit des Areals unterstreicht.

Außerdem werden derzeit nur fünf Mietwohnungsprojekte mit etwa 70 Wohnungen vermarktet, die sich im Norden und Westen der Stadt verteilen.



Derzeitige Angebotsmieten von Häusern

Auf Basis von Immobilienscout wurden in Oldenburg in den letzten zwei Jahren Häuser zur Miete im Vergleich zu Wohnungen zur Miete seltener angeboten. Die Tendenz ist jedoch deutlich steigend. Das Gebiet um den Fliegerhorst weist im Vergleich eine relativ hohe Anzahl an Häusern zur Miete auf. Den Schwerpunkt bilden dabei Häuser mit vier bis fünf Zimmern.

Die Angebotsmieten betragen in Oldenburg durchschnittlich 6,00 Euro/qm. Die Miete im Gebiet "Fliegerhorst" liegt auf dem Oldenburger Durchschnitt. Das Gebiet "Donnerschwee-Kaserne" liegt mit einer Miete von durchschnittlich 6,90 Euro/qm etwas darüber.

Angebotsmieten in Euro/qm						
Zimmeranzahl	Oldenburg		Gebiet "Donnerschwee"*		Gebiet "Fliegerhorst"**	
	Ø	Spanne	Ø	Spanne	Ø	Spanne
1–3	5,70	4,40–8,10	7,90	5,70–10,00	6,30	6,00–6,80
4–5	6,00	3,70–9,30	5,60	5,00–6,10	6,00	5,30–7,30
ab 6	5,90	3,30–8,00	¹⁾	7,50	3,30 ¹⁾	k. A.

* Das Donnerschwee Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26123

** Das Fliegerhorst Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26127

1) zu wenig Fälle

Quelle: Immobilienscout

Im Gebiet "Donnerschwee-Kaserne" wird in kleinen Häusern mit bis zu drei Zimmern die höchste Miete mit 7,90 Euro/qm erzielt, jedoch ist die Spanne in dieser Kategorie sehr hoch. Im Gebiet "Fliegerhorst", wie

auch in der Gesamtstadt, wird die höchste Miete mit 6,00 Euro/qm in Häusern mit vier bis fünf Zimmern erzielt.

Angebotsmieten in Euro/qm						
Objektzustand	Oldenburg		Gebiet "Donnerschwee"*		Gebiet "Fliegerhorst"**	
	Ø	Spanne	Ø	Spanne	Ø	Spanne
Erstbezug	8,30	5,70–8,10	¹⁾	9,10	6,20	6,10–6,40
gepflegt	5,70	3,70–7,30	¹⁾	6,50	6,20	5,30–7,30

* Das Donnerschwee Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26123

** Das Fliegerhorst Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26127

1) zu wenig Fälle

Quelle: Immobilienscout

Die Angebotsmieten pro qm sind bei Neubauobjekten am höchsten. Die Mieten von Neubauobjekten liegen im Gebiet "Donnerschwee-Kaserne" mit 9,10 Euro/qm über dem Oldenburger Durchschnitt und im Gebiet "Fliegerhorst" mit 6,20 Euro/qm darunter. Die Mieten von Häusern im gepflegten Zustand liegen in beiden Gebieten leicht über dem Oldenburger Durchschnitt.

Derzeitige Preise für Häuser

Im Gebiet "Fliegerhorst" werden, verglichen mit dem Gebiet der Donnerschwee-Kaserne, verhältnismäßig viele Häuser zum Kauf angeboten. Der Schwerpunkt liegt hier bei Häusern mit vier bis fünf Zimmern. Häuser, mit weniger als vier Zimmern werden selten angeboten. Das

Angebot im Donnerschwee Gebiet wird von Häusern mit mehr als vier Zimmern dominiert. Kleinere Häuser stehen kaum zum Verkauf.

Kaufpreise für Häuser in Euro/qm						
Zimmeranzahl	Oldenburg		Gebiet "Donnerschwee"*		Gebiet "Fliegerhorst"**	
	Ø	Spanne	Ø	Spanne	Ø	Spanne
1–3	1.500	810–3.470	1.660	1.640–1.700	1.420	1.100–2.300
4–5	1.480	590–3.880	1.460	750–2.140	1.420	620–2.250
ab 6	1.300	400–3.760	1.400	650–2.830	1.170	520–2.090

* Das Donnerschwee Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26123

** Das Fliegerhorst Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26127

Quelle: Immobilienscout

Die Quadratmeterpreise liegen mit durchschnittlich 1.440 Euro/qm (Gebiet "Donnerschwee-Kaserne") bzw. 1.360 Euro/qm (Gebiet "Fliegerhorst") in etwa auf dem Oldenburger Durchschnitt (1.420 Euro/qm).

Mit zunehmender Zimmeranzahl und Größe der Häuser sinkt der Quadratmeterpreis. Die Kaufpreise für Häuser mit ein bis drei Zimmern liegen im Gebiet "Donnerschwee-Kaserne" mit 1.660 Euro/qm über dem Oldenburger Durchschnitt, im Gebiet "Fliegerhorst" darunter. Wegen des geringen Angebotes an kleineren Häusern ist die Kaufpreisspanne im Gebiet "Donnerschwee-Kaserne" dementsprechend gering.

In diesem Gebiet nimmt die Spanne mit zunehmender Zimmeranzahl zu. Dies ist auf das steigende Angebot an Häusern mit mehr als vier

Zimmern zurückzuführen. Im Gebiet "Fliegerhorst" ist die Kaufpreisspanne bei Häusern mit vier bis fünf Zimmern am größten.

Kaufpreise für Häuser in Euro/qm						
Objektzustand	Oldenburg		Gebiet "Donnerschwee"*		Gebiet "Fliegerhorst"**	
	Ø	Spanne	Ø	Spanne	Ø	Spanne
Erstbezug	1.660	1.050–3.100	2.020	1.600–2.250	1.570	1.210–2.000
saniert	1.460	770–3.760	1.530	1.210–1.690	1.230	820–2.050
gepflegt	1.290	580–2.900	1.200	900–1.860	1.070	620–2.020

* Das Donnerschwee Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26123

** Das Fliegerhorst Gebiet umfasst das Gebiet mit der Postleitzahl 26127

Quelle: Immobilienscout

Mit schlechter werdendem Objektzustand sinken die Quadratmeterpreise für Häuser in Oldenburg, wie auch in den Projektstandorten "Donnerschwee-Kaserne" und "Fliegerhorst". Die Kaufpreisspanne ist in Oldenburg größer als in den zwei betrachteten Gebieten. Die mit Abstand höchsten Quadratmeterpreise werden mit 2.020 Euro/qm im Gebiet "Donnerschwee-Kaserne" in Neubauten erzielt.

Umfangreiches, jedoch peripheres Grundstücksangebot

Das Angebot an Grundstücken zur Einzelbebauung (siehe vollständige Wettbewerbsliste am Ende des Berichtes) ist in Oldenburg derzeit und auch für die nächsten Jahre umfangreich.

In Oldenburg existieren derzeit knapp 20 Neubau-Eigenheimsiedlungen, in denen überwiegend Einfamilienhäuser angeboten werden. Die größten Baugebiete sind dabei Alexanderhaus und Eversten-West.

Jedoch liegt nur das vergleichsweise kleine Baugebiet "Huntepanorama", in dem auch die höchsten Grundstückspreise erzielt werden, innenstadtnah. Alle weiteren Areale sind sehr peripher gelegen und mindestens 4 bis 5 km von der Innenstadt entfernt.

Die Baugebiete liegen derzeit primär im Norden und Süden Oldenburgs. Im westlichen Stadtgebiet, in Eversten und Bloherfelde, befinden sich die zukünftigen Bauareale. Ein weiteres zukünftiges Gebiet stellt der "Alte Stadthafen" dar, der voraussichtlich jedoch mehrheitlich mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut wird.

Im Osten der Stadt im Nahbereich um die Donnerschwee-Kaserne stehen derzeit und in naher Zukunft keine größeren Grundstücksflächen zur Einzelbebauung zur Verfügung, sodass Marktchancen von der Wettbewerbsseite für die Konversionsfläche bestehen.

Fazit

Während sehr gute Lagen steigende Baulandpreise von fast 20 % seit 1998 verzeichnen, mussten gute und mittlere Lagen Einbußen hinnehmen. Im Segment der frei stehenden Einfamilienhäuser und der Neubau- sowie Bestands-Reihenhäuser entwickelten sich die Preise überwiegend rückläufig.

Das Kaufpreisniveau von Neubau-Eigentumswohnungen liegt gegenüber Ende der 90er-Jahre höher. Bei Bestands-ETW waren bis 2005 Preisrückgänge festzustellen. Seither haben sich die Preise stabilisiert und weisen wieder eine ansteigende Tendenz auf.

Vor allem im Segment der Neubau-Mietwohnungen sind ansteigende Mieten festzustellen. Die Mieten der Bestands-Wohnungen sind stabil bis leicht steigend.

Bis 2012 wird eine weitgehend stabile bis leicht ansteigende Tendenz der durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser prognostiziert. Die ETW-Kaufpreise im Neubau steigen an, während sie bei Bestandsobjekten gemäß den Prognosen stagnieren. Eine ähnliche differenzierte Entwicklung wird für Mietwohnungen erwartet. Hier bieten Neubauwohnungen Chancen.

Das derzeitige Angebot der Miet- und Eigentumswohnungen wird von Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen dominiert. Im Gebiet "Donnerschwee-Kaserne" liegt der Schwerpunkt bei Zwei-Zimmer-WE, größere Wohnungen ab vier Zimmer werden sehr selten, ebenso wie kleine-

re Häuser, angeboten. Im Gebiet "Fliegerhorst" werden überwiegend Drei-Zimmer-WE angeboten. Das Angebot an Ein- und Fünf-Zimmer-WE ist sehr gering. Mit steigender Zimmerzahl sinken die Mieten, jedoch steigen die Kaufpreise. Für sanierte Wohnungen im Umkreis der Konversionsstandorte sind Mieten zwischen 5,50 und 6,50 Euro/qm und Preise zwischen 1.000 und 1.300 Euro/qm möglich. Eine deutlich steigende Nachfrage ist für Häuser zur Miete festzustellen.

Aktuell befinden sich 21 ETW-Neubauprojekte mit 210 WE in der Vermarktung, von denen schätzungsweise 50 % bereits verkauft sind. Im Bereich der Donnerschwee-Kaserne ist eine Angebotskonzentration festzustellen, welche die potenzielle Vermarktbarkeit des Areals unterstreicht. Im Mietwohnungsbau existieren derzeit nur fünf Projekte, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen.

Das Angebot an Grundstücken zur Einzelbebauung ist in Oldenburg derzeit und auch für die nächsten Jahre umfangreich, jedoch liegen fast alle Baugebiete mindestens 4 bis 5 km von der Innenstadt entfernt. Im Nahbereich um die Donnerschwee-Kaserne stehen keine größeren Grundstücksflächen zur Einzelbebauung zur Verfügung, sodass Marktchancen von der Wettbewerbsseite für die Konversionsfläche bestehen.

Grundsätzlich eignen sich beide Standorte für die Nutzung Wohnen, wobei aufgrund der Lagequalität und der Marktbedingungen die Donnerschwee-Kaserne ein deutlich bessere Standort für die Vermarktung von Wohnungen und Häuser ist.

2.6 Senioreneinrichtungen - Angebots- und Bedarfsanalyse

Quantitativ umfangreiches Angebot an Seniorenpflegeheimplätzen

Derzeit existieren in Oldenburg 24 Seniorenpflegeheime mit insgesamt 1.780 stationären Pflegeplätzen (siehe vollständige Wettbewerbsliste am Ende des Berichtes). Im Durchschnitt haben die Heime 74 Betten. Die Spanne reicht von 22 bis 131 Plätze. Die Objekte sind mehrheitlich älteren Baujahrs. Viele Heime wurden jedoch in den letzten Jahren modernisiert.

Der Angebotsschwerpunkt liegt in den statistischen Bezirken 5 sowie 1 und 9. Dagegen sind in den statistischen Gebieten 3 (Donnerschwee-Kaserne), 4 und 8 keine Heime vorhanden. Auch im Gebiet 6 (Fliegerhorst) ist nur ein Objekt mit rund 100 Plätzen vorhanden.

Stat. Bezirk	Pflegeheimplätze	Betreutes Wohnen in Seniorenpflegeheimen	Objekte
1	376	48	5
2	125	0	3
5	515	0	7
6	96	70	1
7	290	0	3
9	378	124	5
Summe	1.780	242	24

Quelle: Statistische Jahrbuch der Stadt Oldenburg

Für einen erhöhten Pflegebedarf bzw. stationären Aufenthalt sind die Altersgruppen ab 80 Jahren die relevanten Nachfrager. Das Eintritts-

alter in ein Pflegeheim ist mit durchschnittlich 83 bis 85 Jahren anzusetzen.

Unter Zugrundelegung der Pflegequoten aus der Pflegestatistik 2005 des Statistischen Bundesamtes lässt sich für die Stadt Oldenburg auf der Basis der derzeitigen Bevölkerungsverteilung folgende quantitative Bedarfsabschätzung vornehmen:

Bedarfsabschätzung "Seniorenpflegeheim" Oldenburg					
Alter	Bedarfsberechnung			Quote Stationär in %	Bedarf Stationär
	Einwohner	Pflegequote in %	Bedarf		
65–70 Jahre	9.169	2,6 %	238	25,0 %	60
70–75 Jahre	6.819	4,9 %	334	25,1 %	84
75–80 Jahre	4.814	9,6 %	462	28,6 %	132
80–85 Jahre	4.164	20,3 %	845	35,0 %	296
über 85	3.522	45,8 %	1.613	44,4 %	716
Summe	28.488		3.493		1.288

Quelle: Zusammenstellung BulwienGesa AG nach vereinfachten Durchschnittswerten aus der Pflegestatistik Deutschland 2005

Dem derzeitigen Angebot von 1.780 Plätzen steht ein rechnerischer Bedarf von 1.288 Plätzen gegenüber. Daraus ergibt sich auf Ebene der Gesamtstadt ein rechnerischer Angebotsüberhang von 492 Plätzen.

Durch das derzeitige Angebot ist diese Nachfrage somit bereits gedeckt. Die unterschiedlichen Standort- und Lagequalitäten der Heime wurden hierbei jedoch nicht berücksichtigt. Auf Basis der lang-

jährigen Erfahrung der BulwienGesa AG kann davon ausgegangen werden, dass schätzungsweise 20 bis 40 % der Heimplätze nicht der heutigen und zukünftigen Nachfrage entsprechen.

Die Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen wird in den kommenden Jahren in Folge des demografischen Wandels weiter steigen. Für Oldenburg wird prognostiziert, dass die Bevölkerungsschicht der über 65-Jährigen bis zum Jahre 2025 um rund 20 % zunehmen wird.

Es wird davon ausgegangen, dass auch die Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen um 20 % auf rund 1.550 Plätze im Jahr 2025 ansteigen wird. Somit ist unter quantitativen Aspekten auch der langfristige Bedarf durch die bestehenden Heime gedeckt.

Insbesondere ältere Menschen, die mit höherem Alter fortschreitende Mobilitätseinschränkungen erfahren, identifizieren sich jedoch stark mit ihrem gewohnten Umfeld. Aufgrund von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass rund 60 % der Bewohner eines Seniorenpflegeheims aus dem engeren Einzugsbereich kommen. Daher wird die Angebotsanalyse auch auf kleinteiliger Ebene vollzogen.

Detailanalyse Konversionsstandorte

In der Angebotsanalyse von Pflegeplätzen in Seniorenheimen wurde festgestellt, dass im Umkreis der Donnerschwee-Kaserne ein unterdurchschnittliches Angebot vorhanden ist. Als Einzugsgebiet für ein neues potenzielles Seniorenpflegeheim auf dem Areal der Donnerschwee-Kaserne wurden die statistischen Bezirke 2 und 3 festgelegt.

In diesem Einzugsbereich existieren derzeit drei Seniorenpflegeheime mit insgesamt 125 Plätzen, wobei sich im statistischen Bezirk 3 (Donnerschwee-Kaserne) derzeit kein Pflegeheim befindet.

Für das relevante Gebiet um die Donnerschwee-Kaserne lässt sich folgende quantitative Bedarfsabschätzung vornehmen:

Bedarfsabschätzung "Seniorenpflegeheim" für die statistischen Bezirke 2 und 3 (Donnerschwee-Kaserne)					
Alter	Bedarfsberechnung			Quote Stationär in %	Bedarf Stationär
	Einwohner	Pflegequote in %	Bedarf		
65–70 Jahre	1.403	2,6 %	36	25,0 %	9
70–75 Jahre	1.044	4,9 %	51	25,1 %	13
75–80 Jahre	737	9,6 %	71	28,6 %	20
80–85 Jahre	637	20,3 %	129	35,0 %	45
über 85	539	45,8 %	247	44,4 %	110
Summe	4.360		535		197

Quelle: Zusammenstellung BulwienGesa AG nach vereinfachten Durchschnittswerten aus der Pflegestatistik Deutschland 2005

In den statistischen Gebiete 2 und 3 steht einem rechnerischen Bedarf von 197 Plätzen ein Angebot von 125 Plätzen gegenüber. Damit existiert in dem festgelegten Einzugsbereich der Donnerschwee-Kaserne ein Angebotsdefizit von derzeit 72 stationären Pflegeplätzen.

Entsprechend der Zunahme der Bevölkerungsschicht der über 65-Jährigen bis zum Jahre 2025 um rund 20 %, wird ebenfalls die Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen auf rund 236 Plätze ansteigen. Somit vergrößert sich das Angebotsdefizit.

Im Umfeld des Fliegerhorstes ist ebenfalls ein unterdurchschnittliches Angebot vorhanden. Als Einzugsbereich des Fliegerhorstes wurde der statistische Bezirk 6 festgelegt. In diesem Gebiet befindet sich derzeit nur ein Seniorenheim mit 97 stationären Pflegeplätzen.

Für das relevante Gebiet um den Fliegerhorst lässt sich folgende quantitative Bedarfsabschätzung vornehmen:

Bedarfsabschätzung "Seniorenpflegeheim" für den statistischen Bezirk 6 (Fliegerhorst)					
Alter	Bedarfsberechnung			Quote Stationär in %	Bedarf Stationär
	Einwohner	Pflegequote in %	Bedarf		
65–70 Jahre	1.773	2,6 %	46	25,0 %	12
70–75 Jahre	1.320	4,9 %	65	25,1 %	16
75–80 Jahre	932	9,6 %	89	28,6 %	26
80–85 Jahre	806	20,3 %	164	35,0 %	57
über 85	682	45,8 %	312	44,4 %	139
Summe	5.513		676		249

Quelle: Zusammenstellung BulwienGesa AG nach vereinfachten Durchschnittswerten aus der Pflegestatistik Deutschland 2005

Dem Angebot von 97 Plätzen steht ein rechnerischer Bedarf an 249 Plätzen gegenüber. Damit existiert ein Angebotsdefizit von derzeit 152 stationären Pflegeplätzen.

Entsprechend der Zunahme der Bevölkerungsschicht der über 65-Jährigen bis zum Jahre 2025 um rund 20 %, wird ebenfalls die Nachfrage

nach stationären Pflegeplätzen auf rund 182 Plätze ansteigen. Somit vergrößert sich das Angebotsdefizit.

Betreutes Wohnen mit Potenzialen

Oldenburg verzeichnet in neun Einrichtungen ein Angebot von derzeit 424 Wohneinheiten im Bereich "Betreutes Wohnen". Davon sind 242 Wohneinheiten in Pflegeheimen untergebracht und die restlichen 182 Einheiten in Seniorenwohnanlagen. Drei weitere Anlagen mit insgesamt 56 Wohneinheiten sind derzeit im Bau und werden bis 2009 fertiggestellt. Das Angebot an Wohneinheiten für Betreutes Wohnen wird sich damit auf insgesamt 480 Einheiten erhöhen.

Im Durchschnitt haben die Anlagen eine Größe von 40 Wohneinheiten. Die Spanne reicht von vier bis 103 Wohneinheiten. Das größte Angebot für Betreutes Wohnen findet man in den statistischen Bezirken 5 und 9 mit 133 bzw. 124 Wohneinheiten. Im statistischen Bezirk 3 (Donnerschwee-Kaserne), 4 und 8 befinden sich keine Einrichtungen, die Betreutes Wohnen anbieten. Im statistischen Bezirk 6 (Fliegerhorst) sind insgesamt 87 betreute Wohneinheiten vorhanden

Die Nachfrage für "Betreutes Wohnen" resultiert im Wesentlichen aus Personen ab 65 Jahren und älter, wobei auf Basis der Studie von Prof. Saup das durchschnittliche Eintrittsalter bei rund 78 Jahren liegt. Des Weiteren ist der Hauptteil der Bewohner weiblich.

Eine weitere Untersuchung¹ schätzt den Bedarf von Betreutem Wohnen auf zwei bis drei Wohneinheiten (WE) je 100 über 65-Jährigen.

¹ Care Konkret, Service-Wohnen: Die richtigen Strategien im Wachstumsmarkt, 2002

Für die Bedarfsabschätzung setzt die BulwienGesa AG eine konservative Quote von 2 Wohneinheiten je 100 Personen über 65 Jahre an.

Bedarfsabschätzung "Betreutes Wohnen" Oldenburg			
Alter	Einwohner	WE-Quote Betr. Wohn./Nachfrager	WE-Bedarf Betr. Wohn.
65 und älter Männer	11.455	2,0	229
65 und älter Frauen	17.033	2,0	341
Summe	28.488	2,0	570

Quelle: eigene Berechnung

Auf Basis dieser Annahmen beträgt der derzeitige Bedarf an Wohneinheiten aus dem Bereich "Betreutes Wohnen" 570 Wohneinheiten in der Stadt Oldenburg. Dem steht ein Angebot nach der Fertigstellung der im Bau befindlichen Einrichtungen von 480 Wohneinheiten gegenüber. Daraus resultiert ein Nachfrageüberhang von rund 90 Wohneinheiten, der in zwei neuen Einrichtungen realisiert werden könnte.

Entsprechend der Zunahme der Bevölkerungsschicht der über 65-Jährigen bis zum Jahre 2025 um rund 20 %, wird ebenfalls die Nachfrage nach Betreutem Wohnen auf rund 680 Plätze ansteigen. Somit vergrößert sich das Angebotsdefizit.

Detailanalyse Konversionsstandorte

Auch für Einrichtungen zum Betreuten Wohnen muss wegen der geringen Mobilitätsbereitschaft älterer Menschen das Angebot und die Nachfrage auf kleinräumiger Ebene betrachtet werden. In der Umge-

bung der Donnerschwee-Kaserne ist derzeit eine Anlage mit 22 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen im Bau. Die Fertigstellung ist für Ende 2008 geplant.

Bedarfsabschätzung "Betreutes Wohnen" für die statistischen Bezirke 2 und 3 (Donnerschwee-Kaserne)			
Alter	Einwohner	WE-Quote Betr. Wohn./Nachfrager	WE-Bedarf Betr. Wohn.
65 und älter Männer	1.575	2,0	32
65 und älter Frauen	2.785	2,0	56
Summe	4.360	2,0	87

Quelle: eigene Berechnung

Laut den Berechnungen der Bedarfsabschätzung ergibt sich für das potenzielle Einzugsgebiet der Donnerschwee-Kaserne ein Bedarf von 87 Wohneinheiten. Dieser Bedarf wird trotz des Neubaus von 22 Wohneinheiten nicht gedeckt sein. Es bleibt ein Angebotsdefizit von 65 Wohneinheiten bestehen.

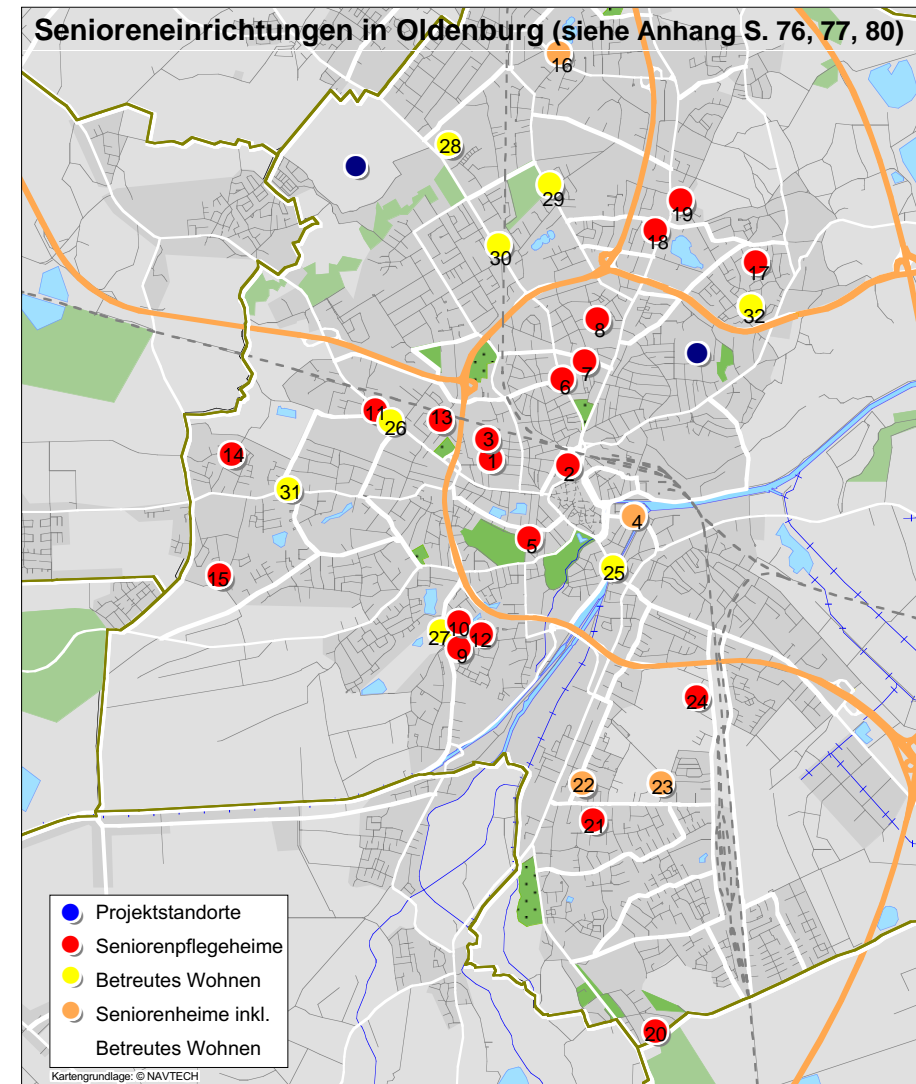
Im Gebiet des Fliegerhorstes existieren derzeit drei Einrichtungen mit insgesamt 87 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen.

Bedarfsabschätzung "Betreutes Wohnen" für den statistischen Bezirk 6 (Fliegerhorst)			
Alter	Einwohner	WE-Quote Betr. Wohn./Nachfrager	WE-Bedarf Betr. Wohn.
65 und älter Männer	2.388	2,0	48
65 und älter Frauen	3.125	2,0	63
Summe	5.513	2,0	110

Quelle: eigene Berechnung

Laut den Berechnungen der Bedarfsabschätzung ergibt sich für den statistischen Bezirk 6 ein Bedarf an 110 Wohneinheiten bei einem Angebot von 87 Wohnungen. Das Angebotsdefizit beträgt damit 23 Wohneinheiten.

Entsprechend der Zunahme der Bevölkerungsschicht der über 65-Jährigen bis zum Jahre 2025 um rund 20 %, wird ebenfalls die Nachfrage nach Betreutem Wohnen im Gebiet der Donnerschwee-Kaserne auf rund 105 und im Einzugsbereich des Fliegerhorstes auf rund 130 Wohnungen ansteigen. Somit vergrößert sich in beiden Teilgebieten das Angebotsdefizit.



Fazit

In Oldenburg existieren derzeit 24 Seniorenpflegeheime mit insgesamt 1.780 stationären Pflegeplätzen. Die Objekte sind mehrheitlich älteren Baujahrs, wurden jedoch in den letzten Jahren modernisiert. Auf Ebene der Gesamtstadt besteht momentan ein Angebotsüberhang von rund 500 Plätzen.

Auf kleinräumiger Ebene ist in der Umgebung beider Projektstandorte ein Angebotsdefizit zu erkennen. Im Gebiet um die Donnerschwee-Kaserne beträgt dieses Defizit etwa 70 Plätze und im Gebiet um den Fliegerhorst etwa 150 Plätze. Damit bestehen auf beiden Konversionsstandorten Potenziale zur Errichtung eines Seniorenpflegeheimes.

Im Bereich des Betreuten Wohnens herrscht auf Ebene der Gesamtstadt ein Nachfrageüberhang von rund 90 Wohneinheiten, der in zwei neuen Einrichtungen realisiert werden könnte.

Im Einzugsgebiet der Donnerschwee-Kaserne besteht derzeit ein Bedarf an 87 WE bei einem Angebot durch einen Neubau von 22 Wohneinheiten. Es existiert ein Angebotsdefizit von 65 Wohneinheiten. Im Gebiet des Fliegerhorstes sind drei Einrichtungen mit insgesamt 87 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen angesiedelt. Das Angebotsdefizit beträgt bei einem derzeitigen Bedarf von 110 Wohneinheiten damit 23 WE.

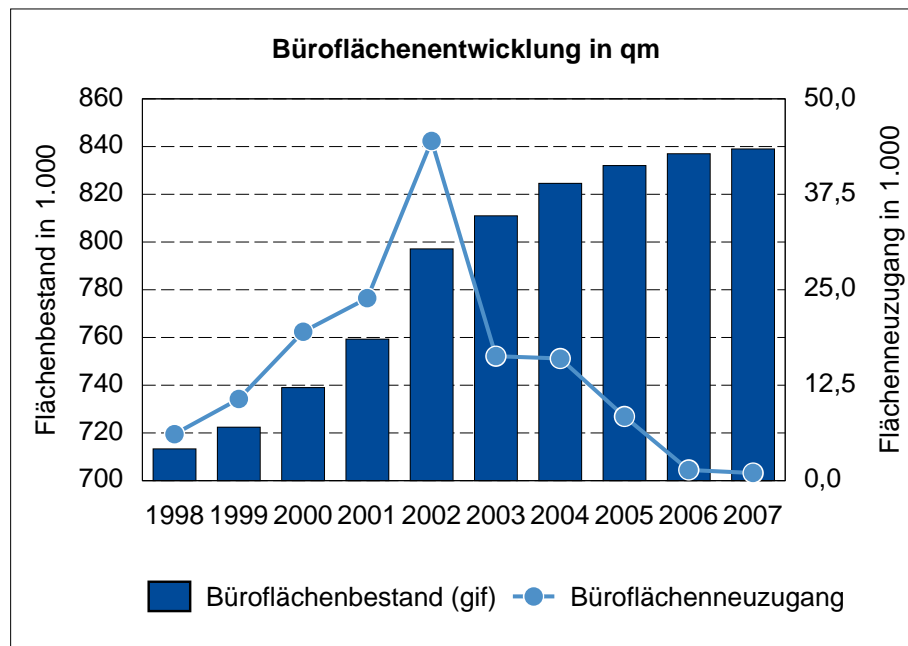
Dementsprechend ist zumindest auf dem Areal der Donnerschwee-Kaserne ein deutliches Potenzial für die Ansiedlung einer Einrichtung mit etwa 30 bis 40 Wohnungen für Betreutes Wohnen vorhanden.

3 IMMOBILIENMARKTANALYSE - SEGMENT BÜRO/DIENSTLEISTUNG

3.1 Büromarkt - Bestandsentwicklung und Bautätigkeit

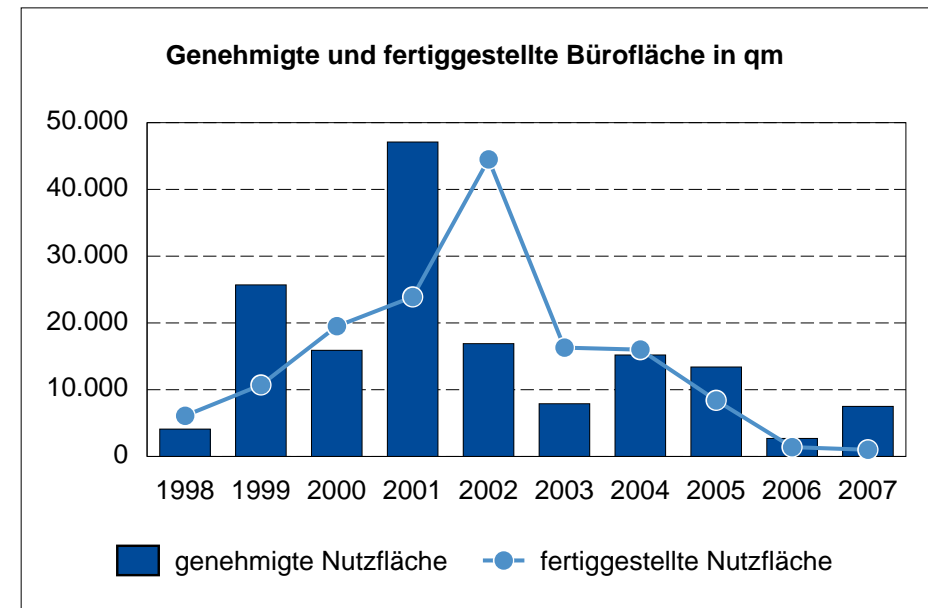
Stagnierender Büroflächenbestand

In den vergangenen zwei Jahren stieg der Büroflächenbestand leicht an und lag im Jahr 2007 bei rund 839.000 qm (gif). In diesem Zeitraum wurden außerdem mit durchschnittlich 1.200 qm pro Jahr vergleichsweise wenige Büroflächen fertiggestellt.



Quelle: RIWIS, BulwienGesa AG

In den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich pro Jahr 15.000 qm Bürofläche fertiggestellt, wobei durch die Umnutzung der ehemaligen Kasernen in der Cloppenburger Straße im Jahr 2001/2002 die Statistik einen höheren Wert suggeriert als er für den Markt üblich ist.

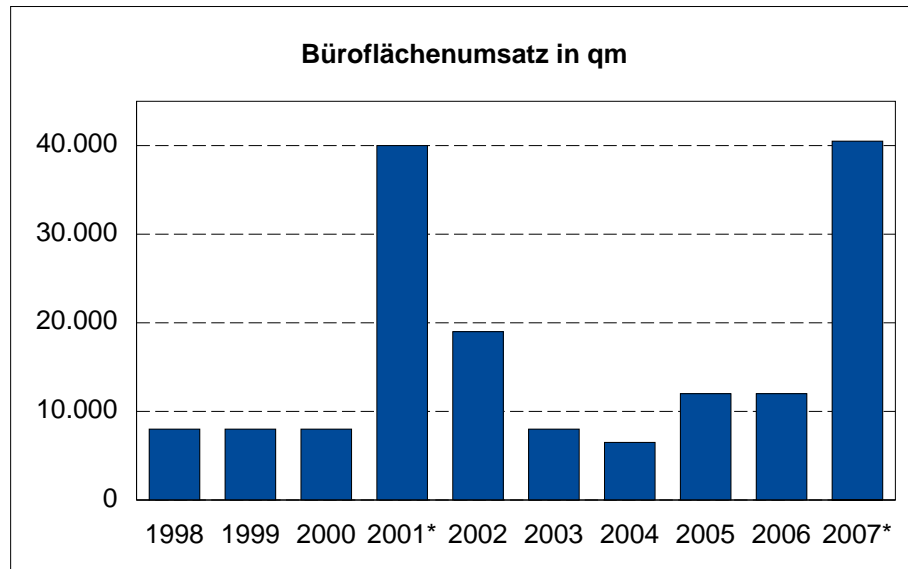


Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Zunehmender Büroflächenumsatz

Nach dem Höhepunkt im Jahr 2001 erreichte der Flächenumsatz im Jahr 2004 ein Minimum von 6.500 qm. Seitdem steigt er kontinuierlich wieder an. Durch die 25.500 qm des Neubaus der Landessparkasse

zu Oldenburg (LZO)² wurde 2007 ein neuer Umsatzspitzenwert erreicht.³ Im Vergleich zu anderen norddeutschen Städten wie z. B. Osnabrück und Paderborn liegt Oldenburg im Mittelfeld.



* 2001: Umnutzung der ehemaligen Kasernen in der Cloppenburger Straße,

* 2007: Bau der Zentrale der Landessparkasse zu Oldenburg

Quelle: RIWIS, BulwienGesa AG

Der durchschnittliche Büroflächenumsatz betrug in den letzten fünf Jahren ca. 15.800 qm pro Jahr, wobei der Wert durch die LZO-Zentrale im Jahr 2007 verzerrt ist.

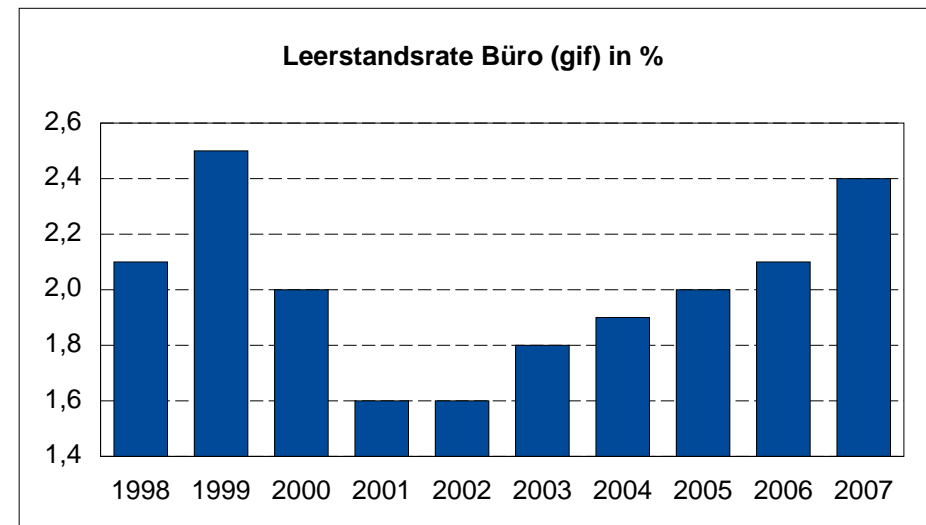
² Laut gif e.V.-Definition werden eigengenutztes Bürogebäude im Jahr des Baustart als Büroflächenumsatz gewertet.

³ Auf dem jetzigen Gelände der Landessparkasse "am Markt" entsteht bis zum Jahre 2011 ein ECE-Shoppingcenter "Schlosshöfe" mit einer Verkaufsfläche von 12.500 qm.

Das Volumen der Flächenumsätze wurde meist durch großflächige eigengenutzte Büroobjekte oder durch Vorvermietungen in Büroobjekten generiert, die anschließend in Bau gegangen sind (T-Online, DAK, EWE, AOK, Landessparkasse, etc.).

Ansteigende Leerstandsrate

Trotz nur leichter Zuwächse im Büroflächenbestand in den vergangenen zwei Jahren wuchs der Leerstand. Seit 2002 (1,6 %) ist die Leerstandsrate im Jahr 2007 auf 2,4 % angestiegen.



Quelle: RIWIS, BulwienGesa AG

Im Verhältnis zu vergleichbaren Städten ist dies jedoch ein sehr geringer Anstieg. Auch die Leerstandsrate liegt im Vergleich auf niedrigem Niveau.

Der Leerstand ist fast ausschließlich struktureller Leerstand in älteren, wenig flexiblen und als nicht marktgerecht einzustufenden Bestandsgebäuden. Dazu zieht im Jahr 2009 allein die LZO rund 5.600 qm in bisher angemieteten Gebäuden und rund 10.000 qm in der alten Zentrale frei. Letzteres genanntes Objekt wird jedoch abgerissen. Der Leerstand erhöht sich damit in Oldenburg, obwohl ansonsten keine Bürogebäude spekulativ errichtet werden.

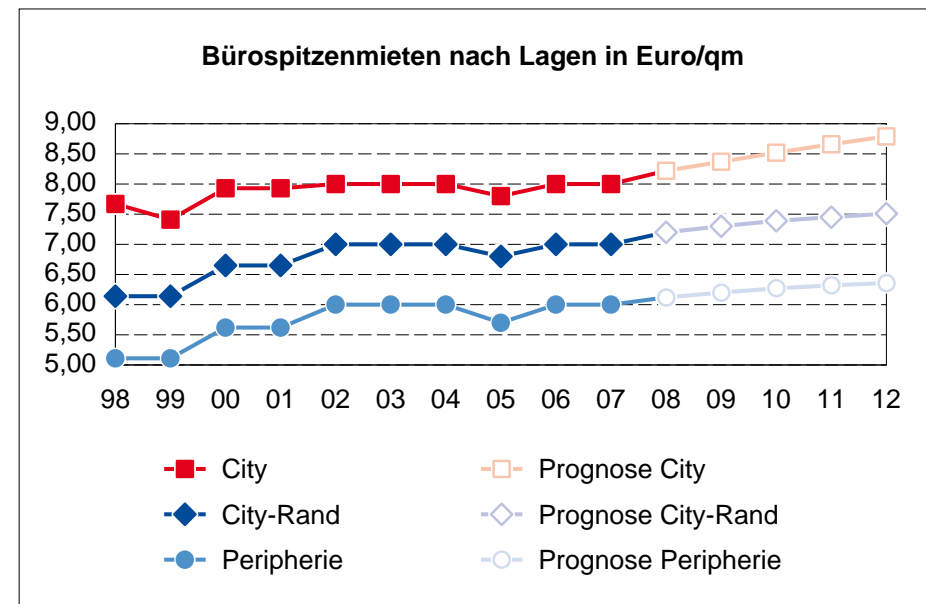
Freigezogene Mietflächen der Landessparkasse zu Oldenburg ab 2009	
Standort	Größe in qm
Staulinie 14–17	2.547
Moslestraße 3	660
Ritterstraße 14	524
Alter Postweg 11	1.344
Staulinie 11	514
Gesamt	5.589

Quelle: Landessparkasse zu Oldenburg

3.2 Preis- und Mietentwicklung

Konstante Mieten

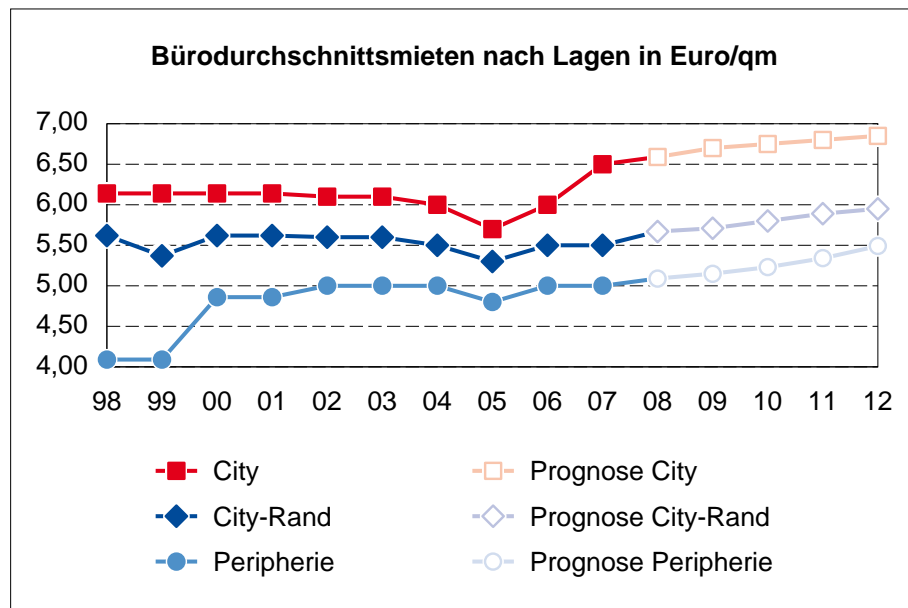
Die Büromieten sind in den vergangenen Jahren relativ konstant geblieben und liegen in etwa auf dem Niveau vergleichbarer Städte. Spitzenmieten werden für Neubaubüroflächen im Bereich der Innenstadt erzielt. In Oldenburg zeigten die Spitzenmieten aller drei Lagen in den vergangenen zehn Jahren, wie für kleinere Märkte üblich, einen wenig volatilen Verlauf.



Quelle: RIWIS, BulwienGesa AG

Mit steigender Entfernung zur Stadtmitte nehmen die Mieten ab und variierten im Jahr 2007 zwischen 6,00 Euro/qm in peripheren Lagen und 8,00 Euro/qm in der City. In Büro Neubauten an Premiumstandorten können in Oldenburg auch höhere Mieten realisiert werden.

Für die kommenden Jahre wird eine leichte Zunahme der Bürospitzenmieten prognostiziert. Es wird ein Anstieg um rund 0,60 Euro/qm angenommen. Die Spitzenmieten erreichen demnach im Jahr 2012 ein Niveau zwischen 8,80 Euro/qm in der City und 6,40 Euro/qm in peripheren Lagen.



Quelle: RIWIS, BulwienGesa AG

Auch die Durchschnittsmieten waren in den vergangenen Jahren sehr stabil und lagen 2007 zwischen 5,00 Euro/qm und 6,50 Euro/qm. Auch hier nehmen die Mieten mit steigender Entfernung zur Innenstadt ab. Die Durchschnittsmieten in Innenstadtlage nahmen in den vergangenen zwei Jahren am stärksten zu und stiegen von 5,70 Euro/qm auf 6,50 Euro/qm an.

Für die kommenden Jahre wird eine leichte Zunahme der Bürodurchschnittsmieten prognostiziert. Es wird ein Anstieg um bis zu 0,40 Euro/qm angenommen. Die Durchschnittsmieten erreichen demnach im Jahr 2012 ein Niveau zwischen 6,90 Euro/qm in der City und 5,50 Euro/qm in peripheren Lagen.

Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung

Das Hauptangebot an Büromietflächen liegt derzeit im Cityrand und wird von Bestandsobjekten dominiert. Die Größen der angebotenen Flächen betragen in diesem Gebiet durchschnittlich 190 qm und sind damit vergleichsweise klein. Die Angebotsmieten bewegen sich in einer Spanne zwischen 5,50 Euro/qm und 9,00 Euro/qm.

In der City werden verhältnismäßig wenige Büroflächen zur Miete angeboten. Sie bewegen sich in einer Größenordnung zwischen 150 und 350 qm und sind damit ebenfalls vergleichsweise klein. Das Angebot setzt sich ausschließlich aus Bestandsobjekten zusammen. Die Angebotsmieten in dieser Lage umfassen eine Spanne von 5,00 Euro/qm bis 7,00 Euro/qm.

Angebotsmieten nach Objektzustand		
	Miete Durchschnitt	Miete Spanne
Erstbezug	9,20	7,50–11,90
Neuwertig	7,60	7,00–9,00
Gepflegt	6,50	4,80–9,50

Quelle: Immobilienscout

Im restlichen Stadtgebiet orientiert sich die Angebotsmiete überwiegend am Baualter und am Objektzustand. In Neubauobjekten wurden, mit einer durchschnittlichen Miete von 9,20 Euro/qm, die höchsten Mieten erzielt. Mit schlechter werdendem Objektzustand und zunehmendem Baualter nehmen die Mieten ab.

Bautätigkeit und Planungen für Büro- und Dienstleistungsgebäude

Derzeit sind fünf größere Büroprojekte im Bau, die spätestens 2009 fertiggestellt werden. Die größte Entwicklung (LZO) wird für Eigennutzer errichtet. Rund 3.000 qm stehen derzeit zur Anmietung zur Verfügung. Ein weiteres eigengenutztes Objekt ist der Neubau am LZO-Stammhaus. Hier ist im Jahr 2011 die Fertigstellung eines Gebäudes mit einer Bürofläche von ca. 4.500 qm geplant.

Mit der Entwicklung des Alten Stadthafens entstehen nach aktuellen Planungen zukünftig rund 29.000 qm Büro-BGF oder 24.650 qm Büro-nutzfläche. Das Projekt befindet sich derzeit in der Rahmenplan-Phase, sodass Baurecht voraussichtlich erst ab 2011 existiert.

Im Bau bzw. Planung befindliche Büroprojekte						
Objektname	Straße	Investor/ Projektentwickler	Baubeginn	Fertig- stellung	Nutzfläche in qm	Freie Fläche in qm
Neue Zentrale der Landes- sparkasse zu Oldenburg	Straßburger Straße/Maastrichter Straße; 26123 Oldenburg	Landessparkasse zu Oldenburg	Q3/2007	Q2/2009	Eigennutzung 25.500	0
Heiligengeist - Höfe	Heiligengeiststraße, Georgstraße, Grüne Straße; 26121 Oldenburg	Iven & Feeken Projekt- entwicklung GbR	2008	2009	2.750	600
LZO Stammhaus	Markt 12/Berliner Platz 7; 26122 Oldenburg	Bremer Landesbank	Q1/2008	Q1/2011	Eigennutzung 4.500	0
Nordtor	Nadorster Straße/Stiller Weg; 26123 Oldenburg	ASP Auto-Service-Park	Q1/2008	Q2/2009	2.400	2.400
Erweiterung Offis-Institut	Industriestraße 2; 26121 Oldenburg	OFFIS e.V.	Q4/2008	Q3/2009	Eigennutzung 6.000	0
Technologie- und Gründerzentrum TGO	Marie-Curie-Str. 1; 26129 Oldenburg	TGO Besitz GmbH & Co. KG	Q3/2008	Q4/2009	5.000	Vermietung an bestimmte Zielgruppen

Für den Fliegerhorst existiert ein Rahmenplan, der zum derzeitigen Stand für das Gebiet eine Grundstücksfläche von 78.250 qm für die Bebauung mit Dienstleistungsflächen von 66.660 qm BGF vorsieht.

Die Flächen der Gemeinde Wiefelstede werden als Landschaftspark genutzt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede wurde diesbezüglich geändert und ist rechtswirksam. Die Gemeinde Bad Zwischenahn hat für ihre Flächen keine Planungen vorgesehen.

Fazit

Der Büroflächenbestand nahm in den vergangenen zwei Jahren leicht zu. Der Büroflächenumsatz ist dagegen seit 2004 angestiegen und betrug in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich 13.650 qm pro Jahr. Trotz nur weniger Zuwächse im Büroflächenbestand in den vergangenen zwei Jahren hat der Leerstand in Oldenburg leicht zugenommen, liegt mit 2,4 % jedoch noch unter dem Durchschnitt vergleichbarer Städte. Er wird voraussichtlich im nächsten Jahr durch den Freizug von derzeit durch die LZO genutzten Flächen zunehmen.

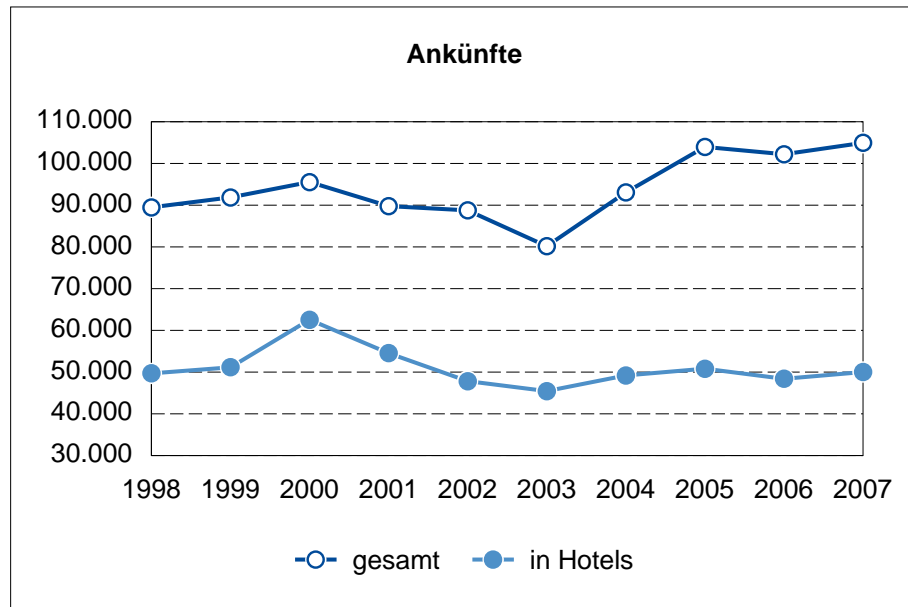
Die Büromieten sind in Oldenburg in den vergangenen Jahren relativ konstant geblieben und liegen zwischen 5,00 Euro/qm und 6,50 Euro/qm auf dem Niveau vergleichbarer Städte. In Neubauten sind höhere Mieten möglich. Das derzeitige Angebot ist hauptsächlich von kleineren Bestandsflächen geprägt. Für geförderte Unternehmen/Neugründungen sind auch Neubaufächen in angemessenem Maße anmietbar.

Für die kommenden Jahre wird aufgrund höherer Mieten im Neubau ein leichter Anstieg der Spitzen- und der Durchschnittsmieten prognostiziert.

3.3 Beherbergungswesen

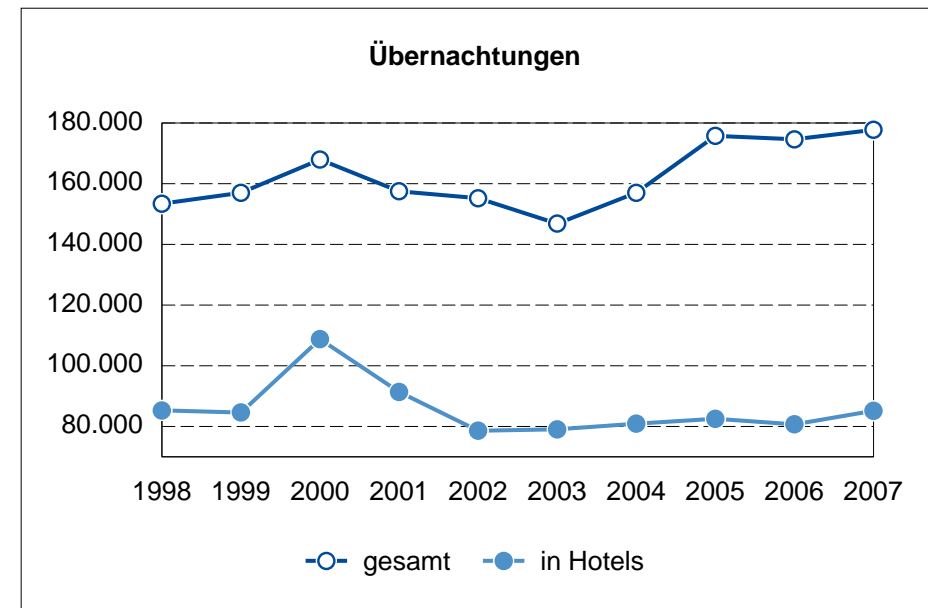
Leicht steigende Touristenzahlen

Nach einem Rückgang der Ankünfte bis zum Jahre 2003 wurde im Jahr 2007 mit insgesamt ca. 105.000 Ankünften ein Höhepunkt erreicht. Dabei hat die Gesamtzahl der Gäste in Oldenburg stärker zugenommen als die Gäste in den Hotels. Diese nahmen seit 2003 um 30,9 % zu, in den Hotels stieg die Anzahl der Gäste dagegen nur um 10,0 % und erreichte 2007 eine Höhe von ca. 50.000.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Auch die Übernachtungen haben in Oldenburg seit 2003 zugenommen. So stiegen sie um 21,1 % auf ca. 177.700 Übernachtungen im Jahre 2007 an. Dagegen nahmen die Übernachtungen in Hotels mit 7,7 % nur geringfügig zu und erreichten 2007 ein Niveau von ca. 85.200 Übernachtungen.

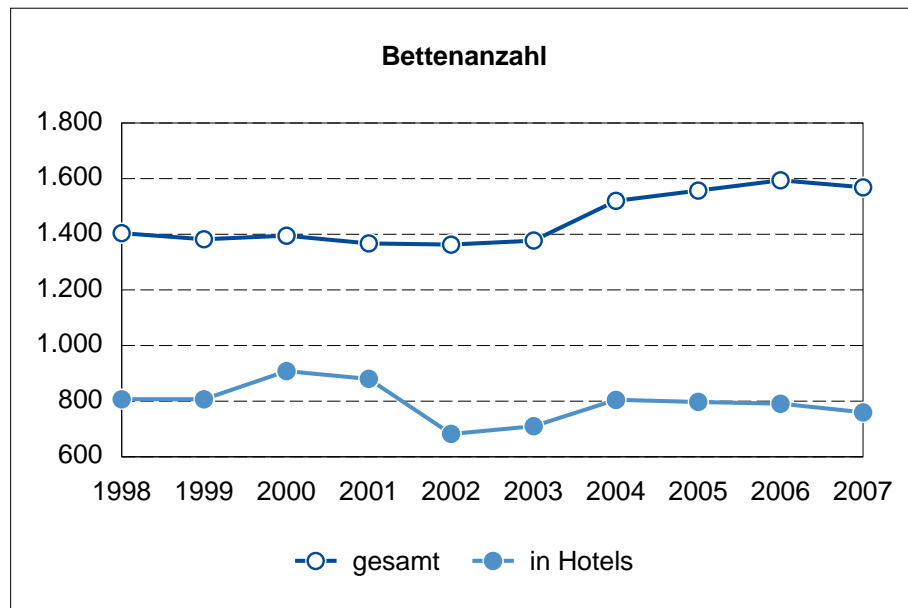


Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Im Verhältnis zu vergleichbaren Städten liegt Oldenburg mit der Anzahl der Touristen im Durchschnitt, weist jedoch eine unterdurchschnittliche Anzahl von Gästen und Übernachtungen in Hotels auf.

Konstante Anzahl an Betten

Die Anzahl der Betten ist in Oldenburg in den vergangenen zehn Jahren relativ konstant geblieben. Insgesamt lag sie 2007 bei 1.569 Betten, wovon sich ungefähr die Hälfte in Hotels befanden.



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Die Hotels waren in Oldenburg im Jahre 2007 zu 30,7 % ausgelastet. In den vergangenen zehn Jahren verhielt sich die Auslastung der Hotels sehr volatil und lag durchschnittlich bei 29,6 %. Im Vergleich zu anderen Städten ist dies relativ gering.

Durchschnittliche Auslastung der Hotels	
Jahr	Auslastung in %
1998	29,0
1999	28,7
2000	32,8
2001	28,4
2002	31,6
2003	30,5
2004	27,5
2005	28,4
2006	27,9
2007	30,7

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

In den Expertengesprächen wurde festgestellt, dass es derzeit nur ein 4-Sterne-Hotel in Oldenburg gibt und ein weiteres hochwertiges Hotel mit Konferenzflächen und exklusiver Gastronomie grundsätzlich wünschenswert wäre. Jedoch hat eine solche Einrichtung hohe Standortansprüche, sodass sich die Konversionsflächen für ein Hotel nicht eignen.

Fazit

Die Anzahl der Touristen und Übernachtungen in Oldenburg hat in den letzten zehn Jahren deutlich zugenommen und ist jedoch im Verhältnis zu vergleichbaren Städten durchschnittlich.

Die entsprechenden Kennziffern in den Hotels entwickelten sich unterdurchschnittlich. Die gesamte Anzahl der Betten ist leicht angestiegen, dagegen ist die Hotelbettenanzahl relativ konstant geblieben. Auch die Auslastung der Hotels ist mit Werten um 30 % vergleichsweise gering.

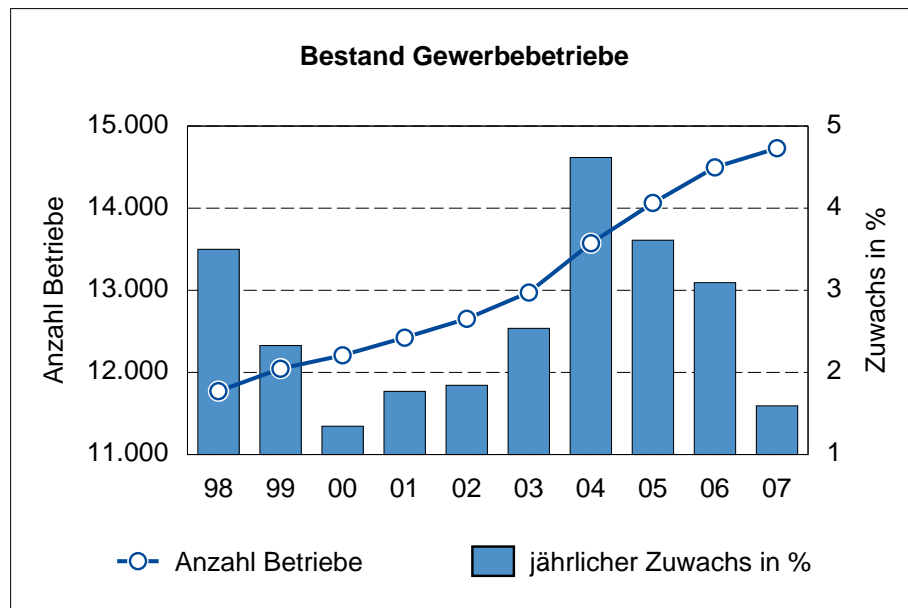
In Expertengesprächen wurde festgestellt, dass ein weiteres hochwertiges Hotel mit Konferenzflächen und exklusiver Gastronomie grundsätzlich wünschenswert wäre, jedoch eignen sich die Konversionsflächen dafür nicht.

4 IMMOBILIENMARKTANALYSE - SEGMENT GEWERBE/LOGISTIK

4.1 Gewerbebetriebe

Steigende Zahl der Gewerbebetriebe

Der Bestand an Gewerbebetrieben hat in Oldenburg in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen. Seit 1998 ist er um 23 % auf eine Anzahl von rund 14.500 Betrieben angestiegen.



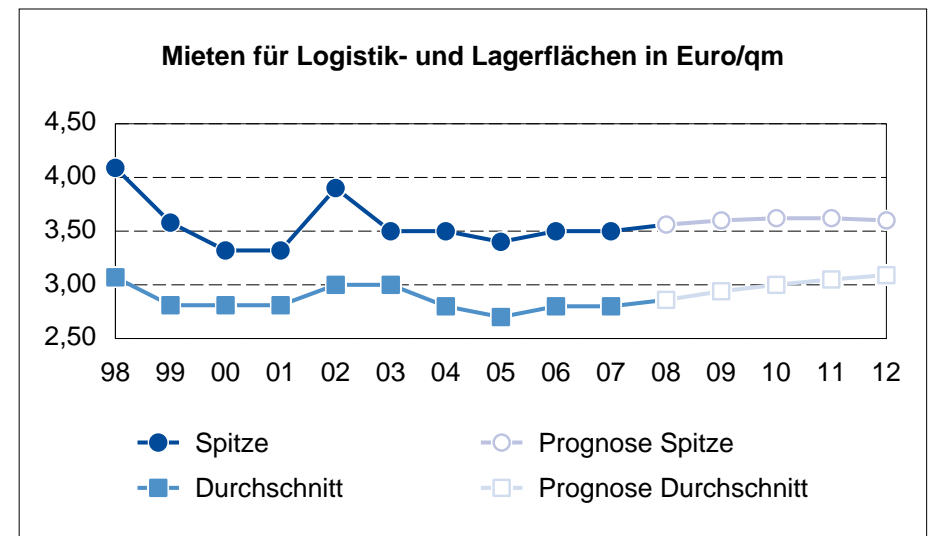
Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Oldenburg: Erfasst wird das gesamte Spektrum, von arbeitsmarktpolitisch bedingten Gewerbebeanmeldungen ("Ich-AG") bis zu innovativen Gründungen.

Die jährliche Zuwachsrate betrug im Durchschnitt 2,6 %. Ausschlaggebend sind vor allem die Neuanmeldungen von Gewerbebetrieben. Oldenburg gilt daher als regionaler Gründungsraum.

4.2 Preis- und Mietentwicklung

Konstante Mieten

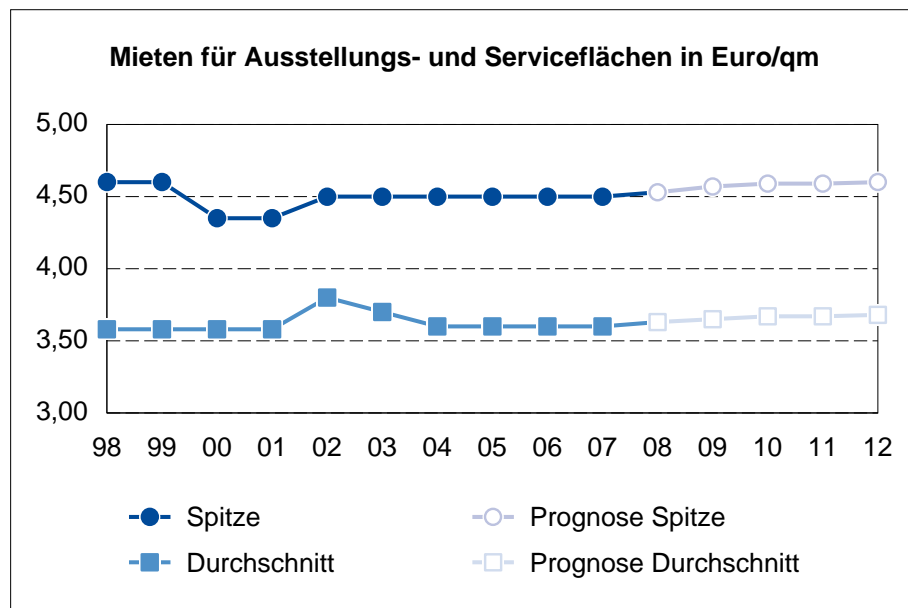
Die Mieten für Logistik- und Lagerflächen haben sich in den vergangenen Jahren konstant auf einem durchschnittlichen Niveau gehalten. Im Jahr 2007 lag die Spitzenmiete bei 3,50 Euro/qm und die Durchschnittsmiete bei 2,80 Euro/qm.



Quelle: RIWIS, BulwienGesa AG

In den kommenden Jahren wird sich die Spanne zwischen Spitzen- und Durchschnittsmiete leicht angleichen. Die Spitzenmieten werden in etwa auf dem Niveau des Jahres 2007 bleiben, die Durchschnittsmieten werden auf 3,10 Euro/qm ansteigen.

Ähnlich verhält sich die Entwicklung der Mieten für Ausstellungs- und Serviceflächen. Mit einer Spitzenmiete von 4,50 Euro/qm und einer Durchschnittsmiete von 3,60 Euro/qm lagen die Mieten im Jahr 2007 rund 1,00 Euro/qm über der Miete für Lager- und Logistikflächen. Ein deutlicher Anstieg der Mieten ist derzeit nicht zu erwarten.



Quelle: RIWIS, BulwienGesa AG

Konstante Preise von Gewerbegrundstücken

Laut Gutachterausschuss liegen die Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in Gewerbegebieten in vier Jahren auf unverändertem Wert. In guten Lagen liegt er bei 50 Euro/qm in mittleren Lagen bei 25 Euro/qm und in mäßigen Lagen bei 18 Euro/qm.

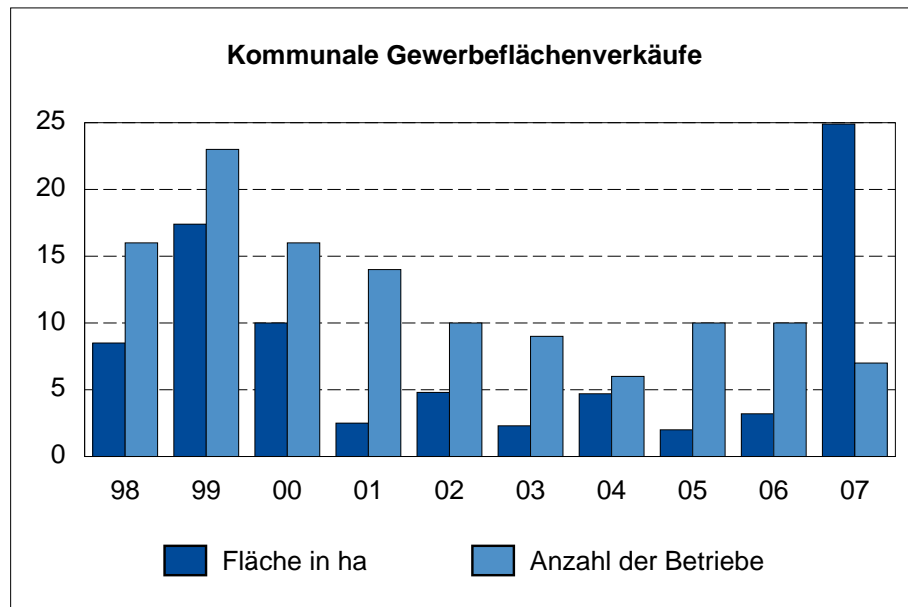
Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung

Die rund 20 Objekte von Bestandsgewerbe- und Logistikgebäuden, die in den vergangenen zwei Jahren auf dem Markt waren, hatten eine durchschnittliche Größe von 2.100 qm und wurden zu einer Miete von durchschnittlich 3,00 Euro/qm angeboten. Schwerpunktmäßig wurden diese im Gewerbegebiet Tweelbäke, im Stadtteil Donnerschwee und Bürgerfelde angeboten.

Im Angebot waren insbesondere Lagerhallen, die eine durchschnittliche Größe von 800 qm haben und zu einer Miete von 2,20 Euro/qm angeboten wurden. Gewerbe- und Logistikgebäude mit spezifischeren Ausstattungsmerkmalen wurden zu höheren Mieten vermarktet.

4.3 Kommunale Gewerbeflächenverkäufe

Die Anzahl der Gewerbeflächenverkäufe war in den vergangenen zehn Jahren sehr volatil. Im Durchschnitt wurden 8 ha pro Jahr, verteilt auf durchschnittlich 12 Betriebe verkauft. Das hohe Volumen der Flächenverkäufe im Jahr 2007 ist vor allem auf die Ansiedlung des Möbelhauses Ikea mit einer Fläche von 15 ha zurückzuführen.



Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Oldenburg

Der Markt der unbebauten Gewerbegrundstücke ist laut Aussage des Gutachterausschusses schätzungsweise zu 99 % durch die kommunale

Flächenverkäufe geprägt. Verkäufe von Privateigentümern finden sehr selten und mit einem sehr geringen Flächenvolumen statt.

Logistik- und Dienstleistungsbranche als Hauptnachfrager

In den letzten Jahren fanden mit jeweils vier Flächenverkäufen die meisten an Logistik/Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe statt.

	Logistik/DL	Handwerksbetriebe	Handel/Handwerk	Großhandel	prod. Gewerbe	Gesamt
1999	7	7	3	3	3	23
2000	1	5	6	2	2	16
2001	5	7	0	1	1	14
2002	5	4	0	1	0	10
2003	5	4	0	0	0	9
2004	4	0	1	0	1	6
2005	4	5	0	1	0	10
2006	5	4	0	1	0	10
2007	3	2	1	1	0	7
Ø-Verkäufe p. a.	4,3	4,2	1,2	1,1	0,8	11,7

Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Oldenburg

Die höchste Flächennachfrage pro Betrieb hatte die Logistik- und Dienstleistungsbranche. Im Durchschnitt liegt der Flächenverkauf pro Jahr bei 8,0 ha. Verzerrend wirkt dabei der Großverkauf Ikea im Handelsbereich, der ein Einzelfall ist.

Gewerbeflächenverkäufe nach Branchen und Flächen in ha						
	Logistik/ DL	Handwerks- betriebe	Handel/ Handwerk	Groß- handel	Prod. Gewerbe	Gesamt
1999	4,5	2,1	3,3	7,0	0,5	17,4
2000	4,7	2,2	1,7	1,2	0,2	10,0
2001	0,9	1,4	0,0	0,1	0,1	2,5
2002	1,1	2,7	0,0	1,1	0,0	4,8
2003	1,4	0,9	0,0	0,0	0,0	2,3
2004	1,4	0,0	0,2	0,0	3,1	4,7
2005	1,0	0,7	0,0	0,3	0,0	2,0
2006	2,0	0,9	0,0	0,3	0,0	3,2
2007	9,1	0,7	14,8	0,2	0,0	24,9
Ø Fläche in ha p. a.	2,9	1,3	2,2	1,1	0,4	8,0
Ø Flächen pro Betrieb in ha	0,7	0,3	0,5	1,0	0,5	–

Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Oldenburg

Das Jahr 2007 stellt sich insgesamt als herausragendes Jahr mit rund 25 ha Flächenverkauf dar. In der Regel liegen die Verkäufe seit dem Jahr 2000 zwischen rund 2 und 5 ha pro Jahr. Ohne den Ausnahmefall im Jahr 2007 beträgt der durchschnittliche Flächenverkauf pro Jahr 6,3 ha.

Fazit

Die Anzahl an Gewerbebetrieben ist in Oldenburg seit 1998 um 23 % angestiegen. Die Grundstückspreise für Gewerbegrundstücke und auch die Mieten für Logistik-, Lager-, Ausstellungs- und Serviceflächen sind in den vergangenen Jahren auf konstantem Niveau geblieben.

Der Markt der unbebauten Gewerbegrundstücke ist fast vollständig durch kommunale Flächenverkäufe geprägt. Die Anzahl der Gewerbeflächenverkäufe war in den vergangenen zehn Jahren sehr volatil. Im Durchschnitt wurden 8 ha pro Jahr, verteilt auf durchschnittlich 12 Betriebe verkauft. Die höchste Flächennachfrage pro Betrieb hatte die Logistik- und Dienstleistungsbranche.

III ANHANG

A Aktuelle Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung Oldenburg und Umland

Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung Grundstücke in Oldenburg

Baugebiete		Grundstücke	Kaufpreis in Euro/qm	Lage	Bemerkungen
OL-Alexandersfeld	Alexanderhaus	446 WE	155–180	peripher, Norden	GSG Oldenburg
OL-Etzhorn	Mittelkamp	k. A.	155–160	peripher, Nordosten	GSG Oldenburg
OL-Krusenbusch	Schafgarbenweg	47 WE	98	peripher, Süden	Stadt Oldenburg
OL-Krusenbusch	Am Schmeel	68 WE	100	peripher, Süden	Stadt Oldenburg
OL-Kreyenbrück	Huntepanorama, Hansa-Ring	54 WE	160–200	innenstadtnah, Süden	OLB Immobiliendienst
Zukünftige Baugebiete					
OL-Eversten	Eversten-West, Edewechter Landstraße	600 WE	k. A.	peripher, Westen	52 ha, Stadt Oldenburg
OL-Bloherfelde	Bloherfelder Anger	ca. 100–120 WE	k. A.	peripher, Westen	Stadt Oldenburg
OL-Stadthafen	Am Stau	370 WE	k. A.	Innenstadt	Stadt Oldenburg, mehrheitlich MFH

Quelle: Eigene Erhebung, BulwienGesa AG

Das Angebot an Grundstücken zur Einzelbebauung ist in Oldenburg derzeit und auch für die nächsten Jahre umfangreich. Jedoch liegt nur das vergleichsweise kleine Baugebiet "Huntepanorama", in dem auch die höchsten Grundstückspreise erzielt werden, innenstadtnah. Alle weiteren Areale sind peripher gelegen und mindestens 4 bis 5 km von der Innenstadt entfernt. Die Baugebiete liegen derzeit primär im Norden und Süden Oldenburgs. Im westlichen Stadtgebiet, in Eversten und Bloherfelde, befinden sich die zukünftigen Bauareale. Ein weiteres zukünftiges Gebiet stellt der "Alte Stadthafen" dar, der voraussichtlich mehrheitlich mit mehrgeschossigen urbanen Stadtvillen bebaut wird.

Im Osten der Stadt im Nahbereich um die Donnerschwee-Kaserne stehen derzeit und in naher Zukunft keine größeren Grundstücksflächen zur Einzelbebauung zur Verfügung, sodass Marktchancen von der Wettbewerbsseite für die Konversionsfläche bestehen.

Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung Grundstücke im Umland

Baugebiete		Grundstücke	Kaufpreis in Euro/qm	Bemerkungen
Hude/Wüstring	An der Schule	120	63–71	1. BA (seit 2005), 2. BA (seit 2007), 3. BA (ab 2009); ca. 35 % verkauft
Hatten/Sandkrug	Mühlenweg	135	103–108	ca. 90 % verkauft
Hatten	Dorfstraße	27	75–85	ca. 55 % verkauft; bebaubar seit Sommer 2006
Hatten/Kirchhatten	Röbkengarten	60	86	ca. 75 % verkauft
Edewecht/Friedrichsfehn	Brüderstraße	47	80	ca. 98 % verkauft
Edewecht	Jeddeloh II, Breddiner Str.	43	60	ca. 75 % verkauft
Edewecht/Friedrichsfehn	Theodor-Fontane-Str.	22	80	ca. 70 % verkauft
Edewecht	Baumschulenweg	20	75	ca. 25 % verkauft
Edewecht/Friedrichsfehn	Wangerooger Str.	35	80	ca. 97 % verkauft
Edewecht/Friedrichsfehn	Blendermannsweg	22	82	ca. 70 % verkauft
Edewecht/Süddorf	Am Bahndamm	12	44	ca. 75 % verkauft
Edewecht/Osterscheps	Westlich des Zwischenweges	12	50	ca. 90 % verkauft
Edewecht/Portsloge	Warmloger Weg	7	70	ca. 70 % verkauft
Bad Zwischenahn	Dänikhorst	38	56	ca. 50 % verkauft
Bad Zwischenahn	Elmendorf	k. A.	k. A.	k. A.
Bad Zwischenahn	Ohrwege	k. A.	k. A.	k. A.
Wiefelstede	Thienkamp	k. A.	k. A.	k. A.
Wiefelstede	Bokel	k. A.	k. A.	k. A.
Wiefelstede/Metjendorf	Ofenerfelder Str.	100	80	k. A.

Quelle: Eigene Erhebung, BulwienGesa AG

Baugebiete		Grundstücke	Kaufpreis in Euro/qm	Bemerkungen
Rastede	Südlich Schloßpark, Cäcilienring	130	98	1. BA (Aug. 2006), 2. BA (Jan. 2009), 3. BA/4. BA (N.N.)
Rastede/Wahnbek	Hans-Hoffhenke-Ring, Hohe Brink	63	98	k. A.
Rastede/Hahn-Lehmden	Ostermoor	22	55	ca. 95 % verkauft
Rastede/Loy	Fünfhäuserweg	13	73	ca. 85 % verkauft
Rastede/Neusüdende	Schoolkamp	7	k.A.	ca. 85 % verkauft
Elsfleth	Lienen, Reeder-Ramien-Straße	51	51–55	k. A.
Elsfleth	Eckfleth, Albert-Gräper-Straße, Neddenkamp	42	42–44	ca. 40 % verkauft
Elsfleth	Wohnpark Hohe Kämpe, Ulmenstraße, Lindenstraße	60	z. B. 53	1. BA, ca. 75 % verkauft

Quelle: Eigene Erhebung, BulwienGesa AG

Das Angebot an Grundstücken zur Einzelbebauung im Umland von Oldenburg ist derzeit groß. Die Vermarktung der Baugebiete ist mehrheitlich sehr weit fortgeschritten. Die Baugebiete sind selten über 60 Grundstücke groß, sodass noch angemessene Vermarktungszeiten von bis zu drei Jahren möglich sind. Die Kaufpreise liegen etwa zwischen 50 und 100 Euro/qm und damit mindestens rund 50 Euro/qm unter den Oldenburger Grundstückspreisen.

Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung Häuser in Oldenburg

Angebotsbeispiele an Neubau-Eigenheimen – Auswahl (Stand: August 2008)					
Standort/Projekt	Bauherr/Vertrieb	Volumen	Wohnfläche in qm	Preise in Euro	Bemerkungen
OL-Eversten, Hardenbergstraße	BLB Immobilien GmbH	4 EFH	140–165	333.000–370.000	G: 397–472 qm; Stadtvillen, ca. 25 % verkauft
OL-Eversten, Heinrich-Kunst-Straße/Georg-von-der-Vring-Straße	Imbau	8 DHH	119–135	139.000 (Ausbauhaus)	ca. 85–90 % verkauft, G: 281–391 qm, Lage im Baugebiet Eversten-West
Semperhof, OL-Alexandersfeld, Semperstraße	GSG Oldenburg	8 EFH 6 DHH	76–134	207.000	Baugebiet Alexanderhaus, G: 292–466 qm, 14 ebenerdige, barrierefreie Pultdachhäuser; ca. 75-80 % verkauft, fertiggestellt
OL-Alexandersfeld, Schlüterstraße	GSG Oldenburg	DHH, EFH	113–140	189.500 (DHH) 198.000 (EFH) bis 229.000	Baugebiet Alexanderhaus, G: 306–347 qm
OL-Bürgerfelde, Alexanderstraße 392	Südkamp-Bau GmbH	2 EFH, 4 DHH	115–125	165.000–199.000	G: 258–300 qm; im Bau, durch MFH (Miet-WE) von Alexanderstraße geschützt
OL-Tweelbäke	Biemer & Lücking Immobilien	9 RH	132–140	139.000	
OL-Eversten, Böversweg	Iven & Feeken GbR/BLB Immobilien	2 DHH	84	159.000	G: 191 qm
OL-Ofenerdiek, Langenweg/Spittweg	AMR Wohnbau/Schwerdt Immobilien	2 EFH, 2 DHH	z. B. 126	z. B. 239.000	G: 585 qm; ursprünglich waren 5 RH vorgesehen; fertiggestellt, 1 EFH noch frei
Baugebiet Im Uhlenhorst, OL-Osternburg, Bremer Heerstr./Uhlenweg	P+K Immobilien	18 EFH	90–130	160.000–225.000	G: 327–556; tlw. Kettenhäuser; auch DHH möglich (170.000 Euro)
Wohnen am Sandweg, OL-Tweelbäke, Sandweg	P+K Immobilien	12 EFH 12 DHH		190.000	
Baugebiet Wunderburgpark, OL-Osternburg, Im Wunderhorn 32	Heyen Immobilien	DHH/EFH (ca. 40 WE)	DHH: 110	DHH: 184.500	G: 250 qm; Baugrundstücke von 300–964 qm, Verkaufspreise ab 176 Euro/qm; fast vollständig bebaut

Quelle: Eigene Erhebung, BulwienGesa AG

Angebotsbeispiele an Neubau-Eigenheimen – Auswahl (Stand: August 2008)					
Standort/Projekt	Bauherr/Vertrieb	Volumen	Wohnfläche in qm	Preise in Euro	Bemerkungen
Wohnen am Wasserturm, OL-Donnerschwee, Alte Gärtnerei	AMR Wohnbau, Ressel Haus	ca. 20 WE (EFH, DHH)	EFH bis 150	EFH: z. B. 240.000/259.000	G: z. B. 465/733 qm; kleines Neubaugebiet zwischen Ammergaustraße und Kleiner Kuhlenweg; in Bau/tlw. fertiggestellt
OL-Ofenerdiek	Raiffeisen Immobilien Oldenburg GmbH	DHH	134–134	198.000	G: z. B. 400 qm
OL-Osternburg, Wolfgang-Hartung-Straße	Heyen Immobilien	DHH	97	140.000	G: z. B. 225 qm
Huntepanorama, OL-Kreyenbrück	OLB Immobiliendienst GmbH	EFH	118–167	229.000–280.000	G: 346–463 qm; insgesamt ca. 37 Grundstücke für EH/DH/MFH-Bebauung
OL-Krusenbusch	Nordlicht Massivhaus	EFH-Bungalow	140	204.000	G: 754 qm
OL-Donnerschwee, An der Beverbäke	Imbau	1 EFH	115	259.000	G: 566 qm; freies Einzelgrundstück für EFH-Bungalow
OL-Eversten	Henrik Otto Hauskonzepte GmbH	EFH-Bungalow	80	160.000	G: 284 qm
OL-Osternburg, Helmsweg	Imbau	EFH-Bungalow	84	124.000	G: 420 qm

Quelle: Eigene Erhebung, BulwienGesa AG

In Oldenburg existieren derzeit knapp 20 Neubau-Eigenheimsiedlungen, in denen überwiegend Einfamilienhäuser angeboten werden. Die größten Baugebiete sind dabei Alexanderhaus und Eversten-West. Reihenhäuser werden nur an einem Standort angeboten. Die durchschnittliche Größe der Einfamilienhäuser liegt bei rund 120 qm, die Spanne reicht von 80 bis 170 qm. Der Kaufpreis liegt zwischen 130.000 und 260.000 Euro. Die Stadtvillen in Oldenburg-Eversten liegen mit einer Preisspanne von 333.000 bis 370.000 Euro im obersten Preissegment. Die angebotenen Doppelhaushälften und Reihenhäuser besitzen eine durchschnittliche Größe von 110 qm und einen durchschnittlichen Kaufpreis von 160.000 Euro. Die Kaufpreisspanne reicht von 140.000 bis 200.000 Euro.

Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung Häuser im Umland

Angebotsbeispiele an Neubau-Eigenheimen – Auswahl (Stand: August 2008)					
Standort/Projekt	Bauherr/Vertrieb	Volumen	Wohnfläche in qm	Preise in Euro	Bemerkungen
Rastede	OLB Immobiliendienst GmbH	RH/DHH	87–104	155.000–175.000	Ortskernlage, G: 250 qm (RH), 386 qm (DHH)
Edewecht, Baugebiet Süddorf Bahndamm	Biemer & Lücking Immobilien	EFH	115	137.000	G: 871 qm; Grundstückspreis: 43,50 Euro/qm, keine Bauträgerbindung
Edewecht	Biemer & Lücking Immobilien	RH	90–111	130.000–164.000	G: ab 120 qm
Hude, Wohnbaugebiet Lessingstraße	NLG Niedersächsische Landgesellschaft	10 EFH	138–160	242.000–260.000	G: 700–1437 qm; Grundstückspreis ca. 100 Euro/qm, keine Bauträgerbindung
Wiefelstede-Metjendorf, Wohngebiet Mühlengrund	Athing & Eilers Immobilien	4 RH	107	129.000	RH-Anlage mit Mansardendach
Hude, Am Georgsmoor	Geno Immobilien GmbH	DHH	108	149.000	G: 365 qm
Hude, Am Goldberg	Geno Immobilien GmbH	EFH	109	175.000	G: 610 qm
Rastede, Bahnhofsstraße	Ammerländer E.D. GmbH	DHH	108	152.000	G: 355 qm
Wiefelstede-Metjendorf	AMR Wohnbau	EFH	126	173.000	G: 533 qm
Wardenburg-Achternmeer, Ammerländer Str./Tanneneck	AMR Wohnbau	EFH	115	141.000	G: ca. 600
Bad Zwischenahn	AMR Wohnbau	DHH	126	139.500	G: 300 qm
Edewecht-Klein Scharrel, Am Scharrelberg	MIB Wohnbau GmbH	DHH EFH-Bungalow	99	120.000	G: z. B. 247
Bad Zwischenahn	Meinerling Bauunternehmen	EFH-Bungalow	102	170.000–190.000	G: 620 qm

Quelle: Eigene Erhebung, BulwienGesa AG

Auch im Umfeld von Oldenburg wird das Angebot von Einfamilienhäusern dominiert. Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden jedoch im Vergleich zu Oldenburg relativ häufig angeboten. Die durchschnittliche Größe der Einfamilienhäuser ist mit 120 qm genauso groß wie in Oldenburg. Das kleinste Haus ist 100 qm groß, das Größte hat eine Fläche von 150 qm. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 150.000 Euro und liegt etwas unter dem Kaufpreis für Einfamilienhäuser in Oldenburg. Die Kaufpreisspanne reicht von 140.000 bis 250.000 Euro und fällt damit etwas geringer aus als in Oldenburg. Die Wohnflächen der Doppelhaushälften und Reihenhäuser haben mit 90 bis 130 qm eine ähnliche Größe wie in der Stadt Oldenburg. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 140.000 Euro liegen die angebotenen Doppelhaushälften und Reihenhäuser unter den Preisen von Oldenburg. Die Häuser werden von 120.000 bis 170.000 Euro angeboten.

Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung ETW-Neubau in Oldenburg

Angebotsbeispiele an Neubau-Eigentumswohnungen – Auswahl (Stand: August 2008)						
Nr.	Standort/Projekt	Bauherr/Vertrieb	Volumen (WE)	Wohnfläche in qm	Preise in Euro/qm	Bemerkungen
1	Heiligengeist-Höfe, OL-Innenstadt, Heiligengeiststraße	Fa. Heinrich Hecker GmbH & Co. KG, Iven & Feeken Projektentwicklung GbR/BLB Immobilien GmbH, LzO Immobilienservice der Landessparkasse zu Oldenburg	26	75–200	2.500–2.830 (Penthouse bis 3.400)	Wohn- und Geschäftsquartier mit zehn Gebäuden in Höfe-Architektur
2	Stadthaus Gottorpstraße, OL-Innenstadt, Gottorpstraße 5	Heyen Immobilien	6	102–213	1.850–1.960	alle WE belegt; nicht verkaufte ETW wurden vermietet
3	OL-Eversten (Marschwegviertel), Heinrichstraße 12+12a	Lambert Lockmann Bau- und Immobiliengesellschaft mbH	10	97–140	1.880–1.980	2 separate Gebäude; die beiden Penthouse-ETW sind reserviert; Rest noch frei
4	OL-Eversten, Böversweg 18+20	Iven & Feeken GbR/BLB Immobilien	10	71–105	1.860–2.020	ca. 80 % verkauft
5	Lofthäuser am Lindenbogen, OL-Bürgerfelde, Lindenbogen 10–16	Kubus Immobilien/BLB Immobilien GmbH	20	77–175	2.000–2.350	1. Bauabschnitt (fertig), 2. Bauabschnitt (Fertigstellung 2009); ca. 70 % verkauft
6	OL-Bürgerfelde, Siebenbürgerstraße 71	M & M Immobilien GmbH	6	65–146	1.730–1.870	noch nichts verkauft; Planung
7	Wohnen in der Sonnenstraße, OL-Bürgerfelde, Sonnenstraße 41–45	Kuhlmann Bauträgergesellschaft	15	67–145	2.020–2.100	3 separate Gebäude, ca. 65 % verkauft; fertiggestellt
8	OL-Osternburg	Klingenberg Immobilien	6	114–119	1.960–1.960	ca. 50 % verkauft
9	OL-Eversten (Marschwegviertel)	Klingenberg Immobilien	7	90	1.720	1 ETW im Angebot
10	OL-Nadorst, Am Wemkenhof	M & M Immobilien GmbH	13	45–90	1.350-1.775	2 Häuser, 1 weiteres 6-FH im Bau
11	Stadtvilla Oldenburg, OL-Eversten, Im Wiesengrund 2	Emslandhaus Bauträger GmbH	5	88–122	1.850–2.100	

Quelle: Eigene Erhebung, BulwienGesa AG

Angebotsbeispiele an Neubau-Eigentumswohnungen – Auswahl (Stand: August 2008)						
Nr.	Standort/Projekt	Bauherr/Vertrieb	Volumen (WE)	Wohnfläche in qm	Preise in Euro/qm	Bemerkungen
12	Communium, OL-Bürgerfelde, Lindenbogen 17	Monika Hüppe Immobilien	6	54–88	2.000	bis auf 1 ETW alles verkauft, letztes Haus der Trilogie mit Communia (3 WE) und Communio (5 WE); alles fertiggestellt
13	OL-Eversten, Osterkampsweg 79a	Kuhlmann Bauträgergesellschaft	8	60–84	1.900	ca. 60–65 % verkauft
14	Wohnanlage Huntepanorama, OL-Kreyenbrück, Hansa-Ring	Armin Knorr Immobilien	4	76–82	1.875–1.930	Wohnen am Osternburger Kanal; Baugebiet Huntepanorama mit ca. 37 Grundstücke für EFH/DH/MFH-Bebauung
15	OL-Eversten, Osterkampsweg 52/52a	M & M Immobilien GmbH	6	53–108	1.400–1.850	2 Gebäude, in Planung
16	OL-Eversten, Zietenstraße	M & M Immobilien GmbH	4	70–137	1.790–1.900	ca. 50 % verkauft
17	OL-Donnerschwee, Donnerschweer Straße	Rolfes Bau/Klingenberg Immobilien	7	63–129	1.970–2.160	im Bau; ca. 40 % verkauft
18	OL-Innenstadt (Haareneschviertel)	Fritz Wübbenhorst oHG	3	72–83	2.150–2.400	noch nichts verkauft
19	Schwesterngarten, OL-Innenstadt, Haareneschstraße 62	Freytag & v. d. Linde Projekt-, Management- und Baugesellschaft mbH & Co.	29	45–95	2.450–2.875	seniorengerechtes Wohnen im Schwesterngarten des Elisabethstifts, ca. 60 % verkauft; in Planung
20	OL-Bümmerstede, Bahnhofsallee	Raiffeisen Immobilien Oldenburg	5	bis 95	1.450	
Summe			196			

Quelle: Eigene Erhebung, BulwienGesa AG

Derzeit sind über 20 Neubauprojekte mit insgesamt rund 210 Eigentumswohnungen in der Vermarktung. Im Durchschnitt sind rund 50 % der Projekte bereits verkauft, sodass aktuell rund 100 WE im Angebot sind. Die Projekte/Gebäude sind in der Regel sehr klein und haben maximal 10 WE. Damit bildet sich auch bei Neubaumaßnahme die klassische Oldenburger Gebäudestruktur ab. Die Wohnungsgrößen liegen durchschnittlich bei ca. 85 bis 90 qm. Die Spanne reicht von ca. 45 bis 200 qm. Die Kaufpreise liegen im Durchschnitt bei rund 2.000 Euro/qm und reichen von ca. 1.400 bis 2.800 Euro/qm.

Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung ETW-Neubau im Umland

Angebotsbeispiele an Neubau-Eigentumswohnungen – Auswahl (Stand: August 2008)					
Standort/Projekt	Bauherr/Vertrieb	Volumen (WE)	Wohnfläche in qm	Preise in Euro/qm	Bemerkungen
Wiefelstede	Immobilien Wardenburg	5	bis 132	1.430–1.730	Lage im Zentrum von Wiefelstede; ca. 80 % verkauft
Bad Zwischenahn, Wohnen am "Meer", Auf dem Winkel	VR-Westmünsterland Consulting und Immobilien GmbH, Mayer Immobilien GmbH	12	79–114	2.040–2.530	zentrale Lage, Aufzug, Tiefgarage
Hatten Sandkrug	Einsiedel & Partner	10	49–100	1.450–1.700	behindertengerecht, barrierefrei
Bad Zwischenahn, Am Delf 15	Dau Immobilien GmbH	25	84–173	1.670–3.750	Lage am Yachthafen, 1.670–2.360 (PH: 3.750 Euro/qm)
Rastede	OLB Immobiliendienst	5	77–85	1.730–1.830	Lage im Ortskern, ca. 60 % verkauft
Summe		57			

Quelle: Eigene Erhebung, BulwienGesa AG

Im Oldenburger Umland befinden sich derzeit fünf Neubauprojekte mit insgesamt 57 Eigentumswohnungen in der Vermarktung. Die Projektgröße liegt zwischen fünf und 25 Wohneinheiten pro Gebäude. Die durchschnittliche Größe der Wohneinheiten liegt bei rund 95 qm, die kleinste Einheit ist 50 qm die größte 170 qm groß. Der Kaufpreis umfasst eine Spanne von 1.430 bis 2.530 Euro/qm. Die große Kaufpreisspanne bis 3.750 Euro/qm der Eigentumswohnungen Am Delf in Bad Zwischenahn resultiert aus der außergewöhnlichen Lage des Objektes und der in diesem Objekt angebotenen Penthäuser.

Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung Mietwohnungen-Neubau in Oldenburg

Angebotsbeispiele an Neubau-Mietwohnungen – Auswahl (Stand: August 2008)						
Nr.	Standort/Projekt	Bauherr/Vertrieb	Volumen (WE)	Wohnfläche in qm	Preise in Euro/qm	Bemerkungen
1	OL-Bloherfelde, Bloherfelder Str. 130	Fritz Wübbenhorst oHG	8	bis 106	bis 7,35	Wohn- und Geschäftshaus mit 8 WE, 5 Ladenflächen und 1 Büroeinheit
2	Seniorenwohnungen am Ärztezentrum, OL-Wechloy, Prinzessinweg 40 a+b	Lambert Lockmann Bau- und Immobiliengesellschaft mbH	28	47–70	8,00–8,70	Ärztelhaus mit Apotheke sowie 28 barrierefreie, seniorengerechte Wohnungen (ca. 90 % vermietet)
3	OL-Bürgerfelde, Alexanderstraße 392	Südkamp-Bau GmbH	5	45–110	7,10–8,25	im Bau; kleines Baugebiet mit weiteren 2 EFH und 4 DHH
4	OL-Nadorst, Am Wemkenhof 14a	M & M Immobilien	6	65–90	6,25–6,50	Wemkenhof auch mit ETW
5	OL-Bürgerfelde, Alexanderstraße 49–53	Thorsten Helmers GmbH/ Raiffeisen Immobilien Oldenburg GmbH	22	63–142	12	Seniorengerechte WE in geplantem Wohn- und Geschäftshaus
Summe			69			

Quelle: Eigene Erhebung, BulwienGesa AG

In Oldenburg existieren derzeit nur fünf Neubauprojekte mit insgesamt rund 70 Mietwohnungen, die hauptsächlich auf Senioren ausgerichtet sind. Das Baujahr der Objekte liegt zwischen 2007 und 2008. Die Größen der Wohnungen umfassen eine Spanne von 45 bis 142 qm mit einer Mietspanne von 6,25 bis 8,70 Euro/qm. Die seniorengerechten Wohnungen in der Alexanderstraße stellen mit einer Miethöhe von 12,00 Euro/qm eine Ausnahme dar und sind unter der Prämisse Betreutes Wohnen zu werten.

Das Angebot an Neubau-Mietwohnungen im Umland ist verhältnismäßig gering.

Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung Pflegeheime in Oldenburg

Nr.	Seniorenpflegeheime	Adresse	Pflegeheimplätze	Betreutes Wohnen	Betreiber	Baujahr	Mod.	Stat. Bezirk
1	Friedas-Frieden-Stift	Philosophenweg 17	117	0	Stiftung Friedas-Frieden-Stif	1896	2001	1
2	Haus für Senioren Büsingstift	Wallgraben 3	80	0	Diakonisches Werk Oldenburg		1996	1
3	Oldenburgisches Diakonissenhaus Elisabethstift	Philosophenweg 25	42	0	Verein Oldbg. Diakonissenhaus	1981	2005	1
4	Seniorenzentrum am Küstenkanal	Kanalstraße 15	112	48	Hansa Gemeinnützige Altenheim-Verwaltungs- und Service GmbH	1992	2000	1
5	Seniorenheim Hagen	Taubenstraße 17	25	0	Seniorenheim Hagen GbR			1
6	Lambertistift Oldenburg Altenwohn- und Pflegeheim	Alexanderstr. 60–62	72	0	Stiftung Lambertistift	1991		2
7	Mariannenhof Haus Nord	Rankenstraße 31	22	0	Dieter Cramer			2
8	Pflegeheim Stiftung Oldenburgischer Generalfonds	Friesenstraße 27 a	31	0	Bezirksverband Oldenburg			2
9	Alten- und Pflegeheim Bodenburgallee 51	Bodenburgallee 51	102	0	Altenheimstiftung Lotto Niedersachsen, DRK	1961	1994	5
10	Alten- und Pflegeheim Marienhof	Bodenburgallee 40	97	0	Caritasstiftung Oldenburg	1989	2007	5
11	Domicil-Seniorenheim	Drögen-Hasen-Weg 1–3	106	0	Domicil Seniorenheim GmbH	2001	2006	5
12	Schwesternheim vom Roten Kreuz	Bodenburgallee 49	48	0	DRK	1959	2002	5
13	Ev. Seniorenzentrum Schützenweg	Schützenweg 34	105	0	Diakonisches Werk der Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg	1880	1999	5
14	Sozial- und Pflegezentrum Erlenhof	Hörnweg 100	10	0	DRK			5
15	Pflegeheim Bloherfelde	Schramperweg 108	47	0	Bezirksverband Oldenburg			5
16	Seniorenwohnstift Ofenerdiek	Langenweg 152	96	70	Hansa Gemeinnützige Altenheim-Verwaltungs- und Service GmbH	1984		6

Nr.	Seniorenpflegeheime	Adresse	Pflegeheimplätze	Betreutes Wohnen	Betreiber	Baujahr	Mod.	Stat. Bezirk
17	AMARITA Oldenburg	Clausewitzstraße 5	93	0	Marseille-Kliniken AG	2000		7
18	AWO-Altenzentrum Haus am Flöteiteich	Nadorster Str. 298–302	118	0	AWO Wohnen & Pflege Weser-Ems	1970	1999	7
19	Ev. Altenzentrum Bischof Stählin	Tübinger Straße 1–13	79	0	ev. Kirchengemeinden	1976	2007	7
20	Alten- und Pflegeheim St. Josef	Kolpingstraße 15	131	0	Caritasstiftung Oldenburg	1961	2002	9
21	CURA Seniorencentrum Oldenburg	Mittagsweg 34	38	0	Cura AG			9
22	CURA Seniorencentrum Oldenburg	Breewaterweg 20	90	21	Cura AG	1995	2005	9
23	Seniorenwohnstift Kreyenbrück	Fürstenwalder Str. 25	95	103	Hansa Gemeinnützige Altenheim- Verwaltungs- und Service GmbH	1987		9
24	Mariannenhof Haus Süd	Brachvogelweg 42a	24	0	Dieter Cramer			9
Gesamt			1.780	242				

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2008, eigene Erhebungen, BulwienGesa AG

Derzeit existieren in Oldenburg 24 Seniorenpflegeheime mit insgesamt 1.780 stationären Pflegeplätzen¹. Im Durchschnitt haben die Heime 74 Betten. Die Spanne reicht von 22 bis 131 Plätze. Die Objekte sind mehrheitlich älteren Baujahrs. Viele Heime wurden jedoch in den letzten Jahren modernisiert.

Stat. Bezirk	Pflegeheimplätze	Betreutes Wohnen in Seniorenpflegeheimen	Objekte
1	376	48	5
2	125	0	3
5	515	0	7
6	96	70	1
7	290	0	3
9	378	124	5
Summe	1.780	242	24

Der Angebotsschwerpunkt liegt in den statistischen Gebieten 5 sowie 1 und 9. Dagegen sind in den statistischen Gebieten 3 (Donnerschwee-Kaserne), 4 und 8 keine Heime vorhanden. Auch im Gebiet 6 (Fliegerhorst) ist nur ein Objekt mit rund 100 Plätzen vorhanden.

¹ Siehe Wettbewerbsbetrachtung

Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung Pflegeheime im Umland

Seniorenpflegeheime	Adresse	Pflegeheimplätze	Betreiber	Baujahr	Mod.
Elsfleth, Seniorenendomizil Haus Sandvoß	Elsfleth, Hafenstraße 2	39			
Hude, DRK-Seniorenzentrum Hude	Hude, Am Sonnentau 41	84	DRK	1998	2001
Hatten, Seniorenpflegeheim Landhaus Heuermann	Hatten, Feldtorstr. 1	15			
Hatten, Haus Kirchhatten Seniorenpflegeheim	Hatten, Auf dem Späthen 14+19	76	Seniorenbetreuung Hatten		
Hatten, Seniorenzentrum Klänerhof	Hatten, Am Klänerhof 1	34	Seniorenbetreuung Hatten		
Hatten, Seniorenheim Siebken	Hatten, Am Moosweg 7	6			
Wardenburg, Privates Seniorenheim Landhaus Heyer	Wardenburg, Diedrich-Dannemann-Str. 222c	34			1998
Wardenburg, Wohnpark Wardenburg	Wardenburg, Am Fischerheim 3	60	DRK	2003	
Edewecht, Alten- und Pflegeheim Edewecht	Edewecht, Viehdamm 8	43	Gemeinde Edewecht	1976	1993
Edewecht, Seniorenzentrum Adewacht	Edewecht, Grubenhof 16/18	72	SPE Seniorenwohn- und Pflegezentrum Edewecht	2004	
Wiefelstede, Senioren- und Pflegeheim Carla Finck	Wiefelstede, Am Esch 21	12			
Wiefelstede, Seniorenpflegeheim Wiefelstede	Wiefelstede, Hauptstraße 15c	90	Patrineum GmbH	1991	1993
Wiefelstede, Seniorenresidenz Mühlengrund	Wiefelstede, Mühlengrund 32	64	Seniorenwohnanlagen Bahrke	2007	
Bad Zwischenahn, Altenwohncentrum Rostrup	Bad Zwischenahn, Elmendorfer Straße 29	94	AWO Wohnen & Pflege Weser-Ems	1970	2001
Bad Zwischenahn, mien to hus Seniorenpflegeheim	Bad Zwischenahn, Feldkamp 7	10		1989	1997

Quelle: Eigene Erhebung, BulwienGesa AG

Seniorenpflegeheime	Adresse	Pflegeheimplätze	Betreiber	Baujahr	Mod.
Bad Zwischenahn, Residenz im Grünen Seniorenheim Vera Gerdes	Bad Zwischenahn, Weidenweg 17–23	83		1983	1997
Bad Zwischenahn, Residenz zwischen den Auen	Bad Zwischenahn, Bahnhofstr. 13–17	113	Gesellschaft für Altenpflege mbH		
Bad Zwischenahn, Seniorenheim Domicil Haus I	Bad Zwischenahn, Ginsterweg 2	28	Seniorenheim Meng GmbH		
Bad Zwischenahn, Seniorenheim Domicil Haus II	Bad Zwischenahn, Wilhelm-Busch-Str. 19	15	Seniorenheim Meng GmbH		
Bad Zwischenahn, Alten- und Pflegeheim Haus Antje	Bad Zwischenahn, Ohlen Kamp 10	9			
Rastede, AWO-Altenwohnanlage Rastede	Rastede, Mühlenstr. 49	132	AWO Wohnen & Pflege Weser-Ems		
Rastede, Petershof Alten- und Pflegeheim	Rastede, Peterstraße 14	41			
Rastede, Alten- und Pflegeheim Gertrud Höpken	Rastede, Schanzer Weg 213+216	64			
Gesamt		1.218			

Quelle: Eigene Erhebung, BulwienGesa AG

Im Oldenburger Umland existieren derzeit 1.218 stationäre Pflegeplätze verteilt auf 23 Seniorenpflegeheime. Die Größe der Heime variiert zwischen sechs bis 132 Betten. Im Durchschnitt besitzen sie 53 Betten. Die Baujahre der Heime liegen zwischen 1970 und 2007. Das Jüngste der Heime mit 64 Plätzen befindet sich in der Gemeinde Wiefelstede. Der Angebotsschwerpunkt von insgesamt sieben Heimen mit rund 350 Plätzen liegt in der Gemeinde Bad Zwischenahn.

Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung Betreutes Wohnen in Oldenburg

Nr.	Standort/Projekt	Adresse	WE	Betreiber	Stat. Bezirk	Fertigstellung
25	Cäcilienhof	Uferstraße 2	32	Anna Fromm GmbH & Co. KG	1	
26	Seniorenwohnpark Haarenaue	Drögen-Hasen-Weg 1–3	71	Domicil Seniorenheim GmbH	5	
27	DRK Seniorenwohnanlage	Hundsmühler Str. 81	62	DRK	5	
28	Schinkelstraße	Schinkelstraße 2	13	Einsiedel & Partner	6	
29	Angelika Gibbins	Scheideweg 162	4	Angelika Gibbins	6	
Betreutes Wohnen in Pflegeheimen						
4	Seniorenzentrum am Küstenkanal	Kanalstraße 15	48	Hansa Gemeinnützige Altenheim-Verwaltungs- und Service GmbH	1	
16	Seniorenwohnstift Ofenerdiek	Langenweg 152	70	Hansa Gemeinnützige Altenheim-Verwaltungs- und Service GmbH	6	
22	CURA Seniorencentrum Oldenburg	Breewaterweg 20	21	Cura AG	9	
23	Seniorenwohnstift Kreyenbrück	Fürstenwalder Str. 25	103	Hansa Gemeinnützige Altenheim-Verwaltungs- und Service GmbH	9	
Summe			424			
Im Bau:						
30	OL-Bürgerfelde, Alexanderstraße	Alexanderstr. 49–53	22	Helmerts	2	2008
31	Betreutes Wohnen am Bloherfelder Markt	Bloherfelder Str. 173	21	GSG Oldenburg	5	2009
32	OL-Ohmstede	Ohmsteder Esch 28	13	Einsiedel & Partner	7	2008
Summe			56			
Gesamt			480			

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2008

Oldenburg verzeichnet in neun Einrichtungen ein Angebot von derzeit 424 Wohneinheiten im Bereich "Betreutes Wohnen". Davon sind 242 Wohneinheiten in Pflegeheimen untergebracht und die restlichen 182 Einheiten in Seniorenwohnanlagen. Drei weitere Anlagen mit insgesamt 56 Wohneinheiten sind derzeit im Bau und werden bis 2009 fertiggestellt. Das Angebot an Wohneinheiten für Betreutes Wohnen wird sich damit auf 480 Einheiten erhöhen.

Im Durchschnitt haben die Anlagen eine Größe von 40 Wohneinheiten. Die Spanne reicht von vier bis 103 Wohneinheiten. Das größte Angebot für Betreutes Wohnen findet man in den statistischen Bezirken 5 und 9 mit 133 bzw. 124 Wohneinheiten. Im statistischen Gebiet 3 (Donnerschwee-Kaserne), 4 und 8 befinden sich keine Einrichtungen, die Betreutes Wohnen anbieten. Im statistischen Bezirk 6 (Fliegerhorst) sind insgesamt 87 betreute Wohneinheiten vorhanden.

Das Angebot von Betreutem Wohnen im Umland von Oldenburg ist vergleichsweise klein.

Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung Studentenwohnanlagen

Studentenwohnanlagen							
Oldenburg	Straße	Entfernung Uni/FH	Plätze	Miete in Euro	Wohnfläche in qm	Möblierung	Typ
Campus Appartements	Artillerieweg 27	0,5 km/1,5 km	132	295–332	28–32	unmöbliert	Einzelapartments
Artillerieweg	Artillerieweg 55a	0,7 km/1,5 km	96	155–227	12–25	vollmöbliert	Einzel-, Doppelapartments, WG-Zimmer
Otto-Suhr-Straße	Otto-Suhr-Straße 22	2,0 km/2,5 km	250	155–175	12–20	voll-/teilmöbliert	Einzel-, Doppelapartments
Schützenweg	Schützenweg 42	1,0 km/1,0 km	240	170–271	12–25	unmöbliert	Doppelapartments, WG-Zimmer
Pferdemarkt	Pferdemarkt 15b/16	2,5 km/1,5 km	301	157–376	12–40	unmöbliert	Einzel-, Doppelapartments, WG-Zimmer
Johann-Justus-Weg	Johann-Justus-Weg 136	1,5 km/2,5 km	242	147–186	12–25	vollmöbliert	Einzel-, Doppelapartments, WG-Zimmer
Huntemannstraße	Huntemannstraße 2	1,5 km/1,0 km	148	127–140	12	vollmöbliert	WG-Zimmer
Wohnhaus Alteneschstraße	Alteneschstraße 13 + 15	4,0 km/2,5 km	24	140–168		unmöbliert	WG-Zimmer
Wohnhaus Infanterieweg	Infanterieweg 9	1,0 km/1,5 km	20	ab 113		unmöbliert	WG-Zimmer
Ökologie Centrum	Uhlshornweg 99	auf Campusgelände/2,0 km	11	280–526	22–46	unmöbliert	Einzelapartments
Summe			1.464				

Derzeit existieren in Oldenburg 1.464 Plätze in zehn Studentenwohnanlagen. In einem Wohnheim befinden sich durchschnittlich 146 Plätze mit einer Größe zwischen 12 bis 46 qm. Die Mietspanne reicht von 113 bis 526 Euro. Nach Aussage des stellvertretenden Geschäftsführers des Studentenwerks Oldenburg Ted Thurner besteht "zurzeit kein Bedarf für zusätzliche Studentenwohnheimplätze in Oldenburg. Das Angebot ist ausreichend, zumal die Studierendenzahlen an der Universität eher rückläufig sind. Dies gilt umso mehr, wenn die Flächen nicht in unmittelbarer (Uni-)Campusnähe liegen, wobei unmittelbare Campusnähe nach Oldenburger Maßstäben wenige 100 Meter bedeutet."

B WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZIFFERN VON OLDENBURG UND UMLANDGEMEINDEN

Kriterium	Indikator		Olden- burg	Hude	Hatten	Warden- burg	Ede- wecht	Bad Zwischenahn	Wiefel- stede	Rastede	Elsfleth
Fertigstellungen (Wohngebäude, Neubau)	WE (ø p.a.) pro 1.000 EW	1998–2007	3,7	6,3	6,0	4,7	7,9	8,3	7,5	5,1	4,0
		2003–2007	2,9	3,4	5,8	4,0	5,0	6,5	5,5	6,0	3,4
Fertigstellungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)	WE (ø p.a.) pro 1.000 EW	1998–2007	4,0	6,9	6,7	5,5	9,4	9,4	8,3	5,8	4,6
		2003–2007	3,1	4,0	6,3	4,4	5,4	7,2	6,2	6,9	3,8
Genehmigungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)	WE (ø p.a.) pro 1.000 EW	1998–2007	3,8	6,4	6,4	5,4	8,5	9,1	8,1	5,6	4,8
		2003–2007	3,4	3,9	5,8	3,7	5,9	6,6	6,2	6,1	4,6
Entwicklung Wohnungsanzahl (in Wohn- und Nichtwohngebäuden)	in %	1998–2007	6,5 %	14,4 %	16,9 %	12,5 %	21,8 %	18,6 %	23,0 %	12,7 %	10,2 %
		2003–2007	2,4 %	3,9 %	6,2 %	3,8 %	12,7 %	5,8 %	8,5 %	6,9 %	3,4 %
Einwohner je Wohnung	Einwohner pro WE	1998	1,96	2,44	2,56	2,52	2,68	2,11	2,58	2,42	2,40
		2007	1,90	2,30	2,52	2,36	2,46	1,95	2,35	2,22	2,23
Durchschnittliche Wohnfläche	Wohnfläche pro WE (qm)	1998	82,3	106,9	112,0	112,7	111,4	100,9	107,9	102,8	95,4
		2007	84,2	108,8	114,5	114,5	115,6	104,2	111,8	106,0	98,1
Wohnungen je Wohngebäude	WE pro Wohngebäude	1998	2,10	1,36	1,25	1,29	1,28	1,52	1,31	1,30	1,54
		2007	2,04	1,36	1,27	1,29	1,27	1,51	1,29	1,31	1,51
Wohnungsbestandstruktur	WE in EFH	1998	31,3 %	53,1 %	63,7 %	60,5 %	58,6 %	48,2 %	59,3 %	60,1 %	45,1 %
	WE in ZFH		14,4 %	25,2 %	23,0 %	20,8 %	24,0 %	19,9 %	20,6 %	22,3 %	19,0 %
	WE in MFH		52,8 %	15,8 %	10,0 %	13,6 %	11,3 %	28,3 %	14,5 %	14,7 %	28,9 %
	WE in Nicht- wohngebäuden		1,5 %	5,8 %	3,3 %	5,1 %	6,0 %	3,6 %	5,6 %	3,0 %	7,0 %
	WE in EFH	2007	33,0 %	53,8 %	62,3 %	60,0 %	59,8 %	49,0 %	61,0 %	59,8 %	46,6 %
	WE in ZFH		14,1 %	24,9 %	23,8 %	21,7 %	24,7 %	201,1 %	20,5 %	22,0 %	19,0 %
	WE in MFH		51,3 %	16,0 %	10,8 %	13,5 %	10,1 %	27,4 %	13,6 %	14,9 %	27,8 %
	WE in Nicht- wohngebäuden		1,6 %	5,3 %	3,1 %	4,8 %	5,3 %	3,5 %	4,8 %	3,3 %	6,6 %

Kriterium	Indikator		Oldenburg	Hude	Hatten	Wardenburg	Ede- wecht	Bad Zwischenahn	Wiefel- stede	Rastede	Elsfleth
Wanderungssaldo	ø p. a. pro 1.000 EW	1998–2007	4,3	9,9	12,7	4,4	12,8	12,6	11,2	5,8	2,3
		2003–2007	3,5	4,2	11,9	2,0	7,3	12,1	6,1	8,6	1,6
Saldo Natürliche Bevölkerungsbewegung	ø p. a. pro 1.000 EW	1998–2007	-0,5	0,8	1,8	1,3	3,7	-2,4	2,6	-1,8	0,2
		2003–2007	-0,8	-1,8	0,9	0,3	2,4	-3,3	2,2	-2,7	-1,1
Einwohnerentwicklung	in %	1998–2007	3,4 %	8,0 %	14,6 %	5,3 %	15,8 %	10,0 %	12,3 %	3,5 %	2,4 %
		2003–2007	0,8 %	1,1 %	4,5 %	0,6 %	3,6 %	1,8 %	2,7 %	2,9 %	-0,4 %
Entwicklung SVP-Beschäftigte	in %	1998–2007	5,5 %	3,6 %	36,5 %	12,5 %	9,5 %	-1,9 %	42,9 %	3,6 %	-9,0 %
		2003–2007	0,3 %	0,3 %	15,9 %	3,8 %	12,5 %	-4,3 %	2,6 %	4,4 %	-1,3 %
Kaufkraft	Index	2008	100,0	99,6	90,4	90,3	95,5	106,6	98,9	97,2	90,7
Altersstruktur	unter 20 Jahre	1998	19,1 %	23,7 %	24,0 %	24,1 %	25,5 %	20,2 %	25,8 %	22,8 %	24,0 %
	20 bis unter 35 J.		24,7 %	21,3 %	18,8 %	19,4 %	21,1 %	18,5 %	21,0 %	19,0 %	20,4 %
	35 bis unter 50 J.		22,8 %	23,0 %	25,0 %	24,5 %	23,8 %	21,1 %	24,3 %	22,8 %	23,0 %
	50 bis unter 65 J.		17,6 %	18,4 %	18,7 %	18,7 %	17,8 %	22,5 %	18,2 %	19,7 %	18,5 %
	65 Jahre und älter		15,7 %	13,5 %	13,4 %	13,3 %	11,7 %	17,7 %	10,7 %	15,8 %	14,1 %
Altersstruktur	unter 20 Jahre	2007	18,3 %	23,6 %	22,7 %	22,1 %	24,7 %	19,7 %	23,8 %	21,2 %	22,5 %
	20 bis unter 35 J.		21,1 %	13,4 %	14,4 %	13,6 %	14,5 %	13,0 %	15,2 %	14,1 %	17,1 %
	35 bis unter 50 J.		24,8 %	28,3 %	26,9 %	25,6 %	27,2 %	22,3 %	27,2 %	24,6 %	24,9 %
	50 bis unter 65 J.		17,6 %	17,2 %	19,3 %	20,1 %	17,7 %	19,8 %	17,9 %	19,5 %	17,2 %
	65 Jahre und älter		18,2 %	17,6 %	16,7 %	18,6 %	15,9 %	25,2 %	15,9 %	20,7 %	18,4 %
Entfernung nach Oldenburg	in km	2008	0,0	19,0 (21,0)	16,7 (19,3)	9,3 (11,8)	17,1 (18,2)	17,0 (16,4)	15,9 (13,9)	13,4 (12,4)	22,9 (22,1)

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Berechnungen der BulwienGesa AG

B GLOSSAR

zu SOZIODEMOGRAFIE UND -ÖKONOMIE

Einwohner

Als Einwohner werden diejenigen gezählt, die im ausgewählten Gebiet ihre Hauptwohnung haben.

Nicht einbezogen werden z. B. Zweitwohnsitzler. Hinzugerechnet werden die im Bundesgebiet gemeldeten Ausländer. Nicht gezählt werden die Angehörigen der Stationierungsstreitkräfte sowie der ausländischen diplomatischen und konsularischen Vertretungen mit ihren Familienangehörigen.

Die durch die Statistischen Landesämter publizierten Einwohnerzahlen sind eine Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, mit Basis der Volkszählung 1987 für die alten Bundesländer bzw. der am 3. Oktober 1990 festgestellten Einwohner in den neuen Bundesländern, aufgrund der Wanderungsstatistik und natürlichen Bevölkerungsbewegung.

Die fortgeschriebene Bevölkerung zum angegebenen Stichtag errechnet sich aus dem Bestand am Vorjahresende, vermehrt um die in der Zwischenzeit Geborenen und von jenseits der Gebietsgrenzen Zugezogenen, vermindert um die Gestorbenen und die über die Gebietsgrenzen Fortgezogenen. Eventuelle Abweichungen in der Quersumme sind auf nachträgliche Berichtigungen der vorgenannten Bewegungsvorgänge durch Einwohnermeldeämter bzw. Standesämter zurückzuführen. Aus Platzgründen wurde hier auf eine Darstellung der Berichtigungsfälle verzichtet.

Anmerkung: Üblicherweise geben die meisten Städte darüberhinaus auch noch eigene Einwohnerzahlen heraus, diese sind meist nicht mit der hier definierten Gruppe identisch, daraus können Abweichungen im Vergleich zu anderen Quellen entstehen.

Altersgruppen

Die Einwohner werden entsprechend ihrer Geburtsjahrgänge bestimmten Altersgruppen (i. d. R. in Fünf-Jahres-Schritten) zugeordnet. Dabei wird jeweils eine Gruppe nach dem Prinzip "von ... bis unter ... Jahren" gebildet, also z. B. "von 15 bis unter 30 Jahren".

Stand: Jahreswert, jeweils zum 31.12.

Quelle: Statistische Landesämter

Bevölkerungsbewegung

Natürliche Bevölkerungsbewegung

Unter Geburten werden die Lebendgeborenen erfasst, Sterbefälle umfassen die im Berichtszeitraum Gestorbenen ohne Totgeborene, nachträglich beurkundete Kriegsterbefälle und ohne gerichtliche Toterklärungen.

Migration, Wanderungsstatistik

Als Zuzug gilt, wenn jemand in einer Gemeinde, in der er nicht bereits mit einer Hauptwohnung angemeldet ist, eine Hauptwohnung bezieht und sich dort anmeldet. Als Fortzug gilt, wenn jemand innerhalb des Bundesgebiets umzieht und dieser Umzug in der Gemeinde, in der er sich anmeldet, als Zuzug gilt oder aber sich aus seiner Gemeinde abmeldet, da er ins Ausland umzieht.

Die fortgeschriebene Bevölkerung zum angegebenen Stichtag errechnet sich aus dem Bestand am Vorjahresende, vermehrt um die in der Zwischenzeit Geborenen und von jenseits der Gebietsgrenzen Zugezogenen, vermindert um die Gestorbenen und die über die Gebietsgrenzen Fortgezogenen. Eventuelle Abweichungen in der Quersumme sind auf nachträgliche Berichtigungen der vorgenannten Bewegungsvorgänge durch Einwohnermeldeämter bzw. Standesämter zurückzuführen. Aus Platzgründen wurde hier auf eine Darstellung der Berichtigungsfälle verzichtet.

Berechnungen: Geburten und Sterbefälle werden zusammengefasst als Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung, wobei die Sterbefälle von den Geburten abgezogen werden. Zu- und Fortzüge werden als Wanderungssaldo benannt, dabei werden die Fortzüge von den Zuzügen abgezogen. Der Bevölkerungssaldo ergibt sich aus der Summe des Wanderungssaldos und des Saldos der natürlichen Bevölkerungsbewegungen.

Stand: Jahressummen

Quelle: Statistische Landesämter

Bevölkerungsprognose

Regionalisierte Bevölkerungsprognose des BBR

Die vom BBR verwendete Methode der Bevölkerungsprognose, die sogenannte jahrgangswise Fortschreibung, nimmt den Bevölkerungsbestand der jüngsten Vergangenheit und schreibt diesen mit Hilfe der Bevölkerungsbewegungen in die Zukunft fort. Vom Bestand werden die Verstorbenen und die Fortgezogenen abgezogen, die Geburten und die Zugezogenen werden hinzugezählt. Die Überlebenden altern um ein Jahr. Basisjahr 2002 Prognose bis 2020.

10. Koordinierte Bevölkerungsprognose

Die hier dargestellte Bevölkerungsprognose basiert auf der Mittleren Variante (Variante 5) der Prognose bis 2050 des Statistischen Landesamtes. Basisjahr ist 2001. Die dargestellten Zahlen wurden von der BulwienGesa AG auf den Bevölkerungsstand von 2004 angepasst, somit weichen die Zahlen von den originären Zahlen der 10. Koordinierten Prognose ab.

Zur Definition und genaueren Erklärung siehe: www.destatis.de

Interpretationshilfe

Die genauere Analyse der beiden Bevölkerungsprognosen ergibt unterschiedliche Entwicklungstendenzen für die betrachteten Raumeinheiten. Während die Bevölkerungsprognose des BBR von einer weiteren Suburbanisierung ausgeht, spiegelt die 10.

koordinierte Bevölkerungsprognose den derzeitigen Trend eines Bevölkerungszuwachses vieler urbaner Räume und vor allem der Kernstädte wieder.

Die BulwienGesa AG geht davon aus, dass in den meisten Raumeinheiten – zumindest für die nächsten Jahre – die Entwicklung der Bevölkerungszahlen durch die 10. koordinierte Prognose zutreffender modelliert wurde.

Stand: Jahreswerte

Quelle: BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Statistische Landesämter

Haushalte

Einen Haushalt bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, insbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt) und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung hat.

Dargestellt werden die Haushalte auf Basis der Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) und der 10. koordinierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes. Die Haushaltszahlen des BBR wurden im Jahr 2005 publiziert und geben Haushalte und Bevölkerungszahlen mit Basisjahr 2002 an.

Berechnungen: Die BulwienGesa AG hat die auf Kreisebene vorliegenden Haushaltszahlen des BBR auf die Bevölkerungszahlen des Statistischen Bundesamtes projiziert und mit Hilfe verschiedener statistischer Verfahren weitere kleine Anpassungen der Daten vorgenommen.

Die hier dargestellten Daten sind also nicht identisch mit den Haushaltszahlen, die vom BBR publiziert werden.

Stand: 31.12. des Jahres

Quelle: Haushaltszahlen des BBR 2005, Statistisches Bundesamt, Berechnungen der BulwienGesa AG

Einkommen

Das Primäreinkommen der privaten Haushalte (einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck) enthält die Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen, die den inländischen privaten Haushalten zugeflossen sind. Zu diesen Einkommen gehören im Einzelnen die Selbstständigeneinkommen der Einzelunternehmen und Selbstständigen, die auch eine Vergütung für die mithelfenden Familienangehörigen enthalten, der Betriebsüberschuss aus der Produktion von Dienstleistungen aus eigenem genutztem Wohneigentum, sowie das Arbeitnehmerentgelt und die netto empfangenen Vermögenseinkommen.

Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte (Ausgabenkonzept) ergibt sich dadurch, dass dem Primäreinkommen einerseits die monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden Transfers hinzugefügt werden, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen; abgezogen werden dagegen andererseits Einkommens- und Vermögenssteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte entspricht damit den Einkommen, die den privaten Haushalten letztendlich zufließen und die sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können.

Stand: ab 1995, Jahressummen

Quelle: für das letzte Berichtsjahr Berechnungen durch Fortschreibungsverfahren Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder.

Kaufkraft

Die Kaufkraftkennziffer wird jeweils als Promille (Anteil an Deutschland insgesamt) bzw. als Kaufkraftkennziffer als Indexwert (Deutschland = 100) dargestellt. Ein Vergleich der Daten über die Zeitreihe hinweg ist aufgrund der unterschiedlichen Datenbasis von Jahr zu Jahr nicht zu empfehlen.

Die Kaufkraftkennziffer dient zur Darstellung des verfügbaren Einkommens. Diese Kennziffer geht über die "einzelhandelsrelevante" Kaufkraft hinaus. Sie beinhaltet zusätzlich auch den Einkommensanteil, der für Ausgaben im Dienstleistungsbereich, für Wohnen und Reisen, aber auch für die Zukunftsvorsorge reserviert ist.

Stand: Jahressumme

Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg (GfK), Statistische Landesämter.

Arbeitslose

Arbeitslose sind Arbeitsuchende bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres, die nicht oder weniger als 15 Stunden wöchentlich in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, die nicht Schüler, Studenten oder Teilnehmer an Maßnahmen der beruflichen Weiterbildung, nicht arbeitsunfähig erkrankt, nicht Empfänger von Altersrente sind und für eine Arbeitsaufnahme als Arbeitnehmer sofort zur Verfügung stehen. Arbeitslose müssen sich persönlich bei ihrer zuständigen Arbeitsagentur oder bei dem nach SGB II zuständigen Träger gemeldet haben.

Es werden zwei Arbeitslosenquoten publiziert:

Arbeitslose in % aller zivilen Erwerbspersonen (abhängige zivile Erwerbspersonen, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige) (in Zeitreihe ab 1998).

Arbeitslose in % der abhängigen zivilen Erwerbspersonen (sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte, Beamte, Arbeitslose) (in Zeitreihe ab 1990); Anmerkung: im vorliegenden Gutachten dargestellt.

Ab dem Jahr 2005 wurde die Basis der als arbeitslos geltenden Personen um arbeitsfähige und arbeitswillige Sozialhilfeempfänger ergänzt, damit ist die Anzahl der Arbeitslosen, und damit auch die Quote gegenüber den Vorjahren allein durch die Umstellung der Statistik erhöht.

Stand: Jahresdurchschnitt

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

SVP Beschäftigte

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP) werden bei der Bundesagentur für Arbeit gezählt. Die SVP Beschäftigten werden ab 1998 nach einer neuen Systematik (Klassifikation der Wirtschaftszweige, WZ03) erfasst. Die Fortschreibung der alten Systematik endet mit dem Jahr 2000.

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer sind alle Arbeiter und Angestellten einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten (Auszubildende u. a.), die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig zur Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenversicherung nach dem Arbeitsförderungsgesetz AFG) sind oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen zu entrichten sind.

Nicht erfasst sind grundsätzlich Selbstständige, mithelfende Familienangehörige und Beamte sowie jene Arbeitnehmer, die aufgrund einer nur geringfügigen Beschäftigung keiner Versicherungspflicht unterliegen. Wehr- und Zivildienstleistende gelten dann als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, wenn sie ihren Dienst aus einem bestehenden Beschäftigungsverhältnis heraus angetreten haben und nur wegen des Wehr- oder Zivildienstes kein Entgelt erhalten. Die Erfassung wird nach dem Arbeitsortprinzip vorgenommen, d. h. Beschäftigte werden dem Ort zugeordnet, in dem der Betrieb liegt.

Stand: jeweils zum 30.06.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Bürobeschäftigte

Die Zahl der Bürobeschäftigten ergibt sich aus einer Aufteilung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen (SVP) nach Berufsgruppen. Die Basis sind berufsgruppengenaue Quoten der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) nach der Methode von Dobberstein, die um die bürobeschäftigten Beamten, Selbstständigen und Mithelfenden Familienangehörigen mit spezifischen Quoten ergänzt werden.

Bspw. schwankt der Anteil bürobeschäftigter und gleichzeitig sozialversicherungspflichtiger Ingenieure, je nach technischer Fachrichtung, zwischen 60 und 100%.

Im Gegensatz zur Methodik nach von Einem werden hier also diese berufsgruppenspezifischen Quoten stärker berücksichtigt. Auf Basis dieser berufsgruppengenaue Daten werden die Anzahl der Bürobeschäftigten sowie die Büroquote berechnet.

Stand: Jahreswert

Quelle: Berechnungen der BulwienGesa AG auf Basis von Daten der Statistischen Landesämter und der Bundesagentur für Arbeit

zu WOHNUNGSBESTAND

Wohngebäude/Nichtwohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen. Wird weniger als die Hälfte der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke genutzt, handelt es sich um ein Nichtwohngebäude.

EFH/ZFH/MFH

Einfamilienhaus (EFH): Wohngebäude mit einer Wohnung

Zweifamilienhaus (ZFH): Wohngebäude mit zwei Wohnungen

Drei- und Mehrfamilienhaus (MFH): Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen.

WE

Wohneinheit; bezieht sich im vorliegenden Text auf die Anzahl der Wohnungen und nicht auf sonstige Wohneinheiten. Eine Wohnung ist die Gesamtheit der Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen, darunter stets eine Küche oder einen Raum mit fest installierter Kochgelegenheit (Kochnische/-schrank). Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Abguss und Toilette.

Raum

Als Räume zählen alle Wohn- und Schlafräume mit 6 qm oder mehr Wohnfläche sowie alle Küchen.

Wohnfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume.

zu WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT

Genehmigungen/Fertigstellungen

Baugenehmigungen sind genehmigungs- oder zustimmungsbedürftige sowie kenntnisgabe- oder anzeigepflichtige oder einem Genehmigungsverfahren unterliegende Baumaßnahmen. Erfasst wird jedes Hochbauvorhaben, bei dem Wohnraum oder Nutzraum zu- oder abgeht. Nichtwohnbauten unter 350 m³ und unter 18.000 Euro veranschlagte reine Baukosten werden nicht erfasst.

Unter Baufertigstellungen wird die Fertigstellung der unter Baugenehmigungen definierten Baumaßnahmen verstanden. Ein genehmigtes Bauvorhaben gilt als fertiggestellt, wenn die Fertigstellung durch die Bauaufsichtsbehörde oder vom Bauherrn angezeigt wird.

Neubau

Unter Errichtung neuer Gebäude werden sowohl Neubauten als auch Wiederaufbauten verstanden. Als Wiederaufbau gilt der Aufbau zerstörter oder abgerissener Gebäude ab Oberkante des noch vorhandenen Kellergeschosses.

Maßnahmen an bestehenden Gebäuden

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind bauliche Veränderungen durch Umbau, Ausbau, Erweiterungen oder Wiederherstellungen an bestehenden Gebäuden.

Genehmigungsüberhang

Differenz aus Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in einer bestimmten Zeitperiode. Überwiegen die Genehmigungen spricht man von einem Genehmigungsüberhang, überwiegen die Fertigstellungen von einem Fertigstellungsüberhang. Da Fertigstellungen immer genehmigungspflichtig sind, basiert ein Fertigstellungsüberhang immer auf Genehmigungen vor der betrachteten Zeitperiode.

zu Transaktionen von Wohnimmobilien

Transaktionen lt. Gutachterausschuss

Nach § 196 des BauGB wird bei den Geschäftsstellen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte eine Kaufpreissammlung über alle notariell verbrieften Transaktionen auf dem Immobilienmarkt geführt. Die Anzahl der Verkaufsfälle (Transaktionen) entspricht aller dem jeweiligen Gutachterausschuss vorliegenden Urkunden eines Jahres. Dabei werden Schenkungen und sog. Überlassungen (vorgezogene Erbfälle) üblicherweise nicht erfasst.

Eigenheim

Unter dem Begriff Eigenheim versteht man ein Grundstück auf dem ein Wohngebäude errichtet ist und welches im Besitz einer natürlichen Person steht. Dabei darf das Wohngebäude selbst nicht mehr als zwei Wohnungen beinhalten. Das Wohngebäude bzw. zumindest eine Wohnung im Gebäude werden durch den Eigentümer selbst bewohnt. Es gibt verschiedene Arten des Eigenheims: frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), Reihenhäuser (RH) und Doppelhaushälften (DHH).

Eigentumswohnung

Wohnungseigentum ist das Eigentum an einer einzelnen Wohnung, einer Eigentumswohnung. Diese stellt ein Sondereigentum an einem Grundstück in der Form einer Wohnung innerhalb eines Gebäudes mit mehreren Wohnungen (Mehrfamilienwohnhaus) oder in einem Reihenhause, von dem mehrere auf einem gemeinsamen Grundstück stehen, dar.

Wohnbauland

Unbebaute Grundstücke, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich für individuellen Wohnungsbau bzw. Geschosswohnungsbau nutzbar sind.

zu KAUFPREISE UND MIETEN

Frei stehende Einfamilienhäuser

Kaufpreise für frei stehende Einfamilienhäuser werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für Bestandsobjekte (Wiederverkauf, maximal 20 Jahre alt) mit 150–200 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße (i. d. R. 600–800 qm Grundstück); das Dachgeschoss ist üblicherweise nicht ausgebaut. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten. Es werden ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3–5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte. Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Reihenhäuser

Kaufpreise für Reihenhäuser werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für ein Reihemittelhaus mit 100–120 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße; Dachgeschossausbau ist vorbereitet. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Kaufpreise jeweils für Neubau/Erstbezug und Wiederverkauf und zwar ohne Nebenkosten. Es werden jeweils ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3–5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar. Die angegebenen Kaufpreise

sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Eigentumswohnungen

Kaufpreise für Eigentumswohnungen werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiederverkauf (Bestand) in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65–80 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalkaufpreise umfassen die untersten bzw. obersten 3–5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar. Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Mietwohnungsmarkt

Wohnungsmieten werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiedervermietung (Bestand) in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65–80 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte. Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalmieten umfassen die untersten bzw. obersten 3–5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der

absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar. Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Grundstücke für Einfamilienhäuser

Der Grundstückspreis für Einfamilienhäuser wird in Euro/qm Grundstück für eine Standardfläche mit 600–800 qm Grund, erschlossen, bebaubar mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus ausgewiesen. Da Größe und Erschließung standardisiert ist, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Es werden Grundstückspreise für drei Wohnlagen angegeben, die mittlere Lage definiert eine typische, durchschnittliche Wohnlage, ohne große Standortnachteile oder besondere Standortvorteile der guten bzw. sehr guten Wohnlage. Die guten Wohnlagen lassen sich meist als traditionell gefragte Innenstadt- und Innenstadtrandlagen mit überwiegend gewachsener Gebietsstruktur definieren. Meist mit überdurchschnittlichem Anteil denkmalgeschützter Gebäude oder urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image. Die sehr guten oder Top-Lagen sind meist besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden.

zu SENIORENEINRICHTUNGEN

Pflegestatistik

Ambulante Pflege

Pflegebedürftige in häuslicher Pflege erhalten Grundpflege und hauswirtschaftliche Versorgung als Sachleistung (häusliche Pflegehilfe). Die Pflegekräfte sind entweder von der Pflegekasse selbst angestellt oder bei ambulanten Pflegeeinrichtungen, mit denen die Pflegekasse einen Versorgungsvertrag abgeschlossen hat.

Stationäre Pflege

Es wird unterschieden zwischen vollstationärer Dauerpflege, Kurzzeitpflege in einer vollstationären Einrichtung (beschränkt auf vier Wochen im Kalenderjahr) und teilstationärer Pflege in Form von Tages- und/oder Nachtpflege.

Pflegeheime

Pflegeheime sind stationäre Pflegeeinrichtungen, die selbstständig wirtschaften, in denen Pflegebedürftige unter ständiger Verantwortung einer ausgebildeten Pflegekraft gepflegt werden und ganztätig (vollstationär) und/oder nur tagsüber oder nur nachts (teilstationär) untergebracht und gepflegt werden können und die durch einen Versorgungsvertrag nach § 72 SGB XI zu voll-, teilstationärer Pflege und/oder Kurzzeitpflege zugelassen sind oder Bestandsschutz nach § 73 Abs. 3 und 4 SGB XI genießen und danach als zugelassen gelten.

Verfügbare Plätze

Als verfügbare Plätze zählen die am Stichtag zugelassenen und tatsächlich verfügbaren Pflegeplätze, die von dem Pflegeheim gemäß Versorgungsvertrag nach SGB XI vorgehalten werden, unabhängig von den derzeit belegten Plätzen. Dabei sind die Pflegeplätze den verschiedenen Pflegearten (vollstationäre Dauerpflege, Kurzzeitpflege, teilstationäre Pflege als Tages- und/oder Nachtpflege) zugeordnet.

Pflegebedürftige

Laut Pflegeversicherungsgesetz gelten solche Personen als pflegebedürftig, die wegen einer körperlichen, geistigen oder seelischen Krankheit oder Behinderung auf Dauer, voraussichtlich für mindestens sechs Monate, der Hilfe bedürfen. In die Erhebung werden nur die Personen einbezogen, die entweder Pflegegeld erhalten oder die von einem Pflegedienst ambulant oder in einem Pflegeheim stationär versorgt werden und Leistungen nach dem SGB XI erhalten. Ausschlaggebend ist die Entscheidung der Pflegekasse bzw. des privaten Versicherungsunternehmens über das Vorliegen von Pflegebedürftigkeit und die Zuordnung der Pflegebedürftigen zu den Pflegestufen I bis III (einschließlich Härtefälle).

Abweichend hiervon werden im stationären Bereich auch die Pflegebedürftigen in die Erhebung einbezogen, die im Anschluss an einen Krankenhausaufenthalt direkt in die Pflegeeinrichtung aufgenommen wurden und Leistungen nach SGB XI erhalten, für die jedoch noch keine Zuordnung zu einer bestimmten Pflegestufe vorliegt. Da in diesen Fällen die Zuordnung der Pflegestufe oftmals erst rückwirkend erfolgt, wird dieser Personenkreis bereits zum Erhebungsstichtag mit berücksichtigt.

In der Zahl der Leistungsempfänger/innen können Doppelerfassungen enthalten sein, sofern Empfänger/innen von teilstationärer Pflege zusätzlich auch ambulante Pflege oder Pflegegeld erhalten.

Stand: ab 2003 2-jährlich, 31.12. des Jahres

Quelle: Statistische Landesämter

zu BÜROIMMOBILIENMARKT

Büroflächenbestand

Der Brutto-Flächenbestand umfasst den Gesamtbestand an Büroflächen bezogen auf BGF an einem Standort und wird von der BulwienGesa AG berechnet. Basis der Berechnung bildet die Entwicklung der Bürobeschäftigten und der jährliche Flächenneuzugang.

Beim Netto-Flächenbestand (nach gif) wird nur die Nettonutzfläche dargestellt, die Berechnung berücksichtigt außerdem jährliche Abrissquoten. Die Berechnung der Bürobeschäftigten, die auch hier als Berechnungsbasis dient, fundiert auf einer genaueren Abschätzungs-Methode, basierend auf der Methodik zur Berechnung der Bürobeschäftigten nach Dobberstein.

Flächenneuzugang/Bautätigkeit Nichtwohngebäude

Hier wird die offizielle Bautätigkeitsstatistik herangezogen. Baugenehmigungen sind genehmigungs- oder zustimmungsbedürftige sowie kenntnisgabe- oder anzeigepflichtige oder einem Genehmigungsverfahren unterliegende Baumaßnahmen.

Unter Baufertigstellungen wird die Fertigstellung der unter Baugenehmigungen definierten Baumaßnahmen verstanden.

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend (gemessen an der Gesamtnutzfläche) zu Nichtwohnzwecken genutzt werden. Dazu zählen z. B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude (u. a. Fabrikgebäude, Hotels).

Bürogebäude sind Nichtwohngebäude, die überwiegend Büro- und Verwaltungszwecken dienen, ohne Verkehrsgebäude (z. B. der Bahn).

Die Auswertung der Büroflächen nach Baualter gruppiert die Fertigstellungen der letzten Jahre in 5er-Schritten und stellt diese als Anteil vom Gesamtbestand dar. Somit lässt sich ersehen wie "jung" die Büroflächen eines Standortes sind, um somit Rückschlüsse auf Ausstattung und Struktur zu ermöglichen.

Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude werden in unterschiedliche Gruppen unterteilt:

- Fabrik- und Werkstattgebäude dienen unmittelbar der Gewinnung und Verteilung von Energie und Wasser, der Produktion oder Reparatur von Waren oder der Abfallbeseitigung.
- Handels- und Lagergebäude werden primär zur Ausstellung und/oder zum Verkauf oder für die Lagerung von Waren aller Art benutzt.
- Hotels sind Beherbergungsstätten, die jedermann zugänglich sind und in denen ein Restaurant – auch für Passanten – vorhanden ist und in denen weitere Aufenthaltsräume zur Verfügung stehen.

In diesem Rahmen werden nur Neubauten erfasst, Veränderungen an Bestandsgebäuden (z. B. Um- und Anbauten) sind nicht Teil der Auswertung.

Stand: Jahressumme

Quelle: Statistische Landesämter

Büroflächenumsatz

Der Flächenumsatz ist als Jahressumme definiert, er beschreibt hauptsächlich durch Vermietung umgesetzte Büroflächen, beinhaltet jedoch auch Eigennutzer orientierte Projektentwicklungen (z. B. Leaseback).

Anmerkung: Die RIWIS-Marktdaten zu den Büromiet- und Flächenkennwerten können in Einzelfällen von den Ergebnissen der gif e. V. abweichen. Die Ursache liegt in der intensiven Recherchetätigkeit und der laufenden Marktbeobachtung der BulwienGesa AG. Zusätzlich können abhängig von der jeweiligen Zusammensetzung der Gesprächspartner der gif e. V. sowie der BulwienGesa AG teilweise unterschiedliche Markteinschätzungen seitens der Marktakteure einfließen.

Stand: gemittelttes Jahresniveau, bzw. Jahressummen

Quelle: Die Angaben zum Büromarkt werden von der BulwienGesa AG durch empirische Erhebungen ermittelt. Hierzu werden Makler, Gutachterausschüsse, Banken und Wirtschaftsförderungsämter befragt, Zeitungsartikel ausgewertet sowie die gesamten, öffentlich zugänglichen Informationen, die den Immobilienmarkt beschreiben, dazu zählen Preisspiegel der Maklerverbände, Baussparkasse und einzelner regional und überregional arbeitender Maklerunternehmen, einbezogen. Diese Werte werden in einem Schema zusammengeführt, auf Plausibilität überprüft und schließlich zu den angegebenen Werten verdichtet. Dabei werden keine starren mathematischen Formeln verwendet, sondern es wird auf den gesamten Markt geachtet und daraus der Wert gebildet. Bewertet und ergänzt werden die Werte durch die hohe Anzahl von objektbezogenen Daten sowie die Vielfalt der angefertigten Markt- und Standortanalysen.

Leerstand

Der Leerstand ist die am jeweiligen Jahresende leer stehenden Büronutzfläche; berücksichtigt werden nur marktfähige Objekte, nicht berücksichtigt wird demnach struktureller Leerstand.

Die Leerstandsquote gibt das Verhältnis des Leerstandes zum Flächenbestand an.

Mieten

Die Büromieten werden in Euro/qm Mietfläche (nach gif) ausgewiesen und gelten für Büroflächen im marktfähigen Zustand (technisch/räumlich) mit guter Ausstattung und kleinteiliger bis mittlerer Vermietungsgröße. Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

Die Ausweisung erfolgt in Spitzenmiete und Durchschnittsmiete jeweils für die drei Lagen (Teilmärkte) City, Cityrand und Peripherie sowie bei einigen Städten für die Lage Bürozentrum.

Die Spitzenmiete bezieht sich auf die obersten 3 - 5 % der Vermietungen der jeweiligen Lage, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entspricht nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Die Durchschnittsmiete gibt den nach Bürofläche der Einzelvermietung gewichteten Mietwert über die definierte Lage an.

Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert).

Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuabschlüsse, sowohl in Neubauten als auch in marktfähigen Bestandgebäuden.

Lagedefinitionen:

City: klassischer innerstädtischer Bereich, zentrale Innenstadtbürolage, häufig begrenzt durch Verkehrsring; üblicherweise der Bereich eines Standortes, an dem die höchsten Durchschnitts- und Spitzenmieten erzielt werden.

Cityrand: meist direkt an die City angrenzende Bürolage, verläuft häufig entlang des Verkehrsringes; üblicherweise der Bereich eines Standortes, an dem die zweithöchsten Durchschnitts- und Spitzenmieten erzielt werden.

Peripherie: Unter Berücksichtigung von City und Cityrand alle "übrigen" Lagen einer Stadt, bei denen vereinzelte Büroobjekte (keine Mischnutzungen) vorhanden sind. Davon wiederum zu unterscheiden sind Bürozentren. Die Peripherie ist in der Regel der Bereich eines Standortes, an dem die niedrigsten Spitzen- und Durchschnittsmieten erzielt werden.

zu HOTELS & TOURISMUS

Beherbergungsstatistik

Die Beherbergungsstatistik wird jährlich erhoben. Abgebildet wird die Jahressumme, ausgenommen sind die angebotenen Gästebetten, die im Juli erhoben werden. Von diesem Erhebungstermin weichen folgende Bundesländer ab: Rheinland-Pfalz - April, Bayern - Juni, Saarland bis 1991 - Dezember, Hessen - durchschnittliches, jährliches Angebot, Berlin, Schleswig-Holstein - tatsächlich angebotene Gästebetten.

Beherbergungsstätten sind in dieser Statistik in 3 Hauptgruppen aufgeteilt:

- Hotels, Hotel garni, Gashöfe, Pensionen
- Erholungs- und Ferienheime, Ferienhäuser und Ferienwohnungen, Ferienzentren, Jugendherbergen
- Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen

Berücksichtigt werden nur Betriebe, die mindestens acht Gästen gleichzeitig vorübergehend Unterkunft bieten können. Die Gästebeherbergung kann gewerblich als Haupt- oder Nebentätigkeit aber auch nicht-gewerblich erfolgen. Campingplätze zählen nicht als Beherbergungsstätte im Sinne dieser Statistik.

Gästebetten sind die Anzahl der angebotenen Betten und sonstigen Schlafmöglichkeiten in den geöffneten Hotels. Bei den Gästeübernachtungen handelt es sich um die Zahl der Übernachtungen von Personen, die während des Kalenderjahres in Hotels übernachten, d. h. zum vorübergehenden Aufenthalt ein Gästebett belegen. Die Gästeankünfte beinhalten die Zahl der Gäste, die während des Kalenderjahres in Hotels ankamen und zum vorübergehenden Aufenthalt ein Gästebett belegten.

Stand: Jahreswerte

Quelle: Statistische Landesämter, Eigene Erhebungen der BulwienGesa AG

zu GEWERBE/LOGISTIK

Lagerhallen und Logistikflächen

Die Miete für Lager- und Logistikflächen werden in Euro/qm Hallennutzfläche ausgewiesen und gilt für eine beheizbare Halle mit Standardausstattung und ohne Hochregallager o. ä., die im klassischen Gewerbegebiet, gut erschlossen liegt. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Maximal- und Durchschnittswerte ausgewiesen. Die Maximalmieten umfassen die obersten 3 - 5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Mieten sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveaufwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Serviceflächen

Mieten für Serviceflächen in Gewerbegebieten werden in Euro/qm Nutzfläche ausgewiesen und gelten für eine Ausstellungs-/Werkstattfläche mit Echtlicht (Fenster) und rückwärtigen Servicräumen (Toiletten, Wasseranschluss, ...) im klassischen Gewerbegebiet, gut erschlossen.

Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Maximal- und Durchschnittswerte ausgewiesen. Maximalmieten umfassen die obersten 3 - 5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert

gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Mieten sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauewert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne. Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalmieten umfassen die untersten bzw. obersten 3 - 5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den häufigsten Wert über den definierten Gesamtmarkt dar (Modalwert)."

Gewerbegrundstücke

Der Grundstückspreis für Gewerbeflächen wird in Euro/qm Grundstück ausgewiesen und gilt für eine erschlossene Fläche in höherwertigen Gewerbegebieten oder für Gewerbeflächen mit guter Erreichbarkeit (ohne innerstädtische Alt-Industrieflächen oder Produktionsflächen). Üblicherweise ist von einer GFZ von 0,6 bis 1,1 auszugehen.

Die Durchschnittswerte stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauewert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Stand: gemittelter Jahreswert

Quelle: Die Angaben zum Gewerbe- und Logistikmarkt werden von der BulwienGesa AG durch empirische Erhebungen ermittelt. Hierzu werden Makler, Gutachterausschüsse, Banken und Wirtschaftsförderungsämter befragt, Zeitungsartikel ausgewertet sowie die gesamten, öffentlich zugänglichen Informationen, die den Immobilienmarkt

beschreiben, dazu zählen Preisspiegel der Maklerverbände, Bausparkasse und einzelner regional und überregional arbeitender Maklerunternehmen, einbezogen. Diese Werte werden in einem Schema zusammengeführt, auf Plausibilität überprüft und schließlich zu den angegebenen Werten verdichtet. Dabei werden keine starren mathematischen Formeln verwendet, sondern es wird auf den gesamten Markt geachtet und daraus der Wert gebildet. Bewertet und ergänzt werden die Werte durch die hohe Anzahl von objektbezogenen Daten sowie die Vielfalt der angefertigten Markt- und Standortanalysen.

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der BulwienGesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der BulwienGesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der BulwienGesa AG einzuholen.

Berlin, der 7. Mai 2009