

Wohnungsbedarfsprognose Stadt Oldenburg

Zusammenfassung

Die Bevölkerung der Stadt Oldenburg ist in den letzten zehn Jahren um rd. 7,5 Prozent gewachsen, dies entspricht rd. 12.000 Einwohnern. Zurückzuführen ist dies auf Wanderungsgewinne in allen Altersgruppen. Insbesondere Starterhaushalte ziehen vermehrt nach Oldenburg. Als Hochschulstadt ist Oldenburg für junge Haushalte ein beliebter Wohnstandort. Die Stadt verzeichnet zudem positive Entwicklungen bei der Beschäftigten- und Arbeitslosenstatistik, wodurch sich gute sozioökonomische Rahmenbedingungen für Oldenburg als bedeutsamer Wirtschafts- und Arbeitsstandort ergeben.

**Soziodemografische
Rahmenbedingungen**

Oldenburgs Wohnungsbestand wächst seit 2011 jährlich um rd. 1.000 Wohnungen. Der Anteil von Wohnungen im Geschosswohnungsbau liegt bei rd. 52,6 Prozent. Neben dem hohen Anteil an Gebäuden aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg (rd. 42 %), bestehen mit jeweils rd. 10 Prozent gleich viele Wohnungsangebote in Altbauten (vor 1949) und Neubauten (nach 2010). Die Wohnungen in Oldenburg besitzen zu rd. 40 Prozent mindestens fünf Räume. Lediglich 14 Prozent der Wohnungen bestehen aus ein bis zwei Räumen. Wenngleich sich über die Hälfte des Gebäudebestands (rd. 57 %) in Händen privater Eigentümer befindet, so stellen Eigentümergemeinschaften (knapp 25 % der Wohngebäude) ebenfalls große Bestandhalter in Oldenburg dar (jew. Vermietung und/oder Selbstnutzung). Die Eigentümerquote liegt bei 41 Prozent. Hinsichtlich der Bautätigkeit lässt sich in Oldenburg insbesondere seit 2015 ein deutlicher Fokus auf die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau erkennen.

**Wohnungsbestand und
Bautätigkeit**

Die folgenden Aussagen zu den Segmenten beruhen auf Auswertungen der Wohnungsangebote, die von 2014 bis zum zweiten Quartal 2019 auf der Immobilienplattform ImmobilienScout24 eingestellt wurden und ermöglichen es, Unterschiede im Nachfrageverhalten aufzuzeigen. Das Interesse bzw. der Nachfrageindikator wird über die sogenannten „Hits pro Monat“ gemessen. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für das einzelne Objekt. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten. Zudem handelt es sich bei den Preisen um Angebotspreise, die von tatsächlichen Marktpreisen abweichen können. Die Auswertung der ImmobilienScout24-Angebote kann daher lediglich Tendenzen aufzeigen. Zur Überprüfung sind weitere Analysen sowie Gespräche mit lokalen Marktakteuren eingeflossen.

Hinweis zur Methodik

Der durchschnittliche Angebotspreis hat sich vom ersten Quartal 2014 bis zum zweiten Quartal 2019 um 18,6 Prozent von 7,46 Euro/m² auf 8,84 Euro/m² erhöht. Das höchste Interesse am Mietwohnungsmarkt besteht vor allem in den unteren bis mittleren Preisspannen, gleichzeitig besteht erhöhtes Interesse an Wohnflächenklassen bis 60m² in allen Preisklassen. Demnach fehlen insbesondere Wohnungen bis 60 m² für alleinstehende Personen bzw. (junge) Paare oder Alleinerziehende. Die Nachfrage nach solchen Wohnungen ist besonders bei Personengruppen mit einem geringen Einkommen hoch. Hierzu zählen Studenten, Berufsanfänger, Auszubildende oder Geringverdiener, aber auch Senioren.

Wohnungsmarkt - Miete

Wohnungsmarkt - Eigentumswohnungen

Auch bei Eigentumswohnungen sind die Angebotspreise gestiegen. Als Zielgruppe treten vermehrt ältere Single- und Paarhaushalte auf, die eine Alternative zum zu groß gewordenen und oftmals wenig altersgerechten Eigenheim suchen. In diesem Segment kann allgemein von einer preissensiblen Nachfrage gesprochen werden, da die Nachfragekennwerte mit zunehmendem Preis abnehmen. Ein hohes Interesse erfahren Eigentumswohnungen ab 96 m² im unteren Preissegment, welche aktuell das geringste Angebot aufweisen. Für die Zukunft ist von einem steigenden Bedarf an barrierefreien Wohnungen für Best Ager / Senioren auszugehen.

Wohnungsmarkt - Eigenheime

Eigenheime erfahren ein hohes Interesse, auch höherpreisige Immobilien werden vermarktet und Marktakteure bestätigen, dass es deutliche Nachfrageüberhänge am Eigenheimmarkt gibt. Sowohl freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften als auch Reihenhäuser erfahren einen deutlichen Anstieg der Nachfragekennwerte, insbesondere bei den preisgünstigeren Reihenhäusern besteht hohes Interesse. Diese stellen oft eine preisliche Alternative zum freistehenden Eigenheim dar. Auch die befragten Experten bestätigen, dass das freistehende Einfamilienhaus häufig den gewünschten Bautyp darstellt, aufgrund der Preise und der geringen Flächenverfügbarkeit aber auf die anderen Typen ausgewichen wird.

Bezahlbarer Wohnraum

Die Nachfrager bezahlbaren Wohnraums sind zumeist einkommensschwache Haushalten, die durch Bezieher von Transferleistungen bzw. staatlichen Sozialleistungen geprägt sind. In Oldenburg lässt sich rd. jeder fünfte Haushalte zu den einkommensschwachen Haushalten zählen. Durch das Auslaufen der Bindungsfrist bei öffentlich geförderten Wohnungen, die eine Versorgungsmöglichkeit für die Zielgruppe darstellen, wird der preisgebundene Wohnraum in Oldenburg in den kommenden Jahren (ohne neue Bindungen) weiter zurückgehen. Der frei finanzierte Wohnungsmarkt bietet für einkommensschwache Haushalte derzeit noch Versorgungsmöglichkeiten, gerade auch durch die GSG, die überwiegend preisgünstigen Wohnraum vorhält. Es zeigen sich aber für einige Zielgruppen vermehrt Versorgungsengpässe. Hierzu zählen alleinstehende Senioren, Geringverdiener, Berufsanfänger oder Alleinerziehende.

Bevölkerungsprognose

Auch künftig ist mit einem Bevölkerungswachstum für Oldenburg zu rechnen. Die Einwohnerzahlen für das Jahr 2030 werden je nach Prognose auf 175.442 bzw. 178.866 Einwohner geschätzt. Der demografische Wandel mit der Ausprägung eines steigenden Anteils älterer Einwohner zeigt sich dabei deutlich in beiden Prognosen.

Wohnungsbedarfsprognose

Unter Berücksichtigung einer sich verkleinernden durchschnittlichen Haushaltsgröße (Trend der Singularisierung) wächst die Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf künftig noch stärker als die Einwohnerzahl. Bei der Gegenüberstellung der Haushalte mit Wohnungsbedarf und des Wohnungsbestands (unter Berücksichtigung des Ersatzbedarfs und einer Fluktuationsreserve) zeichnet sich für die nächsten Jahre ein Neubaubedarf ab. Von 2019 bis 2030 ergeben sich auf Basis der beiden Prognosevarianten (mit Basisjahr 2018) Wohnungsbedarfe zwischen rd. 5.550 und rd. 7.450 Wohneinheiten. Gemäß beider Varianten besteht vor allem kurzfristig (bis 2025) ein hoher Bedarf, um den Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt begegnen zu können.

Die Bautätigkeit ist gemäß der oberen Variante kurzfristig (2019 bis 2020) auf jährlich rd. 1.250 Wohnungen zu erhöhen, im weiteren Verlauf dann aber abzuschwächen. Gemäß der unteren Variante ist die derzeitige Höhe der Bautätigkeit zunächst leicht und dann deutlich abzuschwächen. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit sollte in den kommenden Jahren im Geschosswohnungsbau gesetzt werden. Der ermittelte Bedarf teilt sich zu rd. 60 Prozent auf Mietwohnungen, zu rd. 20 Prozent auf Eigentumswohnungen und ebenfalls zu rd. 20 Prozent auf Einfamilienhäuser (inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser) auf. Im Bereich der Mietwohnungen sollte ein Schwerpunkt bei kleineren Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche liegen. Zudem sollten barrierearme bzw. -freie Wohnungen errichtet werden.

Künftige Bautätigkeit

Hinsichtlich des preisgebundenen Wohnungsbaus wurde der Bedarf anhand des einkommensschwachen Nachfragepotenzials berücksichtigt. Es wurde ermittelt, dass in 2018 etwa 21,6 Prozent der Haushalte Oldenburgs als einkommensschwach gelten. In den letzten Jahren ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII (Grundsicherung im Alter) bereits gestiegen. Im Zuge der prognostizierten Alterung und der Diskussion um zunehmende Altersarmut wird von weiter steigenden Zahlen in diesem Bereich ausgegangen. Der Korridor für preisgebundene Wohnungen liegt zwischen 1.250 und 1.800 Wohnungen bis zum Jahr 2030 (rd. 100 bis 150 jährlich).

Zukünftiger Bedarf an preisgebundenem Wohnraum

Wohnungsbedarf 2019-2030 (gerundete Werte)

Zukünftiger Bedarf

	Wohnungsbedarf preisgebundene Mietwohnungen	Gesamtbedarf
Obere Variante	1.300-1.800	7.450
pro Jahr	110-150	620
Untere Variante	1.250-1.750	5.550
pro Jahr	100-150	460

Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung und Berechnungen