

Oldenburg

KASERNEN ZU WOHNUNGEN - DIE BESTEN WOHNLAGEN IN OLDENBURG

Die frühere Residenzstadt mit ihren Wissenschaftsinstituten lockt vor allem junge Akademiker. Für sie entsteht in großen Bauprojekten neuer Wohnraum. Oldenburg erstaunt selbst Profis: Die Immobilienpreise in der 159.000-Einwohner-Stadt übertrumpfen die der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. In Spitzenlagen erzielen Eigentumswohnungen 4000 Euro pro Quadratmeter, Villen durchbrechen die 1-Mio.-Euro-Marke. Eine stabile Wirtschaft und die wachsende ...

Weitere Infos:

- » Karte
- » Kurz-Porträt
- » Lang-Porträt
- » Capital Urteil
- » User-Beiträge

Kasernen zu Wohnungen - Die besten Wohnlagen in Oldenburg

Die frühere Residenzstadt mit ihren Wissenschaftsinstituten lockt vor allem junge Akademiker. Für sie entsteht in großen Bauprojekten neuer Wohnraum.

Oldenburg erstaunt selbst Profis: Die Immobilienpreise in der 159.000-Einwohner-Stadt übertrumpfen die der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. In Spitzenlagen erzielen Eigentumswohnungen 4000 Euro pro Quadratmeter, Villen durchbrechen die 1-Mio.-Euro-Marke. Eine stabile Wirtschaft und die wachsende Bevölkerung sorgen für Dynamik. Hinzu kommen die gute Infrastruktur sowie der hohe Freizeitwert mit viel Grün und der Nähe zur Nordsee.

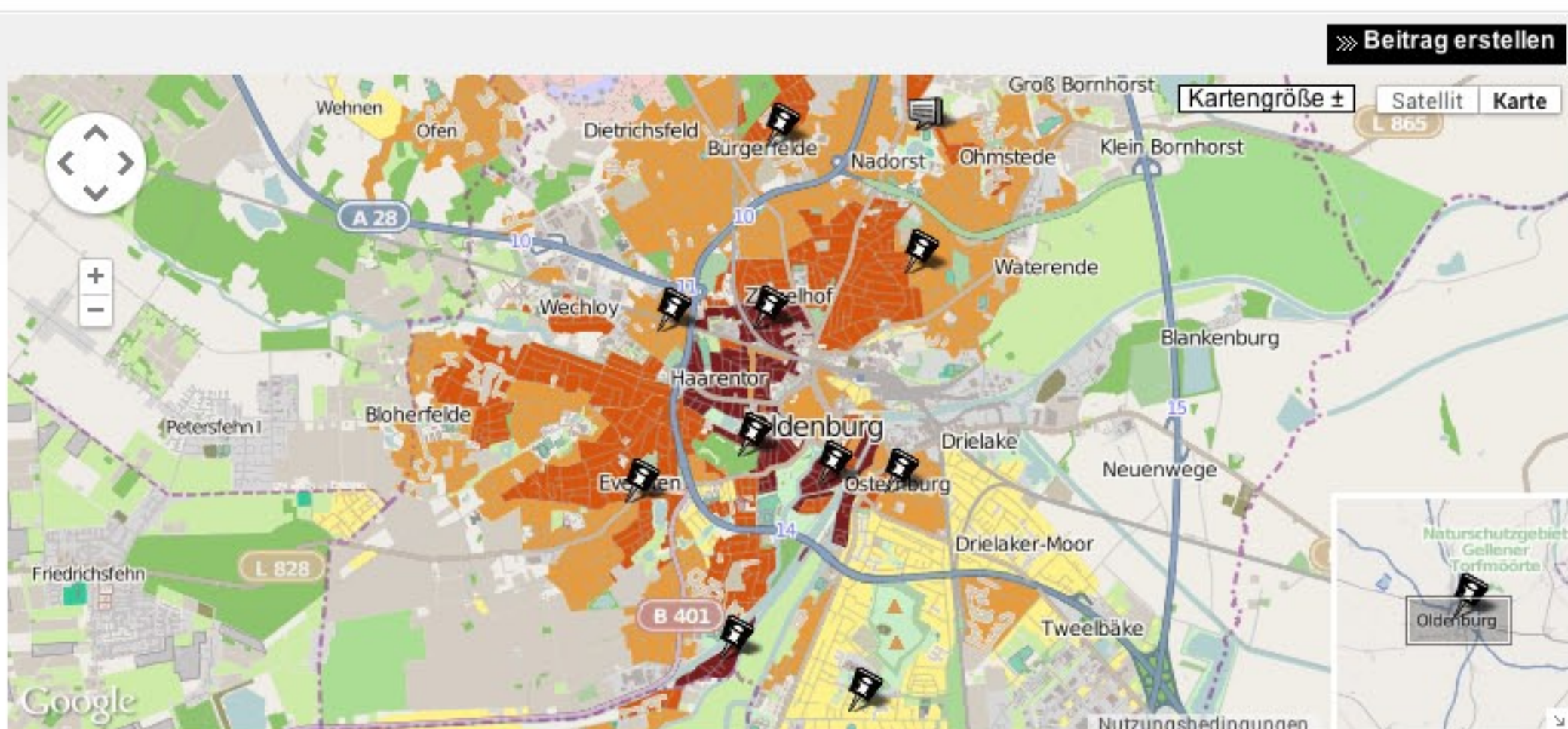
In fast allen Stadtteilen übersteigt die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen das Angebot. In begehrten Quartieren wie Dobbenviertel, Ziegelhof oder Gerichtsviertel gehen etliche Immobilien unter der Hand weg. In Eversten, Nadorst und Donnerschwee ist die Lage etwas entspannter, weil dort mehrere Neubauprojekte umgesetzt werden.

Die Stadt ist im Umbau. Brachflächen werden revitalisiert, Militärräume und Amtsgebäude umgenutzt. Besonders von der umgewidmeten Donnerschwee-Kaserne erhofft man sich Impulse für die Stadtentwicklung. Als Wirtschaftsstandort gewinnt Oldenburg an Bedeutung. Die Nähe zu Bremen und eine gute Autobahnanbindung machen die Stadt für Pendler attraktiv. Die Universität und Forschungseinrichtungen locken Hochqualifizierte aus allen Teilen des Landes in den Norden.

Häuser mit fünf Zimmern und Zwei- bis Dreizimmerwohnungen sind besonders gefragt. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln prognostiziert, dass der Sog in Oldenburg anhalten wird: Die Experten sagen bis 2030 ein Nachfrageplus von 5,8 Prozent voraus. Allein durch die European Medical School werden zusätzlich 1000 Haushalte entstehen.

Bauträger und Investoren sind nun gefordert, ansprechenden Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zu schaffen. Und Neubauten zu realisieren, die das Stadtbild aus klassizistischen Villen und den typischen Giebelhäusern ergänzen.

Trotz weiterhin steigender Preise sprechen Experten von einer „gesunden Entwicklung“. So seien die Top-Lagen zwar sehr begehrt. „Aber nicht jeder verlangte Preis wird auch gezahlt“, sagt Jan Meyer-Sach, Geschäftsführer von Engel & Völkers.



Durchschnittspreise	Top Wohnlage	Gute Wohnlage	Mittlere Wohnlage	Einfache Wohnlage
Einfamilienhäuser (€)	400.000 - 1.200.000	300.000 - 600.000	200.000 - 300.000	120.000 - 200.000
Altbau				
Neubau	k.A.*	280.000 - 400.000	200.000 - 300.000	150.000 - 200.000
Eigentumswohnungen pro qm (€)	3000 - 4000	1800 - 3000	1500 - 2000	1000 - 1500
Altbau				
Neubau	k.A.*	2300 - 2800	1500 - 2500	1000 - 1800
Miete pro qm (€)	8,00 - 9,50	7,00 - 8,50	6,50 - 7,50	5,00 - 6,50
Altbau				
Neubau	10,00 - 12,00	8,00 - 10,00	7,00 - 9,00	5,00 - 7,00

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für Eigenheime sowie Wohnungen, die bei Wohnfläche, Ausstattung oder Grundstücksgröße typisch für die jeweilige Lagekategorie sind. Als Neubau gelten Objekte, die nicht älter als fünf Jahre sind oder die gerade errichtet werden. Bei Immobilien, die dem Standard nicht entsprechen, können Preise und Mieten von den genannten Werten abweichen. Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Dezember 2013 bis Januar 2014 (*k.A.: kein ausreichendes Angebot)

Stadtteil-Vergleich: Die besten Wohnlagen

Kaufpreise:	Einfamilienhaus Altbau	Einfamilienhaus Neubau	ETW Altbau (pro qm)	ETW Neubau (pro qm)
Dobbenviertel	400.000 - 1.200.000 ↗	k.A.*	3000 - 4000 ↗	k.A.*
Gerichtsviertel	350.000 - 700.000 →	k.A.*	1800 - 3000 ↗	k.A.*
Achterdiek	350.000 - 600.000 →	k.A.*	k.A.*	k.A.*
Ziegelhof/Haarenesch	220.000 - 550.000 ↗	k.A.*	1800 - 3000 ↗	2300 - 2800 →
Eversten/Bloherfelde	200.000 - 400.000 ↗	260.000 - 400.000 →	1500 - 2000 →	1500 - 2800 ↗
Bürgerfelde	180.000 - 350.000 ↗	220.000 - 350.000 ↗	1500 - 2000 →	1500 - 2500 ↗
Haarentor/Wechloy	180.000 - 380.000 →	200.000 - 320.000 →	1500 - 2000 →	1500 - 2500 →
Ofenerdiek	180.000 - 300.000 ↗	200.000 - 300.000 ↗	1500 - 2000 ↗	1500 - 2500 ↗
Donnerschwee	150.000 - 300.000 ↗	k.A.*	1500 - 2000 ↗	1500 - 2500 ↗
Osternburg	150.000 - 300.000 ↗	180.000 - 300.000 ↗	1500 - 2000 →	1500 - 2500 ↗
Kreyenbrück	120.000 - 250.000 →	150.000 - 250.000 →	1000 - 1500 →	1000 - 1800 →

Mietpreise:	Haus oder Wohnung Altbau (pro qm)	Haus oder Wohnung Neubau (pro qm)	Capital-Urteil**
Dobbenviertel	8,00 - 9,50 →	10,00 - 12,00 →	⊠⊠⊠⊠
Gerichtsviertel	7,00 - 8,50 →	k.A.*	⊠⊠⊠⊠
Achterdiek	k.A.*	k.A.*	⊠⊠⊠⊠
Ziegelhof/Haarenesch	7,00 - 8,50 →	8,00 - 10,00 →	⊠⊠⊠⊠
Eversten/Bloherfelde	6,50 - 7,50 →	7,00 - 9,00 →	⊠⊠⊠⊠
Bürgerfelde	6,50 - 7,50 →	7,00 - 9,00 ↗	⊠⊠⊠⊠
Haarentor/Wechloy	6,50 - 7,50 →	7,00 - 9,00 →	⊠⊠⊠⊠
Ofenerdiek	6,50 - 7,50 →	7,00 - 9,00 ↗	⊠⊠⊠⊠
Donnerschwee	6,50 - 7,50 ↗	7,00 - 9,00 ↗	⊠⊠⊠⊠
Osternburg	5,00 - 6,50 →	5,00 - 7,00 →	⊠⊠⊠⊠
Kreyenbrück	5,00 - 6,50 →	5,00 - 7,00 →	⊠⊠⊠⊠

Durchschnittspreise in Euro für typische Objekte; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum: Dezember 2013 bis Januar 2014

Preisprognose für 12 Monate: ↑ = mehr als +5%, ↗ = +2 bis +5%, → = +2 bis -2%, ↘ = -2 bis -5%, ↓ = mehr als -5%.

(*kein ausreichendes Angebot; **Capital-Urteil: Ein Haus steht für "Finger weg", fünf Häuser stehen für ein "sehr attraktives Investment".)

Capital-Urteil**



Oldenburg wächst und bleibt damit hochattraktiv für Anleger wie Käufer. Immobilien werden ihren Wert wenigstens halten, in stark nachgefragten Lagen sogar steigern. Damit die hohe Nachfrage bedient werden kann, müssen Neubauprojekte rasch realisiert werden.