

Informationsbrief II/2011

Es gehört seit Jahrzehnten zu unserer Firmentradition, halbjährlich einen Informationsbrief mit Immobilienmarktbericht herauszugeben, und wir freuen uns, Ihnen hierdurch wieder kostenlos ein druckfrisches Exemplar überreichen zu können.

Auch im **Internet** finden Sie sowohl unseren **Marktbericht** als auch unsere **Immobilien-Angebote**, und zwar unter unserer Adresse "<http://www.wuebbenhorst.de>". Ein "Herunterladen" ist selbstverständlich möglich. Ferner können Sie uns über das Internet auch Ihre ganz persönlichen Objektwünsche mitteilen.

Immobilienmarktbericht Herbst 2011

Weshalb die Preise weiter steigen

Wir werden in unserer täglichen Vermittlungstätigkeit oft danach gefragt, wie wir die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes einschätzen. Natürlich haben auch wir keine Glaskugel für Weissagungen auf dem Schreibtisch, dennoch spricht sowohl die Großwetterlage als auch der örtliche Wetterbericht eine recht einheitliche Sprache.

Dass sich Oldenburg wachsender Beliebtheit erfreut, hat sich mittlerweile herumgesprochen. Die Einwohnerzahl wächst und die Entwicklungsprognosen sind positiv. Diese Tatsache besteht jedoch schon seit einiger Zeit, ohne dass dieses zu größeren Preissteigerungen geführt hätte. Die eigentlichen Gründe für die deutlichen Preissteigerungen liegen in der neuen Konkurrenz durch Kapitalanleger, denen der Selbstnutzer gegenübersteht, sowie in einem extrem günstigen Zinsniveau.

Für den Kapitalanleger werden die Möglichkeiten, sein Geld rentierlich anzulegen, immer geringer. Die Zinsen für sichere Einlagen und Pfandbriefe liegen unterhalb der Inflationsrate und die Aktienmärkte mit ihren Berg- und Talfahrten sind für sicherheitsorientierte Anleger zu einem Roulette Spiel geworden. Immer mehr Kapitalanleger sehnen sich daher einen verlässlichen Hafen für Ihr Geld herbei. Die Rendite, die sich aus der Investition ergibt, spielt dabei eine immer geringere Rolle. Die Renditeerwartung der Anleger sinkt.

Perioden niedriger Zinsen hat es in der Vergangenheit schon häufiger gegeben. Der Selbstnutzer einer Immobilie hat hierauf auch meistens reagiert, da für ihn weniger der eigentliche Kaufpreis als mehr die monatliche Belastung im Mittelpunkt steht. Diese Nachfrage konnte in der Vergangenheit jedoch durch ein ausreichendes Angebot aufgefangen werden.

Die aktuelle Situation unterscheidet sich ganz erheblich von den bisherigen Niedrigzinsphasen. Der Zinssatz gehorcht nicht mehr nur Marktkräften, sondern wird politisch bestimmt. Die unabhängige und zum Teil stark disziplinierende Geldpolitik, so wie wir sie von der Deutschen Bundesbank kannten und wie sie uns von der EZB versprochen wurde, könnte schon bald Geschichte sein.

Auch wenn dieses im Moment noch keiner klar sagt: Die Staatsschulden der südeuropäischen Staaten können nur durch Inflation bekämpft werden. Die Mittel der schwäbischen Hausfrau reichen hierfür nicht aus. Da die Notenbanken der USA, Großbritanniens und auch Japans die gleiche Politik betreiben, bleibt der Euro im Vergleich zu diesen Währungen allerdings noch stabil.

Noch konnte die Bundesregierung verhindern, dass die EZB direkt in die Staatfinanzierung eingebunden wird. Wie lange diese Position noch zu halten ist, wird sich zeigen. Der direkte Aufkauf von Staatsanleihen ist nichts anderes als das Drucken von Geld mit dem Wunsch, es vielleicht später wieder einzuziehen.

Die Folge, die sich aus diesen scheinbar abstrakten Problemen ergibt, ist ein langfristig niedriges Zinsniveau bei einer ggf. höheren Inflationsrate. Im extremen Fall sinkt der Zinssatz für langfristige Immobilienkredite unter die Inflationsrate. Geld wird praktisch verschenkt. Wer kann dann dazu schon nein sagen. Ein Phänomen übrigens, das in Spanien zu einem rasanten Anstieg der Immobilienpreise geführt hat.

Zusätzlich getrieben wird das Preisniveau in Oldenburg durch ein sehr geringes Angebot an für Kapitalanleger geeigneten Objekten. Dieses sind neben Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen immer öfter auch Reihen- und Doppelhäuser. Insbesondere Mehrfamilienhäuser sind aber bereits eine echte Rarität auf dem Markt.

Durch die geringe Anzahl an für den Geschosswohnungsbau geeigneten Baugrundstücken schafft der Neubau hier nur wenig Entlastung. Unser eindringlicher Appell an die Politik ist hier, durch eine Lockerung des Baurechtes für eine Entlastung zu sorgen, die langfristig durch eine bessere Wohnungsversorgung auch den Mietern zugute kommt.

Die Befürchtung einiger Investoren bezüglich der ungünstigen demographischen Entwicklung bremst einen bundesweiten Anstieg der Immobilienpreise, insbesondere in ländlichen und strukturell schwachen Regionen. Aufgrund der positiven Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung spielt diese Sorge in Oldenburg keine große Rolle. Im Gegenteil, durch die gute Prognose gegen den Bundestrend kommt es zu einem Brennglaseffekt.

Die Wohnungsmieten ziehen aufgrund des Nachfrageüberhanges in Oldenburg ebenfalls an. Mietpreissteigerungen werden in der Zukunft voraussichtlich geringer ausfallen, als die Kaufpreissteigerungen, da die Miete von der Einkommenssituation der Mieter abhängt. Im bundesweiten Vergleich ist hier aber auch noch Platz nach oben.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Die Nachfrage nach Baugrundstücken – insbesondere in bevorzugten Wohnlagen im zentralen oder westlichen Bereich der Stadt – ist nach wie vor sehr hoch. Besonders

deutlich zu spüren ist die sehr hohe Nachfrage nach Bauland, welches sich für den Geschosswohnungsbau eignet. In guten und zentralen Lagen werden für solche Grundstücke die Bodenrichtwerte teilweise sehr deutlich übertroffen. Dies liegt zum einen an der sehr guten Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen und zum anderen an der Tatsache, dass sich nur wenige Grundstücke aufgrund baurechtlicher Gegebenheiten für den Mehrfamilienhausbau eignen. Hier ist aus unserer Sicht ein Umdenken seitens der Politik erforderlich. Nachbarschaftsinteressen haben hier oft den Vorrang. Durch die demografische Entwicklung hin zu mehr älteren Menschen und dem Klimawandel ist eine Stärkung des Geschosswohnungsbau in Oldenburg aus unserer Sicht von zentraler Bedeutung.

Allgemein ist festzustellen, dass in Oldenburg ein Grundstück, das für den Bau eines Einfamilienhauses erworben wird, zwischen 100 €/m² und 300 €/m² kostet. Unter etwa 180 €/m² sind gut gelegene Grundstücke kaum zu bekommen.

Wie bereits vorstehend erwähnt, liegen die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke teilweise noch deutlich über denen für Einfamilienhäuser. Dabei ist auch festzustellen, dass vielfach die Altbausubstanz abgebrochen wird, um anschließend ein neues Haus an dieser Stelle errichten zu können. Davon sind überwiegend, aber nicht ausschließlich, Häuser mit einem rückständigen Energiestandard betroffen.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie in unserem letzten Marktberichte erwähnt, erreichten die Abschlüsse in diesem Immobiliensektor zunächst Ende 2010 die absolute Höchstgrenze. Fast das gesamte Angebot ist abgesetzt worden, so daß die Kaufinteressenten vor leergefegten Märkten standen. Das ist natürlich auch nicht ohne Einfluß auf die Preise geblieben. Laut Grundstücksmarktbericht stieg der Durchschnittspreis für ein 2010 verkauftes Ein- bzw. Zweifamilienhaus lediglich um etwa 2,3 %. Große Unterschiede gab es aber bei den Verkäufen nach Baujahren sortiert. Besonders bei neueren Häusern war die Preissteigerung deutlich größer.

Nach etwas verhaltenem Beginn im Jahre 2011 hat sich die Nachfrage noch einmal wieder belebt. Dabei spielt gewiss auch die Tatsache eine Rolle, dass die Zinsen gegenüber dem Beginn des Jahres deutlich gesunken sind. Dies hat zur Folge, dass trotz etwas gestiegener Preise die Finanzierungskosten für den Erwerber gesunken sind. Nach wie vor sind aber auf dem Markt viele Angebote zu verzeichnen, deren Preisgestaltung mit optimistisch noch stark untertrieben ist.

Trotz der sehr guten Nachfrage ist ein übereiltes Kaufverhalten der Interessenten nicht zu verzeichnen. Nach wie vor gilt, dass sanierungsbedürftige Häuser – insbesondere auch im energetischen Bereich – nur mit Preiszugeständnissen veräußert werden können, auch wenn das Thema Energieverbrauch etwas an Bedeutung verloren hat.

Für ein Wohnhaus, das etwa 30 Jahre alt ist und eine Wohnfläche von 130 m² bis 150 m² aufweist, ist im Durchschnitt ein Betrag von rund 200.000 € auszugeben. Natürlich je nach Lage, Größe, Alter, Ausstattung auch mehr bzw. weniger.

c) Eigentumswohnungen

Die Eigentumswohnung bildet den absoluten Schwerpunkt in der Nachfrage. Von allen im Jahre 2010 erfassten Kaufverträgen sind annähernd 50 % Wohnungs- und Teileigentum betroffen. Die Anzahl der abgeschlossenen Verträge stieg um 17 % auf

fast 950 Objekte. Hinzu kommt, dass sich auf diesem Marktsegment sowohl Interessenten, die einen Selbstbezug beabsichtigen wie auch jene, die die Objekte vermieten wollen, bewegen. Das ist bei anderen Objektarten nicht der Fall. Nach unseren Beobachtungen ist das Interesse an dem Erwerb einer Eigentumswohnung auch im Jahre 2011 ungebremst. Gegenüber dem Anfang des Jahres 2010 sind die Preise um etwa durchschnittlich 20 % gestiegen. Das gilt für gebrauchte Immobilien. Auch für Neubauten werden teilweise deutlich höhere Kaufpreise gegenüber den Vorjahren durchgesetzt.

Nach wie vor ist nur ein sehr geringes Angebot auf dem Markt, das mit einer hohen Umschlaggeschwindigkeit gehandelt wird.

d) Kapitalanlageobjekte

Ganz allgemein ist festzuhalten, dass die Neigung zu Kapitalinvestitionen in den Immobilienmarkt stark zugenommen hat. Hiervon sind aber nicht nur das klassische Anlageobjekt, wie Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser betroffen, auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden als Kapitalanlageobjekt gesucht.

Mehrfamilienhäuser sind außerordentlich stark gefragt, und zwar in einem Maße, welches das zur Verfügung stehende Angebot erheblich übertrifft. Erschwerend kommt hinzu, dass Oldenburg – aufgrund seiner Struktur mit vielen Einfamilienhäusern - nur über wenig im Alleineigentum befindliche Mehrfamilienhäuser verfügt.

Der Handel auf diesem Sektor findet weit überwiegend auf der Grundlage der vereinbarten Mieten statt, die mit einem bestimmten Faktor multipliziert werden. Hier ist zu beobachten, dass der sogenannte Rohertragsfaktor deutlich gestiegen ist. Die Rohertragsfaktoren im Geschosswohnungsbau liegen zwischen dem 13-fachen und 18-fachen der Nettajahreskaltmiete.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Für die Stadt Oldenburg wird eine sehr positive Einwohnerentwicklung prognostiziert, und zwar unabhängig von der allgemeinen demografischen Entwicklung. Dieser Umstand übt auf die Mieten einen erheblichen Druck aus, zumal auch in näherer Zukunft damit zu rechnen ist, dass die Zahl von Neubauten nicht wesentlich gesteigert werden wird. Besonders hoch im Kurs liegen 2-Zimmer-Wohnungen. Hier verzeichnen wir die mit Abstand größte Nachfrage. Neuvertragsmieten liegen für 2- und 3-Zimmer-Wohnungen nur noch selten unter 6 €, teilweise aber bereits auch bei 8 € je m². Bei diesem Preis ist aber in etwa die Höchstgrenze erreicht, zumal zu bedenken ist, dass die Nebenkosten – insbesondere auch für Energie, Steuern und Abgaben – weiterhin überproportional steigen werden. Dadurch wird natürlich der Spielraum für die reine Wohnungsmiete begrenzt.

In unseren letzten beiden Marktberichten haben wir bereits darauf hingewiesen, dass wir eine Preissteigerung für Mietwohnungen feststellen. Diese Tendenz setzt sich weiter fort. Ursächlich für diese Entwicklung ist das enge Marktgeschehen. Oldenburg weist eine zunehmende Einwohnerzahl auf, wodurch die Angebotssituation verschärft wird.

Laut einer veröffentlichten Untersuchung sind die Neuvertragsmieten in Oldenburg im Jahre 2010 um 14 % gestiegen. Dies ist einer der höchsten Werte bundesweit. Diese Steigerungen gehen jedoch von einem im bundesweiten Vergleich niedrigem Bestandsmietenniveau aus. Auch kann nicht von einer Welle von Mieterhöhungen gesprochen werden. Die Bestandsmieten werden in aller Regel nur recht moderat erhöht, da viele Vermieter mit ihren Mietern zufrieden sind und Interesse an einem entspannten Vertragsverhältnis haben.

Für eine durchschnittliche Wohnung mit etwa 80 m² in einer durchschnittlichen Lage und einem Alter von nicht mehr als 30 Jahren liegt die Miete ohne Nebenkosten bei etwa 450 €. Für Neubauten wird natürlich ein höherer Preis gezahlt und für schlecht sanierte ältere Objekte entsprechend weniger.

III. Kapitalmarkt

Wie bereits in unserem Marktbericht zum Ausdruck gekommen ist, sind gegenüber unserem Bericht vom Frühjahr diesen Jahres, die Zinsen leicht gesunken. Allgemein wird davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung fortsetzt. Aktuell bietet unser Kooperationspartner, die Raiffeisenbank Oldenburg eG, für ein Immobiliendarlehen im erststelligen Beleihungsbereich bei einer 10-jährigen Zinsbindung einen Zinssatz in Höhe von etwa 3,25 % an.

Unsere Tochtergesellschaft, die

Immobilienberatungsgesellschaft Fritz Wübbenhorst mbH,

führt

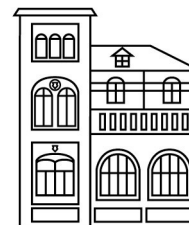
Immobilienbewertungen außerhalb der Vermittlungstätigkeit

durch. Fordern Sie bei Bedarf ein Angebot an.

Mit freundlichen Grüßen

IHRE MAKLERFIRMA

Fritz Wübbenhorst



OHG

KOMPETENT SEIT JAHR UND TAG.