

Informationsbrief I/2010

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 Frühjahr 2010

Rege und nachhaltige Nachfrage nach Immobilien!

Es tritt immer deutlicher zu Tage, dass breite Kreise der Bevölkerung in einer Sachwertanlage der Finanz- und Wirtschaftskrise begegnen wollen. Gerade in Oldenburg sehen viele Interessenten eine sehr günstige Zukunftsperspektive in Anbetracht steigender Einwohnerzahlen und eines gesunden wirtschaftlichen Umfeldes. Andererseits stößt die große Nachfrage auf weitgehend leer gefegte Märkte. Das gilt insbesondere für Eigentumswohnungen, kleinere Mehrfamilienhäuser, aber auch gut gelegene Ein- und Zweifamilienhäuser. Gewerbeobjekte, Bauplätze und klassische Geschäftshäuser sind weniger gefragt. Beflügelt wird die Nachfrage natürlich auch durch ein extrem günstiges Zinsniveau von zum Teil weniger als 4 % Jahreszins.

Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt ist mittlerweile sehr angespannt. Die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich. Zum Teil steigende Mieten sind die Folge.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Der Markt für Baugrundstücke ist sehr gespalten. Während in guten bis sehr guten Wohnlagen kaum Angebote vorhanden sind, sind die Plätze in peripheren und weniger attraktiven Wohnlagen nur mit Mühe zu verkaufen. Insgesamt bevorzugen die Interessenten mehrheitlich den Erwerb eines gebrauchten Ein- und Zweifamilienhauses gegenüber einem Neubau. Gleichwohl ist aber festzustellen, dass die Preise für Grundstücke nicht rückläufig sind. Für sehr attraktive Plätze werden sogar Höchstpreise erzielt, die zum Teil deutlich über den sogenannten Richtwert des Gutachterausschusses hinausgehen.

Grundstücke für neue Eigentumswohnungen werden gegenwärtig nur in den Spitzenlagen verzeichnet.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Seit Beginn des Jahres sind die Vertragsabschlüsse für Ein- und Zweifamilienhäuser gestiegen. Gefragt sind vornehmlich Objekte innerhalb des Stadtgebietes Oldenburg oder im Bereich des Stadtrandes. Mehr und mehr wird seitens der Interessenten auf eine energetische Modernisierung Wert gelegt. Häuser, die zwischen 1955 und 1980 erbaut worden sind, haben Preisabschläge zu dulden, um eine entsprechende Nachrüstung finanzieren zu können. Die Preise liegen je nach Lage, Größe und ab 1980 im Kernbereich dieses Marktsegmentes zwischen 180.000 € und 260.000 €. Die Preisskala geht bis auf 350.000 € nach oben. Über diesen Preis hinaus ist nur noch eine sehr schwache Nachfrage zu verzeichnen. Nach unten gibt es keine Grenzen.

In sehr vielen Verkaufsfällen stehen den Interessenten auch größere Eigenkapitalmittel zur Verfügung. Daraus ist auch der Schluß zu ziehen, dass Vermögensumschichtungen vorgenommen werden, d.h. Finanzprodukte werden zum Teil wieder veräußert. Sicher sind auch Hilfen aus dem Familienkreis und zum Teil Erbschaften ein weiteres Finanzierungsinstrument. Bei angemessenen Kaufpreisen ist jedes Objekt innerhalb eines Zeitraumes von 3 bis 5 Monaten zu vermarkten.

c) Eigentumswohnungen

Die Eigentumswohnung bildet eindeutig den „Renner“ unter den Immobilienobjekten. Allein im Stadtbereich Oldenburg sind im Jahre 2009 annähernd 35 % mehr Wohnungen als ein Jahr zuvor veräußert worden. In sehr vielen Fällen handelt es sich bei den Erwerbern um Kapitalanleger, also um Personengruppen, die kein eigenes Nutzungsinteresse an der Wohnung haben. Tatsächlich wird in Ansehung des jetzigen Preisniveaus und unter Berücksichtigung weiter steigender Mieten eine sehr attraktive Verzinsung erreicht, die gegenüber alternativen Kapitalanlageformen deutlich vorne liegt. Gerade auf diesem Sektor ist der Markt aber von guten Angeboten weitgehend leer gefegt. Interessant ist, dass Neubaeigentumswohnungen kaum gefragt sind, da hier das Preisniveau erheblich über den Preisen angesiedelt ist, die für

gebrauchte Immobilien gezahlt werden. Andererseits sind die Mieten aber nur geringfügig höher.

Auch dieser Markt wird natürlich durch den sehr günstigen Kapitalmarktzins beeinflusst und beflügelt.

Bislang haben wir in unseren Berichten der letzten Jahre festhalten können, dass wir in Oldenburg einen sehr ausgeglichenen Mietwohnmarkt zu verzeichnen haben. Zwischenzeitlich stellen wir aber mehr und mehr Engpässe bei der entsprechenden Versorgung fest. Auf eine freiwerdende Wohnung kommen in der Regel 5 bis 10 Mietbewerber. Das gilt natürlich in erster Linie für normal geschnittene Wohnungen zwischen 2 und 3 Räumen. Große, peripher liegende und nicht mehr dem heutigen Standard entsprechende Wohnungen sind natürlich zum Teil auch schwerer zu vermieten.

Die Entwicklung korreliert mit der geringen Neubautätigkeit einerseits und einer steigenden Einwohnerzahl andererseits. Das Problem dürfte sich in den nächsten Jahren noch weiter verschärfen, falls die Neubautätigkeit nicht wieder anspringt. Dazu wäre es allerdings erforderlich, dass für den Erwerber bzw. Investor steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geschaffen werden. Danach sieht es gegenwärtig in Anbetracht der Haushaltssituation nicht aus.

Die Miethöhe ist im wesentlichen abhängig von der Größe der Wohnung, der Lage des Objektes, dessen Ausstattung und dem Alter. Überwiegend bewegen sich die Mieten in der Bandbreite zwischen 5,50 € und 7,50 €; bei einer Wohnung mit etwa 75 m² also zwischen 400 € und 550 € zuzüglich Nebenkosten.

d) Kapitalanlageobjekte

Bereits im letzten Marktbericht berichteten wir von einer verstärkten Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern einhergehend mit einem sehr geringen Angebot. Dieser Trend hat sich fortgesetzt und sogar noch weiter verstärkt. Insbesondere bei zentral gelegenen Objekten in einer guten Lage werden Spitzenpreise, die noch vor einem Jahr kaum denkbar waren, erzielt. Das Marktumfeld für Kapitalanlageobjekte könnte kaum besser sein. Neben einem historisch günstigen Zinsniveau und zu erwartenden Mietpreissteigerungen kommen vermehrt Inflationsängste – begründet oder unbegründet – hinzu. Bei vielen Anlegern steht weniger die Frage nach einer hohen Nettoverzinsung, sondern eindeutig die Sicherheit im Mittelpunkt ihrer Investitionsentscheidung. Hierfür spricht auch, dass gemischt genutzte oder rein gewerblich genutzte Immobilien von der vorgenannten Entwicklung weit weniger profitieren.

Bei Mehrfamilienhäusern in einer durchschnittlichen Lage und einem Gebäudealter von 30 bis 40 Jahren betragen die Kaufpreise etwa das 12- bis 13-fache der Nettojahreskaltmiete. Bei guten, zentral gelegenen Immobilien konnten wir im letzten halben Jahr Kaufpreise zwischen dem 16- und dem 18-fachen der Nettojahreskaltmiete erzielen.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Wie bereits unter Punkt I. c) Eigentumswohnungen berichtet, stellen wir mehr und mehr Engpässe in der Versorgung mit Mietwohnungen fest. Dieses bleibt auch nicht ohne Auswirkung auf die Miethöhe. Zwar werden Erhöhungen von Bestandsmieten nur in geringem Maße durchgeführt. Bei Neuvertragsabschlüssen liegt die Miethöhe in aller Regel aber oberhalb der bisherigen Miete. Hält diese Tendenz noch für einige Zeit an, wovon wir ausgehen, so ist sicherlich damit zu rechnen, dass das allgemeine Mietpreisniveau mittelfristig steigen wird. Da die Kostenmiete für einen Neubau nach wie vor nicht am Markt erzielbar ist, ist nicht damit zu rechnen, dass eine breite Neubautätigkeit diesen Trend abmildern wird.

Die vorstehend genannte Entwicklung hat uns auch dazu veranlasst, unser Provisionsmodell den derzeitigen Marktbedingungen anzupassen. Haben wir die Vermittlungsprovision bislang ausschließlich vom Vermieter genommen, so sind wir nun dazu übergegangen, die Vermittlungsprovision hälftig zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen.

b) Büro- und Praxisräume

Bei Büroräumen trifft eine recht niedrige Nachfrage auf ein ebenfalls niedriges Angebot an zeitgemäß ausgestatteten Räumlichkeiten. Zwar gibt es Leerstände von Büros in nicht unbeträchtlichem Umfang, hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass vielfach die Mindestanforderung an Büroraum nicht erfüllt sind. Diese Räumlichkeiten finden auch bei niedrigeren Mietpreisansätzen nur sehr schwer einen Mieter. Ferner ist auch für ältere Arztpraxen nur selten ein Nachmieter zu akquirieren.

III. Kapitalmarkt

Höchst interessant ist die derzeitige Entwicklung am Kapitalmarkt. Während breite Schichten der Bevölkerung davon ausgehen, dass es kurz- oder mittelfristig zu einer Inflation kommt, verharrt das Zinsniveau für langjährige Zinsbindungen auf historisch niedrigem Niveau. Die Zinsstrukturkurve befindet sich eher auf Deflations- als auf Inflationsniveau. Aktuell beträgt der durchschnittliche Zinssatz bei einer 10-jährigen Zinsbindung etwa 3,5 %.

IV. In eigener Sache

Die seit dem 01. Oktober 2008 bestehende Kooperation mit der Raiffeisenbank hat unsere Erwartung in vollem Umfang erfüllt. Mitarbeiter stehen Ihnen als Ansprechpartner in den Räumen der Raiffeisenbank eG, Hauptstraße 74, 26122 Oldenburg, zur Verfügung.

Unsere Tochtergesellschaft, die

*Immobilienberatungsgesellschaft Fritz Wübbenhorst
mbH,*

führt

Immobilienbewertungen außerhalb der Vermittlungstätigkeit
durch. Fordern Sie bei Bedarf ein Angebot an.

Mit freundlichen Grüßen

Die Maklerfirma (IVD/RDM) Ihres Vertrauens

Fritz Wübbenhorst

Eine der ältesten Maklerfirmen am Platze