

Informationsbrief I/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 Frühjahr 2011

Stagnation auf hohem Niveau !

Die seit dem Herbst 2008 zu beobachtende Belebung des Immobilienmarktes erreichte Ende des vergangenen Jahres ihren Höhepunkt. Das führte dazu, daß das auf dem Markt vorhandene Angebot zum Teil überzeichnet wurde. Jedenfalls war die Nachfrage mit den zur Verfügung stehenden Objekten kaum zu befriedigen. Diese Entwicklung hat sich in dieser Intensität nicht mehr fortgesetzt. Ursache dafür sind in erster Linie ein mangelndes Angebot, zum anderen aber auch teilweise überzogene Preisforderungen der Verkäuferseite und eine gewisse Verteuerung der Immobilienfinanzierung. Dennoch ist festzustellen, daß die Nachfrage nach Objekten mit bezahlbaren Preisen nach wie vor sehr stabil ist, die Überhitzung aber nachgelassen hat. Das Interesse richtet sich weiterhin auf Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser sowie auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auf dem Mietwohnungsmarkt ist demgegenüber allerdings von einer Stagnation nichts zu spüren. Nach wie vor übersteigt die Nachfrage das Angebot erheblich, und die Mieten ziehen auch auf breiter Front an. Dies gilt vornehmlich für Neuvermietungen, mehr und mehr aber auch bei den Bestandsmieten.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Wenngleich das überwiegende Interesse der Kaufinteressenten auf gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser gerichtet ist, so hat auch der Markt für Baulandflächen gewonnen. Im Jahre 2010 sind deutlich mehr Kaufverträge gegenüber dem Jahr 2009 abgeschlossen worden. Allerdings bezieht sich das fast ausschließlich auf Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser). Etwa 87 % aller Verträge beziehen sich auf diesen Sektor und weitere 9 % auf den Geschößwohnungsbau. Unserer Beobachtung nach konzentriert sich dabei die Nachfrage auf mittlere bis gute Lagen. Hier sind auch Preissteigerungstendenzen erkennbar, während in den Randlagen der Tendenz nach die Preise fallen. Allgemein ist festzuhalten, daß in Oldenburg ein Grundstück, das für den Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses erworben wird, zwischen 100 € und etwa 300 € je m² kostet. Unter etwa 150 € sind gut geschnittene und zentral gelegene Grundstücke kaum zu bekommen.

Für Grundstücke, die sich für den Bau von Mehrfamilienhäusern eignen, liegen die Preise zum Teil darüber. Dabei ist auch zu beobachten, daß vielfach die Althaussubstanz abgebrochen wird, um anschließend ein neues Haus an dessen Stelle zu errichten. Interessant ist dabei, daß auch Häuser, die nicht älter als 50 Jahre sind, der Spitzhacke zum Opfer fallen. Dies gilt insbesondere für Häuser mit einem sehr rückständigen energetischen Standard.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie im Eingang unseres Marktberichtes bereits erwähnt, erreichten die Abschlüsse auf diesem Immobiliensektor zum Ende des Jahres 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. Zwar 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 Objekten in der Baujahresklasse von 1970 bis 1999 war die Preissteigerung deutlich größer.

Diese Entwicklung hat sich im Jahre 2011 nicht weiter fortgesetzt. Der Markt stößt nunmehr an seine Grenzen. Dabei spielt gewiss auch die Tatsache eine Rolle, daß gegenüber dem Ende des letzten Jahres die Zinsen gestiegen sind. Das hat zur Folge, daß selbst bei gleichbleibenden Preisen die Finanzierungskosten für den Erwerber gestiegen sind. Es ist natürlich auch zu beobachten, daß einige Verkäufer ihre Preisvorstellung über das realisierbare Maß hinaus gesteigert haben und somit keinen Käufer finden.

Dennoch werden weit überwiegend die auf den Markt gebrachten Objekte verhältnismäßig schnell umgeschlagen. Allerdings ist zu beobachten, daß die Kaufinteressenten kritischer geworden sind. Nach wie vor gilt, daß sanierungsbedürftige Häuser – insbesondere auch im energetischen Bereich – nur mit Preiszugeständnissen veräußert werden können.

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 180.000 € 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. Dies erklärt sich aus vielerlei Gesichtspunkten. Zu nennen sind dabei in erster Linie die geringere Höhe des Kaufpreises, die außerordentlich günstige Vermietungsmöglichkeit und häufig die Zentralität derartiger Objekte. Hinzu kommt, daß sich auf diesem Marktsegment sowohl Interessenten, die einen Selbstbezug beabsichtigen wie 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, wenngleich auch zu erwähnen ist, daß weitere Preissteigerungen nur noch in einem begrenzten Umfang zu beobachten sind. Allein im Jahre 2010 sind die Preise um etwa durchschnittlich 7 % gestiegen. Das gilt für gebrauchte Immobilien. In den unterschiedlichen Baujahren sind zum Teil sogar auch höhere Preissteigerungen zu beobachten gewesen. Die Preise für Neubauten sind einigermäßen stabil geblieben.

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

In Anbetracht zunehmender Sorge um die Geldwertstabilität und unter Berücksichtigung einer sehr günstigen Gesamtwirtschaftslage rechnen wir weiterhin mit einer großen Nachfrage und auch mit moderat steigenden Preisen. Die Unsicherheit liegt im Bereich der weiteren Zinsentwicklung. Die Tendenz ist nach oben gerichtet und Kaufinteressenten sind gut beraten, sich kurzfristig zu entscheiden.

d) Kapitalanlageobjekte

Ganz allgemein ist festzuhalten, dass die Neigung zu Kapitalinvestitionen in den Immobilienmarkt in den letzten 18 Monaten stark zugenommen hat und immer noch eine steigende Tendenz aufweist. Hiervon sind aber nicht nur klassische Anlageobjekte, wie Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser und Büros betroffen, sondern auch die Neigung, in Immobilien jedweder Art für die Sicherung der Altersversorgung zu investieren. Besonders ausgeprägt ist dieses Interesse bei dem Erwerb von Eigentumswohnungen zu beobachten.

Aber auch Mehrfamilienhäuser sind sehr gefragt, und zwar in einem Maße, dass das zur Verfügung stehende Angebot erheblich übertroffen wird. Der Handel auf diesem Sektor findet weit überwiegend auf der Grundlage der vereinbarten Mieten statt, die mit einem bestimmten Faktor multipliziert werden. Hier beobachten wir, dass dieser sogenannte Rohertragsfaktor gestiegen ist, was bedeutet, dass die Preise gestiegen sind. Maßgeblich ist natürlich dabei in erster Linie die Größe des Objektes, das Baujahr, die Lage und der Modernisierungsstand. Die Nettoerträge tendieren in einer Größenordnung zwischen 4 % und 6 %.

Wir gehen davon aus, daß weiterhin mit einer sehr stabilen Nachfrage gerechnet werden kann. Die Gründe haben wir bereits im Bereich der Untersuchung für die Eigentumswohnungen erwähnt. Es ist auch damit zu rechnen, daß eine moderate Preissteigerung eintritt, da davon ausgegangen werden kann, daß die Mieten noch weiter steigen werden.

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 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.

Die Neuvertragsmieten liegen im allgemeinen über den bisher gezahlten Mietpreisen; teilweise sogar zwischen 5 % und 8 %. Allerdings ist auch festzustellen, dass bei den Bestandsmieten nicht von einer Welle von Mieterhöhungen gesprochen werden kann. Viele Vermieter sind mit ihren Mietern sehr zufrieden und haben in erster Linie Interesse daran, mit ihren Mietern ein entspanntes Verhältnis zu pflegen. Dennoch ist davon auszugehen, dass in nächster Zeit die Tendenz zu höheren Mieten zu beobachten sein wird, wobei Oldenburg – verglichen mit vielen anderen Großstädten – ein sehr moderates Mietniveau aufweist.

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.

b) Läden

Mit Spannung wurde beobachtet, ob durch die Eröffnung der Schlosshöfe Mietpreisveränderungen im übrigen Bereich der Fußgängerzone festzustellen sind. Um das Ergebnis vorweg zu nehmen, eine solche Veränderung ist – bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt – nicht eingetreten. Nach den von uns getroffenen Feststellungen standen die Schlosshöfe zwar im besonderen Fokus der Innenstadtbesucher, haben sich aber nicht allein auf dieses Objekt beschränkt.

Insgesamt sind noch mehr Einkaufsbesucher nach Oldenburg gekommen und haben auch die übrige Fußgängerzone stark frequentiert. Auch überregional tätige Vermittlungsunternehmen berichten, dass Oldenburg nach wie vor für alle großen Filialunternehmen interessant ist. Die Mietpreise sind stabil geblieben, teilweise sogar mit einer leichten Tendenz zur Steigerung. Das gilt natürlich in erster Linie für die Objekte in der 1A-Lage, aber auch in den gut frequentierten 1B-Lagen sind frei werdende Läden zu unveränderten Bedingungen weiter zu vermieten. Lediglich in den peripheren Bereichen der Fußgängerzone ergeben sich nach wie vor Schwierigkeiten bei der Neuvermietung, die Mietpreise sind oftmals nicht zu halten.

III. Kapitalmarkt

Wie bereits in unserem Marktbericht zum Ausdruck gekommen ist, sind gegenüber unserem Bericht vom Herbst des vergangenen Jahres, die Zinsen leicht gestiegen. 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 4 % an.

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