

Informationsbrief I/2012

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 2012

Das Immobilienkarussell stockt

In unserem letzten Marktbericht hatten wir uns mit der wirtschaftlichen Großwetterlage in der Eurozone und den damit verbundenen Auswirkungen befasst und können heute feststellen, dass unsere Prognosen zutreffend waren bzw. noch eintreten werden.

Insbesondere die Prognose, dass das Zinsniveau weiterhin sehr günstig bleibt, hat sich als richtig erwiesen. Dieser Umstand bestimmt nach wie vor die Entwicklung des Immobilienmarktes. Ein historisch niedriges Zinsniveau bei gleichzeitig hoher Inflationserwartung treibt den Immobilienmarkt weiter an. Wir verweisen an diesem Punkt nochmals auf unseren Marktbericht vom Herbst 2011.

Die starke Nachfrage auf dem Immobilienmarkt führt zu einem sehr schnellen Absatz gefragter Immobilienangebote. Viele Immobilienverkäufer suchen natürlich ebenfalls nach einem besser geeigneten Immobilienangebot. Dabei stellen sie fest, dass das am Markt vorhandene Angebot sehr „übersichtlich“ ist.

In der Vergangenheit haben sich die meisten Verkäufer aus Gründen finanzieller Sicherheit zunächst dazu entschlossen, ihre Immobilie zu verkaufen und mit dem Geld ein geeignetes Objekt zu erwerben. Heute suchen Verkäufer zunächst ein geeignetes Objekt und kümmern sich dann um den Verkauf ihrer Immobilie. Auch eine Zwischenfinanzierung des Kaufpreises

stellt kaum noch ein Hindernis dar. Im letzten halben Jahr haben mehrere Verkäufer nach erfolgter Einigung, dann jedoch Ihre Verkaufsabsicht aufgegeben bzw. zurückgestellt.

Neben dem zügigen Absatz der Immobilien ist auch dies ein Grund für das sich weiter verknappende Angebot.

Eine gewisse Entspannung dieser angespannten Marktlage in der zweiten Jahreshälfte sehen wir durch den vermehrten Neubau von Eigentumswohnungen. Dennoch gehen wir davon aus, dass der Oldenburger Immobilienmarkt auch im nächsten halben Jahr von einem sehr knappen Immobilienangebot geprägt ist.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist nach wie vor sehr hoch. Dieses gilt ganz besonders für die bevorzugten Wohnlagen im zentralen oder westlichen Bereich der Stadt. Erheblich zu spüren ist die sehr hohe Nachfrage nach Bauland für den Geschosswohnungsbau. 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.

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 200 €/m² sind gut gelegene Grundstücke kaum zu bekommen.

Wie bereits vorstehend erwähnt, liegen die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke teilweise noch deutlich über denen für Einfamilienhäuser. Ausschlaggebend ist hierbei, wie viel Wohnfläche auf dem Grundstück realisiert werden kann.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für das Jahr 2011 untersucht wurde, erreichten die Abschlüsse in diesem Immobiliensektor zunächst Ende 2010 die absolute Höchstgrenze. Die Zahl der Kaufvertragsabschlüsse ist in diesem Marktsegment leicht gefallen. Dieses ist aber ausschließlich auf das fehlende Angebot zurückzuführen.

Das sich weiter verknappende Angebot und das günstige Zinsniveau haben dazu geführt, dass der Durchschnittspreis für ein 2011 verkauftes Ein- bzw. Zweifamilienhaus um etwa 5,6 % gestiegen ist. Der gefühlte Preisanstieg liegt aber noch deutlich darüber.

Das Thema Energieverbrauch und damit einhergehend die energetische Sanierung der Gebäude hat etwas an Bedeutung verloren und ist rationaler geworden. Für viele Interessenten ist der tatsächliche Verbrauch in € wichtiger, als ein errechneter Verbrauchskennwert.

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 210.000 € auszugeben. Natürlich je nach Lage, Größe, Alter, Ausstattung auch mehr bzw. weniger.

c) Eigentumswohnungen

Die Eigentumswohnung bildet den absoluten Schwerpunkt der Umsätze auf dem Immobilienmarkt in Oldenburg. Von allen im Jahre 2011 erfassten Kaufverträgen entfallen fast 50 % auf Wohnungs- und Teileigentumsverkäufe. Die Anzahl der abgeschlossenen Verträge stieg um über 20 % auf fast 1.200 Wohnungen. 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 2012 ungebremst.

Deutlich zugenommen hat vor allem der Verkauf von Neubau-Eigentumswohnungen. Im Jahre 2011 ist ein signifikanter Anstieg der abgeschlossenen Kaufverträge zu verzeichnen. Wir gehen davon aus, dass die Zahlen des Vorjahres noch einmal deutlich übertroffen werden. Je nach Wohnlage sind Preise zwischen 2.100,00 € und 3.000,00 € je m² Wohnfläche marktüblich. In Spitzenwohnlagen werden ca. 3.500,00 € je m² Wohnfläche aufgerufen und auch bezahlt.

d) Kapitalanlageobjekte

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.

Auch in diesem Marktsegment ist der Anteil der Neubauten stark gestiegen. Vor einigen Jahren war es kaum denkbar, Neubauten mit m²-Preisen von über 2.000,00 € pro m² Wohnfläche am Markt zu platzieren. Auch hier ist das sinkende Zinsniveau die treibende Kraft.

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 Jahres-Nettokaltmiete. Bei Neubauten liegt dieser Faktor deutlich über dem 20-fachen der Jahres-Nettokaltmiete.

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. 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 € je m² Wohnfläche, teilweise aber bereits auch bei 8 € je m². Im Neubaubereich werden teilweise auch Mieten von 9,50 € pro m² Wohnfläche erzielt.

Durch das stetig wachsende Angebot von Neubauwohnungen ist aber davon auszugehen, dass hier zunächst das Ende der Fahnenstange erreicht ist. Ein Rückgang der Mieten ist aber nicht zu befürchten.

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 480 €.

III. Kapitalmarkt

Wie bereits in unserem Marktbericht zum Ausdruck gekommen ist, sind gegenüber unserem Bericht vom Herbst vergangenen Jahres, die Zinsen nochmals deutlich spürbar gesunken. Tiefere Nominalzinsen sind eigentlich nicht mehr vorstellbar.

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 2,5 % an.

Unsere Tochtergesellschaft, die

Immobilienberatungsgesellschaft Fritz Wübbenhorst mbH,

führt

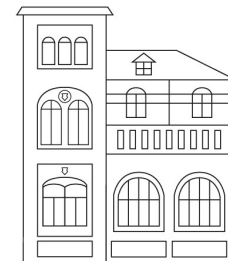
Immobilienbewertungen außerhalb der Vermittlungstätigkeit

durch. Fordern Sie bei Bedarf ein Angebot an.

Mit freundlichen Grüßen

IHRE MAKLERFIRMA

Fritz Wübbenhorst



GMBH & CO. KG

KOMPETENT SEIT JAHR UND TAG.