

Informationsbrief I/2013

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 2013

Niedriges Zinsniveau beschert Immobilienverkäufern weiterhin Höchstpreise

Auch im Frühjahr des Jahres 2013 gilt weiterhin die Feststellung: Der Oldenburger Immobilienmarkt boomt. An den Rahmenbedingungen hat sich seit Jahresbeginn sehr wenig geändert. Nach wie vor nutzen viele Kaufinteressenten die günstigen Finanzierungskonditionen für einen Immobilienerwerb. Das Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern, aber auch an Doppelhaushälften und Reihenhäusern, ist weiterhin sehr knapp. Ein anderes Bild zeichnet sich bei Neubau-Eigentumswohnungen wider, deren Angebot sich zunehmend ausweitet.

In unserem Marktbericht für den Herbst 2012 haben wir von einer Ausweitung des Immobilienmarktes berichtet und wir waren davon ausgegangen, dass sich unsere Beobachtung auch mit der Totalerhebung des Katasteramtes deckt. Überraschenderweise wurde hierbei festgestellt, dass die Anzahl der Immobilienverkäufe in 2012 gegenüber 2011 leicht rückgängig ist. Verschärft wird diese Entwicklung dadurch, dass Baugrundstücke für Einfamilienhäuser immer mehr zur Mangelware werden. Verschiedene Bauträgersgesellschaften berichteten in dem Zusammenhang von einem regelrechten Ausverkauf an Baugrundstücken. Verbunden mit der starken Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist davon auszugehen, dass sich die preisliche Entwicklung weiter fortsetzt. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass das günstige Zinsniveau und die gute konjunkturelle Entwicklung in unserer Region weiterhin fortbestehen.

Schwierig ist die Prognose für das Marktsegment der Neubau-Eigentumswohnungen. Durch das stark gestiegene Preisniveau hat sich das Angebot an Neubau-Eigentumswohnungen seit Anfang des Jahres stark ausgeweitet. Die meisten dieser Eigentumswohnungen werden jedoch erst im Jahre 2014 fertig gestellt werden. Die Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen ist nach wie vor sehr hoch. Neben dem günstigen Zinssatz ist auch das Fehlen von alternativen Anlageformen zum Immobilienerwerb hierfür verantwortlich. Die Sorge vieler Menschen, im Anschluss an ihr Berufsleben ein auskömmliches Rentenniveau zu erreichen, beschert der Eigentumswohnung als fester Bestandteil der Altersvorsorge eine wahre Renaissance.

In unserem letzten Marktbericht hatten wir bereits davon berichtet, dass sich auf dem Mietmarkt eine Entspannung abzeichnet. Insbesondere bei größeren, hochpreisigen Wohnungen hat sich das Mietpreisniveau bereits etwas abgeschwächt. Stark gesucht werden nach wie vor kleinere 2-Zimmer-Wohnungen zwischen 40 m² und 60 m² Wohnfläche.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Wie bereits einleitend beschrieben stößt die starke Nachfrage an Baugrundstücken auf ein immer kleiner werdendes Angebot. Dieses gilt mittlerweile sowohl für die bevorzugt zentralen Wohnlagen, als auch für Lagen am Stadtrand. Bei zentral gelegenen, bevorzugten Wohnlagen stellt sich auch beim Verkauf von Bestandsimmobilien immer wieder die Frage, ob der Grundstückswert oberhalb des Kaufpreises der Immobilie mit Gebäude liegen würde. Bei Gebäuden mit einem hohen Investitions- und Sanierungsbedarf geht die Tendenz im vermehrten Maße zu einer Neubebauung des Grundstückes. Da Baulücken nur noch sehr eingeschränkt am Markt zu finden sind, konzentriert sich die Nachfrage nach Baugrundstücken immer stärker auf sanierungsbedürftige Bestandsgebäude. Vor einigen Jahren lag die Schmerzgrenze für ein Baugrundstück bei ca. 100.000 €. In guten Wohnlagen ist aus dieser „Schmerzgrenze“ eher die Einstiegskondition geworden.

Bei Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau hängt der Grundstückswert in erster Linie von der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes ab. In diesem Marktsegment sind Grundstückpreise oberhalb von 300 € durchaus üblich. Der Preis für ein Einfamilienhausgrundstück beträgt je nach Lage zwischen 100 € und über 300 € je m². Für ein gut gelegenes Baugrundstück sind über 200 € je m² zu zahlen.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern übersteigt nach wie vor bei weitem das zur Verfügung stehende Angebot. Überrascht hat uns, dass im Jahre 2012 ca. 6 % weniger Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft wurden. Wir sehen hierin jedoch keinen generellen Trend und wir gehen davon aus, dass zumindest das Niveau des Jahres 2011 wieder erreicht wird. Laut unseren internen Beobachtungen hat sich der Preisanstieg aber etwas beruhigt. Im Durchschnitt schätzen wir den Preisanstieg gegenüber dem Jahre 2010 auf ca. 15 – 20 Prozentpunkte. Bei Immobilien mit einem ho-

hen Bodenwertanteil in guten Wohnlagen liegt der Preisanstieg jedoch noch darüber. Für den Kauf von Immobilien am Stadtrand und außerhalb Oldenburgs werden gute Verkaufsergebnisse erzielt. Hier ist jedoch die Preisentwicklung etwas schwächer.

Die Tendenz, dass der Energieverbrauch beim Immobilienerwerb an Bedeutung verloren hat, hält aus unserer Sicht weiterhin an. Kosten und Nutzen einer energetischen Sanierung werden deutlich rationaler abgewägt.

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 ca. 220.000 € auszugeben. Je nach Lage, Größe, Alter, Bauart und Ausstattung natürlich mehr bzw. weniger.

c) Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist sowohl zur Vermietung als auch zur Selbstnutzung sehr hoch. Auch wenn die Zahl der Verkäufe im Jahr 2012 gegenüber dem Vergleichszeitraum 2011 fast gleich geblieben ist, ist sehr viel Bewegung in diesem Marktsegment zu verzeichnen. Insbesondere die Nachfrage von Kapitalanlegern treibt die Preisentwicklung in diesem Marktsegment. Durch die Ausweitung des Angebotes an Neubau-Eigentumswohnungen ist die Preisentwicklung aber auf hohem Niveau gestoppt. Bestandswohnungen können auf Grund der starken Nachfrage meist sehr kurzfristig verkauft werden.

Mit großem Interesse verfolgen wir den Verkauf an Neubau-Eigentumswohnungen, die nach und nach in immer größerer Stückzahl auf den Markt kommen. Je nach Wohnlage liegen die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen zwischen 2.100 € und 3.000 € je m² Wohnfläche. In Spitzenlagen werden teilweise 3.500 € pro m² Wohnraum bezahlt. Wir gehen davon aus, dass auch im Jahr 2013 hier sehr gute Vertragsabschlüsse zu erwarten sind. Für die darauf folgenden Jahre gehen wir jedoch nicht von einer weiteren Steigerung der Verkaufszahlen aus, sondern von einer gewissen Marktberuhigung.

d) Kapitalanlageobjekte

Mehrfamilienhäuser sind am Markt außerordentlich stark gefragt, jedoch leider kaum vorhanden. Auf Grund der sehr schlechten Wiedieranlagemöglichkeiten des Kapitals nach einem Immobilienverkauf, besteht nur eine sehr geringe Motivation sich von seinem Immobilienbesitz zu trennen. Die Konzentration der Nachfrage bezieht jedoch fast ausschließlich auf wohnwirtschaftlich genutzte Objekte. Bei Wohn- und Geschäftshäusern oder rein gewerblichen Immobilien ist die Nachfrage deutlich geringer. Hier lassen sich aus Anlegersicht nach wie vor gute Renditen erzielen.

Der Handel mit Kapitalanlageobjekten findet überwiegend auf Grundlage der vereinbarten Mieten statt, die mit einem bestimmten Faktor multipliziert werden. Hier ist zu beobachten, dass der sogenannte Rotertragsfaktor deutlich gestiegen ist. Die Rotertragsfaktoren zum Geschosswohnungsbau liegen etwa zwischen dem 13- und 20-fachen der Nettajahreskaltmiete. Bei Neubauten liegt der Faktor bei etwa dem 25-fachen der Nettajahreskaltmiete.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Wie bereits eingangs erwähnt, sehen wir in diesem Markt einen gewissen Umschwung. Auch wenn die Nachfrage hier auf ein nach wie vor begrenztes Angebot trifft, so stellen wir in Teilbereichen fest, dass sich die Vermarktungszeiten verlängern. Dieses gilt insbesondere für große, hochwertige Wohnungen mit Mieten über 800 € zzgl. Nebenkosten pro Monat. In diesem Marktsegment stellen wir eine gewisse Sättigung in der Nachfrage fest, zumal sich das Angebot weiter ausweitet. Wir gehen zwar nicht davon aus, dass sich am Mietpreis der Wohnungen wesentliches ändern wird. Wir raten Kapitalanlegern generell dazu, die Mieteinnahmen bei ihren Investitionsvorhaben vorsichtiger zu kalkulieren.

Besonders stark ist die Nachfrage nach kleineren Wohnungen zwischen 40 m² und 60 m². Hier sind Engpässe bei der Wohnungsversorgung festzustellen. Insofern appellieren wir auch an die Stadtverwaltung, den Stellplatznachweis für Wohnungen unter 50 m² etwas zu lockern, um diesen Marktbereich gezielt fördern zu können.

Die Neuvertragsmieten für 2- und 3-Zimmer-Wohnungen liegen zwischen 6,00 € und 7,50 €. Im Neubaubereich werden Mieten von ca. 8,00 € erzielt. Spitzenmieten von 9,00 € und mehr lassen sich am Markt jedoch kaum erzielen.

Durch das stetig wachsende Angebot an Neubauwohnungen gehen wir davon aus, dass die Neuvertragsmieten in der Spitze etwas sinken werden.

III. Kapitalmarkt

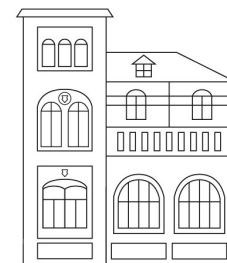
Die Zinsen für Realkredite sind immer noch sensationell niedrig. Auch wenn geringere Nominalzinsen kaum noch vorstellbar sind, gehen wir umgekehrt auch nicht davon aus, dass sich an dem günstigen Zinsniveau kurz- und mittelfristig etwas ändert.

Aktuell bietet unserer Kooperationspartner, die **Raiffeisenbank Oldenburg eG**, für ein Immobiliendarlehen im erststelligen Beleihungsbereich bei einer zehnjährigen Zinsbindungszeit einen Zinssatz in Höhe von ca. 2,4 % an.

Mit freundlichen Grüßen

IHRE MAKLERFIRMA

Fritz Wübbenhorst



GMBH & CO. KG

KOMPETENT SEIT JAHR UND TAG.

