



Kompetent seit Jahr und Tag

Informationsbrief I/2014

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 2014

Neigt sich der Immobilienboom dem Ende zu?

Nach dem Rekordjahr 2013, welches in Oldenburg von einem sehr knappen Immobilienangebot und sehr kurzen Vermarktungszeiten geprägt war, scheint sich der Markt am Anfang dieses Jahres etwas zu beruhigen.

Das Angebot ist nach wie vor knapp und die Nachfrage sehr gut, jedoch stellen wir fest, dass die Anzahl der interessentenseitig geäußerten Besichtigungswünsche leicht abnimmt und sich die Vermarktungszeiten verlängern. Kam es im vergangenen Jahr häufiger vor, dass zwei oder mehrere abschlussbereite Interessenten für eine Immobilie zur Verfügung standen und nicht selten die gestellte Forderung überboten wurde, so wird die Frage nach Verhandlungsspielräumen des Verkäufers heute von den Kaufinteressenten wieder vermehrt gestellt.

Die Gründe für die Marktberuhigung sind schwer zu bestimmen. Nach wie vor bestehen sehr günstige Finanzierungsmöglichkeiten zu historisch niedrigen Zinsen. Wir stellen aber fest, dass die Banken vermehrt auf eine gute Eigenkapitalausstattung der Kunden achten. Insbesondere Immobilien, die einen erhöhten

Reparaturstau aufweisen und bei denen Modernisierungskosten mitfinanziert werden müssen, sind schwieriger zu finanzieren. Auch die Bearbeitungszeiten für Kreditzusagen haben sich unserer Beobachtung nach verlängert.

Möglicherweise haben auch die nicht unerheblich gestiegenen Kaufnebenkosten Einfluss auf die Nachfragesituation. Neben der auf 5 % gestiegenen Grunderwerbsteuer sind auch die Notargebühren und die Gerichtskosten deutlich gestiegen. Ohne Maklerprovision sind somit ca. 6,5 bis 7 % bezogen auf den Kaufpreis zu kalkulieren.

Überrascht hat uns, dass laut Grundstücksmarktbericht des Gutacherausschusses der Gesamtumsatz am Oldenburger Immobilienmarkt in 2013 leicht gesunken ist. Besonders stark gefallen ist die Anzahl an Verkäufen von Baugrundstücken. Aber auch die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern ist gesunken. Während bei den Baugrundstücken die Ursache in der geringen Ausweisung von Bauland durch die Stadt Oldenburg zu sehen ist, fällt die Ursachenforschung für den Rückgang bei den Ein- bis Zweifamilienhäusern schwer. Sie deckt sich auch nicht mit den Beobachtungen in unserem Hause. An der Nachfrage hat es auf keinen Fall gelegen, so dass als Ursache nur das knappe Angebot an Einfamilienhäusern, aber auch an Bauplätzen infrage kommt.

Schwierig einzuschätzen ist derzeit die Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen. Für Bestandswohnungen werden nach wie vor sehr gute Kaufpreise erzielt. Im Neubaubereich hängt die Entwicklung in erster Linie von der Nachfrage durch Kapitalanleger ab. Da die Themen wie Inflation und Sicherheit des Euros an medialer Präsenz verloren haben, spüren wir derzeit eine gewisse Zurückhaltung seitens der Kapitalanleger. Zwar steht das Thema Immobilienerwerb zur Altersvorsorge bei vielen Interessenten auf der Agenda, jedoch ist der Druck, heute kaufen zu wollen, durch das sich ausweitende Angebot gesunken.

Für Mieter sind dies gute Nachrichten, da davon auszugehen ist, dass die Ausweitung von zur Verfügung stehenden Mietwohnungen zu stabilen, wenn nicht sogar sinkenden Mietpreisen führen dürfte. Die vermietenseitige Sorge um Wohnungsleerstände ist unbegründet, da es sich bei den neu geschaffenen Wohnungen um hochwertigen Wohnraum handelt und Oldenburg durch steigende Einwohnerzahlen über ein ausreichendes Nachfragepotenzial verfügt. Auch die gute Einkommensentwicklung in Oldenburg ermöglicht den Mietern, ihre Wohnsituation zu verbessern. Positiv sehen wir, dass die Landesregierung erklärt hat, von den Möglichkeiten der Mietpreisbremse keinen Gebrauch zu machen.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es Folgendes zu berichten:

1. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Wie bereits einleitend beschrieben, werden freie Baugrundstücke in den Stadtgrenzen immer mehr zur Mangelware. Die Anzahl der Verkäufe von Baugrundstücken in der Stadt Oldenburg für Ein- bis Zweifamilienhäuser ist um ca. ein Drittel gesunken. Es ist mittlerweile zur Regel geworden, dass ein auf einem Baugrundstück befindliches Altgebäude abgerissen werden muss. Hierfür gibt es zwei Gründe: Zum einen sind viele Grundstücke mit älteren Einfamilienhäusern baurecht-

lich nicht ausgereizt, so dass bei einer Neubebauung des Grundstückes deutlich mehr Wohnfläche geschaffen werden kann. Zum anderen ist die energetische Sanierung bzw. die Anpassung von Altgebäuden an einen zeitgemäßen Wohnkomfort sehr kostenintensiv, so dass auch diese Gründe häufig für einen Abriss des Gebäudes sprechen. Baugrundstücke ab 600 m², die intensiv bebaut werden können, sind für eine Einfamilienhausbebauung schlicht zu teuer geworden. Baugrundstücke unter 100.000 € sind nur noch in sehr begrenztem Umfang am Markt verfügbar.

Bei Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau hängt der Grundstückswert in erster Linie von der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit ab. In diesem Preissegment sind Grundstückspreise von über 300 € pro m² die Regel. In sehr guten Wohnlagen werden durchaus Preise von 500 € pro m² und mehr gezahlt. Der Preis für ein Einfamilienhausgrundstück beträgt je nach Lage zwischen 130 € und 350 € pro m². Für ein gut gelegenes Baugrundstück sind mehr als 250 € je m² zu zahlen.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist ungebrochen und übersteigt deutlich das zur Verfügung stehende Angebot. Dieses gilt für das gesamte innerstädtische Angebot vom einfachen Siedlungshaus bis zur luxussanierten Altbauvilla im Dobbenviertel. Die Kompromissbereitschaft der Erwerber hinsichtlich Wohnlage und Zustand der Objekte ist aber nicht mehr so ausgeprägt wie im vergangenen Jahr. Auch stellen wir fest, dass der energetische Zustand eines Hauses wieder an Bedeutung gewonnen hat.

Die Kaufpreise bewegen sich nach wie vor auf einem hohen Niveau. Da es aber nur noch vereinzelt dazu kommt, dass mehrere Interessenten bei einer Immobilie in Konkurrenz zueinander treten, meinen wir, dass wir die Spitze der Kaufpreisentwicklung bereits gesehen haben. Für eine verlässliche Aussage hierüber ist es aber noch zu früh.

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 etwa 220.000 € auszugeben. In guten Wohnlagen liegen die Kaufpreise teilweise deutlich darüber.

c) Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, sowohl zur Vermietung als auch zur Selbstnutzung, ist nach wie vor sehr hoch. Insbesondere kleinere Eigentumswohnungen bis zu einer Kaufpreishöhe von 100.000 € lassen sich sehr kurzfristig am Markt platzieren. Auch größere Bestandswohnungen erfreuen sich großer Beliebtheit. Für eine knapp 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche in durchschnittlicher Wohnlage liegt der zu veranschlagende Kaufpreis bei ca. 95.0000 €. Für neuere, ca. 15 Jahre alte Eigentumswohnungen sind ca. 2.000,00 € pro m² auszugeben, je nach Zustand und Lage weniger bzw. mehr.

Auch die Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen ist nach wie vor recht gut. Wir stellen aber fest, dass Kapitalanleger zurückhaltender mit ihrer Kaufentscheidung geworden sind. Durch

das teilweise deutlich höhere Preisniveau bevorzugen viele Kapitalanleger mittlerweile den Kauf einer Bestandswohnung. Neubau-Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen werden derzeit überwiegend von Selbstnutzern nachgefragt. Hierbei besteht für diese der Vorteil, dass die Ausstattung der Wohnung wunschgerecht erfolgt, wobei die Anforderungen an die zu errichtende Immobilie gestiegen sind. Neben einem Fahrstuhl, werden häufig auch Kellerraum, Fußbodenheizung, großer Balkon etc. gewünscht.

Schwieriger ist es seit einiger Zeit auch geworden, die Wohnungen vom Plan zu verkaufen. Durch das sich ausweitende Marktsegment haben die Erwerber die Möglichkeit, sich zwischen verschiedenen Angeboten zu entscheiden. Wir verfolgen diese Entwicklung mit großer Aufmerksamkeit und sind gespannt, wie das doch mittlerweile große Angebot an Neubau-Eigentumswohnungen im Laufe des Jahres aufgenommen wird. Weitere Preissteigerungen sehen wir in diesem Marktsegment eher nicht. Wir gehen davon aus, dass der Wettbewerbsdruck durch eine größere Anzahl von fertig gestellten Wohnungen weiter zunimmt. Insbesondere größere Wohnungen in nicht besonders bevorzugter Wohnlage dürften preislich etwas unter Druck geraten.

Eine Neubau-Eigentumswohnung liegt preislich zwischen ca. 2.400 € und 3.000 € pro m² Wohnfläche. Für Spitzenlagen werden auch Kaufpreise oberhalb von 3.500 € pro m² bezahlt. Dieses Angebot richtet sich jedoch in erster Linie an Selbstnutzer. Für Kapitalanleger liegt die Schmerzgrenze bei ca. 2.700 € pro m² und einem Kaufpreis von 200.000,00 €.

d) Kapitalanlageobjekte

Mehrfamilienhäuser sind am Markt nach wie vor sehr stark gefragt, jedoch leider kaum vorhanden. Dies liegt zum einen daran, dass in Oldenburg die meisten Mehrfamilienhäuser aus Eigentumswohnungen bestehen und zum anderen daran, dass aufgrund der schlechten Wiederanlagemöglichkeiten des Kapitals nur eine sehr geringe Motivation besteht, sich von seinem Immobilienbesitz zu trennen. Die Konzentration der Nachfrage bezieht sich jedoch fast ausschließlich auf wohnwirtschaftlich genutzte Objekte. Bei Wohn- und Geschäftshäusern mit rein oder überwiegend gewerblicher Nutzung, sind die Nachfrage und das Kaufpreisniveau 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 Rothertragsfaktor in den letzten Jahren recht deutlich gestiegen ist. Aufgrund der geringen Stückzahl an Verkäufen von Renditeobjekten lässt sich eine preisliche Tendenz für das ablaufende Jahr jedoch nur schwierig erkennen. Die Rothertragsfaktoren für den Geschosswohnungsbau liegen zwischen etwa dem 14-fachen und dem 20-fachen der Jahres-Nettokaltmiete. Bei Neubauten liegt der Faktor bei etwa dem 25-fachen der Jahres-Nettokaltmiete.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

In unserem letzten Grundstücksmarktbericht erwähnten wir bereits den Umschwung auf dem Mietwohnungsmarkt. Nach wie vor ist die Nachfrage, insbesondere bei kleineren Wohnungen

zwischen 40 und 60 m² Wohnfläche, recht gut. Bei größeren Wohnungen über 90 m² lassen die Gesuche jedoch spürbar nach.

Die monatlichen Neuvertragsmieten für gebrauchte 2- und 3-Zimmer-Wohnungen liegen zwischen 6,00 €/m² und 7,50 €/m² Wohnfläche zuzüglich Nebenkosten. Im Neubaubereich werden Mieten von ca. 8,00 € bis 8,50 €/m² als Netto-Kaltmiete vereinbart. Spitzenmieten von mehr als 9,00 €/m² zuzüglich Nebenkosten bilden mittlerweile eher die Ausnahme. Dennoch ist die Nachfrage insgesamt als recht gut zu beschreiben und von einem Angebotsüberhang oder Leerständen sind wir weit entfernt.

Nach unserer Beobachtung spielt der Energieausweis bei der Wohnungsvermietung nur eine sehr untergeordnete Rolle. Wichtiger als der Energiestandard ist für die Mietinteressenten die tatsächliche Höhe der Nebenkosten, die sich aus einer Vielzahl von Einzelpositionen zusammensetzt.

III. Kapitalmarkt

Die immer noch sensationell niedrigen Zinsen für Realkredite haben im letzten Jahr nochmals nachgegeben. Niedrigere Nominalzinsen sind kaum noch vorstellbar. Allen Immobilienerwerbern und Eigentümern, deren Zinsfestschreibung bald ausläuft, kann nur dringend geraten werden, sich diese Finanzierungskonditionen zeitnah zu sichern.

Aktuell bietet unser Kooperationspartner, die **Raiffeisenbank Oldenburg eG**, für ein Immobiliendarlehen im erststelligten Beleihungsbereich bei einer zehnjährigen Zinsbindungszeit einen Zinssatz ab ca. 2,2 % p. A. an.

Mit freundlichen Grüßen

I H R E M A K L E R F I R M A

Fritz Wübbenhorst



KOMPETENT SEIT JAHR UND TAG.