



Kompetent seit Jahr und Tag

# Informationsbrief I/2015

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 2015

### Kaufpreise erreichen neue Rekordhöhen !

Bitte gestatten Sie uns - wie üblich - eingangs unseres Marktberichtes zunächst einen Rückblick auf unsere Prognose aus dem Herbst vergangenen Jahres.

Ende des vergangenen Jahres konnten wir eine gewisse Marktberuhigung feststellen. Das Kaufpreisniveau schien sich zu stabilisieren. Wir hatten daraus abgeleitet, dass der Markt auf hohem Niveau stabil bleiben würde und ein Ende des Preisanstieges wohl erreicht sei. Diese Prognose hat sich als nicht ganz zutreffend erwiesen. Anfang des Jahres stellten wir fest, dass die Kaufpreise auf hohem Niveau nochmals gestiegen sind.

Eine immer größer werdende Zahl von Interessenten stößt auf ein nur sehr mäßig vorhandenes Angebot am Immobilienmarkt. Unterstützt wird diese Beobachtung auch vom Immobilienportal Immobilienscout24, das in einer Analyse festgestellt hat, dass die Zahl der monatlichen Besucher von durchschnittlich ca. 8,5 Millionen Besuchern sprunghaft auf etwa 12,5 Millionen Besucher angestiegen ist. Dieser sprunghafte Anstieg der Nachfrage lässt sich nicht nur durch einen höheren Flächenverbrauch und das positive gesamtwirt-

schaftliche Umfeld erklären. Wir sehen den Grund hierfür in erster Linie in dem außerordentlich günstigen Zinsniveau, welches von Tiefststand zu Tiefststand eilte. Immer mehr Marktteilnehmer erkennen, dass es sich bei dem neuen Preisniveau nicht nur um eine kurzfristige Entwicklung handelt, dessen Ende absehbar ist und sich somit Spekulationen auf niedrigere Preise mittelfristig nicht lohnen.

Bedauerlicherweise fällt diese sehr hohe Nachfrage auf ein sich kaum ausdehnendes Immobilienangebot. Insbesondere im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Baugrundstücken besteht großer Mangel.

Überrascht hat uns wieder einmal, dass laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses die Anzahl der Kaufverträge gesunken ist. Dieser Umstand ist umso überraschender, wenn man überlegt, dass derzeit praktisch jede Immobilie, die zu marktgerechten Preisen angeboten wird, innerhalb recht kurzer Zeit veräußert werden kann. Auch die starke Neubautätigkeit konnte den Trend zurückgehender Kaufverträge nicht auffangen. Die Anzahl von Kaufverträgen für Wohnungen sowie auch für Reihenhäuser und Doppelhäushälften ist besonders stark gesunken. Sie liegen rund 10 % unter dem Vorjahresniveau.

Da es an der Nachfrage nicht liegen kann, ist die Ursache hierfür auf der Angebotsseite zu sehen. Aufgrund der schlechten Wiederanlagemöglichkeiten am Geldmarkt bevorzugen viele Eigentümer, auch von Einfamilienhäusern, die Vermietung ihrer Immobilie. Viele dieser Immobilien sind jedoch für eine Vermietung ungeeignet, da sie über einen Instandhaltungstau verfügen und somit hohe laufende Instandhaltungskosten verursachen. Vielfach beobachten wir auch, dass sich Investitionen in eine ältere Gebäudesubstanz nicht auszahlen, da sie kaum zu einer Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer beitragen und in vielen Fällen eine Neubebauung des Grundstückes wirtschaftlich sinnvoller wäre.

Skeptisch waren wir hinsichtlich der Entwicklung der Nachfrage von Neubau-Eigentumswohnungen. Auf vielen Grundstücken im gesamten Stadtgebiet stehen neue Mehrfamilienhäuser und somit neue Eigentumswohnungen zum Verkauf und vielfach zur späteren Vermietung. Im Jahre 2014 lagen die Fertigstellungszahlen jedoch unterhalb der der Vorjahre. Dies wird sich dieses Jahr aber ändern, da viele größere Neubauhhaben gegen Ende des Jahres bezugsfertig werden. Vor diesem Hintergrund wird es auch interessant sein, zu beobachten, wie das sich ausweitende Angebot an Mietwohnungen am Markt aufgenommen wird und welchen Einfluss dies auf das derzeitige Mietniveau hat.

Aus Mietersicht sind nach wie vor überwiegend die falschen Wohnungen im Bau. Kleinere 2-Zimmer-Wohnungen werden stark nachgefragt, aber kaum gebaut. Leider setzt die Stellplatzverordnung hier erhebliche Fehlanreize. Die Anzahl der Wohnungen, die auf einem Grundstück gebaut werden können, wird in erster Linie durch die Anzahl von realisierbaren Pkw-Stellplätzen limitiert. Dies führt in aller Regel zu Wohnflächen von 70 m<sup>2</sup> und mehr.

Anzeichen für ein weiteres Ansteigen des derzeitigen Mietpreisniveaus können wir am Markt nicht erkennen.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es Folgendes zu berichten:

## ***1. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken***

### ***a) Baugrundstücke***

Das knappe Angebot an Baugrundstücken am Oldenburger Immobilienmarkt führt zu erheblich gestiegenen Grundstückspreisen. Diese Preisentwicklung wird durch die aktuelle Bodenrichtwert-

karte des Katasteramtes nur teilweise wiedergegeben. Die von uns vermittelten Baugrundstücke wiesen allesamt höhere Kaufpreise aus als der vom Katasteramt ausgewiesene lagetypische Durchschnittswert. Immer stärker ist auch der Einfluss des Baurechtes auf den erzielbaren Grundstückspreis. Anders als in früheren Zeiten, als das Baurecht zumindest im Einfamilienhausbereich nicht voll ausgeschöpft wurde, wird das maximale Bauvolumen heute meist ausgereizt. Dies führt natürlich auch zu einer erheblichen Nachverdichtung der bestehenden Wohnquartiere. Größere Einfamilienhausgrundstücke mit kleineren Einfamilienhäusern werden häufig trotz guter Bausubstanz neu überplant. Mit anderen Worten: Das bestehende Gebäude wird abgerissen und mit einem Mehrfamilienhaus, mindestens aber mit einem Doppelhaus oder 2 Einfamilienhäusern, neu bebaut. Wir wollen diese Entwicklung auch gar nicht infrage stellen, regen jedoch an, neues Bauland auszuweisen, um somit jüngere Familien mit Kindern in der Stadt Oldenburg zu halten.

Bei Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau liegen die Grundstückspreise pro m<sup>2</sup> je nach Lage und baulicher Ausnutzbarkeit zwischen 270,00 € und 500,00 €. In Spitzenwohnlagen können die Preise noch deutlich darüber liegen. Der Preis für ein Einfamilienhausgrundstück beträgt je nach Lage zwischen 170,00 € und 380,00 € pro m<sup>2</sup>, für ein gut gelegenes Baugrundstück sind mehr als 250,00 € zu zahlen.

### ***b) Ein- und Zweifamilienhäuser***

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist sehr hoch und übersteigt bei Weitem das zur Verfügung stehende Angebot. Dies gilt generell für praktisch jede bewohnbare Immobilie innerhalb der Stadtgrenzen. Die Ausprägung der Kaufpreissteigerung ist aber dennoch unterschiedlich. Während gut ausgestattete Einfamilienhäuser in beehrter Wohnlage immer gefragter werden und die Kaufpreise hierfür in jüngerer Vergangenheit noch einmal deutlich nach oben gegangen sind, stellen wir fest, dass einfachere Wohnhäuser in weniger beehrter Wohnlage nicht in diesem Umfang vom Anstieg des Preisniveaus profitieren. Wir sehen einen Grund hierfür auch darin, dass sich die Banken hinsichtlich der Beleihungsfähigkeit von Modernisierungsaufwendungen, gerade bei nicht so kapitalstarken Erwerbern, zurückhaltender agieren.

Für ein Wohnhaus, das etwa 30 Jahre alt ist und über eine Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> verfügt, wird durchschnittlich ein Kaufpreis von 240.000,00 € gezahlt.

### ***c) Eigentumswohnungen***

Die Nachfrage bei Eigentumswohnungen ist ebenfalls unverändert hoch. Insbesondere gebrauchte Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreis zwischen 100.000,00 € und 150.000,00 € lassen sich sehr kurzfristig verkaufen. Generell gilt, umso kleiner die Wohnung ist, umso attraktiver ist diese für Kapitalanleger. Ab einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> wird die Wohnung überwiegend von Selbstnutzern gesucht. Für eine etwa 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> ist durchschnittlich von einem Betrag in Höhe von 105.000,00 € auszugehen. Bei Wohnungen ab dem Baujahr 2000 liegen die Kaufpreise fast durchweg oberhalb von 2.000,00 € pro m<sup>2</sup>. Auch die Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen ist nach wie vor gut. In den ersten 4 Monaten

diesen Jahres konnten alle Neubau-Eigentumswohnungen, die wir in Oldenburg im Portfolio hatten, veräußert werden. Dabei ist festzustellen, dass Erwerber sich nicht nur an der Höhe des Kaufpreises orientieren, sondern auch ein naher Fertigstellungstermin die Kaufentscheidung erheblich beeinflusst. Eine Neubau-Eigentumswohnung liegt preislich zwischen ca. 2.600,00 € und 3.200,00 € pro m<sup>2</sup>. Für Spitzenlagen werden auch Kaufpreise um 4.000,00 € pro m<sup>2</sup> bezahlt. Dieses Angebot richtet sich jedoch in erster Linie an Selbstnutzer.

#### *d) Kapitalanlageobjekte*

Mehrfamilienhäuser sind nach wie vor sehr stark gefragt, jedoch kaum vorhanden. Die Hauptnachfrage konzentriert sich hier auf rein wohnwirtschaftlich genutzte Objekte, wobei vereinzelt auch Wohn- und Geschäftshäuser oder reine Bürohäuser gut nachgefragt werden.

Der Handel mit Kapitalanlageobjekten findet überwiegend auf Grundlage der vereinbarten Mieten statt. Hier ist zu beobachten, dass der sogenannte Rotertragsfaktor von Jahr zu Jahr weiter steigt. Rotertragsfaktoren für den Geschosswohnungsbau liegen zwischen etwa dem 14-fachen und dem 20-fachen der Nettojahreskaltmiete. Für Neubauten liegt dieser Faktor über dem 25-fachen der Nettojahreskaltmiete.

## *II. Vermietungen*

### *Wohnungen*

Insgesamt kann auf dem Markt für Mietwohnungen von einem stabilen Marktgeschehen berichtet werden. Während kleinere Wohnungen zwischen 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> in unzureichendem Umfang am Markt vorhanden sind, werden hochpreisige Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> weniger stark nachgefragt.

Die Neuvertragsmieten für gebrauchte 2- bis 3-Zimmerwohnungen liegen zwischen monatlich 6,00 € und 7,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Nebenkosten. Im Neubaubereich werden Mieten von ca. 8,00 € bis 9,00 € pro m<sup>2</sup> als Nettomiete vereinbart.

Im Laufe dieses Jahres ist mit einer sehr hohen Fertigstellungsanzahl von Neubauwohnungen zu rechnen, da einige größere Neubauvorhaben, unter anderem auch Teile der Donnerschwee-Kaserne, auf den Markt kommen. Wir gehen zwar nicht von kurzfristigen Änderungen des Mietpreisniveaus aus, langfristig dürfte diese Wohnfertigstellungsanzahl jedoch Auswirkungen auf das Mietpreisniveau haben.

Wir wurden in den vergangenen Tagen oft danach gefragt, welchen Einfluss das sogenannte Bestellerprinzip auf den Mietmarkt haben wird. Die Tatsache, dass zukünftig praktisch ausschließlich mit Vermietern eine Vermittlungsprovision vereinbar ist, wird unserer Ansicht nach zunächst dazu führen, dass sich das Angebot an privaten Wohnungsvermietungen ausweitert. Auswirkungen auf die Höhe der durchschnittlich geforderten Miete sehen wir hierdurch jedoch nicht. Wir sind auch der Auffassung, dass die Inanspruchnahme von Immobilienmaklern in späterer Zukunft wieder zunehmen wird.

Nachfolgend erlauben wir uns einige Vorteile für die Vermietung durch einen professionellen Immobilienmakler zu erwähnen:

1. Sichere Ermittlung der am Markt realisierbaren Miete,
2. Optimale Präsentation der Immobilie in der Werbung,
3. Beschaffung eines Energieausweises,
4. Durchführung von Besichtigungen,
5. Bonitätsprüfung des Mieters,
6. Vorbereitung eines rechtssicheren Mietvertrages,
7. Steuerliche Absetzbarkeit der Vermittlungsgebühr,
8. Erheblicher Freizeitgewinn.

### *III. Kapitalmarkt*

In unseren vorherigen Marktberichten hatten wir berichtet, dass noch niedrigere Zinsen für Immobilienkredite kaum noch vorstellbar sind. Auch diese Aussage müssen wir wieder einmal revidieren. Trotz einer kürzlich eingetretenen Zinssteigerung liegen die Zinsen im erststelligen Beleihungsbereich mit einer 10-jährigen Zinsbindung meist unterhalb von 2 % p. a.

*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.

*Andreas Gause*