



Informationsbrief I/2016

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 2016

Ausverkauf am Immobilienmarkt

Wenn man sich das Marktgeschehen auf dem Immobilienmarkt derzeit ansieht, könnte man den Eindruck gewinnen, dass ein Schlussverkauf von Immobilien in der Stadt Oldenburg stattfindet. Im Gegensatz zu sonst üblichen Rabatten ist das Marktgeschehen jedoch eher von erheblichen Preisaufschlägen gekennzeichnet.

Das verfügbare Angebot, insbesondere von gebrauchten Immobilien zur Selbstnutzung, ist seit Beginn dieses Jahres noch einmal deutlich zurückgegangen. Da jede Immobilie nur einmal verkauft werden kann, führt dieser Konkurrenzdruck durch den nochmaligen Rückgang des Angebotes zu einem neuen Preisrekord auf dem Wohnungsmarkt in Oldenburg.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Oldenburg wird ein Anstieg der Kaufverträge im Jahr 2015 um 26 % registriert. Noch deutlicher gestiegen ist der Geldumsatz mit fast 40 %. Diese positive Entwicklung, die nur durch eine erhebliche Ausweitung des zur Verfügung stehenden Angebotes erklärt werden kann, wird derzeit jedoch durch die sehr starke Nachfrage überkompensiert.

Unserer Einschätzung nach ist die deutliche Steigerung der Verkaufsfälle unter anderem darauf zurückzuführen, dass immer mehr ältere Menschen von dem Angebot im Geschosswohnungsbau Gebrauch machen und im Gegenzuge ihr Einfamilienhaus, welches häufig nur noch von einer Person bewohnt wird, verkaufen. Derzeit entstehen aber auf vielen dieser nun neu freigewordenen Grundstücke wiederum Eigentumswohnungen, da die Grundstückspreise häufig das Kaufpreisniveau, das für eine ältere gebrauchte Immobilie bezahlt werden kann, übersteigen. Wie lange dieser, sich teilweise noch verstärkende Prozess anhalten wird, ist selbstverständlich schwer zu prognostizieren. Durch die nach wie vor extrem hohe Nachfrage können wir jedoch nicht erkennen, dass ein Ende sich bereits in Sichtweite befindet. Insgesamt halten wir diesen Prozess für die Stadtentwicklung sehr positiv, auch wenn dieser natürlich mit einer deutlichen Nachverdichtung und einer Veränderung des Stadtbildes mit mehr Geschosswohnungsbauten einhergeht.

Erheblichen Einfluss auf die Gesamtnachfrage nach Wohnraum hat selbstverständlich auch die Bevölkerungsentwicklung in Oldenburg. Auch wenn der sehr starke Anstieg von Einwohnern in einem gewissen Umfang auf Einmaleffekte durch den starken Flüchtlingszustrom begründet ist, gehen die meisten Prognosen auch in Zukunft von einem stetigen und deutlichen Anstieg der Bevölkerungszahlen in Oldenburg aus. Laut einer Studie des Wirtschaftsforschungsinstitutes Prognos im Auftrag der Allianz, gehört die Region Oldenburg zu den am stärksten wachsenden Regionen Deutschlands. Bis zum Jahre 2045 geht das Forschungsinstitut von einem Anstieg der Haushalte von 32 % in der Region Oldenburg aus. Konservativere Schätzungen sehen eine Steigerung der Einwohnerzahlen bis 2030 von 6.000 Einwohnern. Wie stark der Anstieg auch immer ausfallen mag, es lässt sich feststellen, dass der Bedarf an Wohnraum in Oldenburg auch längerfristig steigt.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

1. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Die starke Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere eben auch für den Geschosswohnungsbau, führt zu abermals erheblich gestiegenen Grundstückspreisen. Durch den starken Einfluss des Baurechtes auf den Grundstückspreis, ist eine Aussage über den Wert eines Grundstückes nur aufgrund der Lage und des dort festgestellten Bodenrichtwertes kaum noch möglich. Diese starke Konkurrenzsituation hat natürlich auch erheblichen Einfluss auf das zur Verfügung stehende Angebot von Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Wer heute in den Stadtgrenzen Oldenburgs ein Einfamilienhaus neu errichten möchte, muss sich je nach Wohnlage auf Kaufpreise zwischen 180,00 € und 400,00 € je m² einstellen. Unter 100.000,00 € ist in Oldenburg praktisch kein Baugrundstück zu erwerben. Kaufpreise für Geschosswohnungsbaugrundstücke liegen zwischen 300,00 € und 600,00 € je m². Wichtig für den Bauträger sind in aller Regel die Grundstückskosten für einen zu errichtenden Quadratmeter Wohnfläche. Diese schwanken derzeit je nach Wohnlage zwischen 600,00 € und 1.000,00 € je m² zu errichtende Wohnfläche.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Der gefühlte Ausverkauf am Immobilienmarkt prägt insbesondere die Angebotssituation von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet.

Die starke Nachfrage ist natürlich in erster Linie auf das nach wie vor sehr günstige Zinsniveau mit einer trotz hoher Kaufpreise mäßigen monatlichen Belastung verbunden. In Zeiten einer hohen Erwerbsquote und dem Gefühl eines sicheren Arbeitsplatzes ist der Wunsch nach den eigenen vier Wänden in weiten Teilen der Bevölkerung stark ausgeprägt. Auch die Tatsache, dass der Mietzins durch die positive Bevölkerungsentwicklung auf einem hohen Niveau verharrt, erhöht bei vielen Kaufinteressenten die Bereitschaft etwas mehr Geld in den Immobilienerwerb zu investieren. Denn egal ob Kauf oder Miete, wohnen müssen wir schließlich alle. Natürlich strahlt das hohe Kaufpreinsniveau auch auf die an Oldenburg angrenzenden Gemeinden aus, in denen die Kaufpreise ebenfalls stark gestiegen sind.

In der Stadt Oldenburg ist für ein etwa 30 Jahre altes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 130 m² bis 150 m² durchschnittlich ein Kaufpreis in Höhe von 250.000,00 € zu zahlen.

c) Eigentumswohnungen

Ein Gutteil der in der Stadt im Jahr 2015 abgeschlossenen Kaufverträge entfällt auf Eigentumswohnungen. Hier gab es eine Steigerung von ca. 30 % bei den Vertragsabschlüssen. Bei genauem Hinsehen ist aber festzustellen, dass diese Steigerung zu einem großen Teil auf die sanierten Wohnungen im Bereich der Donnerschwee-Kaserne entfällt. Die Steigerung im Bereich der Neubaueigentumswohnungen fiel mit 20 % unserer Ansicht nach durchaus moderat aus.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist nach wie vor sehr hoch. Insbesondere gebrauchte Eigentumswohnungen bis zu einem Kaufpreis von 150.000,00 € lassen sich sehr kurzfristig verkaufen. Generell kann gesagt werden, dass je kleiner eine Wohnung ist, umso attraktiver ist diese für Kapitalanleger. Bei Neubauprojekten stellen wir fest, dass hier neben Kapitalanlegern vielfach ältere Bewohner aus dem Quartier als Käufer in Frage kommen. Es ist vielleicht verfrüht, hier von einem Trend zu sprechen, dennoch stellen wir fest, dass die Bereitschaft älterer Menschen sich von ihrem Einfamilienhaus zu trennen und in eine seniorengeeignete Eigentumswohnung umzuziehen, zunimmt.

Für eine etwa 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche ist durchschnittlich ein Betrag in Höhe von 120.000,00 € auszugehen. Bei Wohnungen, die jünger als 20 Jahre sind, liegen die Kaufpreise fast durchweg oberhalb von 2.000,00 € je Quadratmeter. Auch die Nachfrage nach Neubaueigentumswohnungen ist nach wie vor gut. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Neubaueigentumswohnung lag im Jahr 2015 bei ca. 2.800,00 €. In guten Wohnlagen beispielsweise in Eversten oder Bloherfelde ist aber durchweg mit Preisen oberhalb 3.000,00 € zu rechnen. Für sehr gut gelegene Wohnungen im Bereich des Dobbenviertels werden auch Kaufpreise oberhalb von 4.000,00 € je m² Wohnfläche verlangt und gezahlt.

d) Kapitalanlageobjekte

Die Immobilie als Kapitalanlage liegt derzeit, auch aufgrund mangelnder alternativer Anlageformen, voll im Trend. Neben der günstigen Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist selbstverständlich auch die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern sehr hoch. Leider ist auch hier das Angebot von Kaufobjekten sehr gering. Die Hauptnachfrage richtet sich auf rein wohnwirtschaftlich genutzte Objekte. Vereinzelt werden aber auch Wohn- und Geschäftshäuser oder reine Bürohäuser nachgefragt.

Der Handel mit Kapitalanlageobjekten findet überwiegend auf Grundlage der vereinbarten Mieten statt. Die Rotertragsfaktoren für den Geschosswohnungsbau liegen zwischen dem 15-fachen und dem 22-fachen der Nettajahreskaltmiete. Für Neubauten liegt dieser Faktor oberhalb des 25-fachen der erzielbaren Nettajahreskaltmiete.

II. Vermietungen

Wohnungen

Wie auch in den Berichten zuvor, kann von einem recht stabilen Preisniveau im Vermietungsbereich gesprochen werden. Nach wie vor besteht der größte Bedarf an kleineren preisgünstigen Wohnungen zwischen 40 m² und 60 m². Diese werden sehr stark nachgefragt. Durch den hohen Zuzug nach Oldenburg ist es insbesondere in diesem Marktsegment schwierig geworden, eine geeignete Mietwohnung zu finden. Wir hatten in den vergangenen Marktberichten schon häufiger auf die Fehlentwicklung hingewiesen, dass kleinere Wohnungen in ausreichendem Maße errichtet werden. Bei größeren Wohnungen kann insgesamt von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt gesprochen werden. Durch die Vielzahl verschiedener Neubauprojekte, die derzeit in der Vermarktung bzw. in der Entstehung sind und auch erst Ende diesen Jahres/Anfang nächsten Jahres fertig gestellt werden, verfolgen wir mit Interesse, wie dieses Wohnungsangebot am Markt aufgenommen wird.

Wir hatten in den vergangenen Marktberichten auch lobend erwähnt, dass Oldenburg die Einführung einer Mietpreisbremse nicht wünscht. Leider ist diesem Wunsch durch die Landesregierung nicht entsprochen worden. Wir glauben zwar nicht, dass die Mietpreisbremse sich negativ auf die Neubautätigkeit auswirkt, unnötig ist sie aber in jedem Falle.

Neuvertragsmieten für gebrauchte 2- bis 3-Zimmerwohnungen liegen zwischen 6,50 € und 7,50 € je m². Bei Neubauten werden in der Regel zwischen 8,50 € und 10,00 € je m² vereinbart. Die Spitzenmieten liegen bei 12,00 € je m² Wohnfläche.

III. Kapitalmarkt

Das Zinsniveau für Immobilienkredite befindet sich immer noch auf sehr günstigem Niveau. Mitte des Jahres waren die Zinsen kurzfristig verhältnismäßig stark angestiegen. Dieser Trend hat sich jedoch nicht fortgesetzt, so dass das Zinsniveau allgemein wieder etwas gesunken ist. Die Zinsen liegen im erststelligen Beleihungsbereich mit einer 10-jährigen Zinsbindung unterhalb von 2 % p. a.

Bei Interesse unterbreitet Ihnen unser Kooperationspartner, die **Raiffeisenbank Oldenburg eG**, gerne ein individuelles Angebot für einen Immobilienkredit.

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fritz Wübbenhorst', is written over the printed name and tagline.