



Kompetent seit Jahr und Tag

Informationsbrief I/2018

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 2018

Immobilienpreisentwicklung wird unsicherer!

Eine Prognose über die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes wird immer schwieriger. Auf der einen Seite stellen wir fest, dass die Kaufpreise auch im vergangenen Jahr recht deutlich gestiegen sind. Zum anderen können wir vermerken, dass sich die Nachfrage insgesamt etwas zurückgebildet hat. Möglicherweise haben sich die Marktteilnehmer daran gewöhnt, dass die Kaufpreise jährlich um ein paar Prozent steigen und lassen diese Marktentwicklung mit in ihre Kaufentscheidung einfließen. Auch die Erwartungshaltung der Verkäufer ist immer noch nach oben gerichtet. Wir wollen mit diesen Ausführungen nicht missverstanden werden. Es ist keinesfalls so, dass sich eine deutliche Markteintrübung abzeichnet. Gleichwohl müssen wir feststellen, dass sich die Vermarktungsdauer der Immobilien etwas in die Länge zieht, sodass in Einzelfällen die angestrebten Kaufpreise nicht ganz erreicht werden können. Auch die Anzahl der Besichtigungstermine pro Objekt ist leicht rückläufig. Dennoch gelingt es uns in aller Regel – trotz der leicht nachlassenden Nachfrage – die Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer zu realisieren. Wir sehen in dieser Entwicklung jedoch keine Marktumkehrung, sondern gehen eher von einer Normalisierung des Marktgeschehens aus.

An den grundlegenden Marktbedingungen hat sich nichts geändert. Das Angebot an Einfamilienhäusern sowie Baugrundstücken bleibt gering und das Vertrauen in die Immobilie ungebrochen. Viele Haushalte, die sich in den vergangenen Jahren noch um eine Immobilie intensiv bemüht haben, sind allerdings mittlerweile zu der Erkenntnis gekommen, dass das derzeitige Kaufpreisniveau ihre Möglichkeiten übersteigt. Das Zinsniveau liegt immer noch auf historisch niedrigem Niveau, so dass sich trotz gestiegener Kaufpreise die Belastung bei entsprechend langfristiger Finanzierung als erschwinglich darstellt. Die Kreditfähigkeit ist durch die gestiegenen Anforderungen der Kreditinstitute bei Finanzierungen allerdings eher eingeschränkt. Die Finanzierungsinstitute sind durch die seit 2016 gültige Wohnungsbaukreditrichtlinie verpflichtet im Sinne des Kreditnehmers eine intensive Risikoabwägung vorzunehmen. Diese intensive Abwägung führt selbstverständlich auch zu längeren Bearbeitungszeiten bei der Kreditvergabe.

Wir hatten bereits im Frühjahr 2017 von diesen Entwicklungen berichtet. Dennoch ist das Kaufpreisniveau im vergangenen Jahr laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses um etwa 9 % gestiegen. Wie lange diese Entwicklung noch anhält ist in diesem Zusammenhang wohl die spannendste Frage. Wie wir bereits 2017 festgestellt haben, mehren sich jedoch diverse Indizien dafür, dass das Ende des Preisauftriebes bald erreicht sein sollte.

Die Baubranche arbeitet an ihrer Kapazitätsgrenze. Für Bauwillige wird es immer schwieriger, zeitnah Baufirmen für ihre Bauvorhaben zu bekommen. Auch die Baubehörde der Stadt Oldenburg arbeitet an ihrer Kapazitätsgrenze, was zu längeren Baugenehmigungsphasen führt. Dennoch entstehen Neubauten – insbesondere im Geschosswohnungsbau – in einem für Oldenburg beeindruckenden Umfang. Die Fertigungszahlen bewegen sich in etwa auf dem gleichen Niveau wie in Hannover, dessen Einwohnerzahl mehr als das 3-fache Oldenburgs beträgt. Die Nachfrage nach Wohnungen zur Selbstnutzung und zur Kapitalanlage ist immer noch sehr gut. Wir halten den Spielraum für weitere Preissteigerungen jedoch für sehr begrenzt.

Eine sehr starke Nachfrage besteht weiter im Bereich der Grundstücke für Einfamilienhäuser. Dieses lässt sich auch an der seit Jahresanfang veröffentlichten Bodenrichtwertkarte ablesen. Die Bodenrichtwerte wurden in vielen Bereichen stark angehoben und spiegeln das Kaufpreisniveau nun recht gut wieder. Der Traum vieler Familien nach einer maßgeschneiderten Immobilie, die ihren ganz individuellen Anforderungen gerecht wird, wird bei einer positiven Einkommensentwicklung sehr hoch bleiben. Da die Verfügbarkeit von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau auch in den kommenden Jahren sehr begrenzt sein dürfte, gehen wir nicht davon aus, dass die Grundstückspreise in absehbarer Zeit wieder sinken.

Mit Spannung beobachten wir auch die Entwicklung der Mietpreise. Trotz der vorgenannten hohen Fertigungszahlen übersteigt die Nachfrage nach wie vor das neu geschaffene Angebot. Wir gehen davon aus, dass der positive Wohnertrend auch in den nächsten Jahren anhalten und der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum hiervon getragen wird. Die positive wirtschaftliche Entwicklung vieler Haushalte trägt ebenfalls zur sehr guten Mietnachfrage bei.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Die stärkste Nachfrage mit dem größten Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage ist bei Baugrundstücken zu verzeichnen. Insbesondere Grundstücke für Einfamilienhäuser sind rar und heiß begehrt. Der Gutachterausschuss hat diesem nun Rechnung getragen und die Boden-

richtwerte zum Teil sehr erheblich angehoben. Die Differenz zwischen den tatsächlich erzielten Kaufpreisen und den Bodenrichtwerten, die wir in der Vergangenheit verzeichnet haben, ist nun deutlich geringer geworden. Einfamilienhausbaugrundstücke für unter 150.000,00 € sind nur sehr selten am Markt zu finden. Waren früher Kaufpreise oberhalb von 200.000,00 € für einen Einfamilienhausbauplatz eher die Ausnahme, so stellt dies heute die Regel dar. Der Preis für ein Einfamilienhausgrundstück beträgt – je nach Wohnlage und Grundstücksgröße – zwischen 300,00 € und 450,00 € je m².

Etwas abgeschwächt hat sich die Nachfrage nach Grundstücken für den Geschosswohnungsbau. Zwar übersteigt auch hier die Nachfrage das zur Verfügung stehende Angebot, jedoch sind die Kaufpreise unserer Beobachtung nach im letzten Jahr nicht gestiegen. Sie variieren je nach Lage und Baurecht zwischen 400,00 € und 650,00 € je m² Grundstücksfläche.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Oldenburger liebt sein Einfamilienhaus. Der Wunsch vieler Kaufinteressenten, ein Eigenheim zu besitzen, ist in Oldenburg und seiner Umgebung sehr ausgeprägt. Während in größeren Ballungsräumen ein solches Ansinnen für die Mehrheit der Bevölkerung unerschwinglich ist, konnten sich in der Vergangenheit viele Einwohner diesen Traum erfüllen. Zwar hat das Oldenburger Kaufpreisniveau noch keine utopischen Größenordnungen der großen deutschen Metropolen angenommen, gleichwohl ist der Zugang zu diesem Marktsegment für viele Haushalte, auch in Oldenburg, zu einer unerfüllbaren Utopie geworden. Dies ist in Oldenburg auch deshalb problematisch, weil kaum Eigentumswohnungen mit mehr als 3 Zimmern als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung stehen. Auch heute orientiert sich das Marktangebot im Geschosswohnungsbau in erster Linie an 1- und 2-Personenhaushalte. Viele Kaufinteressenten weichen daher auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus, da diese durch ihren geringen Grundstücksanteil etwas günstiger sind. Das Angebot ist jedoch auch hier stark begrenzt. Wir sehen in diesem Markt - auch im Neubau - für die Zukunft sehr gute Absatzchancen.

Ganz allgemein ist davon auszugehen, dass der prozentuale Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtgebiet weiter sinken dürfte. Da die Verfügbarkeit von neuen Bauflächen begrenzt ist, ist eine Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Wohngebiete aus unserer Sicht unumgänglich. Familiengerechte Wohnlösungen sollten unserer Auffassung nach im Mittelpunkt einer städtebaulichen Entwicklung stehen.

In Oldenburg ist für ein etwa 30 Jahre altes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von etwa 130 m² durchschnittlich ein Kaufpreis in Höhe von 320.000,00 € zu zahlen.

c) Eigentumswohnungen

Der Nachfrageboom bei Eigentumswohnungen ist auch im Beginn des Jahres 2018 ungebrochen. Da viele ehemals lukrative Anlageformen zur Altersvorsorge immer unattraktiver werden, verspricht die Eigentumswohnung als Altersvorsorge aus der Sicht vieler Kaufinteressenten die beste Anlageform. Wir teilen diese Auffassung in vollem Umfang. Unabhängig davon, ob das derzeitige Kaufpreisniveau in Zukunft eine Delle erhalten wird, ist eine nachhaltige Vermietung aus unserer Sicht in Oldenburg jederzeit gewährleistet. In diesem Zusammenhang empfehlen wir das günstige Zinsniveau zu nutzen und die Finanzierung so aufzubauen, dass die Wohnung bei Eintritt ins Rentenalter weitestgehend bezahlt ist.

Nachgefragt werden sowohl Neubauwohnungen als auch ältere Wohnungen in allen Stadtbereichen. Besonders stark gesucht werden kleinere Wohnungen mit Kaufpreisen unterhalb von 150.000,00 €. Diese sind jedoch nur in geringem Umfang am Markt zu finden. Solche Wohnungen werden meist innerhalb kürzester Zeit veräußert. Auch für ältere Wohnungen aus den 1970er Jahren werden bei attraktiver Lage Kaufpreise von über 2.000,00 € je m² gezahlt. Für Neubaueigentumswohnungen liegen die Kaufpreise bereits recht deutlich oberhalb von 3.000,00 € je m²; in sehr guten Wohnlagen sind Kaufpreise um 4.000,00 € je m² häufig die Regel.

Für eine etwa 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche ist unserer Beobachtung nach von einem Kaufpreis in Höhe von 150.000,00 € auszugehen.

d) Kapitalanlageobjekte

Neben Eigentumswohnungen interessieren sich kapitalkräftige Interessenten oft auch für den Erwerb eines gesamten Mehrfamilienhauses. Hierbei haben sie die Möglichkeit über das Schicksal der Immobilie selbst zu bestimmen, Modernisierungen durchzuführen bzw. sonst zustimmungspflichtige, bauliche Veränderungen zu realisieren. Leider sind solche Objekte in Oldenburg nur sehr vereinzelt zu finden. Die meisten Mehrfamilienhäuser sind in Wohnungseigentum aufgeteilt und somit diesem Markt dauerhaft entzogen. Für ältere Mehrfamilienhäuser liegt der Rotertragsfaktor etwas oberhalb des 20-fachen der Jahres-Nettokaltmiete. Für neuere Gebäude beträgt der Faktor etwa das 25-fache der Jahres-Nettokaltmiete, bei Neubauten liegt der Faktor teilweise jenseits des 30-fachen.

Bessere Renditechancen ergeben sich bei gewerblich genutzten Objekten. Hier ist die Nachfrage deutlich geringer und somit die Renditechance auch höher.

II. Vermietungen

Wohnungen

Die Mietpreisentwicklung ist als stabil steigend zu bezeichnen. Dieser Umstand überrascht uns durchaus, da wir in unseren letzten Marktberichten bereits prognostiziert hatten, dass sich die Vielzahl der Neubauvorhaben preisdämpfend auf die Mietpreise auswirken sollte. Offensichtlich ist das Nachfragewachstum durch Zuzug und Ausweitung der Anzahl der Haushalte immer noch höher als die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau. Unserer Beobachtung nach ist auch die Bereitschaft, für hochwertigeren Wohnraum eine höhere Miete zu zahlen, gestiegen. Es fehlen unserer Einschätzung nach in erster Linie kleine, preiswerte Wohnungen, aber auch für Familien geeignete Wohnungen mit mehr als 3-Zimmern bzw. Reihenhäuser und Doppelhaushälften. In diesem Vermietungsmarkt sehen wir auch für die Zukunft einen großen Bedarf.

Für sehr bedauerlich halten wir die Einführung der Mietpreisbremse in Oldenburg. Zwar konnte man bisher noch keine Auswirkungen auf das Marktgeschehen beobachten, jedoch ist das Signal, das von ihr ausgeht, allenfalls dazu geeignet, rechtliche Unsicherheiten zu schaffen und Investoren von Investitionen in den Wohnungsmarkt abzuhalten. Keinesfalls wird die Mietpreisbremse dazu führen, das Mietpreisniveau abzusenken. Sie könnte im Gegenteil dazu führen, dass Vermieter sich gezwungen sehen, Bestandsmieten regelmäßig anzupassen um im Neuvermietungsfall keine Nachteile erleiden zu müssen.

Neuvertragsmieten für gebrauchte 2- bis 3-Zimmerwohnungen liegen bei monatlich zwischen 7,00 € und 8,00 € je m² Wohnfläche zuzüglich Nebenkosten. Bei Neubauten werden in der Regel zwischen monatlich 9,00 € und 10,00 € je m² zuzüglich Nebenkosten vereinbart. Die Spitzenmieten bewegen sich unserer Kenntnis nach gegenwärtig bei etwa monatlich 12,00 € je m² Wohnfläche zuzüglich Nebenkosten.

III. Kapitalmarkt

Das Zinsniveau für Immobilienkredite verharrt auf einem für Kreditnehmer sehr günstigen Niveau. Die Zinsen im erststelligen Beleihungsbereich mit einer 10-jährigen Zinsbindungsfrist liegen immer noch deutlich unter 2 % p.a.

Bei Interesse unterbreitet Ihnen unser Kooperationspartner, die **Raiffeisenbank Oldenburg eG**, gerne ein individuelles Angebot für Ihren 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', written in a cursive style.