

Informationsbrief II/2010

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 Herbst 2010

Der Käufermarkt wandelt sich zum Verkäufermarkt!

Nachdem seit vielen Jahren die Käufer das Marktgeschehen dominierten, beobachten wir in letzter Zeit eine zunehmende Tendenz einer Angebotsverknappung, die dazu führt, dass die Interessen der Verkäufer stärker in den Vordergrund treten. Das gilt zwar keineswegs für alle Objektarten. Aber Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und kleinere Mehrfamilienhäuser werden stärker nachgefragt als an Angebot vorhanden ist. Hierfür gibt es eine Reihe von Gründen. Hervorzuheben sind die geringere Krisenanfälligkeit gegenüber anderen Anlageformen, die wegfallende Sorge eines Arbeitsplatzverlustes, das extrem günstige Zinsniveau für erstrangige Hypotheken sowie die besonders günstige Bevölkerungsentwicklung in Oldenburg. Dieser Treibsatz hat aber auch zur Folge, dass wir ebenfalls nach vielen Jahren der Stagnation jetzt Preisanstiege auf den vorerwähnten Immobilienteilbereichen beobachten. Andererseits sind aber nach wie vor Gewerbeobjekte, Wohn-/Geschäftshäuser und zum Teil auch Neubauten von dieser Entwicklung nicht betroffen.

Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich seit unserem letzten Bericht nicht entspannt. Auch auf diesem Sektor ist die Nachfrage größer als das Angebot und führt zu einem - allerdings moderaten - Mietpreisanstieg.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Das gesamte Marktgeschehen konzentriert sich gegenwärtig auf Gebrauchtimmobili- en. Daher erklärt es sich, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken der Entwicklung hinterher hinkt. Ausnahmen bilden lediglich sehr zentral liegende Grundstücke, wo- bei auch teilweise der Abriss von älteren Häusern in Kauf genommen wird. Größere zusammenhängende Flächen, die überwiegend peripher angetroffen werden, werden aber nur sehr selten nachgefragt und sind weiterhin schwer verkäuflich.

Verglichen mit anderen Großstädten in Westdeutschland sind die Preise in Olden- burg immer noch sehr moderat, auch wenn wir feststellen, dass zentral liegende Grundstücke oberhalb der Richtwerte des Gutachterausschusses gehandelt werden. Die Preisstabilität erklärt sich im wesentlichen daraus, dass nur ein verhältnismäßig geringes Angebot auf dem Markt ist.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

In den ersten drei Quartalen dieses Jahres ist in unserem Unternehmen gegenüber dem Vergleichszeitraum des vergangenen Jahres der Verkauf von Ein- und Zweifa- milienhäusern um etwa 12,5 % gestiegen. Dabei wurde im Jahre 2009 ein Durch- schnittspreis für ein Einfamilienhaus von 169.000 € erzielt und im Jahre 2010 von 181.000 €. Darin kommt deutlich zum Ausdruck, dass insgesamt die Preise für die- sen Teilbereich des Marktes anziehen. Die Gründe sind sehr vielfältig. Wie wir be- reits eingangs erwähnten, ist die Zurückhaltung, die in den vergangenen Jahren zu beobachten war, sich langfristig zu verschulden, in Ansehung eines günstigen Ar- beitsmarktes gewichen. Das geht einher mit einem außerordentlich günstigen Zins- satz für erststellige Hypothekendarlehen auch für einen sehr langen Zeitraum. Schließlich spielt auch der Gesichtspunkt der Altersversorgung eine große Rolle. Im- merhin ist das Wohneigentum die einzige Form in der Altersversorgung, die man be- reits schon heute nutzen kann.

Sorge bereitet etwas der Umstand, dass der Markt weitgehend leer gefegt ist. Daraus resultiert auch unsere Feststellung, dass die Vermarktungsdauer um mehrere Wochen gesunken ist, da die Kaufinteressenten zu einer schnellen Entscheidung gezwungen sind.

c) Eigentumswohnungen

Seit etwa 1 ½ Jahren verzeichnen wir eine sehr drastische Zunahme von Verkäufen in dem Teilbereich der Eigentumswohnungen. Die Gründe für die Zunahme ähneln denen, die einen Anstieg bei den Ein- und Zweifamilienhäusern bewirken. Hierbei kommt allerdings noch hinzu, dass sowohl die Selbstbezieher als auch die Kapitalan- leger sich um die gleichen Objekte bemühen. Die Eigentumswohnung ist für viele In- teressenten ein fester Bestandteil der Geldanlage. Dabei kommt den Käufern zugute, dass die Mieten gestiegen sind und sich damit die Rentabilität eines solchen Invest- ments erheblich verbessert hat. In unserem Unternehmen haben wir festgestellt, dass der Durchschnittspreis, der im Jahre 2009 für eine Eigentumswohnung ermittelt wur- de, von etwa 65.000 € auf 73.000 € in den ersten 9 Monaten dieses Jahres gestiegen

ist. Auch daraus lässt sich ablesen, dass die Preise angezogen haben. Das gilt allerdings ausnahmslos für Gebrauchtimmobilien. Die Spreizung zwischen den Kaufpreisen, die für Gebrauchtimmobilien gezahlt werden, und den Neubaukaufpreisen ist sehr erheblich, so dass die Rentabilität einer Neubaueigentumswohnung deutlich schlechter ist als bei einer gebrauchten Immobilie. Dabei ist zu beobachten, dass die Mieten für Neubauwohnungen nur geringfügig über den Preisen liegen, die im Durchschnitt für ältere Eigentumswohnungen gezahlt werden. Eine Abkühlung der Nachfrage ist jedenfalls solange nicht zu erwarten, solange das Zinsniveau einigermaßen stabil bleibt und die konjunkturellen Aussichten keine Verschlechterung erfahren.

d) Kapitalanlageobjekte

Ganz allgemein ist festzuhalten, dass die Neigung zu Kapitalinvestitionen in den Immobilienmarkt in den letzten 18 Monaten stark zugenommen hat und immer noch eine steigende Tendenz aufweist. Hiervon sind aber nicht nur klassische Anlageobjekte, wie Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser und Büros betroffen, sondern auch die Neigung, in Immobilien jedweder Art für die Sicherung der Altersversorgung zu investieren. Besonders ausgeprägt ist dieses Interesse bei dem Erwerb von Eigentumswohnungen zu beobachten.

Aber auch Mehrfamilienhäuser sind sehr gefragt, und zwar in einem Maße, dass das zur Verfügung stehende Angebot erheblich übertroffen wird. Der Handel auf diesem Sektor findet weit überwiegend auf der Grundlage der vereinbarten Mieten statt, die mit einem bestimmten Faktor multipliziert werden. Hier beobachten wir, dass dieser sogenannte Rohertragsfaktor gestiegen ist, was bedeutet, dass die Preise gestiegen sind. Maßgeblich ist natürlich dabei in erster Linie die Größe des Objektes, das Baujahr, die Lage und der Modernisierungsstand. Die Nettorenditen tendieren in einer Größenordnung zwischen 4 % und 6 %.

Wie bereits erwähnt, stehen Wohnhäuser im besonderen Fokus der Investoren. Bei Wohn-/Geschäftshäusern, die ebenfalls zu klassischen Anlageobjekten zählen, ist das Interesse allerdings nicht in gleicher Weise ausgeprägt, wenn man davon absieht, dass Häuser in der I a – Lage der Innenstadt nach wie vor sehr hoch im Kurs sind.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

In unseren letzten beiden Marktberichten haben wir bereits darauf hingewiesen, dass wir eine Preissteigerung für Mietwohnungen feststellen. Diese Tendenz setzt sich weiter fort. Ursächlich für diese Entwicklung ist das enge Marktgeschehen. Oldenburg weist eine zunehmende Einwohnerzahl auf, wodurch die Angebotssituation verschärft wird.

Die Neuvertragsmieten liegen im allgemeinen über den bisher gezahlten Mietpreisen; teilweise sogar zwischen 5 % und 8 %. Allerdings ist auch festzustellen, dass bei den Bestandsmieten nicht von einer Welle von Mieterhöhungen gesprochen werden kann. Viele Vermieter sind mit ihren Mietern sehr zufrieden und haben in erster Linie Interesse daran, mit ihren Mietern ein entspanntes Verhältnis zu pflegen. Dennoch ist davon auszugehen, dass in nächster Zeit die Tendenz zu höheren Mieten zu

beobachten sein wird, wobei Oldenburg – verglichen mit vielen anderen Großstädten – ein sehr moderates Mietniveau aufweist.

Für eine durchschnittliche Wohnung mit etwa 80 m² in einer durchschnittlichen Lage und einem Alter von nicht mehr als 30 Jahren liegt die Miete ohne Nebenkosten bei etwa 450 €. Für Neubauten wird natürlich ein höherer Preis gezahlt und für schlecht sanierte ältere Objekte entsprechend weniger.

b) Büro- und Praxisräume

Nach wie vor übersteigt das Angebot die Nachfrage. Lediglich in zentralen Lagen mit einem ausreichenden Parkplatzangebot ist eine kurzfristige Neuvermietung gewährleistet. Der Umsatz bewegt sich aber im wesentlichen auf Flächen bis zu einer Größe von etwa 200 m². Für sehr große Büroraumflächen ist wenig Nachfrage vorhanden.

III. Kapitalmarkt

Nach wie vor ist die Situation am Kapitalmarkt sehr positiv. Während breite Schichten der Bevölkerung davon ausgehen, dass es kurz- oder mittelfristig zu einer Inflation kommt, verharrt das Zinsniveau für langjährige Zinsbindungen auf historisch niedrigem Niveau. Aktuell beträgt der durchschnittliche Zinssatz bei einer 10-jährigen Zinsbindung etwa 3,5 %.

Unsere Tochtergesellschaft, die

*Immobilienberatungsgesellschaft Fritz Wübbenhorst
mbH,*

führt

Immobilienbewertungen außerhalb der Vermittlungstätigkeit
durch. Fordern Sie bei Bedarf ein Angebot an.

Mit freundlichen Grüßen

Die Maklerfirma (IVD/RDM) Ihres Vertrauens

Fritz Wübbenhorst

Eine der ältesten Maklerfirmen am Platze