

# *Informationsbrief II/2012*

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 2012**

### **Kaufboom am Oldenburger Immobilienmarkt Preisaufrtrieb bei Mietwohnungen gestoppt**

Wir können im November dieses Jahres auf ein sehr lebhaftes Geschäftsjahr, insbesondere bei Oldenburger Immobilien, zurückblicken. Viele Kaufinteressenten haben das günstige Marktumfeld mit sehr günstigen Finanzierungsbedingungen verbunden mit einer Ausweitung des Immobilienangebotes genutzt und dem Immobilienmarkt einen wahren Boom beschert.

Im Frühjahrsmarktbericht hatten wir noch berichtet, dass aufgrund des fehlenden Angebotes das „Immobilienkarussell“ etwas ins Stocken geraten ist. Diese Aussage müssen wir aber im Laufe des weiteren Jahres korrigieren. Auch wenn das Angebot nach wie vor knapp ist, haben einige Eigentümer das gestiegene Kaufpreisniveau genutzt und sich von ihrem Immobilienbesitz getrennt. Durch die starke Nachfrage und dem damit verbundenen, schnellen Absatz gelingt es aber kaum, dass vorhandene Immobilienangebot auszuweiten. Aber immerhin ist der Trend eines weiteren Absinkens des Angebotes gestoppt.

Triebfeder dieser Entwicklung ist nach wie vor das sehr günstige Zinsniveau mit Finanzierungsbedingungen von unter 3 % bei einer 10-jährigen Zinsbindung. Auch das Fehlen von alternativen Anlageformen zum Immobilienerwerb führt dazu, dass sich immer mehr Kapitalanleger für den Kauf einer Immobilie entscheiden, die, verglichen mit anderen Anlageformen,

immer noch ein auskömmliches Renditeniveau, auch im Hinblick auf die Alterssicherung, verspricht.

Auch die Stadtentwicklung in Oldenburg, laufend steigende Einwohnerzahlen und gute wirtschaftliche Prognosen, unterstützen die starke Immobiliennachfrage.

Entspannung zeichnet sich im Bereich der Mietpreisentwicklung ab. In den vergangenen Monaten haben wir festgestellt, dass sich die Nachfrage, insbesondere bei großen, hochpreisigen Wohnungen, abgeschwächt hat. Wir führen diesen Umstand darauf zurück, dass es durch einige Neubauvorhaben, die von Kapitalanlegern erworben wurden, zu einer Ausweitung des Angebotes gekommen ist. Zum anderen nutzen Mieter auch vermehrt das günstige Zinsniveau und bevorzugen einen Immobilienerwerb, um so vor weiteren Mietpreiserhöhungen geschützt zu sein.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

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

### ***a) Baugrundstücke***

Anhaltend groß ist nach wie vor die Nachfrage nach Baugrundstücken. Dieses gilt natürlich besonders für die bevorzugten und zentralen Wohnlagen sowie für den Stadtwesten. Insbesondere in diesen Bereichen stellt sich bei einem Verkauf von Bestandsimmobilien immer wieder die Frage, ob der Grundstückswert oberhalb des Kaufpreises der Immobilien mit Gebäude liegen würde. Insbesondere bei Baugrundstücken, die für den Geschosswohnungsbau in Frage kommen, ist ein Abriss des Bestandsgebäudes oft wirtschaftlich lohnend.

Bei der Preisermittlung der Grundstücke spielt neben der Lage zunehmend auch die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit die zentrale Rolle. Der m<sup>2</sup>-Preis für ein Einfamilienhausgrundstück beträgt je nach Lage nach wie vor zwischen 100 €/m<sup>2</sup> und 300 €/m<sup>2</sup>. Für unter 200 €/m<sup>2</sup> sind gut gelegene Grundstücke aber kaum zu bekommen.

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

Nach dem etwas verhaltenden Marktverlauf zu Beginn des Jahres 2012 hat sich dieser Teilmarkt im Verlauf des Jahres deutlich belebt. Auch wenn uns die Zahlen des Gesamtmarktes in der Stadt Oldenburg noch nicht vorliegen, gehen wir davon aus, dass im Jahre 2012 wieder mehr Einfamilienhäuser verkauft wurden als im Jahre 2011. Laut unseren internen Berechnungen belaufen sich die Preissteigerungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Jahre 2010 zwischen 10% und 20 %. Insbesondere bei Immobilien mit einem hohen Bodenwertanteil in guten Wohnlagen liegen die Preissteigerungen noch deutlich darüber. Für Immobilien am Stadtrand und außerhalb Oldenburgs, insbesondere in Gegenden mit einem guten Angebot an baureifen Grundstücken, ist die Preisentwicklung schwächer.

Deutlich an Bedeutung hat das Thema Energieverbrauch beim Immobilienerwerb verloren. Oft spielte dieses Thema nur noch am Rande eine Rolle. Heute werden Kosten und Nutzen einer energetischen Sanierung deutlich rationaler abgewägt. Wichtiger ist vielen Interessenten hier der tatsächliche Energieverbrauch als ein errechneter Verbrauchskennwert. Für ein Wohnhaus das etwa 30 Jahre alt ist und eine

Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> – 150 m<sup>2</sup> aufweist, ist im Durchschnitt von einem Betrag von ca. 215.000 € auszugehen, natürlich je nach Lage, Größe, Alter, Bauart, Ausstattung auch mehr bzw. weniger.

### *c) Eigentumswohnungen*

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen bildet nach wie vor den absoluten Schwerpunkt der Umsätze auf dem Oldenburger Immobilienmarkt. Im Jahre 2011 entfiel fast 50 % der Verkäufe auf diesen Teilmarkt. Insbesondere die Nachfrage von Kapitalanlegern treibt die Preisentwicklung auf diesem Marktsegment. Im Bereich der Bestandsimmobilien ist der Markt weitestgehend leergefegt.

Deutlich zugenommen hat aber auch der Verkauf von Neubau-Eigentumswohnungen, die nach und nach in immer größerer Stückzahl auf den Markt kommen. In aller Regel sind Neubauvorhaben bereits vor Fertigstellung vollständig verkauft. Je nach Wohnlage liegen die Kaufpreise zwischen 2.100 €/m<sup>2</sup> und 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In Spitzenlagen werden teilweise 3.500 € je m<sup>2</sup> aufgerufen und auch bezahlt. Da im Jahre 2013 noch einmal die Zahl der Fertigstellung deutlich ansteigen wird, verfolgen wir mit Interesse, wie der Markt das Angebot aufnimmt.

### *d) Kapitalanlageobjekte*

Mehrfamilienhäuser sind außerordentlich stark gefragt und zwar in einem Maße, welches das zur Verfügung stehende Angebot erheblich übertrifft. Da eine verhältnismäßig geringe Anzahl von Mehrfamilienhäusern auf den Markt kommt, gehen wir davon aus, dass sich an diesem Umstand in absehbarer Zeit nichts ändern wird.

Der Handel auf diesem Sektor findet weit überwiegend auf Grundlage der vereinbarten Mieten statt, die mit einem bestimmten Faktor multipliziert werden. Hier ist zu beobachten, dass der sogenannte Rothertragsfaktor deutlich gestiegen ist. Die Rothertragsfaktoren in Geschosswohnungen liegen in etwa zwischen dem 13-fachen und 18-fachen der Jahres-Nettokaltmiete. Bei Neubauten liegt dieser Faktor deutlich über dem 20-fachen der Jahres-Nettokaltmiete.

## **II. Vermietungen**

### *a) Wohnungen*

Wie bereits eingangs erwähnt, sehen wir in diesem besagten Marktsegment einen gewissen Umschwung. Auch wenn die Nachfrage nach wie vor auf ein begrenztes Angebot trifft, stellen wir in gewissen Teilbereichen fest, dass sich die Vermarktungszeiten verlängern. Dieses gilt insbesondere für große, hochwertige Wohnungen mit Mieten von teilweise über 1.000 € zzgl. Nebenkosten pro Monat. Durch die Ausweitung des Angebotes an Geschosswohnungsbau kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die in den vergangenen Jahren angespannte Situation am Mietwohnungsmarkt entspannt. Dennoch ist unseres Erachtens nicht davon auszugehen, dass sich kurzfristig etwas im Mietpreisniveau ändern wird. Wir raten dennoch Kapitalanlegern, die Mieteinnahmen etwas vorsichtiger zu kalkulieren. Die Neuvertragsmieten für 2- und 3-Zimmerwohnungen liegen durchweg über 6 €/m<sup>2</sup>. Abschlüsse von mehr

als 8 € für Bestandswohnungen werden aber seltener erzielt. Im Neubaubereich stellen derzeit ca. 9 €/m<sup>2</sup> die Spitzenmieten dar. Nur bei sehr exklusiven, stadtzentralen Wohnlagen werden 10 € und mehr pro m<sup>2</sup> erzielt.

Durch das stetig wachsende Angebot von Neubauwohnungen ist aber davon auszugehen, dass die Spitzenmieten unter Druck geraten werden. Ein Mangel besteht nach wie vor an preiswertem Wohnraum.

Eine durchschnittliche Wohnung von etwa 80 m<sup>2</sup> in normaler Wohnlage ist kaum unter 480 € je Monat zu bekommen.

### III. Kapitalmarkt

Wie bereits eingangs erwähnt, sind die Zinsen für Realkredite immer noch sensationell günstig. Tiefere Nominalzinsen sind eigentlich kaum noch vorstellbar.

Aktuell bietet unser Kooperationspartner, die Raiffeisenbank Oldenburg eG, für ein Immobiliendarlehen im erststelligen Beleihungsbereich bei einer 10-jährigen Zinsbindung einen Zinssatz in Höhe von 2,55 % an.

Unsere Tochtergesellschaft, die

*Immobilienberatungsgesellschaft Fritz Wübbenhorst mbH,*

führt

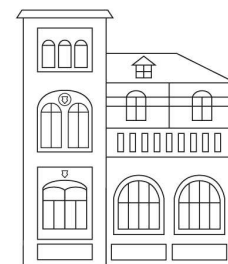
Immobilienbewertungen außerhalb der Vermittlungstätigkeit

durch. Fordern Sie bei Bedarf ein Angebot an.

*Mit freundlichen Grüßen*

IHRE MAKLERFIRMA

# Fritz Wübbenhorst



GMBH & CO. KG

KOMPETENT SEIT JAHR UND TAG.