



Kompetent seit Jahr und Tag

Informationsbrief II/2013

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 2013

Ein Rekordjahr neigt sich dem Ende, was bringt das Jahr 2014 ?

Bevor wir einen Ausblick auf das kommende Jahr vornehmen, wollen wir ein kurzes Fazit des ablaufenden Jahres ziehen.

Das Jahr 2013 wird als absolutes Rekordjahr in die Firmengeschichte eingehen. Trotz eines bereits sehr guten Vorjahresergebnisses, konnte der Umsatz noch einmal deutlich gesteigert werden. Unser Dank gilt insbesondere den Immobilieneigentümern, die uns den Verkauf ihrer Immobilie anvertraut haben.

Das Angebot an Einfamilienhäusern, aber auch Bauplätzen, ist weiterhin sehr knapp. Insofern hat sich wenig an der Gesamtsituation, über die wir in unserem Immobilienmarktbericht im Frühjahr 2013 berichtet haben, geändert. Besonders stark wirkt sich das knappe Angebot an Baugrundstücken aus. In guten Wohnlagen werden die Bodenrichtwerte deutlich übertroffen. Da im innerstädtischen Bereich kaum Bauland für Einfamilienhäuser neu erschlossen wird, hat dieser Mangel sicherlich auch in nächster Zeit Bestand. Hinzu kommt, dass bei Grundstücken auf, denen Geschosswohnungsbau möglich ist, für Einfamilienhaus-Bauer unerschwinglich sind, da sich der Grundstückswert hier in erster Linie an der baulichen Ausnutzbarkeit des

Grundstückes orientiert. Auf vielen dieser Bauplätze entstehen zur Zeit Eigentumswohnungen für Kapitalanleger und Selbstnutzer. Hier hat sich das Angebot stark ausgeweitet. Die Nachfrage nach Neubaugrundstücken ist nach wie vor gut. Durch die sehr starke Bautätigkeit ist jedoch davon auszugehen, dass der Wettbewerb in diesem Marktsegment zunehmen wird.

Nach wie vor bestimmt ein historisch niedriges Zinsniveau weiterhin das Marktgeschehen. Dieses niedrige Zinsniveau hat zwei Auswirkungen. Für Selbstnutzer von Immobilien bietet sich die Möglichkeit, trotz des gestiegenen Preisniveaus durch die günstigen Fremdmittel die Immobilie sehr preisgünstig zu finanzieren und die monatliche Belastung auf ein erträgliches Maß zu reduzieren. Kapitalanleger profitieren nicht nur von dem sehr günstigen Zinsniveau, welches ihnen die Finanzierung einer Immobilienanlage zu günstigen Konditionen ermöglicht. Sie haben auch die Sorge, dass ihr vorhandenes Geldvermögen durch diese niedrige Verzinsung und die darüberliegende Inflationsrate laufend an Wert verliert. Immer mehr Sparer müssen erkennen, dass es sich hierbei nicht um eine kurzfristige Ausnahmesituation handelt, sondern sie müssen sich darauf einstellen, dass das Zinsniveau auf absehbare Zeit auf diesem Niveau verharrt. Die Sorge um die Altersvorsorge und das Fehlen alternativer Anlagefonds fördert die Nachfrage nach Immobilienvermögen zur Kapitalanlage in zunehmendem Maße.

Für Mieter sind dies gute Nachrichten, da davon auszugehen ist, dass die Ausweitung von zur Verfügung stehenden Mietwohnungen zu stabilen, wenn nicht sogar sinkenden Mietpreisen führen dürfte. Die vermietenseitige Sorge um Wohnungsleerstände ist unbegründet, da es sich bei den neu geschaffenen Wohnungen um hochwertigen Wohnraum handelt und Oldenburg durch steigende Einwohnerzahlen über ein ausreichendes Nachfragepotenzial verfügt.

Kritisch beurteilen wir die von der neuen Bundesregierung angedachten Pläne zur Einführung einer Mietpreisbremse. Staatlich gedeckelte Mietpreise stellen mit Sicherheit keinen Investitionsanreiz dar. Wir glauben, dass die Stadt Oldenburg diesen Umstand auch erkennt und von der Möglichkeit der Einführung einer Mietpreisbremse absieht. Gegen höhere Mietpreise aufgrund eines knappen Angebotes gibt es nur ein Mittel: mehr Wohnraum !

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

1. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Wie bereits einleitend beschrieben, werden freie Baugrundstücke in den Stadtgrenzen immer mehr zur Mangelware. Es ist mittlerweile zur Regel geworden, dass ein auf einem Baugrundstück befindliches Altbau abgerissen werden muss. Hierfür gibt es zwei Gründe. Zum einen sind viele Grundstücke mit älteren Einfamilienhäusern baurechtlich nicht ausgereizt, so dass bei einer Neubebauung des Grundstückes deutlich mehr Wohnfläche geschaffen werden kann. Zum anderen ist die energetische Sanierung bzw. die Anpassung von Altbau an einen zeitgemäßen Wohnkomfort sehr kostenintensiv, so dass auch diese Gründe häufig für einen Abriss des Gebäudes sprechen. Die in dieser Weise bebauten Grundstücke sind häufig erheblich größer als typische Baugrundstücke in Neubaugebieten. Diese lassen sich aufgrund des geltenden Baurechts jedoch oft nicht parzellieren, so dass die Verkaufspreise derartige Baugrundstücke häufig über 200.000 €

zuzüglich Abrißkosten liegen. Dies ist für Privatinteressenten natürlich unerschwinglich geworden. Baugrundstücke unter 100.000 € sind nur noch in sehr begrenztem Umfang am Markt verfügbar.

Bei Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau hängt der Grundstückswert in erster Linie von der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes ab. In diesem Preissegment sind Grundstückpreise von über 300 € pro m² durchaus üblich. In sehr guten Wohnlagen werden durchaus Preise von 500 € pro m² und mehr gezahlt. Der Preis für ein Einfamilienhausgrundstück beträgt je nach Lage zwischen 130 € und 300 € pro m². Für ein gut gelegenes Baugrundstück sind deutlich mehr als 200 € je m² zu zahlen.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist ungebrochen und übersteigt bei weitem das zur Verfügung stehende Angebot. Dieses gilt für das gesamte innerstädtische Angebot vom einfachen Siedlungshaus bis zur luxussanierten Altbauvilla im Dobbenviertel. Die Kompromissbereitschaft der Erwerber hinsichtlich Wohnlage und Zustand der Objekte nimmt stetig zu. Viele Interessenten, die in ihrer Wunschlage keine Immobilie finden, die ihrem verfügbaren Budget entspricht, weichen auf einfachere Wohnlagen aus. Der „Speckgürtel“ Oldenburgs profitiert von diesem Angebotsmangel ebenfalls. Umso weiter die Entfernung zur Stadtgrenze ist, nimmt diese Entwicklung jedoch ab. Eine genaue Tendenz hinsichtlich der Kaufpreise abzugeben, fällt uns nicht ganz leicht. Die Kaufpreise bewegen sich nach wie vor auf einem hohen Niveau. Wir meinen, eine leichte Tendenz der Kaufpreise nach oben beobachten zu können.

Für ein Wohnhaus, das etwas 30 Jahre alt ist und eine Wohnfläche von 130 m² bis 150 m² aufweist, ist im Durchschnitt ein Betrag von etwa 220.000 € auszugeben. In guten Wohnlagen liegen die Kaufpreise teilweise deutlich darüber.

c) Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, sowohl zur Vermietung als auch zur Selbstnutzung, ist nach wie vor sehr hoch. Insbesondere kleinere Eigentumswohnungen bis zu einer Kaufpreishöhe von 100.000 € lassen sich sehr kurzfristig am Markt platzieren. Auch die Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen ist nach wie vor stabil auf hohem Niveau. Hier kann festgestellt werden, dass insbesondere kleinere Eigentumswohnungen bis ca. 60 – 70 m² recht gut nachgefragt werden. Bei größeren Eigentumswohnungen ab einer Kaufpreissumme von 200.000 € lässt die Nachfrage jedoch etwas nach. Diese Wohnungen werden von Kapitalanlegern deutlich weniger angefragt. Wir verfolgen diese Entwicklung mit großer Aufmerksamkeit und sind gespannt, wie das doch mittlerweile große Angebot an Neubau-Eigentumswohnungen im nächsten Jahr aufgenommen wird. Weitere Preissteigerungen sehen wir in diesem Marktsegment eher nicht. Wir gehen eher davon aus, dass der Wettbewerbsdruck durch eine größere Anzahl von fertig gestellten Wohnungen weiter zunimmt. Insbesondere größere Wohnungen in nicht besonders bevorzugter Wohnlage dürften preislich etwas unter Druck geraten.

Für eine knapp 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche in durchschnittlicher Wohnlage liegt der zu veranschlagende Kaufpreis bei ca. 90.0000 €. In Spitzenwohnlagen werden aber bereits teilweise auch Kaufpreise von über 2.000 € je m² Wohnfläche für ältere Eigen-

tumswohnungen gezahlt. Eine Neubau-Eigentumswohnung liegt preislich zwischen ca. 2.300 € und 3.000 € pro m². Für Spitzenlagen werden auch Kaufpreise oberhalb von 3.500 € pro m² bezahlt. Dieses Angebot richtet sich jedoch in erster Linie an Selbstnutzer; für Kapitalanleger liegt die Schmerzgrenze bei ca. 3.000 € pro m².

d) Kapitalanlageobjekte

Mehrfamilienhäuser sind am Markt nach wie vor sehr stark gefragt, jedoch leider kaum vorhanden. Dies liegt zum einen daran, dass in Oldenburg die meisten Mehrfamilienhäuser aus Eigentumswohnungen bestehen und zum anderen daran, dass aufgrund der schlechten Wiederanlagemöglichkeiten des Kapitals nur eine sehr geringe Motivation besteht, sich von seinem Immobilienbesitz zu trennen. Die Konzentration der Nachfrage bezieht jedoch fast ausschließlich auf wohnwirtschaftlich genutzte Objekte. Bei Wohn- und Geschäftshäusern mit rein oder überwiegend gewerblicher Nutzung ist die Nachfrage deutlich geringer. Hier lassen sich aus Anlegersicht nach wie vor gute Renditen erzielen.

Der Handel mit Kapitalanlageobjekten findet überwiegend auf Grundlage der vereinbarten Mieten statt, die mit einem bestimmten Faktor multipliziert werden. Hier ist zu beobachten, dass der sogenannte Rotertragsfaktor in den letzten Jahren recht deutlich gestiegen ist. Aufgrund der geringen Stückzahl an Verkäufen von Renditeobjekten lässt sich eine preisliche Tendenz für das ablaufende Jahr jedoch nur schwierig erkennen. Die Rotertragsfaktoren für den Geschosswohnungsbau liegen zwischen etwa dem 14-fachen und dem 20-fachen der Jahres-Nettokaltmiete. Bei Neubauten liegt der Faktor bei etwa dem 25-fachen der Jahres-Nettokaltmiete.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Wir hatten in unserem letzten Grundstücksmarktbericht bereits von einem Umschwung auf dem Mietwohnungsmarkt berichtet. Nach wie vor ist die Nachfrage nach Mietwohnungen recht gut, insbesondere kleinere Wohnungen zwischen 50 und 60 m² werden sehr stark nachgefragt. Bei größeren Wohnungen über 90 m² lässt die Nachfrage jedoch spürbar nach.

Positiv sehen wir in dem Zusammenhang, dass die Stadtverwaltung angeregt hat, den Stellplatznachweis zu lockern. Dies führt unserer Auffassung nach dazu, dass sich Investoren von Neubaugewohnungen besser an die bestehende Nachfrage nach kleineren Wohnungen anpassen können und somit auch vermehrt kleinere Wohnungen gebaut werden. Aufgrund dieser Entwicklung sehen wir zumindest für Oldenburg keine Notwendigkeit, marktregulierend über eine Mietpreisbremse in das Marktgeschehen einzugreifen.

Die Neuvertragsmieten für gebrauchte 2- und 3-Zimmer-Wohnungen liegen zwischen 6,00 €/m² und 7,50 €/m². Im Neubaubereich werden Mieten von ca. 8,00 € bis 8,50 €/m² vereinbart. Spitzenmieten von mehr als 9,00 €/m² bilden mittlerweile eher die Ausnahme. Durch das stetig wachsende Angebot an Neubaugewohnungen gehen wir davon aus, dass die Neuvertragsmieten in der Spitze etwas sinken werden.

III. Kapitalmarkt

Die Zinsen für Realkredite sind immer noch sensationell niedrig. Auch wenn geringere Nominalzinsen kaum noch vorstellbar sind, gehen wir umgekehrt auch nicht davon aus, dass sich an dem günstigen Zinsniveau kurz- oder mittelfristig etwas ändert.

Aktuell bietet unserer Kooperationspartner, die **Raiffeisenbank Oldenburg eG**, für ein Immobiliendarlehen im erststelligen Beleihungsbereich bei einer zehnjährigen Zinsbindungszeit zu einem Zinssatz ab ca. 2,6 % an.

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