



Kompetent seit Jahr und Tag

Informationsbrief II/2014

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 2014

Warum es keine Immobilienblase gibt

Wir hatten in unserem Frühjahrsmarktbericht bereits darauf hingewiesen, dass wir nach dem Boom im Jahr 2013 eine gewisse Marktberuhigung feststellen. Grundsätzlich hat sich diese Einschätzung auch bestätigt. Den Grund für diese Beruhigung sehen wir in erster Linie in den teilweise deutlich gestiegenen Angebotspreisen.

Auf diesem neuen Preisniveau haben sich Angebot und Nachfrage nun neu eingependelt. In den etwas längeren Vermarktungszeiten - gemessen an den sehr kurzen Vermarktungszeiten der letzten 2 Jahre - erkennt man, dass der Preisanstieg zunächst einmal gebremst ist. Das außerordentlich günstige Zinsniveau für Immobilienkredite scheint nun in den Verkaufsergebnissen eingepreist zu sein. Umgekehrt ist aber festzustellen, dass das nochmals im Laufe diesen Jahres gesunkene Zinsniveau nicht zu einer stärkeren Belebung des Marktes beigetragen hat. Um die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes zu prognostizieren, lohnt ein Blick auf die zu erwartende Zinsentwicklung.

Die Europäische Zentralbank hat mit der nochmaligen Senkung des Leitzinses auf 0,05 % jährlich ihre Entschlossenheit zum Ausdruck gebracht, ihr Inflationsziel von jährlich ca. 2 % konsequent zu verfolgen. Auch der Ankauf von Staatsanleihen zur Finanzierung von Staatsdefiziten ist nun im Bereich des Möglichen. Obwohl der Euro bereits gegenüber dem Dollar an Wert verloren hat, verharrt die Inflationsrate auf sehr niedrigem Niveau. Eine Anhebung des Leitzinses ist unter diesen Rahmenbedingungen auf absehbare Zeit sehr unwahrscheinlich.

Derzeit scheinen viele Anleger die Entwicklung auf den Finanzmärkten abzuwarten. Es ist zwar nicht schön, keine Zinsen auf Einlagen zu erhalten, richtig weh tut es aber noch nicht. Dieses könnte sich jedoch durchaus ändern, wenn sich die Krise der Staatsfinanzen weiter verschärft. Das Gefühl der Sicherheit der Geldanlage bemisst sich nicht an der Frage, ob die Inflation 1 % oder 2 % beträgt, sondern ob die Sparer langfristiges Vertrauen in die Sicherheit ihres Vermögens haben. Sollte dieses Vertrauen erschüttert werden, halten wir eine „Flucht in Sachwerte“ für durchaus realistisch. Dies würde zu einer neuerlichen, deutlichen Steigerung der Immobilienpreise führen.

Hinzu kommen zahlreiche regionale Indikatoren, die eine Immobilieninvestition in Oldenburg attraktiv machen. Beispielhaft sei an dieser Stelle die steigende Einwohnerzahl und die überdurchschnittliche Kaufkraftentwicklung genannt.

Für wesentlich unwahrscheinlicher halten wir auf absehbare Zeit das Szenario eines deutlichen Zinsanstieges und damit verbunden ein Absinken des Preisniveaus auf dem Immobilienmarkt.

Im Übrigen ist der Gesamtaufwand einer Immobilieninvestition, also Kaufpreis zuzüglich Finanzierungszinsen, während der Fremdfinanzierungsphase trotz starker Preissteigerungen in etwa konstant geblieben.

Das Angebot an Immobilien ist nach wie vor sehr knapp und die Nachfrage sehr gut. Wir stellen jedoch zunehmend fest, dass die Erwartungshaltung der Eigentümer bezüglich der zu erzielenden Ergebnisse noch deutlicher gestiegen ist als das tatsächliche Preisniveau. Hinzu kommt, dass durch das knappe Angebot an Immobilien viele Immobilienvermittler aus Sorge, keine Aufträge zu erhalten, Kaufpreise in Aussicht stellen, die auch bei optimistischer Prognose keine Aussicht auf Erfolg haben. Dabei ist die realistische Einschätzung des zu erwartenden Kaufpreises der Erfolgsschlüssel Nr. 1 für ein bestmögliches Verkaufsergebnis.

Deutlich ausgedehnt hat sich das Angebot an Neubau-Eigentumswohnungen. Hier treffen Kaufinteressierte auf ein breit gefächertes Angebot an Wohnungen. Schwieriger ist es derzeit, Wohnungen zu veräußern, bei denen der Bau noch nicht begonnen wurde. Je zeitnäher die Fertigstellung der Wohnanlage erfolgt, desto mehr Nachfrage stellt sich ein. Bislang wird das zum Verkauf stehende Angebot recht gut angenommen. Aufgrund der stabilen Marktsituation, sehen wir auch für das kommende Jahr noch gute Verkaufsmöglichkeiten.

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. Auch die gute Einkommensentwicklung in Oldenburg ermöglicht den Mietern, ihre Wohnsituation zu verbessern. Positiv sehen wir, dass die Landesregierung erklärt hat, von den Möglichkeiten der Mietpreisbremse für Oldenburg keinen Gebrauch zu machen.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es Folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Freie Baugrundstücke innerhalb der Stadtgrenzen sind Mangelware. Die Anzahl der Verkäufe von Baugrundstücken in der Stadt Oldenburg für Ein- bis Zweifamilienhäuser ist im Jahre 2013 um ca. ein Drittel gesunken. Es ist mittlerweile zur Regel geworden, dass ein auf einem Baugrundstück befindliches Altgebäude 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 und somit der Grundstückspreis über dem Verkehrswert des bebauten Grundstückes liegt. Zum anderen ist die energetische Sanierung bzw. die Anpassung von Altgebäuden an einen zeitgemäßen Wohnkomfort sehr kostenintensiv, so dass auch diese Gründe häufig für einen Abriss des Gebäudes sprechen.

Baugrundstücke ab 600 m², die intensiv bebaut werden können, sind für eine Einfamilienhausbebauung schlicht zu teuer geworden. Baugrundstücke unter 100.000 € sind nur noch in sehr begrenztem Umfang am Markt verfügbar. Der Preis für ein Einfamilienhausgrundstück beträgt je nach Lage zwischen 150 € und 350 € pro m². Für ein gut gelegenes Baugrundstück sind mehr als 250 € je m² zu zahlen.

Bei Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau hängt der Grundstückswert in erster Linie von der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit ab. In diesem Wohnlagesegment sind Grundstückspreise von über 300 € pro m² die Regel. In sehr guten Wohnlagen werden durchaus Preise von 500 € pro m² und mehr gezahlt.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist ungebrochen und übersteigt deutlich das zur Verfügung stehende Angebot. Die Kaufpreise bewegen sich nach wie vor auf einem hohen Niveau.

Besonders in diesem Teilmarkt ist nicht davon auszugehen, dass die Kaufpreise auf das Niveau der vergangenen Jahre zurückgehen werden. Da das Angebot der Ein- und Zweifamilienhäuser in Ermangelung einer ausreichenden Versorgung von Einfamilienhausgrundstücken limitiert ist, wird sich hieran auf absehbare Zeit wahrscheinlich nichts ändern.

Besonders gefragt sind in letzter Zeit jüngere Häuser mit einer zeitgemäßen Ausstattung und Architektur. Weniger von der positiven Preisentwicklung betroffen sind ältere, einfache Einfamilienhäuser aus den Baujahren 1950 bis 1970, die noch nicht modernisiert wurden.

Für ein Wohnhaus, das etwa 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 größere Bestandswohnungen erfreuen sich großer Beliebtheit. Für eine etwa 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche in durchschnittlicher Wohnlage liegt der zu veranschlagende Kaufpreis bei ca. 95.000 €. Für neuere ca. 15 Jahre alte Eigentumswohnungen sind ca. 2.000,00 € pro m² auszugeben, je nach Zustand und Lage weniger bzw. mehr.

Auch die Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen ist nach wie vor recht gut. Wir stellen aber fest, dass Kapitalanleger zurückhaltender mit ihrer Kaufentscheidung geworden sind. Durch das teilweise deutlich höhere Preisniveau bevorzugen viele Kapitalanleger mittlerweile den Kauf einer Bestandswohnung. Neubau-Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen werden derzeit überwiegend von Selbstnutzern nachgefragt. Hierbei besteht für diese der Vorteil, dass die Ausstattung der Wohnung wunschgerecht erfolgt, wobei die Anforderungen an die zu errichtende Immobilie gestiegen sind. Neben einem Fahrstuhl werden häufig auch Fußbodenheizung, großer Balkon etc. gewünscht.

Schwieriger ist es seit einiger Zeit auch geworden, die Neubau-Eigentumswohnungen „vom Plan“ zu verkaufen. Durch das sich ausweitende Marktsegment haben die Erwerber die Möglichkeit, sich zwischen diversen Angeboten zu entscheiden.

Eine Neubau-Eigentumswohnung liegt preislich zwischen ca. 2.400 € und 3.000 € pro m² Wohnfläche. 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. 2.700 € pro m² und einem Kaufpreis von 200.000,00 €.

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 sich dennoch fast ausschließlich auf wohnwirtschaftlich genutzte Objekte. Bei Wohn- und Geschäftshäusern mit rein oder überwiegend gewerblicher Nutzung sind die Nachfrage und das Kaufpreisniveau 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 Rothertragsfaktor in den letzten Jahren recht deutlich gestiegen ist. Die Rothertragsfaktoren für den Geschosswohnungsbau liegen zwischen etwa dem 14-fachen und dem 20-fachen der Jahres-Nettokaltmiete. Für Neubauten liegt der Faktor bei über dem 25-fachen der Jahres-Nettokaltmiete.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

In unserem letzten Grundstücksmarktbericht erwähnten wir bereits den Umschwung auf dem Mietwohnungsmarkt. Auch weiterhin ist die Nachfrage, insbesondere bei kleineren Wohnungen zwischen 40 m² und 60 m² Wohnfläche, recht gut. Bei größeren Wohnungen über 90 m² lassen die Gesuche jedoch spürbar nach.

Die Neuvertragsmieten für gebrauchte 2- und 3-Zimmer-Wohnungen liegen zwischen monatlich 6,00 €/m² und 7,50 €/m² Wohnfläche zuzüglich Nebenkosten. Im Neubaubereich werden Mieten von ca. 8,00 € bis 9,00 €/m² als Netto-Kaltmiete vereinbart. Spitzenmieten von mehr als 9,50 €/m² zuzüglich Nebenkosten bilden mittlerweile eher die Ausnahme. Dennoch ist die Nachfrage insgesamt als gut zu beschreiben und von einem Angebotsüberhang oder Leerständen sind wir weit entfernt.

Nach unserer Beobachtung spielt der Energieausweis bei der Wohnungsvermietung nur eine sehr untergeordnete Rolle. Wichtiger als der Energiestandard ist für die Mietinteressenten die tatsächliche Höhe der Nebenkosten, die sich aus einer Vielzahl von Einzelpositionen zusammensetzt.

III. Kapitalmarkt

Die immer noch sensationell niedrigen Zinsen für Realkredite haben im letzten Jahr nochmals nachgegeben. Niedrigere Nominalzinsen sind kaum noch vorstellbar. Allen Immobilienerwerbern und Eigentümern, deren Zinsfestschreibung bald ausläuft, kann nur dringend geraten werden, sich diese Finanzierungsbedingungen zeitnah zu sichern.

Aktuell bietet unser Kooperationspartner, die **Raiffeisenbank Oldenburg eG**, für ein Immobiliendarlehen im erststelligen Beleihungsbereich bei einer zehnjährigen Zinsbindungszeit einen Zinssatz ab ca. 2,2 % p. a. 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.