



**Kompetent** seit Jahr und Tag

# *Informationsbrief II/2015*

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 2015

### Sanieren oder planieren?

Wie auch in den vergangenen Jahren können wir 2015 auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Das Marktgeschehen wird nach wie vor bestimmt durch eine sehr hohe Nachfrage und ein niedriges Angebot an Immobilien jedweder Art. Insbesondere Immobilien im Stadtgebiet sind sehr begehrt und nur unzureichend am Markt vorhanden. Unter der Voraussetzung marktgerechter Angebotspreise ist in der Regel innerhalb weniger Wochen ein solventer Käufer gefunden. Die Käufer scheinen sich an die gestiegenen Kaufpreise gewöhnt zu haben. Diese haben sich auf ein für Oldenburger Verhältnisse sehr hohes Niveau eingependelt. Unserer Einschätzung nach ist das neugewonnene Niveau stabil, auch wenn es für eine verlässliche Aussage hierüber noch etwas verfrüht ist. Derzeit können wir weder feststellen, dass die Preise weiter steigen, noch dass sie zurückgehen. Die Jahre des starken Preisaufstiegs liegen aber aller Voraussicht nach hinter uns.

Häufig setzen wir uns bei der Bewertung von Immobilien mit der Frage auseinander, ob ein Erwerber die Gebäudesubstanz modernisieren oder abreißen wird. Aufgrund der stark gestiegenen Grundstückspreise und hohen Sanierungsaufwendungen entscheiden sich die Erwerber oft für eine Neubebauung des Grundstückes, also den Abriss des Altgebäudes. Nicht selten kommt es vor, dass trotz getätigter Investitionen in den

vergangenen Jahren dennoch ein Abriss des Gebäudes erfolgt. Wir möchten daher Eigentümern vor Durchführung größerer Investitionen empfehlen, kritisch zu hinterfragen, ob dadurch der Wert der Immobilie überhaupt erhöht wird. Ratsam wäre es, vor Durchführung einzelner Maßnahmen zunächst einmal den Gesamtaufwand der durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen zu ermitteln. Auch die Frage, welche baurechtlichen Möglichkeiten das Grundstück bietet, sollte mit in die Betrachtung einfließen. Ganz allgemein lässt sich sagen, dass je größer und zentraler gelegen das Grundstück ist, desto wahrscheinlicher ist es auch, dass Investitionen in die Gebäudesubstanz unwirtschaftlich sind. Es sollte bei der Betrachtung überlegt werden, dass Interessenten stärker auf noch ausstehende Investitionen achten, als auf bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen. Für eine Beratung hierzu stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Für die einzelnen Immobilienarten konnten wir folgende Beobachtungen im letzten halben Jahr machen:

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

### *a) Baugrundstücke*

Baugrundstücke innerhalb der Stadtgrenzen Oldenburgs sind absolute Mangelware. Die Anzahl der Verkäufe von Bauplätzen, die innerhalb der Stadt Oldenburg belegen sind, ist im Laufe der letzten Jahre stetig zurückgegangen. Dieser Mangel führt zu einem erheblichen Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, so dass die Preise stark angestiegen sind. Leider bietet die Bodenrichtwertkarte für Baugrundstücke in Oldenburg nur noch eine sehr grobe Orientierung. Preisabweichungen – je nach Wohnlage – von 30 % bis 50 % vom Bodenrichtwert sind eher die Regel als die Ausnahme. Da Baulücken innerhalb bestehender Siedlungsgebiete kaum noch vorhanden sind, ist es zur Regel geworden, dass ein auf einem Baugrundstück befindliches Altbaugebäude abgerissen wird. Der Preis für ein Einfamilienhaus-Grundstück beträgt je nach Lage zwischen 180,00 € und 350,00 € je m<sup>2</sup>.

Das Baurecht auf den Grundstücken wird derzeit fast immer vollständig ausgenutzt. Dies bedeutet, dass in Einfamilienhauswohnlagen, die über ältere Bebauungspläne verfügen und somit intensiv bebaut werden können, dieses Baurecht voll ausgeschöpft wird und somit Mehrfamilienhäuser entstehen. Bei Grundstücken für Geschosswohnungsbauten liegen die Kaufpreise teilweise bei über 500,00 € je m<sup>2</sup>.

### *b) Ein- und Zweifamilienhäuser*

Ungebrochen ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Stadtgebiet und auch im näheren Umkreis Oldenburgs. Die starke Nachfrage und das geringe Angebot halten die Preise auf Rekordniveau. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Nach wie vor bewegen sich die Zinsen auf einem sehr niedrigen Niveau, wodurch sich die monatliche Belastung trotz erheblich gestiegener Kaufpreise kaum oder nur sehr moderat erhöht hat. Die Möglichkeit, zinsgünstige Darlehen zu erhalten, haben natürlich vornehmlich Kaufinteressenten mit guten, sicheren Einkommen. Haushalten mit einem niedrigen Monatseinkommen fällt es etwas schwerer, eine Finanzierung zu erhalten, insbesondere dann, wenn neben dem Kaufpreis noch Modernisierungsmaßnahmen mit finanziert werden müssen. Hierin sehen wir auch einen Grund dafür, dass die Nachfrage nach gehobenen Wohnhäusern stärker gestiegen ist, als die Nachfrage nach einfachen, modernisierungsbedürftigen Objekten. Auch stellen verschiedene Interessenten bei eingehender Besichtigung modernisierungsbedürftiger Gebäude fest, dass die die Modernisierungskosten so hoch ausfallen, dass dieses

die finanziellen Möglichkeiten überschreitet bzw. das Gesamtinvestment höher ist, als bei teureren, aber neueren Gebäuden.

Für ein Wohnhaus, das etwa 30 Jahre alt ist und über eine Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> verfügt, wird durchschnittlich ein Kaufpreis von 250.000,00 € gezahlt.

### *c) Eigentumswohnungen*

Ungebrochen hoch ist auch die Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Im Unterschied zu den Einfamilienhäusern lassen sich hier auch einfache Wohnungen mit einem gewissen Investitionsstau gut verkaufen. Auf diese Wohnungen reagieren in erster Linie Kapitalanleger, da sich dort noch eine zumindest nominell gute Verzinsung erzielen lässt. Ganz allgemein kann gesagt werden, dass günstigere und somit oft kleinere Wohnungen insbesondere von Kapitalanlegern stark nachgefragt werden, während größere und teurere Wohnungen überwiegend von Selbstnutzern erworben werden. Für eine etwa 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> ist durchschnittlich von einem Betrag in Höhe von 105.000,00 € auszugehen. Bei Wohnungen ab dem Baujahr 2000 liegen die Kaufpreise fast durchweg oberhalb von 2.000,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Auch die Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen ist weiterhin sehr gut. Trotz eines sich ausweitenden Angebotes können wir nicht feststellen, dass dieses zu einer geringeren Nachfrage der einzelnen Objekte führte. Das Kaufpreisniveau ist stabil und hoch. Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen liegen zwischen 2.700,00 € und 3.300,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Spitzenlagen werden hingegen Kaufpreise über 4.000,00 € pro m<sup>2</sup> bezahlt. Dieses Angebot richtet sich jedoch fast ausschließlich an Selbstnutzer.

### *d) Kapitalanlageobjekte*

Sehr gut nachgefragt werden auch Kapitalanlageobjekte wie Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser. Das Angebot an solchen Kapitalanlageobjekten ist jedoch leider sehr gering. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Trotz der sehr guten Nachfrage und somit kurzen Vermarktungsdauer der Objekte wissen viele Immobilieneigentümer schlicht nicht, wie sie ihr freigewordenes Kapital anderweitig gewinnbringend anlegen könnten. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass in Oldenburg viele Mehrfamilienhäuser in Wohnungseigentum aufgeteilt sind und daher vergleichsweise wenig Mehrfamilienhäuser geschlossen zum Verkauf angeboten werden.

Es ist zu beobachten, dass der sogenannte Rothertragsfaktor in den Jahren deutlich angestiegen ist. Rothertragsfaktoren für den Geschosswohnungsbau liegen zwischen etwa dem 14-fachen und dem 20-fachen der Jahres-Nettokaltmiete. Zum Vergleich sei hierzu erwähnt, dass die Rothertragsfaktoren vor ca. 5 Jahren noch bei dem 10-fachen bis 14-fachen der Jahres-Nettokaltmiete lagen. Bei Neubauten liegt dieser Faktor in der Regel über dem 25-fachen.

## *II. Vermietungen*

### *Wohnungen*

Seit Juni dieses Jahres gilt das sogenannte Bestellerprinzip, welches zur Folge hat, dass Mietwohnungen für den Mieter praktisch nur noch provisionsfrei angeboten werden können. Dieses hatte

zur Folge, dass das Angebot an Mietwohnungen bei den gewerblichen Anbietern zunächst zurückgegangen ist. Wir meinen für uns feststellen zu können, dass dieser Trend etwas zurückgeht und Maklerdienstleistungen von den Vermietern wieder vermehrt in Anspruch genommen werden.

Insgesamt kann auf dem Markt für Mietwohnungen von einem stabilen Marktgeschehen berichtet werden. Insbesondere kleinere Wohnungen zwischen 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> werden sehr stark nachgefragt. Hier ist es überwiegend die Aufgabe des Vermittlers, geeignete Mieter aus der Fülle von Bewerbungen herauszufiltern. Bei größeren, hochpreisigeren Wohnungen haben wir bereits im letzten Marktbericht von etwas längeren Vermarktungszeiten berichtet.

Neuvertragsmieten für gebrauchte 2- bis 3-Zimmerwohnungen liegen zwischen monatlich 6,00 € und 7,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Nebenkosten. Im Neubaubereich werden Mieten von ca. 8,00 € bis 9,00 € pro m<sup>2</sup> als Nettomiete vereinbart.

### *III. Kapitalmarkt*

Das Zinsniveau für Immobilienkredite befindet sich immer noch auf sehr günstigem Niveau. Mitte des Jahres waren die Zinsen kurzfristig verhältnismäßig stark angestiegen. Dieser Trend hat sich jedoch nicht fortgesetzt, so dass das Zinsniveau allgemein wieder etwas gesunken ist. Trotz der zwischenzeitlich eingetretenen Zinssteigerung liegen die Zinsen im erststelligen Beleihungsbereich mit einer 10-jährigen Zinsbindung unterhalb von 2 % p. a.

*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.