



Kompetent seit Jahr und Tag

# Informationsbrief II/2016

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 2016

### Wie lange steigen die Immobilienpreise noch?

Der Immobilienmarkt, nicht nur in Oldenburg, eilt von Rekord zu Rekord. Eine der meistgestellten Fragen ist daher: Wie lange steigen die Preise noch weiter?

Die Höhe der Preissteigerungen ist je nach Region unterschiedlich. Für alle Ballungsräume aber ist die Richtung der Preisentwicklung gleich. Diese wird von 2 Hauptfaktoren beeinflusst. Dem Zinsniveau und der Einwohnerentwicklung. Während das Zinsniveau für alle in etwa gleich ist, ist die Nachfrageentwicklung unterschiedlich stark ausgeprägt. Verglichen mit dem Europäischen Ausland ist das Kaufpreisniveau allenfalls durchschnittlich. Nur München schafft es unter die Top 10 der Metropolregionen in Europa. Gemessen an den höheren Einkommen in Deutschland ist somit sicherlich noch Platz für weitere Kaufpreissteigerungen gegeben. Als Wachstumslokomotive Europas wird Deutschland für junge Menschen in Europa immer attraktiver. Der Zuzug nach Deutschland und insbesondere in die Ballungsräume wird so lange anhalten, bis sich die Arbeitslosigkeit in Südeuropa an unser Niveau angleicht. Also noch sehr lange. Es wird auch nicht gelin-

gen durch gesetzliche Vorgaben wie Mietpreisbremse oder niedrige Mietspiegel den Mietanstieg zu begrenzen. (Siehe auch Vermietungen).

Der zweite Preismotor ist der Zins. So gut wie alle Experten sind sich derzeit einig, dass das Zinsniveau zumindest kurz und mittelfristig nicht steigen wird. Die Inflationsrate und damit der offizielle Grund für den niedrigen Kapitalmarktzins ist noch ein gutes Stück von der Zielmarke von 2 % entfernt. Den wahren Grund für die Niedrigzinspolitik sehen wir aber in dem Bemühen durch einen niedrigen Wechselkurs Wettbewerbsvorteile zu erzielen und eine Kapitalflucht in den Euro zu verhindern. Da alle westlichen Industrienationen das gleiche Ziel verfolgen, ist ein Konkurrenzkampf um die lockerste Geldpolitik entbrannt. Ein Umschwenken in Geldpolitik hätte gravierende Folgen für den Wirtschaftsstandort Europa. Eine Zinswende käme sicher nicht über Nacht, sondern würde in sehr langsamen homeopatischen Schritten erfolgen müssen. Schaut man sich die Zinsentwicklung der letzten 50 Jahre an, so kennt diese im Durchschnitt nur eine Richtung. Abwärts. Auch ein weiteres Absinken des Realzinses (Einlagenzins minus Inflationsrate) ist durchaus denkbar. Für hohe Bankguthaben sind bereits jetzt teilweise Strafzinsen fällig.

Etwas dämpfend wirkt sich derzeit die restriktivere Kreditvergabe durch die Banken aus. Mit Inkrafttreten der neuen Wohnungsbaukreditrichtlinie wurde die Kreditvergabe an weniger vermögende und ältere Personen eingeschränkt. Der Staat will so die Bürger vor Fehlinvestitionen schützen, nimmt ihnen aber zeitgleich die Chancen der Vermögensbildung.

Es stellt sich noch die Frage, ob die bundesweite Situation direkt auf Oldenburg zu übertragen ist. Im Gegensatz zu vielen Ballungsräumen besteht in Oldenburg noch ein hohes Nachverdichtungspotenzial. Mit einfachen Worten: wir haben noch Platz zum Bauen. Während in vielen Großstädten die Nachfrage aus Mangel an Angeboten fast nur auf Bestandsimmobilien trifft, gibt es in Oldenburg eine rege Neubautätigkeit, die sich auch preisdämpfend auswirken sollte. Es bleibt abzuwarten, was schneller wächst. Die Nachfrage nach Wohnungen oder der Bau von Wohnungen.

Fasst man die zuvor beschriebenen Einflussfaktoren zusammen, so gehen wir davon aus, dass der Aufwärtstrend noch einen ganze Weile anhalten wird. 5 bis 10 Jahre halten wir für durchaus realistisch.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

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

### *a) Baugrundstücke*

Durch die starke Nachfrage nach Baugrundstücken sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser liegen die Kaufpreise meist deutlich oberhalb des festgestellten Richtwertes. Die Kaufpreise haben mittlerweile ein Niveau erreicht bei dem der Bodenwert oft oberhalb des zu erzielenden Verkaufspreises für die Bestandsimmobilie liegt. Insbesondere Siedlungshäuser aus den 1950er und 1960er Jahren werden auch bei gutem Pflege- und Unterhaltungszustand immer häufiger abgerissen. Grundstückspreise für Einfamilienhäuser in 1-geschossiger Bauweise liegen je nach Wohnlage zwischen 180,00 € und 400,00 € je m<sup>2</sup>. Wer in Oldenburg ein Grundstück erwerben will, sollte sich in guten Wohnlagen auf Kaufpreise zwischen 150.000,00 € und 200.000,00 € einstellen. Bei Grundstücken, bei denen eine 2- oder mehrgeschossige Bauweise möglich ist, liegen die Kaufpreise meist zwischen 200.000,00 € und 400.000,00 €.

schossige Bebauung möglich ist, werden in aller Regel Mehrfamilienhäuser errichtet. Hier richten sich die Grundstückspreise in erster Linie nach der auf dem Grundstück realisierbaren Wohnfläche. Bei Grundstücken mit hoher baulicher Ausnutzung werden häufig 500,00 € und mehr je m<sup>2</sup> entrichtet.

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

Das Angebot von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist nach wie vor bei Weitem nicht ausreichend um die hohe Nachfrage zu befriedigen. Besonders für Familien, die nicht über eine sehr gute Einkommenssituation verfügen, ist der Immobilienerwerb innerhalb der Stadtgrenzen derzeit ausgesprochen schwierig. Zwar sind durchaus modernisierungsbedürftige Immobilien am Markt, häufig stellen wir aber fest, dass die Finanzierbarkeit für ein günstigeres, noch zu modernisierendes Einfamilienhaus sehr schwierig ist. Einfamilienhäuser unterhalb von 200.000,00 € erfreuen sich zwar regelmäßig einer recht hohen Nachfrage, die Finanzierbarkeit dieser Immobilien ist aber oft erheblich schwieriger als bei höherwertigen Objekten oberhalb der 300.000,00 - oder 400.000,00 € Grenze. Zum einen sind Banken zurückhaltend bei der Finanzierung von Modernisierungskosten, hier wird häufig ein höherer Eigenkapitalanteil gefordert, zum anderen durch die Wohnungsbaukreditrichtlinie bei der die Anforderungen an das Eigenkapital und die Einkommenssituation der Haushalte gestiegen ist. So ist gerade einkommensschwächeren Haushalten die Möglichkeit, Mietpreissteigerungen in Zukunft durch Bildung von Wohneigentum zu entkommen, verwehrt.

Anders als bei Eigentumswohnungen dehnt sich das Angebot bei den Einfamilienhäusern und Doppelhäusern kaum aus. Bei steigenden Einwohnerzahlen ist also davon auszugehen, dass der prozentuale Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet sinken dürfte. Da die Ausweitung neuer Bauflächen durch die Stadt nur in einem sehr geringen Maße erfolgt, bleibt die Versorgung für familiengerechte Immobilien auch auf lange Sicht mangelhaft.

In der Stadt Oldenburg ist für ein etwa 30 Jahre altes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> durchschnittlich ein Kaufpreis in Höhe von 260.000,00 € zu zahlen.

### ***c) Eigentumswohnungen***

Auf dem Markt für Eigentumswohnungen konkurrieren Selbstnutzer mit Kapitalanlegern um das zur Verfügung stehende Angebot. Wie wir in unserem letzten Marktbericht bereits erwähnt haben, lag die Steigerung der Vertragsabschlüsse im Jahre 2015 bei ca. 30 %. Aufgrund der starken Bautätigkeit ist auch für dieses Jahr davon auszugehen, dass dieses Ergebnis in etwa gehalten werden kann. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist für alle Baujahre ähnlich. Insbesondere überraschen uns die hohen Kaufpreise für relativ einfache Wohnungen aus der Zeit Ende 1960er und 1970er Jahre. Auch für diese Wohnungen werden teilweise Kaufpreise von 1.800,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr gezahlt. Wenn man bedenkt, dass für diese Wohnungen vor ca. 5 Jahren lediglich 1.000,00 € je m<sup>2</sup> aufgerufen wurden, sind die Kaufpreissteigerungen in diesem Marktsegment enorm. Da durch das sehr niedrige Zinsniveau derzeit kaum Alternativen zur Kapitalanlage bestehen, wird sich an der guten Gesamtnachfrage in absehbarer Zeit sicher nichts ändern. Man sollte jedoch immer bedenken, dass der Kapitalanleger häufig Trends folgt und bei einer Trendumkehr, aus welchen Gründen auch immer, das Interesse am Immobilienerwerb auch wieder verlieren könnte.

Für eine etwa 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist durchschnittlich von einem Betrag in Höhe von 130.000,00 € auszugehen. Bei Wohnungen, die jünger als 20 Jahre sind, liegen die Kaufpreise oberhalb von 2.000,00 € je m<sup>2</sup>. Für Neubaueigentumswohnungen sind in normalen bis guten Wohnlagen die Kaufpreise auf ein Niveau von über 3.000,00 € je m<sup>2</sup> angestiegen. Für kleinere Wohnungen werden auch Kaufpreise von 3.500,00 € je m<sup>2</sup> erzielt. Die Spitzenpreise für Wohnungseigentum liegen oberhalb von 4.000,00 €. Hier ist jedoch nur ein sehr geringes Angebot am Markt verfügbar.

#### *d) Kapitalanlageobjekte*

Bei Kapitalanlageobjekten ist die Präferenz für rein wohnwirtschaftliche Objekte nach wie vor stark ausgeprägt. Häufiger werden auch neu errichtete Mehrfamilienhäuser, die nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt wurden, von Kapitalanlegern nachgefragt. Bei Kaufpreisen von 3.000,00 € je m<sup>2</sup> liegt die Bruttoverzinsung bei etwas oberhalb von 3 %. Die Rohertragsfaktoren für den Geschosswohnungsbau variieren je nach Lage und Ausstattung recht stark. Wir gehen jedoch davon aus, dass in etwa mit dem 18- bis 20-fachen der Nettojahreskaltmiete zu kalkulieren ist.

## *II. Vermietungen*

### *Wohnungen*

Die Mietpreisentwicklung ist als stabil bis steigend zu bezeichnen. Dieser Umstand überrascht uns durchaus, da wir davon ausgegangen waren, dass durch die Ausweitung des Angebotes aber auch eine gewisse Preisdämpfung eintreten sollte. Viele größere Wohnobjekte, etwa im Bereich der Donnerschwee-Kaserne, oder andere, größere Neubauvorhaben werden im Jahre 2017 fertiggestellt. Wir sind gespannt, wie das Angebot vom Markt aufgenommen wird und wie sich die Nachfrage nach Mietwohnungen entwickelt. Wir gehen zwar nicht davon aus, dass sich Überkapazitäten ergeben, zumindest glauben wir aber, dass sich der Aufwärtstrend bei der Mietpreisentwicklung verlangsamt.

Keine Entlastung sehen wir für den Bereich preisgünstiger Wohnungen zwischen 40 und 60 m<sup>2</sup>. Diese Wohnungen werden nur in einem geringen Maße errichtet. Wir wiederholen an dieser Stelle noch einmal unseren Appell an die Stadtverwaltung, die notwendige Stellplatzanzahl für kleinere Wohnungen für das gesamte Stadtgebiet zu reduzieren um hier zu einer kleinen Entlastung zu kommen. Für eine spürbare Entlastung dürfte dieser Schritt zwar auch nicht sorgen, jedoch einer weiteren Verschärfung entgegen wirken.

Für absolut ungeeignet das Mietpreisniveau zu begrenzen, halten wir die Mietpreisbremse, die nun in Oldenburg doch eingeführt werden soll. An welchen Parametern sich die ortsübliche Vergleichsmiete ohne Mietpreisspiegel orientieren soll, ist uns allerdings ein Rätsel. Wir gehen allerdings nicht davon aus, dass die Mietpreisbremse das Marktgeschehen tatsächlich verändern wird. Sie wird in jedem Falle die rechtliche Unsicherheit beim Abschluss von Mietverträgen erhöhen.

Neuvertragsmieten für gebrauchte 2- bis 3-Zimmerwohnungen liegen zwischen 7,00 € und 8,00 € je m<sup>2</sup>. Bei Neubauten werden in der Regel zwischen 9,00 € und 10,00 € je m<sup>2</sup> vereinbart. Die Spitzenmieten liegen bei 12,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### III. Kapitalmarkt

Wie bereits in diesem Bericht mehrfach erwähnt, befindet sich das Zinsniveau für Immobilienkredite auf einem sehr günstigen Niveau. Die Zinsen im erststelligen Beleihungsbereich mit einer 10-jährigen Zinsbindungsfrist liegen teilweise deutlich unter 2 % p. a.

Bei Interesse unterbreitet Ihnen unser Kooperationspartner, die **Raiffeisenbank Oldenburg eG**, gerne ein individuelles Angebot für Ihren Immobilienkredit.

#### Tipp/Hinweis: Briefgrundschulden

In jüngerer Vergangenheit ist es vermehrt vorgekommen, dass Grundschuldbriefe verloren gegangen sind. Die Löschung eines als Briefgrundschuld eingetragenen Rechtes ohne die Vorlage des Grundschuldbriefes ist sehr schwierig und sehr sehr langwierig. Wir möchten daher allen Grundstückseigentümern, die ein solches, nicht mehr valutierendes Recht im Grundbuch eingetragen haben, empfehlen, dieses löschen zu lassen. Sie ersparen sich und Ihren Nachkommen hohe Abwicklungskosten.

*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.