



Kompetent seit Jahr und Tag

# Informationsbrief II/2017

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 2017

Angebot weitet sich aus.

Das nun weitgehend abgelaufene Jahr 2017 war, wie die vergangenen Jahre auch, geprägt von einem sehr lebhaften Immobilienmarkt.

Wir hatten im Marktbericht des Frühjahres bereits festgestellt, dass der starke Preisauftrieb der vergangenen Jahre weitest gehend zum Erliegen gekommen ist. Die Indizien mehren sich aber, dass die Spitze der Immobilienpreise erreicht ist! Derzeit kann von einem lebhaften Immobilienmarkt mit sehr hohen Kaufpreisen gesprochen werden, die Kaufpreise bewegen sich aber eher auf dem Niveau des Vorjahres. In den vergangenen Jahren standen wir oft vor dem Problem, für eine Immobilie mehrere Käufer zu haben. So wurden die aufgerufenen Kaufpreisforderungen teilweise noch einmal deutlich übertroffen. Diese Situation stellt jetzt eher die Ausnahme dar. Insgesamt wird der Zeitraum, in dem eine Immobilie veräußert werden konnte, etwas länger. Die Kaufentscheidungsprozesse werden länger und wohlüberlegter.

In den letzten Monaten stellen wir fest, dass sich das Angebot an Immobilien leicht ausweitet. Ob diese erfreuliche Tendenz nur eine Momentaufnahme oder doch eine nachhaltige Entwicklung darstellt, bleibt noch abzuwarten. Die Nachfrage ist nach wie vor sehr gut, konzentriert sich aber zunehmend auf hochwertige

Immobilien in guten Wohnlagen. Etwas schwieriger zu veräußern sind modernisierungsbedürftige Immobilien mit einer veralteten Architektur und weniger attraktivem Umfeld. Das Angebot dieser Immobilien nimmt langsam, aber stetig zu. Sollte dieser Trend anhalten, wird dieses nicht ohne Auswirkungen auf die Kaufpreise bleiben.

Wir wollen mit diesen Beobachtungen nicht das Ende des Immobilienbooms in Oldenburg feststellen, denn an den sehr günstigen Rahmendaten hat sich nichts geändert. Die Nachfrage ist durch die sehr positive Einwohnerentwicklung und die gute wirtschaftliche Situation vieler Haushalte sehr günstig. Auch das sehr niedrige Zinspreisniveau hält weiter an. Im Laufe des kommenden Jahres wird zu beobachten sein, ob die Zinsen leicht steigen.

Die Geschwindigkeit, mit der derzeit Eigentumswohnungen in Oldenburg gebaut und geplant werden, ist enorm. Neben einigen großen Bauvorhaben wie z.B. die Planung am „Alten Stadthafen“, die ehemalige Donnerschwee Kaserne, das Gelände der ehemaligen Netzfabrik an der Ammerländer Heerstraße und einige weitere Neubauvorhaben mit über 50 Wohnungen, entstehen - verteilt über das gesamte Stadtgebiet - kleinere Mehrfamilienhäuser mit 5 bis 10 Wohneinheiten. Diese deutliche Ausweitung des Angebotes an Eigentumswohnungen kann nicht auf unbegrenzte Zeit ohne Auswirkungen auf die zu erzielenden Kaufpreise bleiben. Diesbezüglich sind sich die Marktteilnehmer auch grundsätzlich einig. Nur die Frage, wann dieser Zeitpunkt erreicht ist, wird unterschiedlich beantwortet.

Der starke Trend zum Geschosswohnungsbau hat das Angebot von Grundstücken für Einfamilienhäuser zusätzlich verknappt. Aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung im Geschosswohnungsbau sind Grundstücke für Einfamilienhäuser kaum noch bezahlbar geworden.

Spannend ist auch die Entwicklung der Mietpreise. Bislang wird das Angebot von neu geschaffenen Wohnungen zügig aufgenommen. Die Mietpreise sind auf hohem Niveau stabil. Ein Abflachen der Nachfrage ist nicht erkennbar.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

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

### *a) Baugrundstücke*

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist ungebrochen hoch. Laut einer Untersuchung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind die Bodenpreise binnen Jahresfrist noch einmal um mindestens 10 % gestiegen. Diese Preisentwicklung ist natürlich ein Ausdruck für das in diesem Marktsegment bestehende Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Da neue Bauareale nur in einem sehr begrenzten Umfang auf den Markt kommen, ist eine Entlastung nicht in Sicht. Der Markt für Baugrundstücke speist sich fast ausschließlich aus bebauten Grundstücken, die nach Abbruch der vorhandenen Bausubstanz neu bebaut werden. In Gebieten, die eine höhere bauliche Ausnutzung zulassen, werden auf diesen Grundstücken überwiegend Mehrfamilienhäuser errichtet. Die Preisdifferenz zwischen den Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücken ist unserer Einschätzung nach jedoch kleiner geworden. Sie ist aber nach wie vor erheblich.

Bei Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau liegen die Grundstückspreise pro m<sup>2</sup> je nach Lage und Baurecht zwischen 350,00 € und 550,00 €. In Spitzenlagen liegen die Kaufpreise ober-

halb von 650,00 € je m<sup>2</sup>. Der Preis für ein Einfamilienhausgrundstück beträgt in Abhängigkeit von der Wohnlage zwischen 300,00 € und 450,00 € je m<sup>2</sup>. Wir können seit dem Marktbericht im Frühjahr nicht feststellen, dass sich die Kaufpreise hier noch weiter nach oben entwickelt haben.

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

Wie eingangs beschrieben, ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern unverändert hoch und kann durch das zur Verfügung stehende Angebot nicht gedeckt werden. Die Nachfrage konzentriert sich überwiegend auf Einfamilienhäuser ohne hohen Modernisierungsaufwand. Die hohen Modernisierungsaufwendungen bei älteren Gebäuden schmälern den Verkaufserlös oft überproportional. Zu Bedenken ist bei älteren, sanierungsbedürftigen Einfamilienhäusern auch immer der Umstand, dass Grundstückswert und Gebäudewert nicht zu weit auseinanderfallen. Der Käufer einer Immobilie ist an seinem Wohnwert und nicht an den einzelnen Wertbestandteilen interessiert. Ihn interessiert letztendlich mit welchem Endpreis/Kaufpreis er inklusive Modernisierungskosten rechnen muss. Hierbei kann ein zu hoher Bodenwertanteil zu Wertabschlägen führen. Liegt der Wert zwischen Gebäudesubstanz und Grundstückswert zu weit auseinander, ist davon auszugehen, dass die Immobilie als Bauplatz einen höheren Kaufpreis erzielt.

Wir beobachten in letzter Zeit etwas vermehrt, dass ältere Menschen bereit sind, sich räumlich zu verändern. Durch das größere Angebot von Miet- und Eigentumswohnungen, die derzeit im Bau sind, entscheiden sich zunehmend mehr Eigentümer dazu, aus ihren zu großen Einfamilienhäusern auszuziehen und diese zu veräußern. Auch hierdurch weitet sich das Angebot an Einfamilienhäusern derzeit etwas aus.

Wir gehen bei Einfamilienhäusern aufgrund der immer noch sehr hohen Nachfrage von stabilen Kaufpreisen aus.

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 in Höhe von 300.000,00 € gezahlt.

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

Der Trend, Wohnimmobilien zur Altersvorsorge zu erwerben, hält an. Am stärksten profitiert die Eigentumswohnung von diesem Trend. Stark gesucht werden kleinere, gebrauchte Eigentumswohnungen mit einem guten Verhältnis zwischen erzielbarer Miete und aufzuwendendem Kaufpreis. Solche Wohnungen sind aber rar gesät. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Prinzip für alle Baujahre ähnlich. Auch ältere Wohnungen aus der Zeit der 1960er und 1970er Jahre werden gut nachgefragt. Für Eigentumswohnungen dieser Baujahre werden in guten Lagen 2.000,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Wir glauben, dass viele Erwerber die Investition in die Gebäudesubstanz, die sich bei diesen Wohnungen künftig ergeben kann, etwas unterschätzen. Es lohnt sich durchaus der Vergleich mit einer Neubaueigentumswohnung, die bei etwas höheren Einnahmen deutlich weniger Investitionen in absehbarer Zukunft erwarten lässt. Die Rendite einer Immobilieninvestition ist nicht nur die Relation zwischen Kaufpreis und Mieteinnahmen, auch laufende Kosten sollten in die Investitionsentscheidung einfließen.

Für eine etwa 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist durchschnittlich von einem Kaufpreis in Höhe von 140.000,00 € auszugehen. Bei jüngeren Wohnungen, die nach dem Jahre 2000 errichtet wurden, kann ein m<sup>2</sup>-Preis von 2.600,00 € erwartet werden. Für eine Neubaueigentumswohnung sind etwas mehr als 3.000,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu zahlen. Hier variie-

ren die Kaufpreise in Abhängigkeit von der Wohnlage recht erheblich. In guten Wohnlagen werden auch Preise oberhalb von 4.000,00 € je m<sup>2</sup> gezahlt.

#### *d) Kapitalanlageobjekte*

Finanzkräftigere Kapitalanleger haben häufig den Wunsch, alleiniger Eigentümer eines Mehrfamilienhauses zu sein. Investitionsentscheidungen in die Gebäudesubstanz können dann alleine getroffen werden und sind nicht abhängig von der Zustimmung übriger Miteigentümer. Leider sind Mehrfamilienhäuser ohne erheblichen Modernisierungsaufwand am Oldenburger Immobilienmarkt recht selten.

Für gut vermietbare Kapitalanlageobjekte ohne Instandhaltungsrückstand ist in etwa das 18- bis 20-fache der Jahres-Nettokaltmiete zu zahlen. Für neuere Gebäude beträgt der Faktor inzwischen dem 25- bis 30-fachen der Jahres-Nettokaltmiete.

## *II. Vermietungen*

### *Wohnungen*

Die Nachfrage nach attraktiven, gut gelegenen Mietwohnungen ist weiterhin sehr hoch. Bislang können wir nicht erkennen, dass sich Sättigungstendenzen in der Nachfrage abzeichnen. Die Mietinteressenten haben sich an das gestiegene Mietpreisniveau gewöhnt und sind bereit dieses mangels Alternativen auch zu bezahlen. Wir sind ein wenig erstaunt darüber, wie gut das neu geschaffene Angebot an Mietwohnungen vom Markt aufgenommen wird. Wir führen dies - neben der doch recht deutlich gestiegenen Einwohnerzahl - darauf zurück, dass sich die Zahl der Haushalte ebenfalls ausweitet. Auch die Einkommensentwicklung dürfte mitverantwortlich für die sehr gute Nachfrage am Mietwohnungsmarkt sein.

Weiterhin schwierig ist die Versorgung mit kleinen und preisgünstigen Wohnungen. Zwar werden in letzter Zeit auch kleinere Eigentumswohnungen errichtet, jedoch werden für diese teilweise sehr hohe Mieten verlangt.

Neuvertragsmieten für gebrauchte 2- bis 3-Zimmerwohnungen liegen bei monatlich zwischen 7,00 € und 8,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Nebenkosten. Bei Neubauten werden in der Regel zwischen monatlich 9,00 € und 10,00 € je m<sup>2</sup> zuzüglich Nebenkosten vereinbart. Kleine Wohnungen werden nicht selten zu einem m<sup>2</sup>-Preis von über 10,00 € zuzüglich Nebenkosten vermietet. Die Spitzenmieten bewegen sich unserer Kenntnis nach gegenwärtig bei etwa monatlich 12,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Nebenkosten.

## *III. Kapitalmarkt*

Das Zinsniveau für Immobilienkredite verharrt auf einem für Kreditnehmer sehr günstigen Niveau. Die Zinsen im erststelligen Beleihungsbereich mit einer 10-jährigen Zinsbindungsfrist liegen deutlich unter 2 % p.a.

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

*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.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Carl Gause'.