



Informationsbrief I/2020

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.

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 gerne Ihre ganz persönlichen Objektwünsche mitteilen.

Immobilienmarktbericht Frühjahr 2020

Starkes Vertrauen in den Immobilienmarkt

Wir hatten bei einem der zurückliegenden Informationsbriefe geschrieben, welche Szenarien eintreten müssten, damit die Kaufpreise am Immobilienmarkt wieder sinken könnten. Neben steigenden Zinsen, hat aus unserer Sicht nur eine deutliche Rezession das Potential, die Kaufpreise unter Druck zu setzen. Der Fall eines Konjunkturerinbruches ist nun, in nicht für möglich gehaltener Form, eingetreten. Und? Wenige interessiert es! Das Vertrauen in die Stabilität des Immobilienmarktes ist nicht erschüttert worden. Wir waren davon ausgegangen, dass zunächst eine große Zurückhaltung eintritt und viele Interessenten Ihre Kaufabsicht zunächst einmal zurückstellen. In den ersten zwei Wochen nach dem Lockdown, schien sich dies zunächst zu bestätigen. Ein paar wenige Beurkundungstermine wurden abgesagt, doch das Gros der Einigungen hielt. In der Folge entwickelte sich aber wieder eine recht lebhafte Nachfrage, die sich nur unwesentlich vom Jahresanfang unterscheidet. Besichtigungstermine sind unter Wahrung des Abstandsgebotes problemlos durchzuführen und werden auch gut nachgefragt.

Dabei sind sicherlich noch einige Fragen für die Zukunft unbeantwortet geblieben. Wie viele Eigentümer könnten mittelfristig gezwungen sein, ihre Immobilie zu veräußern? Wie werden sich die Mieten entwickeln, wenn die Einkommen infolge der Krise sinken? Wird die Kreditvergabe durch erhöhte Risiken schwieriger?

Auch wenn Oldenburg als Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort sicherlich weniger betroffen sein dürfte, als Standorte mit einer hohen Industriedichte, würde sich ein allgemeiner Abwärtstrend auch in Oldenburg bemerkbar machen. Gegen einen Abwärtstrend der Kaufpreise spricht jedoch die zunehmende Sorge der Menschen um das Geld. Immer wieder berichten uns Kunden, dass sie große Sorgen um die Geldstabilität und somit um ihr Ersparnis haben. Die Hoffnung, hierfür noch einmal Zinsen zu erhalten, geht mittlerweile gegen Null. Zusätzlich pumpen die Zentralbanken immer höhere Summen über den Einkauf von Staatsanleihen in den Markt. Ebenso wird der Aktienmarkt derzeit sicherlich nicht durch positive Konjunkturaussichten getragen, sondern durch immer größere Finanzspritzen der Notenbanken befeuert.

Sicher ist nur Eines: Es bleibt spannend!

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Der Markt für Baugrundstücke bleibt hart umkämpft und ist derzeit praktisch leergefegt. Gerade Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke sind in den vergangenen zwei Jahren noch einmal deutlich gestiegen. Der Wunsch nach einem individuellen, auf die persönlichen Bedürfnisse zugeschnittenen Wohnhauses, besteht weiterhin. Durch die ebenfalls recht stark gestiegenen Baukosten sind die Gesamtkosten für ein neues Einfamilienhaus deutlich höher zu veranschlagen als noch vor wenigen Jahren. Unter 400.000,00 € lässt sich dieser Wunsch innerorts kaum realisieren. Der Regelfall für ein individuelles Einfamilienhaus dürfte mittlerweile jenseits der 500.000,00 €-Grenze liegen. Ferner ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser nach wie vor hoch. Die Bauträger gehen nach anfänglichem Zögern mittlerweile davon aus, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hoch bleibt. Auch hier findet sich nur ein sehr geringes Angebot am Markt. Von einem Preisrückgang, oder von längeren Vermarktungszeiten ist trotz der schwierigen, konjunkturellen Aussichten nichts zu spüren.

Baugrundstücke für Einfamilienhäuser bewegen sich in der Regel zwischen 150.000,00 € und 200.000,00 €. Wobei die Grundstücksgrößen hier meist zwischen 350 m² und 500 m² liegen. Für größere oder sehr gut gelegene Grundstücke werden in der Regel aber Preise oberhalb von 200.000,00 € gezahlt.

Bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäusern ist oft das Baurecht neben der Wohnlage der wertbestimmende Faktor. Bei einer guten baulichen Ausnutzung werden in der Regel Kaufpreise von oberhalb 500,00 € pro m² gezahlt. Insgesamt variieren die Preise hier zwischen 400,00 € und 650,00 € je m² Grundstücksfläche.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Klassische, familiengerechte Einfamilienhäuser in guter Wohnlage Oldenburgs entwickeln sich zunehmend zu von Liebhabern gesuchten Raritäten. Das Angebot ist derart knapp, dass neue Angebote vielfach in kurzer Zeit an vorgemerkte Kunden veräußert werden können. Nur in Ausnahmefällen, bei dezentralen und stark sanierungsbedürftigen Objekten, ist von einer längeren Vermarktungszeit auszugehen. Etwas schwieriger zu vermitteln sind vermietete Einfamilienhäuser, da viele Kaufinteressenten davor zurückschrecken, als erste Amtshandlung nach Eigentumsübergang das bestehende Mietverhältnis kündigen zu müssen. Hier streben wir in aller Regel einen fairen Interessenausgleich mit dem Mieter an, um so für alle Seiten zu einem bestmöglichen und vertretbaren Ergebnis zu kommen. Gut nachgefragt werden nach wie vor Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Diese sind jedoch deutlich preispfindlicher, d.h. dass bereits leicht überhöhte Kaufpreisforderungen zu einer deutlichen Reduzierung der Nachfrage führen. Für Neubau-Doppelhaushälften werden mittlerweile Kaufpreise von 350.000,00 € gezahlt. Bei hochwertigeren, größeren Doppelhaushälften sind weiterhin Kaufpreise oberhalb der 400.000,00 €-Grenze anzutreffen.

Für ein Einfamilienhaus, das etwa 30 Jahre alt ist und über eine Wohnfläche von etwa 130 m² verfügt, wird derzeit ein Kaufpreis von etwa 360.000,00 € gezahlt. Im Vergleich hierzu beträgt der Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte gleichen Baujahres etwa 260.000,00 €.

c) Eigentumswohnungen

In unserem letzten Informationsbrief im Herbst des vergangenen Jahres, haben wir festgestellt, dass sich zunehmend eine gewisse Kaufzurückhaltung bei Neubaueigentumswohnungen breit macht. Diese Beobachtung lässt sich aber nicht aufrechterhalten. Vielmehr stellen wir fest, dass Neubau-Eigentumswohnungen gerade seit Beginn dieses Jahres am Markt sehr stark nachgefragt werden. Insbesondere kleinere Wohnungen zur Kapitalanlage erfreuen sich sehr großer Beliebtheit. Dieses hängt auch damit zusammen, dass bei KfW 55 Häusern, welche sich immer mehr zum Standard entwickeln, günstige subventionierte Finanzierungsmöglichkeiten durch die KfW bestehen. Bei einer Darlehenshöhe von maximal 120.000,00 € leistet die KfW einen Tilgungszuschuss über die Gesamtlaufzeit von 18.000,00 €, der nicht rückzahlbar ist.

Für Neubau-Eigentumswohnungen liegen die Preise in der Regel zwischen 3.500,00 € und 4.000,00 € je m² Wohnfläche. In guten Lagen liegen die Kaufpreise deutlich oberhalb der 4.000,00 €-Marke.

Für eine etwa 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche ist unserer Beobachtung nach von einem Kaufpreis in Höhe von etwa 170.000,00 € auszugehen.

d) Kapitalanlageobjekte

Sehr starkes Interesse besteht bei Kapitalanlegern zudem weiterhin an kleineren Mehrfamilienhäusern. Solche Mehrfamilienhäuser sind sehr selten am Immobilienmarkt zu finden, so dass viele Kapitalanleger mittlerweile auch Neubau-Mehrfamilienhäuser zur Kapitalanlage suchen. Die Renditeerwartung für solche Immobilien ist stark gesunken. Im Mittelpunkt des Interesses steht häufig eher die Wertsicherung, als das Erwirtschaften einer hohen Rendite. Schwieriger zu veräußern sind derzeit gewerblich genutzte Objekte. Hier liegt die Renditeerwartung deutlich oberhalb derer, der rein wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien.

Für gut vermietete Kapitalanlageobjekte ohne nennenswerten Instandhaltungsrückstau ist in etwa das 20-fache der Nettajahreskaltmiete zu zahlen. Bei Neubauten liegt der Faktor oberhalb des 30-fachen der Nettajahreskaltmiete.

II. Vermietungen

Wohnungen

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist derzeit stabil und wir können hier keinen nennenswerten Umschwung erkennen. Der Beobachtungszeitraum von ca. 2 Monaten ist für eine genauere Analyse aber auch noch zu kurz. Besonders nachgefragt werden kleinere 2-Zimmerwohnungen in möglichst zentraler Lage. Insgesamt sind wir aber eher zurückhaltend, was die zukünftige Mietpreisentwicklung anbelangt. Bei einer sinkenden Beschäftigung bzw. hoher Quote von Kurzarbeit, die in einigen Bereichen sicherlich noch anhalten wird, ist unserer Ansicht nach davon auszugehen, dass die Spitzenmieten vergangener Jahre einen Dämpfer erhalten werden. Langfristig wird dieser Trend jedoch durch die wachsende Einwohnerzahl und den Trend der jungen Menschen in die Ballungsräume zu ziehen, wieder ausgeglichen werden.

Neuvertragsmieten für gebrauchte 2- bis 3-Zimmerwohnungen liegen bei monatlich zwischen 8,00 € und 9,00 € je m² zuzüglich Nebenkosten. Bei Neubauten werden regelmäßig 10,00 € je m² zuzüglich Nebenkosten vereinbart. In guten Wohnlagen mit sehr guter Ausstattung, liegen die Mietpreise bei 11,00 € und mehr.

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.