



Informationsbrief II/2021

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 Herbst 2021

Das Immobilienangebot weitet sich aus!

Der Anfang des Jahres war von einem extrem niedrigen Immobilienangebot gekennzeichnet. Wir haben hierrüber bereits in unserem Marktbericht im Frühjahr berichtet. Die Ursachen hierfür sind vielseitig. Unserer Einschätzung nach aber in erster Linie auf das zum Ende letzten Jahres nochmals deutlich gestiegene Kaufpreisniveau zurückzuführen. Hierdurch konnten so gut wie alle Immobilien, die sich im Angebot befanden, verkauft werden. Die Gründe für dieses erneut gestiegene Kaufpreisniveau sind auch für uns nur teilweise nachzuvollziehen. Ebenso können wir uns nur bedingt erklären, wie es zu den historisch niedrigen Verkaufsangeboten kam.

Auch aktuell sind wir von einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage weit entfernt. Dennoch spricht die Ausweitung des Immobilienangebotes in allen Bereichen für eine teilweise Normalisierung des Marktes. Auf der anderen Seite stellen wir fest, dass die Nachfrage nach Besichtigungsterminen rückläufig ist. Dieser Beobachtungszeitraum ist mit einem Quartal seitdem diese Änderungen spürbar sind aber zu klein, um hierin einen langfristigen Trend zu erkennen. Das derzeitige Kaufpreisniveau ist derart hoch, dass nach unserer Einschätzung viele Interessenten ihre Kaufabsicht nach hinten gestellt haben. Zwar

hält das sehr niedrige Zinsniveau bei einer Finanzierung die Belastung in Grenzen, die mit dem hohen Kaufpreinsniveau gestiegenen Eigenkapitalanforderungen sind für viele Interessenten aber nicht mehr zu erfüllen. Bei den Nachfragen für Neubau-Eigentumswohnungen, sehen wir ebenfalls eine sich abzeichnende Entwicklung zu mehr Selbstnutzung. Im Gegenzug können wir eine gewisse Zurückhaltung bei Kapitalanlegern verzeichnen. Die weitere Entwicklung ist schwierig einzuschätzen. Auf der einen Seite dürfte die anziehende Inflation die Flucht in Sachwerte noch einmal verstärken. Auf der anderen Seite ist, zumindest mittelfristig, mit dem Anziehen der Finanzierungszinsen zu rechnen, was die Finanzierung der hohen Kaufpreise deutlich erschweren dürfte. Es bleibt also spannend, die Luft für weitere, deutliche Kaufpreissteigerungen sehen wir derzeit aber nicht.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken war im vergangenen halben Jahr im Vergleich zu den Vorjahren etwas umfangreicher. Durch die sehr hohe Nachfrage vieler privater und gewerblicher Interessenten, konnten diese aber jeweils in sehr kurzer Zeit veräußert werden. Durch den großen Wettbewerb der zahlreicher Bauwilligen und Bauträger, ist das Kaufpreinsniveau weiterhin in diesem Marktumfeld noch einmal gestiegen, auch wenn die Kaufpreissteigerungen im Vergleich zu den Bestandsobjekten etwas moderater ausgefallen sind.

Wenn wir an dieser Stelle von Baugrundstücken reden, meinen wir in erster Linie bebaute Grundstücke, bei denen die Gebäude nach dem Erwerb abgerissen und die Grundstücke neu bebaut werden. Baulücken, die bislang nicht bebaut wurden, sind in der Stadt Oldenburg kaum mehr vorhanden.

Ein noch stärkerer Aufwärtstrend bei den Grundstückspreisen wird, durch die immer schneller steigenden Baukosten, gebremst. Zu der Preisentwicklung haben sicherlich auch die üppigen Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die mit ihren Neubauförderungen und günstigen Finanzierungskonditionen die Neubaunachfrage anheizt, beigetragen. Die in Aussicht gestellten Subventionen fließen selbstverständlich in die Preiskalkulation von Immobilienobjekten ein.

Baugrundstücke für Einfamilienhäuser bewegen sich in der Stadt Oldenburg oberhalb der 200.000,00 €-Grenze. Die m²-Preise liegen in der Regel oberhalb von 400,00 € je m². Oft entscheidend für die Kaufpreisgestaltung ist die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit und erst in zweiter Linie die Wohnlage. In guten Wohnlagen sind bei einer normalen baulichen Ausnutzung 500,00 € und mehr pro m² zu zahlen.

Auch bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser haben sich die Preise nach oben entwickelt. Bei einer guten baulichen Ausnutzung mit 2 Vollgeschossen, liegen die Kaufpreise in der Regel oberhalb von 650,00 € pro m².

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Anfang dieses Jahres war die genaue Preisentwicklung für Ein- bis Zweifamilienhäuser nur recht schwer zu ermitteln. Das Angebot und insbesondere die Kaufvertragsabschlüsse, bewegten sich auf einem so niedrigen Niveau, dass es schwierig war, hieraus verlässliche Daten über die Marktentwicklung abzuleiten. Erfreulicherweise hat sich der Nebel seit Sommer dieses Jahres etwas gelichtet, so dass wir heute wieder recht genaue Prognosen über die erzielbaren Kaufpreise treffen können. Für dieses Jahr stellen wir gegenüber 2020 nochmal eine Steigerung der Kaufpreise von 10 - 15 % fest. Besonders stark haben sich Doppelhaushälften und Reihenhäuser entwickelt. Hier schätzen wir die Wertentwicklung gegenüber dem Vorjahr auf 15 - 20 %. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern trägt natürlich auch das sehr knappe Angebot an Baugrundstücken in diesem Segment bei. Konnte in früheren Zeiten nur noch auf den Neubau ausgewichen werden, bleibt heute praktisch nur noch die Modernisierung einer Bestandsimmobilie als einzige Option, sich den Traum der eigenen 4 Wände zu erfüllen.

Für ein Einfamilienhaus, das etwa 30 Jahre alt ist und über eine Wohnfläche von etwa 130 m² verfügt, wird derzeit ein Kaufpreis von etwa 460.000,00 € gezahlt. Im Vergleich hierzu beträgt der Kaufpreis für ein Reihenhäuser oder eine Doppelhaushälfte mit ca. 100 m² Wohnfläche gleichen Baujahres etwa 350.000,00 €.

c) Eigentumswohnungen

Das Kaufpreisniveau bei den Eigentumswohnungen, insbesondere im Neubausegment, ist aus unserer Sicht geradezu sprunghaft gestiegen. Während die Kaufpreise vor ca. 1 ½ Jahren noch in der Regel unterhalb der 4.000,00 €-Grenze je m² lagen, haben sich die Angebotspreise hier rasant auf Werte von 4.500,00 € bis 5.000,00 € entwickelt. Die Gründe für diese Preisentwicklung sind in erster Linie auf der Angebotsseite zu suchen. Sicherlich ist zudem die Nachfrage bei Neubau-Eigentumswohnungen gestiegen, dies erklärt jedoch nicht das sehr deutlich gestiegene Kaufpreisniveau.

Durch die hohen Baukosten mussten viele Anbieter ihr Angebot nachkalkulieren und die Kaufpreise an die schlagartig gestiegenen Baukosten anpassen. Wir verzeichnen zwar nach wie vor auch in diesem Marktsegment eine recht gute Nachfrage. Es ist aber keineswegs ausgemacht, dass das gesamte Angebot an Neubau-Eigentumswohnungen zu diesen erhöhten Konditionen Käufer findet. Insbesondere im Bereich der Kapitalanleger, stellen wir eine gewisse Reserviertheit fest. Im Gegensatz zu den Vorjahren, in denen wir Wohnungen überwiegend an Kapitalanleger verkauft haben, entfällt ein guter Teil der derzeitigen Nachfrage auf Selbstnutzer. Diese suchen jedoch vornehmlich Wohnungen oberhalb von 80 m².

Geld, welches nach attraktiven Anlagemöglichkeiten sucht, ist mit Sicherheit reichlich vorhanden. Ferner ist das Vertrauen in eine Immobilienanlage immer noch sehr hoch. Die Fantasie, beim Kauf einer Neubau-Eigentumswohnung auf Wertsteigerung hoffen zu dürfen, wird durch das neue Kaufpreisniveau jedoch ziemlich strapaziert.

Für Neubau-Eigentumswohnungen liegen die Preise mittlerweile durchweg oberhalb der 4.000,00 €-Grenze je m² Wohnfläche. Bei kleineren Wohnungen und in guten Wohnlagen, sind aber auch 5.000,00 € je m² keine Ausnahme mehr.

Für eine etwa 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche ist unserer Beobachtung nach von einem Kaufpreis in Höhe von etwa 240.000,00 € auszugehen.

d) Kapitalanlageobjekte

Der Handel mit Mehrfamilienhäusern, mit 6 bis 8 Wohneinheiten ist weitgehend zum Erliegen gekommen. Spricht man mit Eigentümern, die ein solches Mehrfamilienhaus besitzen, hören wir immer wieder denselben Satz: „Was sollen wir mit dem Geld nach einem Verkauf anfangen?“

Da das Geld auszugeben für viele offensichtlich keine Option ist, verkaufen nur sehr wenige Eigentümer ihre Immobilien. Gut verkaufen lassen sich Mehrfamilienhäuser im Neubausegment. Hier liegt das Kaufpreisniveau auch nur leicht unterhalb des Preisniveaus für Eigentumswohnungen. Schwieriger zu verkaufen und somit höher verzinslich, sind gewerbliche Immobilien. Dieses gilt sowohl für Büroimmobilien als auch für Handelsimmobilien im Bereich der Innenstadt. Da das Vermietungsrisiko hier deutlich höher eingeschätzt wird. Im Bereich der klassischen Wohnimmobilien liegen die Kaufpreisfaktoren zwischen dem 25- und dem 30-fachen der Nettojahreskaltmiete. Bei gewerblichen Immobilien liegen die Renditen um das 20-fache der Nettojahreskaltmiete.

II. Vermietungen

Wohnungen

In unserem Marktbericht des Frühjahres hatten wir bereits darauf hingewiesen, dass sich das Angebot an Mietwohnungen zwischenzeitlich stark ausgedehnt hat. Insbesondere Ein- bis Zweizimmerwohnungen wurden zahlreich am Markt angeboten. Ein Teil dieses Angebotes haben wir darauf zurückgeführt, dass Studenten vermehrt von zu Hause studiert und durch die Aussetzung der Präsenzplicht auf eine Wohnung verzichtet haben. Das Angebot an Ein- bis Zweizimmerwohnungen ist zwar seitdem um 30 % wieder zurückgegangen, dennoch ist dieses, verglichen mit früheren Zeiträumen, deutlich umfangreicher.

Ganz allgemein kann festgestellt werden, dass sich der Mietwohnungsmarkt, entgegen der medialen Feststellung von explodierenden Mieten und langen Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen, deutlich entspannt hat. Das Preisniveau scheint uns insgesamt recht stabil zu sein.

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 € bis 12,00 € je m² zuzüglich Nebenkosten vereinbart.

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.