



Informationsbrief I/2019

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 2019

Die Preise steigen weiter an!

Die Entwicklung der Kaufpreise in den vergangenen Jahren und Monaten kannte nur eine Richtung – nach oben. Im Allgemeinen kann festgehalten werden, dass sich die Entwicklung deutlich verlangsamt hat und zudem nicht für alle Marktbereiche gleichförmig verläuft. Dennoch sind die Kaufpreise im vergangenen Jahr weiter angestiegen. Wir gehen derzeit nicht davon aus, dass die Kaufpreise – ohne externe Einflüsse – wieder sinken. Ein externer Einflussfaktor könnte beispielsweise eine erhebliche konjunkturelle Eintrübung, oder ein deutlicher Zinsanstieg sein. Auch wenn die Industrieproduktion rückläufig ist, ist Oldenburg hiervon als Dienstleistungsstandort nur sekundär betroffen. Von einem Anstieg der Zinsen ist derzeit aber nicht auszugehen. Da der Trend des Zuzuges in die Städte, zu denen auch Oldenburg zählt, anhält, wird das Angebot von Wohnraum knapp bleiben.

Mit zunehmender Sorge betrachten wir die vermehrten politischen Diskussionen, das Mietpreisniveau in den Ballungszentren zu begrenzen. Die Stadt Berlin ist hier vorgeprescht und will die Mieten für 5 Jahre einfrieren und eine Obergrenze festlegen. Was aus unserer Sicht hierbei nicht bedacht wird ist, dass die Mieter hierdurch ihren Kundenstatus einbüßen, denn aufgrund dieser Maßnahmen verlieren die Vermieter jeden Anreiz, Investitionen und Wohnwertverbesserungen vorzunehmen. Wir können von so einem Eingriff in den Markt nur sehr dringend abraten, denn eine Einwirkung in die Angebotsseite ohne gleichzeitige Regulierung der Nachfrage kann dauerhaft nicht funktionieren. Das mangelnde Angebot an Wohnraum in den Ballungstädten kann nur durch eine Beseitigung des Engpasses – also der Ausweitung des Wohnungsangebotes – funktionieren. Eine kurzfristige Lösung ist jedoch nicht in Sicht, hierfür fehlt es schlichtweg an Flächen. Auch

der zunehmende Fachkräftemangel im Baugewerbe begrenzt derzeit die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes.

Oldenburg kann sich glücklich schätzen, dass wir einen - im Prinzip gut funktionierenden - Immobilienmarkt haben. Auch wenn die Nachfrage das Angebot natürlich bei Weitem übersteigt, so kann weder von einer Wohnungsnot, noch von einem unbezahlbaren, selektiven Mietpreisniveau gesprochen werden. Trotz einer erheblichen Ausweitung des Angebotes an Wohnungen ist die Nachfrage, jedoch bedingt durch die gute konjunkturelle Situation, offensichtlich stärker gestiegen als das Angebot. Dieses hat in Oldenburg zu weiter steigenden Mietpreisen geführt.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Baugrundstücke sind in Oldenburg noch immer sehr heiß begehrt, auch wenn der starke Preisauftrieb der vergangenen Jahre gestoppt zu sein scheint. Dieses findet ebenfalls Ausdruck in den Bodenrichtwerten, die zwischen 2017 und 2018 weitgehend unverändert geblieben sind. Wir beobachten, dass trotz des sehr knappen Angebotes an Baugrundstücken die Preise hier weitgehend stabil sind. Zurückzuführen ist diese Entwicklung unseres Erachtens nach darauf, dass die Baupreise im gleichen Zeitraum stark angestiegen sind und so den Spielraum für die Grundstückskosten begrenzen. Die hohe Auslastung der Baufirmen bei gleichzeitigem Fachkräftemangel treiben die Baupreise deutlich nach oben.

Der wertbestimmende Faktor bei der Preisermittlung ist, neben der Lage, das auf dem Grundstück zu realisierende Baurecht. Aufgrund der stark angestiegenen Bodenpreise, wird dieses in aller Regel voll ausgeschöpft. Dieses führt im Umkehrschluss natürlich auch dazu, dass die Nachverdichtung in den Wohngebieten vollständig ausgereizt wird. Als Nachbar mag man diese Entwicklung bemängeln, jedoch ließe sich ohne diese Maßnahmen der benötigte Wohnraum nicht realisieren. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser bewegen sich in der Regel zwischen 150.000,00 € und 200.000,00 €, in guten Wohnlagen sind aber durchaus deutlich höhere Kaufpreise anzutreffen. Der Preis für ein Einfamilienhausgrundstück beträgt je nach Wohnlage und Grundstücksgröße zwischen 300,00 € und 450,00 € je m². Durch die abgeschwächte Preisentwicklung und die stark gestiegenen Baupreise im Geschosswohnungsbau scheint die Preisentwicklung in diesem Bereich gestoppt zu sein. Die Preise variieren hier zwischen 400,00 € und 650,00 € je m² Grundstücksfläche.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie eingangs schon beschrieben, ist die Preisentwicklung bei den Einfamilienhäusern anhaltend nach oben gerichtet. Wir gehen davon aus, dass die Kaufpreise im vergangenen Jahr noch einmal um etwa 10 % gestiegen sind. Besonders stark profitieren von dieser Entwicklung kleinere Einfamilienhäuser ohne hohen Modernisierungsaufwand, also jene Häuser, die auf ein breites Interessentenpotential stoßen. Größere Gebäude mit hohen Modernisierungsaufwendungen sind unserer Kenntnis nach nicht im gleichen Umfang gefragt. Insbesondere Einfamilienhäuser aus den 1970er Jahren mit vergleichsweise großen Wohnflächen von über 170 m² sind weniger stark gefragt. Insgesamt erscheint es, dass die Nachfrager eher auf den Umfang der Wohnfläche verzichten würden, als auf die Qualität eines Gebäudes. Für den Erwerb eines Einfamilienhauses ist es von zent-

raler Bedeutung, mit welchem Endpreis – also Kaufpreis – zuzüglich Modernisierungskosten zu rechnen ist.

Hier führen die hohen Modernisierungskosten aufgrund der gestiegenen Bauleistungspreise sowie die Bedeutung der Grundstücksgröße zu Abstrichen bei der Kaufpreisfindung.

Der Kaufpreis, der für Reihen- und Doppelhäuser gezahlt wird, ist unserer Beobachtung nach erheblich gestiegen. Galt vor einigen Jahren hier noch eine Obergrenze von 300.000,00 €, so ist vermehrt festzustellen, dass Neubau-Doppelhaushälften oft Kaufpreise jenseits der 350.000,00 € erzielen. Die Obergrenze in diesem Bereich liegt unserer Betrachtung nach aber derzeit in etwa bei 400.000,00 €. Angebote hierüber stellen eher eine Ausnahme dar.

Für ein Einfamilienhaus, das etwa 30 Jahre alt ist, über eine Wohnfläche von etwa 130 m² verfügt und eine Grundstücksgröße von ca. 500 m² hat, wird derzeit ein Kaufpreis von etwa 340.000,00 € gezahlt. Im Vergleich hierzu beträgt der Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit ca. 110 m² Wohnfläche aus der gleichen Baujahreszeit etwa 250.000,00 €.

c) Eigentumswohnungen

Der Trend, Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage zu erwerben, hält auch weiterhin an. Durch das stark gesunkene Zinsniveau bietet die Eigentumswohnung als eine der ganz wenigen Anlageformen eine kleine, aber dennoch verlässliche Rendite. Gerade bei der Altersvorsorge sind verlässliche Einkünfte in der Zukunft von zentraler Bedeutung. Wer sich früh genug für den Kauf von Eigentumswohnungen entscheidet kann davon ausgehen, dass der Mieter einen Gutteil seiner Kapitalbildung trägt. Durch die sehr niedrigen Zinsen von deutlich unter 2 % kann ein Großteil der erwirtschafteten Mieteinkünfte in die Kapitalbildung einfließen.

Stark gesucht werden zur Kapitalanlage kleinere, gebrauchte Wohnungen mit einem möglichst guten Verhältnis zwischen der erzielbaren Miete und dem aufzuwendenden Kaufpreis. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, das günstige Zinsniveau zu nutzen und die Finanzierung so aufzubauen, dass die Wohnung, bei Eintritt ins Rentenalter, weitestgehend bezahlt ist.

Auch für ältere Wohnungen aus den 1970er und 1980er Jahren werden, bei attraktiver Lage, Kaufpreise von über 2.000,00 € je m² gezahlt. Insgesamt stellen wir aber fest, dass das Kaufpreisniveau - anders als bei Einfamilienhäusern - nicht so deutlich gestiegen zu sein scheint.

Für Neubau-Eigentumswohnungen liegen die Preise durchweg oberhalb der 3.000,00 € Grenze pro m². Kaufpreise oberhalb von 3.500,00 € pro m² sind eher die Regel als die Ausnahme. In sehr guten Wohnlagen liegen die Kaufpreise zum Teil sogar deutlich oberhalb der 4.000,00 €-Marke pro m².

Für eine etwa 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche ist unserer Beobachtung nach von einem Kaufpreis in Höhe von 160.000,00 € auszugehen.

d) Kapitalanlageobjekte

Starkes Interesse besteht bei Kapitalanlegern weiterhin nach kleineren Mehrfamilienhäusern. Investitionsentscheidungen in die Gebäudesubstanz können dann alleine getroffen werden und sind nicht abhängig von der Zustimmung der übrigen Miteigentümer. Leider sind solche Mehrfamilienhäuser recht selten am Immobilienmarkt zu finden. Dieses liegt zum einen darin, dass die meisten Mehrfamilienhäuser in Oldenburg in Wohnungseigentum umgewandelt sind und zum anderen,

dass die derzeitigen Eigentümer den erzielten Kaufpreis nur schwer wieder sinnvoll investieren können.

Für gut vermietete Kapitalanlageobjekte ohne Instandhaltungsrückstau ist in etwa das 18-fache bis 20-fache der Nettajahreskaltmiete zu zahlen. Für neuere Gebäude beträgt der Faktor etwa das 25-fache der Nettajahreskaltmiete, bei Neubauten liegt der Faktor teilweise jenseits des 30-fachen der Nettajahreskaltmiete. Etwas schwächer nachgefragt werden gewerblich genutzte Objekte. Vielfach gehen Kapitalanleger davon aus, dass bei Einzelhandelsobjekten eher von sinkenden Mieteinnahmen auszugehen ist, und das zukünftig sinkende Mietpreinsniveau, das bereits heute in den Kaufpreisen zu berücksichtigen ist.

II. Vermietungen Wohnungen

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist weiterhin sehr hoch. Grundsätzlich gilt dieses eigentlich für alle angebotenen Wohnungen, wobei insbesondere kleinere 2-Zimmer-Wohnungen besonders gefragt sind. Trotz des sich ausweitenden Angebotes können wir nicht erkennen, dass sich Sättigungstendenzen in der Nachfrage abzeichnen. Die Marktteilnehmer haben sich an das gestiegene Mietpreinsniveau gewöhnt und sind nun auch bereit dieses - mangels Alternativen - zu bezahlen. Wir hatten in den vergangenen Marktberichten eher prognostiziert, dass sich bei weiter ausweitemdem Angebot die Mietpreise auch wieder zurück entwickeln könnten, müssen uns in diesem Punkt aber korrigieren. Über die Gründe hierfür kann nur spekuliert werden. Die gestiegenen Einwohnerzahlen sind niedriger als die Neubauleistung. Die gute Einkommensentwicklung scheint diese Lücke aber zu überkompensieren.

Neuvertragsmieten für gebrauchte 2- bis 3-Zimmerwohnungen liegen bei monatlich zwischen 7,50 € und 8,50 € je m² zuzüglich Nebenkosten. Bei Neubauten werden in der Regel zwischen 9,00 € und 10,00 € je m² zuzüglich Nebenkosten vereinbart. In guten Wohnlagen mit sehr guter Ausstattung liegen die Mietpreise jedoch häufig hierüber. Die Spitzenmiete bewegt sich unserer Kenntnis nach bei etwa 12,00 € je m² Wohnfläche zuzüglich Nebenkosten.

Hinweis in eigener Sache:

Wir möchten uns an dieser Stelle für die zahlreichen Beileidsbekundungen für den viel zu frühen Tod unseres seit über 40 Jahren bei uns im Unternehmen tätigen Prokuristen Günter H. Winkelmann bedanken. Sein Tod hat uns völlig unvorbereitet und hart getroffen. Wir werden sein Andenken und seine akribische Arbeitsweise hochhalten und hoffen, auch ohne seine hohe Fachkenntnis Ihr Vertrauen zukünftig rechtfertigen zu können.

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.