



Informationsbrief II/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 Herbst 2020

Corona beschert Immobilienmarkt zusätzlichen Schub

Das letzte halbe Jahr war geprägt von einer enormen Preisentwicklung am Immobilienmarkt. Es ist auch für uns, die täglich mit Preiseinschätzungen beschäftigt sind, schwierig hier noch den Überblick zu behalten. Selbst optimistische Preiseinschätzungen werden teilweise noch übertroffen. Besonders stark profitieren von diesem Trend selbst zu nutzende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften. Die Gründe sind hierfür schwierig zu analysieren. Einer der Hauptgründe wird sicher darin liegen, dass sich die Menschen in der Krise stärker auf ihr häusliches Umfeld konzentrieren. Hierfür spricht auch, dass andere Bereiche, wie der hochwertige Möbelhandel, Heimtrainer, Gartenbau, etc. boomen. Durch Home-Office und Home-Schooling Erfahrungen, wächst bei vielen Haushalten der Platzbedarf.

Zu Beginn der Krise war davon auszugehen, dass es viele Verlierer geben wird. Auch wenn dieses vereinzelt sicher zutrifft, bleibt dennoch festzuhalten, dass der Staat sehr großzügig eingesprungen ist und alles daransetzt, dass es zu keinen Liquiditätsengpässen bei Unternehmen und Beschäftigten kommt. Die Arbeitslosenzahlen sind hierdurch zum Glück kaum gestiegen. Diese Liquidität führt natürlich zu deutlich gestiegenen Staatsschulden. Viele unserer Kunden machen sich daher um die Geldwertstabilität und ihr Geldvermögen

Sorgen. Um dieser Gefahr zu entgehen, sind viele bereit, sehr hohe Kaufpreise zu akzeptieren. Hinzu kommt das günstige Zinsniveau, welches hohe Kaufpreise bei langer Kreditlaufzeit erschwinglich macht.

Eine Prognose über die künftige Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt fällt uns sehr schwer.

Mitte kommenden Jahres, wenn die Corona Krise hoffentlich abklingt, wird sich zeigen, wie belastbar das derzeitige Preisniveau ist.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist enorm. Leider können wir derzeit nur wenigen Bauwilligen und Bauträgern Grundstücksangebote unterbreiten. Der Markt für Baugrundstücke ist derzeit praktisch leergefegt. Bei jeder zu bewertender Immobilie prüfen wir derzeit außerdem die Möglichkeit, ob eine Neubebauung des Grundstückes wirtschaftlich sinnvoll erscheint. Unserer Beobachtung nach, führen die ebenfalls stark gestiegenen Kaufpreise für Ein- bis Zweifamilienhäuser aber eher dazu, die bestehende Immobilie zu erhalten und zu sanieren. Dieses ist natürlich nicht zu generalisieren. Besonders für Grundstücke ab 600 m², die für eine Mehrfamilienhausbebauung in Frage kämen, besteht nur ein ausgesprochen geringes Angebot am Markt.

Zudem werden Baugrundstücke außerhalb Oldenburgs immer knapper. Hier verzeichnen die Gemeinden Wartelisten bei der Vergabe von Baugrundstücken in neuen Baugebieten.

Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in guten Wohnlagen bewegen sich in der Regel oberhalb der 200.000,00 €-Grenze. Dies gilt auch für kleine Baugrundstücke. Für größere Baugrundstücke ab 500 m² werden meist Grundstückspreise oberhalb von 400,00 € je m² gezahlt. In bevorzugten Wohnlagen ist bei einer normalen baulichen Ausnutzung 500,00 € und mehr pro m² zu zahlen.

Bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser ist oft das Baurecht neben der Wohnlage der wertbestimmende Faktor. Bei einer guten baulichen Ausnutzung liegen die Kaufpreise oberhalb 500,00 € pro m². Bei gut gelegenen Grundstücken liegen die Preise sicher oberhalb von 600,00 € je m², wenn denn welche verfügbar wären.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie in unserem Eingangstext bereits beschrieben, ist das Kaufpreisniveau für Einfamilienhäuser in Oldenburg noch einmal kräftig gestiegen. Trotz hoher, bereits angepasster Preise, bleibt die Nachfrage auf einem sehr hohen Niveau. Dieses gilt sowohl für einfache Einfamilienhäuser am Stadtrand, als auch für sehr gut gelegene Einfamilienhäuser in guten, zentralen Wohnlagen. Verkauft werden kann derzeit praktisch alles, was noch Türen und Fenster hat. Selbst vermietete Einfamilienhäuser, die zuvor etwas schwieriger zu vermitteln waren, werden derzeit gut nachgefragt. Kräftig angezogen haben zudem die Kaufpreise für Doppelhaushälften, sowohl neu als auch gebraucht. Auch hier wurden unsere prognostizierten Kaufpreise teilweise deutlich übertroffen. Für Neubau-Doppelhaushälften werden in der Regel Kaufpreise zwischen 350.000,00 € und

400.000,00 € gezahlt. Immer häufiger wird aber die Grenze von 400.000,00 € für eine Doppelhaushälfte überschritten.

Für ein Einfamilienhaus, das etwa 30 Jahre alt ist und über eine Wohnfläche von etwa 130 m² verfügt, wird derzeit ein Kaufpreis von etwa 400.000,00 € gezahlt. Im Vergleich hierzu beträgt der Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit ca. 100 m² Wohnfläche gleichen Baujahres etwa 300.000,00 €. Dies ist eine deutliche Steigerung gegenüber unserer Preiseinschätzung im Frühjahr dieses Jahres.

c) Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen sind nach wie vor stark nachgefragt. Im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern besteht hier aber nicht ein so knappes Angebot. Dadurch, dass vermehrt Neubauten auf den Markt kommen, trifft die hohe Nachfrage hier auf ein recht breites Marktangebot. Nachgefragt werden derzeit überwiegend Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage. Insbesondere kleinere Eigentumswohnungen bis 200.000,00 € sind stark gefragt. Durch das breitere Angebot fallen hier Kaufpreissteigerungen aber moderater aus. Interessant bleibt die Einbindung von KfW-Mitteln in die Finanzierung einer Neubaueigentumswohnung. Bei KfW-55 Häusern ist ein Tilgungszuschuss von bis zu 18.000,00 € durch die KfW möglich.

Kritisch sehen wir die Entscheidung der Politik, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zukünftig stärker zu begrenzen. Der Mieter einer Mietwohnung, die in Wohnungseigentum umgewandelt wird, genießt einen hohen Schutz. So ist er in Städten mit angespannter Wohnlage 5 Jahre vor einer Kündigung geschützt. Ferner erhält er ein Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall. Da die Eigentumswohnungen ein essentieller Bestandteil der Altersvorsorge vieler Menschen darstellen, können wir nicht verstehen, diese Anlageform zukünftig zu erschweren und den Markt zusätzlich zu verknappen.

Für Neubau-Eigentumswohnungen liegen die Preise in der Regel bei knapp 4.000,00 € je m² Wohnfläche. In guten Lagen kosten Eigentumswohnungen ca. 4.300,00 € und mehr.

Für eine etwa 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche ist unserer Beobachtung nach von einem Kaufpreis in Höhe von etwa 190.000,00 € auszugehen.

d) Kapitalanlageobjekte

Das sehr geringe Angebot an Mehrfamilienhäusern hatten wir bereits in unseren letzten Informationsbriefen oft beschrieben. Aufgrund der sehr schlechten Wiedieranlagemöglichkeiten sind Eigentümer nur selten motiviert, sich von ihren Mehrfamilienhäusern zu trennen. Vermehrt tendieren Kapitalanleger auch dazu, Neubau-Mehrfamilienhäuser zu erwerben. Diese bewegen sich preislich in der gleichen Größenordnung wie Neubau-Eigentumswohnungen.

Im Hinblick auf die sich ändernde Gesetzeslage sollten Eigentümer von Mehrfamilienhäusern sich überlegen, diese noch vor in Kraft treten dieses Gesetzes, in Wohnungseigentum umzuwandeln.

Nachteile ergeben sich unserer Auffassung nach jedoch nicht. Die Kosten für eine Umwandlung sind in aller Regel recht überschaubar.

Schwieriger zu veräußern sind derzeit gewerblich genutzte Objekte. Insbesondere Handelsimmobilien geraten zunehmend preislich unter Druck. Dies ist selbstverständlich auf die recht schwierige Ertragssituation der Ladengeschäfte zurück zu führen.

Für gut vermietete Kapitalanlageobjekte ohne nennenswerten Instandhaltungsrückstau ist in etwa das 22-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. Wir können ebenfalls nicht erkennen, dass es vermehrt zu Kündigungen aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten seitens der Mieter kommt. Wir können aber auch nicht feststellen, dass die Mieten weiter steigen. Überhöhte Mieten lassen sich nur selten durchsetzen. Wir empfehlen unseren Vermietern eher zu etwas moderateren Mietpreisforderungen. So kann einer zu hohen Fluktuation am besten entgegengewirkt werden. Auch die Auswahlmöglichkeiten der Mieterklientel, wird durch eine moderatere Mietpreisforderung deutlich verbessert.

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. Kleinere Wohnungen sind tendenziell teurer, größere eher günstiger. In Toplagen mit sehr guter Ausstattung, liegen die Mietpreise bei 12,00 € und mehr.

Läden

Deutlich schwieriger gestaltet sich derzeit die Vermietungsmöglichkeit im gewerblichen Bereich. Insbesondere Ladenlokale werden nur recht sporadisch nachgefragt. Hier ist im Allgemeinen von einem leichten Rückgang des Mietpreisniveaus auszugehen. Insbesondere sehr gute Laufagen in der Innenstadt leiden unter dieser Entwicklung. Oft liegen hier Neuvertragsabschlüsse ca. 30 % unterhalb des früheren, höheren Mietpreisniveaus.

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.