



**Kompetent** seit Jahr und Tag

# *Informationsbrief I/2023*

# Immobilienmarktbericht Frühjahr 2023

## Immobilienmarkt im Umbruch

Wir hatten bereits im Herbst vergangenen Jahres berichtet, wie stark die Erhöhung der Kreditzinsen auf das Kaufpreisniveau drückt. Wir sehen uns hierbei in unserer Einschätzung bestätigt, dass das Sinken des Kaufpreisniveaus einen längerfristigen Prozess darstellt, der noch nicht abgeschlossen ist. Positiv festzustellen ist jedoch, dass sich das Zinsniveau nicht wesentlich weiter nach oben entwickelt hat. Je nach Bonität und Eigenkapital liegt der Kreditzins bei ca. 4,0 % bis 4,5 %.

Ganz allgemein beobachten wir, dass die derzeitigen Kaufpreisforderungen mit der Kaufkraft der Interessenten noch nicht übereinstimmen. Größtenteils bewegen sich die Kaufpreisforderungen bei Einfamilienhäusern oft zwischen 400.000,00 bis 500.000,00 €. Die Mehrheit der Kaufinteressenten ist oftmals jedoch lediglich in der Lage, einen Kaufpreis in Höhe von 300.000,00 € bis 400.000,00 € zu finanzieren. Die Annäherung von Angebot und Nachfrage wird demnach noch einige Zeit erfordern. Wir sehen daher den Prozess zurückgehender Kaufpreise für noch nicht als abgeschlossen an.

Die derzeitige Situation auf dem Immobilienmarkt stellt einen echten Umbruch dar. Das aktuell viel diskutierte Verbot für den Neueinbau von Gasheizungen, welches zurzeit das Hauptthema in jeder öffentlichen Diskussionsrunde ist, beschäftigt derzeit sowohl Eigentümer als auch Kaufinteressenten gleichermaßen. Unabhängig davon, ob es nun zu einem Verbot zum 01. Januar 2024 kommt oder erst zu einem späteren Zeitpunkt, sollte allen bewusst sein, dass der energetische Zustand einer Immobilie zukünftig deutlich eine noch größere Rolle spielen wird. Die Debatte der EU-Kommission über die Einführung eines energetischen Mindeststandart bis 2030 ist unserer Auffassung nach in seiner Tragweite noch kaum in das Bewusstsein der Marktteilnehmer eingedrungen. Sobald es aber beschlossen wird, ist davon auszugehen, dass dieser Mindeststandart bei jedem Verkauf zu berücksichtigen sein wird.

Für den Oldenburger Immobilienmarkt hat dieses eine besonders hohe Bedeutung, da der Anteil von Gasheizungen in Bestandsgebäuden sehr hoch ist. Darüber hinaus hat Oldenburg, verglichen mit anderen Städten, einen hohen Anteil von freistehenden Einfamilienhäusern älteren Baujahres.

Bereits heute stellen wir fest, dass ältere Gebäude mit einem schlechten Energiewert weniger nachgefragt werden und Kaufvertragsabschlüsse oft deutlich unterhalb der Kaufpreisforderung zustande kommen. In diesen Fällen wird der Beratungsbedarf seitens der Kaufinteressenten immer höher. Wir haben uns aus diesem Grund dazu entschlossen, das Thema Energieberatung in unsere Verkaufsberatung intensiv zu integrieren. Seit Anfang Mai beschäftigen wir daher Herrn Dipl.-Ing. (BA) Nicolai Hinrichs als ausgebildeten Energieberater (siehe auch unten).

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

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

### *a) Baugrundstücke*

Die Nachfrage von Baugrundstücken sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser ist binnen eines Jahres vollständig eingebrochen. Die offiziellen Bodenrichtwerte spiegeln das derzeitige Preisniveau nicht ansatzweise wider. Die Kaufverträge, die diesen Werten zu Grunde liegen, sind über ein Jahr alt und somit für den derzeitigen Immobilienmarkt nicht repräsentativ. In Folge des sehr niedrigen Zinsniveaus und nur einer moderaten Steigerung der Baukosten bei hoher Neubauförderung waren die Grundstückspreise besonders stark gestiegen. Die Fallhöhe ist hier also außerordentlich hoch.

Aufgrund der geringen Anzahl von Kaufvertragsabschlüssen ist es schwer, den genauen Rückgang der Grundstückspreise zu bestimmen. Wir gehen derzeit von Grundstückspreisen in Höhe von etwa 20 % unterhalb des Richtwertes aus. In Gebieten mit einem besonders starken Wachstum der Bodenrichtwerte liegen die Rückgänge wahrscheinlich noch höher.

In normalen Wohnlagen schätzen wir das Preisniveau auf etwa 250,00 € bis 300,00 € je m<sup>2</sup>, in guten Wohnlagen auf etwa 350,00 € bis 400,00 € je m<sup>2</sup>.

### *b) Einfamilienhäuser*

Zunächst einmal etwas Positives vorweg. Der Wunsch vieler Familien nach einem eigenen Haus ist ungebrochen. Dies zeigt auch, dass günstige Einfamilienhäuser um etwa 300.000,00 € gut nachgefragt werden. Da hier jedoch vermehrt zusätzliche Investitionen notwendig sind, relativiert sich die Nachfrage dann oftmals wieder. Der Bedarf an Einfamilienhäusern bleibt sehr hoch, denn es gibt für Familien in Oldenburg kaum eine Alternative. Der Mietmarkt für Einfamilienhäuser ist dauerhaft leer gefegt und Wohnungen ab 4 Zimmern in Oldenburg kaum vorhanden. Das Dilemma ist auf der Nachfrageseite demnach mindestens genau so groß.

Zudem darf bei der Beurteilung der aktuellen Situation nicht vergessen werden, dass das Kaufpreisniveau im langfristigen Vergleich immer noch sehr hoch ist. Wir bewegen uns bei Kaufvertragsabschlüssen für Gebäude, die nicht älter als 40 Jahre sind, auf dem Niveau von vor etwa 3-4 Jahren. Damals waren die meisten Verkäufer über das hohe Kaufpreisniveau sehr erfreut.

Bei älteren Gebäuden drücken die gestiegenen Anforderungen der Energieeffizienz zusätzlich auf die Verkaufspreise. Besonders problematisch ist aus unserer Sicht die mangelhafte Transparenz

über die zukünftigen Anforderungen und die zu erwartenden Kosten für die energetische Sanierung. Vielfach stellen wir auch fest, dass Kaufinteressenten die zu erwartenden Kosten aus Gründen der Vorsicht sehr hoch kalkulieren und sich mit der Umsetzung der Maßnahmen überfordert fühlen. Wie wir diesem Umstand begegnen wollen, beschreiben wir am Ende dieses Marktberichtes.

Für ein Einfamilienhaus, welches ca. 30 Jahre alt ist und über eine Wohnfläche von etwa 130 m<sup>2</sup> verfügt, wird derzeit ein Kaufpreis in Höhe von etwa 400.000,00 € gezahlt. Im Vergleich hierzu beträgt der Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gleichen Baujahres, etwa 290.000,00 €.

### *c) Eigentumswohnungen*

Die Nachfrage von Eigentumswohnungen konzentriert sich zurzeit überwiegend auf selbstgenutzte Immobilien. Insbesondere ältere Kaufinteressenten beschäftigen sich vermehrt mit dem Auszug aus ihrem Einfamilienhaus und Umzug in eine geeignete, altersgerechte Eigentumswohnung. Die Nachfrage bezieht sich hierbei in erster Linie auf Wohnungen in zentraler Wohnlage mit einem hohen Wohnstandard und möglichst barrierefreien Zugang mit Fahrstuhl.

Schlecht nachgefragt werden momentan Wohnungen zur Kapitalanlage. Insbesondere ältere Eigentumswohnungen mit niedrigen Mieten lassen sich nur mit deutlichen Preisnachlässen verkaufen. Die geringe Nachfrage von Kapitalanlegern hat ebenfalls erheblichen Einfluss auf den Wohnungsneubau, welcher fast vollständig eingebrochen ist.

Für eine etwa 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist unseren Beobachtungen zufolge von einem Kaufpreis in Höhe von etwa 190.000,00 € auszugehen.

### *d) Kapitalanlageobjekte*

Auf niedrigem Niveau findet derzeit der Handel mit Kapitalanlageobjekten statt. Ähnlich wie bei den Eigentumswohnungen stellen wir auch ein etwas nachlassendes Interesse der Kapitalanleger in diesem Marktsegment fest. Die Renditeerwartung der Kapitalanleger stimmen nicht mit den Kaufpreiswünschen der Immobilieneigentümer überein. Wir gehen davon aus, dass der erforderliche Preisanpassungsprozess gleichermaßen einige Jahre in Anspruch nehmen wird.

Im Bereich der klassischen Wohnimmobilien liegen die Kaufpreisfaktoren schätzungsweise zwischen dem 16- und dem 20-fachen der Nettojahreskaltmiete. Bei gewerblichen Immobilien liegen die Renditen schätzungsweise zwischen dem 13- und dem 16-fachen der Nettojahreskaltmiete. Genaue Aussagen sind aufgrund des kaum vorhandenen Marktgeschehens jedoch schwierig.

## II. Vermietungen

### *Wohnungen*

Wir beobachten, im Vergleich zum Vorjahr, eine erhebliche Veränderung am Mietwohnungsmarkt. Das Angebot von Mietwohnungen und Häusern ist deutlich gesunken. Gleichzeitig sind die Mietpreisforderungen deutlich gestiegen. Besonders knapp ist das Angebot für familienfreundlichen Wohnraum. Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern sind derzeit am Markt kaum vorhanden. Dieser Umstand stellt Familien vor eine große Herausforderung. Es ist davon auszugehen, dass die Mietpreise sich weiter nach oben entwickeln werden. Hieran dürfte auch der in diesem Jahr zu erwartende offizielle Mietpreisspiegel nichts ändern.

Neuvertragsmieten für gebrauchte 2- bis 3-Zimmerwohnungen liegen bei guten und modernen Zuständen monatlich zwischen 9,00 € und 10,00 € je m<sup>2</sup> zuzüglich Nebenkosten. Bei Neubauten werden regelmäßig 12,00 € bis 14,00 € je m<sup>2</sup> zuzüglich Nebenkosten vereinbart.

## III. In eigener Sache

Seit Anfang Mai haben wir unser Beratungsangebot um die Energieberatung erweitert. Herr Nicolai Hinrichs ist als anerkannter Gebäudeenergieberater seit einigen Wochen Teil unseres Teams.

Unser Ziel ist es für ältere Gebäude, welche vor 1980 errichtet wurden, einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) zu erstellen, um Kaufinteressenten einen umfassenden Überblick über die möglichen energetischen Maßnahmen und deren zu erwartenden Kosten zu liefern. Der individuelle Sanierungsfahrplan kann von den Eigentümern in Auftrag gegeben werden und steht somit für die Käufer als Grundlage für eine Kaufentscheidung sowie für die Beantragung von Fördermitteln zur Verfügung.

Vorteil hierbei ist, dass die Kosten des Sanierungsfahrplanes bis zu einer Höhe von 80 Prozent von der Bafa (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) getragen werden.

70

JAHRE IHRE MAKLERFIRMA

**Fritz Wübbenhorst**

KOMPETENT SEIT JAHR UND TAG.

