



Kompetent seit Jahr und Tag

Informationsbrief II/2023

Immobilienmarktbericht Herbst 2023

Anzahl der Verkäufe steigt wieder an

Die Stimmung am Immobilienmarkt hellt sich nach unserer Beobachtung langsam wieder etwas auf. Die Angebotspreise passen sich zunehmend an die Kaufkraft der Interessenten an. Dieser Prozess ist sicher bis jetzt noch nicht abgeschlossen, aber viele Eigentümer sind sich grundsätzlich der Situation auf dem Immobilienmarkt bewusst. Bei marktgerechten Kaufpreisen für selbst genutzte Immobilien hat sich die Nachfrage in den vergangenen Monaten positiv entwickelt.

Schwierig ist es aktuell, das neue Kaufpreisniveau den Eigentümern zu erläutern, da momentan noch eine erhebliche Spannweite zwischen den online einsehbaren Berichten der Gutachterausschüsse und den tatsächlich erzielbaren Kaufpreisen besteht. Die erzielten Kaufpreise fließen nicht in Echtzeit in die Auswertungen der Gutachterausschüsse ein, sondern werden über das Jahr gesammelt und erst sehr viel später - nach deren Auswertung - im Folgejahr veröffentlicht. Insbesondere die Bodenrichtwerte spielen eine große Bedeutung bei der Bewertung von Immobilien. Früher stellten diese Bodenrichtwerte eine Art amtlich festgestellten Mindestpreis dar. Heute sind die Bodenrichtwerte nur noch in Einzelfällen zu erzielen. Rückgänge um 20 % sind derzeit in allen Bereichen die Regel.

Grundsätzlich ist es uns wichtig zu vermitteln, dass das gegenwertige Kaufpreisniveau kein Ausreißer nach unten ist! Die erzielten Kaufpreise der letzten Jahre sind vorrangig auf das historisch günstige Zinsniveau zurückzuführen. Es wird vermutlich lange dauern, bis dieses Level wieder erreicht werden kann. Umso wichtiger ist es, diese Unterscheidung zu verinnerlichen, um einen realistischen Blick auf die derzeitigen Kaufpreise zu bekommen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Kreditzinsen wieder in Richtung 1 % bewegen und so ein neuer Immobilienboom ausgelöst wird. Das neue Kaufpreisniveau wird somit voraussichtlich längere Zeit Bestand haben.

Laut vorläufigen Zahlen des Gutachterausschusses ist die Anzahl der Kaufvertragsabschlüsse über alle Immobilienarten im Vergleich zum Jahr 2021 um ca. 30 % gesunken. Ein wesentlicher Anteil an diesem Rückgang ist sicher auf den Neubausektor zurückzuführen. In diesem Bereich verzeichnen wir nur eine niedrige Anzahl von Vertragsabschlüssen.

Während die Kaufpreisgestaltung bei Bestandsimmobilien von unterschiedlichen Aspekten abhängt und der Verkaufszeitpunkt nicht frei gewählt werden kann, liegt dem Neubau eine Investitionsentscheidung zu Grunde. Die Entscheidung über den Neubau wird nur dann positiv ausfallen, wenn zu erwarten ist, dass die Kosten nicht höher sind als der zu erwartende Erlös. Bei den Baukosten sind nur geringe Einsparungen möglich. Die Einsparpotenziale liegen somit vorrangig beim Grundstückserwerb, also beim Ankaufspreis! Hierüber lassen sich zwar die gestiegenen Baukosten ausgleichen, nicht aber der Rückgang an Kaufkraft durch die gestiegenen Zinsen. Ohne starke staatliche Förderungen ist der Wohnungsneubau - aus unserer Sicht - in der Breite für einen längeren Zeitraum unrentabel. Verbunden mit dem „politischen“ Wunsch nach niedrigen Mieten, lässt er sich nicht in Einklang bringen.

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, hat sich in den vergangenen Monaten etwas stabilisiert. Dieses ist aber nicht gleichbedeutend, mit einer Rückkehr zum alten Preisniveau. Wir haben festgestellt, dass die Bodenrichtwerte derzeit in der Regel 20 % über dem tatsächlichen Preisniveau liegen. Bewegen sich die Angebote in diesem Kaufpreisbereich, stellen wir hierfür zumindest eine moderate Nachfrage fest.

In Folge der sehr niedrigen Zinsen bei hoher Neubauförderung, waren die Grundstückspreise besonders stark gestiegen. Die Fallhöhe ist hier also außerordentlich gestiegen. Besonders hoch ist der Rückgang für Mehrfamilienhausgrundstücke, da diese in der Regel zu deutlich höheren Preisen oberhalb der Richtwerte gehandelt wurden.

In normalen Wohnlagen schätzen wir das derzeitige Preisniveau auf etwa 250,00 € bis 300,00 € je m². In gefragten Wohnlagen sind 350,00 € bis 400,00 € je m² erzielbar.

b) Einfamilienhäuser

Eine gute Nachfrage können wir überwiegend für kleinere Immobilien zur Selbstnutzung mit Kaufpreisen in Höhe von 300.000,00 € verzeichnen. In diesem Kaufpreisbereich finden derzeit die meisten Abschlüsse statt. Natürlich spielt das Baujahresalter, die Ausstattung und die Lage auch eine Rolle. Hierbei ist es schwer einen klaren Trend zu erkennen. Entscheidend ist immer der Kaufpreis.

Größere Immobilien mit Wohnflächen um 200 m² und größer sind aktuell schwer zu vermitteln, und dann nur mit deutlichen Zugeständnissen bei den Kaufpreisen. Der Bedarf an diesen Häusern ist tatsächlich geringer als das Angebot. Wir denken, dass bei diesen Immobilien auch alternative Nutzungen, wie z.B. der Umbau in Appartements oder Studentenwohnungen sich wirtschaftlich lohnen könnte. In jedem Falle sind bei älteren und größeren Immobilien erhebliche Abschläge auf den Sachwert der Immobilie vorzunehmen.

Bei älteren Gebäuden drücken die gestiegenen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 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 fest, dass Kaufinteressenten die Sanierungskosten für energetische Maßnahmen aus Gründen der Vorsicht sehr hoch kalkulieren. Es empfiehlt sich daher, hier aktiv zu werden und potentiellen Kaufinteressenten eine Hilfestellung anzubieten.

Eine hervorragende Möglichkeit, das energetische Potenzial und die zu erwartenden Sanierungskosten der Immobilie in Schritten aufzuzeigen, ist der **individuelle Sanierungsfahrplan**. **Seit Mai dieses Jahres** bieten wir diese **Beratungsleistung** an und freuen uns über das rege Interesse. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter Punkt III. dieses Marktberichtes.

Der Bedarf an Einfamilienhäusern bleibt sehr hoch, denn es gibt für Familien in Oldenburg kaum eine Alternative. Der Mietmarkt für Einfamilienhäuser ist dauerhaft leergefegt und Wohnungen ab 4 Zimmern in Oldenburg kaum vorhanden. Das Dilemma ist auf der Nachfrageseite demnach mindestens genau so groß.

Für ein Einfamilienhaus, welches ca. 30 Jahre alt ist und über eine Wohnfläche von etwa 130 m² 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 m² Wohnfläche, gleichen Baujahres, etwa 285.000,00 €.

c) Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach 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 sowie möglichst barrierefreien Zugang mit Fahrstuhl. Hier braucht es mehr auf diese Zielgruppe zugeschnittene Angebote.

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.

Es ist damit zu rechnen, dass der Markt für Eigentumswohnungen über einen längeren Zeitraum schwierig bleiben wird und nur verhältnismäßig wenige Abschlüsse stattfinden.

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

d) Kapitalanlageobjekte

Auf niedrigem Niveau findet aktuell 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 Nettajahreskaltmiete. Bei gewerblichen Immobilien liegen die Renditen schätzungsweise zwischen dem 13- und dem 15-fachen der Nettajahreskaltmiete. Genaue Aussagen sind aufgrund des kaum vorhandenen Marktgeschehens jedoch schwierig.

II. Vermietungen

Wohnungen

Mit großem Interesse verfolgen wir derzeit die Entwicklung im Mietwohnungsmarkt. Seit 11. Oktober gilt für Oldenburg ein Mietspiegel, der verbindlich die maximale Miethöhe regelt.

Wir sind sehr gespannt, welche Auswirkungen der Mietspiegel auf das Angebot an Mietwohnungen haben wird. Der Beobachtungszeitraum ist natürlich noch zu kurz, um hieraus aktuelle Entwicklungen abschätzen zu können.

Unsere Aufgabe besteht zunächst darin, unsere Auftraggeber über die maximal zulässige Miete aufzuklären. Nach unseren bisherigen Erfahrungen folgen die Eigentümer in der Regel unseren Empfehlungen.

Das Angebot an Mietwohnungen und insbesondere an Einfamilienhäusern deckt nicht die große Nachfrage an Wohnraum. Es ist aus unserer Sicht zu befürchten, dass bei günstig festgeschriebenen Mietpreisen die Selektion zu Lasten der nicht so bonitätsstarken Mieter geht.

Neuvertragsmieten für gebrauchte 2- bis 3-Zimmerwohnungen liegen bei guten und modernen Zuständen monatlich zwischen 9,00 € und 10,00 € je m² zuzüglich Nebenkosten. Bei Neubauten werden regelmäßig 12,00 € bis 14,00 € je m² 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 Teil unseres Teams geworden.

Unser Ziel ist es, für ältere Gebäude, welche vor 1990 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 vom Gebäudeeigentümern in Auftrag gegeben werden. Somit steht er für die Käufer als Grundlage für eine Kaufentscheidung zur Verfügung und ermöglicht zudem eine Steigerung der Förderhöhe bei Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (BAFA-Förderung).

Bis zuletzt wurde der individuelle Sanierungsfahrplan mit bis zu 80 % von der BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) gefördert. Der Eigenanteil für den Sanierungsfahrplan betrug bei einem Einfamilienhaus lediglich 325,00 €.

Aktuell wurde die Förderung für Energieberatung (EBW), bedingt durch die „Haushaltssperre“ auf Bundesebene ausgesetzt. Wir erwarten jedoch eine schnelle Lösungsfindung von Seiten der Politik. Die Förderung für Einzelmaßnahmen (BEG) an der Gebäudehülle sind hiervon nicht betroffen.

I H R E M A K L E R F I R M A

Fritz Wübbenhorst



KOMPETENT SEIT JAHR UND TAG.