



Informationsbrief I/2022

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 2022

Immobilienmarkt vor Zäsur!

Ende vergangenen und Anfang dieses Jahres verzeichneten wir ein sehr lebhaftes Geschäft mit einem sich ausdehnenden Angebot und einer regen Nachfrage. Seit ca. 3 Monaten erleben wir aber einen Stimmungsumschwung am Oldenburger Immobilienmarkt. Der seit vielen Jahren beklagte Mangel an Immobilienangeboten löst sich zusehends auf. Dieser erfreuliche Umstand wird aber durch eine geringere Nachfrage eingetrübt.

Der Hauptgrund für die Zurückhaltung der Kaufinteressenten liegt auf der Hand und wird uns auch in vielen Gesprächen häufig mitgeteilt; das sprunghaft gestiegene Zinsniveau. Bis Ende Januar lag der Zinssatz für 10-jährige Zinsfestschreibungen im besten Beleihungsrahmen bei ca. 1 %. Dieser ist mittlerweile in Richtung 3 % gestiegen. Diese Mehrbelastung der Käufer reduziert die Finanzierungsmöglichkeiten deutlich.

Verschärft wird dieser Haupteinfluss durch die derzeitige geopolitische Gesamtsituation. Die deutlich gestiegenen Energiekosten, fließen auf unterschiedliche Weise in die Kaufentscheidung ein. Der energetische Standard der Gebäude rückt nun wieder mehr in den Mittelpunkt der Überlegungen. Dieser war in den letzten Jahren infolge des sehr knappen Angebotes etwas in den Hintergrund getreten.

Aber auch mittelbar haben die hohen Energiepreise Einfluss auf die Kaufentscheidung. Sie führen nämlich zu sehr hohen Baumaterialpreisen. Insbesondere merken wir dieses bei der Nachfrage nach Bauplätzen, die deutlich zurückgegangen ist.

Laut Auskunft des Gutachterausschusses für den Bereich Oldenburg ist die Anzahl der Kaufvertragsabschlüsse seit Anfang dieses Jahres rückläufig. Diese Entwicklung zeichnet sich übrigens in ganz Niedersachsen ab.

Mit einer konkreten Prognose über die weitere Preisentwicklung wollen wir uns derzeit noch zurückhalten, mit einem weiteren Anstieg der Kaufpreise ist aber nicht zu rechnen.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Den stärksten Stimmungsumschwung können wir derzeit bei den Baugrundstücken feststellen. Zwar ist das Angebot hier immer noch recht niedrig, die Nachfrage ist aber stark eingebrochen. Die Kaufpreise bewegten sich in der Vergangenheit deutlich oberhalb der veröffentlichten Bodenrichtwerte. Infolge der sehr hohen Baupreise und der mangelnden Verfügbarkeit von Baumaterialien, sind viele Bauwillige und Bauträger derzeit sehr zurückhaltend. Es ist schwierig einzuschätzen, ob diese Entwicklung nur eine Momentaufnahme ist und die Nachfrage sich bei Normalisierung der Baukosten wieder erholt oder ob wir es hier mit einem langfristigen Trend zu tun haben. Insgesamt ist aber mit weiter anhaltenden, hohen Baukosten zu rechnen, die das Potenzial für hohe Bodenpreise einschränkt.

Dennoch ist der Bedarf für Neubaubauten, vor dem Hintergrund steigender Energiekosten, ungebrochen.

Preislich dürften sich die Grundstückspreise derzeit an den Bodenwerten orientieren. Diese liegen in normalen Wohnlagen bei knapp unter 400,00 € je m² und in guten Wohnlagen bei ca. 500,00 € je m². Unserer Einschätzung nach, werden aber insbesondere die Grundstückspreise in den einfachen Wohnlagen mittelfristig wieder zurückgehen.

b) Einfamilienhäuser

Grundsätzlich ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern intakt. Dies betrifft das gesamte Spektrum vom Reihenhaus bis zum hochwertigen Einfamilienhaus. Die Nachfrage ist aber deutlich preispfindlicher geworden. Zu optimistische Kaufpreisforderungen führen zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage. In Zeiten steigender Zinsen, besteht so die Gefahr, mit dem Angebotspreis einer eventuell sinkenden Preisentwicklung hinterherzulaufen. Insbesondere ältere Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz und somit mit einem hohen Modernisierungsaufwand, sind von dieser Entwicklung betroffen. Durch die gestiegenen Modernisierungskosten und der Sorge weiter steigender Energiekosten, geraten die Kaufpreise hier bereits spürbar unter Druck.

Insgesamt halten wir die derzeitige Entwicklung aber eher für eine Bereinigung des überhitzten Preisniveaus des vergangenen Jahres. Wir gehen nicht davon aus, dass es zu einer längeren Abwärtsspirale der Kaufpreise kommt.

Besonders die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser waren in den beiden vergangenen Jahren stark gestiegen. Somit ist das Potenzial einer Preisbereinigung in diesem Bereich besonders hoch.

Für ein Einfamilienhaus, das etwa 30 Jahre alt ist und über eine Wohnfläche von etwa 130 m² verfügt, wird derzeit ein Kaufpreis von etwa 450.000,00 € gezahlt. Im Vergleich hierzu beträgt der Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit ca. 100 m² Wohnfläche gleichen Baujahres etwa 330.000,00 €.

c) Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen sehen wir derzeit eine Verschiebung der Nachfrage vom Kapitalanleger zum Selbstnutzer. Zwar sind auch einige Kapitalanleger unter den Interessenten, durch das gestiegene Zinsniveau geht deren Rechnung in den allermeisten Fällen aber nicht mehr auf. In den vergangenen Jahren konnte durch die niedrigen Zinsen der Kapitaldienst, also Zinsen plus Tilgung, in etwa durch die Mieteinnahmen gedeckt werden. Durch das gestiegene Zinsniveau sind nun aber nicht unerhebliche monatliche Zuzahlungen notwendig.

Einigermaßen gespannt sind wir bei der Entwicklung der Kaufpreise für Neubaugrund-Eigentumswohnungen. Durch die hohen Bodenpreise der Vergangenheit und die deutlich gestiegenen Baupreise, sind die Angebotspreise in diesem Bereich nach wie vor sehr hoch. Zugleich ist auch das Angebot durch die rege Neubautätigkeit hoch. Hochwertige Angebote in guten und zentralen Wohnlagen werden von Selbstnutzern sicher noch gut nachgefragt, skeptisch sind wir aber, ob kleinere Wohnungen, die sich in erster Linie an Kapitalanleger richten, zu auskömmlichen Preisen verkauft werden können.

Bis Mitte Januar gab es eine sehr großzügige Förderung des Neubaus von Wohnungen bei Einhaltung eines erhöhten energetischen Standards. Diese Förderung war dann kurzfristig gestrichen worden. Je nach Wohnungsgröße betrug die Förderung zwischen ca. 300,00 und 500,00 € pro m². Ein Wegfall dieser Förderung, ist für den Käufer wie eine Erhöhung des Kaufpreises in gleicher Höhe.

Für die Wohnung als Kapitalanlage spricht aber der hohe Inflationsdruck, der für eine Geldanlage in Sachwerte spricht. Eine Immobilie als Kapitalanlage genießt immer noch einen guten Ruf als stabile Altersvorsorge. Dieser Umstand sollte bei der Bewertung der derzeitigen Situation nicht außer Acht gelassen werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass sich zudem dieser Teilbereich am Markt auf kurze und mittlere Sicht etwas abkühlen wird.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen durchweg oberhalb der 4.000,00 €-Grenze je m² Wohnfläche. Für gehobene Wohnungen in guten Wohnlagen sind aber m²-Preise von mehr als 5.000,00 € zu zahlen.

Für eine etwa 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche ist unserer Beobachtung nach von einem Kaufpreis in Höhe von etwa 230.000,00 € auszugehen. Hier haben sich gegenüber unserem letzten Marktbericht keine Änderungen ergeben.

d) Kapitalanlageobjekte

Strukturell bedingt ist das Angebot an Mehrfamilienhäusern zur Kapitalanlage in Oldenburg sehr gering. Ähnlich wie bei den Eigentumswohnungen, stellen wir aber auch in diesem Bereich ein etwas nachlassendes Interesse der Kapitalanleger in diesem Marktsegment fest. Zudem spielt hier sicherlich das gestiegene Zinsniveau und die damit gestiegene Renditeerwartung der Kapitalanleger die maßgebliche Rolle. Wir halten es in diesem Zusammenhang aber ebenfalls für problematisch, politisch auf das Mietpreisniveau einzuwirken und die Miethöhe zu begrenzen. Hierdurch wird die Immobilie als Kapitalanlage zunehmend unattraktiver. Verbunden mit steigenden Baukosten, stellen wir uns daher die Frage, von wem die Investitionen in den Neubau erwartet werden.

Ein Rückgang der Kaufpreise sehen wir im Bereich der Handelsimmobilie in der Innenstadt. Hier wirkt sich die sinkende m²-Miete in den Handelsgeschäften unmittelbar auf die Höhe der Kaufpreise aus. Auch das Vermietungsrisiko wird hier mittlerweile deutlich höher eingeschätzt.

Im Bereich der klassischen Wohnimmobilien liegen die Kaufpreisfaktoren zwischen dem 23- und dem 27-fachen der Nettojahreskaltmiete. Bei gewerblichen Immobilien liegen die Renditen zwischen dem 17- und dem 20-fachen der Nettojahreskaltmiete.

II. Vermietungen

Wohnungen

Weniger zu berichten gibt es vom Mietwohnungsmarkt. Wir hatten in unseren vergangenen Marktberichten schon verschiedentlich darauf hingewiesen, dass wir für Oldenburg von einem weitestgehend ausgeglichenen Markt sprechen können. Von einem Wohnungsmangel kann in Oldenburg wenigstens keine Rede mehr sein. Das Neuvermietungsgeschäft bewegt sich auch preislich auf stabilem Niveau. Kritisch sehen wir ferner hier natürlich die wachsenden Belastungen durch die steigenden Energiekosten, die die ohnehin gestiegenen Betriebskosten weiter anheizen werden. Die langfristige Entwicklung der Mieten ist schwierig zu prognostizieren, grundsätzlich gehen wir aber von einem stabilen Markt im Mietwohnungsbereich aus.

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.