



# Informationsbrief II/2018

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.

Auch 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 auch Ihre ganz persönlichen Objektwünsche mitteilen.

## Immobilienmarktbericht Herbst 2018

### Lebhafter Immobilienmarkt bei stabilen Preisen

Bereits in unserem vergangenen Marktbericht im Frühjahr 2018 haben wir hinter der weiteren Marktentwicklung ein kleines Fragezeichen gesetzt, da diese uns zunehmend unsicherer erschien. An den Rahmendaten hat sich seitdem nichts geändert. Der Immobilienmarkt ist aufgrund des zu geringen Angebots und einer zu großen Nachfrage von historisch hohen Kaufpreisen gekennzeichnet. Insofern gibt es nicht viel Neues zu berichten. Insgesamt können wir feststellen, dass sich die Anzahl der Verkäufe und auch das Angebot an Immobilien im Vergleich zum Vorjahr erhöht haben. Eine weitere Steigerung der Kaufpreise können wir derzeit nicht feststellen.

Politisch im Blickpunkt steht derzeit die Miethöhe. Sie ist zur neuen sozialen Frage erklärt worden. In der Tat ist das Mietpreisniveau in den Ballungsräumen deutlich gestiegen. Der Ruf nach „bezahlbaren“ Mieten wird zunehmend lauter. Wobei sich natürlich einwenden lässt, dass nicht bezahlbare Mieten eben auch nicht bezahlt werden. Dem Nachfragedruck in den Ballungsräumen kann aber durch eine Begrenzung der Miethöhe, wie politisch derzeit gefordert, nicht begegnet werden.

Auch in Oldenburg haben sich die Mieten durch starken Zuzug und gestiegenem Flächenverbrauch nach oben entwickelt. Das Mietpreisniveau ist laut Immobilienscout in Oldenburg um ca. 15 Prozent in den letzten 4 Jahren gestiegen. Derzeit werden in Oldenburg über 250 Wohnungen im Internet angeboten. Es ste-

hen also grundsätzlich diverse Wohnungen zur Auswahl. Das Problem erkennt man erst auf den zweiten Blick. Nur ca. 20% dieser Wohnungen kosten weniger als 500,00 € Kaltmiete, nur 31 Wohnungen sind kleiner als 50 m<sup>2</sup>. Hier liegt die soziale Frage, und nicht, ob Penthouse-Wohnungen mit Wasserblick 12,00 € oder 15,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche kosten. Dort sollte der Ansatz der Problemlösung liegen, wie möglichst viel kleine Wohnungen entstehen können. Leider ist in der Regel das Gegenteil der Fall. Bei der Neubebauung von Grundstücken ist oft nicht die Wohnfläche, sondern die Anzahl der Wohnungen der limitierende Faktor. Unser Appell richtet sich hier an die Bauverwaltung, die bestehenden Engpässe zu beseitigen und den Neubau von kleinen Wohnungen zu fördern.

Ein weiterer Engpass bei der Ausweitung des Wohnungsangebotes ist zunehmend der Fachkräftemangel im Baugewerbe. Fast alle Bauunternehmen haben personelle Engpässe. Dieses führt neben längeren Bauzeiten auch zu einer erheblichen Kostensteigerung bei den Baukosten.

Hält der starke Bevölkerungszuwachs in Oldenburg weiter an, so wird sich an diesen Bedingungen in den nächsten Jahren sicher nichts ändern. Anzeichen einer Trendumkehr können wir nicht erkennen. Dennoch ist Oldenburg in der glücklichen Situation, über ausreichende Nachverdichtungsmöglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum zu verfügen. Fertigstellungszahlen von über 1.000 Wohneinheiten pro Jahr suchen in anderen Städten ihres gleichen. Auch wenn die Nachverdichtung in Teilbereichen, wie z. B. in Eversten, zu Veränderungen im Stadtbild führt, sollten die positiven Entwicklungschancen der Stadt Oldenburg bedacht werden.

Bei den Einfamilienhäusern liegt der Nachfrageschwerpunkt auf familiengerechte und zugleich bezahlbare Einfamilienhäuser mit einem Kaufpreis bis 400.000,00 €. Zwar besteht auch eine vergleichsweise gute Nachfrage nach hochwertigen Objekten. Hier sind die Kaufinteressenten aber deutlich anspruchsvoller. Größe alleine reicht für einen hohen Kaufpreis nicht mehr aus. Bei den Eigentumswohnungen richtet sich die Hauptnachfrage nach kleinen Wohnungen zur Vermietung. Hier werden teilweise sehr hohe Kaufpreise, auch für einfache Wohnungen, bezahlt.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

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

### *a) Baugrundstücke*

„Kauft Land, Gott schafft keins mehr“ empfahl bereits Mark Twain. Er hat mit seiner Empfehlung sicherlich nicht falsch gelegen. Die Baugrundstücke sind in Oldenburg und auch im Bereich um Oldenburg herum in den vergangenen Jahren immer teurer geworden. An dem Mangel an Bauland hat sich bis zum heutigen Tage auch nichts Nennenswertes geändert. Laut einer vorläufigen Untersuchung des Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist aber wohl die Anzahl der Verkäufe nach jährlich rückläufigen Zahlen im Jahre 2018 erstmals wieder leicht angestiegen. Ob dieses ein langfristiger Trend bleibt, kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht genau analysiert werden. Wir stellen aber fest, dass der Preisauftrieb vorerst gestoppt ist. Wir sehen hier auch einen Zusammenhang mit den bereits beschriebenen, erhöhten Baukosten und dem deutlichen Mangel an zur Verfügung stehenden Fachkräften im Baugewerbe. Da diese überhöhten Kosten nicht ohne weiteres an den Immobilienerwerber weitergegeben werden können, sind die Mittel, die für den Grundstückserwerb zur Verfügung stehen, zunehmend begrenzt.

Der Preis für ein Einfamilienhausgrundstück beträgt je nach Lage und Grundstücksgröße zwischen 300,00 € und 450,00 € je m<sup>2</sup>. Für ein Mehrfamilienhausgrundstück mit einer 2-geschossigen Be-

baumöglichkeit sind je nach Lage und Baurecht zwischen 400,00 € und 650,00 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu zahlen.

### ***b) Ein- und Zweifamilienhäuser***

Trotz deutlich gestiegener Kaufpreise besteht durch das günstige Zinsniveau dennoch für eine breite Bevölkerungsschicht die Möglichkeit für den Erwerb eines Einfamilienhauses. Wir denken, dass auch dies ein Standortvorteil Oldenburgs ist, denn eine solche Möglichkeit existiert für eine breite Bevölkerungsschicht in anderen Ballungsräumen nicht.

Wir stellen aber zunehmend fest, dass sich die Nachfrage auf kleinere und mittelgroße Einfamilienhäuser konzentriert. Abgesehen von repräsentativen Einfamilienhäusern in sehr guten oder zentralen Wohnlagen sind größere, ältere Einfamilienhäuser in dezentraler Wohnlage zunehmend schwieriger zu verkaufen. Viele Interessenten sind eher bereit, bei der Größe des Objektes Kompromisse einzugehen als bei der Lage oder der Ausstattung des Gebäudes. Selbstverständlich ist auch der Zustand der Immobilie preisrelevant. Sind die Modernisierungskosten preislich jedoch berücksichtigt, so werden auch modernisierungsbedürftige Gebäude sehr gut nachgefragt. Für viele Erwerber bringt dieses den Vorteil, die Immobilie dann nach ihren eigenen Wünschen frei gestalten zu können. Wir gehen auch in nächster Zeit im Bereich der Einfamilienhäuser von einer hohen Nachfrage und stabilen Kaufpreisen aus.

Für ein Einfamilienhaus, das etwa 30 Jahre alt ist und eine Wohnfläche von etwa 130 m<sup>2</sup> hat, wird derzeit durchschnittlich ein Kaufpreis in Höhe von 320.000,00 € gezahlt.

### ***c) Eigentumswohnungen***

Durch das anhaltende sehr niedrige Zinsniveau hält der Trend, eine Eigentumswohnung zur Kapitalanlage zu erwerben, auch weiterhin an. Auch das anfangs beschriebene gestiegene Mietpreinsniveau trägt dazu bei, dass das Vertrauen in die Kapitalanlage „Eigentumswohnung“ gestärkt wird. Besonders stark gesucht werden kleinere, gebrauchte Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage. Diese können in der Regel sehr kurzfristig zu hohen Kaufpreisen veräußert werden. Auch ältere Eigentumswohnungen aus den 1960er und 1970er Jahren werden nach wie vor gut nachgefragt. Eigentumswohnungen für weniger als 2.000,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, die keinen hohen Investitionsaufwand aufweisen, sind am Markt nur noch recht selten zu finden. Neubaeigentumswohnungen werden auch recht gut nachgefragt. Hier konzentriert sich die Nachfrage bei größeren Wohnungen jedoch vornehmlich auf Selbstnutzer.

Kapitalanleger interessieren sich jedoch auch für Neubau-Eigentumswohnungen bis 250.000 €. Für eine gut gelegene Neubau-Eigentumswohnung sind Kaufpreise von ungefähr 3.500,00 € je m<sup>2</sup> zu zahlen. In sehr guten Wohnlagen liegen die Kaufpreise bei 4.000,00 € und darüber.

Für eine etwa 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist unserer Beobachtung nach von einem Kaufpreis in Höhe von 160.000 € auszugehen.

### ***d) Kapitalanlageobjekte***

Bestandsimmobilien stehen in diesem Marktsegment nur in einem äußerst geringen Umfang zur Verfügung. Einige Immobilieneigentümer stehen vor der Frage, ob sie das sehr gute Preisniveau für einen Verkauf nutzen sollen. Diese Eigentümer stehen dann aber vor der Problemstellung, wie sie ihr frei gewordenen Kapital reinvestieren. Da kaum sichere und lukrative Investitionsmöglichkeiten bestehen, entschließen sich die meisten Eigentümer dann doch gegen die Veräußerung.

Dieses führt dazu, dass viele Kapitalanleger in den Neubaubereich ausweichen und dort kleinere Mehrfamilienhäuser von 5 bis 8 Wohnungen erwerben möchten.

Stehen dennoch Kapitalanlagen zum Verkauf zur Verfügung, so ist in etwa das 20-fache der Nettojahreskaltmiete hierfür zu zahlen. Für neuere Objekte beträgt der Faktor zwischen dem 25- und dem 30-fachen der Nettojahreskaltmiete.

## **II. Vermietungen** *Wohnungen*

Entgegen unseren früheren Prognosen, dass sich das starke Neubaaufkommen preisdämpfend auf die Mieten auswirken sollte, ist die gegenteilige Entwicklung eingetreten. Auch wenn die Mieten insgesamt moderat gestiegen sind, scheint der starke Zuzug nach Oldenburg und der höhere pro Kopf-Verbrauch an Wohnfläche schneller zu wachsen als das zur Verfügung gestellte Neubaubauangebot. Hinzu kommt die günstige Konjunkturlage, die es vermehrt Mietern erlaubt, in eine größere Wohnung umzuziehen. Auch nutzen zunehmend ältere Personen das zur Verfügung gestellte Angebot an Mietwohnungen für einen Umzug vom Einfamilienhaus in eine altersgerechte Mietwohnung.

Wie bereits zuvor beschrieben fehlen in erster Linie kleine, preiswerte Wohnungen für Single-Haushalte. Aber auch junge Familien, die nicht in der Lage oder willens sind, sich eine Immobilie zu kaufen, finden nur ein unzureichendes Angebot an 4-Zimmer-Wohnungen bzw. Reihenhäusern oder Doppelhaushälften.

Neuvertragsmieten für gebrauchte 2- bis 3-Zimmerwohnungen liegen bei monatlich zwischen 7,00 € und 8,50 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Nebenkosten. Bei Neubauten werden in der Regel zwischen monatlich 9,00 € und 10,00 € je m<sup>2</sup> zuzüglich Nebenkosten verlangt. Bei kleineren Wohnungen wird häufig ein Mietpreis in Höhe von über 10,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Nebenkosten gezahlt. Die Spitzenmieten im Bereich des alten Stadthafens und des „Dobbenviertels“ bewegen sich unserer Kenntnis nach bei etwa 12,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Nebenkosten.

## **III. Kapitalmarkt**

Das Zinsniveau für Immobilienkredite verharrt auf einem für Kreditnehmer sehr günstigen Niveau. Die Zinsen im erststelligen Beleihungsbereich mit einer 10-jährigen Zinsbindungsfrist liegen immer noch deutlich unter 2 % p.a.

Bei Interesse unterbreitet Ihnen unser Kooperationspartner, die **Raiffeisenbank Oldenburg eG**, gerne ein individuelles Angebot für Ihren Immobilienkredit.

*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.