



Kompetent seit Jahr und Tag

Informationsbrief II/2024

Immobilienmarktbericht Herbst 2024

Spürbare Belebung des Marktes

Wir hatten bereits im Frühjahr dieses Jahres berichtet, dass die Talsohle des Immobilienmarktes erreicht zu sein scheint. Durch den starken Rückgang der Immobilientransaktionen in den Jahren 2022/23 war diese Aussage sicherlich auch einfach zu schlussfolgern.

Ein weiteres Absinken bei gleichzeitig hohem Bedarf an Wohnraum war und ist recht unwahrscheinlich. Seit ein paar Monaten stellen wir tatsächlich eine Belebung der Nachfrage fest. Diese Belebung ist zwar nicht vergleichbar mit den Jahren 2020/21, wo praktisch jedes Angebot auf eine breite Nachfrage traf, aber sie ist in der Summe spürbar.

Hierdurch sinkt zudem die Vermarktungszeit der Immobilienverkäufe merklich. Für genauere Angaben zur Entwicklung der durchschnittlichen Vermarktungszeit ist es zwar noch zu früh, die steigende Anzahl von Verkäufen spricht dennoch eine deutliche Sprache.

Auch die Kreditnachfrage ist in den vergangenen Monaten gestiegen. So berichtet unser Kooperationspartner, die Oldenburger Volksbank, von einer deutlichen Steigerung der Kreditanfragen. Aus der Presse ist zu entnehmen, dass die Hypothekenbanken ebenfalls von einer positiven Entwicklung der Kreditnachfrage sprechen. Die Gründe für diese Entwicklung liegen sicherlich im gesunkenen Zinsniveau, dass seit Juli um ca. 0,5 % gesunken ist. Der andere Grund ist die angespannte Lage auf dem Mietmarkt, wo es zunehmend zu Engpässen kommt. Betrachtet man diese Punkte, könnte man zu dem Schluss kommen, dass es nur eine kleine Delle gegeben hat und die „Rallye“ nun ungebrochen weiterläuft. Doch dieser Eindruck täuscht!

Die positive Nachfrageentwicklung bezieht sich fast ausschließlich auf gebrauchten, selbst zu bewohnenden Wohnraum. Kapitalanlageobjekte und Neubauten sind hiervon kaum betroffen. Eine nachhaltige, positive Entwicklung des Neubaus, ohne die Nachfrage nach Kapitalanlageobjekten, ist aber nicht denkbar. Gemäß eines kürzlich veröffentlichten Artikels in der NWZ fehlen bis 2030 ca. 2.900 Wohnungen in Oldenburg.

Die Gründe hierfür sind vielschichtig. Wir werden bei der Betrachtung der einzelnen Immobilienarten hierauf noch genauer eingehen und insbesondere die Situation der Kapitalanleger genauer betrachten.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Ein besonders starker Rückgang war im letzten Jahr bei den Baugrundstücken festzustellen. Vom Höhepunkt im Jahre 2020 mit über 300 Verkaufsfällen, waren es im Jahre 2023 nur noch ca. 140 Verkäufe. Erfreulicherweise ist aber auch hier wieder eine Belebung der Nachfrage festzustellen.

Wir hatten bereits Anfang dieses Jahres eine höhere Nachfrage in guten bis sehr guten Gebieten festgestellt. Dieser Trend hat sich im Laufe des Jahres bestätigt. Die Nachfrage bewegt sich zwar noch auf recht niedrigem Niveau, aber es ist zu beobachten, dass einige Marktakteure sich scheinbar bereits jetzt schon das niedrigere Kaufpreisniveau sichern wollen, um bei einem Anziehen des Marktes möglichst früh handeln zu können. Da die Vorlaufzeit vom Erwerb bis zur Baureife eines Grundstückes inzwischen ca. 1 Jahr beträgt, halten wir diesen Ansatz für ein gutes Beispiel antizyklischen Handelns.

Viele Bauträger sind aber durch bestehende Projekte, die derzeit nicht verkauft werden können, sehr vorsichtig. Auch die Nachfrage privater Bauherren ist nach wie vor, aufgrund der hohen Baukosten, recht gering. Insbesondere in einfachen bis normalen Wohnlagen ist die Nachfrage niedrig.

In einfachen bis normalen Wohnlagen schätzen wir das derzeitige Preisniveau bei geringer baulicher Ausnutzung auf etwa 270,00 € bis 320,00 € je m². In gefragten Wohnlagen sind bei normaler baulicher Ausnutzung etwa 400,00 € bis 450,00 € je m² erreichbar. In Toplagen konnten wir ca. 600,00 € je m² erzielen.

b) Einfamilienhäuser

Die sich bereits am Anfang des Jahres abzeichnende Belebung der Nachfrage nach Einfamilienhäusern, hat sich in den vergangenen Monaten noch einmal beschleunigt. Gerade bei marktgerechten Kaufpreisforderungen verzeichnen wir einen positiven Trend. Auch die Kaufinteressenten nehmen dieses wahr und sind entschlossfreudiger geworden.

Häuser mit einem niedrigen Energieverbrauch - Gebäudeklasse A bis D - werden bevorzugt nachgefragt. Ältere Immobilien der Gebäudeklassen E und H werden in einfachen Wohnlagen überwiegend von Käufern mit handwerklichem Geschick erworben. Die Bereitschaft, ältere Immobilien grundlegend energetisch zu sanieren, ist eher gering, weil es meist kaum oder gar nicht wirtschaftlich ist.

Durch die gefallenen Energiepreise scheint das Thema der energetischen Sanierung nicht mehr so im Mittelpunkt zu stehen, wie vor 2 Jahren. Dennoch bleibt das Thema unserer Meinung nach sehr wichtig. Durch die Unterstützung unseres Energieberaters, Herrn Hinrichs, geben wir Kaufinteressenten gern hilfreiche Hinweise für eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle und Technik.

Eine vielversprechende Möglichkeit, das energetische Potenzial und die zu erwartenden Sanierungskosten der Immobilie in Schritten aufzuzeigen, ist der **individuelle Sanierungsfahrplan**. Die Erstellung des Sanierungsfahrplans wird derzeit noch mit Fördergeldern bezuschusst und stellt somit eine solide Entscheidungsgrundlage für anstehende Investitionen dar. Gerne können Sie sich diesbezüglich von uns umfassend beraten lassen!

Wie bereits eingangs erwähnt, ist die Wahl des richtigen Angebotspreises von entscheidender Bedeutung. Durch das sprunghaft gestiegene Zinsniveau war bisher eine genaue Preisprognose aufgrund fehlender Marktdaten schwierig. Hier mussten wir uns in der Regel auf unser gutes Bauchgefühl sowie unsere langjährige Erfahrung verlassen.

Mittlerweile liegen aber ausreichend Marktdaten vor, um eine zielgenaue Preiseinschätzung vorzunehmen. Eine zu hohe Kaufpreisforderung erweist sich oft als teure Entscheidung, da auf diesem Wege viel Nachfragepotential verloren geht.

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 sind in Oldenburg kaum vorhanden. Dieser Nachfragedruck dürfte auch die nächsten Jahre anhalten, denn eine Entlastung durch eine verstärkte Angebotsausweitung durch den Neubau ist nicht zu erwarten, da weiterhin überwiegend 1-3 Zimmer-Wohnungen gebaut werden.

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 430.000,00 € gezahlt. Im Vergleich hierzu beträgt der Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit ca. 100 m² Wohnfläche, gleichen Baujahres, etwa 310.000,00 €.

c) Eigentumswohnungen

Die Nachfrage an Eigentumswohnungen ist insgesamt gering. Dieses Marktsegment wurde in der Vergangenheit stark von Kapitalanlegern, die durch sehr günstige Finanzierungszinsen angelockt wurden, dominiert. Leider ist dieser Trend rückläufig, es sei denn, der Kaufpreis spiegelt die gestiegenen Renditeerwartungen wider. Das wiederum führt zu starken Preisabschlägen, die nur wenige Verkäufer bereit sind zu akzeptieren. Da kleinere, vermietete Eigentumswohnungen aber kaum von Selbstnutzern nachgefragt werden, lassen sich diese Wohnungen derzeit schlecht verkaufen. Hinzu kommt, dass Bestandsmieten oft nur gering und die Mieterhöhungsmöglichkeiten, aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (**1. Oldenburger Mietspiegel**), stark begrenzt sind.

Etwas besser sieht die Nachfrage nach größeren Eigentumswohnungen mit einem guten Wohnwert im unvermieteten Zustand aus. Insbesondere ältere Kaufinteressenten beschäftigen sich vermehrt mit einem Umzug vom Einfamilienhaus in eine geeignete, altersgerechte Eigentumswohnung.

Unverändert ist die Situation beim Neubau von Eigentumswohnungen. Einen genauen Überblick über die Anzahl von verkauften Eigentumswohnungen wird es erst Anfang nächsten Jahres geben. Laut mündlicher Auskunft des Gutachterausschusses ist die Anzahl von Vertragsabschlüssen hier nach wie vor gering. Der Preisunterschied zu gebrauchten Wohnungen ist immer noch zu hoch für eine nachhaltige Belebung.

Für eine etwa 30 Jahre alte Eigentumswohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche ist unseren Beobachtungen zufolge von einem Kaufpreis in Höhe von etwa 210.000,00 € auszugehen.

d) Kapitalanlageobjekte

Die Nachfrage nach Kapitalanlageimmobilien hat sich zu unserer Überraschung in den vergangenen Monaten belebt. Insbesondere Kaufinteressenten, die sich bereits seit langer Zeit in diesem Marktsegment bewegen, scheinen das nun gesunkene Kaufpreisniveau für eine gezielte Erweiterung ihres Immobilienportfolios nutzen zu wollen. Wichtig ist hierbei aber zu erwähnen, dass der Preis attraktiv sein muss.

Da in diesem Marktsegment traditionell nur ein begrenztes Angebot besteht, konzentriert sich die Nachfrage auf wenige zur Verfügung stehende Immobilien.

Zu wenig Beachtung finden unserer Einschätzung nach die sehr guten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten von bis zu 10 % per anno im Neubau-Segment, die bei einer Kombination von Sonderabschreibung und degressiver AfA in den ersten Jahren möglich sind. Hier bestehen auch beim aktuellen Zinsniveau sowie hohen Baukosten gute Renditemöglichkeiten. Allerdings nur bei einem hohen zu versteuernden Einkommen. **Gerne beraten wir Sie hierzu ausführlicher!**

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 der niedrigen Vertragsabschlüsse jedoch schwierig.

II. Vermietungen

Wohnungen

Seit Oktober 2023 gilt in Oldenburg ein qualifizierter Mietspiegel. Hierdurch wird das Mietpreisniveau bei Neuvermietungen gedeckelt. Ausgenommen hiervon sind Wohnungen, die nach 2014 gebaut oder kürzlich umfassend modernisiert wurden. Wir weisen die Vermieter darauf hin, welche Konsequenzen eine zu hoch angesetzte Miete haben könnte.

Insgesamt stellen wir aber fest, dass nur sehr wenige Wohnungen, die auf den klassischen Immobilienportalen angeboten werden, dem vorgegebenen Preisniveau des Mietspiegels entsprechen.

Durch die hohe Nachfrage nach „bezahlbaren“ Wohnungen ist es derzeit vor allem für einkommensschwache Nachfrager sehr schwer eine geeignete Wohnung zu finden.

Das Angebot von Mietwohnungen und insbesondere von Einfamilienhäusern deckt nicht die große Nachfrage an Wohnraum. Es ist aus unserer Sicht zu befürchten, dass bei niedrig festgeschriebenen Mietpreisen die Selektion zulasten der nicht so bonitätsstarken Mieter geht. Schwierig ist die Situation für Familien, da Mietwohnungen mit 4 oder mehr Zimmern oder Einfamilienhäuser nur sehr begrenzt am Markt zu finden sind. Speziell bei Einfamilienhäusern entscheiden sich die Vermieter bei einem Auslaufen des Mietvertrages oft gegen eine Neuvermietung und für einen Verkauf der Immobilie.

Neuvertragsmieten für gebrauchte 2- bis 3-Zimmerwohnungen liegen bei einem durchschnittlichen Objektzustand monatlich zwischen 8,50 € und 10,00 € je m² zuzüglich Nebenkosten. Bei Neubauten werden regelmäßig 13,00 € bis 15,00 € je m² zuzüglich Nebenkosten vereinbart.

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



KOMPETENT SEIT JAHR UND TAG.