

Informationsbrief I/2001

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 Frühjahr 2001

Im zweiten Anlauf zum zaghaften Aufschwung ?

Im Frühjahr des vergangenen Jahres gab es unter den Marktbeobachtern verschiedene Anzeichen für die Überwindung der Marktschwäche. Insbesondere war eine steigende Nachfrage im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser wie aber auch der Baugrundstücke unübersehbar. Im weiteren Verlauf des vergangenen Jahres konnte sich diese Entwicklung aber nicht manifestieren; im Gegenteil, das zweite Halbjahr verlief außerordentlich enttäuschend. Die Nachfrage brach ein, und die Preise entwickelten sich nach unten.

In diesem Jahr ist in den ersten 5 Monaten eine Trendumkehr feststellbar. Dies kommt nicht nur in wieder anziehender Nachfrage, sondern auch in den Vertragsabschlüssen nachhaltig zum Ausdruck. Die Marktentwicklung wird durch das verhältnismäßig günstige Hypothekenzinsniveau wie aber auch durch ein Preisniveau gestützt, das im Schnitt sehr deutlich unter den vor etwa 5 Jahren registrierten Höchstpreisen liegt. Aufgrund der Erfahrungen des letzten Jahres wagen wir aber noch keine Prognose für den weiteren Verlauf dieses Jahres, wenngleich wir sicher sind, daß wir eine so dramatische Verschlechterung im weiteren Jahresverlauf nicht verzeichnen werden. Allerdings wiederholen wir unsere Aussage vom Frühjahr des letzten Jahres, daß es gegenwärtig noch zu früh ist, von einem „turn around“ zu sprechen.

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist positiv. Bis auf Wohnungen in schwierigen „Milieugebieten“ findet das Angebot kurzfristig eine entsprechende Nachfrage, und zwar überwiegend auf einer stabilen Mietpreisebene. Wir beobachten aber die Tendenz, daß die

Neuvertragsmieten über den sogenannten Bestandsmieten liegen. Der Preisunterschied bewegt sich durchschnittlich bei etwa 5 %. Dennoch ist es berechtigt, von günstigen Wohnungsmieten in Oldenburg zu sprechen.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es zur Zeit folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

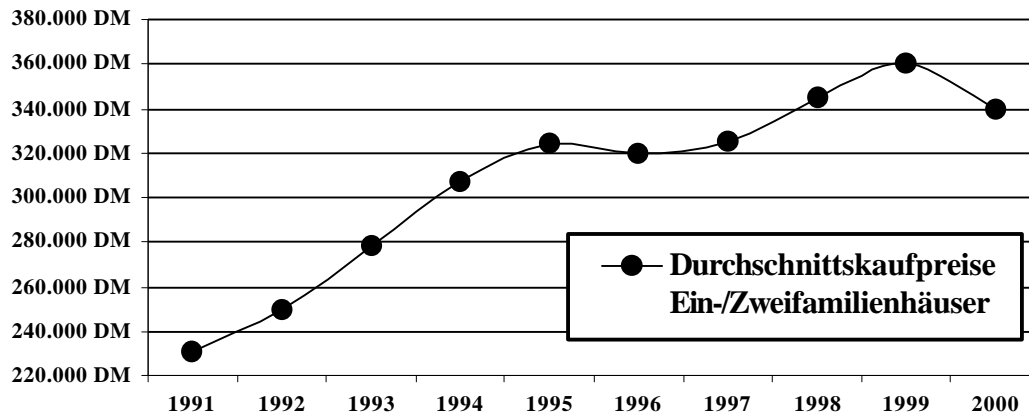
a) Baugrundstücke

In der Stadt Oldenburg gilt weiterhin die Feststellung: Bauland ist knapp und teuer. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Oldenburg hat festgestellt, daß im vergangenen Jahr annähernd 20 % weniger Kaufverträge über Baugrundstücke abgeschlossen worden sind. Dennoch ist das Preisniveau um ca. 3 % gestiegen. Dies unterstreicht eindrucksvoll die zuvor zitierte Aussage. Daß so wenig Verträge abgeschlossen worden sind, hat zu einem großen Teil auch darin die Ursache, daß nur wenig Plätze angeboten worden sind. In vielen Fällen führte dies auch dazu, daß Bauwillige sich außerhalb Oldenburgs Grundstücke sichern, obwohl auch im Bereich des Landkreises Oldenburg und Ammerland starke Rückgänge der Verträge im vergangenen Jahr verzeichnet worden sind. Die Stadt Oldenburg ist aber gut beraten, wenn sie alles daransetzt, um die Versorgung der Bevölkerung mit Bauland auch für die Zukunft sicher zu stellen. Voraussetzung ist eine vorausschauende Bodenpolitik mit der Konsequenz, daß mehr Bauland ausgewiesen wird. Das Preisniveau schwankt für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaues zwischen 220 DM und etwa 350 DM je m². Dabei ist die Lage der entscheidende Faktor bei der Preisgestaltung. Wir sind sicher, daß die Preise weiter nach oben gehen werden, und es ist absehbar, daß Wohnbaugrundstücke die Preisgrenze von 400 DM alsbald überschreiten werden.

Die Nachfrage nach Grundstücken für den Geschößwohnungsbau geht weiterhin zurück. Die Gründe hierfür waren die Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen, Berichte über Fehlinvestitionen, aber auch die übertriebene Euphorie an den Aktienbörsen. Die Preise liegen nur unwesentlich über den Baulandpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser, was darauf hindeutet, daß auf diesem Sektor Preisrückgänge zu verzeichnen sind.

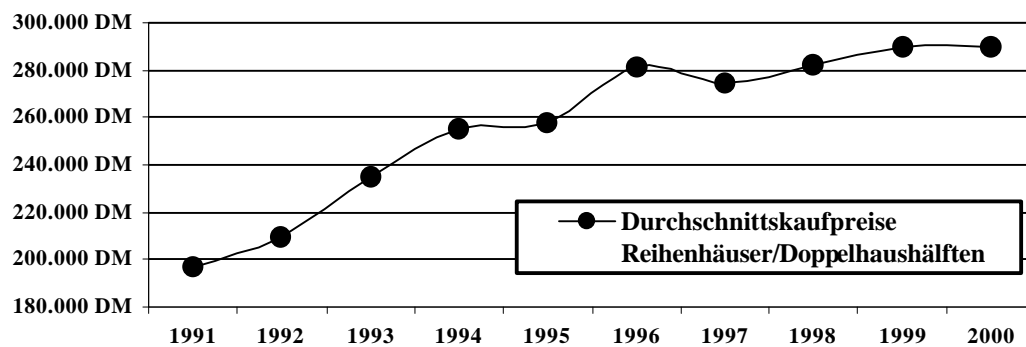
b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Wir stellen im Frühjahr dieses Jahres eine deutliche Nachfrageerholung nach Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr fest. Dabei ist aber angemessen in Betracht zu ziehen, daß im vergangenen Jahr etwa 20 % weniger Verträge über Ein- und Zweifamilienhäuser abgeschlossen wurden und der Geldumsatz sackte gar um etwa 25 % ab. Die Nachfrageerholung geht also von einem verhältnismäßig niedrigen Niveau aus, stabilisiert sich aber seit Beginn dieses Jahres kontinuierlich. Das Preisniveau ist zwar alles in allem gesehen von Stabilität gekennzeichnet, dennoch sind wir der Auffassung, daß bei einer Fortsetzung der Nachfrage auf dem derzeitigen Niveau die Preise wieder anziehen werden, nachdem im vergangenen Jahr ein Preisrückgang von etwa 5 % zu verzeichnen war. Dies ergibt sich auch aus der nachstehenden Grafik über die Entwicklung des Durchschnittspreises eines Ein- bis Zweifamilienhauses der letzten 10 Jahre.



© 2001 Maklerfirma (RDM) Fritz Wübbenhorst

Der Verkauf von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist im vergangenen Jahr noch stärker eingebrochen. Auf diesem Sektor sind die Vertragsabschlüsse sogar um mehr als 1/3 zurückgegangen. Dennoch wurde der Durchschnittspreis gehalten. Auch insoweit veröffentlichen wir nachstehend eine Grafik über die Preisentwicklung eines Durchschnittshauses innerhalb der letzten 10 Jahre.



© 2001 Maklerfirma (RDM) Fritz Wübbenhorst

Auf diesem Sektor hat sich auch in diesem Jahr keine grundlegende Änderung ergeben. Sowohl die Nachfrage wie auch die Abschlußtätigkeit sind in den ersten 4 Monaten sehr verhalten, wenn auch geringfügig besser als im Durchschnitt des letzten Jahres. Ganz augenscheinlich hat die Akzeptanz dieser Wohnform nachgelassen. Die Preise gehen leicht zurück.

c) Eigentumswohnungen

In den vergangenen Jahren war dieser Teilbereich von einer besonderen Nachfrageschwäche gekennzeichnet. Dabei muß man berücksichtigen, daß traditionell die Eigentumswohnung von Kleinanlegern als eine willkommene und auch durchaus lukrative Kapitalanlage genutzt worden ist. Dies änderte sich schlagartig, als ein Überangebot erkennbar wurde mit der Folge von Leerstandsproblemen, Mietpreiserückgängen, starken Mieterfluktuationen u.v.a.m. Zur gleichen Zeit wurde die staatliche Förderung des Wohnungsbaues zurückgeschraubt und erschwerend für diesen Markt

kam weiter hinzu, daß der Aktienmarkt boomte und als eine Art Geldvermehrungsmaschine angesehen wurde. Wie wir alle wissen, kann heute von Leerstandsproblemen ebenso wenig wie von einem florierenden Aktienmarkt gesprochen werden. Die Mieten zeigen eine Tendenz nach oben, und tatsächliche sprechen etliche Indizien dafür, daß die Talsohle auf den Wohnungsmärkten durchschritten ist. Dies führt zu einer Rückbesinnung auf eine sichere Kapitalanlageform, wie sie nach wie vor in Immobilien zu sehen ist. Auch dieser Teilmarkt erholt sich auf sehr niedrigem Niveau, wenn berücksichtigt wird, daß im vergangenen Jahr etwa 15 % weniger Verkäufe stattgefunden haben. Während dieser Zeit sind die Preise für Gebrauchtwohnungen noch einmal um 4 % zurückgegangen. Auf diesem Niveau ist nunmehr eine Stabilität eingetreten. Bei Neubauwohnungen ist sogar tendenziell eine geringfügige Preiserholung festzustellen.

Der Durchschnittspreis einer etwa 75 m² großen Wohnung in mittlerer Wohnlage beträgt etwa 150.000 DM bis 157.000 DM. Für Neubauten gleicher Größe muß im Durchschnitt ein Preis von rund 260.000 DM ausgegeben werden.

d) Kapitalanlageobjekte

Bedauerlicherweise ist das Interesse an dem Erwerb klassischer Mehrfamilienhäuser zum Zwecke der Kapitalanlage in den letzten Jahren stetig zurückgegangen. Wir führen dies neben den reinen marktgegebenen Gesichtspunkten auch darauf zurück, daß der Staat in den Wohnungsmarkt mit dirigistischen Mitteln eingreift. Auch das vor kurzem verabschiedete Mieterreformgesetz ist für eine Stabilisierung der Nachfrage kontraproduktiv. Zwar ist es für die Mieter sicherlich von Vorteil, wenn ihre Rechte weiter gestärkt werden, ein Investitionsanreiz ist eine solche gesetzgeberische Maßnahme aber mit Gewißheit nicht. Man wird sich darauf einstellen müssen, daß Mietwohnhäuser in der weiteren Zukunft verhältnismäßig wenig gebaut werden, was mit einiger Gewißheit dazu führen wird, daß die langfristige Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum gefährdet ist. Zwar kann davon gegenwärtig noch nicht die Rede sein, die Entwicklung ist aber absehbar, da auch mehr und mehr Häuser in die Nähe der Abbruchreife gelangen.

Demgegenüber besteht aber eine befriedigende Nachfrage nach Anlageobjekten mit einem überwiegenden gewerblichen Anteil, insbesondere nach Geschäftshäusern im Innenstadtbereich. Die Kaufpreise entsprechen auf diesem Sektor dem 10- bis 14-fachen, bei besonders attraktiven Objekten sogar bis zum 18-fachen der jährlichen Mieteinnahmen. Für Mehrfamilienhäuser wird zwischen dem 10- bis 13-fachen der jährlichen Rohmiete gezahlt.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Abgesehen von den Gebieten in den neuen Bundesländern ist in dem übrigen Teil Deutschlands von einem Leerstandsproblem keine Rede. In den Ballungszentren wird mehr und mehr von anziehenden Mieten und einem Versorgungsengpaß gesprochen, und diese Entwicklung wird hierzulande mit einiger Wahrscheinlichkeit mehr und mehr um sich greifen. Abgesehen von Wohnungen in Gebieten mit einer

sozial schwachen Bevölkerungsstruktur sind Leerstände praktisch nicht zu verzeichnen. Unter einem Leerstand wird allgemein eine Nichtvermietung von länger als 3 Monaten gesprochen. Auswirkungen auf die Mietpreishöhe hat diese Entwicklung aber derzeit noch nicht zutage treten lassen, wenn man einmal davon absieht, daß die Neuvermietungen gebrauchter Immobilien durchweg auf einem höheren Niveau abgeschlossen werden als die der sogenannten Bestandsmieten. Aus den Erfahrungen der Vergangenheit wissen wir, daß diese Entwicklung dem Anziehen der Wohnungsmieten auf breiter Ebene mit einer Vorlaufphase von mehreren Monaten vorangeht.

Im Durchschnitt muß heute für eine Neubauwohnung zur Größe von etwa 75 m² ein Mietpreis von etwa 900 DM zzgl. Nebenkosten zzgl. Nebenkosten gerechnet werden. Die Bandbreite der Mieten für Gebrauchtobjekte liegt etwa zwischen 8 DM und 12 DM je m² je nach Lage, Größe, Grad der Ausstattung und des Baujahres. Immerhin liegen diese Mieten noch um etwa 10 % unterhalb der Höchstpreisen vor etwa 5 Jahren. Es ist allerdings zu berücksichtigen, daß die Aufwendungen für das Wohnen in letzter Zeit stark gestiegen sind, dies allerdings vornehmlich aufgrund höherer Nebenkosten, wie Heizungs- und Stromkosten, Müllabfuhr und Wassergeld. Wir fürchten, daß diese Preise sogar überdurchschnittlich weiter anziehen werden.

b) Läden und gewerbliche Räume

1. Büro- und Praxisräume

In unserem Herbstbericht des vergangenen Jahres kamen wir zu der Feststellung, daß weiterhin eine verhältnismäßig stabile Nachfrage nach Büro- und Praxisräumen besteht. Hier haben wir in den letzten Monaten eine gewisse Abschwächung festgestellt, ohne daß dadurch allerdings die Preise in Mitleidenschaft gezogen wurden. Nach wie vor ist es problematisch, ältere, zum Teil unmodernisierte Flächen zu vermieten, insbesondere dann, wenn zusätzlich auch noch Parkplatzprobleme auftreten. Demgegenüber sind aber Büroraumflächen mit einem modernen Zuschnitt und einer sich an den heutigen Anforderungen an die Bürokommunikation orientierenden Ausstattung gut gefragt. Die Preise sind – wie bereits erwähnt – stabil.

Neuverträge werden überwiegend auf einem Preisniveau von etwa 12 DM für Gebäude, die nicht älter als 25 Jahre sind, abgeschlossen. Für Neubauten werden etwa 16 DM bis 17 DM je m² verlangt und gezahlt.

2. Läden

Auch insoweit stellen wir keine wesentliche Veränderung gegenüber dem vergangenen Jahr fest. Nach einer Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind in den I a – Lagen (Lange Straße, Lefferseck, Achternstraße) Mieten zwischen 70 DM und 120 DM je m² ermittelt worden. Die Höhe hängt im wesentlichen von der Größe des Ladens, teilweise auch davon ab, wann die Verträge abgeschlossen wurden. Tatsächlich bewegen sich diese Preise auch auf der vor etwa 5 Jahren von uns festgestellten Ebene. In den Ne-

benlagen treten allerdings mehr und mehr Vermietungsprobleme auf. Diese gehen teilweise einher mit einer hohen Mieterfluktuation.

III. Kapitalmarkt

Erfreulicherweise haben wir es nach wie vor mit einem sehr moderaten Zinsniveau für Realkredite zu tun. Zur Zeit beträgt der Zinssatz für ein erststelliges Hypothekendarlehen mit einer Zinsbindungsfrist von 10 Jahren etwa 6,10 %. Gegenüber dem Herbst letzten Jahres bedeutet das eine Ermäßigung von etwa 5,00 %. Nachdem in letzter Zeit von schneller anwachsenden Lebenshaltungskosten die Rede ist, ist die Prognose nicht unwahrscheinlich, daß mit steigenden Zinsen zu rechnen ist. Es empfiehlt sich daher, sich die jetzigen Zinsen möglichst langfristig zu sichern.

Unsere Tochtergesellschaft, die Bauträger-, Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft **Fritz Wübbenhorst** mbH. übernimmt seit mehr als 25 Jahren die Verwaltung von Mietobjekten (Mehrfamilien- und Wohn-/Geschäftshäuser) und Eigentumswohnungen.

Viele Eigentümer haben uns die Verwaltung ihres wertvollen Immobilieneigentums seit langer Zeit anvertraut. Etwa 60 % der von uns betreuten Objekten verwalten wir bereits seit mehr als 10 Jahren. Im Bereich der Mietverwaltung sind wir bereits für die 2. Eigentümergeneration tätig.

Selbstverständlich verfügen wir über alle modernen Kommunikations- und Organisationsmittel (eigene EDV-Anlage, professionelles Hausverwaltungsprogramm, Abwicklung des Zahlungsverkehrs über Datenträgeraustausch usw.). In Notfällen erreichen Sie uns "rund um die Uhr" über unser Mobiltelefon, - auch an Sonn- und Feiertagen.

Unser ausführliches Leistungsverzeichnis stellen wir Ihnen auf Wunsch kurzfristig zur Verfügung. Gern unterbreiten wir Ihnen auch ein für Sie individuell ausgearbeitetes Angebot.

In unserer Firma arbeiten drei *Sachverständige*, die von der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer für das Gebiet der Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke einschließlich Mieten und Pachten öffentlich bestellt und vereidigt sind, nämlich

- a) Herr Finanz- und Grundstücksmakler *Wolfgang Grasse*,
Inhaber der Maklerfirma,
- b) Herr *Gerd Munderloh*, Prokurist der Maklerfirma,
- c) Herr *Günter H. Winkelmann*, Prokurist der Maklerfirma.

Mit freundlichen Grüßen

Die Maklerfirma (RDM) Ihres Vertrauens

Fritz Wübbenhorst

Eine der ältesten Maklerfirmen am Platze