

# *Informationsbrief I/2002*

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 2002**

### *Weiterhin Flaute auf dem Immobilienmarkt !*

Nach wie vor ist der Markt für Wohnimmobilien von großer Zurückhaltung auf der Nachfrageseite gekennzeichnet. So sind auch im vergangenen Jahr die Kaufverträge für den Bereich der Stadt Oldenburg um weitere 9 % zurückgegangen. Eine Erholung ist auch im Frühjahr dieses Jahres nicht spürbar. Damit setzt sich im 5. aufeinander folgenden Jahr die Abwärtsentwicklung fort.

Allerdings ist beim Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern die Talsohle erreicht. Hier ist jedenfalls kein weiterer Rückgang zu verzeichnen. Schwer abzusetzen sind lediglich Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Zwar sind auch etwas weniger Eigentumswohnungen verkauft worden, hier ist aber die Abwärtsbewegung marginaler Natur. In den ersten Monaten dieses Jahres ist eine leichte Aufwärtsentwicklung bei den Vertragsabschlüssen feststellbar. Überhaupt hat die Nachfrage konstant zugenommen, ohne dass sich dies allerdings auf die Vertragsabschlüsse signifikant ausgewirkt hat.

Diese Entwicklung hat natürlich auch dazu geführt, dass die Kaufpreise weiter unter Druck geraten sind. Kurzfristige Vertragsabschlüsse sind nur dann herbeizuführen, wenn sich die Preise mehr auf die Nachfrageseite hin zubewegen.

Zur Zeit zeichnet sich noch kein radikaler „turn around“ ab. Nach wie vor übersteigt bei den Wohnimmobilien das Angebot die Nachfrage. Unserer Auffassung nach wird auch in diesem Jahr die Zahl der Abschlüsse sich auf der Höhe des Vorjahresniveaus stabilisieren.

Bei den Mieten ist allerdings eine Tendenz zur Verteuerung deutlich spürbar. Hier machen sich erste Anzeigen einer Verknappung bemerkbar. Die Neuvertragsmieten liegen durchweg über den Preisen für Bestandsimmobilien, und wir stellen mehr und mehr eine Tendenz zu Mieterhöhungen fest und sind sicher, dass sich die Entwicklung auch im Verlaufe dieses Jahres fortsetzen wird.

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

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

### ***a) Baugrundstücke***

Erstmals seit vielen Jahren ist das Preisniveau für Wohnbaugrundstücke rückläufig gewesen, wenngleich auch mit rund 2 % außerordentlich geringfügig. Dennoch ist diese Tatsache ein weiterer Beleg dafür, dass der Grundstücksmarkt noch immer nicht Tritt fasst. Daran hat sich auch im Frühjahr dieses Jahres nichts geändert. Die Nachfrage nach Bauplätzen bezieht sich überwiegend auf kleinere, möglichst zentral liegende und für Ein- und Zweifamilienhäuser geeignete Plätze. Hier kann sogar die Nachfrage nicht befriedigt werden. Demgegenüber sind Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften weniger gefragt.

Es bleibt aber festzuhalten, dass auch in Oldenburg Bauland knapp und auch teuer ist.

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

Wie im Vorspann bereits erwähnt, sind Ein- und Zweifamilienhäuser von der Nachfrageschwäche am wenigsten betroffen. Nach einer Untersuchung des Gutachter-ausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Oldenburg entfallen rund 2/3 aller Verkäufe auf diese Objektart. Dennoch ist bei einer tiefer gehenden Analyse unübersehbar geworden, dass sich das Verhalten der Kaufinteressenten geändert hat. Der Preis ist zwar nach wie vor ein maßgeblicher Entscheidungsträger, aber keineswegs ausschließlich. Objekte der 60iger und 70iger Jahre, besonders im peripheren Stadtbereich gelegen, sind außerordentlich schwer vermittelbar, während stilvolle Häuser im Innenstadtbereich auf eine sehr breite Nachfrage mit kurzer Vermittlungsdauer stoßen. Auf eine große Zustimmung treffen Objekte aus der Vorkriegszeit mit hellen, lichten Räumen, zeitlosen Sanitärprojekten, die entweder stilvoll saniert werden oder bereits saniert worden sind. Hierbei spielt der Preis keine herausragende Rolle. Auch teure Objekte sind schnell absetzbar. Für derartige Häuser könnte das Angebot noch deutlich höher sein. Ein Kollege aus Schleswig-Holstein hat diese Marktentwicklung mit dem Satz geprägt: „Schlichtheit ist nicht mehr gefragt, die Käufer werden anspruchsvoller“. Alle anderen Objekte sind nur dann abzusetzen, wenn das Objekt sehr genau auf die Bedürfnisse des Interessenten zugeschnitten ist und der Preis günstig erscheint.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind nicht mehr in dem Maße im Trend, wie noch vor einigen Jahren. Der Vermarktungserfolg hängt ab von der Größe des Objektes, dem Preis und besonders von der Lage.

### *c) Eigentumswohnungen*

Bereits in unserem Marktbericht vom Herbst des vergangenen Jahres haben wir darauf hingewiesen, dass eine gewisse Belebung eingetreten ist, wenngleich auf einem verhältnismäßig niedrigen Niveau. Immerhin beobachten wir eine leichte Zunahme der Vertragsabschlüsse bei Gebrauchsgütern gegenüber dem Jahre 2000. Dabei ist allerdings auffällig, dass trotz dieser Entwicklung die Preise noch weiter zurückgegangen sind. Gegenüber 1997 um 11 % und gegenüber dem Jahr 2000 um 3 %. Wir sind überzeugt davon, dass die Kaufzurückhaltung weiter nachlassen wird. Diese Prognose stützt sich vor allen Dingen darauf, dass das Angebot an Mietwohnungen zurück geht und die Preise steigen. Bei einem günstigen Finanzierungszinssatz ist die Belastung kaum höher als bei einer Mietwohnung.

Bei Eigentumswohnungen gilt aber dasselbe wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern; kurz: „Klasse vor Masse“. Darüber hinaus geht der Trend zu größeren Wohnungen. 1-Zimmer-Apartments werden kaum noch nachgefragt.

Vornehmlich wird der Markt von Selbstziehern getragen. Mehr und mehr – wenn auch zögerlich – treffen wir auch Nachfrager auf Seiten der Kapitalanleger, nachdem Leerstandsprobleme den Markt nicht mehr belasten und alternative Kapitalanlagen, insbesondere im Bereich der Aktien, kaum gegeben sind.

### *d) Kapitalanlageobjekte*

Das Interesse an dem Erwerb klassischer Mehrfamilienhäuser zum Zwecke der Kapitalanlage ist in den letzten Jahren immer weiter zurückgegangen. Die Hauptursache liegt unserer Auffassung nach darin begründet, dass der Staat in den Wohnungsmarkt mit allzu dirigistischen Mitteln eingreift. Solange nicht endlich für den Eigentümer Liberalisierungstendenzen des Wohnungsmarktes erkennbar sind, wird man sich nicht wundern dürfen, wenn sich immer mehr Gruppen aus dem Markt zurückziehen. Auch das vor kurzem verabschiedete sogenannte Mietenreformgesetz ist für eine Stabilisierung der Nachfrage kontraproduktiv. Wohnungspolitik entsteht daraus eine völlige Fehlentwicklung. Der beste Mieterschutz ist unserer Überzeugung nach, wenn ein ausreichendes Angebot zur Verfügung steht. Tatsächlich werden aber immer weniger Wohnungen gebaut, was erkennbar schon heute dazu führt, dass zwischen Nachfrage und Angebot ein Missverhältnis entsteht mit allen Folgen, die wir vor ca. 8 Jahren bitter beklagt haben. Seinerzeit wurde von einer Wohnungsnot gesprochen, die in Wahrheit allerdings nur ein vorübergehender Engpaß war.

Tatsächlich ist es heute möglich, eine gute Rendite im Bereich der Wohnungskapitalanlagen zu erzielen. 5 % bis 6 % bilden in etwa den Durchschnitt.

## ***II. Vermietungen***

### ***a) Wohnungen***

Seit etwa 1 ½ Jahren ist in der hiesigen Region kein Leerstandsproblem anzutreffen. Mit dieser Entwicklung geht einher eine Tendenz der Mietsteigerung. Hierüber berichten wir bereits seit einigen Jahren in unseren Veröffentlichungen aufgrund unserer Analysen. Die tatsächliche Entwicklung bestätigt uns immer wieder. Für eine durchschnittliche Wohnung des Baujahres 1970 bis 1985 von 3 Räumen, Küche, Bad und etwa 75 m<sup>2</sup> muß mit einer Miete von 385 € zzgl. Nebenkosten gerechnet werden. Für Neubauten sind etwa 460 € - ebenfalls zzgl. Nebenkosten – zu veranschlagen. Ein breites Angebot ist nicht vorhanden, und die Tendenz geht weiter nach oben.

### ***b) Läden und gewerbliche Räume***

#### ***1. Büro- und Praxisräume***

Die Situation ist unverändert. Über den Vermietungserfolg entscheidet in erster Linie die Lage des Objektes, insbesondere auch die Frage, ob ausreichend Parkraum zur Verfügung steht. Wichtig ist auch, dass es sich um moderne, helle und gut geschnittene Räume handelt, und die Fläche sollte nicht über 200 m<sup>2</sup> hinausgehen. Für derartige Flächen herrscht eine stabile Nachfrage. Die Preise bewegen sich unverändert bei etwa 6 € bis 7 €, während für Neubauflächen 8 € bis 9 € gezahlt werden. Innenstadtlflächen ohne Parkraum oder auch unrenovierte Räume sind dagegen nur schwer abzusetzen.

#### ***2. Läden***

Auch insoweit stellen wir keine wesentliche Veränderung gegenüber unserem letzten Marktbericht im Herbst des vergangenen Jahres fest. Trotz der sehr schlechten Einzelhandelskonjunktur sind Ladenlokale in sogenannten I a – Lagen (Lange Straße und Achternstraße) ohne große Schwierigkeiten zu stabilen Mieten zu vermieten. Das Mietniveau liegt etwa zwischen 40 € und 65 € je m<sup>2</sup>. Schwieriger zu vermieten sind demgegenüber Läden in den I b – bis II b - Lagen. Hier ist auch festzustellen, dass sich die Leerstandsprobleme weiter anhäufen. In den Nebenstraßen, wie der Gaststraße, Schüttingstraße, Staustraße, Kurwickstraße, sind längerfristige Leerstände zu beobachten, die sich nur dann beseitigen lassen, wenn die Eigentümer deutliche Preiszugeständnisse machen. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Situation bei Fortdauer der konjunkturellen Lage noch verschärfen wird.

### **III. Kapitalmarkt**

Ganz allgemein ist festzuhalten, dass seit Herbst des vergangenen Jahres die Zinsen etwas angezogen haben. Für ein Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren ist im Durchschnitt mit einem Zinssatz von ca. 6,3 % effektivem Jahreszins zu rechnen. Langfristig gesehen handelt es sich dabei immer noch um ein sehr günstiges, unterdurchschnittliches Zinsniveau. Es treten allerdings mehr und mehr restriktive Beleihungsprobleme der Banken in den Vordergrund. Wenn eine zweifelhafte Bonität des Darlehensnehmers vorliegt, sind sehr viele Banken nicht mehr bereit, überhaupt ein Finanzierungsengagement zu übernehmen. Ein verhältnismäßig hohes Eigenkapital ist die Voraussetzung für die Darlehensgewährung.

Wir weisen aber darauf hin, dass wir seit Beginn dieses Jahres eine Kooperationsvereinbarung mit der Sparda-Bank Münster eingegangen sind. Geschäftskunden dieser Bank erhalten ein zinsgünstiges Darlehen, das gegenwärtig bei ca. 6 % liegt. Über weitere Einzelheiten berät Sie die Bank – wie aber auch unser Unternehmen – gerne und unverbindlich.

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*