

# *Informationsbrief I/2005*

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 2005**

### *Konjunktur bremst Immobilienmarkt aus !*

Die derzeitig vorherrschende Stimmung der allgemeinen Konjunktur spiegelt sich auch auf dem Immobilienmarkt wider. Es herrscht zwar sehr reges Interesse am Kauf eines Hauses oder Grundstückes, dennoch lassen die Vertragsabschlüsse sehr zu wünschen übrig. Die Ursache ist verhältnismäßig einfach zu erklären. Die Interessenten sind infolge der Beschäftigungssituation in unserem Land verunsichert und nur sehr schwer für eine in die Zukunft gerichtete Investition zu motivieren. Interessant ist dabei, dass diese Konstellation nur einen verhältnismäßig marginalen Einfluß auf die Kaufpreise ausübt. Wir stellen fest, dass die Preisentwicklung fast konstant geblieben ist.

Mietwohnungen sind zwar für die Befriedigung der Nachfrage noch in ausreichender Zahl vorhanden, die Tendenz geht aber in Richtung Verknappung. Vor dem Hintergrund einer stetig zunehmenden Bevölkerungszahl in Oldenburg einerseits und dem Rückgang von Neubauobjekten andererseits ist das zwangsläufig der Fall.

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

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

##### ***a) Baugrundstücke***

Der Markt für Bauplätze ist sehr indifferent. Die Vertragsabschlüsse sind zurückgegangen, die Preise andererseits teilweise aber gestiegen. Zu erklären ist das damit, dass besonders in den sogenannten besseren Wohnlagen und damit auch von Besserverdienenden Baugrundstücke gesucht werden, die aber kaum vorhanden sind. In den durchschnittlichen Wohnlagen ist hinsichtlich der Nachfrage eine gewisse

Stagnation eingetreten, ohne spürbare Auswirkungen auf die Entwicklung der Preise. Bezeichnend ist es aber schon, dass die Zahl der Vertragsabschlüsse im Jahre 2004 um etwa 10 % zurückgegangen ist, soweit es die Stadt Oldenburg betrifft. In den angrenzenden Landkreisen verlief der Rückgang weit deutlicher.

Der Durchschnittspreis eines Baugrundstückes in der Stadt Oldenburg beträgt etwa 150 € je m<sup>2</sup> - bei einer Spreizung von etwa 110 € bis 240 € je m<sup>2</sup>. Die mittlere Größe beläuft sich auf rund 570 m<sup>2</sup> je Baugrundstück.

Grundsätzlich ist eine Tendenz erkennbar, die darauf hindeutet, dass Zentralität und Urbanität bei den Interessenten Überhand gewinnt. Das Grundstück im Grünen findet zwar nach wie vor Liebhaber, das Interesse lässt aber nach.

Wir erwarten für den weiteren Verlauf in diesem Jahr keine grundlegende Änderung, und zwar sowohl hinsichtlich der Nachfrage wie auch der Preisentwicklung.

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

Auch in diesem Teilmarkt ist festzustellen, dass die Zahl der Vertragsabschlüsse seit etwa 5 Jahren gleichbleibend ist. Lediglich im Jahre 2003 war ein Anstieg zu beobachten, der aber allein darauf zurückzuführen war, dass in dem Jahr durch die Diskussionen über die Abschaffung der Eigenheimzulage eine Sondersituation vorhanden war. In den letzten 5 Jahren ist festzustellen, dass im Durchschnitt an jedem Kalendertag etwas mehr als ein Ein- oder Zweifamilienhaus den Besitzer wechselte.

Der Durchschnittspreis für ein Gebrauchtobjekt beträgt etwa 170.000 € und ist seit etwa dem Jahre 2000 konstant.

Ebenso wie bei den Baugrundstücken ist auch bei dem Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern eine deutliche Tendenz zur Zentralität festzustellen. Je innenstadtnäher das Objekt liegt, umso leichter lässt es sich vermarkten. Für die Interessenten ist dabei ein ruhiges Wohnumfeld, die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und zu Freizeiteinrichtungen sowie eine gute Sozialstruktur wichtig.

Erleichtert wird den Kaufinteressenten der Zugang zum Markt infolge historisch niedriger Zinsen. Voraussetzung ist dabei allerdings, dass ein ausreichendes Eigenkapital vorhanden ist. Ansonsten können Finanzierungsschwierigkeiten auftreten.

Wir erwarten keine wesentliche Marktveränderung, und zwar mindestens solange nicht, bis eine verbesserte gesamtwirtschaftliche Situation in unserem Lande einkehrt. Dies ist für das gegenwärtige, laufende Jahr nicht zu erwarten. Es hat aber auch wenig Sinn, auf fallende Preise zu setzen. Auch eine derartige Tendenz kann nicht ausgemacht werden.

### *c) Eigentumswohnungen*

Ähnlich wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern weist der Markt seit etwa 5 Jahren eine hohe Kontinuität auf. Auffällig ist hier nur, dass die Neubauwohnungen an dem Gesamtumsatz immer weiter zurückgehen.

Wurden im Jahre 2000 noch etwa 170 Neubaueigentumswohnungen verkauft, ist diese Zahl auf etwa 50 im Jahre 2004 zurückgegangen. Annähernd 90 % der Verkaufsfälle bezieht sich auf eine gebrauchte Wohnung. Hierfür ist nur ein einziger Grund auszumachen, der darin besteht, dass die Kaufpreisdifferenz zwischen einer neuen Eigentumswohnung und einer gebrauchten Eigentumswohnung gravierend ist. Hinzu kommt, dass in den früheren Jahren Neubauwohnungen gegenüber gebrauchten Eigentumswohnungen steuerliche Privilegien genossen, die jetzt weggefallen sind.

Für eine etwa 75 m<sup>2</sup> große und ca. 30 Jahre alte Eigentumswohnung sind etwa 75.000 € bis 80.000 € aufzuwenden. Eine gleichgroße Neubauwohnung kostet etwa 130.000 € bis 140.000 €.

Nach wie vor zählt die Eigentumswohnung auch weiterhin zu einer beliebten Kapitalanlage, nachdem in der Stadt Oldenburg keine Leerstandsprobleme auftreten und infolge stabiler Mieten und günstiger Kaufpreise ausgezeichnete Renditen erzielt werden.

### *d) Kapitalanlageobjekte*

Wir haben in unserem Marktbericht vom Herbst des letzten Jahres bereits darauf hingewiesen, dass die Altersversorgung der Bevölkerung das beherrschende Thema in der Öffentlichkeit ist. Die Diskussion ist ausgelöst durch rückläufige Rentenbezüge und Kapitalschmälerungen bei der Lebensversicherung. Mehr und mehr Interessenten entdecken den Immobilienmarkt als eine krisenfeste Alterssicherung. Voraussetzung ist natürlich ein guter Standort, angemessenes Preis-/Leistungsverhältnis und ein guter Unterhaltungszustand des entsprechenden Objektes. In Anbetracht eines Wohnungsleerstandsproblems Anfang der 90iger Jahre wird vereinzelt noch Zurückhaltung geübt. Tatsächlich haben sich die Verhältnisse aber grundlegend geändert. Gerade Mehrfamilienhäuser, die die vorerwähnten Voraussetzungen erfüllen, sind für die Kapitalanlage bestens geeignet. Die Rendite liegt vielfach über 6 %. Nur wenige Anlagemöglichkeiten bieten ähnlich günstige Renditen. Gerade für Kapitalanleger herrscht ein sehr gutes Klima, wenn berücksichtigt wird, dass nach einer Prognos-Vorhersage die Einwohnerzahl in Oldenburg bis zum Jahre 2020 auf etwa 175.000 Einwohner steigen wird. Das hat zur Folge, dass bis dahin ca. 7.000 bis 9.000 neue Wohnungen benötigt werden.

Sehr gute Anlagechancen werden auch bei Geschäftshäusern geboten. Von der steigenden Einwohnerzahl profitieren auch Ladenbesitzer. Teilweise liegen die Renditen für derartige Objekte noch deutlich über denen der Mehrfamilienhäuser.

Lediglich Büroobjekte sind zur Zeit sehr schwer zu vermarkten, da das insgesamt zur Verfügung stehende Flächenangebot vom Markt nicht aufgenommen werden kann und hier einige Leerstandsprobleme auftreten.

## **II. Vermietungen**

### **a) Wohnungen**

Innerhalb dieses Marktberichtes ist mehrfach darauf hingewiesen worden, dass das Angebot an Wohnungen kontinuierlich abnimmt. Infolge einer sehr regen Nachfrage sind kurzfristige Mietvertragsabschlüsse die Regel. Nach wie vor werden wenig neue Mietwohnungen auf den Markt gebracht, so dass sich das Angebot lediglich aus den Bestandswohnungen rekrutiert.

Auch auf die Zunahme der Bevölkerungszahl in der Stadt Oldenburg ist wiederholt hingewiesen worden. Zwar sind die Mietpreise nach wie vor einigermaßen konstant, die Neuvertragsmieten weisen aber eine deutliche Steigerungstendenz auf. Das Mietpreisniveau bewegt sich gegenwärtig in einer Bandbreite von 4,80 € bis 6,40 € je m<sup>2</sup> je nach Gebäudealter, Ausstattung, Lage und Objektgröße. Diese Preise verstehen sich jeweils zzgl. der sogenannten Nebenkosten. Diese Kosten bereiten den Vermietern und Mietern aber mehr und mehr Sorge, da sie in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind. Insbesondere die Preise für die Heizung, Stromverbrauch, aber auch für Müllabfuhr, Wassergeld und ähnliches sind stark gestiegen und engen den Spielraum für Mieterhöhungen deutlich ein. Unsere Prognose geht dahin, dass das Angebot an Mietwohnungen sich weiter reduziert, was zwangsläufig dazu führen wird, dass die Mieten – wenn auch geringfügig – steigen werden. Auf diese Entwicklung haben wir bereits vor mehr als 3 Jahren hingewiesen.

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

- **Büro- und Praxisräume**

Der Trend der Nachfrageschwäche nach Büro- und Praxisräumen hält unvermindert an. Demgegenüber erhöht sich das Angebot. Verstärkt wird die Entwicklung durch einen Schrumpfungsprozess zahlreicher Dienstleistungsbetriebe. Diese Entwicklung ist auch nicht ohne Einfluss auf die Preise geblieben. Sie bröckeln mehr und mehr ab und liegen im allgemeinen nicht höher als Wohnungsmieten, wenn von Neubauf lächen oder besonders attraktiven Lagen abgesehen wird. Wir sehen ein Ende dieser Entwicklung noch nicht herannahen.

### **2. Läden**

Mehr und mehr ist zu beobachten, dass Leerstände in der City in ihrer Tendenz zunehmen, wenn auch noch nicht signifikant. Bei der Schwäche des Einzelhandels mit nur noch geringen Margen ist eine derartige Entwicklung geradezu zwingend. Gerade bei den Nischenprodukten sind Geschäftsaufgaben zu beobachten, die durch den Textilhandel und im Foodbereich aufgefangen werden. Dadurch wird aber einer Monostruktur Vorschub geleistet, die für die

Entwicklung einer Innenstadt nicht vorteilhaft ist. Die Konkurrenz befindet sich außerhalb der Stadttore mit einer guten Verkehrsanbindung, ausreichender Zahl von Parkplätzen und einem Vollsortiment.

Es muß alles getan werden, um die Attraktivität der Innenstadt zu steigern. In letzter Zeit ist das beherrschende Thema in Oldenburg „Das Für und Wider einer Ansiedlung durch das ECE-Center im Bereich des Schlossplatzes“. Richtig ist in diesem Zusammenhang sicher die Aussage, dass das gesamte Mietpreisniveau gedrückt wird. Andererseits wird aber durch ein Center auch neues Publikum angezogen, von dem auch die gesamte Innenstadt profitieren kann. Wichtig ist aber, dass die Innenstadt in ihrer Gestaltung und auch in ihrem Angebot attraktiver wird, um insbesondere der Konkurrenz aus dem Umland Paroli zu bieten.

Verlieren werden aber sicherlich die schlechten Standorte innerhalb der Nebenlagen, und zwar unabhängig davon, ob ein neues Center nach Oldenburg kommt oder nicht.

### ***III. Kapitalmarkt***

Die Zinsen für Wohnungsbaudarlehen sind auch im Verlaufe dieses Jahres noch weiter zurückgegangen und liegen jetzt bei einer 10-jährigen Zinsbindung im erststelligen Beleihungsbereich bei ca. 4 %. Derartig niedrige Zinsen hat es in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland nicht gegeben. Dies sollte jeden Kauf- oder Bauwilligen ermuntern, diese Gelegenheit zu nutzen und die Pläne jetzt zu verwirklichen. Keiner weiß, wie lange diese Situation noch anhält. Bei Anziehen der Konjunktur kann schnell das Ende eingeläutet werden.

Unsere Tochtergesellschaft, die

*Immobilienberatungsgesellschaft Fritz Wübbenhorst mbH,*

führt

Immobilienbewertungen außerhalb der Vermittlungstätigkeit

durch. Fordern Sie bei Bedarf ein Angebot an.

*Mit freundlichen Grüßen*

*Die Maklerfirma (RDM) Ihres Vertrauens*

**Fritz Wübbenhorst**

*Eine der ältesten Maklerfirmen am Platze*