

Informationsbrief I/2006

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 2006

Konjunktur stützt Immobilienmarkt !

Die Bilanz der ersten 5 Monate des Jahres fällt unterschiedlich aus. Die ersten 3 Monate waren von recht großer Kaufzurückhaltung geprägt. Viele Marktteilnehmer haben wahrscheinlich nach dem Wegfall der Eigenheimzulage diese Zeit des Jahres zur Orientierung genutzt. In den letzten beiden Monaten ist jedoch eine deutliche Stimmungsaufhellung – auch im Abschlussverhalten der Kunden – zu spüren. Es scheint, daß das rechte gute Konsumklima nun auch auf den Immobilienmarkt überspringt. Bei einer anhaltend guten Konsumstimmung – eingebettet in ein günstiges Zinsniveau – sehen wir der weiteren Entwicklung des Jahres positiv entgegen.

Die Preise sind konstant und bewegen sich auf verhältnismäßig gemäßigttem Niveau. Es ist aber festzustellen, daß der Wegfall der Eigenheimzulage nicht zu einem Preiseinbruch geführt hat.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist insgesamt als rege zu bezeichnen. Diese rege Nachfrage trifft jedoch auf ein verhältnismäßig knappes Angebot. Baulücken sind – insbesondere im innerstädtischen Bereich – nur noch vereinzelt zu finden, so daß sich an dieser Tatsache auch in Zukunft wenig ändern wird. Inwiefern innerstädtische, größere Baugrundstücke vom Markt angenommen werden, wird sich zeigen müssen, da diese häufig recht einseitig auf eine verdichtete Bauweise ausgelegt sind. Bei der positiven Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oldenburg kann jedoch auch davon ausgegangen werden, daß das geschaffene Flächenangebot vom Markt absorbiert wird.

Die Vertragsabschlüsse gegenüber den Vorjahren stagnieren bzw. sind leicht rückläufig. Das ist aber nicht allein darauf zurückzuführen, dass das Interesse nachgelassen hat, vielmehr ist ein sehr knappes Angebot zu verzeichnen. Große Neubaugebiete werden gegenwärtig nicht erschlossen, so dass sich der Handel weitgehend auf Baulücken oder kleinere Erschließungsgebiete beschränkt. Viele Bauinteressierte weichen daher auf die Nachbargemeinden aus, die noch Neubaugebiete erschließen. Erst in diesem Jahr kommt ein größeres Neubaugebiet in Oldenburg – West auf den Markt, und es wird abzuwarten bleiben, wie diese Fläche angenommen wird.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Kurz vor dem Auslaufen der Eigenheimzulage haben wir eine sehr starke Zunahme des Kaufinteresses feststellen können. In den letzten 6 Wochen vor dem Jahresende sind etwa 20 % des jährlichen Abschlussvolumens generiert worden. Dabei haben viele Kaufinteressenten auch höhere Preise vorbehaltlos akzeptiert, um den Anschluß nicht zu verpassen. Das hat natürlich dazu geführt, dass in den ersten 3 Monaten dieses Jahres die Abschlüsse mehr oder weniger stark zurückgegangen sind. Seit April d.J. verzeichnen wir aber vermehrt Vertragsabschlüsse für diese Immobilienart. Sie liegen gegenwärtig auf dem Niveau des Vergleichszeitraumes im Jahre 2005. Auch hier beobachten wir interessanterweise seit Jahren konstante Preise. Dabei zitieren wir wiederum den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses, der zu dem Ergebnis kommt, dass die Preise sich seit 2001 um 2 % verändert haben.

Auch in den Nachbargemeinden ist eine ähnliche Entwicklung zu verzeichnen. Allerdings ist das Preisniveau in der Stadt Oldenburg deutlich höher.

Es fällt auf, dass die Kaufinteressenten immer größeren Wert auf eine Energieeffizienz legen. Häuser mit hohen Verbrauchswerten sind schwieriger am Markt unterzubringen als „Energiesparhäuser“. Insbesondere größere Häuser mit nominell hohen Energieverbräuchen werden vom Markt nur nach Vornahme von entsprechenden Preisabschlägen aufgenommen.

Nach wie vor spielt die Lage der Objekte aber die entscheidende Rolle. Je innenstadtnäher das Objekt liegt, umso größer ist die Nachfrage.

Diese Entwicklung beobachten wir bereits seit längerer Zeit, und es scheint, dass sich dieser Trend weiter fortsetzen wird. Objekte mit einer verhältnismäßig schlechten Infrastruktur lassen sich zwar auch vermarkten, müssen sich aber doch größere Preisabschläge gefallen lassen.

Wie eingangs erwähnt, ist die günstige Entwicklung neben dem positiven Konsumklima auch vom aktuellen Zinsniveau abhängig. Auch wenn das Zinsniveau moderat gestiegen ist, so ist es nominell nach wie vor auf einem sehr verbraucherfreundlichen Niveau.

c) Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist insgesamt als stabil zu bezeichnen. Nach wie vor ist aber festzustellen, daß die überwiegende Zahl der Vertragsabschlüsse von Selbstnutzern getätigt wird. Eine nachhaltige positive Entwicklung dieses Teilmarktes wird aber davon abhängen, ob es gelingt, Kapitalanleger, die in den vergangenen Jahren verloren gegangen sind, wieder als Käufer zurückzugewinnen.

In allen Fällen ist für den Vermarktungserfolg die Lage des Objektes das herausragende Kriterium. Hier spielt der Wunsch nach Zentralität eine noch größere Rolle als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ein weiteres Kriterium ist die Größe des Objektes selbst. Wohnanlagen mit mehr als 20 Wohneinheiten werden von der guten Nachfrage nicht so sehr erfasst. Kleinere Objekte mit 4 bis 12 Wohnungen dagegen sind beliebt. Darüber hinaus ist die Wohnfläche bzw. die Zahl der Zimmer ein bedeutsamer Faktor, wobei die Nachfrage nach 2- bis 4-Raum-Wohnungen etwa gleichbleibend ist. Kleinere Apartments – wie auch sehr große Wohnungen – werden wiederum nicht sehr stark präferiert.

Das günstige Marktklima ist u.a. auch eine Folge eines verhältnismäßig knappen Angebotes von Mietwohnungen. In Ansehung günstiger Zinsen ist die Belastung vielfach nicht höher als für eine Mietwohnung.

Auch bei den Eigentumswohnungen ist festzustellen, dass der Wegfall der Eigenheimzulage nicht dazu geführt hat, dass die Preise zurückgegangen sind.

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen bewegen sich in einem Korridor von 800 € je m² (einfacher Nutzwert) und ca. 1.500 € je m² (sehr guter Nutzwert).

d) Kapitalanlageobjekte

Die Kapitalanlage in Immobilien ist bei einer sorgfältigen Vermögensplanung – insbesondere im Hinblick auf eine gesicherte Altersversorgung – nicht wegzudenken. Hierin sind sich sowohl Immobiliensachverständige wie auch Vermögensberater absolut einig. Es ist erfreulich, dass die Bundesregierung signalisiert hat, die Immobilie in die steuergeförderte Alterssicherung einzubinden. Konkrete Vorstellungen sind aber gegenwärtig noch nicht bekannt. Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, dass auch bei sehr unterschiedlichen Konjunkturverläufen die Immobilienpreise weitgehend stabil geblieben sind. Dies trifft auf alle Fälle auf solche Objekte zu, bei denen steuerliche Überlegungen nicht im Vordergrund standen. Wir sind davon überzeugt, dass dies auch in Zukunft unverändert bleiben wird. Für diese Annahme sprechen in

erster Linie konstante Mieten, keine übermäßigen Leerstandsprobleme und die lange Tradition einer Wertanlage in Immobilien. Dramatische Wertveränderungen, wie sie an der Börse oder teilweise im Rohstoffhandel täglich zu beobachten sind, finden auf dem Immobiliensektor in aller Regel nicht statt.

Auch wir beobachten eine erstaunliche Kontinuität im Anlegerverhalten und verzeichnen eine gleichbleibende Nachfrage nach entsprechenden Anlageobjekten. Sie reichen von klassischen Eigentumswohnungen bis hin zu Gewerbeobjekten oder großen Mehrfamilienhäusern. Insbesondere die Kapitalanlage in Wohnimmobilien nimmt stark zu und geht zu Lasten von Gewerbeimmobilien – mit Ausnahme von Geschäftshäusern in den I a – Lagen. Die große Auslandsnachfrage nach sogenannten Paket-Angeboten belegt diese These nachdrücklich.

Bei den Preisen müssen natürlich die Renditeerwartungen der Investoren berücksichtigt werden. Es wird durchweg eine Verzinsung des investierten Kapitals von etwa 5 % bis 7 % netto erwartet. Dabei erwarten Investoren von Wohnobjekten im allgemeinen niedrigere Renditen als bei klassischen Gewerbeobjekten. Ein Preisindikator ist insbesondere der sogenannte Rohertragsfaktor. Hierbei handelt es sich um das Verhältnis der Bruttomieten (ohne Nebenkosten) zu den Kaufpreisen. Dieses Verhältnis liegt je nach Objektart und preislicher Größenordnung zwischen dem 9-fachen dem und etwa 16-fachen der Jahresmiete.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Seit mehr als 5 Jahren ist das Geschäftsfeld der Wohnungsvermietung aus den Schlagzeilen herausgekommen. Wir haben es weder mit Leerstandsproblemen noch mit einer Wohnungsnot zu tun. Demgemäß sind auch die Mietpreise sehr konstant geblieben – mit einer leichten Tendenz zur Erhöhung, die aber kaum über die Inflationsrate hinaus geht. Dabei ist allerdings festzustellen, dass für den Mieter insbesondere dadurch höhere Belastungen auftreten, da die kommunalen Abgaben – insbesondere aber die höheren Energiekosten – zu Buche schlagen. Diese Kosten schränken im übrigen auch den Erhöhungsspielraum der Vermieter sehr deutlich ein.

Konkret liegen die Preise für eine durchschnittliche Wohnung zwischen 50 m² und 80 m² bei etwa 5,20 € bis etwa 6 € je m² zzgl. aller Nebenkosten. Dabei handelt es sich entweder um sanierte und renovierte Altbauwohnungen oder aber moderne Nachkriegsbauten. Beim Erstbezug von Wohnungen liegt der Mietpreis im allgemeinen etwas über 6 € je m². Für ein Reihenhaus beläuft sich die Miete etwa zwischen 500 € und 600 € zzgl. Nebenkosten. Ein freistehendes Einfamilienhaus ist für etwa 700 € bis 850 € zu bekommen.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Mieten in der nächsten Zeit deutlich verändern werden. Dies gilt allerdings nicht für die Nebenkosten.

b) Läden und gewerbliche Räume

1. Büro- und Praxisräume

Bereits seit einigen Jahren beobachten wir eine zunehmende Zurückhaltung bei der Vermietung von Büro- und Praxisräumen. Der Grund ist darin zu sehen, dass der Schrumpfungsprozeß in den Personalbeständen der Unternehmen immer noch nicht abgeschlossen ist und neue Existenzgründer als Nachfrager kaum festzustellen sind. Zwar finden nach wie vor auch Vermietungen statt, hier handelt es sich aber im allgemeinen um Umschichtungen. Die freiwerdenden Räume werden auf dem Markt angeboten, so dass ein Abbau des Angebotes kaum feststellbar ist. 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. Daran wird sich auch in naher Zukunft nichts Wesentliches ändern.

2. Läden

Bis jetzt war es noch nicht möglich, den Trend der Leerstände von Ladenlokalen im City-Bereich gänzlich zu stoppen, wenngleich er aber auch nicht zugenommen hat. Hauptproblem bei der Vermietung bildet die strukturelle Schwäche des Einzelhandels mit geringen Margen. Das Leerstandsproblem trifft auch mehr die unterhalb der I a angesiedelten Flächen.

Gerade für die Innenstadt ist es zwingend notwendig, die Attraktivität Oldenburgs als Einkaufsstadt aufrecht zu erhalten. Dies ist für die Fußgängerzone überlebensnotwendig. Es ist auch zwingend notwendig, dass in den peripheren Bereichen keine neuen Geschäftsansiedlungen stattfinden dürfen. Dem trägt die Stadt mit dem Einzelhandelsentwicklungsplan grundsätzlich auch Rechnung.

Wichtig ist natürlich auch, das Outfit der Innenstadt positiv zu verändern. Gerade an dem Beispiel der Haarenstrasse wird sehr deutlich, dass ein neues Straßenpflaster die Attraktivität nachhaltig erhöht. Tatsächlich sind in der Haarenstraße keinerlei Leerstandsprobleme zu beobachten. Dies war vor verhältnismäßig kurzer Zeit noch völlig anders. Unter diesem Aspekt ist es außerordentlich erfreulich, dass die Modernisierung des Straßenpflasters mit dem begonnenen Ausbau der Lange Straße und eines Teils der Achternstraße fortgesetzt wird.

Das Mietpreisniveau ist – auf den Durchschnitt bezogen – etwas gesunken, wenngleich in den Spitzenlagen nach wie vor unverändert hohe Preise gezahlt werden.

Schwierig ist auch die Situation bei der Vermietung von Läden zwischen der Innenstadt und den Außenbezirken. Es ist auffällig, dass in den Ausfallstraßen sehr häufig Vermietungsschilder in den Schaufenstern hängen. Tatsächlich verzeichnen wir für derartige Objekte auch nur eine sehr geringe Nachfrage.

Teilweise wird auch dazu übergegangen, Läden für Bürozwecke umzugestalten. Allerdings herrscht auch dafür keine allzu große Nachfrage.

III. Kapitalmarkt

Konnten wir in unserem letzten Marktbericht im Herbst des vergangenen Jahres noch davon berichten, dass die Zinsen auf einem historisch gesehen untersten Stand angekommen sind, verzeichnen wir heute eine Tendenz zu deutlich ansteigenden Zinsen. Gegenwärtig ist das Niveau allerdings immer noch – langfristig gesehen – sehr günstig. Die Experten erwarten aber in diesem weiteren und insbesondere auch im nächsten Jahr, dass es damit vorbei ist.

Zur Zeit bewegen sich die Zinsen bei einer 10-jährigen Zinsbindung im erststelligen Beleihungsbereich bei etwa 4,4 % bis 4,7 %.

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 (ivd/RDM) Ihres Vertrauens

Fritz Wübbenhorst

Eine der ältesten Maklerfirmen am Platze