

Informationsbrief I/2007

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 2007

Die gute Immobilienkonjunktur zum Jahresende 2006 hat sich nicht fortgesetzt !

Das Jahresende 2006 war geprägt durch eine sehr gute Nachfrage und hervorragende Abschlussergebnisse. Diese Beobachtung gilt für alle Bereiche des Verkaufes vom Bauplatz bis zum Mehrfamilienhaus. Bemerkenswert daran war, dass dieses Ergebnis ohne den Anreiz einer Eigentumszulage verlief. Der Markt hat den Wegfall also gut weggesteckt. Der Konjunkturverlauf im ersten Halbjahr d.J. fiel aber um einiges zurückhaltender aus. Die Nachfrage war zögerlich, und die Abschlussergebnisse – gemessen am Vorjahr – waren geringer. Wir sehen die Ursachen in einer gewissen Sättigung des Marktes. Darüber hinaus bremsen steigende Hypothekenzinsen das Abschlußergebnis etwas aus.

Der günstige Konjunkturverlauf und die gedämpfte Sorge um den Erhalt des Arbeitsplatzes durch gute Arbeitsmarktdaten führen aber mittlerweile wieder dazu, dass die Nachfrage zunimmt.

Das Preisniveau ist weitestgehend stabil. Die Gesamtmietbelastung legt in ihrer Tendenz etwas zu; in erster Linie aber infolge gestiegener Nebenkosten.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Nach wie vor wird dieser Teilbereich durch ein sehr geringes Angebot geprägt. Größere zusammenhängende Baugebiete sind nur in Ausnahmefällen im Angebot. Das gilt insbesondere für solche Flächen, die mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaubar sind. Die Nachfrage nach Grundstücken für Reihenhäuser, aber auch für Doppelhäuser, ist erheblich zurückgegangen.

Die Preise bewegen sich auf einem vergleichsweise stabilen Niveau, allerdings mit der Tendenz nach oben, was auf das geringe Angebot zurückzuführen ist.

Die Durchschnittsfläche eines verkauften Baugrundstückes bewegt sich in guten Lagen bei etwa 600 m². Der Kaufpreis liegt bei rund 150 € bis 160 € je m². Grundstücke innerhalb des Stadtgebietes Oldenburg sind um 100 % teurer als in den angrenzenden Nachbargemeinden.

In nächster Zeit wird sich an dieser Situation nichts Wesentliches ändern. Keineswegs ist allerdings mit Preissenkungen zu rechnen.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Im ersten Halbjahr 2007 hat die Zahl der Vertragsabschlüsse gegenüber dem zweiten Halbjahr 2006 unserer Einschätzung nach abgenommen. Auf die Gründe sind wir im Vorspann dieses Berichtes bereits eingegangen. Unserer Auffassung nach ist diese Entwicklung aber lediglich temporärer Art. In den letzten Wochen des jetzt ablaufenden Halbjahres hat die Nachfrage bereits spürbar zugenommen, was sich auch an den Besichtigungswünschen von Kaufinteressenten absehen lässt. Es ist aber ganz offensichtlich, dass einige Kaufwünsche infolge zwischenzeitlich gestiegener Hypothekenzinsen sich nicht befriedigen lassen. Wir haben aber die Hoffnung, dass sich die Einkommensverhältnisse der Nachfrager in näherer Zukunft vielfach verbessern und Arbeitsplatzsorgen mehr und mehr in den Hintergrund treten.

Erfreulich ist allerdings, dass das Preisniveau in den letzten 5 Jahren in der Stadt Oldenburg sehr stabil geblieben ist. Der Durchschnittspreis eines Ein- und Zweifamilienhauses beträgt seit 2002 konstant rund 170.000 €. Es ist aber zu berücksichtigen, dass für den Erwerber höhere monatliche Belastungen zu verkraften sind. Diese sind auf höhere Finanzierungskosten zurückzuführen. Hinzu kommt, dass keine Entlastung durch eine Eigenheimbeihilfe eintritt. Bislang sind wir immer davon ausgegangen, dass ein Mindesteigenkapital von 20 % erforderlich ist, heute raten wir zu einem Eigenkapital von etwa 25 % des Gesamtkaufpreises. Bei sicheren und guten Haushaltseinkommen sind aber auch Vollfinanzierungen durchaus möglich.

Von der Angebotsseite her kann der Kaufinteressent über eine breite Palette verfügen. Die Bandbreite der Kaufpreise liegt zwischen 100.000 € und 500.000 €, vereinzelt gibt es natürlich noch erheblich teurere Objekte auf dem Markt. Wir rechnen auch in näherer Zukunft nicht mit steigenden Preisen. In Einzelfällen wird es sogar notwendig sein, gewisse Preisabschläge zu akzeptieren, um zu einem Abschluss zu kommen.

Insbesondere durch die stärker in den Mittelpunkt tretende Energieverbrauchsdiskussion tritt die Wärmedämmung von Häusern immer mehr in den Mittelpunkt.

Die Kaufinteressenten von heute und morgen beziehen zunehmend die notwendigen nachträglichen Dämm-Maßnahmen in ihre Preiskalkulation ein, was sich natürlich für die betroffenen Objekte preismindernd auswirkt.

c) Eigentumswohnungen

Besonders auffällig ist im ersten Halbjahr d.J. die ungewöhnlich schwache Nachfrage nach Eigentumswohnungen.

Diese Feststellung trifft gleichermaßen für vermietete Wohnungen zu Kapitalanlagezwecken wie auch für frei beziehbare Wohnungen. Unserer Einschätzung nach ist auf diesem Sektor eine gewisse Sättigung festzustellen. Dies wird auch dadurch unterstrichen, dass immer weniger Neubauwohnungen auf den Markt kommen. Dabei haben die Objekte die besten Verkaufschancen, wenn sie sich in ausgesuchten guten Lagen befinden. Dazu zählen auch sanierte Altbauten, für die es immer noch eine sehr gute Nachfrage gibt und für die verhältnismäßig hohe Kaufpreise gezahlt werden.

Ansonsten werden die Preise bestimmt aus dem Alter, dem Sanierungszustand, der Größe und natürlich der Lage. Die Bandbreite der Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen bewegt sich zwischen etwa 500 € bis zu 1500 € je m² Wohnfläche. Das durchschnittliche Preisniveau bewegt sich nach wie vor knapp unter 1.000 € je m².

Auffällig ist auch, dass Kleinwohnungen (1-Zimmer-Apartments) nur gering nachgefragt werden, obwohl sie vielfach noch eine sehr gute Verzinsung des investierten Kapitals bringen.

Wir haben die Hoffnung, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wieder zunehmen wird, insbesondere vor dem Hintergrund einer gesicherten Kapitalanlage zur Altersvorsorge. Wir können bei der gegenwärtigen Nachfragesituation aber auch nicht ausschließen, dass die Preise weiter unter Druck geraten.

d) Kapitalanlageobjekte

Für gute Kapitalanlageobjekte fast jeder Größenordnung besteht ein breites Aufnahmepotential unter den Kaufinteressenten. Insbesondere Mehrfamilienhäuser werden stark nachgefragt. Auch langfristig vermietete Geschäftshäuser im innenstadtnahen Bereich sowie Baudenkmale in bevorzugten Wohnlagen erfreuen sich einer regen Nachfrage regionaler und überregionaler Investoren. Auch Investoren aus Großbritannien und den Niederlanden bemühen sich aktiv um dem Erwerb von Anlageobjekten in Oldenburg.

Die durchschnittliche Rendite bewegt sich zwischen 4 % und 8 %, wobei für Wohnobjekte im allgemeinen netto nicht mehr als 5 % bis 6 % zu erreichen sind. Dafür hat der Investor eine Gewähr für eine Stabilität der Einnahmen. Immerhin gilt Oldenburg als eine Stadt mit erheblichem Wachstumspotential. Ein führendes Immobilienresearchunternehmen rechnet Oldenburg neben Bonn und Ingolstadt zu den 3 herausragenden Immobilienstandorten in Deutschland.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Seit nunmehr 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. alle Nebenkosten. Dabei handelt es sich entweder um sanierte und renovierte Altbauwohnungen oder aber zeitgemäße Geschosswohnungen. Beim Erstbezug von Wohnungen liegt der Mietpreis im allgemeinen etwas über 6 € je m². Für ein Reihenhaus befüßt sich die Miete etwa zwischen 500 € und 600 € zzgl. Nebenkosten. Ein freistehendes Einfamilienhaus ist für etwa 700 € bis 850 € zu bekommen. Hier sind natürlich nach oben und unten je nach Größe keine Grenzen gesetzt.

Nachdem der Energiepass für Vermietungen (und auch für Verkäufe) ab 2008 verbindlich eingeführt wurde, ist für die Zukunft fest damit zu rechnen, dass ein mietpreisrelevanter Faktor die energetische Beurteilung der Wohnung durch den Pass darstellen wird.

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

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

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 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 Bürozw ecke umzugestalten. Allerdings herrscht auch dafür keine allzu große Nachfrage.

III. Kapitalmarkt

Der von Fachleuten bereits seit einiger Zeit befürchtete Anstieg der Hypothekenzinsen ist eingetreten. Aktuell ist für ein erststelliges Hypothekendarlehen mit einer 10-jährigen Zinsbindung ein Zinssatz von 5,2 % zu kalkulieren. Gegenüber dem Jahresanfang bedeutet dies eine Steigerung von 1 %. Es darf aber nicht übersehen werden, dass gemessen an dem langfristigen Durchschnittssatz die Zinsen auch aktuell immer noch als sehr günstig anzusehen sind. Wir rechnen auch nicht mit dramatischen Steigerungen. Dafür bewegt sich die Inflationsrate in einem sehr mäßigen Bereich. Die Zeiten der sehr niedrigen Zinsen sind aber unserer Überzeugung nach endgültig vorbei.

IV. Marktbeobachtung – so sehen uns andere

Der hierzulande sehr bekannte „Plötz“ - Immobilienführer Deutschland schreibt in seiner jüngsten Analyse über das Marktgeschehen in Oldenburg:

„Langjährige Leser dieses Buches wissen, dass wir uns in Oldenburg gern auf den soliden Marktbericht des Traditionsmaklers Wübbenhorst berufen. Der jüngste beginnt mit der erfreulichen Schlagzeile „Konjunktur stützt Immobilienmarkt!“ und stellt „eine deutliche Stimmungsaufhellung“ fest – „auch im Abschlussverhalten der Kunden“. Das hat sich aber noch nicht auf die Preise ausgewirkt. Sie sind laut Wübbenhorst „konstant und bewegen sich auf verhältnismäßig gemäßigtem Niveau. Es ist aber festzustellen, dass der Wegfall der Eigenheimzulage nicht zu einem Preiseinbruch geführt hat“. Wübbenhorst verzeichnet auch für Oldenburg ein wachsendes Interesse an Investment-Objekten: „Insbesondere die Kapitalanlage in Wohnimmobilien nimmt stark zu und geht zu Lasten von Gewerbeimmobilien – mit Ausnahme von Geschäftshäusern in den 1 a – Lagen.“

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