

Informationsbrief I/2008

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 2008

Belebung des Immobilienmarktes ist weiterhin nicht in Sicht!

Seit annähernd 5 Jahren verharrt das Geschehen auf dem Oldenburger Immobilienmarkt auf einem verhältnismäßig niedrigen Niveau. Abzulesen ist das in erster Linie an der Zahl der Vertragsabschlüsse bebauter und unbebauter Grundstücke. Im Jahre 2003 sind etwa 1.200 Verträge abgeschlossen worden und im Jahre 2007 etwas mehr als 1.050. Für diese Entwicklung gibt es natürlich eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Gründe. Dabei sind hervorzuheben eine Zurückhaltung der Banken bei Hypothekenzusagen, ein verhältnismäßig stabiles Mietpreisgefüge bei einem ausreichenden Angebot, stark gestiegene Lebenshaltungskosten, insbesondere für den Energiebereich, und schließlich auch die Sorge einer langfristigen Verschuldung.

Bemerkenswert ist aber, dass das Preisniveau während der gesamten Zeit verhältnismäßig stabil geblieben ist. So hat sich der Durchschnittspreis eines Ein- und Zweifamilienhauses in den letzten 5 Jahren kaum verändert.

Es ist auch signifikant, dass die Nachfrage nach Immobilien unverändert hoch ist. Die Interessenten sind aber bei der Objektauswahl wesentlich kritischer und auch zögerlicher.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Die Vertragsabschlüsse für den individuellen Wohnungsbau, also für Ein- und Zweifamilienhäuser, sind bereits im vergangenen Jahr deutlich gefallen. Diese Tendenz hat sich bis heute nicht stabilisiert. Das liegt aber zum überwiegenden Teil daran, dass es kein ausreichendes Angebot gibt. Dies wird auch insbesondere daraus erkennbar, dass die Preise über einen längeren Zeitraum stabil geblieben sind. In guter bis durchschnittlicher Lage kostet ein Bauplatz zwischen 150 € und 175 € je m² bei einer Durchschnittsgröße von etwa 620 m². In den gefragten guten Lagen liegen die Preise natürlich zum Teil deutlich darüber, während im Stadtrandbereich teilweise auch noch Grundstücke für etwa 100 € je m² erworben werden können. Das spärliche Angebot wird von den Marktteilnehmern gut aufgenommen.

Weniger gefragt sind Grundstücke für Reihenanlagen. Dieser Teilbereich wird von den Bauträgergesellschaften beherrscht, die sich gegenseitig beim Grundstückserwerb weitgehend zurückhalten.

Gravierende Änderungen des Marktverlaufes sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Diese Objektform ist dominant bei den Verträgen bebauter Grundstücke, und zwar mit mehr als 50 %. Dennoch sind im vergangenen Jahr über 11 % weniger an Ein- und Zweifamilienhäusern verkauft worden als im Jahr zuvor. Zwar hat sich diese Entwicklung im Jahr 2008 nicht in dieser Tendenz fortgesetzt, von einer Belebung kann aber auch keine Rede sein. Trotz eines ausreichenden Angebotes in einer stabilen Preislage sind Vertragsabschlüsse nur nach langwierigen, häufig zähflüssigen Verhandlungen zu erreichen, wobei erst Preisnachlässe den gewünschten Erfolg herbeiführen können. Dabei ist aus der Sicht der Kaufinteressenten der Modernisierungszustand des Gebäudes für die Kaufentscheidung bedeutsam. Die Interessenten befürchten, sofern die Gebäude aus älteren Baujahren stammen und noch nicht modernisiert wurden, hohe Aufwendungen für eine bessere Energieeffizienz. Dabei spielt natürlich die aktuelle Diskussion um die hohen Energiepreise eine maßgebliche Rolle. Ferner legen viele Kaufinteressenten auch Wert auf eine möglichst innenstadtnahe Lage. Diese Wünsche lassen sich durch Gebrauchtimmobilien leichter befriedigen gegenüber Neubauten, die sich mehr im peripheren Bereich befinden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für Oldenburg ermittelt, dass der Preis für ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus bei etwa 175.000 € liegt. Das entspricht einer Steigerung von etwa 3,5 % gegenüber dem Jahr 2006.

Auffällig ist auch, dass die Vertragsabschlüsse für Reihenhäuser und Doppelhaushälften deutlich zurückgegangen sind. Wir führen dies auch im wesentlichen darauf zurück, dass von einer Sättigung der Nachfrage auszugehen ist. Immerhin sind die Preise gegenüber den Vorjahren absolut stabil geblieben.

Die Entwicklung der letzten 2 Monate lässt darauf schließen, dass eine wenn auch geringe Belebung eintritt. Unserer Beobachtung nach ist sowohl die Nachfrage wie teilweise auch die Abschlussbereitschaft gestiegen. Es darf aber nicht übersehen werden, dass das gesamte Marktgeschehen auf einem verhältnismäßig niedrigen Niveau verläuft. Dazu passt auch die Nachricht, die am 03.06.2008 in der Nordwest-Zeitung veröffentlicht wurde, dass die Errichtung von Neubauwohnungen einschl. Ein- und Zweifamilienhäusern auf den niedrigsten Wert zurückgefallen ist.

Wir erwarten auch in den nächsten Monaten keine durchgreifenden Änderungen. Andererseits findet jedes Haus mit einem angemessenen Preis auch einen Abnehmer.

c) Eigentumswohnungen

Nach Feststellungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, die sich mit unseren Untersuchungen decken, ist die Zahl der Vertragsabschlüsse für Eigentumswohnungen auch im vergangenen Jahr wieder gesunken. Wir stellen allerdings für die ersten 5 Monate dieses Jahres eine leichte Belebung fest, jedenfalls was die Zahl der tatsächlichen Vertragsabschlüsse angeht. Der erfolgreiche Abschluss bildet eine Korrelation zu der Höhe des Kaufpreises. Diese wiederum orientiert sich an der Lage, dem Baujahr, der Wohnungs- und Objektgröße und dem Zustand.

Der Durchschnittspreis einer gebrauchten Eigentumswohnung im Bereich der Stadt Oldenburg bewegt sich um 1.000 € je m² bei einer Spreizung von 700 € bis 1.400 €. Neubaueigentumswohnungen liegen bei etwa durchschnittlich 1.800 € bis 1.900 € je m². In den letzten Jahren sind signifikante Preisveränderungen nicht zu beobachten gewesen. Auffällig ist auch, dass das Angebot an Neubauwohnungen kontinuierlich zurückgegangen ist. Im vergangenen Jahr konnten lediglich 40 Wohnungen verkauft werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass Wohnungen in kleineren überschaubaren Objekten (bis zu etwa 10 Wohneinheiten) in einer möglichst zentralen, dennoch aber ruhigen Lage kurzfristig verkauft werden können. Problematischer sind Verkäufe bei Wohnungen in sehr großen Wohnanlagen in einem peripheren Umfeld. Es sind zum Teil erhebliche Preiszugeständnisse erforderlich, um zu einem Abschluss zu kommen.

d) Kapitalanlageobjekte

Sehr viele Kapitalanleger sehen in einem Investment auf dem Immobiliensektor eine gute und auch zukunftsichere Alternative zu anderen Anlagenformen, wie Aktien und Rentenpapieren. Gerade in Zeiten verstärkender Inflationstendenzen, wie wir sie gegenwärtig erleben, bietet der Immobilienmarkt als Sachwertanlage ein hohes Maß an Sicherheit.

Die Volatilität von Aktienanlagen ist dem Immobilienmarkt weitgehend unbekannt. Hierauf legen die Investoren gerade im Hinblick auf ihre Alterssicherheit großen Wert und ein Blick in die Vergangenheit zeigt, dass im Gegensatz zu anderen Anlageformen Kapitalverluste so gut wie unbekannt sind. Das gilt natürlich in erster Linie für solide Anlageformen – ohne Rücksicht auf Steuerersparnisse, die häufig zu Lasten der Sicherheit der Anlage gehen. Vor diesem Hintergrund ist die Nachfrage nach entsprechenden Objekten auch in privaten Interessenten in etwa gleichbleibend hoch. Bevorzugt werden Mehrfamilienhäuser bis zu 8 Wohneinheiten, aber auch Wohnungsgeschäftshäuser in der Innenstadt. Ferner sind Verbrauchermärkte und ähnliches mit langfristig abgeschlossenen Mietverträgen durchaus von Interesse.

Die Bruttorenditen bewegen sich weiterhin zwischen 6 % und 10 %. Wohnobjekte liegen bei der Bruttorendite eher bei etwa 7 %. Interessant ist auch, dass viele auswärtige Kaufinteressenten Anlageobjekte in Oldenburg suchen. Durch Veröffentlichungen ist bekannt geworden, dass Oldenburg als eine Stadt mit erheblichem Wachstumspotential gilt. Ein führendes Immobilienrecherchunternehmen rechnet Oldenburg neben Bonn und Ingolstadt zu den weit herausragenden Immobilienstandorten in Deutschland.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Seit geraumer Zeit ist der Wohnungsmarkt aus den Schlagzeilen herausgekommen. Das spricht dafür, dass wir es mit einem weitgehend ausgeglichenen und auch stabilen Marktgeschehen zu tun haben. Grundsätzlich ist diese Einschätzung auch richtig, wengleich nicht übersehen werden darf, dass die Mieter von Jahr zu Jahr eine höhere Belastung zu verkraften haben. Diese kommt aber nicht dem Vermieter zugute, sondern erklärt sich aus den ständig steigenden Nebenkosten – insbesondere natürlich für Energie und Abgaben.

Verglichen mit anderen vergleichbaren Großstädten Norddeutschlands liegt Oldenburg im oberen Mittelfeld. Daraus ist erkennbar, dass der hiesige Markt von der starken Nachfrage profitiert, die wiederum aufgrund einer weiter zunehmenden Einwohnerzahl hervorgerufen wird. Aufgrund der Einkommensentwicklung der Bevölkerung sind aber keine Spielräume für weitere Erhöhungen gegeben. Daher ist von einer geplanten Grundsteuererhöhung dringend abzuraten. Viele Haushalte würden dadurch in ihren finanziellen Möglichkeiten stark eingeschränkt.

In der Branche wird mit Spannung die weitere Entwicklung vor dem Hintergrund des neu eingeführten Energiepasses gesehen. Gegenwärtig wird der Markt davon noch nicht signifikant beeinflusst. Wir sind uns aber sicher, dass der Markt mit einer zeitlichen Verzögerung von 1 bis 2 Jahren darauf reagieren wird.

b) Läden und gewerbliche Räume

1. Büro- und Praxisräume

Die Nachfrage nach Büroräumen in der Stadt Oldenburg hat unserer Beobachtung nach zugenommen. Wir führen diese Tendenz darauf zurück, dass der Trend zu schrumpfenden Personalbeständen gebrochen ist und wieder mehr Arbeitskräfte eingestellt werden. Damit wächst naturgemäß der Bedarf an Büroflächen. Maßgeblich für den Vermietungserfolg ist bei diesen Flächen ganz besonders der Ausstattungsstandard. Während einfach ausgestattete Flächen nur sehr schwer auf dem Markt unterzubringen sind, sind moderne Neubauobjekte oder erheblich renovierte Objekte wieder leichter zu vermieten.

Die Mietpreise liegen tendenziell etwas höher als noch vor einiger Zeit, sie liegen aber bei Gebrauchtoobjekten selten über 6 € bis 6,50 € je m². Die Spreizung der Miete insgesamt liegt zwischen 4,50 € und 8 € je m².

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 Mietpreinsniveau 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 Büro Zwecke umzugestalten. Allerdings herrscht auch dafür keine allzu große Nachfrage.

III. Kapitalmarkt

Der in unserem Marktbericht bereits mehrfach angesprochene günstige Verlauf der Hypothekenzinsen lässt sich auch anhand von Zahlen manifestieren. Im Frühjahr dieses Jahres berichteten wir über aktuelle Zinsen bei einer 10-jähriger Zinsbindung in Höhe von 5,2 %. Aktuell liegen die Zinsen für erststellige Hypothekendarlehen bei etwas unter 5 %. Wir sind davon überzeugt, dass in Kürze mit Zinssteigerungen gerechnet werden muss, da in Anbetracht zunehmender Inflationsgefahren die Europäische Zentralbank voraussichtlich die Zinsen erhöhen wird. Dies führt dann aller Erfahrung nach auch zu einer Verteuerung der Baufinanzierungszinsen. Es gibt also allen Grund für Kauf- und Bauinteressierte, sich das jetzt günstige Zinsniveau möglichst schnell zu sichern.

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