

Informationsbrief I/2009

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 2009

Der Immobilienmarkt – Profiteur der Finanzkrise ?

Es hat tatsächlich den Anschein, dass mindestens Teile des Immobilienmarktes von der Finanz- und Wirtschaftskrise profitieren. Jedenfalls beobachten wir seit dem Herbst des letzten Jahres ein zunehmendes Kaufinteresse im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Eigentumswohnungen und kleinerer Anlageobjekte. Dabei zeigt sich, dass die Banken weiterhin den Markt mit ausreichenden Finanzmitteln ausstatten, also von einer „Kreditklemme“ keine Rede sein kann. Das Kaufinteresse an Immobilien führen wir darauf zurück, dass insbesondere in Krisenzeiten Sachwerte auch hochverzinslichen Finanzprodukten vorgezogen werden. Dabei profitiert der Markt von weiterhin einem niedrigen Zinsniveau und trotz der großen Nachfrage von stabilen Preisen.

Gestützt wird unsere Aussage durch eine Notiz in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, wonach im I. Quartal d.J. in Internetportalen die Nachfrage nach Wohnimmobilien sich verdoppelt hat. Des weiteren stellen wir fest, daß das Angebot an Mietwohnungen sich immer weiter ausdünnert. Es sind auf diesem Sektor auch vereinzelt Preissteigerungen zu verzeichnen. Der Grund ist auch darin zu sehen, daß kaum Neubauten auf den Markt kommen.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Dieser Teilbereich des Marktes bildet weiterhin das Sorgenkind. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für den Wohnungsbau ist sehr gering. Insbesondere Bauträgergesellschaften halten sich zur Zeit sehr zurück. Die derzeit recht schwache Nachfrage konzentriert sich in erster Linie auf stadtnahe und gute bis sehr gute Wohnlagen. Trotz der recht geringen Nachfrage sind hier nach wie vor leichte Preissteigerungen zu erwarten. In dezentralen und einfachen Wohnlagen ist mit weiter nachgebenden Preisen zu rechnen.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie zu Beginn unseres Berichtes bereits festgestellt worden ist, hat die Vermarktung entsprechender Objekte in den letzten Monaten überaus deutlich zugenommen. Wir sehen die Tatsache, dass Baugrundstücke weniger und Bestandsobjekte vermehrt nachgefragt werden, auch darin begründet, dass es derzeit sehr günstige, staatlich geförderte Kreditmittel für die energetische Sanierung von Gebäuden gibt und gleichzeitig die energetischen Anforderungen für den Neubau verschärft wurden.

Stadtnahe Einfamilienhäuser stehen hoch im Kurs und bilden einen Schwerpunkt der Altersversorgung. Kaufinteressenten handeln nach der Devise „Wohneigentum ist die einzige Form der Altersversorgung, die man heute schon nutzen kann“. Die Vermögensbildung in Form von selbstgenutztem Wohneigentum stellt eine besondere Form der Konsumglättung über den gesamten Lebenszyklus dar.

Es wäre aber verfehlt, anzunehmen, daß durch die gestiegene Nachfrage das Preisniveau nach oben getrieben wird. Von unserem Unternehmen durchgeführte Untersuchungen belegen, daß die Preise zwar stabil, aber keineswegs überzogen sind. Potentiellen Verkäufern von Immobilien ist nachdrücklich anzuraten, den Angebotspreis nicht zu überziehen. Vielmehr ist zu empfehlen, sich von fachkundiger Seite über den Wert der Immobilie umfangreich beraten zu lassen.

Unsere Aussage vom Herbst des letzten Jahres, daß auch im Jahre 2009 kein Einbruch aus dem Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser zu befürchten ist, hat sich nachdrücklich bestätigt. Allein in unserem Unternehmen sind im I. Quartal 2009 rund 25 % mehr Häuser gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres verkauft worden. Beim Umsatz lag die Steigerung bei ca. 50 %.

c) Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen erleben derzeit eine wahre Renaissance. Auf diesem Sektor ist sogar eine drastische Ausweitung der Kaufabschlüsse zu verzeichnen. Allein in unserem Unternehmen sind in den ersten 4 Monaten 240 % mehr Eigentumswohnungen

verkauft worden. Dabei kommt gerade bei dieser Wohnform der Kapitalanlagegesichtspunkt besonders nachdrücklich zum Einsatz. Hier kann für ein vergleichsweise geringes Kapital ein stabiler Sachwert erworben werden, der in Ansehung einer großen Mietnachfrage kaum finanzielle Verluste infolge eines Leerstandes befürchten lässt. Aufgrund der starken Nachfrage verzeichnen wir bei Neuvertragsabschlüssen bereits ein leicht steigendes Preisniveau. Ob sich dieser Trend als nachhaltig erweist, hängt in erster Linie von der Nachfrage der Kapitalanleger ab. Wir haben die Hoffnung, dass die Anlageform der Eigentumswohnung wieder für eine breitere Bevölkerungsschicht interessant wird.

Kaufpreise sind vorrangig abhängig vom Baujahr und von der Lage. Der Durchschnittspreis liegt nach wie vor bei ca. 850,00 € bis 900,00 € pro m² Wohnfläche für eine im Jahre 1970 erbaute Eigentumswohnung. Neuere Eigentumswohnungen zwischen 1990 und dem Jahre 2000 liegen bei etwas über 1.000,00 € pro m²; in seltenen Ausnahmefällen werden mehr als 1.500,00 € pro m² für eine gebrauchte Eigentumswohnung erzielt. Solange die Kaufpreise in diesen Größenordnungen verbleiben, ist nicht damit zu rechnen, dass die Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau anspringt, da die Differenz zu auskömmlichen Herstellungskosten zu hoch ist.

d) Kapitalanlageobjekte

Die Nachfrage nach Kapitalanlageobjekten auch größeren Umfangs ist nach wie vor gut. In diesem Marktbereich trifft man jedoch überwiegend auf erfahrene Anleger, die bereits in der Vergangenheit Vermögen sachwertorientiert aufgebaut haben. Es ist nicht zu erkennen, dass sich die Nachfrage in diesem Bereich ähnlich wie bei Eigentumswohnungen stark belebt hätte. Besonders gefragt sind reine Wohnobjekte in guten Wohnlagen und in einem guten baulichen Zustand. Hier besteht jedoch ein erhebliches Angebotsdefizit. Bei einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur lassen sich in dieser Anlageform gute Renditen mit einem hohen Maße an Sicherheit durch die günstige Mietnachfrage ideal kombinieren. Die Mieten sind mehr als stabil mit einer Tendenz zur Mietsteigerung. Ein marktgerechter Kaufpreis eines etwa im Jahre 1980 erbauten 6-Familienhauses in guter Wohnlage beträgt ca. das 13 ½-fache der Nettojahreskaltmiete. Weniger attraktiv gelegene und gemischt genutzte Immobilien an Hauptausfallstraßen bringen oft nicht mehr als das 10-fache der Nettojahreskaltmiete. Reine Bürohäuser ohne langfristige Mietverträge bewegen sich auf recht niedrigem Niveau. Dies ist natürlich auch auf die Wirtschaftskrise und auf die Befürchtung von Leerständen und Mietausfällen zurückzuführen.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Vor einem Jahr hatten wir noch berichtet, dass wir es bei dem Wohnungsmarkt mit einem weitgehend ausgeglichenen und auch stabilen Markt zu tun haben. Auch wenn noch nicht von einem Wohnungsmangel gesprochen werden kann, so ist doch signifikant zu erkennen, dass das Angebot an Mietwohnungen seit Jahresbeginn rückläufig ist. Neuvertragsabschlüsse liegen vermehrt oberhalb der bisherigen Bestandsmiete. Insbesondere 1-Zimmer-, 2-Zimmer- und 3-Zimmer-Wohnungen sind von dieser

Tendenz betroffen. Da das Angebot an zur Verfügung stehenden Mietwohnungen zumindest nicht ansteigt, die Zahl der Einwohner innerhalb der Stadt Oldenburg, insbesondere auch die Zahl der Haushalte weiter steigt, ist mit einer Umkehr dieser Entwicklung kaum noch zu rechnen.

Die Einführung des Energieausweises hat bislang auf die Entwicklung der Preise kaum Einfluss gehabt. Nur eine geringe Anzahl von Mietinteressenten verlangt bei Neuvermietung die Vorlage eines solchen Ausweises. Selbstverständlich kann dieser auf Wunsch bei allen angebotenen Wohnungen eingesehen werden. Bislang ist auch festzustellen, dass sich der Energieausweis als preisbestimmendes Merkmal kaum bemerkbar macht. Abzuwarten bleibt bei der Entwicklung der Mieten aber natürlich auch die Frage nach der Beschäftigungsquote. Sollte es, wie vielfach prognostiziert, zu einer deutlichen Zunahme von Arbeitslosigkeit kommen, so ist natürlich auch damit zu rechnen, dass die Haushalte ihre Mietnachfrage einschränken und gegebenenfalls umziehen in preiswerteren und kleineren Wohnraum.

b) Läden und gewerbliche Räume

1. Büro- und Praxisräume

In unserem letzten Marktbericht hatten wir bereits festgestellt, dass die Nachfrage nach Büroräumen rückläufig ist. Im Zuge der Wirtschaftskrise hat sich diese Tendenz verstärkt. Hinzu kommt die Problematik, dass durch den Neubau der LZO diverse, bislang von ihr angemietete Flächen nun frei werden und sich das Angebot von Büroflächen erhöht, während die Nachfrage auf sehr niedrigem Niveau verharrt. Bei dem Mietpreis für Büroflächen ist letztlich die Ausstattung und das Vorhandensein von Pkw-Stellplätzen von entscheidender Bedeutung. Da dieser Markt „Spiegelbild“ des Arbeitsmarktes ist, bleibt die Entwicklung abzuwarten und das Beste zu hoffen.

2. Läden

Nach wie vor sind keine signifikanten Leerstände im Bereich der Fußgängerzone zu verspüren. In den 1A-Lagen in der Innenstadt hat man es fast ausschließlich mit Filialunternehmen zu tun, deren Einseitigkeit des Angebotes aus unserer Sicht etwas grenzwertig ist. Durch die Konkurrenzsituation dieser Unternehmen wird das Mietniveau entsprechend hoch gehalten. Es bleibt abzuwarten, wie sich das Preisniveau in diesen Lagen im Hinblick auf das ECE-Center mit einer erheblichen Ausweitung der Verkaufsfläche verhalten wird. Aufgrund der Größe und auch der Vielfältigkeit des Angebotes in der Innenstadt ist mit gravierenden Veränderungen aber nicht zu rechnen. Erfreulich ist auch, dass die Konsumbereitschaft der privaten Haushalte nach wie vor recht stabil ist.

III. Kapitalmarkt

Spannend ist die Lage derzeit am Kapitalmarkt und die Entwicklung der Zinsen. Obwohl die Zentralbank bereits mehrfach den Leitzins auf mittlerweile 1 % gesenkt

hat, ist dieses leider ohne Auswirkung auf die Hypothekenzinsen geblieben. Eher das Gegenteil ist eingetreten. Durch vermehrte Inflationsängste sind die langfristigen Zinsen sogar etwas angestiegen. Aktuell beträgt der durchschnittliche Zinssatz bei einer 10-jährigen Zinsbindung 4,6 %.

IV. In eigener Sache

Die seit dem 01. Oktober 2008 bestehende Kooperation mit der Raiffeisenbank hat unsere Erwartung in vollem Umfange erfüllt. 2 bis 3 Mitarbeiter stehen Ihnen als Ansprechpartner in den Räumen der Raiffeisenbank eG, Hauptstraße 74, 26122 Oldenburg, zur Verfügung.

Unsere Tochtergesellschaft, die

Immobilienberatungsgesellschaft Fritz Wübbenhorst mbH,

führt

Immobilienbewertungen außerhalb der Vermittlungstätigkeit

durch. Fordern Sie bei Bedarf ein Angebot an.

Für professionelle Hausverwaltungen von Wohnungseigentumsanlagen, Mehrfamilienwohnhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Gewerbeobjekten steht Ihnen die

Immobilienverwaltungsgesellschaft Fritz Wübbenhorst mbH

gern zur Verfügung.

Bitte wenden Sie bei Interesse an den Geschäftsführer, Herrn Werner Claußen, Telefon (0441) 949 8727, eMail: w.claussen@wuebbenhorst.de.

Mit freundlichen Grüßen

Die Maklerfirma (IVD/RDM) Ihres Vertrauens

Fritz Wübbenhorst

Eine der ältesten Maklerfirmen am Platze