

Informationsbrief II/2002

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 Herbst 2002

Regierungsbeschlüsse verschlechtern die Stimmung !

Bis Ende September d.J. war das Jahr für den Verkauf von Immobilien als durchaus befriedigend zu bezeichnen. Die Zahl der Abschlüsse lag sogar etwas höher als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Die Preise blieben weitgehend stabil, wenngleich auf einem verhältnismäßig niedrigen Niveau.

In den Wochen nach der Wahl verging kaum ein Tag, an dem keine Ankündigungen über weitere Belastungen der Immobilieneigentümer und die, die es werden wollen, die Runde machten. Dabei erwiesen sich die Einschränkungen bei der Eigenheimzulage und die Besteuerung der Veräußerungsgewinne als besonders schwerwiegend. Es wird niemanden verwundern, wenn bei dieser Konstellation die ohnehin schon sehr gedrückte Stimmung auf dem Markt noch tiefer gesunken ist. In der gesamten Immobilienbranche herrscht Resignation und Empörung zugleich. Die jetzt beschlossene Abgeltungssteuer für Immobilienverkäufe von 15 % des Gewinns wird die Stimmung nicht bessern.

Die Auswirkungen der Regierungsbeschlüsse sind im einzelnen natürlich noch nicht absehbar. Es ist sogar denkbar, dass bis zum Ende dieses Jahres die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zunehmen wird, sofern sich diese Objekte für die Selbstnutzung eignen. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt die bisherige Förderung der Eigenheimzulage unangetastet. Eine Verstärkung der Nachfrage ist durchaus feststellbar. Desaströs sind aber die steuerpolitischen Entscheidungen für die Bauwirtschaft und auch für die Bauherren. Irgendwelche Steuerpräfe-

renzen für Neubauten wird es künftig nicht mehr geben, und zwar weder im Bereich der Abschreibung noch in einer Sonderförderung für Neubauten nach dem Eigenheimzulagengesetz. Kapitalanlageobjekte im Bereich der Wohnimmobilien werden mit einiger Gewissheit ebenfalls nur noch mit Preisabschlägen veräußerbar sein. Auswirkungen werden sich auch auf dem Mietensektor ergeben. Da kaum noch gebaut werden wird, beschränkt sich die Wohnungsnachfrage auf den Bestand. Es ergeben sich naturgemäß Engpässe, wenn man bedenkt, dass Oldenburg eine zunehmende Bevölkerungstendenz aufweist. Daraus erfolgt die Schlussfolgerung, dass die Mieten im Verlaufe der nächsten Jahre steigen werden und sich die Suche nach einer geeigneten Wohnung für die Interessenten schwieriger gestalten wird.

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

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Als Folge der nachlassenden Neubautätigkeit ist auch die Nachfrage nach Baugrundstücken weiter zurückgegangen. Diese Entwicklung setzte im zweiten Halbjahr des letzten Jahres ein und hat sich auch in diesem Jahr moderat fortgesetzt. Von der Nachfrageschwäche sind besonders Baugrundstücke betroffen, die für den Bau von Mehrfamilienhäusern geeignet sind. Hier ist sogar die Nachfrage dramatisch eingebrochen. Kleinere Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sind grundsätzlich immer noch gefragt. Die Preise halten sich hierfür auf Vorjahresniveau. Für Mehrfamilienhausgrundstücke sind die Preise allerdings zurückgegangen. Es ist zu befürchten, dass durch den Rückzug des Staates bei der Eigenheimbeihilfe für Neubauten die Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich zurückgehen wird. In diesem Zusammenhang werden auch die Preise nach unten korrigiert werden müssen, um Interessenten zu gewinnen. In welchem Ausmaß das geschehen wird, ist gegenwärtig noch nicht absehbar. Zur Zeit ist das Preisniveau durchaus befriedigend.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie im Vorspann bereits erwähnt, sind in den ersten 9 Monaten durchaus befriedigende Abschlüsse für Ein- und Zweifamilienhäuser erzielt worden. Daraus wird erkennbar, dass die hiesige Bevölkerung nach wie vor sehr eigentumsfreundlich ist. Zu der Entwicklung beigetragen hat sicher allerdings auch das günstige Zinsklima und die staatliche Beihilfe in Form der Eigenheimzulage. Auffallend ist aber auch, dass das Angebot etwas zurückgegangen ist. Das hängt möglicherweise auch damit zusammen, dass viele potentielle Verkäufer keine geeigneten Wiederanlagemöglichkeiten sehen, nachdem der Aktienmarkt stark eingebrochen ist. Ein weiterer Grund ist auch darin zu sehen, dass die Spekulationsfrist vielfach noch nicht abgelaufen ist und die Eigentümer eine Besteuerung der Erlöse umgehen wollen.

Des weiteren ist zu beobachten, dass die Nachfrageseite den Angeboten sehr kritisch gegenüber steht. Altbauten werden gegenüber Objekten der 60-iger und 70-iger Jahre bevorzugt. Eine große Rolle spielt nach wie vor die Lage.

Mittlerweile werden allerdings auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften wieder verstärkt nachgefragt. Der Grund ist darin zu sehen, dass diese Objekte gegenüber

frei stehenden Häusern eine gute preisliche Alternative darstellen, über kleine, pflegeleichte Grundstücke verfügen und sich auch zum Teil in guten Lagen befinden. Das Preisniveau hat sich gegenüber dem Vorjahr gehalten. Daran wird sich auch in den letzten Monaten dieses Jahres nichts mehr ändern, nachdem – wie bereits erwähnt – einige Interessenten zusätzlich auf den Markt drängen, um sich noch in diesem Jahr die Eigenheimzulage nach dem alten Fördermodell zu sichern. Es ist zu befürchten, dass die Preise im nächsten Jahr zurückgehen werden.

c) Eigentumswohnungen

Die Tendenz der Nachfragebelebung nach Eigentumswohnungen, über die wir im Frühjahr d.J. berichteten, hat sich im Verlaufe dieses Jahres weiter verfestigt, ohne dass allerdings die Preise nach oben gegangen sind. Sie haben offensichtlich die Talsohle erreicht, wobei auch hier abgewartet werden muss, wie die steuerlichen Regierungsbeschlüsse sich auswirken werden. Festzuhalten ist weiter, dass Neubaeigentumswohnungen sich kaum auf dem Markt befinden. Die gesamte Nachfrage bezieht sich also auf Gebrauchtimmobilien. Es spricht einiges dafür, dass die Nachfrage auf dem gegenwärtigen Niveau gehalten werden kann, wenn man berücksichtigt, dass das Angebot an Mietwohnungen bei steigenden Mieten weiter zurückgehen wird. Bei Beibehaltung des gegenwärtigen Finanzierungszinssatzes liegt die Belastung kaum höher als bei einer Mietwohnung. In der Entscheidungsrangfolge der Interessenten wird der Qualität gegenüber dem Preis der Vorrang eingeräumt. Gefragt sind insbesondere Wohnungen mit familiengerechtem Zuschnitt in der Größe zwischen 55 m² und 90 m².

Die Preise bewegen sich bei einer 75 m² großen Wohnung in einer durchschnittlichen Lage und einem Gebäudealter von ca. 20 Jahren auf 1.070 € je m² Wohnfläche = insgesamt also ca. 80.000 €. Wohnungen in guten bis sehr guten Lagen sind bis zu 30 % teurer. Neubauwohnungen liegen im Durchschnitt bei etwa 1.750 €, allerdings bei sehr geringem Angebot.

d) Kapitalanlageobjekte

Seit unserem Frühjahrsbericht hat sich kaum eine Veränderung des Marktes ergeben. Es herrscht bei Investoren in sehr breiten Kreisen eine große Zurückhaltung nach Kapitalanlagen im Immobilienbereich, obwohl außerordentlich stattliche Renditen erzielt werden können. Wir führen diese Zurückhaltung auf eine große Verunsicherung zurück, die durch gesetzgeberische Maßnahmen in letzter Zeit aufgetreten ist. Unter rein ökonomischen Gesichtspunkten ist es selten so günstig gewesen, in den Immobilienmarkt einzusteigen. Die Preise sind sehr moderat, die Mieten weisen eine deutliche Tendenz nach oben auf und vernünftige Alternativen für eine sichere Kapitalanlage stehen dem Investor nicht zur Verfügung. In einem Gastvortrag von Frau Renate Szameitat vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH anlässlich unseres 50-jährigen Firmenjubiläums ist nachgewiesen worden, dass der Raum Weser-Ems und insbesondere auch in Oldenburg selbst in den nächsten 15 Jahren Bedarf an Wohnungen vorhanden ist und im Gegensatz zu anderen Regionen in Niedersachsen hier ein günstiges Klima für Investitionen im Mietwohnungsbau vorherrscht. Jedenfalls werden Wohnungen in Oldenburg mehr gesucht als

angeboten. Diese Konstellation führt unweigerlich dazu, dass die Mieten noch weiter anziehen werden. Die Tendenz dazu ist unübersehbar.

Im Gegensatz zu Mietwohnungen besteht nach Anlageobjekten mit einem überwiegend gewerblichen Anteil nach wie vor eine befriedigende Nachfrage, wobei Geschäftshäuser in den Innenstadtbereichen besonders profitieren. Leider werden entsprechende Objekte aber nur in einem sehr geringen Umfang angeboten. Während bei Mietobjekten immerhin eine Nettoverzinsung von 5,5 % bis 7 % erwartet werden kann, liegt die Rendite bei gewerblichen Objekten zwischen 5 % und 8 %. Maßgeblich ist dabei die Nutzungsart und die Lage des Objektes.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Wir haben auch bereits in diesem Bericht an verschiedenen Stellen darauf hingewiesen, dass infolge der völlig eingebrochenen Neubautätigkeit im Mehrfamilienhausbereich eine Anspannung des Mietwohnungsmarktes zu registrieren ist. Mittlerweile übersteigt die Nachfrage das Angebot, jedenfalls im Segment größerer Wohnungen zwischen 2 ½ und 4 Zimmern. Für derartige Wohnungen gibt es keine Leerstände und die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen weisen eine starke Tendenz nach oben auf. Diese Entwicklung wird sich auch in Zukunft weiter fortsetzen, und zwar aufgrund der vorherrschenden Fakten. Die Einwohnerzahl Oldenburgs steigt, ohne dass eine entsprechende Neubautätigkeit diesen Mehrbedarf abdeckt. Die Leerstände sind abgebaut und geburtenstarke Jahrgänge treten mehr und mehr als Nachfrager auf.

Für eine durchschnittliche Wohnung des Baujahres zwischen 1970 und 1985 von ca. 75 m² muß mit einer Miete von etwa 400 € zzgl. Nebenkosten gerechnet werden. Für neue Wohnungen – soweit sie nicht älter als etwa 5 Jahre sind – sind etwa 480 € zzgl. Nebenkosten zu veranschlagen.

b) Läden und gewerbliche Räume

1. Büro- und Praxisräume

Die Situation ist unverändert. Über den Vermietungserfolg entscheidet in erster Linie die Lage des Objektes, insbesondere auch die Frage, ob ausreichend Parkraum zur Verfügung steht. Wichtig ist auch, dass es sich um moderne, helle und gut geschnittene Räume handelt, und die Fläche sollte nicht über 200 m² hinausgehen. Für derartige Flächen herrscht eine stabile Nachfrage. Die Preise bewegen sich unverändert bei etwa 6 € bis 7 €, während für Neubauflächen 8€ bis 9 € gezahlt werden. Innenstadtflächen ohne Parkraum oder auch unremovierte Räume sind dagegen nur schwer abzusetzen.

2. Läden

Allmählich wird die außerordentlich schlechte Einzelhandelskonjunktur auch im Neuvermietungsbereich in den Innenstadtlagen sichtbar, und zwar auch in

der sogenannten I a – Lage. Zwar gelingt es hier immer noch, nach verhältnismäßig kurzer Zeit gekündigte Objekte wieder neu zu vermieten. Dazu sind aber teilweise bereits Mietpreiszugeständnisse erforderlich. Wesentlich schwieriger gestaltet sich die Neuvermietung in etwas schlechteren Lagen. Hier nimmt die Tendenz leerstehender Objekte mehr und mehr zu. Selbst Mietpreiszugeständnisse reichen nicht immer aus, um kurzfristige Abschlüsse zu ermöglichen. Gegenwärtig ist ein „turn around“ von dieser Situation nicht zu beobachten. Für die nähere Zukunft sind wir auch pessimistisch.

III. Kapitalmarkt

Erfreulicherweise ist nach wie vor ein sehr günstiges Zinsniveau auszumachen. Zur Zeit kostet ein Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren im Durchschnitt 5,5 % effektivem Jahreszins. Es treten allerdings mehr und mehr Beleihungsprobleme bei der Bonitätsprüfung durch die Banken auf. Auf alle Fälle ist zur Sicherstellung der Finanzierung ein verhältnismäßig hohes Eigenkapital erforderlich.

Wir weisen noch einmal darauf hin, dass wir seit Beginn dieses Jahres eine Kooperationsvereinbarung mit der Sparda-Bank Münster eingegangen sind. Geschäftskunden dieser Bank erhalten ein zinsgünstiges Darlehen, das gegenwärtig bei ca. 5,4 % liegt. Über weitere Einzelheiten berät Sie die Bank – wie aber auch unser Unternehmen – gerne und unverbindlich.

In unserer Firma arbeiten drei **Sachverständige**, die von der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer für das Gebiet der Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke einschließlich Mieten und Pachten öffentlich bestellt und vereidigt sind, nämlich

- a) Herr Finanz- und Grundstücksmakler **Wolfgang Grasse**,
Inhaber der Maklerfirma,
- b) Herr **Gerd Munderloh**, Prokurist der Maklerfirma,
- c) Herr **Günter H. Winkelmann**, Prokurist der Maklerfirma.

Mit freundlichen Grüßen

Die Maklerfirma (RDM) Ihres Vertrauens

Fritz Wübbenhorst

Eine der ältesten Maklerfirmen am Platze