

Informationsbrief II/2004

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 2004

Stabilisierung auf niedrigem Niveau!

Das Jahr 2004 hat den erhofften Aufschwung auf dem Immobilienmarkt nicht eingeleitet. Es ist eine Stabilisierung auf verhältnismäßig niedrigem Niveau festzustellen. Dies gilt jedenfalls für den Bereich der Stadt Oldenburg. Gegenüber dem Vorjahr sind zwar die Vertragsabschlüsse etwas rückläufig, unserer Beobachtung nach hat das aber nicht dazu geführt, dass die Preisentwicklung ebenfalls nach unten gegangen ist. Die Feststellung betrifft gleichermaßen den Bereich der Eigentumswohnungen wie auch der Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Allein der Verkauf von Baugrundstücken – wie die Neubautätigkeit allgemein – lässt viele Wünsche offen. Dieser Markt hinkt der übrigen Entwicklung hinterher.

Es bleibt abzuwarten, ob die von der Bundesregierung erneut beschlossene Abschaffung der Eigenheimbeihilfe ab dem 01. Jan. 2005 in dem Jahresschlussgeschäft eine Rolle spielt. Gegenwärtig lässt der Markt eine Reaktion hierauf nur vereinzelt erkennen.

Erfreulich ist nach wie vor der Kapitalmarkt. Die Zinsen bewegen sich auf dem untersten Niveau. Ferner beobachten wir, dass die restriktive Haltung der Banken bei Objektfinanzierungen nachgelassen hat.

Der Mietwohnungsmarkt ist grundsätzlich entspannt. Eine leichte Tendenz der Mietpreisanhebung ist aber unverkennbar im Gegensatz zu vielen anderen Gebieten Niedersachsens.

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

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

In diesem Bereich ist auffällig, dass die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachgelassen hat. Das kommt auch durch die Anzahl der in diesem Jahr abgeschlossenen Verträge gegenüber dem Vorjahr deutlich zum Ausdruck. Wir führen dies auf verschiedene Ursachen zurück. Zum einen wird bei der Eigenheimzulage der Neubau nicht stärker präferiert als das gebrauchte Wohnhaus. Diese Regelung gilt ab dem 01. Jan. 2004. Ferner ist die Preisdifferenz zwischen einem Neubau und einer gebrauchten Immobilie bei gleicher Größe beträchtlich und schließlich sind Neubauten häufig sehr peripher gelegen, während sich das Interesse mehr auf zentralere Lagen konzentriert.

Die Preise haben allerdings nur sehr unwesentlich nachgegeben. Ganz allgemein kann von einer Stabilisierung gesprochen werden, so dass auch die Richtwerte, die der Gutachterausschuss alljährlich für die einzelnen Bereiche ausweist, kaum verändert werden dürften. Die Bandbreite bewegt sich in Oldenburg weiterhin zwischen 100 € bis etwa 300 €. Das Angebot ist auch verhältnismäßig knapp. In absehbarer Zeit wird sich an der Marktkonstellation unseres Erachtens nichts Wesentliches ändern.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Entwicklung der Nachfrage verlieh dem Markt Kontinuität. Zwar dürfte in Oldenburg die Zahl der Vertragsabschlüsse gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen sein, dies führen wir aber in erster Linie darauf zurück, dass das Angebot rückläufig war. Ganz offensichtlich zögern eine Reihe von Eigentümern ihre Verkaufsentscheidung in Erwartung einer Verbesserung des Marktgeschehens hinaus.

Das Preisniveau auf diesem Teilmarkt ist unserer Beobachtung nach in etwa stabil geblieben, so dass wir davon ausgehen, dass der Durchschnittspreis eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses der Baujahre 1970 bis 2000 bei etwa 180.000 € liegen dürfte. Es bleibt abzuwarten, ob die neuerdings von der Bundesregierung wiederum beschlossene völlige Abschaffung der Eigenheimbeihilfe ab 2005 noch zu einer Nachfrageverbesserung für den Rest dieses Jahres führen wird. Gegenwärtig ist eine solche Entwicklung noch nicht zu spüren. Erfahrungsgemäß warten viele potentielle Kaufinteressenten ab, ob ein solches Gesetz tatsächlich Chancen hat, durch den Bundesrat durchzukommen. Tatsächlich mehren sich aber die Anzeigen dafür, dass diese Subvention mindestens deutlich zurückgefahren werden wird.

Erleichtert wird der Eigentumserwerb insbesondere durch ein sehr geringes Zinsniveau, aber mittlerweile auch durch eine liberalere Finanzierungspolitik der Banken.

Der Blick in die Zukunft ist von zahlreichen Unwägbarkeiten versperrt. Tendenziell wird eine Performance in diesen Markt nur dann kommen, wenn die gesamtwirtschaftliche Situation eine verbesserte Tendenz aufweist. Die Sorge um den Arbeitsplatz bildet das mit Abstand größte Hemmnis für die Kaufentscheidung eines Hauses.

Die Bandbreite der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bewegt sich im übrigen je nach Größe, Lage, Alter und Ausstattung zwischen etwa 100.000 € und 400.000 €.

c) Eigentumswohnungen

Nach unserer Beobachtung hat sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen auch in diesem Jahr stabilisiert. Das gilt in erster Linie für Wohnungen in einer Größenordnung von 2 bis 4 Zimmern in guter bis durchschnittlicher Wohnlage. Neubauwohnungen werden nur verhältnismäßig schwach nachgefragt. Auch hier sind als Gründe anzuführen

- die Angleichung der Eigenheimbeihilfe für Neu- und Altbauten,
- eine erhebliche Differenz zwischen den Preisen für gebrauchte Wohnungen gegenüber Neubauwohnungen,
- vielfach auch bessere Standorte bei Gebrauchtimmobilien.

Das Angebot wird bei angemessenen Preisen von der Nachfrage vollständig aufgenommen. Der Durchschnittspreis einer gebrauchten Eigentumswohnung liegt nur unwesentlich über 1.000 € je m². Neubauwohnungen liegen um etwa 60 % darüber.

d) Kapitalanlageobjekte

Die Diskussion über eine möglichst krisenfeste Altersversorgung ist gegenwärtig das beherrschende Thema in der Öffentlichkeit. In Anbetracht negativer Schlagzeilen von den Aktienbörsen, Rentenfonds und Lebensversicherungen rückt die Immobilie als Instrument der Kapitalanlage wieder in den Mittelpunkt; nach unserer Auffassung auch zu recht. Gerade bei einer Investition in die Produkte des klassischen Immobilienmarktes, nämlich der Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser oder auch Wohn-/Geschäftshäuser, stimmen Rendite und Wertbeständigkeit. Leerstandsprobleme bei Wohnimmobilien sind ebenso wenig aktuell wie fallende Mieteinnahmen. Für die Entscheidung eines Investors sollte dabei aber weniger das Kriterium „Steuerliche Überlegungen“, sondern vielmehr „Standort und Seriosität des Angebotes“ stehen. Wenn diese Betrachtung bei dem Kauf einer Immobilie im Vordergrund steht, sind alle Sorgen um Wertverluste unbegründet. Das gilt insbesondere für die hiesige Region. Laut einem Bericht der Nordwest-Zeitung vom 18. Aug. 2004 wurde in einer

Untersuchung, die von der Vereins- und Westbank in Auftrag gegeben wurde, festgestellt, dass Oldenburg mit einer steigenden Einwohnerzahl bis zum Jahre 2020 auf insgesamt 175.000 rechnen könne. Auch das Institut GEWOS aus Hamburg hat Ende 2002 festgestellt, dass Oldenburg zu den privilegierten Gebieten in der Bundesrepublik Deutschland mit steigenden Einwohnerzahlen gehört. Dies wird zweifelsfrei den Immobilienmarkt nachhaltig beleben. Bei einem Einwohnerzuwachs von etwa 20.000 werden rund 7.000 bis 9.000 neue Wohnungen benötigt, wobei die Zahlen der Wohnungsabgänge aus dem Bestandsbereich nicht mitgezählt worden sind. Da auch gegenwärtig eine stetige Zunahme der Einwohnerzahl in Oldenburg registriert wird, sind schon heute zum Teil Verknappungstendenzen erkennbar, ohne dass sie bislang signifikante Auswirkungen gezeigt haben.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Schon seit einiger Zeit berichten wir über einen weitgehend entspannten Wohnungsmarkt mit geringen Mietpreissteigerungen. Daran hat sich auch im Verlaufe dieses Jahres nichts geändert. Das zur Verfügung stehende Angebot wird sehr kurzfristig zu den geforderten Konditionen vom Markt aufgenommen, und im allgemeinen sind die Vermieter in der Lage, ihren Vertragspartner unter mehreren Nachfragern auszusuchen. Während wir aus anderen Regionen Niedersachsens wissen, dass die Mieten leicht nach unten gehen, verzeichnen wir in Oldenburg und Umgebung das Gegenteil. Auf die Entwicklung der Einwohnerzahl in den nächsten Jahren haben wir bereits hingewiesen. Neubauten werden aber kaum im Vermietungsbereich zur Verfügung gestellt, so dass sich die Nachfrage durchweg auf den Bestand konzentriert.

Insbesondere die Entwicklung der Mietnebenkosten beobachten wir mit einiger Sorge, wie den dramatischen Anstieg der Energiekosten. Nach oben gehende Mieten würden das allgemein gute Klima zwischen Eigentümern und Mietern negativ beeinflussen.

Nach wie vor liegen die Mieten in Oldenburg überwiegend zwischen 5,50 € und 6,50 € je m² Wohnfläche. Bei diesen Preisen handelt es sich um Wohnungen zwischen 50 m² und 75 m². Es handelt sich dabei durchweg um Neuvertragsmieten. Die Bestandsmieten liegen durchweg unter diesen Sätzen.

b) Läden und gewerbliche Räume

- ***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 Flächen oder besonders attraktiven Lagen abgesehen wird. Wir sehen ein Ende dieser Entwicklung noch nicht herannahen.

2. *Läden*

Mehr und mehr ist zu beobachten, dass Leerstände in der City in ihrer Tendenz zunehmen, wenn auch noch nicht signifikant. Bei der Schwäche des Einzelhandels mit nur noch geringen Margen ist eine derartige Entwicklung geradezu zwingend. Gerade bei den Nischenprodukten sind Geschäftsaufgaben zu beobachten, die durch den Textilhandel und im Foodbereich aufgefangen werden. Dadurch wird aber einer Monostruktur Vorschub geleistet, die für die Entwicklung einer Innenstadt nicht vorteilhaft ist. Die Konkurrenz befindet sich außerhalb der Stadtgrenze mit einer guten Verkehrsanbindung, ausreichender Zahl von Parkplätzen und einem Vollsortiment.

Es muß alles getan werden, um die Attraktivität der Innenstadt zu steigern. In letzter Zeit ist das beherrschende Thema in Oldenburg „Das Für und Wider einer Ansiedlung durch das ECE-Center im Bereich des Schlossplatzes“. Richtig ist in diesem Zusammenhang sicher die Aussage, dass das gesamte Mietpreinsniveau gedrückt wird. Andererseits wird aber durch ein Center auch neues Publikum angezogen, von dem auch die gesamte Innenstadt profitieren kann. Wichtig ist aber, dass die Innenstadt in ihrer Gestaltung und auch in ihrem Angebot attraktiver wird, um insbesondere der Konkurrenz aus dem Umland Paroli zu bieten.

Verlieren werden aber sicherlich die schlechten Standorte innerhalb der Nebenlagen, und zwar unabhängig davon, ob ein neues Center nach Oldenburg kommt oder nicht.

III. *Kapitalmarkt*

Wie in diesem Bericht bereits mehrfach bemerkt, herrscht nach wie vor ein außerordentlich günstiges Zinsniveau vor. Zinsen von rund 5 % gehören aus historischer Betrachtung zu den absoluten Ausnahmen, und es ist in der Tat nur eine Frage der Zeit, bis dieser Trend gestoppt und in das Gegenteil verkehrt werden wird. Allerdings ist zu einer hektischen Entscheidung kein Anlass gegeben. Mit einer sehr kurzfristigen Zinsveränderung rechnen wir nicht, da die Europäische Zentralbank aus konjunkturpolitischer Sicht alles daransetzen wird, das Zinsniveau stabil zu halten.

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 (RDM) Ihres Vertrauens

Fritz Wübbenhorst

Eine der ältesten Maklerfirmen am Platze