

Informationsbrief II/2005

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 2005

Ein Silberstreif am Horizont !

In unserer Marktbeobachtung stellen wir fest, dass das Jahr 2005 ein besseres Ende nimmt, als dies zu Beginn des Jahres zu erwarten gewesen ist. Konnten wir auch schon in unserem Marktbericht im Frühjahr d.J. feststellen, dass die Nachfrage als gut bis befriedigend zu bezeichnen war, ist jetzt auch die Bereitschaft zum konkreten Vertragsabschluß größer geworden. Diese Entwicklung setzte unserer Beobachtung nach kurz nach der Ankündigung der Neuwahlen ein und entwickelte sich nach der Sommerpause mehr und mehr kontinuierlich. Hiervon sind im übrigen alle Immobilienarten betroffen, allerdings mit unterschiedlichen Ausprägungen, auf die später eingegangen wird.

Dieser Entwicklung zur Hilfe kommt der günstige Kapitalmarkt mit niedrigen Zinsen, die allerdings in jüngster Zeit tendenziell etwas nach oben zeigen.

Weiterhin entspannt ist die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt. Hier haben wir es mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage mit leichter Tendenz zur Angebotsverknappung zu tun. Mietpreissteigerungen sind in Ansehung stark erhöhter Nebenkosten schwer durchsetzbar.

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

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Wenn wir eingangs davon sprachen, dass alle Arten von Immobilien eine leichte Aufwärtstendenz aufweisen, so gilt dies für den Handel mit Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser nur sehr eingeschränkt. Die Abschlüsse sind in diesem Marktsegment gegenüber dem Vorjahr etwas zurückgegangen, was allerdings auch auf ein weiter knappes Angebot zurückzuführen ist. Dennoch ist die Feststellung erlaubt, dass gegenwärtig gebrauchte Häuser höher im Kurs stehen als Neubauten. Die Preisdifferenz ist dafür in erster Linie verantwortlich.

Dennoch sind Preiseinbrüche nicht zu verzeichnen. Die Bauplätze werden zu Preisen gehandelt, die weitgehend dem Vorjahresniveau entsprechen. Unter 100 € pro m² ist in Oldenburg so gut wie kein Grundstück zu erwerben. In sehr guten Lagen werden auch bis zu 300 € je m² gezahlt. Neben der Lage muss hierbei allerdings das Umfeld stimmen. Der Durchschnittspreis für voll erschlossene Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei einer Durchschnittsgröße von etwa 500 m² liegt zwischen 170 € und 200 € je m². Wir erwarten keine wesentliche Änderung, sind aber auch der Überzeugung, dass der Wegfall der Eigenheimzulage auf das weitere Marktgeschehen keinen sehr großen Einfluss haben wird.

Es werden vereinzelt auch wieder Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser gesucht, und zwar speziell für die Errichtung von Eigentumswohnungen. Erhebliche Preisunterschiede zwischen den Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser und den Grundstücken für Mehrfamilienhäuser sind allerdings nicht auszumachen, jedenfalls nicht in einem signifikanten Rahmen.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Dieser Teilmarkt hat von der eingangs beschriebenen positiven Entwicklung deutlich partizipiert. Nach dem gegenwärtigen Überblick dürfte die Zahl der Vertragsabschlüsse um mehr als 10 % über der des Vorjahres liegen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass in der ersten Jahreshälfte eher ein Rückgang zu verzeichnen war. Hier hat die Marktbelebung dazu geführt, dass die Vertragsabschlüsse schneller zustande kommen. Allein in unserem Unternehmen ist die Zahl der Vertragsabschlüsse gegenüber 2004 um 64 % und der Geldumsatz um 46 % gestiegen.

Eine plausible Erklärung für diese Trendwende ist für uns nicht zu erkennen. Mit einiger Gewissheit sind es mehrere Gründe, die dafür verantwortlich sind. Zum einen ist erkennbar, dass die Stimmung innerhalb der Bevölkerung bezüglich des Vertrauens in die Zukunft etwas zunimmt. Ferner spielen natürlich auch die günstigen Zinsen eine positive Rolle, wobei weiter hinzu kommt, dass die Banken bei der Kreditvergabe nicht mehr so restriktiv sind wie in der Vergangenheit. Schließlich hat sich auch ein Nachholbedarf aufgebaut, nachdem über viele Jahre die Vertragsabschlüsse immer weiter zurückgegangen sind.

Ob die jetzige Entwicklung bereits einen „turn around“ darstellt, vermögen wir nicht zu sagen. Viel wird davon abhängen, ob es der neuen Bundesregierung gelingt, die wirtschaftliche Talfahrt zu stoppen.

Der jetzt wohl sicher feststehende Wegfall der Eigenheimzulage ab dem 01. Jan. 2006 wird unserer Auffassung nach keinen erheblichen Einfluss auf das Marktgeschehen haben. In den vergangenen Jahren ist immer wieder von der Bundesregierung die Botschaft verbreitet worden, dass die Eigenheimzulage wegfallen wird. Dieser Effekt hat sich also zwischenzeitlich abgenutzt, obwohl es sicherlich dringend zu empfehlen wäre, sich noch in diesem Jahr für den Kauf oder Bau einer Immobilie zu entscheiden. Es ist tatsächlich die allerletzte Gelegenheit!

Bei den Preisen hat sich kaum etwas bewegt. Jedenfalls können wir nicht erkennen, dass die positive Marktentwicklung eine Preiserhöhung bewirkt. Sollte sich diese Entwicklung aber weiter fortsetzen, ist mit einiger Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass eine Preissteigerung die Folge ist. Überwiegend bewegen sich die Kaufpreise zwischen 150.000,00 € und 250.000,00 €. In unserem Unternehmen sind 50 % aller Verkäufe in diesem Preisbereich abgewickelt worden. Der Spitzenpreis lag bei knapp 400.000,00 €, und am unteren Ende lag der Kaufpreis bei 75.000,00 €.

Die Nachfrage nach Reihenhäusern im Neubaubereich ist deutlich zurückgegangen, während Doppelhaushälften noch einigermaßen gut abgesetzt werden können. Auch hier herrscht Preisstabilität. Wir erwarten kurzfristig keine erheblichen Veränderungen, können aber langfristig Preissteigerungen nicht ausschließen.

c) Eigentumswohnungen

Auch bei den Eigentumswohnungen verzeichnen wir einen Anstieg des Umsatzes, und zwar ebenfalls im zweistelligen Bereich. Dabei stellen wir fest, dass sich Kapitalanleger wieder vermehrt dieser Immobilienart zuwenden, so dass auch Wohnungen, die vermietet sind, durchaus Kaufinteressenten finden. Das war noch vor verhältnismäßig kurzer Zeit nicht der Fall. Die geforderten Kaufpreise sind im allgemeinen auch erzielt worden. Die Abweichungen zu den Forderungen betragen bei uns maximal 10 %, im Durchschnitt nur etwa 5 %. Auch dieser Tatbestand belegt das günstige Marktklima. Die Renditen, die Kapitalanleger erzielen, liegen auch deutlich über den heute marktüblichen Zinsen für reine Geldanlagen. Dabei wird der Markt unterstützt durch sehr seltene Leerstände und eine immerhin tendenziell erkennbare Mietpreissteigerung.

Wie bereits erwähnt, haben sich die Preise verfestigt.

d) Kapitalanlageobjekte

Die Privatanleger im Immobilienbereich bevorzugen kleine Einheiten, so dass höhere Engagements als etwa 500.000 € nicht eingegangen werden. Wie bereits erwähnt, gehören auch Eigentumswohnungen zu den bevorzugten Anlageobjekten. Es zeigt sich auch sehr deutlich, dass Wohnungen wieder mehr gefragt werden. Gewerbeobjekte für Kapitalanlagezwecke sind nicht sehr begehrt, wenn davon abgesehen wird, dass Objekte in der Innenstadt nach wie vor gefragt sind.

Es werden gute Renditen erzielt, die im allgemeinen zwischen 5 % und 7 % netto liegen.

Institutionelle Anleger wiederum suchen verstärkt Großobjekte mit mehreren hundert Wohnungen. Dies wird nicht nur in Oldenburg, sondern in der gesamten Bundesrepublik – abgesehen vom Osten und von den wirtschaftlich benachteiligten Gebieten in Westdeutschland - beobachtet. Die erzielbaren Renditen für diese Objekte sind deutlich zurückgegangen, was auf eine erhöhte Preisstruktur schließen lässt. Auch hier werden Wohnungen Gewerbeobjekten vorgezogen. Ausnahmen davon bilden solche Objekte, die langfristig an solvente Mieter vermietet sind.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Das Vermietungsgeschäft von Wohnungen weist seit einiger Zeit eine hohe Kontinuität auf. Dabei lässt sich festhalten, dass Wohnungen zwischen 2 und 4 Zimmern in guten bzw. durchschnittlichen Lagen ohne Schwierigkeiten kurzfristig vermietet werden können. Gewisse Vermietungsprobleme bestehen bei 1-Zimmer-Apartments und auch bei Wohnungen mit einer höheren Miete als 700 €. Sehr stark geht der Trend allerdings zu zentralen Wohnlagen. Ursache dafür ist u.a. der hohe Benzinpreis. Diese Entwicklung wird sich durch den Wegfall der Entfernungspauschale vermutlich noch weiter verstärken.

Dennoch sind signifikante Mietpreissteigerungen nicht festzustellen. Das hat in erster Linie damit zu tun, dass die Mietnebenkosten – insbesondere für Strom und Heizenergie – steil nach oben gegangen sind. Dies engt den Spielraum für eine reine Mietpreiserhöhung deutlich ein, und wir rechnen auch für die nähere Zukunft nicht mit erheblich höheren Mietpreisen.

Die weit überwiegend gezahlte Miete liegt in Oldenburg zwischen 5 € und 6 € je m² ohne Berücksichtigung von Nebenkosten. Mangelhaft ausgestattete Wohnungen erzielen deutlich weniger, Wohnungen in Top-Lagen deutlich mehr.

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.

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. Es ist daher zu hoffen, dass der Prozess der Modernisierung der Innenstadt weiter geht, und positive Signale sind durchaus zu beobachten.

Das Mietpreisniveau ist – auf den Durchschnitt bezogen – etwas gesunken, wenngleich in den Spitzenlagen nach wie vor unverändert hohe Preise gezahlt werden.

Das Leerstandsproblem trifft auch mehr die unterhalb der I a angesiedelten Flächen.

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

Die Zinsen für die Wohnungsbaudarlehen verzeichnen nach wie vor einen historisch sehr niedrigen Stand. Sie bewegen sich bereits seit geraumer Zeit bei einer 10-jährigen Zinsbindung im erststelligen Beleihungsbereich bei etwa 3,7 % bis 4 %.

Die Tendenz geht aber eindeutig nach oben. Gerade die in jüngster Zeit zu beobachtende Zunahme der Geldentwertung wird monetäre Entscheidungen der Europäischen Zentralbank hervorrufen, die das Zinsniveau verändern werden. Dabei ist allerdings hinzuzufügen, dass es sich nicht um gravierende Veränderungen handeln wird. Dennoch empfehlen wir Kauf- und Bauwilligen, jetzt zuzugreifen.

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