

Informationsbrief II/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 Herbst 2008

Kaum Auswirkungen der Finanzkrise auf den Immobilienmarkt!

Nach unserer Beobachtung hat die Finanzkrise bislang keine negativen Auswirkungen auf das Geschehen des Immobilienmarktes gezeigt. Insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien stellen wir sogar seit den Turbulenzen auf den Finanzmärkten ein zunehmendes Interesse und sogar auch eine größere Abschlussbereitschaft fest. Dabei hat sich gezeigt, dass von einer „Kreditklemme“ auf dem Finanzierungsmarkt für Wohnobjekte nicht die Rede sein kann. Der Markt profitiert besonders von den noch weiter zurückgegangenen Zinsen, die es ermöglichen, die Belastung aus der Finanzierung annähernd auf das Maß der ortsüblichen Miete zu begrenzen. Es zeigt sich wieder einmal, dass insbesondere in Krisenzeiten die Anlage in Sachwerten auch hochverzinslichen Finanzprodukten vorzuziehen ist.

Ganz allgemein ist festzuhalten, dass bundesweit der Handel mit Gewerbeobjekten sehr stark zurückgegangen ist. Der Oldenburger Markt wird aber aufgrund seiner Struktur davon nur geringfügig betroffen.

Des Weiteren ist zu beobachten, dass eine leichte Tendenz einer Mietpreiserhöhung im Wohnbereich eintritt. Diese Tendenz wird sich unserer Auffassung nach verstärken, wenn größere Spielräume aufgrund zurückgehender Nebenkosten im Bereich der Heizung eintreten. Das ist aktuell noch nicht der Fall.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Die insgesamt positive Tendenz des Immobilienmarktes bezieht sich nicht auf den Handel von Baugrundstücken. Hier beobachten wir bereits seit einiger Zeit eine starke Zurückhaltung der Nachfrage. Diese Tendenz führt auch dazu, dass verhältnismäßig wenig Neubauten errichtet werden. Allerdings ist auch festzuhalten, dass nur ein begrenztes Angebot den Markt erreicht. Grundstücke in Spitzenlagen werden allerdings unabhängig von der allgemeinen Zurückhaltung nicht betroffen. Für solche Grundstücke werden nach wie vor Spitzenpreise akzeptiert. Diese liegen zum Teil sogar über den sogenannten Richtwerten.

Der Durchschnittspreis eines Grundstückes in mittlerer Wohnlage bewegt sich bei einer Größe von rund 600 m² zwischen 150 € und 175 €. Unter 100 € sind Grundstücke auch in Stadtrandlagen kaum zu bekommen.

Noch weiter zurückgegangen ist das Interesse an Grundstücken für Reihenhäuseranlagen. Dieser Teilbereich wird von den Bauträgergesellschaften beherrscht, die sich aber beim Grundstückserwerb weitgehend zurückhalten.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

In den letzten 12 Monaten sind in Oldenburg rund 460 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft worden, wodurch gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres eine Steigerung von über 8 % erreicht werden konnte. Auch diese Zahl belegt das ungebrochene Interesse an dem Erwerb eines freistehenden Wohnhauses. Seit 5 Jahren ist die Zahl der Kauffälle in dieser Wohnform etwa konstant geblieben. Daraus ist die Schlussfolgerung zu ziehen, dass das Interesse an den eigenen „vier Wänden“ ungebrochen ist. Es gibt auch keine Anhaltspunkte für ein Nachlassen dieses Interesses. Richtig ist allerdings, dass das Angebot auf einen sehr kritischen Interessentenkreis stößt. Entscheidungen werden erst nach sehr zähflüssigen Verhandlungen getroffen und vielfach werden viele Angebote miteinander verglichen. Daraus folgt, dass kurzfristige Vermarktungserfolge die seltene Ausnahme bilden. Ganz allgemein ist damit zu rechnen, dass mindestens 4, mitunter auch 6 Monate vergehen, bis sich ein Erfolg einstellt. Überteuerte Objekte finden in vielen Fällen sogar überhaupt keinen Käufer.

Favorisiert werden Ein- und Zweifamilienhäuser in privilegierten Wohnlagen und darüber hinaus, wenn das Objekt in energetischer Hinsicht die heutigen Ansprüche befriedigt.

Wir sind auch sehr optimistisch, dass der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser auch im Jahre 2009 keinen Einbruch erleiden wird. Dafür dürften die außerordentlich geringen Kreditzinsen sorgen, die es ermöglichen, die Belastungen in den Grenzen ortsüblicher Vergleichsmieten zu halten. Voraussetzung ist natürlich, dass ein angemessener Teil des Kaufpreises als Eigenkapital zur Verfügung steht.

Preissteigerungen sehen wir allerdings auch nicht.

Das Interesse an Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat allerdings in den letzten 12 Monaten nachgelassen. Es sind um etwa 12 % weniger Objekte verkauft worden. Diese Entwicklung hat sich in den letzten 5 Jahren kontinuierlich fortgesetzt. Auswirkungen auf die Höhe des Kaufpreises konnten wir allerdings nicht beobachten.

c) Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist durchaus erfreulich. Die Abschlussergebnisse stabilisieren sich auf dem Niveau der letzten 5 Jahre. Dabei stellen wir vermehrt fest, dass Wohnungen auch für die reine Kapitalanlage gesucht werden. Die Interessenten beobachten, dass die Verzinsung des Kapitals in dieser Anlageform oftmals günstiger ausfällt als Termingelder, Renten oder Staatsanleihen. Das gilt auch dann, wenn ein Teil des Kaufpreises mit Fremdmitteln finanziert werden muss, da die Zinsen geringer sind als die Rendite. Dieser Käuferkreis legt auch keinen Wert auf das kurzfristige Freiwerden einer Wohnung, wenn der Mieter den kritischen Anforderungen eines Kaufinteressenten entspricht.

Erfreulich ist, dass die Preise stabil sind und kaum Veränderungen zu den Vorjahren aufweisen.

Neue Eigentumswohnungen sind gegenwärtig nur dann gut zu verkaufen, wenn sie sich in einer ausgezeichneten Lage befinden und einen familiengerechten Zuschnitt aufweisen. Sofern diese Kriterien erfüllt werden, spielt der Preis nur eine sekundäre Rolle. In den durchschnittlichen oder peripheren Lagen ist praktisch kein Angebot an neuen Eigentumswohnungen zu verzeichnen.

Die Kaufpreise sind abhängig von dem Baujahr, der Lage, der Größe usw. Der Durchschnittspreis einer Nachkriegswohnung liegt bei einem Baujahr bis etwa 1970 bei 870 € je m², beim Baujahr bis 1985 bei 960 € je m² und bei einem Baujahr bis zum Jahr 2000 auf etwas über 1.000 € je m². Neue Eigentumswohnungen werden durchschnittlich mit etwa 1.900 € je m² verkauft. In Spitzenlagen können die Preise allerdings auch erheblich abweichen.

d) Kapitalanlageobjekte

Wohnobjekte werden nach wie vor von Kapitalanlegern stark nachgefragt, so dass die Nachfrage das Angebot übertrifft. In den letzten 12 Monaten sind sogar etwas mehr Mehrfamilienhäuser verkauft worden als im Jahr zuvor. Wir führen diese Entwicklung ebenfalls auf die Turbulenzen der börsennotierten Produkte zurück. Die Sachwertanlage erlebt gegenwärtig eine Renaissance, zumal Leerstandsprobleme weit und breit nicht zu beobachten sind. Die Mieten haben sich über einen längeren Zeitraum auf dem befriedigenden Niveau stabilisiert – mit einer leichten Tendenz zur Steigerung. Maßgeblich für den Abschluss ist die Rentabilität, wobei die Anleger mit einer 5 %igen Nettoverzinsung durchaus zufrieden sind. Das entspricht einer Bruttorendite von etwa 7 % bis 7,5 %. Favorisiert werden Objekte in guten bis durchschnittlichen Lagen in einer preislichen Größenordnung bis etwa 1,5 Millionen.

Demgegenüber hat das Interesse an dem Erwerb von Wohn-/Geschäftshäusern oder reinen Gewerbeobjekten deutlich nachgelassen. Es ist in den letzten 12 Monaten zu einem Einbruch bei den Abschlüssen von rund 30 % gekommen. Wir führen dies darauf zurück, dass in den unruhigen Zeiten bei den Interessenten der Sicherheitsgedanke stark im Vordergrund steht. Das Risiko der Vermietung ist natürlich im Bereich von Wohn-/Geschäftshäusern oder gewerblichen Objekten durchaus größer, wengleich auch die Renditen im allgemeinen denen der Wohnanlagen überlegen sind. 6,5 % Nettorendite werden in jedem Falle erwartet. Objekte in der Fußgängerzone der Stadt Oldenburg sind davon allerdings nicht betroffen. Hier übersteigt die Nachfrage das Angebot bei weitem.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass der Oldenburger Mietwohnungsmarkt als ausgeglichen zu bezeichnen ist. Das darf nicht zu der Annahme verleiten, dass kurzfristig für jeden Nachfrager eine geeignete Wohnung zur Verfügung steht. Kleinere Wohneinheiten sind in ausreichendem Maße vorhanden. Größere Wohnungen, insbesondere auch Reihenhäuser oder Einfamilienhäuser, stehen dagegen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung. Wenn darüber hinaus hinsichtlich der Lage, des Baujahres und der Ausstattung noch konkrete Wünsche befriedigt werden müssen, kann sich die Suche nach einem geeigneten Objekt auch über einen längeren Zeitraum hinziehen.

Das Mietpreisniveau ist einigermaßen stabil. Das gilt allerdings nur für die Nettokaltmiete. Infolge gestiegener Nebenkosten – insbesondere auch im Energiebereich – ist die Belastung für den einzelnen Mieter in den letzten 12 Monaten größer geworden. Infolge des fallenden Ölpreises ist allerdings die Hoffnung begründet, dass im Frühjahr des nächsten Jahres die Gaspreise wieder fallen werden. Wohnanlagen mit einer Ölheizung profitieren bereits heute von gefallenem Beschaffungskosten.

Es spricht einiges für die Annahme, dass die Nettokaltmieten in nächster Zeit wieder steigen werden, da verhältnismäßig wenig Neubauwohnungen auf den Markt kommen und Oldenburg nach wie vor eine positive Einwohnerbilanz aufweist. Bei zurückgehenden Energiepreisen wird ein großer Teil der Vermieter den Spielraum für Mietpreissteigerungen nutzen wollen. Ob das auch für Bestandsmieten gilt, bleibt abzuwarten.

Die Miethöhe ist im wesentlichen abhängig von der Wohnfläche, der Lage des Objektes, der Ausstattung und der typischen Beschaffenheit der Baualtersklasse. Ganz allgemein kann festgehalten werden, dass sich weit überwiegend die Mieten in einer Bandbreite von 5 € je m² bis 7 € je m² bewegen; also bei einer Wohnung mit etwa 75 m² zwischen 375 € und 525 € zzgl. Nebenkosten.

b) Läden und gewerbliche Räume

1. Büro- und Praxisräume

Während wir in unserem letzten Marktbericht noch festgestellt haben, dass die Nachfrage nach Büro- und Praxisräumen zugenommen hat, ist diese Tendenz im Augenblick nicht zu beobachten. Die Nachfrager sind bei der Auswahl der angebotenen Objekte sehr kritisch. Neben einer guten, im allgemeinen auch zentralen Lage ist die Ausstattung ein wesentliches Kriterium; aber auch die Anfahrtmöglichkeit und der zur Verfügung stehende Parkraum.

Das Angebot wird in nächster Zeit unserer Meinung nach erheblich ausgeweitet werden, da etliche Flächen von den bisherigen Nutzern geräumt werden, weil sie in eigene Objekte umziehen. Ob und inwieweit das Auswirkungen auf die Preise haben wird, bleibt abzuwarten.

2. Läden

Signifikante Leerstände sind nur bei Läden in den Nebenlagen zu beobachten, wie insbesondere Staustraße, Kurwickstraße, Gaststraße und Wallstraße. In übrigen Bereichen werden die frei werdenden Läden innerhalb einer angemessenen Frist und zu durchweg stabilen Preisen weiter vermietet. Es wird abzuwarten bleiben, ob insbesondere das neue ECE-Center am Schloss den Markt für die Vermietung von Ladenlokalen nachhaltig beeinflussen wird. Hierfür sind gegenwärtig noch keine Anzeichen zu erkennen.

III. Kapitalmarkt

Wie bereits mehrfach in diesem Bericht angeklungen ist, stehen bei den Banken ausreichende Kontingente für Hypotheken zur Verfügung. Die Zinsen sind in letzter Zeit noch weiter zurückgegangen und bewegen sich jetzt bei einer 10-jährigen Zinsbindung auf einem Niveau von etwa 4,7 %. Dabei weisen wir darauf hin, dass wir durch die Kooperation mit der Raiffeisenbank sehr günstige Konditionen anbieten können. Wir unterbreiten Ihnen sehr gern kurzfristig entsprechende Angebote.

IV. In eigener Sache

Wir weisen darauf hin, dass wir seit dem 01. Okt. d.J. eine Kooperation mit der Raiffeisenbank Oldenburg abgeschlossen haben. Im Zuge dieser Vereinbarung haben wir die Immobilienvermittlung, die bislang durch die Raiffeisenbank Immobilien Oldenburg (RIO) betrieben wurde, vollständig übernommen. Dadurch können wir ein noch breiteres Angebot an Immobilienobjekten dem Markt zur Verfügung stellen. Sie finden auch jederzeit einen Ansprechpartner im Hause der Raiffeisenbank in Oldenburg, Hauptstraße 74. Bereits in den ersten Wochen hat sich die Zusammenarbeit als sehr erfolgreich erwiesen.

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