

Informationsbrief II/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 Herbst 2009

Die Immobilie als Garant der Geldwertstabilität!

Wie bereits im Frühjahr über ein breites Interesse an einer Immobilieninvestition in der hiesigen Bevölkerung berichtet haben, hat sich diese Entwicklung im weiteren Verlauf des Jahres stabilisiert. Besonders im Hinblick auf die weltweite Finanzkrise, die viele Investoren hart getroffen hat, wird der Kauf eines Immobilienobjektes als attraktive Alternative zu Finanzprodukten erkannt. Das zeigt sich besonders bei dem Handel mit Wohnimmobilien. Dabei profitieren Objekte in guten bis sehr guten Lagen überproportional. Finanzierungsschwierigkeiten treten nur sehr selten auf, und es ist zu beobachten, daß besonders bei den hochpreisigen Objekten ein verhältnismäßig hoher Eigenkapitalanteil zur Verfügung gestellt wird.

Auf dem Vermietungssektor hat sich die Verknappung des Angebotes fortgesetzt. Hier ist erkennbar, daß die Mietpreise gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind. Ursache dafür sind die außerordentlich geringe Neubautätigkeit und die Einwohnerentwicklung in der Stadt Oldenburg.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Hier setzt sich die Entwicklung der vergangenen Jahre kontinuierlich fort. Das Interesse an Baugrundstücken ist sehr gering. Lediglich zentral liegende Einzelgrundstücke in guten Adresslagen werden problemlos vom Markt aufgenommen. Größere, zu entwickelnde Flächen werden demgegenüber aber weitgehend gemieden. Es ist zu beobachten, daß vermehrt bebaute Grundstücke für Neubauzwecke erworben werden mit der Folge, daß die Häuser abgerissen werden. Das gilt auch für Objekte, die in der Nachkriegszeit erbaut worden sind. Für solche Grundstücke werden gute Preise erzielt, die zum Teil auch über den Richtwerten liegen. Peripher liegende Flächen sind demgegenüber schwer zu vermarkten. Hier ist eher ein Preisrückgang zu beobachten.

Das Preisniveau für Wohnbaugrundstücke in der Stadt Oldenburg liegt in der Spitze bei rund 300 € je m² und am unteren Ende bei etwa 100 € je m². Im Hinblick auf ein verhältnismäßig schwaches Angebot ist immer noch eine Preisstabilität vorhanden.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Trend der bereits in unserem Frühjahrsbericht festgestellten vermehrten Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern hält unvermindert an. Gegenwärtig übertrifft die Nachfrage jedenfalls deutlich das Angebot. Der Markt ist bereits sehr ausgedünnt. Vornehmlich handelt es sich dabei aber um Objekte in mittleren bis sehr guten Wohnlagen. Die Objekte werden in erster Linie zu Selbstnutzungszwecken gesucht.

Während das allgemeine Preisniveau – allgemein betrachtet – stabil geblieben ist, ist bei den Objekten in sehr guten Adresslagen – insbesondere im näheren Umkreis des Stadtmittelpunktes – die Preisentwicklung nach oben gerichtet. Ursächlich dafür ist das verhältnismäßig geringe Angebot gegenüber einer starken Nachfrage. Objekte im peripheren Bereich – auch außerhalb der Randlagen – finden durchweg schwieriger einen Käufer. Hier verläuft die Entwicklung zäh. Die Kaufinteressenten dieser Objekte sind viel häufiger auf einen verhältnismäßig hohen Fremdmittelanteil angewiesen. Dabei wirkt sich auch die Streichung der Eigenheimzulage negativ aus.

Insgesamt gesehen ist aber der Marktverlauf als sehr erfreulich anzusehen. Wie in unserem früheren Bericht bereits erwähnt, ist eine Kreditklemme nicht spürbar. In Ansehung umfangreicher liquider Mittel der Kaufinteressenten scheitert der Erwerb selten an der Finanzierung. Besonders die sehr günstigen Zinsen beflügeln das Marktgeschehen erheblich. Hinzu kommt, daß auch Altersversorgungsgründe dem Markt einen Schub verleihen. Voraussetzung für einen zügigen Verkauf ist allerdings die Nennung eines angemessenen Preises. Vielfach scheitern Transaktionen an überzogenen Preisvorstellungen der Eigentümer.

Zu beachten ist auch, daß viele Kaufinteressenten Mittel für eine gründliche Sanierung der erworbenen Objekte ausgeben müssen, und zwar insbesondere im energeti-

schen Bereich. Darauf wird sehr großer Wert gelegt. Vielfach entsprechen die Objekte auch nicht mehr den heutigen Vorstellungen des modernen Wohnkomforts. Die zur Beseitigung dieser Mängel benötigten Mittel werden bei den Kaufpreisverhandlungen immer wieder ins Feld geführt.

c) Eigentumswohnungen

Besonders auf diesem Sektor verzeichnen wir eine enorm hohe Nachfrage. Auf diesem Markt treffen sich sowohl Kapitalanleger als auch Selbstnutzer. Die einen erwarten eine inflationssichere und nachhaltige Verzinsung ihres Investitionskapitals, die andere Gruppe sieht sich bei den Mietwohnungen höheren Mietpreisforderungen ausgesetzt, die ein Ausweichen auf den Erwerb sehr häufig empfehlenswert machen. Auch wenn nicht signifikant erkennbar ist, daß die Preise anziehen, so sind vereinzelt solche Entwicklungen spürbar erkennbar. Überwiegend ist aber festzuhalten, daß auch auf diesem Sektor weitgehend Preisstabilität herrscht. Auch dafür ist der häufig anzutreffende Modernisierungsrückstand gebrauchter Eigentumswohnungen verantwortlich. Natürlich spielt bei der Höhe des Preises im besonderen die Lage eine herausragende Rolle und erst in zweiter Linie der Zustand.

Wir sind sicher, daß der Marktverlauf in den kommenden Monaten kontinuierlich bleibt; jedenfalls solange die Zinsen auf dem gegenwärtigen Niveau verharren. Natürlich profitiert der Markt auch von den in ihrer Tendenz steigenden Wohnungsmieten.

Die Kaufpreise sind vorrangig abhängig vom Baujahr und der Lage. Der Durchschnittspreis liegt nach wie vor bei etwa 900 € bis 1.000 € je m² für eine 1970 erbaute Eigentumswohnung. Neuere Wohnungen werden dagegen überwiegend mit mehr als 1.000 € je m² gehandelt. In Spitzenlagen werden auch mehr als 1.500 € je m² erzielt.

d) Kapitalanlageobjekte

Mehrfamilienhäuser werden verstärkt von Kapitalanlegern nachgefragt, so daß das Angebot erheblich übertroffen wird. Der Markt ist weitgehend leer gekauft. Die Sachwertanlage erlebt gegenwärtig erkennbar eine Renaissance, zumal Leerstandsprobleme bei Mietwohnungen weit und breit nicht zu beobachten sind. Die Mieten weisen eine Tendenz zur Erhöhung auf, was natürlich ebenfalls den Markt beflügelt. Ferner sind für Kapitalanlagen in Finanzprodukten kaum günstige Renditen zu erzielen, so daß sich die Investition in Sachwertanlagen geradezu aufdrängt.

Besonders gefragt sind Mehrfamilienhäuser in guten Wohnlagen und einem guten baulichen Zustand. Bei einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur lassen sich in dieser Anlageform gute Renditen mit einem hohen Maß an Sicherheit durch die günstige Mietnachfrage ideal kombinieren. Eine Nettoverzinsung von etwa 5 % ist im allgemeinen durchaus zu erreichen.

Weniger attraktiv gelegene und gemischt genutzte Immobilien an Hauptausfallstraßen lassen sich im allgemeinen erst dann verkaufen, wenn die Nettoverzinsung auf mindestens 6 % steigt. Sehr schwierig zu vermarkten sind reine Bürohäuser ohne langfristige Mietverträge. Hier verzeichnen wir nur eine sehr schwache Nachfrage.

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 durchweg oberhalb der bisherigen Bestandsmiete. Insbesondere 1-Zimmer-, 2-Zimmer- und 3-Zimmer-Wohnungen sind von dieser Tendenz betroffen. Da das Angebot an Mietwohnungen zumindest nicht zunimmt, aber die Zahl der Haushalte weiter steigt, ist mit einer Umkehr dieser Entwicklung kaum noch zu rechnen.

Bislang ist 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

Entspannt ist die Lage derzeit am Kapitalmarkt und die Entwicklung der Zinsen. Aktuell beträgt der durchschnittliche Zinssatz bei einer 10-jährigen Zinsbindung 4,3 %. Überwiegend wird von den Experten ab dem zweiten Halbjahr 2010 ein Anziehen der Zinsen erwartet. Handlungsbedarf ist also gegeben.

IV. In eigener Sache

Die seit dem 01. Oktober 2008 bestehende Kooperation mit der Raiffeisenbank hat unsere Erwartung in vollem Umfange erfüllt. 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.

Mit freundlichen Grüßen

Die Maklerfirma (IVD/RDM) Ihres Vertrauens

Fritz Wübbenhorst

Eine der ältesten Maklerfirmen am Platze