

Maklerfirma Fritz Wübbenhorst  
Bismarckstraße 12  
Postfach 52 26  
26042 Oldenburg  
Telefon: 0441 - 971 70 0  
Fax: 0441 - 71876  
<http://www.wuebbenhorst.de>

## **Immobilienmarktbericht für Oldenburg Frühjahr 1998**

### ***Der Aufschwung läßt weiterhin auf sich warten !***

Unserer Untersuchung zufolge sind gegenwärtig noch keine signifikanten Merkmale auszumachen, die eine Erholung des Marktes kennzeichnen. Dennoch herrscht keineswegs eine Krisenstimmung. Nach wie vor besteht eine gute Nachfrage und ein ausreichendes Angebot. Die Preise verharren aber weitgehend im Stillstand, vornehmlich bei Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei Eigentumswohnungen sogar noch etwas günstiger zu haben sind als im Vorjahr. Die in Marktkreisen vielfach geäußerte Hoffnung, daß die Einführung des EURO dazu beitragen wird, die Nachfrage anzutreiben, hat sich bis jetzt noch nicht bemerkbar gemacht. Ob das so bleibt, wird die Zukunft zeigen. Ganz offensichtlich besteht bei den potentiellen Nachfragern nicht der Eindruck, daß Grund zur besonderen Eile geboten ist.

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

### ***I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken***

#### ***a) Baugrundstücke***

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser übersteigt das Angebot bei weitem. Allein für die von der Stadt Oldenburg angebotenen Wohnbaugrundstücke bewarben sich 1.500 Bauwillige um ein Einfamilienhaus- oder Reihenhausgrundstück. Insgesamt sind aber im vergangenen Jahr nur etwas mehr als 400 Grundstücksverträge abgeschlossen worden. Das hat zu einem großen Teil auch damit zu tun, daß nur wenig Bauland ausgewiesen wird und Privatverkäufe allenfalls über Bauträgermaßnahmen abgewickelt werden, während bindungsfreie Bauplatzverkäufe schon eher eine Ausnahmesituation darstellen. Dies führt natürlich dazu, daß auf diesem Teilmarkt die Preise nach wie vor steigen und zwar nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Oldenburg von etwa 5 %. In keinem anderen Bereich sind in den letzten 10 Jahren so hohe Preissteigerungsraten zu beobachten gewesen, wie bei unbebauten Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser und zwar von etwa 125 %. Zum Vergleich weisen wir darauf hin, daß die Preissteigerungsrate für Ein- und Zweifamilienhäuser in dem selben Zeitraum bei ca. 67 % lag. Aufgrund der zur Zeit

vorherrschenden Nachfrage rechnen wir bei Baugrundstücken mit einer weiteren Verteuerung auch im Jahr 1998.

Die Preise bewegen sich bei den Privatverkäufen in einer Bandbreite von etwa 200 DM und 350 DM je m<sup>2</sup>, wobei auch Preise von 400 DM durchaus noch im Bereich des üblichen sind.

Demgegenüber verspüren wir eine dramatische Entwicklung der Nachfrage nach Baugrundstücken für den Geschößwohnungsbau. Der Bedarf ist gegenwärtig gesättigt. Lediglich Grundstücke in zentraler Lage mit einer sehr guten Ausnutzbarkeit werden noch gehandelt. Hierfür werden Preise zwischen 400 DM und 650 DM je m<sup>2</sup> gefordert und gezahlt. Auch auf diesem Sektor ist nicht zu erwarten, daß sich daran bis zum Jahr 2000 sehr viel ändern wird.

### ***b) Ein- und Zweifamilienhäuser***

Bereits in unseren voraufgegangenen Marktberichten haben wir festgestellt, daß das Marktgeschehen sich vornehmlich auf den Handel mit Ein- und Zweifamilienhäusern konzentriert. In den letzten Jahren wiesen die Abschlüsse eine steigende Tendenz auf und dies setzt sich auch im Berichtszeitraum fort. Auffällig ist dabei, daß sich Reihenhäuser und auch Doppelhaushälften einer zunehmenden Beliebtheit erfreuen. Gerade dabei verzeichnen wir besonders hohe Abschlüsse. Das verdeutlicht, daß der Eigentumsgedanke in Oldenburg einen besonders hohen Stellenwert genießt. Der Trend zeigt aber auch, daß als Folge mangelnder Bauplatzflächen und zu geringem Angebot an freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern Interessenten auf ein Reihnhaus oder eine Doppelhaushälfte zurückgreifen, um ihren Traum vom Eigenheim zu befriedigen. Es gibt sichere Anzeichen dafür, daß sich diese Entwicklung auch in naher Zukunft weiter fortsetzen wird. Dabei unterstellen wir, daß die Zinsen in etwa das jetzige Niveau beibehalten und auch künftige Steuerreformen die bisherige Förderung des eigengenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhauses nicht weiter vernachlässigen. Gerade die Familienheimzuschüsse haben es breiten Kreisen der Bevölkerung überhaupt erst ermöglicht, Eigenheim zu erwerben.

Der Durchschnittspreis eines Einfamilienwohnhauses in der Stadt Oldenburg wurde vom Gutachterausschuß im Jahre 1997 mit 324.000 DM ermittelt. Es ist aber zu bedenken, daß die Spreizung der Kaufpreise sehr weit auseinander geht. Während vereinzelt noch Häuser für weniger als 200.000 DM gehandelt wurden, sind andererseits auch vielfach höhere Preise als 500.000 DM gezahlt worden. Überwiegend spielt sich der Handel in der Preisklasse zwischen 250.000 DM bis 400.000 DM ab. In dieser Preisgruppe sind etwa 70 % aller Verkäufe abgewickelt worden. Auffällige Preissteigerungen konnten wir allerdings nicht beobachten. In etwa konnte das Preisniveau des Vorjahres gehalten werden. Auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird dieser Trend nicht gebrochen.

Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften haben ihren preislichen Schwerpunkt etwa in der Höhe der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Das hat aber vornehmlich damit zu tun, daß vielfach Einfamilienhäuser auch älteren Baudatums angeboten worden sind, während Reihenhäuser und Doppelhaushälften erstmals vor etwa 30 Jahren gebaut wurden.

Für die weitere Zukunft könnten wir uns allerdings durchaus vorstellen, daß Preissteigerungen nicht ausbleiben werden.

### c) *Eigentumswohnungen*

Die Schwäche des Grundstücksmarktes offenbart sich besonders deutlich bei dem Verkauf von Eigentumswohnungen. Allein die Zahl der abgeschlossenen Verträge hat sich seit dem Höchststand im Jahre 1993/94 etwa halbiert. Dennoch ist bei den erzielten Kaufpreisen keine dramatische Preisreduzierung zu beobachten. Seit 1994 beträgt die Preisreduzierung etwa 5 % bis 7 %. Das gilt auch für Neubauwohnungen, die gegenwärtig im Durchschnitt für etwa 3.400 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt werden. Hierbei ist allerdings anzumerken, daß von Jahr zu Jahr weniger Neubauwohnungen auf den Markt gekommen sind, so daß auch auf diese Weise das Preisniveau einigermaßen stabil geblieben ist.

Hauptsächlich ist die Kaufzurückhaltung mit der Schwäche des Mietwohnungsmarktes zu begründen. Nachdem ein ausgeglichener Wohnungsmarkt vorhanden ist, ließ die Kaufmotivation der Kapitalanleger sehr deutlich nach. Es wurden mehr und mehr Befürchtungen laut, daß sich möglicherweise nicht kurzfristig ein Mieter finden läßt. Ferner natürlich auch, daß die erzielbaren Mieten rückläufig sind.

Dennoch bedarf es keiner prophetischen Gabe, um schon heute vorherzusagen, daß diese Entwicklung nicht von Dauer sein wird. Der Attentismus breiter Anlegerkreise sorgt automatisch dafür, daß in absehbarer Zeit Verknappungserscheinungen auftreten werden, woraus sich wiederum Mietpreiserhöhungen vorhersagen lassen. Die Leerstandsquote von Mietwohnungen ist verhältnismäßig gering, und Oldenburg verzeichnet nach wie vor einen Einwohnerzuwachs. Sobald sich der Mietermarkt zum Vermietermarkt wandelt, werden auch Eigentumswohnungen wieder stärker nachgefragt werden. Allerdings soll nicht verschwiegen werden, daß zu einer solchen Entwicklung auch der Kapitalmarkt beitragen muß und erhebliche Zinssteigerungen Gift für die Baukonjunktur wäre. Desweiteren sind auch die steuerlichen Rahmenbedingungen nicht unwesentlich für die weitere Entwicklung. Es kann daher auch an dieser Stelle nur noch einmal davor gewarnt werden, die ohnehin schon geschmälernten Steuerpräferenzen noch weiter zurückzuführen. Das würde unweigerlich dazu führen, daß privates Kapital nur noch in Ausnahmefällen in

den Wohnungsbau für Vermietungszecke investiert wird.

Gegenwärtig liegt der Durchschnittspreis einer etwa 10 Jahre alten Wohnung von rund 75 m<sup>2</sup> bei etwa 2.600 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche, insgesamt also etwa 200.000 DM. Je günstiger die Lage und neuwertiger das Objekt, um so höher steigt der Preis.

Unsere Prognose vom Herbst des vergangenen Jahres, wonach in den nächsten ein bis zwei Jahren weiterhin mit gedämpften Abschlüssen gerechnet werden müsse, ist auch heute nichts hinzuzufügen. Wir sind sicher, daß etwa ab dem Jahr 2000 die Zahl der Abschlüsse zunehmen wird.

#### **d) Kapitalanlageobjekte**

Ein klarer Trend bei den sog. Kapitalanlageobjekten ist gegenwärtig nicht auszumachen. Einem verhältnismäßig bescheidenen Angebot steht eine zurückhaltende Nachfrage gegenüber. Im vergangenen Jahr sind etwa 120 derartiger Objekte in Oldenburg verkauft worden. Damit hat sich die Zahl weiter reduziert.

Der Grund für die Kaufzurückhaltung hat verschiedene Ursachen. Zu einem großen Teil ist er darauf zurückzuführen, da gegenwärtig in den Augen vieler Investoren die Börse bessere Gewinnchancen eröffnet. Die ständig nach oben korrigierten Börsenindexzahlen beweisen dies nachhaltig. Ferner ist durch eine sehr moderate Inflationsrate kein Druck auf die Anschaffung von Sachwerten vorhanden. Die vielfach geäußerte Ansicht, daß die Einführung des EURO einen solchen Druck erzeugen würde, hat sich bislang jedenfalls nicht bestätigt. Das kann allerdings noch kommen. Daher sind Prognosen für die nähere Zukunft gegenwärtig nur sehr schwer abzugeben. Dennoch ist es nicht leichtfertig für eine mittelfristige Sicht zu prognostizieren, daß die Sachwerte im Rahmen einer Kapitalanlagestrategie ihren Stellenwert behalten werden.

Die Vermarktungschancen einer entsprechenden Immobilie hängen von sehr vielen Faktoren ab. Nach wie vor haben Objekte in besten Wohn- bzw. Geschäftslagen deutlich bessere Vermarktungschancen als schlecht gelegene Objekte. Das gilt sowohl für Wohnungen also auch für Gewerbeobjekte. Ferner spielt natürlich auch die Objektgröße eine Rolle. Privatinvestoren bevorzugen Objekte bis zu etwa 3 Mio. DM. Gehen die Preise deutlich darüber hinaus, sind häufig nur noch institutionelle Anleger zu gewinnen.

Der erzielbare Preis orientiert sich seit jeher in erster Linie an der Rentabilität. Wohnhäuser werden mit etwa dem 14- bis 16-fachen der Bruttojahresmiete gehandelt, gewerbliche Objekte mit dem etwa 10- bis 13-fachen. Selbstverständlich gibt es hiervon auch Ausnahmen. Beispielsweise werden attraktive Innenstadtobjekte im Fußgängerbereich auch mit dem 18- bis 20-fachen der Bruttojahresmiete gehandelt.

Nach wie vor ist die Prognose über die weitere Entwicklung mit sehr großen Unwägbarkeiten verbunden. Dennoch glauben wir, daß die Einführung des EURO dazu beitragen wird, diesen Teilbereich des Marktes zu beleben.

## **II. Vermietungen**

### **a) Wohnungen**

In unserem letzten Marktbericht im Herbst des vergangenen Jahres glaubten wir, daß in etwa die Talsohle erreicht ist. Dennoch sind über auch in den letzten Monaten noch weitere Preisreduzierungen zu beobachten gewesen. Es herrscht weiterhin ein Mietermarkt vor. Wir haben aufgrund des uns vorliegenden Zahlenmaterials ermittelt, daß gegenüber dem Jahr 1993/94 die Preise um ca. 15 % gefallen sind. Das gegenwärtige Mietpreisniveau entspricht etwa dem des Jahres 1991. Allerdings lagen die Mieten vor etwa 10 Jahren noch fast 3 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche unter den heutigen Sätzen.

Wir sind sicher, daß weitere Preissenkungen nicht zu erwarten sind. Neuere Wohnungen kommen nur noch vereinzelt auf den Markt, und wir beobachten auch sehr deutlich, daß die Leerstandsquote mehr und mehr rückläufig ist. Nur noch in sehr geringen Ausnahmefällen bleiben Wohnungen länger als drei Monate unvermietet; es sei denn, der geforderte Mietpreis entspricht nicht der aktuellen Preissituation. Wir machen aber die Erfahrung, daß die Vermieter durchaus bereit sind, Zugeständnisse bei der Mietforderung zu machen. Auch Mietpreiserhöhungen bei den Bestandsmieten sind nur noch in Ausnahmefällen durchsetzbar.

Dennoch ist die Gesamtbelastung der Mieter in den letzten Jahren nicht geringer geworden. Während die Mieten in der zuvor erwähnten Größenordnung zurückgingen, erhöhten sich die Nebenkosten um einen ähnlichen Prozentsatz. Insbesondere die kommunalen Abgaben stiegen kontinuierlich und teilweise in 2-stelligen Bereichen. Insgesamt liegen die Nebenkosten einschließlich Heizung und Strom heute etwa bei rund 4 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die aktuelle Miethöhe bei neubaugleichen Wohnungen in guten Wohnlagen bewegt sich bei der 3-Zimmerwohnung von rund 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Durchschnitt auf etwa 800 DM. Die Nebenkosten kommen hinzu. Je älter die Wohnungen sind, um so preiswerter werden sie gehandelt. Die untere Grenze liegt bei etwa 8,50 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Derartige Wohnungen haben aber keine Isolierverglasung und teilweise nicht einmal eine Zentralheizung.

### **b) Läden und gewerbliche Räume**

#### **1. Büro- und Praxisräume**

In diesem Marktbereich zeichnet sich gegenwärtig eine leichte Entspannung ab. Die Zahl leerstehender Räume hat sich gegenüber unserem Bericht vom Herbst des vergangenen Jahres weiter reduziert, so daß von einem Leerstandsproblem nicht mehr gesprochen werden kann. Allerdings war es vielfach erforderlich, weitere Mietpreisreduzierungen vorzunehmen, um die Abschlüsse zustande zu bringen. Unseren Feststellungen nach ist jetzt aber die Talsohle auch hinsichtlich der Mietpreisentwicklung erreicht und teilweise sogar schon durchschritten. In der überwiegenden Mehrzahl werden für Büroräume Preise zwischen 10 DM

und 13 DM je m<sup>2</sup> Nutzfläche gezahlt. Die Spitze liegt bei etwa 16 DM je m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Mehrwertsteuer und die Nebenkosten kommen jeweils hinzu.

## **2. Läden**

Auf diesem Marktsektor ist gegenüber den früheren Jahren eine Trendumkehr zu verzeichnen. Die Zeiten ständig steigender Mieten, insbesondere für den Fußgängerbereich sind vorbei. Es ist sogar häufig ein Glücksfall, wenn es gelingt, einen freiwerdenden Laden zu den bisherigen Konditionen weiter zu vermieten. In der Regel sind Preisrücknahmen zu beobachten. Die Ursachen sind vielfältiger Natur. Ganz augenscheinlich nimmt die Attraktivität der Innenstädte ab, was wir unter anderem auch auf die Parkplatzprobleme zurückführen. Ferner ist die Konkurrenz aus den Umlandgemeinden, aber auch aus den Bereichen Bremen und Wilhelmshaven unübersehbar. Hinzu kommt, daß der Handel eine Schwächeperiode durchleidet. Insbesondere die Großkonzerne versuchen durch Mietpreisreduzierungen ihre Gewinnmargen zu halten. Viele Unternehmen schließen auch Filialbetriebe, so daß auch das Angebot weiter zunimmt. Zwar haben wir in Oldenburg gegenwärtig noch keine Leerstandsprobleme. Für die nähere Zukunft erwarten wir aber, daß auch vereinzelt Ladenlokale eine gewisse Zeit leer bleiben, bevor ein Anschlußmietvertrag zustande kommt. Wir sehen darin langfristig Anlaß zur Besorgnis. Hier ist auch die Politik aufgerufen, dazu beizutragen, daß der hohe Standard des Fußgängerbereiches der Stadt Oldenburg mit seiner breiten Ausstrahlung nach draußen erhalten bleibt. Dazu ist es unserer Meinung nach unerlässlich, dem Parkplatzproblem energisch Einhalt zu gebieten und auch durch Sonderöffnungsaktionen den Standort Oldenburg zu verbessern. Ansätze sind in letzter Zeit gemacht. Sie reichen aber bei weitem noch nicht aus. Gerade das Beispiel Bremen zeigt sehr deutlich, wie sich diese Stadt hinsichtlich der Problembewältigung gegenüber den früheren Jahren gewandelt hat.

Die Mietpreise für Läden in der I-a-Lage mit einer Größe von nicht mehr als etwa 80 m<sup>2</sup> werden durchweg zwischen 90 DM und 120 DM je m<sup>2</sup> gehandelt. Der zuletzt genannte Betrag stellt aber schon die absolute Obergrenze dar. Größere Läden liegen zwischen 60 DM und 90 DM je m<sup>2</sup>. Damit hat sich gegenüber unserem letzten Marktbericht das Mietpreisniveau gemäßigt. In den Bereichen, die wir als I-b- oder II-a-Lage bezeichnen, jeweils bezogen auf den Fußgängerbereich, bewegen sich die Mieten zwischen 20 DM und 60 DM je m<sup>2</sup>. In den anderen Gebieten der Stadt Oldenburg, insbesondere an den Ausfallstraßen, werden Läden nicht sehr stark nachgefragt. Vermietungen finden nur dort statt, wo sich gewisse Subzentren entwickeln. Hier liegen die Mieten in aller Regel zwischen 10 DM und 20 DM je m<sup>2</sup>.

## **III. Kapitalmarkt**

Erfreulicherweise ist der Kapitalmarkt sehr fest und gegenüber Zinserhöhungen widerstandsfähig. Dies kommt der Immobilienwirtschaft zweifelsfrei zugute. Sicherlich wird die Einführung des EURO dazu beitragen, daß zumindest eine Tendenz der Zinserhöhung festzustellen sein wird. Jeder Bau- oder Kaufinteressierte ist daher gut beraten, wenn er sich die gegenwärtig günstigen Zinsen nach Möglichkeit langfristig sichert. Ein erststelliges

Hypothekendarlehn mit einer Zinsbindungsfrist von 10 Jahren kostet zur Zeit bei 100 %iger Auszahlung ca. 6 % effektiv. Dabei kann man beinahe von einem historischen Tiefstand sprechen.