

Informationsbrief I/1999

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 Frühjahr 1999

Die Talsohle ist durchschritten !

Bereits in unserem letztjährigen Marktbericht haben wir darauf hingewiesen, daß die Nachfrage spürbar angezogen hat. Diese Entwicklung hat sich in den ersten 5 Monaten dieses Jahres fortgesetzt. Erfreulich dabei ist, daß auch die Abschlüsse zunehmen, allerdings nicht auf allen Sektoren gleichermaßen, sondern in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern und unbebauten Grundstücken. Es kann aber auf alle Fälle von einer positiven Tendenzumkehr gesprochen werden. Wenn wir im Herbst des vergangenen Jahres davon sprachen, daß es zu früh ist, eine Prognose für die weitere Geschäftsentwicklung abzugeben, so kommen wir heute zu dem Ergebnis, daß unserer Einschätzung nach sich die Auftriebskräfte durchsetzen. Dies gilt vornehmlich für den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Bauplätze. Begünstigt wird der Markt durch ein nach wie vor niedriges Zinsniveau, aber auch durch die Ansammlung von Barrücklagen, unter anderem durch Erbschaften.

Die Preise sind aber dennoch einigermaßen stabil, allerdings mit einer leichten Tendenz nach oben.

Im Mietwohnungsbereich herrscht zwar gegenwärtig noch immer ein Überangebot, allerdings auch mit abnehmender Tendenz, so daß der Zeitpunkt überschaubar ist, ab wann wieder mit Mietpreissteigerungen gerechnet werden muß.

Wir stellen fest, daß Kauf- und Mietinteressenten bei der Suche nach einem geeigneten Immobilienangebot immer häufiger von den "neuen Medien" Gebrauch machen. Ursächlich dafür ist, daß mehr und mehr Objektangebote – vielfach mit digitalen Farbfotografien, Grundrißzeichnungen usw. versehen – unabhängig von Geschäftszeiten in Sekundenschnelle weltweit aus dem "Internet" abgefragt werden können. Auch die "elektronische Post" (E-Mail) wird für die Anforderung und den Versand ergänzender Informationen, die Übermittlung von

Besichtigungs- und Objektwünschen usw. zunehmend genutzt. Nach unserer Einschätzung wird diese schnelle Kommunikationstechnik künftig noch stärker in den Vordergrund treten.

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

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist enorm. Allerdings kann diese Nachfrage von privaten Anbietern nur unzureichend bedient werden, da vornehmlich die Stadtverwaltung diesen Teilmarkt beherrscht. Bebauungspläne für größere Gebiete werden nur dann aufgestellt, wenn sich die Stadt die Flächen vorher gesichert hat. Für die privaten Anbieter bleiben nur die Flächen der Baulückenerschließung. Im Jahr 1998 sind in der Stadt Oldenburg lediglich weniger als 200 Verträge von privater Seite für den individuellen Wohnungsbau verkauft worden. In Anbetracht der Größe der Stadt ein völlig unzureichendes Ergebnis. Im Landkreis Ammerland mit einer geringeren Wohnbevölkerung sind im gleichen Zeitraum über 400 Verträge abgeschlossen worden. Die Folge dieser Entwicklung ist natürlich, daß die Preise signifikant ansteigen. Während im Jahre 1992 die Preise in der Stadt Oldenburg und in den angrenzenden Landkreisen in ihrer Steigerungsentwicklung auf gleichem Niveau lagen, haben sich seither die Preise in der Stadt Oldenburg etwa verdoppelt, während sie in den Nachbargemeinden nur um 30 % bis 35 % gestiegen sind.

Die Preise liegen im Durchschnitt für Flächen in guten Lagen bei etwa 340 DM je m², in mittleren Lagen etwa bei 280 DM und bei mäßigen Lage bei etwa 210 DM. Vereinzelt werden aber auch Preise von über 400 DM je m² gezahlt. Unter 200 DM wird praktisch nichts mehr angeboten.

Im Geschößwohnungsbau hat sich sowohl der Abschluß wie auch die Nachfrage wesentlich beruhigt. Im gesamten Jahr 1998 sind nur noch 10 Kaufverträge abgeschlossen worden. Hier liegen die Preise im Durchschnitt zwischen 200 DM und 450 DM, wobei allerdings vereinzelt auch weit höhere Preise gezahlt werden.

Die Preise für Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser steigen weiter. Demgegenüber ist beim Geschößwohnungsbau mit stagnierenden, vielleicht auch sogar etwas zurückgehenden Preisen zu rechnen.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Hier zeigt sich immer mehr, daß der Markt im wesentlichen vom Handel mit Ein- und Zweifamilienhäusern getragen wird. Wir beobachten eine Zunahme der Nachfrage von mehr als 10 % gegenüber dem vergangenen Jahr. Auffällig ist auch, daß die Abschlußbereitschaft zunimmt. Während wir bislang von einer Vermarktungsdauer bei einem Ein- bis Zweifamilienhaus von rund 5 Monaten ausgegangen sind, benötigen wir jetzt noch im Durchschnitt einen Zeitraum von etwa 4 Monaten. Insgesamt sind in den ersten 5 Monaten dieses Jahres im Vergleich zum Vorjahr etwa 20 % mehr Verträge abgeschlossen worden. Daraus ist erkennbar, daß der Trend zum Eigenheim ungebrochen ist und durch ein günstiges

Zinsniveau, eine beachtliche staatliche Förderung mittels der sog. Eigenheimzulage und eine wesentlich verbesserte Ausstattung mit Eigengeld der Käufergruppen die Nachfrage beflügelt wird.

Es ist für den Markt auch vorteilhaft, daß bei Einfamilienhäusern im allgemeinen die auf 10 Jahre ausgeweitete Spekulationsfrist keine Rolle spielt, jedenfalls dann nicht, wenn die Objekte von den Erwerbern selbst bezogen werden. Hier herrschen also sehr günstige Rahmenbedingungen vor und es ist nur zu hoffen, daß die Eigenheimzulage nicht dem Rotstift des Finanzministers zum Opfer fällt. Aufgrund der Entwicklung ist aber davon auszugehen, daß die Preise anziehen werden. Der Durchschnittspreis eines Ein- und Zweifamilienhauses ist wie bereits im letzten Jahr um etwa 5 % gestiegen. Mit einer weiteren Steigerung in 1999 von etwa 5 % ist unserer Beobachtung nach zu rechnen.

Der Durchschnittspreis liegt zur Zeit in Oldenburg bei etwa 350.000 DM. Einfamilienhäuser bis zu einer Preislage von etwa 450.000 DM sind in guten Lagen leicht absetzbar. Ab etwa 700.000 DM Kaufpreisforderung wird der Markt dünner.

Sehr gut ist die Nachfrage auch nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Diese Wohnform hat den Eigentumswohnungen den Rang abgelaufen. Obwohl ein breit gefächertes Angebot vorherrscht, sind verhältnismäßig kurzfristige Vermarktungszeiträume zu beobachten. Der Durchschnittspreis eines Reihenhauses liegt in der Stadt Oldenburg bei etwa 290.000 DM. Neubauobjekte werden zwischen 300.000 DM und 350.000 DM angeboten.

c) *Eigentumswohnungen*

Nach wie vor kann von einer Revitalisierung dieses Teilmarktes nicht gesprochen werden. Im vergangenen Jahr konnte die Zahl der Vertragsabschlüsse gegenüber dem Vorjahr etwas verbessert werden. In diesem Jahr sind aber die Abschlüsse wieder deutlich zurückgegangen. Diese Entwicklung führt natürlich auch dazu, daß die Preise stagnieren oder sogar rückläufig sind. Allerdings muß man dabei berücksichtigen, daß auch das Angebot stark gedämpft worden ist. Wir führen dies in erster Linie darauf zurück, daß die Bundesregierung die sog. Spekulationsfrist für den steuerfreien Weiterverkauf von 2 Jahren auf 10 Jahre verlängert hat. Nur eigengenutzte Objekte bleiben davon verschont. Eigentumswohnungen werden aber vielfach für Vermietungszwecke erworben und viele Eigentümer versuchen natürlich jetzt, die Objekte für einen längeren Zeitraum zu behalten, um die sog. Spekulationssteuer zu vermeiden. Es ist nachvollziehbar, daß dadurch wesentlich weniger Wohnungen auf den Markt kommen. Dies gilt übrigens auch für Neubauwohnungen. Hier wird natürlich im wesentlichen der Sättigung des Marktes Rechnung getragen. Auch insoweit sind Preisrückgänge die unausbleibliche Folge, und zwar seit 1996 um etwa 10 %.

Der Durchschnittspreis einer gebrauchten Eigentumswohnung liegt gegenwärtig in Oldenburg bei etwa 2.300 DM je m² Wohnfläche bei Wohnungen mit einer Größe von etwa 50 m² bis 90 m². Neubauwohnungen kosten gegenwärtig in der selben Größenordnung rund 3.430 DM je m² im Durchschnitt.

Wir sind nicht sehr zuversichtlich, daß kurzfristig wieder mit einem Anziehen der Vertragsabschlüsse zu rechnen ist. Daraus ergibt sich die Konsequenz, daß auch bei den Kaufpreisen vorläufig mit Steigerungen nicht gerechnet zu werden braucht.

d) Kapitalanlageobjekte

Die Nachfrage nach sog. Kapitalanlageobjekten hat unübersehbar zugenommen. Während in den vergangenen Jahren vielfach Eigentumswohnungen erworben wurden, hat sich insoweit das Käuferverhalten verändert. Heute werden für solche Zwecke vielfach auch Reihenhäuser erworben oder Wohn- und Geschäftshäuser in interessanten Lagen. Es soll aber durchaus erwähnt werden, daß geschlossene Mehrfamilienhäuser, also keine einzelnen Wohnungen, durchaus auf ein breites Publikumsinteresse stoßen. Für die Kaufentscheidung maßgeblich ist dabei die Rentabilität einerseits und die Lage des Objekts andererseits.

Natürlich hat das sog. Steuererleichterungsgesetz 1999 dazu beitragen, daß viele Investoren verunsichert wurden. Die Ausweitung der Haltedauer zur Vermeidung der Spekulationssteuer auf der einen Seite und die Einschränkung der Verrechnung bei unterschiedlichen Einkommensarten sind dafür im besonderen zu nennen. Auf der anderen Seite gibt es aber auch wenig Alternativen zu einer Sachwertanlage in Immobilien, nachdem auch die Börseneuphorie der vergangenen Jahre einer nüchternen Betrachtung Platz gemacht hat. Für viele Kapitalanleger ist die Immobilie nach wie vor ein gutes Instrument zur Altersversorgung, die in Anbetracht der Diskussion um die Sicherung der Renten für die Zukunft einen besonderen Stellenwert einräumt. Trotz aller steuerlichen Verschlechterungen ist der Immobilienbesitz nach wie vor in mancher Beziehung anderen Anlageobjekten immer noch privilegiert. Jedenfalls belegen die Abschlüsse der vergangenen Monate eindeutig, daß diese Einschätzung von großen Teilen der Bevölkerung geteilt wird.

Im allgemeinen erwarten die Interessenten je nach Umfang ihres Engagements eine Verzinsung zwischen 4 % und 7 %. Die obere Preisgrenze liegt bei Privatanlegern bei max. 3.000.000 Mio. DM. Entsprechende Objekte können im allgemeinen zwischen 4 und 6 Monaten abgesetzt werden.

Wie dieses Geschäft in Zukunft verläuft, wird abgewartet werden müssen. Vieles hängt auch von der Entwicklung der Zinsen ab. Steigen die Zinsen erheblich, werden viele Anleger wieder auf Festgeldanlagen zurückgreifen.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Grundsätzlich ist nach wie vor die Marktsituation so, daß ein ausreichend großes Angebot einer sich allerdings etwas vermehrenden Nachfrage gegenübersteht. Es bereitet aber kaum Schwierigkeiten, jedem Interessenten innerhalb einer kurzen Zeit eine für ihn adäquate Wohnung nachzuweisen. Dennoch geht die Tendenz eindeutig dahin, daß die Überkapazität abgebaut wird. Leerstände, wie wir in unseren vergangenen Marktberichten immer wieder hervorhoben, sind kaum noch

feststellbar. Allerdings muß dabei auch erwähnt werden, daß die Preise seit dem Höchststand im Jahre 1994/95 um fast 20 % zurückgenommen worden sind. Eine Wohnung, die seinerzeit für etwa 14 DM je m² vermietet wurde, erzielt heute nur noch einen Betrag von etwa 11,50 DM. Zwar wird sich daran in diesem Jahr unserer Überzeugung nach nichts Wesentliches ändern. Dennoch wiederholen wir unsere Prognose der Vergangenheit, daß etwa ab dem Jahr 2000 wieder mit Mietpreissteigerungen gerechnet werden muß. Das Angebot geht mehr und mehr zurück. Wir halten es auch für eine gesunde Entwicklung im Interesse der Bauwirtschaft und der Investoren, wenn die Rentabilität des Grundbesitzes sich verbessert. In den letzten 5 Jahren sind kaum noch Mieterhöhungen vorgenommen worden. Viele Vermieter haben sogar aus den laufenden Verträgen heraus die Mietpreise gesenkt. Um aber die notwendigen Bauinvestitionen bzw. auch Reparaturen vornehmen zu können, ist eine verbesserte Rentabilität unerläßlich. Hiermit ist nach unseren Erfahrungen aber auch in Zukunft zu rechnen. Die Bundesregierung wäre gut beraten, wenn sie die seit langer Zeit in Aussicht gestellte Wohngeldnovelle alsbald verabschiedet.

b) Läden und gewerbliche Räume

1. Büro- und Praxisräume

Die derzeitige Situation bei der Vermietung von Büro- und Praxisräumen erlaubt eine optimistische Einschätzung für die weitere Zukunft. Noch vor etwa 3 Jahren mußten wir darauf hinweisen, daß im Bereich der Stadt Oldenburg unserer Einschätzung nach etwa 1,5 ha Büroraumfläche leer steht. Heute sind es vielleicht noch 0,5 ha. Hieraus sieht man, daß eine Entspannung eingetreten ist. Dennoch kann von einer Normalität noch nicht gesprochen werden, da auch das Preisniveau außerordentlich bescheiden ist. 80 % aller Vermietungsfälle bewegen sich auf einer Preisbasis von 10 DM bis 13 DM je m². Nur bei Spitzenobjekten mit einem hohen Ausstattungsstandard werden bis zu etwa 16 DM je m² erzielt. Daraus ergeben sich für die Investoren vergleichsweise bescheidene Renditen. Bevor es nicht gelingt, einen ausgeglichenen Markt herbeizuführen, wird sich hieran auch nicht viel ändern. Dennoch sind wir optimistisch, daß sich die positive Tendenz zu mehr Nachfrage fortsetzen wird.

2. Läden

Insbesondere die Fußgängerzone und hierbei vornehmlich die sog. Ia-Lage ist ein sehr beehrter Standort vieler auswärtiger Filialunternehmen. Es fällt allerdings auf, daß immer mehr Mieterwechsel stattfinden, woraus zu folgern ist, daß die Fluktuation signifikant zunimmt. Besonders offenkundig findet diese Entwicklung bei Läden in sog. Ib-Lage statt. Dort befinden sich mehr und mehr Läden mit Neuvermietungsschildern. Unserer Einschätzung nach hat diese Entwicklung mehrere Ursachen.

Zum einen kommt darin die von den Unternehmen schon seit vielen Jahren beklagte Strukturschwäche des Einzelhandels zum Ausdruck. Bei rückläufigen Umsätzen und Steigerung der Kosten neigen vornehmlich größere Filialketten

dazu, ihr Netz auszudünnen. Darüber hinaus hat dies sicher auch damit zu tun, daß die Erreichbarkeit der Innenstädte für auswärtige Besucher schwieriger wird. Die Konkurrenz der Umlandgemeinden, aber auch die großen Einkaufszentren im Randbereich machen es den Unternehmen immer schwerer, die Innenstadtstandorte zu halten. Natürlich hat diese Entwicklung auch zur Folge, daß das Mietpreisniveau rückläufig ist. Nur noch in seltenen Ausnahmefällen gelingt es bei einem Mietwechsel, die alten Konditionen aufrecht zu erhalten. Vielfach sind Preiszugeständnisse unerläßlich. Dennoch weist Oldenburg für Innenstadtläden ein gutes Preisniveau auf. Die Spitzenmieten liegen nach wie vor bei etwa 120 DM je m² für kleinere Flächen und bei 60 DM bis 80 DM für größere Flächen. Diese Preise beziehen sich jeweils auf die Ia-Lage.

In etwas schlechteren Geschäftslagen gehen die Mieten deutlich herunter und liegen je nach Lage und Größe zwischen 20 DM und 80 DM je m². Läden an den Ausfallstraßen sind besonders schwer zu vermieten. 15 DM je m² stellen bereits ein gutes Vermietungsergebnis dar.

Die weitere Entwicklung sehen wir nicht sehr optimistisch, dabei haben wir berücksichtigt, daß das verfügbare Einkommen breiter Bevölkerungskreise bestenfalls stagniert. Weitere steuerliche Belastungen würden die Situation sogar noch weiter verschärfen.

III. Kapitalmarkt

Wie wir auch in diesem Bericht des öfteren hervorgehoben haben, partizipiert der Grundstücksmarkt von dem nach wie vor günstigen Zinsniveau. Wir halten aber den Hinweis für berechtigt, daß die Tendenz eher nach oben als nach unten geht. Der aktuellen EURO-Schwäche wird man möglicherweise nur durch eine Zinserhöhung begegnen können, und die Entwicklung der letzten Tage zeigt, daß der Kapitalmarktzins, wenn auch geringfügig, aber doch stetig, nach oben geht. Alle Käufer und Bauherren sind gut beraten, sich die gegenwärtigen Zinskonditionen langfristig zu sichern. Noch bewegen sich die Zinsen erheblich unter dem langjährigen Durchschnitt. Ein erststelliges Hypothekendarlehen mit einer Zinsbindungsfrist von 10 Jahren kostet zur Zeit etwa 5,2 % effektiv.

Mit freundlichen Grüßen

Die Maklerfirma (RDM) Ihres Vertrauens

Fritz Wübbenhorst

Eine der ältesten Maklerfirmen am Platze