

Informationsbrief I/2000

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 2000

Zaghafter Anlauf zu einem neuen Aufschwung ?

Nachdem im Herbst des vergangenen Jahres und in den ersten Monaten dieses Jahres die Schwächetendenzen des Marktes überwogen, breitet sich zur Zeit unter den Marktbeobachtern ein zaghafter Optimismus aus. Das wird gestützt durch eine zweifelsfrei steigende Nachfrage mit allerdings noch verhaltener Abschlußbereitschaft. Nach überwiegender Auffassung ist aber die Hoffnung nicht unberechtigt, daß die Ampel der Marktentwicklung wieder auf „grün“ schaltet.

Die Preise bewegen sich aber nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. Im Gegensatz zu vielen Regionen in Süddeutschland ist in unserer Gegend ein Preisaufschwung nicht in Sicht. Sollte allerdings der sich jetzt abzeichnende Aufschwung Fahrt aufnehmen, ist es nur eine Frage der Zeit, bis auch die Preise ins Rollen kommen. Zugegebenermaßen ist es aber keineswegs sicher, daß die schwach ausgeprägten Aufschwungtendenzen sich manifestieren und schließlich zu einem „Turn around“ führen. Die bislang vorliegenden Daten lassen jedenfalls eine eindeutige Trendwende noch nicht erkennen.

Was über den Immobilienmarkt zuvor gesagt wurde, gilt in ähnlicher Weise auch für den Bereich der Mietwohnungen. Gemessen an den Feststellungen vor etwa zwei bis drei Jahren hat sich jetzt die Nachfrage stabilisiert, die dazu beigetragen hat, den Überhang an unvermieteten Wohnungen deutlich zu verringern. Die Preise verharren allerdings auf einem mäßigen Niveau. Somit unterscheidet sich der Mietwohnungsbereich gegenüber dem süddeutschen Raum, wo durchweg steigende Mieten festgestellt werden. Wir bleiben aber bei unserer Aussage, daß es nur eine Frage der Zeit ist, bis auch hier die Preise nach oben gehen werden.

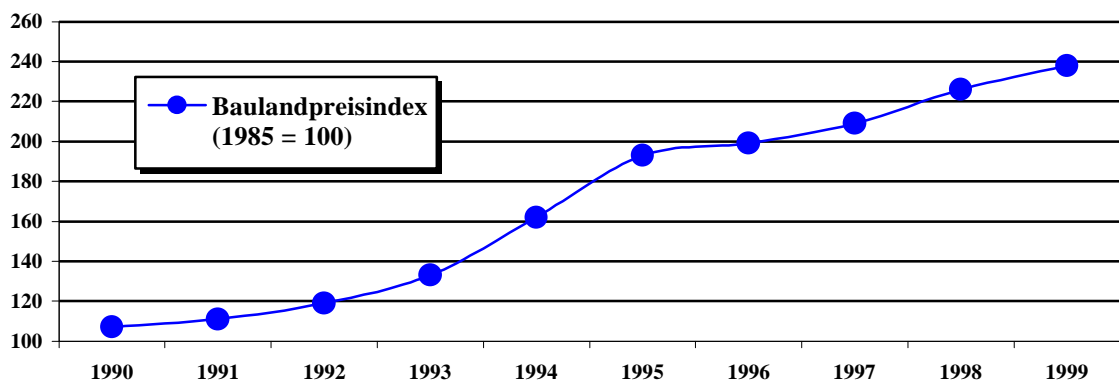
Im gewerblichen Vermietungsbereich ist die Trendwende sehr deutlich. Jedenfalls bei der Vermietung von Büroräumen. Voraussetzung für eine gute Vermietung ist hier allerdings der Standort und insbesondere auch die Frage des Parkplatzangebotes. Große Leerstandsprobleme können wir jedenfalls nicht mehr feststellen, und auch die Preise gehen langsam nach oben.

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

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

In allen unseren Berichten der letzten 10 Jahre kamen wir zu der Feststellung, daß die Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser ungebrochen ist. Dies wird nicht zuletzt sehr deutlich aus der Entwicklung der Preise und der Baulandpreisindizes. Wir verweisen auf die nachfolgende Grafik, die deutlich macht, in welchem Umfang die Preise innerhalb der letzten 10 Jahren gestiegen sind, nämlich um etwa 240 %. Diese Steigerung liegt deutlich vor den Landkreisen Ammerland und Oldenburg. Es darf dabei allerdings nicht übersehen werden, daß die Preisentwicklung auch eine Folge eines geringen Angebotes ist.



Der Durchschnittspreis für Grundstücke in guten Wohnlagen liegt bei etwa 350 DM. Für mäßige Lagen werden gute 200 DM je m² gezahlt. In sehr guten Lagen belaufen sich die Preise natürlich auch deutlich über den Durchschnittsbeträgen.

Die Nachfrage nach Grundstücken für Mehrfamilienhäuser geht zurück und damit auch die Preisentwicklung. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte berichtete, daß sowohl die Zahl der abgeschlossenen Verträge wie auch der Durchschnittspreis gegenüber dem Vorjahr weiter rückläufig ist.

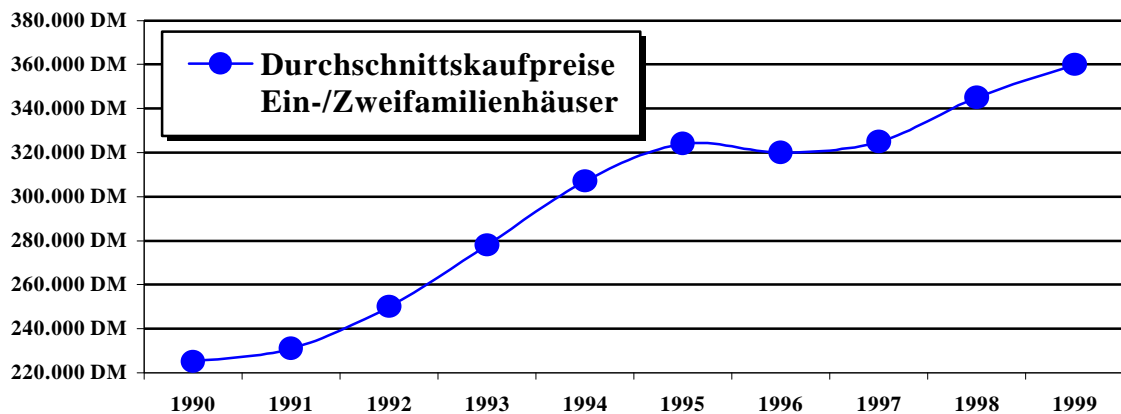
An der Gesamtbeurteilung wird sich aller Voraussicht nach in nächster Zeit nichts wesentliches ändern.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

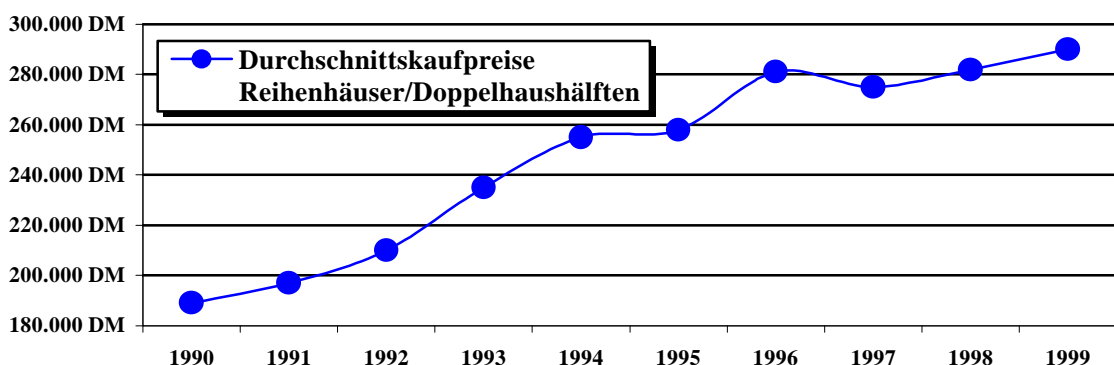
Bis vor wenigen Wochen vor Erscheinen dieses Marktberichtes war auch die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sehr begrenzt. Auch die Abschlußbereitschaft war nur sehr zögerlich und die Umsatzentwicklung ging zurück. Etwa seit Anfang Mai d. J. stellen wir jetzt allerdings eine gewisse Trendwende fest. Die Nach-

frage steigt und im gleichen Maße nimmt auch die Bereitschaft zu, Verträge abzuschließen. Es ist allerdings noch zu früh, jetzt schon von einem Aufschwung zu sprechen. Man wird die nächsten Wochen abwarten müssen, ob sich die Entwicklung kontinuierlich fortsetzt. Eine ähnliche Situation haben wir auch im Frühjahr des vergangenen Jahres festgestellt. Es ist allerdings festzuhalten, daß die Anzahl der Verträge im Jahre 1999 gegenüber 1998 zugenommen hat, und zwar sowohl bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, wie auch bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften.

Wir veröffentlichen nachstehend eine Grafik, aus der entnommen werden kann, wie sich der Durchschnittspreis eines Ein- und Zweifamilienhauses seit 1990 entwickelt hat. Dieser Preis liegt zur Zeit bei etwa 360.000 DM und ist seit 1990 um etwa 60 % gestiegen. Im Jahre 2000 hat sich diese Entwicklung allerdings bisher nicht fortgesetzt. Wir vermuten sogar, daß eine gewisse Preisdämpfung eingetreten ist, allerdings nur sehr marginal.



Auch bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ging die Entwicklung seit 1990 fast kontinuierlich nach oben. Der Durchschnittspreis liegt gegenwärtig bei etwa 290.000 DM. Das entspricht gegenüber 1990 eine Steigerung von etwa 53 %. Auch insoweit verweisen wir auf die nachfolgende Grafik.



Allerdings stellen wir in letzter Zeit fest, daß die Nachfrage nach dieser Wohnform etwas nachläßt. Auch die Zahl der Abschlüsse ist rückläufig. Eine Auswirkung auf die Preise ist noch nicht feststellbar.

c) Eigentumswohnungen

Seit einiger Zeit weisen wir in unseren Marktberichten darauf hin, daß die Eigentumswohnung aus der Talsohle nicht herauskommt. Auch 1999 ist die Zahl der Verkäufe sowohl bei den Erstverkäufen, wie auch bei den Weiterveräußerungen gegenüber 1998 zurückgefallen und sie blieb sogar gegenüber 1997 zurück. Auch die Preise sind rückläufig. Wurden vor etwa 5 Jahren bei der Weiterveräußerung einer Durchschnittswohnung mit etwa 75 m² ca. 2.400 DM je m² Wohnfläche erzielt, so ist dieser Preis bis heute auf unter 2.300 DM gefallen. Ähnlich verläuft auch die Entwicklung der Preise bei Neubauten. Diese gehen seit 1996 kontinuierlich zurück.

Diese Tendenz verläuft parallel zur Entwicklung des Mietwohnungsmarktes. Solange ein Überhang an Nachfrage herrschte, verzeichneten wir kontinuierlich ansteigende Mietpreise wie auch Verkaufspreise für Eigentumswohnungen. Nachdem ein ausgeglichener Wohnungsmarkt erreicht wurde, verharrten die Preise im Stillstand, um dann anschließend Jahr für Jahr zu fallen. Der Grund ist daran zu erklären, daß die Eigentumswohnung nicht mehr so wie früher als Kapitalanlage im Vordergrund stand. Die Investoren hatten Sorge, eine angemessene Vermietung nicht mehr durchführen zu können. Verstärkt wurde diese Entwicklung allerdings auch durch eine Reihe steuerpolitischer Maßnahmen der neuen Bundesregierung, die nach unserer Einschätzung die Immobilie gegenüber anderen Anlageformen diskriminiert hat. Die Wohnungswirtschaft hofft, daß weitere Einschränkungen nicht folgen werden, zumal sich neuerdings zeigt, daß Neubauwohnung kaum noch auf den Markt kommen oder ein Wohnungsmangel vorprogrammiert erscheint.

d) Kapitalanlageobjekte

Auch bei den klassischen Formen der Kapitalanlage, nämlich bei dem Verkauf von Mehrfamilienhäusern und Geschäftshäusern beklagen wir seit geraumer Zeit eine verhaltene Nachfrage. Auf die Ursachen haben wir mehrfach hingewiesen und wiederholen, daß sowohl konjunkturelle wie politische Gründe dafür verantwortlich sind. Hinzu kam die Verlockung, statt in Immobilien in Aktien zu investieren. Vielen Investoren erschien dies risikoarm, vor allem aber lukrativer zu sein. Erst in neuester Zeit stellt man fest, daß auch hierbei erhebliche Risiken vorhanden sind. Gerade die Aktien, die einen besonderen Aufwärtstrend verzeichneten, sind in letzter Zeit stark gefallen. Wir können uns vorstellen, daß diese Tatsache bei einigen Anlegern zu der Überlegung führt, zum Zwecke der Risikostreuung den verhältnismäßig sicheren Weg der Sachwertanlage zu gehen. Gerade bei den Kapitalanlageobjekten lassen sich beachtliche Renditen erwirtschaften. Deren Verzinsung liegt deutlich über denen festverzinslicher Rentenfonds oder den Dividenden der Aktien.

Für Wohnimmobilien werden im allgemeinen das 12- bis 14-fache der Bruttojahresmiete, bei Gewerbeobjekten zwischen dem 10- und 14-fachen der jährlichen Rohmiete gefordert.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Über einen langen Zeitraum galt der Mietwohnungsmarkt als „Sorgenkind“. Die Rede war von großen Leerstandsproblemen und das Mietpreisniveau sank von Jahr zu Jahr. Seit etwa 1998 kommen wir zu der Feststellung, daß die Mieten stagnieren, auf keinen Fall aber weiter fallen. Immerhin sind die Mietpreise seit etwa 1995 bis heute um 15 % niedriger. Ganz allgemein ist festzuhalten, daß gegenwärtig die Preise für Wohnungen in Oldenburg je nach Alter, Größe, Lage und Ausstattung zwischen 8 DM und 12 DM je m² Wohnfläche schwanken, natürlich mit „Ausreißern“ nach oben wie unten. Damit liegt Oldenburg im Vergleich zu anderen Großstädten in Westdeutschland im unteren Drittel. Vielfach ist zu hören, daß besonders im süddeutschen Raum die Mietpreise noch oben tendieren und es ist eine Frage der Zeit, bis diese Entwicklung auch in Oldenburg spürbar sein wird.

Leerstandsprobleme gibt es Oldenburg nicht, wenn man einmal davon absieht, daß 1-Zimmer-Apartments nach wie vor nur mit zeitlicher Verzögerung vermietet werden können. Dennoch ist unverständlich, warum die Bundesregierung jetzt die Absicht verfolgt, daß Gleichgewicht des Vertragsrechts zu Ungunsten der Vermieter zu verschieben. Eine Reduzierung der sogenannten Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von bisher 20 % auf 15 % ist ebenso kontraproduktiv wie die unterschiedlichen Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter. Es wird höchste Zeit, daß der Wohnungsbau wieder angekurbelt wird. Mit derartigen Maßnahmen erreicht man aber das Gegenteil. Auch die Ökosteuern hat dazu geführt, daß die Mietnebenkosten weiter gestiegen sind und zwar insbesondere bezüglich der Kosten des Energieverbrauchs, aber auch sonstiger kommunaler Abgaben.

b) Läden und gewerbliche Räume

1. Büro- und Praxisräume

Mußten wir vor etwa 3 ½ Jahren noch feststellen, daß in der Stadt Oldenburg mehrere Hektar Büroraumfläche unvermietet ist, hat sich dieses Bild bis heute grundlegend gewandelt. Zwar gibt es vereinzelt immer noch Leerstandsprobleme. Diese sind dann aber auf eine ungünstige Lage, unmodernen Zuschnitt oder auf große Parkplatzprobleme zurückzuführen. Gerade innerhalb der letzten 1 ½ Jahre hat die Nachfrage sehr deutlich zugenommen, so daß heute durchaus nicht jeder Wunsch nach Büro- und Praxisräumen unverzüglich erfüllbar ist. Allerdings ist darauf hinzuweisen, daß die Vermietungen im allgemeinen ohne Preissteigerungen vonstatten gegangen sind. Häufig waren sogar auch Zugeständnisse bei der Miethöhe erforderlich, um zu einem Abschluß zu kommen. Das Preisniveau stagniert bei etwa 10 DM bis 13 DM je m² Nutzfläche.

2. Läden

Ladenlokale in der sogenannten 1a-Lage sind nach wie vor verhältnismäßig kurzfristig vermietbar. Wir mußten feststellen, daß nicht jede Lage innerhalb

des Fußgängerbereichs, die noch vor einigen Jahren das Prädikat „1a-Lage“ trug, heute noch dazugehört. Hier sind Verschiebungen feststellbar. Dort, wo eine hohe Passantenfrequenz festzustellen ist, haben wir immer noch ein recht hohes Preisniveau, aber ohne steigende Tendenz. In den 1b-Lagen oder auch peripheren Gebieten der Innenstadt entstehen mehr und mehr Vermietungsprobleme. Hier sind in fast allen Fällen Mietpreiszugeständnisse der Vermieter unerlässlich, um einen Leerstand für einen längeren Zeitraum zu vermeiden. Die großen Filialunternehmen akzeptieren nur Spitzenlagen.

Die Gründe für die Zurückhaltung gegenüber den übrigen Lagen sind vielfältiger Natur. Zum einen haben die Nachbargemeinden bei der Revitalisierung ihrer Einzelhandelsstandorte aufgeholt. Viele Unternehmen wechseln auf die grüne Wiese und die Strukturschwäche des Einzelhandels und die mangelnde Erreichbarkeit der Innenstädte tun das übrige.

Die Spitzenmieten liegen in Oldenburg für die 1a-Lage weiterhin bei etwa 120 DM je m² für kleinere Flächen und bei 60 DM bis 80 DM je m² für größere Flächen. In den übrigen Geschäftslagen liegen die Preise je nach Lage und Größe zwischen 18 DM und 75 DM je m².

III. Kapitalmarkt

Seit dem Frühjahr dieses Jahres sind die Zinsen nach oben gegangen, wenngleich sie zur Zeit immer noch auf einem verhältnismäßig günstigen Niveau – gemessen am langfristigen Durchschnitt – verharren. Zur Zeit muß für eine erststellige Hypothek mit einer Zinsbindungsfrist von 10 Jahren von einem Zinssatz von rund 6,4 % ausgegangen werden. Im Herbst 1999 lag der Zinssatz bei 6,2 %. Die vorherrschende Meinung, daß sich das Zinsniveau mittelfristig weiter nach oben bewegt, wird von uns geteilt. Interessenten sind gut beraten, wenn sie sich heute die Konditionen möglichst langfristig sichern und sich auch beeilen, damit sie alsbald zum Zuge kommen.

Beratungsangebot wird erweitert !

Mit der Gründung der **Immobilienberatungsgesellschaft Fritz Wübbenhorst mbH** ermöglichen wir Eigentümern und Kaufinteressenten unabhängig von der Vermittlungstätigkeit, unser Fachwissen in Anspruch zu nehmen.

Die neue Gesellschaft führt Wertermittlungen durch, berät über die Angemessenheit von Mieten, erstellt Investitions- und Standortanalysen, übernimmt Marktforschungen und veranstaltet Fachseminare.

„Gut betreut statt nur verwaltet !“

Unsere Tochtergesellschaft, die **Bauträger-, Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft Fritz Wübbenhorst mbH** übernimmt seit mehr als 25 Jahren die Verwaltung von Mietobjekten (Mehrfamilien- und Wohn-/Geschäftshäuser) und Eigentumswohnungen.

Viele Eigentümer haben uns die Verwaltung ihres wertvollen Immobilieneigentums seit langer Zeit anvertraut. Etwa 60 % der von uns betreuten Objekten verwalten wir bereits seit mehr als 10 Jahren. Im Bereich der Mietverwaltung sind wir bereits für die 2. Eigentümergeneration tätig.

Selbstverständlich verfügen wir über alle modernen Kommunikations- und Organisationsmittel (eigene EDV-Anlage, professionelles Hausverwaltungsprogramm, Abwicklung des Zahlungsverkehrs über Datenträgeraustausch usw.). In Notfällen erreichen Sie uns "rund um die Uhr" über unser Mobiltelefon, - auch an Sonn- und Feiertagen.

Unser ausführliches Leistungsverzeichnis stellen wir Ihnen auf Wunsch kurzfristig zur Verfügung. Gern unterbreiten wir Ihnen auch ein für Sie individuell ausgearbeitetes Angebot.

In unserer Firma arbeiten drei *Sachverständige*, die von der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer für das Gebiet der Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke einschließlich Mieten und Pachten öffentlich bestellt und vereidigt sind, nämlich

- a) Herr Finanz- und Grundstücksmakler *Wolfgang Grasse*,
Inhaber der Maklerfirma,
- b) Herr *Gerd Munderloh*, Prokurist der Maklerfirma,
- c) Herr *Günter H. Winkelmann*, Prokurist der Maklerfirma.

Mit freundlichen Grüßen

Die Maklerfirma (RDM) Ihres Vertrauens

Fritz Wübbenhorst

Eine der ältesten Maklerfirmen am Platze