

Informationsbrief I/2003

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 2003

Der Immobilienmarkt kommt aus der Talsohle nicht heraus !

Die allgemeine Stimmungslage ist in der Immobilienbranche weiterhin gedrückt. Das gilt für die gesamte Bandbreite der Objektvermarktung – gleichgültig also, ob es sich um Bauplätze, Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser oder Renditeobjekte handelt. Unseren Feststellungen zufolge ist die Lethargie der Nachfrageseite auf eine breite Verunsicherung zurückzuführen. Grundsätzlich ist durchaus ein reges Interesse an einem Immobilienerwerb feststellbar, der Abschluss scheitert aber häufig an den Zukunftsängsten des einzelnen Interessenten. Dabei ist in erster Linie die Sorge um den Arbeitsplatz, zum anderen aber auch allgemein um die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung vorherrschend.

Es ist in den letzten Jahren zu keiner Zeit so günstig gewesen, Immobilien zu erwerben. Die Zinsen bewegen sich auf einem historischen Tiefstand. Die Preise sind moderat und das Angebot ist vielfältig.

Des Weiteren ist die Nachfrageschwäche aber auch darauf zurückzuführen, dass es zum Schluss des vergangenen Jahres einen Immobilienboom gegeben hat, der seinen Grund darin hatte, dass sich deutlich verschlechterte steuerliche Rahmenbedingungen abzeichneten und insbesondere die Eigenheimzulage stark zurückgefahren werden sollte. Dies hat natürlich zu Vorzieheffekten geführt, so dass insbesondere die ersten Monate dieses Jahres von einer außergewöhnlich großen Kaufzurückhaltung geprägt waren.

In den letzten Wochen hat sich die Nachfrage etwas verstärkt, ohne dass sich dies in Abschlüssen sehr deutlich widerspiegelt. Auf dem Sektor der Wohnungsmieten zeichnet sich dagegen keine Entspannung ab.

Vermietungen zu marktüblichen Preisen sind ohne Schwierigkeiten innerhalb kürzester Zeit herbeizuführen. Dabei steigt das Mietpreisniveau zwar moderat, aber kontinuierlich an. In Anbetracht einer fast zum Erliegen gekommenen Bautätigkeit von Mietwohnungen und einem weiteren Bevölkerungszug in Oldenburg ist diese Entwicklung nicht verwunderlich.

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

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Bezeichnend für die allgemeine Schwäche des Immobilienmarktes ist die Entwicklung der Bauplätze. Wurden zum Zeitpunkt der Konjunkturspitze im Jahre 1996 in Oldenburg noch 538 Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Bereich von Wohnbauland verzeichnet, fiel diese Zahl im Jahre 2002 auf 149 Verträge. Erstmals sind die Preise für Baugrundstücke in zwei aufeinander folgenden Jahren gefallen, wenn auch nur sehr gering um jeweils 1 %. Immerhin kann konstatiert werden, dass sich dieser Teilmarkt auf stabiler Preisgrundlage bewegt. Während die Zahl der Verkaufsabschlüsse zwar deutlich zurückgegangen ist, muss in diesem Zusammenhang aber auch erwähnt werden, dass der Nachfrage nur ein sehr geringes Angebot gegenüber stand. Diese Entwicklung setzt sich auch im Jahre 2003 fort, wengleich man feststellen muss, dass die Zahl der Abschlüsse noch weiter zurückgegangen ist. Wir glauben aber, dass der für die Stadt Oldenburg ermittelte Durchschnittspreis eines Wohnbaugrundstückes einschließlich Erschließungskosten weiterhin etwa 150 Euro je m² betragen dürfte. Dabei bewegt sich das Preisniveau in einer Bandbreite von 125 € je m² bei Grundstücken in normaler Wohnlage bis etwa 220 € für Grundstücke in sehr guten Wohnlagen.

Noch deutlicher wird die Kaufzurückhaltung im Grundstücksteilmarkt „Unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau“. Wurden im Jahre 1996 noch 52 Verträge abgeschlossen, waren es im Jahre 2002 nur noch 8 Kauffälle. Das durchschnittliche Preisniveau bewegte sich hierbei auf etwa 200 € mit einer Streubreite von 160 € bis 240 € je m². Gegenwärtig verzeichnen wir für derartige Grundstücke nur eine sehr geringe Nachfrage. Die Nachfrageschwäche wird dieses Jahr fortauern, wengleich sich ein dringender Bedarf an neuen Wohnungen auftut.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern läuft seit Beginn dieses Jahres außergewöhnlich schleppend. Die Gründe sind unterschiedlicher Natur. Aus unserer Sicht sind Ende des letzten Jahres in Anbetracht der von der Bundesregierung angekündigten deutlichen Abschmelzung der Eigenheimzulage viele Käufe vorgezogen worden. Die Nachfrage im November und Dezember 2002 war dramatisch und verlief boomartig.

Der Januar fiel somit in Gänze aus. Tatsächlich sind zu dieser Zeit in der Stadt Oldenburg nur vereinzelt Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft worden. Aber auch in den Folgemonaten ist eine unübersehbare Kaufzurückhaltung zu spüren. Wir sehen die Ursache darin begründet, dass sich viele potentielle Kaufinteressenten von dem allgemeinen Pessimismus, der sich gegenwärtig in wirtschaftlicher Beziehung in der Bundesrepublik Deutschland ausbreitet, haben anstecken lassen.

Hinzu kommt sicherlich auch eine Sorge um den Erhalt der Arbeitsplätze, und vereinzelt sind es auch finanzierungstechnische Gründe, da viele der Interessenten die von den Banken geforderte Eigenkapitalausstattung nicht nachweisen konnten. Erstaunlich ist bei alledem, dass die Nachfrage gegenüber dem Vorjahr etwas gleichbleibend hoch ist, nur die Abschlussbereitschaft ist vielfach nicht gegeben. Hieran ändert auch nichts die Tatsache, dass die Zinsen zwischenzeitlich ein historisches Tief erreicht haben. Das führt teilweise sogar so weit, dass die monatliche Belastung für Zins und Tilgung unter Berücksichtigung einer Eigenheimbeihilfe erheblich niedriger ist als die Miete für ein vergleichbares Objekt.

Besonders schwierig zu vermarkten sind verhältnismäßig große und somit teure Häuser. Ältere Objekte in zentraler Lage erfreuen sich dem gegenüber einer guten Nachfrage mit einem befriedigenden Abschlussergebnis.

Wie wir bereits in unserem letzten Marktbericht festgestellt haben, sind die Abschlüsse bei Einfamilienreihenhäusern und Doppelhaushälften wieder etwas gestiegen, so dass in diesem Marktsegment sogar leichte Preiserhöhungen festgestellt werden konnten.

Eine deutliche Erholung des Marktes wird aber erst eintreten, wenn die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verbessert worden sind und sich in der Bevölkerung wieder Zuversicht in die Zukunft breit macht.

c) Eigentumswohnungen

Zwar ist die Abschlussschwäche auch beim Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ ebenfalls unübersehbar. Hier ist aber die Talsohle durchschritten. Wir beobachten, dass mehr und mehr Kaufinteressenten Eigentumswohnungen für Kapitalanlagezwecke nachsuchen. Immerhin ist die Verzinsung dieser Anlageform gegenwärtig allen anderen Anlagen deutlich überlegen. Die Mieten sind oft höher als Zins- und Tilgungsverpflichtungen – selbst bei einer 100 %igen Vollfinanzierung.

Die Preise haben ihren Tiefpunkt überschritten. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnen wir ein leichtes Plus. Darüber hinaus wird der Markt auch dadurch belebt, dass das Angebot an guten Mietwohnungen mehr und mehr nachlässt und viele Interessenten sich statt dessen zum Kauf einer Wohnung entschließen. Es hat den Anschein, dass sich diese Entwicklung in den nächsten Monaten weiter fortsetzen wird. Insbesondere auch dann, wenn im Herbst die Diskussion um die Verkürzung der Eigenheimzulage wieder neu belebt werden wird. Wir rechnen fest mit einem Subventionsabbau .

d) Kapitalanlageobjekte

Wie in unserem Bericht über die Eigentumswohnungen bereits angeklungen ist, sind zaghafte Nachfragesteigerungen nach Kapitalanlageobjekten zu sehen. Das ist nach unserem Dafürhalten auch nicht verwunderlich. Große Teile der Bevölkerung sind gegenüber der Investition in den Aktienmarkt sehr zurückhaltend geworden, und die Verzinsung anderer Papiere liegt vielfach deutlich unter 4 %. Im Immobilienbereich sind aber 5 bis 6 %ige Nettoverzinsungen nicht ungewöhnlich. Da die Mieten in ihrer Tendenz weiter nach oben gehen, ist sogar auf mittelfristige Sicht gesehen eine weitere Renditesteigerung sehr wahrscheinlich. In einem Gastvortrag von Frau Renate Szameitat von GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH anlässlich unseres 50-jährigen Firmenjubiläums ist nachgewiesen worden, dass der Raum Weser-Ems und insbesondere auch in Oldenburg selbst in den nächsten 15 Jahren wachsender Bedarf an Wohnungen vorhanden ist und damit – im Gegensatz zu anderen Regionen in Niedersachsen – hier ein günstiges Klima für Investitionen in Mietwohnungen vorherrscht. Auf mittlere Sicht gesehen sind wir davon überzeugt, dass die Immobilie als Anlageinstrument eine Revitalisierung erfahren wird.

Bürogebäude werden allerdings in letzter Zeit weniger nachgefragt, da hier Vermietungsschwierigkeiten auftreten. Das Angebot an Büroräumen übersteigt die Nachfrage. Hierauf reagieren Kaufinteressenten mit deutlicher Zurückhaltung.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Bereits seit mehr als 2 Jahren weisen wir in unseren Marktberichten darauf hin, dass das Angebot an Mietwohnungen von Jahr zu Jahr geringer wird und in vielen Bereichen zwischenzeitlich die Nachfrage das Angebot übersteigt. Das gilt besonders für Wohnungen mit 2 ½ bis 5 Zimmern. Das hat zwischenzeitlich dazu geführt, dass in Oldenburg Leerstandsprobleme nicht anzutreffen sind. Bei den etwa 1.500 Mietwohnungen, die wir bei uns in der Verwaltung haben, gibt es praktisch überhaupt keine Leerstände. Es ist leicht vorherzusagen, dass bei Fortentwicklung dieser Marktkonstellation die Mieten noch weiter steigen werden. Gegenüber dem Zeitpunkt vor etwa 3 Jahren ist das Mietpreisniveau heute bereits unübersehbar höher geworden. Unter 5,50 € pro m² Wohnfläche ist eine durchschnittliche Wohnung in Oldenburg praktisch nicht mehr zu bekommen. Das höhere Mietpreisniveau bezieht sich zwar in erster Linie auf Neuvertragsmieten, wir stellen aber fest, dass Mietpreisanpassungen auch im Bestandsbereich deutlich zunehmen. Diese Entwicklung wird fort dauern.

b) Läden und gewerbliche Räume

• *Büro- und Praxisräume*

Seit unserem letzten Marktbericht stellen wir eine Verschlechterung der Vermietungschancen für Büro- und Praxisräume fest. Es macht sich deutlich bemerkbar, dass der Abbau von Arbeitskräften auch in den Dienstleistungsbereichen zunimmt, und es dadurch mehr und mehr zu Schrumpfungen der benötigten Nutzfläche kommt. Gleichzeitig lässt auch die Nachfrage nach, so dass in Oldenburg seit den letzten Monaten in diesem Teilbereich Leerstandsprobleme auftreten. Dabei sind die Mieten selbst konstant geblieben, woraus zu entnehmen ist, dass die abgeschwächte Nachfrage nicht auf die Mietpreise zurückzuführen ist. Schlicht und einfach ausgedrückt: Der Bedarf an Flächen geht zurück. Nach wie vor werden im Durchschnitt für Büroraumflächen 6 € bis 7 € und für Neubaupläche 8 € bis 9 € je m² gezahlt.

2. Läden

Die Schwäche des Einzelhandels mit außergewöhnlich gedrückten Margen spiegelt sich auch in der Vermietungssituation nieder. Nur noch in den klassischen I a – Lagen der Innenstadt sind frei werdende Flächen nach wie vor kurzfristig abzusetzen, wobei die Mieten stagnieren, aber auch hier schon zum Teil Mietrückgänge zu beobachten sind. In Nebenlagen verschärft sich das Problem. Hier kommt es mehr und mehr zu Schließungen, ohne dass eine sofortige Anschlussvermietung möglich ist. Zwar sind die Preise teilweise deutlich zurückgenommen worden, dennoch stellen sich dadurch die Erfolge kurzfristig nicht ein. Erst wenn die Konsumzurückhaltung der Bevölkerung wieder umschlägt, wird sich eine Besserung einstellen. Wir sind auch der Auffassung, dass bei einer Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt die Nachfrage zunehmen wird, weil es dadurch gelingt, mehr kaufwilliges Publikum in die Innenstadt zu bekommen. Die Erneuerung des Pflasters liegt daher im wohlverstandenen Interesse der Eigentümer. Nur dadurch kann es gelingen, die Innenstadt wieder konkurrenzfähiger zu machen.

III. Kapitalmarkt

Wie bereits erwähnt, befinden wir uns auf einem historischen Tief des Zinsniveaus. Gegenwärtig kostet ein Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren im Durchschnitt 4,74 % effektiven Jahreszins.

Wir weisen darauf hin, dass wir seit einiger Zeit eine Kooperationsvereinbarung mit der Sparda-Bank Münster eingegangen sind. Geschäftskunden dieser Bank erhalten dort sehr günstiger Konditionen. Über weitere Einzelheiten berät Sie die Bank wie aber auch unser Unternehmen gerne und unverbindlich.

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

