

Informationsbrief I/2004

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 2004

Verhaltene Stimmungsaufhellung auf dem Immobilienmarkt!

Auch wenn keineswegs von einem „turn around“ die Rede sein kann, so hat sich doch die allgemeine Stimmungslage in den letzten Monaten verbessert. Mehr als in der Zahl der Vertragsabschlüsse ist dies an der verstärkten Nachfrage – vornehmlich nach Wohnungsimmobilen – feststellbar. Die Vertragsabschlüsse selbst finden nach wie vor nur sehr zögerlich statt. Die Tatsache, dass aber die Reduktion auf Immobilienangebote eindeutig zunimmt, ist als ein positives Zeichen zu werten. Damit hat sich auch unsere Prognose vom Herbst des vergangenen Jahres bestätigt, in der wir eine Stabilisierung des Marktverlaufes vorhergesagt haben. Ausschlaggebend dafür ist u.a. auch die Befürchtung vieler Interessenten, dass die Zinsen in absehbarer Zeit steigen könnten, aber auch die nicht enden wollende Diskussion über die Abschaffung der Eigenheimzulage. Beide Faktoren beflügeln das Nachfrageinteresse. Noch bessere Ergebnisse werden allerdings durch die Arbeitsmarktsituation, aber auch durch die allgemeine Stimmungslage in der Deutschen Wirtschaft negativ beeinflusst.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich weiter entspannt. Das vorhandene Angebot ist vielfältig, und eine erhebliche Preisveränderung nach oben oder auch nach unten ist nicht zu beobachten. Leerstandsprobleme sind weitgehend unbekannt. Es ist auch nicht zu erwarten, dass sich daran in absehbarer Zeit Wesentliches ändern wird.

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

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Wie bereits zu vermuten war, hat die verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken zum Ende des letzten Jahres in diesem Jahr wieder nachgelassen. Das ist darauf zurückzuführen, dass seit Anfang dieses Jahres Neubaumaßnahmen für die Eigennutzung nicht mehr höher präferiert werden wie Gebrauchtimmobilien. Im Jahre 2003 hatten wir es also mit einem eindeutigen Vorzieheffekt zu tun, die Belegung war somit temporär und bedeutete noch keinen Marktumschwung.

Dennoch ist das Marktklima nicht unfreundlich. Das Angebot an Baugrundstücken ist nämlich verhältnismäßig schwach, aber auch ausreichend, um vom Markt aufgenommen zu werden. Große Erschließungsmaßnahmen für neue Baugrundstücke finden gegenwärtig nicht statt, so dass nur vereinzelte Bauplätze in das Angebot kommen. Das hat auch dazu geführt, dass die Preise einigermaßen stabil geblieben sind. Jedenfalls sind Preiseinbrüche nicht zu beobachten. Das Preisniveau innerstädtischer Wohnbaugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser bewegt sich in der Brandbreite zwischen 100 € (Stadtteil Krusenbusch) bis 300 € (Dobben- und Gerichtsviertel) je m². Mit diesen Preisen liegt Oldenburg immer noch am unteren Ende vergleichbarer Städte in Niedersachsen.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

In diesem Marktsegment findet im wesentlichen die im Vorspann dieses Berichtes erwähnte Nachfragebelegung statt. Die Zahl der Nachfrager je Objekt hat sich gegenüber dem Vorjahr um über 20 % gesteigert. Erfahrungsgemäß gilt die Nachfragesteigerung als Indikator für eine Klimaaufhellung. Allerdings hat sich dies bislang auf die Abschlüsse nicht in gleicher Weise ausgewirkt. Die Entscheidung für ein Objekt wird nur sehr zögerlich getroffen und häufig sind mehrere Besichtigungen mit ein- und demselben Interessenten erforderlich, um letztendlich zu einem erfolgreichen Abschluss zu kommen, wobei auch die Preisverhandlungen sehr zäh und schleppend verlaufen. Im Vergleichszeitraum gegenüber dem Vorjahr ist aber dennoch bei uns eine Zunahme von etwa 15 % zu verzeichnen. Erstmals seit einigen Jahren ist auch das Preisniveau nicht merklich gesunken. Sie haben sich auf verhältnismäßig niedrigem Niveau stabilisiert, was darauf schließen lässt, dass die Talsohle durchschritten ist. Gefragt sind alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern, also sowohl Altbauten wie auch Neubauten, wobei allerdings vielfach ältere Objekte präferiert werden. Wir sind auch sehr sicher, dass die Immobiliennachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern innerhalb dieses Jahres stabil bleiben dürfte. Zu diesem Schluss kommen wir unter Berücksichtigung der weiterhin anhaltenden Diskussion über die gänzliche Abschaffung der Eigenheimzulage. Darüber hinaus breitet sich zunehmend die Sorge aus, dass die zur

Zeit sehr günstigen Zinsen anziehen könnten. Es ist angebracht, jedem potentiellen Erwerbsinteressenten zu ermuntern, sich die jetzt noch günstigen Zinsen zu sichern, um den Traum von den eigenen vier Wänden zu realisieren. Wenn dazu noch die Möglichkeit besteht, die Eigenheimzulage zu erhalten, ist das ein weiterer Grund.

Die überwiegende Nachfrage bewegt sich im Preisrahmen zwischen 150.000 € und 225.000 €. Aber auch Objekte bis etwa 325.000 € werden verstärkt nachgefragt.

Auch die Nachfrage nach Reihenhäusern und Doppelhäusern ist stabil, wenn auch in der Tendenz etwas nachlassend. Bei diesen Objekten spielt die Höhe des Kaufpreises eine entscheidende Rolle. Nur wenn der Preisunterschied zu einem freistehenden Haus erheblich ist, haben derartige Objekte eine gute Vermarktungschance.

c) Eigentumswohnungen

Wir haben bereits im Herbst des letzten Jahres darüber berichtet, dass der Fokus der Kaufinteressenten sich mehr und mehr Eigentumswohnungen zuwendet; dies sowohl von Interessenten, die eine Selbstnutzung beabsichtigen, wie auch Kapitalanlegern. Gerade für die zuletzt genannte Gruppe bietet der Erwerb einer Eigentumswohnung eine gute und vor allen Dingen sichere Rendite. Die noch günstigen Preise und die stabilen Mieten machen den Kauf sehr risikoarm. Es gibt kaum eine andere Kapitalanlagemöglichkeit in der Bundesrepublik Deutschland, die in dieser Richtung ähnlich gute Voraussetzungen bietet. Das wird von Anlegerkreisen mehr und mehr erkannt. Im Hinblick auf tendenziell immer noch steigende Mieten ist auch der Erwerb einer Eigentumswohnung zum Zwecke des Selbstbezugs eine gute Entscheidung, wenn hierbei die günstigen Zinsen in Betracht gezogen werden. Die Belastung übersteigt in vielen Fällen nicht das Mietpreisniveau. Da sich Eigentumswohnungen überwiegend in zentralen Lagen befinden, kommen diese Wohnungen dem Trend zum innenstadtnahen Wohnen immer mehr entgegen.

d) Kapitalanlageobjekte

Der Kauf von Immobilienkapitalanlagen spielt sich – wie bei dem Bericht über die Eigentumswohnungen bereits ausgeführt – mehr im Bereich kleinerer Engagements ab. Große Anlagen – wie Wohnblocks und größere gewerbliche Anlagen – sind nach wie vor schwer zu vermarkten. Viele Investoren wollen offensichtlich die weitere Entwicklung der Mieten und der Nachfrage abwarten. Gute Chancen haben Wohnimmobilien mit bis zu 8 Wohneinheiten und einem Kaufpreis bis zu 500.000 €. Der Kaufpreis liegt aber nur in Ausnahmefällen bei mehr als dem 13- bis 14-fachen der jährlichen Bruttomiete (ohne Nebenkosten). Sehr stark gefragt sind Geschäftshäuser in I a – Lage. Gerade auswärtige Interessenten drängen sehr stark in den Oldenburger Markt. Für derartige Objekte werden oft Spitzenpreise erzielt. Voraussetzung ist aber eine absolute Top-Lage. In den Nebenzentren – aber auch schon in den I b – Lagen – lässt das Erwerbsinteresse spürbar nach bzw. liegen die dort erzielten Preise weit unterhalb der Spitzenobjekte.

Die geringste Nachfrage lösen zur Zeit Bürohäuser aus, da hier das Vermietungsrisiko in den vergangenen Monaten deutlich größer geworden ist.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Unser Büro verzeichnet nach wie vor eine gute, teilweise sogar starke Nachfrage nach Mietobjekten. Das Interesse konzentriert sich dabei in erster Linie auf verhältnismäßig stadtzentrale Wohnlagen und auf Mehrraumwohnungen. In Anbetracht der verhältnismäßig hohen Benzinpreise sind periphere Lagen auch bei den Mietinteressenten geringer gefragt. Die breite Masse des Angebotes bewegt sich aber immer noch im Bereich der 2-Zimmer-Wohnungen. Hiervon ist in der Stadt Oldenburg überproportional viel gebaut worden. Bei marktkonformen Mietpreisen werden aber auch diese Wohnungen kurzfristig neu vermietet. Wie auch in den vorangegangenen Marktberichten stellen wir auch jetzt wieder fest, dass in der Stadt Oldenburg Leerstandsprobleme nicht vorhanden sind, vielleicht abgesehen von schwierigen Sozialstandorten oder bei überzogenen Mietpreisforderungen.

Gegenüber anderen Großstädten in Niedersachsen nimmt Oldenburg in Bezug auf die erzielbaren Mieten eine gewisse Sonderstellung ein. Das hat in erster Linie damit zu tun, dass Oldenburg die einzige Großstadt Niedersachsens mit steigender Wohnbevölkerung ist. Bei geringer Neubautätigkeit führt diese Marktkonstellation zwangsläufig zu einem verhältnismäßig hohen Mietpreisniveau. Untersuchungen führender wissenschaftlicher Institute kommen auch zu dem Schluss, dass Oldenburg bis weit in das nächste Jahrzehnt hinein eine günstige Einwohnersituation aufweisen dürfte.

Zwar rechnen wir für die weitere Zukunft nicht mit stark anziehenden Mieten, auf alle Fälle dürfte das gegenwärtige Mietpreisniveau aber erhalten bleiben. Unter 5 € je m² Wohnfläche sind nur verhältnismäßig wenig Wohnungen anzumieten.

b) Läden und gewerbliche Räume

1. Büro- und Praxisräume

Der Trend der Nachfrageschwäche nach Büro- und Praxisräumen hält unvermindert an. Demgegenüber erhöht sich das Angebot. Verstärkt wird die Entwicklung durch einen Schrumpfungsprozess zahlreicher Dienstleistungsbetriebe. Diese Entwicklung ist auch nicht ohne Einfluss auf die Preise geblieben. Sie bröckeln mehr und mehr ab und liegen im allgemeinen nicht höher als Wohnungsmieten, wenn von Neubauf Flächen oder besonders attraktiven Lagen abgesehen wird. Wir sehen ein Ende dieser Entwicklung noch nicht herannahen.

2. *Läden*

Die Vermietung von Ladenlokalen in der Innenstadt bereitet mehr und mehr Probleme. Das hat weniger damit zu tun, dass die Attraktivität Oldenburgs nachgelassen hat, vielmehr kommt darin die allgemeine Schwäche des gesamten Einzelhandels zum Ausdruck. Wenn in dieser Branche jährlich die Umsätze schrumpfen, wäre es geradezu unerklärlich, wenn diese Entwicklung nicht dazu führen würde, dass die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen nachlässt.

Konnte man sich vor wenigen Jahren als Eigentümer Branche und Mieter unter mehreren Bewerbern – im Bereich der I a – Lagen – noch aussuchen, ist man heute froh, wenn auf der Basis der bisherigen Miete ein Neuabschluss zustande kommt. Vielfach sind aber dazu auch Preiszugeständnisse erforderlich. Auch andere vergleichbare Städte in der Bundesrepublik Deutschland machen eine ähnliche Erfahrung. Die Entwicklung wird sich fortsetzen, es sei denn, es breitet sich eine neue Konsumwelle aus, die gegenwärtig aber nicht in Sicht ist.

Wir werden in diesen Wochen sehr oft gefragt, wie wir die Neuansiedlung von Einzelhandelsflächen im Bereich des alten Hallenbades einschätzen. So sehr es für die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung Oldenburgs begrüßenswert ist, wenn ein großer potentieller Investor ein solches Projekt in Angriff nimmt, so ist andererseits natürlich die Sorge berechtigt, dass das Gesamtmietpreisniveau in der Stadt Oldenburg beeinflusst werden wird. Mit der Flächenausweitung wird nicht zwangsläufig eine größere Nachfrage ausgelöst. Vielmehr wird es zu Verschiebungen im Standort kommen. Der Spielraum der Eigentümer für die Mietpreisgestaltung wird dadurch schwieriger werden, jedenfalls unter Berücksichtigung der gegenwärtigen rezessiven Entwicklung des Einzelhandels. Grundsätzlich ist es allerdings sehr zu begrüßen, dass feste Laufachsen gebildet werden, und zwar von Nord nach Süd, wie aber auch von West nach Ost. Dadurch wird verhindert, dass bestimmte Bereiche völlig ausgedünnt werden. Ferner wird auch verhindert, dass die schlechteren Lagen noch weiter in ihrem Niveau abfallen.

Gegenwärtig ist noch nicht eine Tendenz geringerer Mieten spürbar, wenngleich in Einzelfällen – wie bereits erwähnt – Preiszugeständnisse gemacht werden müssen.

III. *Kapitalmarkt*

Wie in diesem Bericht bereits mehrfach bemerkt, herrscht nach wie vor ein außerordentlich günstiges Zinsniveau vor. Zinsen von rund 5 % gehören aus historischer Betrachtung zu den absoluten Ausnahmen, und es ist in der Tat nur eine Frage der Zeit, bis dieser Trend gestoppt und in das Gegenteil verkehrt werden wird. Allerdings ist zu einer hektischen Entscheidung kein Anlass gegeben. Mit einer sehr kurzfristigen Zinsveränderung rechnen wir nicht, da die Europäische Zentralbank aus konjunkturpolitischer Sicht alles daransetzen wird, das Zinsniveau stabil zu halten.

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