

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

## **Immobilienmarktbericht Herbst 1998**

### ***Erfaßt der konjunkturelle Aufschwung auch den Immobilienmarkt ?***

In den letzten 3 bis 4 Jahren waren unsere Marktberichte von der Einschätzung geprägt, daß eine nachhaltige Erholung des Marktes noch nicht beobachtet werden kann. Es gibt Anzeichen, daß – jedenfalls in Teilbereichen – langsam Bewegung in den Immobilienmarkt einkehrt. Zu dieser Einschätzung kommen wir, wenn wir die Nachfrage auf unsere Angebote mit den früheren Zahlen vergleichen. Im Durchschnitt melden sich etwa 10 % mehr Interessenten auf die Angebote für Baugrundstücke, Ein – und Zweifamilienhäuser bzw. attraktive Geschäftshäuser. Auch der Umsatz hat im Verlauf des Jahre 1998 gegenüber 1997 zugenommen. Die Tendenz ist also durchaus positiv. Von einem Durchbruch kann allerdings noch nicht gesprochen werden. Es ist auch noch zu früh, Prognosen darüber abzugeben, wie die weitere Geschäftsentwicklung verlaufen wird. Jedenfalls glauben wir nicht, daß das Preisniveau sich in absehbarer Zeit erheblich verändern wird. Es ist auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, eine verlässliche Einschätzung darüber abzugeben, ob und ggf. in welchem Umfang die von der neuen Bundesregierung geplante Steuerreform sich auswirken wird. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verschlechtern sich allerdings.

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

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

#### ***a) Baugrundstücke***

Grundsätzlich haben sich auf diesem Sektor innerhalb der letzten 2 Jahre keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Nach wie vor stellen wir fest, daß eine sehr große Nachfrage besteht, und auch in diesem Jahr sind die Preise weiter gestiegen. Wir schätzen, daß die Preissteigerungsrate bei etwa 5 % liegen wird. Auf der anderen Seite beklagen wir weiterhin ein viel zu geringes Angebot, was auch damit zusammenhängt, daß nicht der Nachfrage entsprechend genügend neue Baugebiete erschlossen werden. Ein Indiz für unsere Einschätzung ist auch darin zu sehen, daß anderenorts in der Bundesrepublik die Grundstückspreise stagnieren, was darauf schließen läßt, daß dort ein größeres Angebot zur Verfügung steht.

Als weitere Beobachtung ist zu berichten, daß die Grundstücke pro Einheit immer kleiner werden. Daraus ergibt sich, daß das Reihenhaus oder auch das Doppelhaus auf dem Vormarsch sind, und zum anderen natürlich auch dadurch die ständig steigenden Grundstückspreise teilweise wieder aufgefangen werden. Unsere Prognose

vom Frühjahr dieses Jahres, daß mit weiter steigenden Baulandpreisen zu rechnen sei, hat sich damit - leider - voll bestätigt.

Nach wie vor bewegen sich bei den Privatverkäufen die Preise in einer Größenordnung von etwa 200 DM bis 350 DM je m<sup>2</sup>. Die früher zu beobachtende Schallgrenze von etwa 400 DM wird auch schon vielfach durchbrochen.

Gegensätzlich verläuft die Entwicklung bei dem Handel mit Baugrundstücken für den Geschoßwohnungsbau. In Anbetracht der Sättigung des Mietwohnungsmarktes zeichnet sich keinerlei Bedarf ab. Gleichwohl werden gutgeschnittene, nicht allzu große Grundstücke in sehr guter Lage nach wie vor zu Preisen zwischen 400 DM und 650 DM je m<sup>2</sup> gehandelt.

Während die Preise für Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäusern auch im nächsten Jahr unserer Erwartung nach weiter steigen werden, rechnen wir im Geschoßwohnungsbau allenfalls mit stagnierenden, vielleicht etwas zurückgehenden Grundstückspreisen.

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

Auch insoweit ist von keiner dramatischen Änderung der Marktsituation zu berichten. Der gesamte Immobilienmarkt in der Stadt Oldenburg wird auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt weitgehend vom Handel mit Ein- und Zweifamilienhäusern getragen. In Anbetracht sehr günstiger Rahmenbedingungen kann dies auch nicht verwundern. Hierzu zählen wir

- a) eine einigermaßen stabile Preissituation,
- b) sehr günstige Zinskonditionen, wie sie in dieser Form in der Nachkriegszeit kaum jemals zuvor angetroffen wurden,
- c) günstige staatliche Förderungsmaßnahmen durch die sog. Eigenheimhilfe, die es gerade jungen Familien mit Kindern sehr einfach macht, in den Markt einzusteigen.

Die Zahl der Vertragsabschlüsse ist in etwa gleichgeblieben mit einer geringen Tendenz nach oben. Wir beobachten aber, daß sich immer mehr Familien auch für Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften entscheiden. Hier hat sich die bereits seit etwa 18 Monaten andauernde Tendenz fortgesetzt. Während in früheren Jahren häufig auch Eigentumswohnungen als Einstieg erworben wurden, entscheiden sich heute junge Familien vielfach für diese Eigentumsform. Zum einen aus den Gründen, die wir zuvor geschildert haben; zum anderen aber auch deshalb, weil infolge von Erbschaften die Eigenkapitalausstattung günstiger geworden ist.

Die Preise bewegen sich nach wie vor in einem Bereich zwischen 250.000 DM bei Reihenhäusern und etwa 450.000 DM bei freistehenden Einfamilienhäusern. Aber auch bei Objekten, die über diese Preise hinausgehen, herrscht immer noch eine recht gute Nachfrage. Ab etwa 700.000 DM wird der Markt sehr dünn. Hier kommen nur noch vereinzelt Verkäufe zustande.

Es ist erfreulich, aus Kreisen der neuen Regierung zu hören, daß an der Förderung des Eigenheimes festgehalten werden soll. Wenn auch vorerst eine Änderung des

gegenwärtigen Zinsniveaus nicht eintreten sollte – wovon die Experten überwiegend ausgehen -, sind wir ziemlich sicher, daß auch im kommenden Jahr dieser Bereich des Marktes keine Einbrüche zu verzeichnen haben wird. Wir glauben auch nicht, daß sich daran etwas ändert, wenn die neue Bundesregierung eine Ausweitung der sog. Spekulationsfrist festschreibt. Gegenwärtig ist die Rechtslage so, daß bei einem Verkauf nach Ablauf von zwei Jahren seit dem Erwerb ein etwaiger Gewinn steuerfrei vereinnahmt werden kann. Künftig soll diese Frist auf 10 Jahre ausgedehnt werden. Die Branche hofft, daß hiervon selbstgenutzte Eigenheime ausgenommen werden. Dies erscheint uns schon deshalb notwendig, um die Mobilität von Eigenheimbesitzern, die sich beruflich verändern wollen, nicht nachhaltig zu behindern.

Bedauerlich ist auch, daß davon die Rede ist, die sog. Vorkostenpauschale und den Modernisierungsaufwand vor Einzug in ein erworbenes Objekt streichen zu wollen. Dennoch sind wir der Auffassung, daß der „Traum vom Eigenheim“ in unserer Bevölkerung so stark verfestigt ist, daß verschlechternde steuerliche Rahmenbedingungen keinen sehr großen Einfluß auf das Marktgeschehen haben werden.

### **c) *Eigentumswohnungen***

Nachdem wir in unseren Marktberichten der letzten 2 bis 3 Jahre immer wieder darauf hinweisen mußten, daß die Verkäufe von Eigentumswohnungen zurückgehen, ist jetzt offensichtlich die Talsohle erreicht. Nach unseren Feststellungen, die auch vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte für die Stadt Oldenburg bestätigt werden, sind die Abschlüsse in etwa gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Auch das Kaufpreisniveau konnte jetzt gehalten werden. Somit dürften auch die Preise den Bodensatz erreicht haben. Bereits über einen längeren Zeitraum hinweg stellen wir fest, daß das Preisniveau für Neubau-Eigentumswohnungen zwischen etwa 3.350 DM und 3.600 DM schwankt. Gegenüber 1994 hat sich allerdings die Zahl der Vertragsabschlüsse fast halbiert. Eine Belebung ist allerdings gegenwärtig noch nicht vorhersehbar.

Ausschlaggebend für das zurückhaltende Verhalten der Interessenten ist die nach wie vor vorherrschende Schwäche des Mietwohnungsmarktes. Traditionell wurden Eigentumswohnungen vielfach zu reinen Anlagezwecken erworben. Der Vorteil lag darin, daß mit verhältnismäßig geringem Kapitaleinsatz und einem nicht aufwendigen Verwaltungsaufwand eine langfristig gesicherte Rendite erwirtschaftet werden konnte, die darüber hinaus den Vorteil steuerlicher Präferenzen genoß. Nachdem aber die Mieten ins Rutschen gekommen sind und teilweise auch Ausfälle zu beklagen waren, hat sich eine gewisse Zurückhaltung entwickelt, die nach wie vor fortbesteht. Wir sind aber der festen Überzeugung, daß auch die Eigentumswohnung als Kapitalanlage eine Revitalisierung erfahren wird, und zwar spätestens dann, wenn die Nachfrage nach Wohnungen wieder steigt. Bei einer sehr abgeschwächten Neubautätigkeit ist dieser Zeitpunkt in nicht unabsehbare Ferne gerückt. Erfreulich ist auch, daß die neue Bundesregierung ganz offensichtlich die Abschreibungssätze bei Neubauwohnungen nicht ändern will, so daß auch künftig Steuerpräferenzen im Wohnungsbaubereich in Anspruch genommen werden können. Ob sich in diesem Marktbereich die Ausweitung der Spekulationsfrist negativ bemerkbar macht, wird die Zukunft zeigen.

An unserer Prognose vom Herbst 1997, daß ab dem Jahr 2000 die Zahl der Vertragsabschlüsse zunehmen wird, halten wir nach wie vor fest.

#### **d) Kapitalanlageobjekte**

Zweifelsfrei herrscht in breiten Anlegerkreisen zur Zeit eine erhebliche Unsicherheit darüber, wohin anlagesuchendes Kapital investiert werden soll. In der Vergangenheit haben wir des öfteren darauf hingewiesen, daß die Börseneuphorie dazu beigetragen hat, den Immobilienbereich zu vernachlässigen. Die Entwicklung der letzten Wochen und Monate hat allerdings bei vielen zu einer Ernüchterung geführt und dazu beigetragen, daß wieder Sachlichkeit einkehrt. Andererseits verhindert zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Unsicherheit über die Auswirkung der Steuerreform eine mutige Entscheidung für eine Investition im Immobilienbereich. Dabei erweist sich im besonderen der Plan des Gesetzgebers, die Zulässigkeit von Verrechnungen unterschiedlicher Einkommensarten zu unterbinden, als kontraproduktiv. Wenn tatsächlich zu befürchten ist, daß Verluste aus Vermietung und Verpachtung nicht mit anderen Einkommensarten verrechnet werden können, würde man der Bauwirtschaft im besonderen und der Immobilienwirtschaft im allgemeinen einen Bärendienst erweisen. Die jetzt bekannt gewordenen Absichten sind Gott sei Dank deutlich moderater, so daß aller Voraussicht nach der Normalanleger nicht betroffen sein wird.

Wir haben bereits wiederholt darauf hingewiesen, daß die Einführung des EURO nicht dazu beigetragen hat, die Nachfrage ansteigen zu lassen. Die extrem niedrigen Inflationsraten haben offensichtlich zu der Überzeugung beigetragen, daß von dieser Seite keine Gefahr droht. Allerdings sollten die jüngsten Verlautbarungen aus Politik- und Gewerkschaftskreisen, daß für eine Ankurbelung der Beschäftigung auch höhere Verschuldungen in Kauf genommen werden, besorgt machen. Es kann also durchaus sein, daß bezüglich einer Anlage im Sachwertwesen Handlungsbedarf entsteht.

Von den Rahmenbedingungen einmal abgesehen, sind Kapitalanlageobjekte in guten Lagen, vornehmlich in erstklassigen Geschäftsvierteln, aber auch in bevorzugten Wohnlagen gut zu verkaufen. Die Preisgrenze liegt bei Privatinteressenten in der Größenordnung von ca. 3 Mio. DM. Durchweg erwarten die Interessenten eine etwa 6 %ige Verzinsung.

Eine klare Aussage über die weitere Entwicklung vermögen wir gegenwärtig nicht abzugeben.

## **II. Vermietungen**

### **a) Wohnungen**

Vor kurzem wurde ein Bericht des Ring Deutscher Makler zitiert, wonach die Mieten in der Bundesrepublik Deutschland gegenüber dem Vorjahr noch einmal um durchschnittlich 1,4 % nachgegeben haben. Auch wir haben in den letzten Marktberichten, zuletzt im Frühjahr dieses Jahres, von einer ähnlichen Entwicklung berichtet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stellen wir allerdings verhältnismäßig stabile Preise

fest, so daß auf dem Mietwohnungsmarkt gegenwärtig eine Stagnation zu erkennen ist. Das gilt sowohl für Neuvertragsabschlüsse wie aber auch für die Bestandsmieten.

Weiterhin registrieren wir ein überdurchschnittlich hohes Angebot an Wohnungen, so daß nach wie vor ein eindeutiger Mietermarkt herrscht. Viele Mieter sind auch bereit, kurzfristig in andere Wohnungen einzuziehen, wenn diese preisgünstiger sind; selbst wenn dadurch etwas höhere umzugsbedingte Kosten anfallen. Insoweit hat die Mobilität erheblich zugenommen. Für jeden Hauseigentümer ist es wichtig, sich bei seiner Mietforderung an der Aktualität zu orientieren. Für marktgerechte Mieten ist eine ausreichende Nachfrage jedenfalls im allgemeinen vorhanden. Schwierigkeiten bestehen allerdings bei 1- und 2-Zimmerwohnungen. Hier ist am Bedarf vorbeigebaut worden. Demgegenüber sind größere Wohnungen mitunter schon leichter zu vermieten, auf alle Fälle aber im Altbaubereich. Die Leerstandsquote hält sich in Oldenburg in Grenzen. Unter einem Leerstand verstehen wir eine über 3 Monate leerstehende Wohnung.

Wie wir bereits an anderer Stelle dieses Marktberichtes erwähnt haben, sehen wir eine Änderung der jetzigen Situation ab dem Jahre 2000. Bis dahin wird das Angebot weiter zurückgehen. Infolge von Steuerentlastungen für Geringverdiener dürfte sich auch ein Spielraum für Mietpreiserhöhungen ergeben, zumal auch über eine Erhöhung des Wohngeldes diskutiert wird. Es wird aber auch darauf ankommen, ob die kommunalen Abgaben weiter steigen, die natürlich die Entwicklung der Mieten selbst einengen.

Die aktuelle Miethöhe bei Neubauwohnungen in guten Wohnlagen bewegt sich gegenwärtig auf etwa 11,50 DM je m<sup>2</sup>. Die untere Grenze liegt bei etwa 8,50 DM je m<sup>2</sup>. Allerdings werden unzulänglich ausgestattete Wohnungen, insbesondere Wohnungen ohne Zentralheizung nur in sehr geringem Maße nachgefragt und sind auch zu sehr günstigen Bedingungen schlecht zu vermieten.

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

### ***1. Büro- und Praxisräume***

Bezüglich dieses Bereiches verweisen wir auf unseren Bericht vom Frühjahr dieses Jahres. Dort hatten wir bereits darauf hingewiesen, daß eine Entspannung eingetreten ist. Diese hat sich unserer Beobachtung nach weiter fortgesetzt. Auch unser Unternehmen hat in den letzten Monaten mehrere 1.000 m<sup>2</sup> neu vermietet. Zwar gibt es auch heute noch Objekte mit leerstehenden Flächen, sie sind aber auffällig gering geworden. Es soll aber nicht verschwiegen werden, daß vielfach die Vermietungen nur dadurch möglich gewesen sind, daß Mietpreisreduzierungen vorgenommen wurden. Seit einigen Monaten stellen wir aber auch fest, daß die Talsohle erreicht worden ist. Die Preise bewegen sich bei Büro- und Praxisräumen auf 10 DM je m<sup>2</sup> bis 13 DM je m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Spitzenmieten liegen bei etwa 15 DM je m<sup>2</sup> Nutzfläche (ohne Nebenkosten).

### ***2. Läden***

Hier gibt es gegenüber unserem bisherigen Bericht keine Änderung. Wir wiederholen daher nachstehend unsere Aussage vom Frühjahr dieses Jahres.

Auf diesem Marktsektor ist gegenüber den früheren Jahren eine Trendumkehr zu verzeichnen. Die Zeiten ständig steigender Mieten, insbesondere für den Fußgängerbereich der Stadt Oldenburg 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 Gewinnmagen zu halten. Für 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 zu Besorgnissen. Hier ist auch die Politik aufgerufen, dazu beizutragen, daß der hohe Standard des Fußgängerbereiches der Stadt Oldenburg mit seiner breiten Ausstellung 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 190 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 Mietpreinsniveau gemäßiggt. In den Bereichen, die wir als I-b- oder 2-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 in 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***

Praktisch zu keiner Zeit in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland sind die Zinsen auf einen so niedrigen Stand gefallen, wie zur Zeit. Natürlich kommt diese Entwicklung der Immobilienwirtschaft zugute. Wir haben ermittelt, daß ein Immobilienkäufer bei einem Fremdkapital von 300.000 DM jetzt gegenüber dem Durchschnittszinssatz monatlich etwa 800 DM einspart. Man kann wirklich nur jeden ermuntern, diese Situation für sich zu nutzen und möglichst eine langfristige Zinsbindung mit seiner Bank zu verabreden. Ein erststelliges Hypothekendarlehen mit einer Zinsbindungsfrist von ca. 10 Jahren kostet zur Zeit bei 100 %iger Auszahlung ca. 5,6 % effektiv. In Expertenkreisen wird vermutet, daß kurzfristig keine signifikanten Änderungen eintreten werden. Allerdings glaubt man, daß im Verlauf des nächsten Jahres mit einer Zinsanhebung gerechnet werden muß. Ob dies so kommt, muß abgewartet werden.