

# *Informationsbrief II/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 Herbst 1999**

### *Der zaghafte Aufschwung ist gestoppt !*

Das Jahr 1999 hat nach unseren Beobachtungen sehr verheißungsvoll begonnen, was uns in dem Frühjahrsmarktbericht zu der Feststellung veranlaßte, daß die Talsohle durchschritten sei. Bis zu den Sommerferien im August dieses Jahres verzeichneten wir eine gegenüber dem Vorjahr vermehrte Zahl von Vertragsabschlüssen, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit zum Teil sogar leicht ansteigenden Preisen. Seit dem Ende der Sommerferien hat der Markt aber einen Rückschlag erlitten. Es lassen sich keine signifikanten Umstände erkennen, worauf diese Entwicklung zurückzuführen ist. Neben den seither ansteigenden Zinsbelastungen haben wir den Eindruck gewonnen, daß durch die steuerpolitischen Entscheidungen der neuen Bundesregierung sich mehr und mehr eine Verunsicherung breit macht, die dazu beigetragen hat, einen gewissen Attentismus festzustellen. Da diese Entwicklung noch sehr frisch ist, vermögen wir gegenwärtig auch nicht zu prognostizieren, ob wir es nur mit einer temporären oder längerfristigen Tendenz zu tun haben. Die Marktzurückhaltung betrifft im übrigen alle Sparten des Immobilienmarktes, besonders allerdings Eigentumswohnungen und größere Kapitalanlageobjekte.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser zogen bis zum Sommer leicht an, während bei Eigentumswohnungen teilweise recht deutliche Preisrückgänge zu verzeichnen waren.

Die Mietpreise stabilisierten sich auch im weiteren Verlauf dieses Jahres. Zwar sind deutliche Preissteigerungen noch nicht zu verzeichnen, wir rechnen aber im kommenden Jahr mit Mieterhöhungen.

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

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

### ***a) Baugrundstücke***

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser ist nach wie vor sehr ausgeprägt mit einer allerdings etwas nachlassenden Tendenz. Dennoch ist eine Befriedigung der Nachfrage aus dem vorhandenen Angebot nicht möglich. Als Flächenanbieter treten in erster Linie die Stadt Oldenburg oder die umliegenden Gemeinden bzw. Bauträgergruppen auf, wobei die letzteren die Grundstücke mit entsprechenden Bauverträgen für die Errichtung von Wohnhäusern verkaufen. Verkäufe privater Grundstückseigentümer finden nur vereinzelt statt, selten bei größeren zusammenhängenden Flächen.

Die Preise dürften in diesem Jahr um etwa 5 % angezogen haben. Wie wir bei unseren Recherchen feststellten, sind Werte von 350 DM je m<sup>2</sup> einschließlich Erschließung in guten Lagen mehr oder weniger die Regel. In mittleren Lagen werden etwas unter 300 DM je m<sup>2</sup> gezahlt und in mäßigen Lagen knapp über 200 DM. Unter 200 DM werden Bauplätze nur in geringen Ausnahmefällen gehandelt, während Preise von über 400 DM auch für Ein- und Zweifamilienhäuser durchaus keine Seltenheit darstellen.

Die Nachfrage nach Grundstücken für Mehrfamilienwohnhäuser ist weiterhin wie schon seit etwa 2 Jahren mäßig. Dennoch sind die Preise seit einiger Zeit stabil.

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

Wie eingangs bereits erwähnt worden ist, verzeichneten wir bis in den Sommer dieses Jahres hinein eine sehr ausgeprägte Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, ebenso wie nach Reihenhäusern oder Doppelhäusern. In dieser Zeit nahmen gegenüber dem Vorjahr die Abschlüsse um annähernd 10 % zu, was auch dazu führte, daß wir bei den Preisen eine spürbare Tendenz nach oben feststellten. Hierüber berichteten wir auch in unserem Frühjahrsmarktbericht.

Diese Entwicklung hat sich aber nach den Sommerferien nicht fortgesetzt. Dies läßt sich nicht nur aus unserer Datenbank entnehmen, sondern wird auch übereinstimmend von den Hypothekenbanken bestätigt, die eine geringere Nachfrage nach Wohnungskrediten zu verzeichnen hatten. Konkrete Gründe für die Kaufzurückhaltung sind aus unserer Sicht nicht festzustellen. Gewiß dürfte auch die Entwicklung auf den Kapitalmärkten mit den anziehenden Zinsen dazu beigetragen haben, liefert aber dennoch keine plausible Erklärung, da wir nach wie vor im langfristigen Durchschnitt ein sehr günstiges Zinsniveau zu verzeichnen haben. Vielmehr scheint eine gewisse Verunsicherung breiter Bevölkerungskreise für die Kaufzurückhaltung ausschlaggebend zu sein. Die steuerpolitischen Gesetzesänderungen der neuen Bundesregierung haben in einem erheblichen Maße dazu beitragen, und wir nennen dabei in erster Linie die Heraufsetzung der Haltezeit für die Vermeidung von Spekulationssteuern von 2 Jahren auf 10 Jahren, die begrenzte Verlustverrechnung mit Gewinnen anderer Einkunftsarten, die Zurückführung der Werbungskosten bei dem Erwerb eines Einfamilienhauses und vieles andere mehr. Zwar sind von diesen Veränderungen nur die allerwenigsten selbst betroffen, dennoch wird ein Gefühl der Unsicherheit

verbreitet, das dazu führt, Entscheidungen zunächst einmal zurückzustellen und die weitere Entwicklung abzuwarten. Gegenwärtig werden in diesem Marktbereich bescheidene Umsätze getätigt, während noch bis vor kurzem der Markt ein wesentlich freundlicheres Gesicht gezeigt hat.

Es besteht aber Anlaß zu der optimistischen Einschätzung, daß die Zurückhaltung nur vorübergehender Natur ist, da wir aus zahlreichen Gesprächen mit Interessenten den Eindruck gewonnen hatten, daß der Wunsch nach einem eigenen Haus immer noch erste Priorität genießt. Positiv ist weiterhin, daß die Bundesregierung die Förderung des Familienheimes für niedrige und mittlere Einkommen unangetastet läßt und auch die Zinsen gegenwärtig keine weitere Tendenz nach oben zeigen. Schließlich ist es für die Nachfrager auch erfreulich, daß die Preise stabil geblieben sind.

Für ein Einfamilienhaus mit einem mittleren Wohnwert und einer Wohnfläche von etwa 125 m<sup>2</sup> beträgt der Durchschnittspreis etwa 370.000 DM. Für einfache Wohnhäuser werden durchschnittlich etwa 260.000 DM und für Objekte mit einem guten Wohnwert und etwa 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche 475.000 DM gezahlt. Exklusivhäuser in den besten Wohnlagen von Oldenburg werden mit etwa 800.000 DM bis zu einer Million gehandelt.

Die Preise für Reihenmittelhäuser schwanken je nach Größe und Ausstattung zwischen 200.000 DM und 340.000 DM. Etwas mehr zu zahlen haben Käufer von Reihenendhäusern bzw. Doppelhaushälften. Vorläufig ist mit weiteren Preissteigerungen unseres Erachtens nicht zu rechnen.

### c) *Eigentumswohnungen*

Für Eigentumswohnungen ist nach wie vor noch keine durchgreifende Erholung in Sicht. Dies zeigen die zurückgegangenen Vertragsabschlüsse von etwa 10 % gegenüber dem Vorjahr recht deutlich und dies vor dem Hintergrund zum Teil rückläufiger Preise. Dabei ist allerdings angemessen in Betracht zu ziehen, daß das Angebot zurückgegangen ist, so daß die Preisreduzierungen nur vereinzelt und auf mäßigem Niveau anzutreffen sind. In unserem Frühjahrsmarktbericht haben wir bereits darauf hingewiesen, daß sich viele Eigentümer von Eigentumswohnungen mit beabsichtigten Verkäufen jetzt zurückhalten, um eine Spekulationssteuer zu vermeiden, sofern sie die Wohnung vor weniger als 10 Jahren erworben haben und sie nicht selbst bewohnen. Aus Erfahrungen früherer Jahre wissen wir, daß die Nachfrage nach Eigentumswohnungen bei einem ausgeglichenen Mietwohnungsmarkt rückläufig ist, aber wieder anzieht, wenn Verknappungstendenzen erkennbar werden. Wir haben in unseren Marktberichten wiederholt darauf hingewiesen, daß wir in einem überschaubaren Zeitraum eine derartige Verknappung durchaus prognostizieren, so daß wir auf mittelfristiger Sicht durchaus die Chancen für die Verkäufer von Eigentumswohnungen verbessert sehen.

Der Durchschnittspreis einer gebrauchten Eigentumswohnung liegt gegenwärtig in Oldenburg bei etwa 2.250 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit um etwa 4 % unter dem Vorjahresniveau. Auch Neubaueigentumswohnungen sind im Preis zurückgegangen. Der Durchschnittspreis liegt gegenwärtig bei etwa 3.430 DM.

#### **d) Kapitalanlageobjekte**

Unter der bereits mehrfach erwähnten Nachfrageschwäche leiden zur Zeit auch sogenannte Kapitalanlageobjekte, also insbesondere Mehrfamilienhausanlagen sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Bis zum Sommer dieses Jahres waren auch diese Objekte stark nachgefragt, und es gab gute Abschlüsse. Aber auch insoweit spüren wir gegenwärtig eine gewisse Zurückhaltung. Dazu hat unter Umständen auch die aktuelle Diskussion um eine Ausweitung der Erbschaftssteuer beigetragen, die insbesondere die Immobilienbesitzer treffen soll. Daher können wir nur an den Gesetzgeber appellieren, mit dieser Diskussion alsbald Schluß zu machen, um Investoren wieder eine klare Perspektive zu geben.

Es ist unbestritten, daß die Immobilie einen hohen Rang bei den wertbeständigen Anlagen einnimmt und auch ein hervorragendes Instrument der Alterssicherung darstellt. Gerade im Hinblick auf die aktuelle Rentendiskussion gelten Immobilien als ein ausgezeichnetes Instrument der Zukunftssicherung und es ist festzuhalten, daß das Immobilieneigentum nach wie vor auch unter steuerlichen Gesichtspunkten dennoch eine privilegierte Stellung einnimmt. Es wäre allerdings fatal, wenn der Gesetzgeber den Gestaltungsspielraum der Eigentümer bei dem Abschluß von Mietverträgen einschränkt. Aus dem Bundesbauministerium kommt dazu allerdings die Nachricht, daß daran nicht gedacht sei.

Maßgeblich für die Höhe des Wertes eines Kapitalanlageobjektes ist natürlich die Verzinsung. Für Wohnimmobilien liegt der Ertrag nach Abzug der Aufwendungen bei etwa 4,5 % und bei gewerblichen Anlagen bei ca. 6 % bis 7 %.

Berücksichtigt man den enormen Anlagebedarf, den sowohl private wie institutionelle Anleger haben, ist auch in der näheren Zukunft die Wertbeständigkeit des Immobilienbesitzes gesichert.

## **II. Vermietungen**

### **a) Wohnungen**

Ganz allgemein kann festgestellt werden, daß der Überhang an unvermieteten Mietwohnungen praktisch in vollem Umfange abgebaut worden ist. Freiwerdende Wohnungen werden kurzfristig neu vermietet. Es ist auch unübersehbar, daß vereinzelt bei Neuvermietungen höhere Preise erzielt werden wie bei den Bestandsmieten. Zwar kann keineswegs davon die Rede sein, daß das Mietpreinsniveau deutlich ansteigt. Wir halten es aber nicht für ausgeschlossen, daß bereits in ein bis zwei Jahren nicht unerheblich höhere Preise für eine Wohnung gezahlt werden müssen. Eine derartige Entwicklung zeichnet sich nicht nur in Oldenburg ab, sondern gilt gleichermaßen für alle größeren Städte in den alten Bundesländern. In Oldenburg kommt hinzu, daß wir erfreulicherweise nach wie vor eine steigende Einwohnerzahl zu verzeichnen haben, so daß die Entwicklung hier etwas verschärft wird.

Für eine 3-Zimmerwohnung mit rund 70 m<sup>2</sup> beläuft sich gegenwärtig der Mietpreis auf etwa 700 DM zuzüglich der üblichen Nebenkosten. Für Wohnungen in Spitzenlagen wird etwas mehr, für Wohnungen in Stadtrandgebieten etwas weniger gezahlt.

Sorgen bereiten auch die steigenden Nebenkosten für Energieaufwendungen, bedingt durch die „Öko-Steuer“, sowie für Gartenpflege, Hausreinigung u. ä. im Hinblick auf das sogenannte 630 DM-Gesetz.

## **b) Läden und gewerbliche Räume**

### **1. Büro- und Praxisräume**

Es kann erfreulicherweise festgestellt werden, daß großflächige Leerstandsprobleme bei Büroräumen nicht mehr zu verzeichnen sind. Es ist möglich gewesen, innerhalb einer Zeit von wenigen Jahren dieses Problem in den Griff zu bekommen. Auf der anderen Seite hat in letzter Zeit die Nachfrage wieder nachgelassen, so daß Neuabschlüsse für größere Büroraumflächen nur in geringer Zahl zu verzeichnen sind. Die Preise bewegen sich auf einer bescheidenen Höhe. Unseren Recherchen nach liegen bei 80 % aller Vermietungsfälle die Preise bei 10 DM bis 13 DM je m<sup>2</sup> Nutzfläche zuzüglich der üblichen Nebenkosten. Nur vereinzelt und dies bei Neubauten werden auch Preise bis etwa 16 DM je m<sup>2</sup> erzielt.

### **2. Läden**

Gegenüber unserem Bericht im Frühjahr dieses Jahres haben sich nennenswerte Veränderungen nicht ergeben, so daß wir unsere Marktanalyse an dieser Stelle wiederholen möchten. Danach ist festzuhalten, daß in der absoluten Toplage in der Innenstadt nach wie vor eine gute Nachfrage vorhanden ist. Es ist allerdings auffällig, daß es mehr und mehr zu einem Mieterwechsel kommt. Besonders ausgeprägt ist dies bei sog. I b-Lagen. Dort häuft sich die Zahl der Neuvermietungsschilder. Die Gründe dafür sind unterschiedlich. 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. Zum anderen hat dies sicher auch damit zu tun, daß die Erreichbarkeit der Innenstadt für auswärtige Besucher schwieriger wird. Die Konkurrenzgemeinden, aber auch die großen Einkaufszentren im Stadtrandbereich machen es den Einzelhandelsunternehmen immer schwerer, die Innenstandorte zu halten. Es bleibt nicht aus, daß bei dieser Entwicklung es immer schwieriger wird, das Mietpreinsniveau zu halten. Gerade in den I b-Lagen sind Preiszugeständnisse teilweise unerlässlich.

Die Spitzenmieten liegen allerdings in Oldenburg nach wie vor bei etwa 120 DM je m<sup>2</sup> für kleinere Flächen und bei 60 DM bis 80 DM für größere Flächen. Für absolute Spitzenobjekte werden allerdings teilweise auch erheblich höhere Preise gezahlt.

In den Geschäftslagen, die wir mit I b bis II b bezeichnen, gehen die Mieten mehr oder weniger deutlich herunter und liegen je nach Lage und Größe zwischen 20 DM und 80 DM je m<sup>2</sup>.

Die weitere Entwicklung wird von uns zur Zeit nicht optimistisch eingeschätzt. Erst wenn der Einzelhandel zu besseren Umsätzen kommt, ist auch wieder mit steigenden Mieten zu rechnen.

### ***III. Kapitalmarkt***

Seit dem Frühjahr dieses Jahres beobachten wir eine deutliche Steigerung des Kapitalmarktzinses. Eine entsprechende Prognose haben wir bereits zu dieser Zeit abgegeben, die sich leider bewahrheitet hat. Im Mai d. J. mußte für ein erststelliges Hypothekendarlehn mit einer Zinsbindungsfrist von etwa 10 Jahren mit einem Zinssatz von 5,2 % gerechnet werden. Heute sind etwa 6,2 % zu zahlen, was einer Steigerung von etwa 18 % entspricht. Dabei ist allerdings festzustellen, daß im langfristigen Durchschnitt der aktuelle Zins immer noch als sehr günstig zu bezeichnen ist. Experten gehen davon aus, daß auch in der weiteren Zukunft mit Steigerungen zu rechnen ist, wenngleich gegenwärtig sich diese Entwicklung noch nicht abzeichnet. Interessenten sind aber gut beraten, wenn sie sich heute die Konditionen langfristig sichern und nicht zögern, jetzt zuzugreifen.

## **Hausinterne Hinweise:**

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*