

Informationsbrief II/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 Herbst 2000

Der Markt kommt nicht in Tritt !

Gab es im Frühjahr dieses Jahres noch Anzeichen eines zaghaften Anlaufs zu einem neuen Aufschwung, so konnte sich diese Tendenz im weiteren Jahresverlauf nicht behaupten. Im Gegenteil, das Jahr 2000 ist getrübt durch eine anhaltende Nachfrageschwäche trotz stabiler bis teilweise sogar nachgebender Preise.

Diese Beobachtung betrifft mehr oder weniger alle Bereiche des Immobilienmarktes. Selbst Ein- und Zweifamilienhäuser, die über viele Jahre hinweg eine sehr intensive Nachfrage auslösten, sind von der Marktschwäche betroffen. Die Zahl der Vertragsabschlüsse ist nach dem jetzt vorliegenden Überblick gegenüber dem Vorjahr deutlich geringer ausgefallen. Von den Fachleuten ist eine klare Aussage über die Gründe dieser Entwicklung nicht zu erfahren. Die Entwicklung der Zinsen, mangelnde Eigenkapitalausstattung oder ein niedriges Angebot lassen sich jedenfalls nicht heranziehen. Eher schon steigende Energiekosten, eine für die Immobilienwirtschaft nachteilige Steuerpolitik oder einfach nur ein zyklisches Verhalten von der Nachfrageseite.

Wesentlich besser ist der Mietwohnungsmarkt zu beurteilen. Die Diskussion um Leerstandsprobleme ist verstummt. Die Preise geben nicht weiter nach, und die Vermarktungszeit nimmt ständig weiter ab. Vereinzelt nutzen Vermieter bereits Spielräume von Mieterhöhungsmöglichkeiten aus. Diese Entwicklung wird mit einiger Gewißheit sich im nächsten Jahr fortsetzen. Darauf gründet im übrigen auch die Hoffnung, daß der Immobilienmarkt ganz allmählich aus der Talsohle herauskommen wird.

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

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Einzig und allein der Handel mit Baugrundstücken nimmt im Marktverlauf eine gewisse Ausnahmestellung ein. Die Verkäufer profitieren von einem knappen Angebot. Dadurch ist die Tendenz der Preissteigerung nach wie vor nicht gestoppt. Seit 1990 verzeichnen wir jedes Jahr höhere Preise gegenüber dem jeweiligen Vorjahr. Zwar wird in diesem Jahr die Preissteigerungsrate nur sehr gering ausfallen, dennoch ist die Tendenz unübersehbar.

Der Durchschnittspreis für erschlossene Grundstücke mit einer Größe von etwa 600 m² bewegt sich um 325 DM je m². Unter 200 DM ist in Oldenburg praktisch kein Baugrundstück für den Wohnungsbau mehr zu erwerben, und in attraktiven, innenstadtnahen und ruhigen Wohngebieten sind Preise von 400 DM und mehr je m² durchaus keine Ausnahme. Lediglich Grundstücke, die die Stadt Oldenburg aus eigenen Beständen auf den Markt bringt, sind günstiger zu haben. Die Nachfrage übersteigt dabei aber das Angebot bei weitem.

Wir haben bereits in unserem letzten Bericht darauf hingewiesen, daß die Nachfrage nach Grundstücken für Mehrfamilienhäuser zurück geht. Ausschlaggebend dafür ist der nur sehr schleppende Absatz von Miet- und Eigentumswohnungen, so daß die Bauträgergesellschaften sich zurückhalten. Diese Tendenz hat sich weiter fortgesetzt.

Wir erwarten keine kurzfristige Änderung.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Die rege Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern war in der Vergangenheit dafür ausschlaggebend, daß die Umsätze des Immobilienmarktes noch zufriedenstellend ausfielen. Hiervon kann gegenwärtig keine Rede sein. Zwar gibt die Nachfrage selbst noch keinen Anlaß zur Klage, auffällig ist aber die nur zögerliche Abschlußbereitschaft vieler Interessenten. Anhand konkreter Parameter läßt sich diese Entwicklung nicht erklären. Neben rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist auch nicht auszuschließen, daß ein sehr umfangreiches Angebot dem Nachfrager die Entscheidung nicht einfach macht. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte beim Katasteramt in Oldenburg berichtete in seinem Halbjahresbericht, daß die Zahl der Vertragsabschlüsse gegenüber dem Vorjahr um etwa 20 % zurückgegangen ist. Unserer Einschätzung nach dürfte dies auch für den aktuellen Zeitraum ähnlich sein. Zwar ist nicht signifikant zu beobachten, daß durch diese Entwicklung die Preise betroffen sind, richtig ist aber, daß kurzfristige Abschlußerfolge sich gegenwärtig vielfach nur dann erreichen lassen, wenn die Preise reduziert werden. Nachdem seit etwa 1990 der Durchschnittspreis eines Einfamilienhauses kontinuierlich von 220.000 DM auf 360.000 DM gestiegen ist, erwarten wir für dieses Jahr eine Stagnation, möglicherweise sogar einen kleinen Abschwung.

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Zahl der Vertragsabschlüsse noch deutlich mehr zurückgegangen als bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, daß in den letzten Jahren hohe Steigerungsraten erzielt worden sind. Zur Zeit ist die Nachfrage nach derartigen Objekten sehr schwach, und hier sind auch Preisreduzierungen unübersehbar. Im Durchschnitt beziffern wir sie mit etwa 3 %. Der Durchschnittspreis liegt für derartige Objekte zwischen 260.000 DM und 280.000 DM.

c) Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen verharrt seit einer Reihe von Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau. Der Grund liegt in erster Linie darin, daß Kapitalanleger sich sehr stark zurückhalten. In Anbetracht dessen, daß über einen langen Zeitraum große Leerstände beklagt wurden, ist dieser Attentismus auch nicht verwunderlich. Hinzu kam, daß die Euphorie an den Aktienmärkten große Kapitalströme umleiteten, die früher vielfach dem Immobilienmarkt zugute kamen. Wir stehen aber heute vor einem Wandel. Zum einen kann von Leerstandsproblemen bei Mietwohnungen keine Rede mehr sein. Alle Indikatoren deuten darauf hin, daß bereits im nächsten Jahr gewisse Verknappungstendenzen unübersehbar werden, in deren Folge auch Mietpreissteigerungen einher gehen werden. Zum anderen ist der Euphorie an den Aktienmärkten Nüchternheit gewichen und vielfach setzt sich die Erkenntnis durch, daß es langfristig gesehen besser ist, auf die Sicherheit einer Sachwertanlage im Immobilienbereich zu setzen. Wir glauben auch, daß der schwache Euro rein psychologisch dem Immobilienmarkt Unterstützung bringen wird, da die Euro-Schwäche auch die Gefahr in sich birgt, daß inflationistische Tendenzen wieder zum Vorschein kommen.

Zur Zeit werden Eigentumswohnungen überwiegend nur zur Selbstnutzung gesucht. Die daraus resultierende Nachfrage reicht aber nicht aus, um ein sehr umfangreiches Angebotsmaterial unterbringen zu können. Nur wer sich mit weiteren Preiszugeständnissen hervor tut, hat eine Chance, einen Käufer zu finden. Dies gilt natürlich in erster Linie für Wohnungen in einer durchschnittlichen Wohnlage. Objekte in Spitzenlagen sind selbst bei höheren Preisen leichter absetzbar.

Bezifferten wir vor einiger Zeit den Durchschnittspreis einer etwa 75 m² großen Wohnung aus dem Bestand mit 2.300 DM je m², so ist dieser Wert auf etwa 2.050 DM gefallen. In guten Wohngebieten sind etwa 2.500 DM und für Wohnungen mit einem sehr guten Wohnwert etwa 3.000 DM je m² zu erzielen.

Auf weitere Sicht gesehen, sehen wir durchaus die Chance, daß sich der Markt wieder fängt und die Preise sich erholen. Es wäre allerdings nicht gerechtfertigt, anzunehmen, daß diese Entwicklung bereits in naher Zukunft eintritt.

d) Kapitalanlageobjekte

Unter der bereits in unseren Marktberichten mehrfach erwähnten Nachfrageschwäche leiden zur Zeit auch sogenannte Kapitalanlageobjekte, also insbesondere Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Die Gründe sind annähernd dieselben, die zu einer Zurückhaltung bei dem Kauf von Eigentumswohnungen zu Ka-

pitalanlagezwecken erwähnt wurden. In letzter Zeit beobachten wir allerdings eine etwas verstärkte Nachfrage nach Anlageobjekten mit einem überwiegend gewerblichen Anteil. Die insoweit auf den Markt kommenden Angebote werden durchweg auch innerhalb eines Zeitraumes von 4 bis 6 Monaten verkauft. Objekte mit ausschließlicher Wohnnutzung werden nur dann nachgefragt, wenn eine sehr gute Rendite erzielt werden kann, d.h. die Kaufpreise müssen so weit gesenkt werden, daß etwa eine 6 %- bis 7 %ige Nettoverzinsung erzielt wird.

Mit zunehmender Verknappung eines Mietangebotes erwarten wir allerdings wieder steigende Preise. Dabei setzen wir aber voraus, daß seitens der Politik keine zusätzlichen Belastungen auf die Investoren zukommen. In erster Linie denken wir dabei daran, daß die Mietrechtsreform noch nachgebessert wird und daß eine Diskussion um höhere Erbschaftssteuern auf Immobilienbesitz aufhört.

Für Mehrfamilienhäuser werden im allgemeinen zur Zeit das 10- bis 13-fache der Jahresmiete (ohne Nebenkosten) und bei Gewerbeobjekten zwischen dem 9- bis 12-fachen der jährlichen Rohmiete gezahlt.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Langsam aber sicher folgt dem jahrelang beobachteten Überhang an zu vermieteten Wohnungen ein ausgeglichener Wohnungsmarkt. Abgesehen von Wohnungen in Gebieten mit einer sozial schwachen Bevölkerungsstruktur sind Leerstände kaum noch zu verzeichnen. Freiwerdende Wohnungen werden innerhalb kurzer Zeit zu teilweise verbesserten Mietkonditionen neu vermietet. Das gilt in erster Linie für Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern. 1- und 2-Zimmer-Wohnungen werden dagegen infolge eines großen Angebotes etwas schleppender vermietet. In den letzten Jahren ist die Neubautätigkeit für Mehrfamilienhäuser drastisch zurückgeführt worden. Die Nachfrage infolge von Zuzug, Ehescheidung, Verselbständigung junger Menschen bewirkt eine stabile Nachfrage, die mehr und mehr auf ein reduziertes Angebot stößt. Wir haben bereits vor 2 Jahren prognostiziert, daß ab dem Jahr 2000 mit steigenden Mieten zu rechnen ist. Diese Aussage hat sich zwar zeitlich etwas verzögert, dennoch ist sie im grundsätzlichen eingetreten. In der zweiten Hälfte des Jahres 2001 ist damit zu rechnen, daß Mieterhöhungen an der Tagesordnung sind. Der Spielraum für die Vermieter wird aber dadurch eingeschränkt, daß die verbrauchsabhängigen Nebenkosten, wie Strom-, Gas-, Öl- und Wasserverbrauch mehr oder weniger stark steigen werden, so daß die Möglichkeit einer Mietanhebung nur sehr gering ausfallen wird.

Die Durchschnittspreise für eine Wohnung zur Größe von etwa 70 m² schwanken je nach Alter, Größe, Lage und Ausstattung zwischen etwa 8,-- DM und 12,50 DM je m². Vergleichbare Wohnungen in Süddeutschland liegen teilweise um etwa 40 % und mehr darüber. Auch in Westdeutschland sind in vergleichbaren Städten die Wohnungsmieten um 20 % höher. Aus diesen Regionen wird auch berichtet, daß die Mieten die Talsohle durchschritten haben. Lediglich in den neuen Bundesländern zeichnet sich keine Besserung ab. Dort wird noch von weiter fallenden Mieten berichtet.

b) Läden und gewerbliche Räume

1. Büro- und Praxisräume

In unserem Frühjahrsmarktbericht berichteten wir von einer stabilen Nachfrage nach Büro- und Praxisräumen. Daran hat sich auch im weiteren Verlaufe des Jahres nichts geändert. Zwar ist es nach wie vor außerordentlich schwer, ältere, unmodernisierte Flächen zu vermieten, zumal dann, wenn zusätzlich auch noch Parkplatzprobleme auftreten. Demgegenüber sind aber Büroraumflächen mit einem modernen Zuschnitt und einer den heutigen Anforderungen an die Büro-kommunikation orientierten Ausstattung gut gefragt. Dennoch sind noch nicht alle Leerstandsprobleme beseitigt. Es handelt sich dabei aber durchweg um Einzelfälle. Bei alledem ist aber der Mietpreis stabil geblieben. Tendenzen einer Erhöhung können wir jedenfalls nicht erkennen.

Die Neuverträge werden überwiegend auf einem Preisniveau von 12 DM je m² für Gebäude, die nicht älter als 25 Jahre sind, abgeschlossen. Für Neubauten, die allerdings wenig angeboten werden, liegt der Neuvertragsabschluß bei etwa 16 DM je m². Für die nähere Zukunft erwarten wir keine wesentliche Veränderung dieser Situation.

2. Läden

Ladenlokale sind gegenwärtig nur in den klassischen I a – Lagen leicht und schnell zu vermieten. Dabei handelt es sich in Oldenburg um die Achternstraße und die Lange Straße. Hier liegen die Spitzenmieten weiterhin bei etwa 120 DM je m² für kleinere Flächen und 60 DM bis 80 DM für größere Flächen.

In der Schüttingstraße ist das Mietpreisniveau bereits deutlich geringer. Gute Vermietungschancen bestehen auch für Flächen in der Haarenstraße, im oberen Teil der Gaststraße und mit etwas Einschränkungen in der Kurwickstraße. In den Nebengebieten (Staustraße, Ritterstraße, Burgstraße, Kleine Kirchenstraße, Bergstraße) ist die Nachfrage gering und das Mietpreisniveau der Vergangenheit überwiegend nicht mehr zu halten. Die Strukturschwäche des Einzelhandels ist als Ursache für diese Entwicklung auszumachen. Die großen Filialunternehmen akzeptieren nur Spitzenlagen.

III. Kapitalmarkt

In unserem Marktbericht im Mai dieses Jahres berichteten wir von Zinskonditionen für Hypotheken im erststelligen Bereich mit einer Zinsbindungsfrist von 10 Jahren in Höhe von 6,4 %. Dies bedeutete gegenüber dem Herbst 1999 schon eine erhebliche Steigerung. Seit dem Frühjahr sind aber drastische weitere Zinsanhebungen nicht zu beobachten gewesen. Zur Zeit beträgt der Zinssatz für eine erststellige Hypothek mit einer Zinsbindungsfrist von 10 Jahren rund 6,3 %.

Schenkt man den sogenannten Finanzexperten Glauben, so ist im Jahre 2001 mit Zinserhöhungen zu rechnen, so daß es sich lohnt, sich die jetzigen Konditionen zu sichern.

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