

# *Informationsbrief II/2001*

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 2001**

### *Belebung läßt weiter auf sich warten ?*

Am Immobilienmarkt hat sich die von vielen Marktbeobachtern bereits seit längerer Zeit erwartete Belebung bislang nicht durchgesetzt. Diese Feststellung ist das Fazit einer Untersuchung durch unser Unternehmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Danach ist festzustellen, daß sowohl die Abschlüsse wie aber auch die Kaufpreise auf fast allen Teilmärkten zurückgegangen sind. Konnte im Frühjahr dieses Jahres aufgrund der steigenden Nachfrage ein „turn around“ erwartet werden, hat sich diese Entwicklung im Sommer nicht mehr fortgesetzt. Keineswegs ist die Entwicklung auf mangelndes Interesse der Bevölkerung am Immobilienerwerb zurückzuführen, vielmehr ist es eine allgemeine Verunsicherung, die den Kauf bzw. Bau eines Hauses oder einer Eigentumswohnung verzögert. Nach einer aktuellen repräsentativen Umfrage steht innerhalb der Bevölkerung der Wunsch nach den eigenen vier Wänden mit an erster Stelle.

Die Kaufzurückhaltung hat dazu geführt, daß die Nachfrage nach Mietwohnungen auf ein deutlich verknapptes Angebot stößt. Diese Entwicklung haben wir bereits vor 1 ½ Jahren in unserem Marktbericht prognostiziert. Die Folge sind steigende Mieten und schwierige Marktbedingungen für bestimmte Sozialgruppen, zu denen auch Studenten und Sozialhilfeempfänger gehören.

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

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

### ***a) Baugrundstücke***

Bis vor wenigen Monaten gehörten die Bauplätze zu der einzigen Objektgruppe, bei denen wir steigende Preise feststellten. Aktuell ist zu berichten, daß auch hier das Angebot die Nachfrage übersteigt, wobei dies allerdings in erster Linie für Grundstücke gilt, die sich in sogenannten Neubaugebieten befinden. Baulücken im zentralen Bereich sind dagegen nach wie vor sehr gefragt, so daß hierfür gute Preise gezahlt werden. Wir erwarten aber in diesem Jahr einen durchschnittlichen Preisrückgang von 2 % bis 3 %.

Bei Grundstücken, die vornehmlich für den Geschößwohnungsbau geeignet sind, dürfte allerdings der Preisrückgang noch höher liegen, da hier die Nachfrage fast gänzlich zusammengebrochen ist. Die potentiellen Bauträger haben vielfach Grundstücke im Bestand, so daß nach neuen Engagements nicht gesucht wird.

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

Der Trend vom Käufermarkt zum Verkäufermarkt ist unübersehbar. Während wir im Frühjahr noch zu der Feststellung gekommen sind, daß auf diesem Sektor Preisstabilität herrscht, kann diese Aussage für den Herbst d.J. nicht mehr aufrecht erhalten werden. Unserer Beobachtung nach liegen die Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr mittlerweile bei 5 % bis 7 %. Dies gilt insbesondere für Objekte in den peripheren Wohngebieten bzw. für Objekte, die mehr als 350.000 DM kosten. Nicht betroffen sind dagegen Ein- und Zweifamilienhäuser in den Spitzenwohnlagen und dabei vornehmlich für Altbauten. Diese Objekte liegen im Trend und erzielen hohe Preise. Bei den übrigen Objekten sind nur Abschlüsse zu erreichen, wenn deutliche Preisgeständnisse gemacht werden. Auffällig ist auch, daß sich die Vermarktungsdauer von durchschnittlich 3 Monaten auf mindestens 5 Monate erhöht hat.

Betroffen von dieser Entwicklung sind auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften – gleichgültig, ob es sich dabei um Neubauten oder um Bestandsobjekte handelt. Kurzfristige Besserung ist nicht zu erwarten. Die Immobilienwirtschaft hofft auf das zweite Halbjahr des Jahres 2002.

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

Für diese Objekte ist unserer Beobachtung nach eine Belebung eingetreten. In den vergangenen Marktberichten mußten wir immer wieder feststellen, daß Nachfrage und Preise immer weiter zurückgehen. Seit mehreren Monaten ist dieser Trend gebrochen. Die Ursachen liegen unserer Überzeugung nach eindeutig darin begründet, daß immer weniger Mietwohnungen angeboten werden und viele Interessenten, die auf Ersparnisse zurückgreifen können, eine Wohnung kaufen. Auch die Kapitalanleger lassen eine verstärkte Nachfrage erkennen, nachdem mit Leerständen nicht mehr gerechnet werden muß und darüber hinaus in Ansehung steigender Mietpreise und günstiger Kaufpreise eine sehr gute Rendite erzielt werden kann. Verstärkt wird dies natürlich auch durch den Zusammenbruch alternativer Kapitalanlagemöglichkeiten,

wie insbesondere dem Kauf von Aktien. Zwar stellen wir noch keine steigenden Preise fest, glauben aber, daß dies nur eine Frage der Zeit sein wird.

#### **d) Kapitalanlageobjekte**

Wenn auch im Augenblick noch nicht von einer verstärkten Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern für Kapitalanlagezwecke gesprochen werden kann, so ist nicht schwer vorhersehbar, daß sich dies in nächster Zeit ändern wird. Die Gründe haben wir bereits geschildert. Die durchschnittliche Verzinsung eines Mehrfamilienhauses mit durchschnittlichem Wohnwert liegt heute bei 7 % bis 8 % brutto.

## **II. Vermietungen**

### **a) Wohnungen**

Hier wiederholen wir unsere Aussage innerhalb unseres Marktberichtes, daß das Mietwohnungsangebot von Monat zu Monat weiter zurück geht und die Neuabschlüsse im allgemeinen über den zuvor gezahlten Preisen liegen. Wir beobachten weiter, daß auch teilweise Mieterhöhungen in den Bestandswohnungen durchgeführt werden. Eine 3-Zimmer-Wohnung zur Größe von etwa 70 m<sup>2</sup> mit einem mittleren Wohnwert liegt heute bei 770 DM zzgl. Nebenkosten. Für eine gleich große Neubauwohnung müssen mitunter mehr als 900 DM gezahlt werden. Wir sind uns sicher, daß diese Entwicklung sich fortsetzen wird. Bereits im nächsten Jahr erwarten wir ein Mietniveau, das den Höchstmieten des Jahres 1996/97 nahe kommt. Eine Entspannung ist nur dann zu erwarten, wenn die Neubautätigkeit verstärkt wird. Davon kann gegenwärtig aber keine Rede sein.

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

#### **1. Büro- und Praxisräume**

Die Nachfrage nach Büro- und Praxisräumen ist innerhalb der letzten 18 Monate verhältnismäßig stabil geblieben. Bei marktgängigen Preisen sind Vermietungen innerhalb angemessener Frist ohne Schwierigkeiten durchzusetzen. Einzuschränken ist diese Aussage im Bezug auf Flächen, die im Stadtkern zur Vermietung anstehen. Hier spielt insbesondere das Parkplatzproblem für die Interessenten eine große Rolle, so daß derartige Räumlichkeiten nur sehr schwer umzuschlagen sind. Gleiches gilt für ältere, zum Teil unmodernisierte Flächen. Neuverträge werden überwiegend auf der Preisbasis von durchschnittlich 12 DM für Bestandsflächen und für 16 DM bis 17 DM für Neubauflächen gezahlt.

#### **2. Läden**

Auch insoweit stellen wir keine wesentliche Veränderung gegenüber dem vergangenen Jahr fest. Nach einer Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind in den I a – Lagen (Lange Straße, Lefferseck, Achtern-

straße) Mieten zwischen 70 DM und 120 DM je m<sup>2</sup> ermittelt worden. Die Höhe hängt im wesentlichen von der Größe des Ladens, teilweise auch davon ab, wann die Verträge abgeschlossen wurden. Tatsächlich bewegen sich diese Preise auch auf der vor etwa 5 Jahren von uns festgestellten Ebene. In den Nebenlagen treten allerdings mehr und mehr Vermietungsprobleme auf. Diese gehen teilweise einher mit einer hohen Mieterfluktuation.

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

Lag der durchschnittliche effektive Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen mit einer Zinsbindungsfrist von 10 Jahren im Frühjahr dieses Jahres bei etwa 6,1 %, so liegt er heute bei gleicher Konditionierung nur noch bei 5,5 %. Dies ist auch für den Immobilienmarkt eine durchaus erfreuliche Tatsache. Wie die weitere Entwicklung sein wird, ist schwer vorherzusagen.

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*