

# *Informationsbrief II/2003*

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 2003**

### *Noch keine durchgreifende Marktverbesserung!*

Der Immobilienmarkt verharrt nunmehr bereits seit etwa 7 Jahren in einer gedrückten Stimmung. Dennoch ist die Nachfrage nach Immobilien nach wie vor sehr ermutigend und belegt das Interesse großer Bevölkerungskreise an den eigenen vier Wänden. Die Vertragsabschlüsse gestalten sich aber schwierig, da vielfach nicht das erforderliche Eigenkapital vorhanden ist, um eine Finanzierung sicherzustellen. Die Kreditvergabe der Banken ist sehr zurückhaltend. In vielen Fällen lassen sich auch die Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer mit denen der Käufer nicht unter einen Hut bringen und schließlich ist die Abschlussbereitschaft deshalb sehr zögerlich, weil durch die Arbeitsmarktentwicklung und wirtschaftliche Unsicherheit kein günstiges Klima für den Erwerb einer Immobilie erzeugt wird. Dennoch hat sich nach anfänglichen Schwierigkeiten im Frühjahr dieses Jahres, die darauf zurückzuführen waren, dass es in Ansehung der Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimbeihilfe im letzten Jahr zu Vorzieheffekten gekommen ist, der Marktverlauf stabilisiert. Insgesamt erwarten wir eine leichte Verbesserung des Abschlussergebnisses gegenüber dem Vorjahr. Die letzten 6 Wochen dieses Jahres werden von vielen Kaufinteressenten noch genutzt werden, um die Eigenheimbeihilfe zu retten, deren Abschaffung zum 01. Jan. 2004 droht.

Eine weitere Entspannung können wir auch von dem Mietwohnungsmarkt berichten. Allerdings übersteigt die Nachfrage leicht das Angebot. Hier beobachten wir tendenziell leicht anziehende Mietpreise, jedenfalls bei Neuvertragsmieten.

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

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

### ***a) Baugrundstücke***

Auf dem Sektor der Baugrundstücke konnte die Zahl der Vertragsabschlüsse gesteigert werden. Dahinter steckt mit einiger Wahrscheinlichkeit, dass Neubauten ab dem Jahre 2004 nicht mehr durch die Eigenheimbeihilfe gefördert werden. Daher versuchen noch viele Bauherren, in diesem Jahr mit der Verwirklichung ihrer Bauwünsche zu beginnen, um auf diese Art und Weise die Neubauförderung der Eigenheimbeihilfe zu retten. Die gestiegene Nachfrage ist daher nur temporärer Art und deutet keineswegs einen „turn around“ an.

Im Stadtgebiet Oldenburg werden allerdings vorwiegend Baulücken angeboten. Große Erschließungen neuer Baugebiete finden gegenwärtig nicht statt. Viele Familien sind daher gezwungen, im Umland ein Baugrundstück zu erwerben.

Das Preisniveau in der Stadt Oldenburg ist leicht nach oben gegangen. Überwiegend sind höhere Preise gezahlt worden als die sogenannten Richtwerte, die der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für die einzelnen Wohngebiete alljährlich festsetzt.

Wir stellen auch fest, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken für den Bau von Mehrfamilienhäusern gewachsen ist. Hier stabilisiert sich der Markt auf niedrigerem Niveau.

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

Aus unserem Frühjahrsbericht ist zu entnehmen, dass der Abschluss von Kaufverträgen für Ein- und Zweifamilienhäuser zu Beginn des Jahres außergewöhnlich schleppend verlief. Dies war eine Folge des Vorzieheffektes im Jahre 2002. Seit dem Frühsommer hat sich aber eine sehr deutliche Belebung eingestellt, wobei in den letzten Wochen eine weiter zunehmende Nachfrage zu beobachten ist. Es wird auch allgemein über sehr gute Abschlussergebnisse berichtet. Auch diese Entwicklung wird unserer Überzeugung nach durch die Diskussion um das Auslaufen der Eigenheimbeihilfe begünstigt bzw. hervorgerufen. Nach wie vor scheitern aber eine Reihe von Kaufverträgen daran, dass die notwendigen Finanzierungsmittel nicht bewilligt werden. Ohne einen nennenswerten Anteil an Eigenkapital sind die Banken nur in Ausnahmefällen bereit, den Kaufpreis zu kreditieren. Eine Reihe von Forderungsausfällen haben die Banken veranlasst, restriktiver bei den Darlehenszusagen zu verfahren. Hilfreich bei der Finanzierung sind nach wie vor Bausparverträge, die eine nachrangige Absicherung ermöglichen. Etwa 60 % der gesamten Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern konzentrieren sich auf Objekte zwischen 140.000,00 € und 200.000,00 €. Die darüber liegenden Kaufobjekte sind schwerer zu vermarkten, obwohl auch dafür zahlreiche Kaufinteressenten vorhanden sind. Diesen steht aber eine größere Auswahl attraktiver Objekte zur Verfügung.

Die Preise sind in den letzten 18 Monaten einigermaßen stabil geblieben. Die Höhe des Preises wird weiterhin in erster Linie von der Lage und danach vom Baujahr, der Größe, der Ausstattung und einer guten Infrastrukturanbindung bestimmt.

Auch die Nachfrage nach Reihenhäusern und Doppelhäusern ist befriedigend, wenngleich diese Objekte nicht mehr in der Wunschliste der Interessenten eine hohe Priorität haben. Hier ist häufig die Höhe des Preises für den Vermarktungserfolg entscheidend.

Wir erwarten in diesem Jahr eine noch weiter steigende Nachfrage. Ob die Eigenheimbeihilfe tatsächlich abgeschafft, verkürzt oder gar beibehalten wird, wird sich erst ganz zum Schluss dieses Jahres entscheiden. Dann ist es für eine Kaufentscheidung zu spät.

### *c) Eigentumswohnungen*

Es ist aufgefallen, dass die Eigentumswohnung wieder mehr in den Blickpunkt des Kaufinteresses rückt. In diesem Marktsegment sehen viele Interessenten auch eine sehr attraktive Altersversorgung, und zwar sowohl unter dem Gesichtspunkt des Selbstbezugs als auch als Vermietungsobjekt. Die Mieten sind stabil und werden auch in absehbarer Zeit nicht weiter zurückgehen. Nach einer Prognose des GEWOS-Institutes in Hamburg ist der Bereich um die Stadt Oldenburg auch mittelfristig als Wohnstandort sehr interessant, und für mindestens 15 weitere Jahre wird mit einer Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum in dieser Gegend gerechnet.

Die Zahl der Abschlüsse konnte in diesem Jahr gegenüber dem Vorjahr nicht unbedeutend gesteigert werden bei etwa stabiler Preissituation. In Anbetracht günstiger Zinsen ist die Belastung kaum höher als bei einer Mietwohnung, wenn eine etwa 20 %ige Eigenkapitalausstattung vorhanden ist.

### *d) Kapitalanlageobjekte*

Insgesamt gesehen rückt das Wohneigentum wieder mehr in den Blickpunkt des Anlageinteresses. Tatsächlich ist die Wohnimmobilie von kaum einer anderen Anlageform in ihrer Attraktivität zu schlagen. Eine Studie des Eduard Pestel – Institutes in Hannover im Auftrage der Landesbausparkassen hat in diesen Tagen ermittelt, dass der beste Weg, privates Vermögen zu bilden und für das Alter vorzusorgen, das Wohneigentum ist, und zwar bezogen auf eine Untersuchung auf die letzten 25 Jahre. Auch für die Zukunft rechnen wir mit der Beibehaltung dieser Attraktivität, da der Erwerb von Eigentum weiterhin ganz oben in der Wunschliste der Bevölkerung steht. Selbst bei einer zurückgehenden Bevölkerung wird das Geschehen auf dem Immobilienmarkt beim Erwerb von Eigentum keine negativen Auswirkungen haben. Entscheidend ist natürlich der Standort einer Immobilie und deren wirtschaftliche Bedeutung. Insgesamt verzeichnen wir auch eine Zunahme des Interesses an Stadtimmobilen, soweit sie jedenfalls für Anlagezwecke gesucht werden. Der Preis wird durch die Verzinsung reguliert. Im Wohnungsbau wird eine mindestens 4 bis 5 %ige Nettoverzinsung erwartet, die bei großem Anlagevolumen auch noch darüber liegt. In der Gunst des Anliegerinteresses stehen auch Innenstadtobjekte und langfristig vermietete Gewerbeeinheiten. Bürohäuser werden gegenwärtig nicht sehr stark nachgefragt.

## **II. Vermietungen**

### **a) Wohnungen**

Auf diesem Gebiet ähneln sich unsere Marktberichte in den letzten 2 Jahren. Leerstandsprobleme bestehen nicht mehr. Die Nachfrage übersteigt das Angebot, wobei Wohnungen mit 3 ½ - 5 Zimmern stärker gefragt sind als kleinere Wohnungen. Das hängt auch damit zusammen, dass Wohnungen für Single-Haushalte sehr zahlreich vorhanden sind.

Die Preise sind stabil bis leicht anziehend. Unter 5,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist eine 3-Zimmer-Wohnung, die nach 1970 erbaut wurde, praktisch nicht zu bekommen. Wir stellen fest, dass mehr und mehr Mieterhöhungen von den Eigentümern durchgeführt werden. Dennoch liegen die Neuvertragsmieten immer noch über den Bestandsmieten. Die Vermietung wird auch dadurch begünstigt, dass Oldenburg nach wie vor eine wachsende Großstadt ist und sich dadurch gegenüber anderen Städten in Niedersachsen hervorhebt. Wir erwarten daher auch für die weitere Zukunft eine stabile Nachfrage mit weiter leicht anziehenden Preisen.

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

- **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 lächen oder besonders attraktiven Lagen abgesehen wird. Wir sehen ein Ende dieser Entwicklung noch nicht herannahen.

### **2. Läden**

Vor wenigen Jahren waren im Fußgängerbereich Läden in kürzester Zeit an mehrere Interessenten gleichzeitig zu vermieten. Zwar gibt es gegenwärtig noch keine Leerstandsprobleme, insgesamt gesehen ist die Nachfrage aber schwächer geworden. Der harte Wettbewerb im Einzelhandel macht sich bemerkbar und gerade Filialunternehmen dünne ihr Netz teilweise aus. Noch stagnieren die Preise. Ob in Zukunft evtl. sogar Mietrückgänge zu verzeichnen sind, vermögen wir nicht gänzlich auszuschließen. Insbesondere bei einer deutlichen Flächenausweitung – insbesondere auch im Bereich des Berliner Platzes – ist dies eher wahrscheinlich. Andererseits würde ein attraktiver Neubau an dieser Stelle eine Gesamtbelebung der Innenstadt mit sich bringen, so dass das Projekt durchaus zu befürworten ist. Es wird aber zweifelsfrei dazu beitragen, dass gewisse Standorte in den I b – und II a – Lagen noch weiter an Attraktivität verlieren werden. Die Kaufkraft, die sich auf die Innenstadt

konzentriert, ist nicht beliebig zu steigern. Die schlechteren Lagen sind aber auch bereits heute stark benachteiligt. Es muss alles getan werden, um die Innenstadt wieder in das Blickfeld des kaufwilligen Publikums zu bringen, um dem Absatztrend Einhalt zu gebieten.

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

Nach wie vor befinden wir uns in einer Phase sehr günstiger Zinsen, wenngleich der Tiefstand bereits überschritten ist. Gegenwärtig kostet ein Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren im Durchschnitt 5,4 % effektiven Jahreszins.

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 gerne 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*