

Informationsbrief II/2006

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 2006

Der Immobilienmarkt gewinnt an Fahrt !

Die guten Wirtschaftsdaten in der Bundesrepublik Deutschland beleben auch den Immobilienmarkt. Nach etwa 7 Jahren großer Kaufzurückhaltung ist erstmals eine Trendwende erkennbar, wenn auch auf einem noch bescheidenen Niveau. Diese Feststellung ergibt sich aus den gestiegenen Vertragsabschlüssen und der spürbaren Zunahme der Nachfrage nach allen Formen des Grunderwerbs. Aus unserer Sicht ist die Performance des Immobilienmarktes nicht allein konjunkturbedingt, hilfreich ist auch die lebhafte Diskussion über die künftige Altersversorgung und das nach wie vor stabile niedrige Zinsniveau.

Damit ist unsere Prognose vom Frühjahr dieses Jahres voll bestätigt worden.

Spürbare Preissteigerungen sind mit der positiven Entwicklung nicht verbunden. Wir gehen jedoch davon aus, dass im nächsten Jahr mit moderaten Preissteigerungen zu rechnen ist.

Die Mieten sind ebenfalls stabil, allerdings ist die Belastung der Mieter durch erhöhte Energiekosten gestiegen.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

I. Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken

a) Baugrundstücke

Zunächst ist erfreulicherweise festzustellen, dass die Preise für Baulandflächen seit geraumer Zeit konstant geblieben sind. Dies wird auch durch die sogenannten Richtwerte, die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelt werden, belegt. Nur in vereinzelt Lagen sind Preisanhebungen von 2 % bis 5 % zu verzeichnen gewesen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass verhältnismäßig wenig Abschlüsse getätigt wurden. Diese Entwicklung ist schon seit einigen Jahren zu beobachten, und wir gehen davon aus, dass sich auch im Jahre 2006 daran nicht viel geändert haben dürfte.

Nach wie vor liegt die untere Preisgrenze für Wohnbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser) bei etwa 100 € je m². Für diesen Preis sind Grundstücke in Krusenbusch, teilweise auch in Bümmerstede, noch zu bekommen. Um etwa 10 % bis 15 % höher liegt das Preisniveau in Osternburg und am nördlichen Stadtrand Oldenburgs. Im westlichen Stadtteil oder auch im Zentralbereich steigen die Preise auf etwa 200 € bis 225 €, in Spitzenlagen bis etwa 300 € je m².

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser ist immer noch verhältnismäßig schwach. Die Preise liegen auf dem Niveau von Einfamilienhausbaugrundstücken.

Unserer Einschätzung nach wird sich auch in naher Zukunft weder bei den Preisen noch in der Nachfrage wesentliches ändern. Es kann aber festgestellt werden, dass der Wegfall der Eigenheimbeihilfe auf die Preise keinen Einfluß genommen hat.

b) Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach unserer jetzigen Übersicht dürfte die Zahl der Vertragsabschlüsse in Oldenburg gegenüber dem Vorjahr zugenommen haben. Wir rechnen damit, dass etwa 500 Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Neubauten) abgeschlossen wurden. Davon sind etwa 8 % durch die Vermittlung unseres Unternehmens zustande gekommen.

Ganz unzweifelhaft hat das Interesse an dem Erwerb eines Eigenheims seit über einem Jahr zugenommen. Nach unserer Statistik belief sich in diesem Jahr die Nachfrage um etwa 18 % höher als im Jahr 2004. Hierfür gibt es eine ganze Reihe zum Teil unterschiedlicher Beweggründe. Im Wesentlichen sehen wir dafür folgende Gründe:

- Der Optimismus über die künftige wirtschaftliche Entwicklung hat zugenommen.

- Die Finanzierungsinstitute sind bei der Krediteinräumung großzügiger geworden, so dass die Finanzierung erleichtert wird.
- Die Bevölkerung ist hinsichtlich ihrer Altersversorgung sensibler geworden und sieht in dem Erwerb eines Einfamilienhauses auch eine gute Altersversorgung.

Es gibt noch viele weitere Gründe, die wesentlichen sind aber genannt.

Die positive Nachfrage trifft auf ein verhältnismäßig breites Angebot. Dadurch sind Preissteigerungen weitgehend ausgeblieben, wenngleich eine gewisse Tendenz einer Preissteigerung durchaus feststellbar wird. Unserer Meinung nach wird diese Entwicklung auch anhaltend sein.

Gegenwärtig beläuft sich der Durchschnittspreis eines Einfamilienhauses in der Stadt Oldenburg auf rund 170.000 € (ohne Reihenhäuser oder Doppelhaushälften). Die Bandbreite beträgt etwa am unteren Ende 100.000 € und am oberen Rand ca. 400.000 €. Für Reihen- und Doppelhaushälften beträgt der Durchschnittspreis etwa 135.000 €.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Zinsniveaus ist bei einem Eigenkapitalanteil von etwa 20 % eine Belastung in Höhe des gegenwärtigen Mietpreisniveaus gegeben.

c) Eigentumswohnungen

Auch Eigentumswohnungen stehen im Blickfeld von Interessenten. Das gilt sowohl für Selbstnutzer wie aber auch für Kapitalanleger. Auf diesem Geschäftsfeld gehen wir davon aus, dass gegenüber dem Vorjahr die Zahl der Vertragsabschlüsse zugenommen hat, wenngleich in einem etwas geringeren Umfang.

Für etwa 25 Jahre alte Eigentumswohnungen in durchschnittlicher Wohnlage liegen die Preise allgemein unter 1.000 € je m². Dabei sind die Preise in den letzten 10 Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Die Zahl der Vertragsabschlüsse hat sich in diesem Zeitraum etwa halbiert. Dennoch ist festzuhalten, dass die Talsohle durchschritten ist. Ein weiteres Absinken der Preise ist nicht zu beobachten und auch in näherer Zukunft nicht zu erwarten. Unserer Prognose nach ist sogar mit einer gewissen Preissteigerung zu rechnen.

Der Vermarktungserfolg hängt nicht allein von der Wohnlage ab, sondern bei der Kaufentscheidung spielt auch die Größe des Gesamtobjektes eine herausragende Rolle. Je kleiner die Wohnanlage ist, umso größer sind die Verkaufschancen. Ein-Zimmer-Wohnungen lassen sich ebenfalls nur mit erheblichen Preisabschlägen verkaufen. Gefragt sind Wohnungen mit 2 bis 4 Räumen in der Größe zwischen 50 m² und 100 m².

d) Kapitalanlageobjekte

Die breit geführte Diskussion über die künftige Sicherung der Altersversorgung hat dazu geführt, dass auch die Immobilie wieder stärker in das Blickfeld von Kapitalanlegern getreten ist. Nach wie vor bietet diese Anlageform in den Augen sehr vieler Bürger eine inflationssichere Geldanlage mit stabilen Einnahmen oberhalb anderer Kapitalanlageformen. Dieser Teilbereich des Marktes profitiert natürlich auch von günstigen Zinsen, die wiederum dazu führen, dass Geldanlagen nur eine bescheidene Rendite abwerfen. Welchen Stellenwert die Immobilienwirtschaft in Anlegerkreisen genießt, wird auch dadurch belegt, dass große internationale Investmentgesellschaften in großem Stil als Wohnungskäufer in den Markt eintreten.

Wir sind sicher, dass diese Entwicklung noch nicht abgeschlossen und sehr viel anlagensuchendes Kapital im Umlauf ist.

Die Renditeerwartung der Investoren liegt je nach Immobilienart (ob Wohnung oder Gewerbe) zwischen 4 % und 8 %.

II. Vermietungen

a) Wohnungen

Der Vermietungsmarkt verläuft ohne irgendeine Dramatik. Weder herrscht eine „Wohnungsnot“, noch haben wir es mit einem Leerstandsproblem zu tun. Es ist allerdings zu beobachten, dass die Tendenz einer Verknappung sich am Horizont abzeichnet. Als Beleg dafür ist der Umstand zu werten, dass Oldenburg als eine von wenigen großen Städten in Niedersachsen eine steigende Bevölkerungszahl aufweist, ohne dass entsprechend neue Wohnungen auf den Markt kommen. Nach einer Untersuchung der Landestreuhandstelle Hannover wird bis etwa 2012 eine Einwohnerzahl von rund 170.000 für Oldenburg erreicht. Dies bedeutet, dass zusätzlich rund 4.000 Wohnungen benötigt werden. Ein solcher Zuwachs zeichnet sich nicht ab und ist in der Kürze der Zeit auch nicht zu erwarten. Was dies für Folgen für das Mietpreisniveau haben dürfte, lässt sich unschwer vorhersehen. Gegenwärtig werden die Mietpreissteigerungen insbesondere auch dadurch begrenzt, dass die Mieter mit erheblich gestiegenen Nebenkosten (Stichwort: Energiepreissteigerung) zu kämpfen haben. Nach wie vor kostet eine durchschnittliche Wohnung mit etwa 65 m² in normaler Wohnlage und einem Alter von ca. 25 Jahren etwa 350 € zzgl. Nebenkosten. Mietpreissteigerungen sind vorhersehbar.

b) Läden und gewerbliche Räume

1. Büro- und Praxisräume

Bereits seit einigen Jahren beobachten wir eine zunehmende Zurückhaltung bei der Vermietung von Büro- und Praxisräumen. Der Grund ist darin zu sehen, dass der Schrumpfungsprozeß in den Personalbeständen der Unternehmen immer noch nicht abgeschlossen ist und neue Existenzgründer als Nachfrager

kaum festzustellen sind. Zwar finden nach wie vor auch Vermietungen statt, hier handelt es sich aber im allgemeinen um Umschichtungen. Die freiwerdenden Räume werden auf dem Markt angeboten, so dass ein Abbau des Angebotes kaum feststellbar ist. 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. Daran wird sich auch in naher Zukunft nichts Wesentliches ändern.

2. *Läden*

Bis jetzt war es noch nicht möglich, den Trend der Leerstände von Ladenlokalen im City-Bereich gänzlich zu stoppen, wenngleich er aber auch nicht zugenommen hat. Hauptproblem bei der Vermietung bildet die strukturelle Schwäche des Einzelhandels mit geringen Margen. Das Leerstandsproblem trifft mehr die unterhalb der I a angesiedelten Flächen.

Gerade für die Innenstadt ist es zwingend notwendig, die Attraktivität Oldenburgs als Einkaufsstadt aufrecht zu erhalten. Dies ist für die Fußgängerzone überlebensnotwendig. Es ist auch zwingend notwendig, dass in den peripheren Bereichen keine neuen Geschäftsansiedlungen stattfinden dürfen. Dem trägt die Stadt mit dem Einzelhandelsentwicklungsplan grundsätzlich auch Rechnung.

Wichtig ist natürlich auch, das Outfit der Innenstadt positiv zu verändern. Gerade an dem Beispiel der Haarenstrasse wird sehr deutlich, dass ein neues Straßenpflaster die Attraktivität nachhaltig erhöht. Tatsächlich sind in der Haarenstrasse keinerlei Leerstandsprobleme zu beobachten. Dies war vor verhältnismäßig kurzer Zeit noch völlig anders. Unter diesem Aspekt ist es außerordentlich erfreulich, dass die Modernisierung des Straßenpflasters mit dem begonnenen Ausbau der Lange Straße und eines Teils der Achternstraße fortgesetzt wird.

Das Mietpreisniveau ist – auf den Durchschnitt bezogen – etwas gesunken, wenngleich in den Spitzenlagen nach wie vor unverändert hohe Preise gezahlt werden.

Schwierig ist auch die Situation bei der Vermietung von Läden zwischen der Innenstadt und den Außenbezirken. Es ist auffällig, dass in den Ausfallstraßen sehr häufig Vermietungsschilder in den Schaufenstern hängen. Tatsächlich verzeichnen wir für derartige Objekte auch nur eine sehr geringe Nachfrage.

Teilweise wird auch dazu übergegangen, Läden für Büro Zwecke umzugestalten. Allerdings herrscht auch dafür keine allzu große Nachfrage.

III. Kapitalmarkt

Die im Frühjahr noch geäußerten Befürchtungen einer deutlichen Anhebung der Hypothekenzinsen ist erfreulicherweise in diesem Umfang nicht eingetreten. Zwar ist die Tendenz nach oben gerichtet, aber doch noch in einem sehr moderaten Bereich. Gegenwärtig ist für ein erststelliges Hypothekendarlehen bei einer 10-jährigen Zinsbindung mit einem Zinssatz von 4 % zu rechnen. Darlehnsnehmer sind gut beraten, wenn sie sich die Zinsen für einen langen Zeitraum sichern. Auf Sicht gesehen ist sicher mit einer Zinserhöhung zu rechnen.

Unsere Tochtergesellschaft, die

Immobilienberatungsgesellschaft Fritz Wübbenhorst mbH,

führt

Immobilienbewertungen außerhalb der Vermittlungstätigkeit

durch. Fordern Sie bei Bedarf ein Angebot an.

Mit freundlichen Grüßen

Die Maklerfirma (ivd/RDM) Ihres Vertrauens

Fritz Wübbenhorst

Eine der ältesten Maklerfirmen am Platze