

# *Informationsbrief II/2007*

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 2007**

### *Der Konjunkturaufschwung geht am Immobilienmarkt vorbei!*

Trotz sehr guter Rahmenbedingungen, wie Abbau der Arbeitslosigkeit, steigende Realeinkommen und gute Zukunftsperspektiven, ist die Performance des Immobilienmarktes weit hinter den Erwartungen zurück geblieben. Wir sehen als Ursache eine zunehmende Verunsicherung in weiten Kreisen der Bevölkerung, die ausgelöst wird durch die Finanzlücke der Altersvorsorge, die zunehmende Verteuerung der Grundnahrungsmittel und Energie sowie die Skepsis über die Fortdauer der konjunkturellen Entwicklung. Daraus folgt die Sorge vor einer Verschuldung für einen längeren Zeitraum. Darüber hinaus spielen auch die Einführung des Energiepasses und die Diskussion über die künftigen Anforderungen der Bundesregierung um die Einhaltung eines Klimaschutzes eine Rolle.

Nach wie vor ist der Wunsch nach den „eigenen vier Wänden“ sehr ausgeprägt, was eine hohe Zahl von Nachfragen nachdrücklich unter Beweis stellt.

Wir sind für die Zukunft grundsätzlich optimistisch. Die Entscheidung der Bundesregierung, die Riester-Rente auf Immobilien auszuweiten, ist sehr zu begrüßen. Gerade unter dem Gesichtspunkt der Altersversorgung wird die Immobilie auch in Zukunft eine maßgebliche Rolle spielen.

Das Preisniveau ist stabil und moderat. Die Zinsen sind weiterhin günstig, und die Mieten fangen an zu steigen.

Für die einzelnen Immobilienarten gibt es folgendes zu berichten:

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

### ***a) Baugrundstücke***

Die Zurückhaltung bei den Vertragsabschlüssen hat besonders diesen Teilmarkt getroffen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen berichtet, dass im ersten Halbjahr d.J. der Vertragsabschluss unbebauter Grundstücke um 36 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres zurückgegangen ist. Wenngleich in Oldenburg diese Entwicklung nicht mit dieser Deutlichkeit zutage getreten ist, muss doch festgestellt werden, dass erheblich weniger Bauplätze verkauft wurden. Dabei ist zu beobachten, dass sowohl das Angebot als auch die Nachfrage zurückgegangen sind. Insbesondere Bauträgersgesellschaften, die sehr häufig als Käufer derartiger Grundstücke das Geschehen des Marktes beherrschen, halten sich bei dem Erwerb neuer Grundstücke zurück und weisen darauf hin, dass sie noch zahlreiche Grundstücke im Bestand haben. Unabhängig davon ist aber erstaunlicherweise das Preisniveau davon unbeeinflusst geblieben. Die Preise für die tatsächlich verkauften Grundstücke entsprechen weitgehend den Vorgaben der aktuellen Richtwerte. Erklärt werden kann dies nur durch ein sehr knappes Angebot.

Für ein Baugrundstück in guter Wohnlage und vollem Erschließungszustand bewegt sich der Preis bei 150 € bis 160 € je m<sup>2</sup> und entspricht damit exakt dem Niveau der Stadt Braunschweig. Lediglich in den Gebieten Hannover und Osnabrück werden in Niedersachsen höhere Preise bezahlt.

Da wir auch aktuell keine Zunahme des Angebotes feststellen können, wird sich auch in absehbarer Zeit an dieser Einschätzung nichts ändern.

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

Unserer Beobachtung nach hat das Angebot an gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern in den letzten Monaten stark zugenommen. Dieses Angebot findet auch ein massives Interesse, ohne dass es aber zu entsprechenden Vertragsabschlüssen kommt. Die Interessenten sind sehr kritisch im Bezug auf den Modernisierungsgrad des jeweiligen Angebotes, insbesondere im Hinblick auf Wärmedämmung, Heizungsart und sonstige allgemeine Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Dadurch liegen die Auffassungen über die Angemessenheit der Kaufpreise zum Teil auch sehr deutlich auseinander. Wir stellen fest, dass häufig ein langer Zeitraum zwischen den ersten Kontakten zu Kaufinteressenten und dem Vertragsabschluss liegt. Über das gesamte Jahr gesehen sind weniger Verträge über Ein- und Zweifamilienhäuser abgeschlossen als im Jahr zuvor. Infolge eines erheblich höheren Auftragsbestandes konnten wir allerdings die Zahl der Vertragsabschlüsse einigermaßen kon-

stant halten. Auffällig ist allerdings, dass sich immer weniger Bauherren finden lassen, die ihre Eigenheimwünsche durch einen Neubau realisieren wollen. Hier ist es zu deutlichen Einbrüchen gekommen und der spiegelt sich auch bei dem Verkauf von Bauplätzen (siehe oben) wider. Die Nachfrage wird weit überwiegend durch Gebrauchthäuser befriedigt. Neben vielen anderen Faktoren spielt dabei der Wunsch nach einer Zentralität der Objekte eine sehr große Rolle. Immer mehr Wünsche nach innerstädtischen Lagen werden an uns herangetragen. Diese Wünsche lassen sich durch Gebrauchtimmobilien eher verwirklichen. Diese Entwicklung beobachten wir bereits seit geraumer Zeit. Dieser Trend dürfte sich in der näheren Zukunft auch weiter fortsetzen.

Auf Gesamtniedersachsen bezogen beobachtet der Gutachterausschuss einen leichten Preisrückgang bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Grundsätzlich gilt dies auch für Oldenburg. Allerdings sind nach wie vor für die Höhe des Preises die Lage und der Zustand des Gebäudes entscheidend. Das durchschnittliche Preisniveau eines freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhauses liegt in Oldenburg zwischen 150.000 € und 175.000 € und ist damit günstiger als in den Regionen Hannover, Osnabrück, Braunschweig und Göttingen. In diesen Regionen liegt der Durchschnittskaufpreis über 200.000 €.

Wir sind optimistisch, dass sich die Zurückhaltung im Verlaufe der nächsten Monate mehr und mehr auflösen wird. Infolge der zu beobachtenden Inflationstendenzen und nicht zuletzt auch infolge langsam steigender Mieten dürfte unserer Einschätzung nach der Gesichtspunkt einer wertbeständigen Anlage in einem Sachwert - insbesondere in einem Ein- und Zweifamilienhaus bzw. einer Eigentumswohnung - zunehmen. Dem Markt kommt zugute, dass die Preise konstant bleiben und auch die Finanzierungskosten nach wie vor moderat sind.

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

Wir haben in unserem Frühjahrsbericht darauf hingewiesen, dass in den ersten 6 Monaten d.J. eine ungewöhnlich schwache Nachfrage nach Eigentumswohnungen vorlag. Erfreulicherweise hat sich im weiteren Verlauf dieses Jahres diese Entwicklung nicht fortgesetzt. Seit dem Sommer beobachten wir eine rege Zunahme der Nachfrage, die sich auch in den Abschlussergebnissen widerspiegelt. Das gilt sowohl für Wohnungen, die dem Selbstbezug dienen wie auch solche, die für Kapitalanlagezwecke gesucht und gekauft werden. Neubauwohnungen treten im Angebotsbild kaum in Erscheinung, allerdings wird das vorhandene Angebot recht gut aufgenommen. Entscheidend für die Handelbarkeit ist dabei in erster Linie die Lage. Je zentraler das Objekt liegt, umso besser lässt es sich verkaufen.

Die Preise bewegen sich nach wie vor in einer Bandbreite von 500 € bis 1.500 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche je nach Größe, Lage und Sanierungszustand. Im Durchschnitt liegt der Preis allerdings unter 1.000 € je m<sup>2</sup>. Neubau-Eigentumswohnungen werden im Durchschnitt mit etwa 1.900 € je m<sup>2</sup> gehandelt. Lediglich in den Gebieten Lüneburg, Osnabrück, Hannover und Göttingen werden höhere Preise erzielt.

Was die weitere Marktentwicklung angeht, so sind wir optimistisch. Gerade Eigentumswohnungen bilden den besten Schutz vor Mieterhöhungen bei gleichzeitiger Sicherung einer angemessenen Altersversorgung. Auch im Hinblick auf die weiter zu-

nehmende Einwohnerzahl der Stadt Oldenburg wird sich das Marktangebot verengen. Das könnte dazu führen, dass die Preise leicht ansteigen werden.

#### *d) Kapitalanlageobjekte*

Klassische Kapitalanlageobjekte, wie große Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Bürogebäude usw., stehen im besonderen Focus einschlägiger Kapitalsammelstellen und sind sehr begehrt. Dabei treten sehr häufig auch ausländische Gesellschaften auf, die ihr Interesse damit begründen, dass das Preisniveau in Deutschland gegenüber dem sonstigen europäischen Ausland noch außerordentlich günstig ist. Auch der Gutachterausschuss berichtet für Niedersachsen, dass Kaufvertragszuwächse in diesem Segment bei Kaufpreisen von mehr als 5 Mio. € auftraten. Aber auch kleinere Einheiten zwischen 500.000 € und 2 Mio. € werden von Einzelinvestoren gesucht. Hierfür steht aber nur ein verhältnismäßig geringes Angebot zur Verfügung. Auch bei diesen Investoren spielt die Sachwertanlage in Verbindung mit einer Alterssicherung eine der wesentlichen Rollen.

Für die Ermittlung des Wertes ist bei diesen Objekten ausschließlich der Ertrag maßgeblich. Dabei liegt die Rentabilitätserwartung der Kaufinteressenten je nach Objektart, Größe, Lage und Baujahr zwischen 4 % und 8 %. Das bedeutet, dass Kaufpreise erzielt werden, die zwischen dem 10- und 16-fachen der Jahresrohmiete liegen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auf diesem Anlagesektor die Nachfrage das zur Verfügung stehende Angebot deutlich übersteigt.

## **II. Vermietungen**

### *a) Wohnungen*

Seit annähernd 6 Jahren ist das Preisniveau der Wohnungsmieten einigermaßen konstant geblieben. Ein ausgeglichener Markt und niedrige Inflationsraten haben dazu beigetragen. Nach unserem Eindruck kommt jetzt Bewegung in die Mieten. Dafür verantwortlich sind hauptsächlich eine positive Einwohnerentwicklung in Oldenburg auf der einen Seite und zurückgehende Neubauzahlen auf der anderen Seite. Allein die gestiegenen Energiekosten und zum Teil auch kommunale Abgaben haben es bislang verhindert, dass deutliche Preissteigerungen zutage getreten sind. Das insgesamt zur Verfügung stehende Angebot an Mietwohnungen geht zurück, was den Druck auf die Mieten erhöht. Zur Zeit stellen wir insbesondere bei den sogenannten Neuvertragsmieten ein höheres Preisniveau fest, während im Bestand nach wie vor kaum Bewegung zu erkennen ist. Dies dürfte sich aber auch in absehbarer Zeit ändern. Gefragt sind natürlich in erster Linie Wohnungen mit einer zeitgemäßen Ausstattung, wozu insbesondere eine moderne Heizungsanlage und eine ansprechende Sanitärausstattung zählen. Zudem erwarten die Mieter einen hinreichenden Wärmeschutz. Wir glauben, dass durch die Einführung des Energiepasses sich dieser Trend noch weiter verstärken wird. Wie bekannt, müssen in Zukunft bei Vermietungen Energiepässe ausgestellt werden, die die Transparenz energetischer Maßnahmen erhöhen werden.

Das Mietpreisniveau liegt in Oldenburg niedersachsenweit im oberen Bereich. Daran dürfte sich auch infolge der günstigen Prognosen über die Einwohnerentwicklung nichts ändern. Viele andere Regionen in Niedersachsen haben mit Einwohnerrückgängen zu kämpfen.

Wohnungen mit einfacher Ausstattung werden zwischen 4,50 € und 5 € und bei einem mittleren Wohnwert zwischen 5 € und 6 € je m<sup>2</sup> ghandelt. Wohnungen mit einer Spitzenausstattung in guter Lage werden auch für 7 € je m<sup>2</sup> vermietet. Hinzu kommen jeweils die Nebenkosten.

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

### ***1. Büro- und Praxisräume***

Die Nachfrage nach Büroräumen in der Stadt Oldenburg hat unserer Beobachtung nach zugenommen. Wir führen diese Tendenz darauf zurück, dass der Trend zu schrumpfenden Personalbeständen gebrochen ist und wieder mehr Arbeitskräfte eingestellt werden. Damit wächst naturgemäß der Bedarf an Büroflächen. Maßgeblich für den Vermietungserfolg ist bei diesen Flächen ganz besonders der Ausstattungsstandard. Während einfach ausgestattete Flächen nur sehr schwer auf dem Markt unterzubringen sind, sind moderne Neubauobjekte oder erheblich renovierte Objekte wieder leichter zu vermieten.

Die Mietpreise liegen tendenziell etwas höher als noch vor einiger Zeit, sie liegen aber bei Gebrauchtobjekten selten über 6 € bis 6,50 € je m<sup>2</sup>. Die Spreizung der Miete insgesamt liegt zwischen 4,50 € und 8 € je m<sup>2</sup>.

### ***2. Läden***

Es ist erkennbar, dass das Outfit der Innenstadt sich in letzter Zeit sehr positiv verändert hat. Nachdem bereits vor geraumer Zeit die Haarenstrasse ein neues Pflaster bekommen hat, hat auch der sanierte Teil der Lange Straße ein deutlich besseres Gesicht bekommen. Ferner haben die großen Einzelhandelsgeschäfte erhebliche Anstrengungen unternommen, den Läden ein modernes Gesicht zu verleihen. Wir führen dies in erster Linie darauf zurück, dass in absehbarer Zeit durch den Bau der Schlosshöfe Konkurrenz auf den Markt kommt. Auch die Baumaßnahmen in Wechloy und in der Nähe des Osthafens (Ikea) haben den Druck verstärkt. Insgesamt ist aber die Gesamtentwicklung als sehr positiv anzusehen. Nach wie vor ist festzustellen, dass Leerstände in der Innenstadt nicht anzutreffen sind. Zwar nimmt die Fluktuation zu, Nachfolgemieter sind aber verhältnismäßig schnell zu etwa gleichen Konditionen zu finden. Oldenburg hat seinen Ruf als Einkaufsmetropole in Weser-Ems und teilweise auch darüber hinaus gefestigt und die Herausforderung angenommen. Weiter ist erfreulicherweise festzustellen, dass große Anstrengungen unternommen werden, das Parkplatzproblem besser in den Griff zu bekommen. An dieser Stelle ist auf die Projekte in der Amalienstraße, bei den Schlosshöfen und am Waffenplatz hinzuweisen. Auch an anderen Stellen entstehen neue Parkmöglichkeiten.

Die positive Schilderung der Vermietungssituation betrifft natürlich in allererster Linie die sogenannte I a – Lage. In den Nebenzentren herrscht nach wie vor eine verhältnismäßig schwache Nachfrage, die auf einem niedrigen Mietpreisniveau kurzfristig befriedigt werden kann. Allerdings ist auch insoweit erfreulich festzustellen, dass in den Nebenlagen Anstrengungen unternommen werden, das Bild zu verbessern. An dieser Stelle sei in erster Linie das Burgstraßen-Viertel genannt.

### *III. Kapitalmarkt*

Der in unserem Marktbericht bereits mehrfach angesprochene günstige Verlauf der Hypothekenzinsen lässt sich auch anhand von Zahlen manifestieren. Im Frühjahr dieses Jahres berichteten wir über aktuelle Zinsen bei einer 10-jähriger Zinsbindung in Höhe von 5,2 %. Aktuell liegen die Zinsen für erststellige Hypothekendarlehen bei etwas unter 5 %. Wir sind davon überzeugt, dass in Kürze mit Zinssteigerungen gerechnet werden muss, da in Anbetracht zunehmender Inflationsgefahren die Europäische Zentralbank voraussichtlich die Zinsen erhöhen wird. Dies führt dann aller Erfahrung nach auch zu einer Verteuerung der Baufinanzierungszinsen. Es gibt also allen Grund für Kauf- und Bauinteressierte, sich das jetzt günstige Zinsniveau möglichst schnell zu sichern.

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*