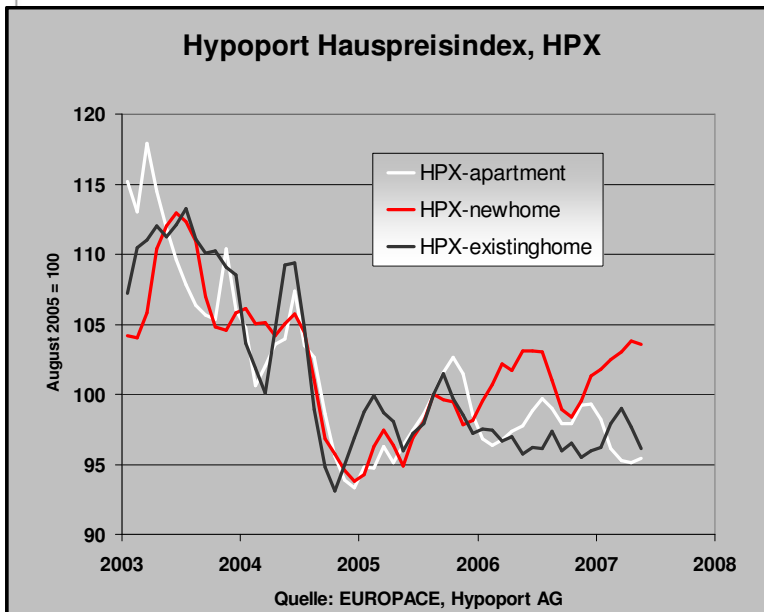




Aktueller deutscher Hauspreisindex HPX Mai 2007: Steigende Zinsen bremsen deutsche Kapitalanleger und Eigennutzer / Rendite sinkt



Berlin, 19. Juni 2007 - Der monatliche HPX-Gesamtindex (über alle drei Wohnformen) ist im Vergleich zum Vormonat April um 0,5 Prozent leicht gefallen. Der Grund dafür liegt in einem überraschenden, wenn auch nur geringen, Abwärtstrend bei gebrauchten und neuen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Hintergrund ist der grundsätzlich fallende Umsatz in diesen Segmenten zum Sommer hin. „Wer ein Haus haben will, war bis Mai beim Notar“, kommentiert Hypoport-Vorstandssprecher Ronald Slabke diesen jährlich wiederkehrenden Zyklus.

Ab Mitte des Jahres können hingegen Anleger absehen, wie viel Kapital ihnen zur Investition in Immobilien zur

Verfügung steht; die Folge: Eigentumswohnungen ziehen wieder leicht an. Kapitalanleger sind kaum an freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern interessiert.

Hypoport Hauspreisindex HPX

	Gesamt	Neue Häuser	Häuser Bestand	Wohnungen
Mai 07				
Monatlicher Index	295,1	103,6	96,1	95,4
Monatlicher Index, Vormonat	296,6	103,8	97,7	95,1
Veränd. zum Vormonat	-0,5%	-0,2%	-1,6%	0,3%
Veränd. zum Vormonat, Vormonat	-0,2%	0,8%	-1,3%	-0,2%
Veränderung im Dreimonatsvergleich	-0,5%	1,1%	-1,8%	-0,7%
Veränd. im Dreimonatsvergleich, Vormonat	0,1%	2,0%	1,6%	-3,2%
Veränderung zum Vorjahr	-0,5%	0,5%	0,4%	-2,4%
Veränderung zum Vorjahr, Vormonat	0,2%	2,0%	0,7%	-2,3%

Es darf wieder etwas mehr Garten sein / Häuser im Winter billiger

Seitwärts: Die Preise für neue, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (HPX newhome) liegen im Mai bei einem Indexwert von 103,6 und sind damit gegenüber dem Vormonat nur leicht um 0,2 Prozent gefallen. Die Preise für neue Häuser orientieren sich nicht nur an dem Verhältnis von Angebot zu Nachfrage, sondern spiegeln auch die derzeit steigenden Zinsen, die steigende Preise für Baumaterialien und Energiekosten sowie den erhöhten Mehrwertsteuersatz von 19 Prozent wider. Betrachtet man die Preisentwicklung im Jahresverlauf, so lässt sich jedoch ein Zyklus erkennen, der den Jahreszeiten folgt: Von September bis Dezember sind neue Häuser billiger. Die Nachfrage ist geringer und die Anbieter gehen mit ihren Preisen runter. Es ist fast ein wenig vergleichbar mit den Heizölpreisen: Öl kauft man im Sommer, Häuser im Winter.





Der durchschnittliche Kaufpreis lag im Mai bei 229.000 Euro, bei durchschnittlich 126 Quadratmetern Wohnfläche und einer Grundstücksgröße von 464 Quadratmetern. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 1.817 Euro.

Leicht fallend: Der Preis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Bestand (HPX existinghome) ist im Mai um 1,6 Prozent gefallen, zeigt sich im Jahresvergleich jedoch stabil. Die Kaufpreise liegen im Mai unverändert im Mittel bei 202.500 Euro pro Haus, bei durchschnittlich 124 Quadratmetern Wohnfläche und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 399 Quadratmetern beträgt der Quadratmeterpreis 1.628 Euro.

Sowohl bei neuen als auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Bestand stieg die durchschnittliche Grundstücksgröße jedoch weiter an. Es darf also wieder etwas mehr Garten sein.

Eigentumswohnungen auf 6 Uhr

Stabiler: Seit Dezember 2006 sind die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand (HPX apartment) erstmals wieder leicht gestiegen: um 0,3 Prozent. Der stetige Abwärtstrend ist damit gebrochen. Auf der bekannten Immobilienuhr des Maklerhauses Jones Lang LaSalle (das im März 2007 erstmals auch eine Wohnungsmarkstudie Berlin herausgebracht hat) steht der Markt für Eigentumswohnungen damit auf 6 Uhr: zwischen „verlangsamtem Kaufpreisrückgang“ und „beschleunigtem Kaufpreiswachstum“.

Für Bestandswohnung errechnet sich im Mai 2007 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 142.000 Euro. Bei einer Wohnfläche von 83 Quadratmetern wurden im Durchschnitt 1.700 Euro/ qm gezahlt.

Kreditanbieter setzen auf höhere Tilgungsraten und lange Laufzeiten

Im Monat Mai sind die Zinsen um 0,4 Prozent zwar nur leicht, aber dennoch spürbar gestiegen. Für deutsche Häuslebauer, die knapp kalkulieren, ist damit der Punkt erreicht, wo so manch ein Vorhaben an seine Finanzierungsgrenze stößt. Für Kapitalanleger bedeuten die steigenden Zinsen mittel- und langfristig eine eindeutig fallende Rendite. Die Anbieter von Hypothekarkrediten reagieren auf diese Entwicklung. Um sich die derzeit noch attraktiven Konditionen länger sichern zu können, bieten sie ihren Kunden Zinsbindungen mit Laufzeiten bis zu 30 Jahren an. Daneben raten Banken Kreditnehmern immer häufiger zu höheren Tilgungsraten.

Privates Kapital aus Europa sucht verstärkt nach Wohnungen in Deutschland / Berlin im Focus

Aus den Tochterunternehmen der Hypoport AG, der Dr. Klein und Freie Hypo, kommt auch im Mai die Rückmeldung, dass weiterhin verstärkt private Kapitalanleger aus dem EU-Ausland in Wohnimmobilien in Deutschland investieren wollen. Sie bevorzugen mittlere und große Städte; ganz oben auf ihrer Wunschliste steht weiterhin Berlin. Aber auch Städte wie Leipzig und Hamburg sind interessant. „So manch einer dieser Investoren ist Deutscher, der im Ausland erfolgreich arbeitet“, berichtet Dr.-Klein-Vorstand, Hans Peter Trampe. Die Hitliste der europäisch denkenden Investoren führen England und Irland an, dicht gefolgt von Dänemark und Spanien. „Für Kapitalanleger aus London oder Kopenhagen sind Eigentumswohnungen in Berlin unglaublich billig“, so Trampe.



Methodik

Die Daten werden aus anonymisierten Transaktionen auf der EUROPACE-Plattform gewonnen. Die Hypoport AG betreibt die EUROPACE-Plattform als einzigen unabhängigen Marktplatz in Deutschland. Inzwischen werden knapp zehn Prozent der Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland über die Plattform abgewickelt. (www.hypoport.de/europace.html). Derzeit erweitert sich der Datenbestand auf EUROPACE um 4.000 bis 6.000 Immobilien pro Monat.

Die monatlichen Daten sind gleitend über drei Monate geglättet, um monatliche Schwankungen in der Kreditgeberpolitik auszugleichen. Der Index basiert auf Verkaufspreisen von Immobilien pro Quadratmeter laut Kreditantrag. Im August 2005 wurde der Index = 100 gesetzt, da dieser Monat besonders gut das Verhältnis der Quadratmeterpreise der drei Objektarten seit Anfang 2003 repräsentiert und das Transaktionsvolumen eine repräsentative Größenordnung erreicht.

Der HPX-newhome zeigt den Index für neu errichtete Einfamilien- und Doppelwohnhäuser, während der HPX-existinghome die Preisentwicklung für bestehende Einfamilien- und Doppelwohnhäuser verzeichnet und der HPX-apartment für bestehende einzelne Eigentumswohnungen. Grundlage für den HPX-apartment sind Kaufpreise für Eigentumswohnungen mit folgenden Kriterien:

- Baujahr ab 1950
- Wohnraum zwischen 70 und 100 Quadratmetern
- Eigen- und Fremdnutzung
- Keine anteiligen Gewerbeflächen

Grundlage für den HPX-newhome sind Herstellungskosten (inkl. Grundstück) von neuen Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Kriterien:

- Wohnflächen zwischen 100 bis 150 Quadratmetern
- Grundstücksgröße zwischen 200 bis 700 Quadratmetern
- Eigennutzung
- Keine anteiligen Gewerbeflächen
- Keine Hinterlandflächen

Grundlage für den HPX-existinghome sind Kaufpreise (inkl. Grundstück) von bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Kriterien:

- Bauzeit ab 1950
- Wohnfläche zwischen 100 und 150 Quadratmetern
- Grundstücksgröße zwischen 200 und 700 Quadratmetern
- Eigennutzung
- Keine anteiligen Gewerbeflächen
- Keine Hinterlandflächen

Über die Hypoport AG

Der Hypoport-Konzern mit Sitz in Berlin ist ein internetbasierter Allfinanzdienstleister. Das Geschäftsmodell der Hypoport AG besteht aus zwei voneinander profitierenden Säulen, dem Vertrieb von Finanzprodukten sowie der Bereitstellung einer Transaktionsplattform für die Vermittlung von Finanzprodukten über das Internet.

Über die 100%-Tochter Dr. Klein & Co. AG bietet Hypoport Privatkunden im Internet und auf Wunsch mit telefonischer oder persönlicher Beratung Bank- und Finanzprodukte – vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung. Hierbei wählt die unabhängige Dr. Klein & Co. AG aus einem breiten Angebot von mehr als 100 namhaften Bank- und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Produkte aus. Durch die internetgestützten Prozesse werden Kostenvorteile generiert, die an den Privatkunden weitergegeben werden. Dies ermöglicht Dr. Klein, meist deutlich günstigere Konditionen als lokale Banken, Sparkassen und Versicherungsagenturen anzubieten. Darüber hinaus ist Dr. Klein im seit 1954 bestehenden Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden Marktführer bei der Finanzierung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen.



Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt Hypoport die größte deutsche Online-Transaktionsplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten. Ein voll integriertes System vernetzt mehr als 30 Banken mit mehreren tausend Finanzberatern und ermöglicht so den schnellen, direkten Vertragsabschluss. Die hoch automatisierten Prozesse der Plattform führen zu deutlichen Kostenvorteilen. Bereits heute werden ca. 400 Finanzierungen am Tag über EUROPACE abgewickelt. Darüber hinaus wird EUROPACE als Informationsplattform für ABS-Transaktionen in Europa genutzt.

Kontakt

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an:

Karen Niederstadt
Group Communications Director

Hypoport AG
Klosterstraße 71
10179 Berlin
Tel. +49 (0)30 42 08 6 - 1930
Fax +49 (0)30 42 08 6 - 1939
Mob. +49 (0)172 30 88 221
karen.niederstadt@hypoport.de
www.hypoport.de/presse.html

