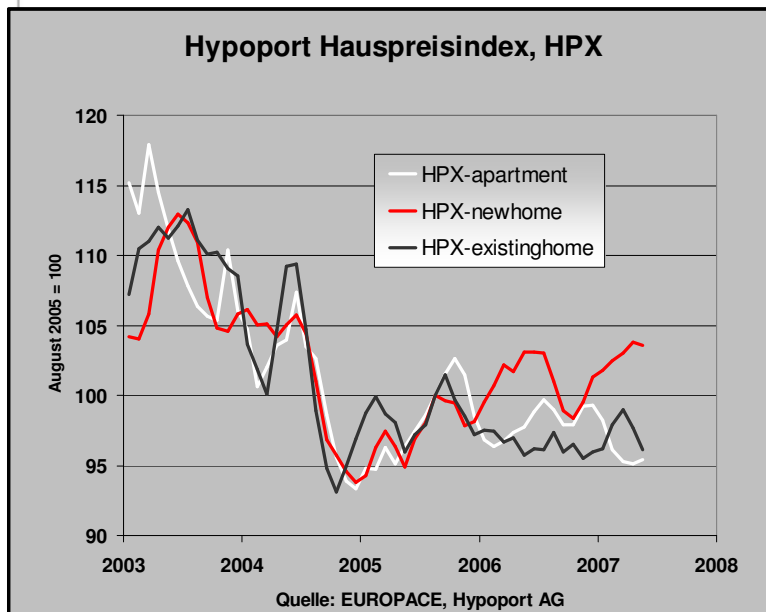




Aktueller deutscher Hauspreisindex HPX Juli 2007

Hauspreise: Bodenbildung scheint erreicht Auswirkungen der Hypothekenkrise noch nicht absehbar / Index stabilisieren sich



Berlin, 17. August 2007 – Im Juli des Jahres verzeichnet der monatliche HPX-Gesamtindex einen nur noch leichten Rückgang um 0,8 Prozent im Vergleich zum Vormonat über alle Wohnformen (von 292,5 Punkten im Juni auf 290,3 im Juli 2007). Erstmals seit Anfang des Jahres jedoch verzeichnen Bestandswohnungen keinen Rückgang. Rückläufig sind die tatsächlichen gezahlten, durchschnittlichen Kaufpreise für neue freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Letztmalig im September 2006 fielen sie ähnlich stark wie im Juni dieses Jahres (um 1,5 Prozent). Ursache sind die gestiegenen Erstellungskosten und die steigenden Zinsen, die die bei Hauskäufen stärker ins Gewicht fallen. Sie werden nachfolgend

beschrieben.

Prognose: Die Juli-Zahlen zeigen, dass bei Wohnungs- und Hauspreisen bis zur US-Krise eine Bodenbildung erreicht war. Bis Anfang August wurde nicht davon ausgegangen, dass sich die Indizes bis Ende 2007 signifikant nach oben oder unter verändern. Insofern sollten Erwerber mittelfristig weder mit einer Wertseigerung noch einem Verfall rechnen. Allein die Baumaterial- und Lohnkosten sowie die Energiekosten werden in den kommenden Monaten Einfluss auf die Kaufpreise haben. Es wird wegen der steigenden Zinsen mit einem leicht abflauenden Interesse auf Käuferseite gerechnet. Auch die Preise für Bauland werden weiter steigen. Bauland entwickelt sich zu einem Anbietermarkt, einer Verknappung, die die Preise steigen lässt.

Erwerber, die in diesen Tagen um einen Kredit vorsprechen, sollten allerdings das Geld, das sie benötigen besser gleich selbst mitbringen.

US-Eigenheimkrise sicher nicht ohne Folgen

Aktuell stellt sich die Frage, ob die Entwicklung an den Finanzmärkten dazu führen wird, dass deutsche und europäische Kreditinstitute ihre Vergabepaxis deutlich verschärfen. Kurzfristig kann das dazu führen, dass weniger Kredite vergeben werden. Zudem ist es möglich, dass Beleihungsausläufe signifikant runtergesetzt werden und die Zinsen weiter steigen. So manch eine Bank wird nun Schadensbegrenzung an allen Fronten betreiben, auch an den falschen.



Hypoport Hauspreisindex HPX

	Gesamt	newhome	existinghome	apartment
Juli 07				
Monatlicher Index	290,3	101,7	93,7	94,9
Monatlicher Index, Vormonat	292,5	103,2	94,4	94,9
Veränd. zum Vormonat	-0,8%	-1,5%	-0,7%	0,0%
Veränd. zum Vormonat, Vormonat	-0,9%	-0,4%	-1,8%	-0,5%
Veränderung im Dreimonatsvergleich	-2,1%	-2,0%	-4,1%	-0,2%
Veränd. im Dreimonatsvergleich, Vormonat	-1,6%	0,2%	-4,6%	-0,4%
Veränderung zum Vorjahr	-2,8%	-1,3%	-2,5%	-4,8%
Veränderung zum Vorjahr, Vormonat	-1,9%	0,1%	-1,9%	-4,0%

Ohne Veränderung: Bestandswohnungen

Im Vergleich zum Vormonat fielen die Preise für Apartments (HPX-apartment) nicht und liegen unverändert bei 94,5 Punkten. Der mittlere Kaufpreis stieg wieder leicht um 150 auf 141.663 Euro. Im Dreimonatsvergleich verzeichnen Wohnungen nur noch einen Kaufpreistrückgang um 0,2, im Jahresvergleich (Juli 2006) insgesamt um 4,8 Prozent.

Kaum Veränderung: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand

Im Vergleich zum Vormonat fallen „gebrauchte“ Häuser (HPX-existinghome) nur noch leicht um 0,7 Prozent im Wert – von 94,4 auf den Indexwert von 93,7. Die Grundstücksgröße liegt bei durchschnittlich 405 Quadratmeter. Der mittlere Kaufpreis fällt um 2.800 Euro auf 194.991 Euro.

Leicht fallend: Neue, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Vergleich zum Vormonat fiel der Index-Wert HPX-Newhome um 1,5 Prozent, von 103,2 auf 101,7 Punkte. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt weiterhin 464 Quadratmeter, die mittlere Wohnfläche 125 Quadratmeter und der mittlere Kaufpreis pro Quadratmeter liegt bei 1.784 Euro.

Zinsen steigen

Ein weiterer Zinsanstieg wird innerhalb der nächsten sechs Monate erwartet. Er ist begründet durch das Inflationsrisiko, das der derzeitige wirtschaftliche Aufschwung in sich birgt. Auch eine Leitzinsanhebung auf 4,5 Prozent bis zum Jahresende steht für viele Experten außer Frage. Mit der Anhebung des Leitzinses geht generell ein Anstieg des Zinssatzes einher, da die Banken diesen für sie höheren Zins an ihre Kunden weitergeben.

Noch bewegen sich die Zinsen auf einem relativ niedrigen Niveau, verglichen mit dem langjährigen Durchschnitt. Wer in den kommenden fünf Jahren eine Anschlussfinanzierung benötigt, kann den aktuellen Zinssatz noch ausschöpfen: mittels eines Forward-Darlehens. Sie werden derzeit verstärkt nachgefragt.

Wie hoch die Ersparnis mit einem Forward-Darlehen für Kunden sein kann, ist in Tabelle* abzulesen:

Zukünftiger Zinssatz	Ersparnis im Monat	Ersparnis in 10 Jahren	Ersparnis in 15 Jahren
5,5 %	42 €	ca. 4.700 €	6.600 €
6 %	83 €	ca. 9.200 €	12.900 €
7 %	167 €	ca. 18.500 €	25.800 €
8 %	250 €	ca. 27.600 €	38.200 €

*Ersparnis bei 100.000 Euro Restfinanzierung, 5 Prozent nom. Jahreszins, 1 Prozent Tilgung, 10 Jahre Zinsbindung, bis 60 Prozent Beleihungsauslauf erstrangig (Stand Juni 2007). Der Zinssatz unterliegt täglich geringfügigen Schwankungen.

(Quelle: Dr. Klein & Co. AG, ein Tochterunternehmen der Hypoport AG.)



TIPP: Bauherren, die heute ein Finanzierungsdarlehen abschließen und einen Tilgungssatz von einem Prozent wünschen, bekommen aktuell auch sehr langfristige Darlehen angeboten. Bis zu 30 Jahren Zinsbindung werden angeboten.

Baulandpreise steigen

Laut statischem Bundesamt findet 2007 die höchste Preissteigerung für Baupreise seit 1992 statt – sie stiegen in der Mitte des Jahres um 7,8 Prozent gegenüber dem gleichen Zeitraum im Vorjahr.

Preistreiber sind die Gewerke Verglasungsarbeiten, Klempner- und Stahlbau.

Auch die erhöhten Stahlpreise am Weltmarkt sowie die enormen Energiepreise schlagen für Bauherren zu Buche. Hinzu kommen die gestiegenen Baulandpreise. In diesem Zusammenhang muss die im Mai von 27 EU-Bauministern beschlossene Leipzig-Charta bewertet werden, nach deren Willen eine weitere Landzersiedlung verhindert werden soll. Bauland wird mittel- und langfristig teurer, das Angebot knapper. Hier gibt es ein Ostwestgefälle: Baulandpreise im Osten fallen und steigen in Westdeutschland. Ein Zusammenhang mit der Bevölkerungsabwanderung im Osten und Zuwanderung im Westen liegt auf der Hand. Auch nicht überraschend: die Baulandpreise in ländlichen Regionen haben sich im Beobachtungszeitraum 2005 und 2006 kaum verändert und liegen bei bundesweit durchschnittlich 1.400 Euro pro Quadratmeter. In Ballungszentren sind sie von 2.250 in 2005 auf 2.750 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Ebenfalls mit steigender Tendenz ermittelte das Bundesamt für Statistik die Preise für Instandhaltungen. Sie stiegen um 6,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Baugenehmigungen halbiert

Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, wurde von Januar bis März 2007 in Deutschland der Bau von 40.600 Wohnungen genehmigt. Das waren 48,7% oder 38.600 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum.

Bei den genehmigten Wohnungen handelt es sich bei 35.500 um Neubauwohnungen in Wohngebäuden (– 49,7% gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Dabei lag die Abnahme bei der Genehmigung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (– 24,7%) deutlich unter der von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (-58,7% und -60,6%).

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

