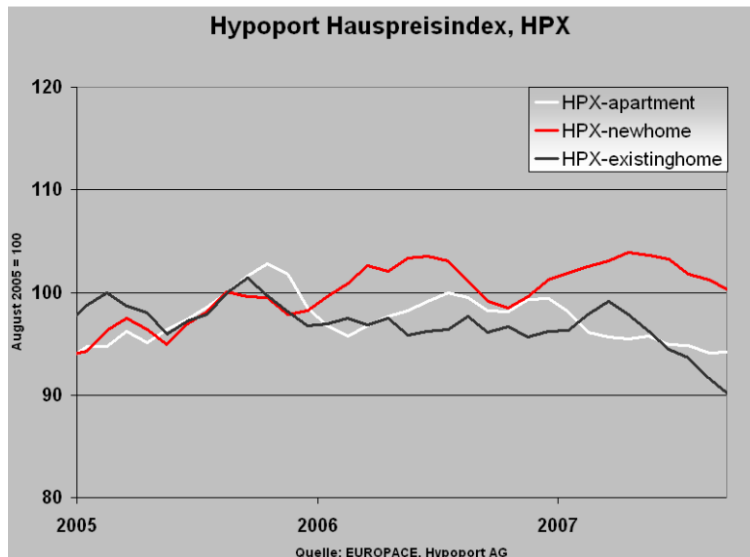




Aktueller deutscher Hauspreisindex HPX September 2007

Käufer bevorzugen Wohnungen



Berlin, 18. Oktober 2007

Im September ist der monatliche HPX-Gesamtindex von 287,00 auf 284,50 Punkte gefallen. Das entspricht einem erneuten Rückgang von 0,9 Prozent seit der gleichen Erhebung im August.

Im Dreimonatsvergleich summiert sich der Rückgang auf 2,7 Prozent. Im Jahresvergleich ist der HPX um 2,8 Prozent gefallen. Bundesweit geben die Hauspreise in allen drei Kategorien weiter nach.

Den stärksten Anteil daran haben freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand – so genannte gebrauchte Häuser. Deren Preise fallen, während die Stückzahlen (Anzahl ausgereicher Kredite) seit Jahresbeginn kontinuierlich ansteigen. Der Hauspreisindex für Wohnungen hingegen stieg im Vergleich zum Vormonat wieder leicht an.

Trends und Prognose

Finanzierungskonditionen werden über Risikopricing angepasst / Zinsen und Kosten steigen

Die Entwicklung an den internationalen Finanzmärkten hat zunächst auch im September in Deutschland nicht dazu geführt, dass deutsche Kreditinstitute ihre Vergabepraxis verändert oder verschärft hätten. Im Gegenteil: Die Anzahl der ausgereichten Kredite hat sich im Beobachtungszeitraum leicht erhöht. Die steigende Nachfrage haben Banken durch einen harten Wettbewerb generiert, dessen Konditionen den Kreditnehmern zugute kamen. Im Oktober zeigt sich, dass manch eine Bank mit der Bearbeitung der eingesammelten Anträge kaum nachkommt. Einen Nachfragerückgang verzeichnen derzeit insbesondere die ostdeutschen Bundesländer. Vor allem für Neubauten gibt es dort weniger Kreditanfragen.

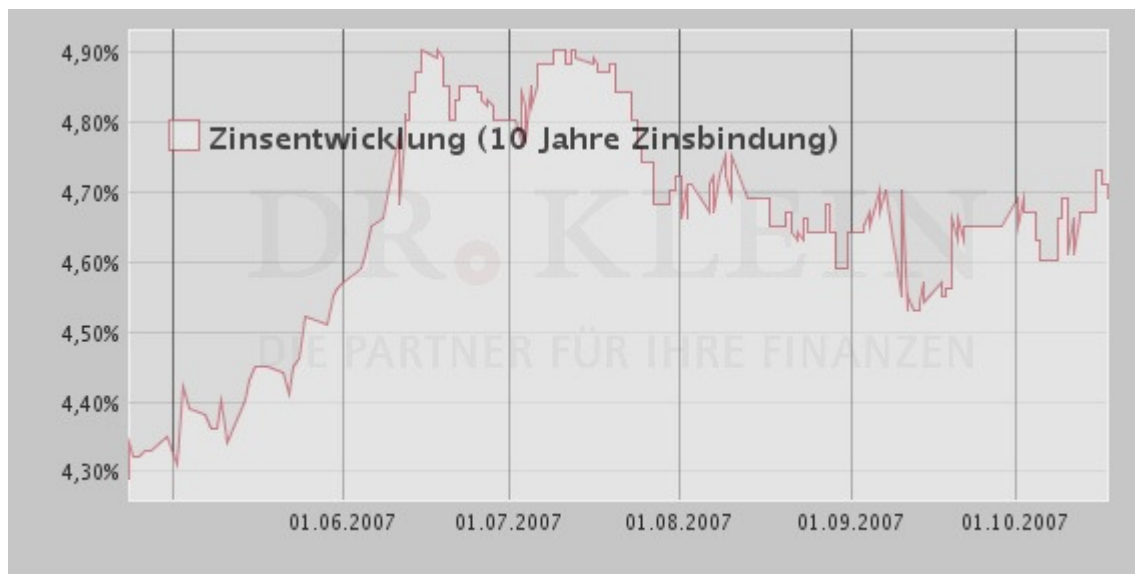
Prognose: Vor dem Hintergrund des US-Hypothekenmarktes werden Anbieter von Immobilienfinanzierungen mittelfristig ihr Produktangebot überprüfen und die Finanzierungskonditionen über ein verstärktes Risikopricing anpassen. In der Konsequenz werden Antragsteller, die aufgrund der momentanen Angebotssituation noch mit einer Darlehenszusage rechnen konnten, künftig nicht mehr bedient. Für das einkommensschwächere Segment kann es dadurch bspw. zu weniger Hauskäufen und damit zu einem Rückgang des Finanzierungsvolumens in Deutschland kommen.



Zinsen und Kosten steigen

Bei den Ausläufen ist weiterhin alles möglich: Von 40 bis 100 Prozent wird alles finanziert, sofern die Bonitätsprüfung entsprechend positiv verläuft. Banken jedoch, die Hypothekarkredite als Massengeschäft anbieten, haben in den vergangenen Wochen ihre Ausläufe auf maximal 100 Prozent begrenzt. Bei Beleihungsausläufen über 80 Prozent des Kaufpreises ist auf mittlere Sicht mit einem Anziehen der Risikomargen zu Lasten der Darlehensnehmer zu rechnen.

Ungewöhnlich: In den vergangenen Wochen wurden außerordentlich hohe Kreditsummen bei hohem Eigenkapitalanteil nachgefragt – und gerne bedient. Die derzeit wieder steigenden Zinsen werden sich in den kommenden Wochen positiv auf die Zahl der Anträge auswirken.



Quelle: Hypoport AG Konzern-Tochter Dr. Klein & Co. AG, Lübeck.

Research-Experten von Banken und Bausparkassen prognostizieren in aktuellen Analysen einen spürbaren Anstieg der Hauspreise überwiegend erst ab 2008. 2007 droht, mit rund 200.000 Baugenehmigungen ein Rekordtief zu bilden, was bei gleich bleibender Nachfrage zu steigenden Preisen spätestens in 2008 führen wird. Zusammen mit den steigenden Bau- und Grundstückspreisen sowie den deutlich und anhaltend steigenden Preisen für Energie, Rohstoffe und Lebensmittel ergibt sich in diesem 4. Quartal eine steigende Inflationsrate von 2,4 Prozent.

Fakten zum HPX September 2007

Monatsvergleich	Total	New home	Existing home	Apartment
September 07				
Monatlicher Index	284,5	100,2	90,1	94,2
Monatlicher Index, Vormonat	287	101,3	91,6	94,1
Veränderungen zum Vormonat	-0,8711%	-1,0859%	-1,6376%	0,1063%
Veränderungen zum Vormonat, Vormonat	-1,1368%	-0,3933%	-2,2412%	-0,8430%
Veränderungen im Dreimonatsvergleich	-2,7350%	-2,9070%	-4,5551%	-0,7376%
Veränd. im Dreimonatsvergleich, Vormonat	-2,7448%	-2,2201%	-4,6826%	-1,3627%
Veränderungen zum Vorjahr	-2,8347%	1,3145%	-6,1458%	-3,7794%
Veränderungen zum Vorjahr, Vormonat	-3,4970%	0,2970%	-5,9548%	-4,9495%



Stabil, leicht ansteigend: Bestandswohnungen

Im Vergleich zum Vormonat steigt der Preis für Apartments (HPX-apartment) leicht um 0,1 Prozent und liegt bei 94,2 Punkten. Der mittlere Kaufpreis zieht leicht an und liegt bei 140.804 Euro, die durchschnittliche Wohnfläche bleibt bei 84 Quadratmetern. Im Dreimonatsvergleich verzeichnen Wohnungen einen Kaufpreistrückgang um nur 0,7 Prozent im Jahresvergleich (September 2006) insgesamt um 3,7 Prozent. Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter liegt bei 1.679 Euro. Nutzer und Kapitalanleger geben Wohnungen derzeit den Vorzug vor Häusern.

Fallend: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand

Im Vergleich zum Vormonat fallen „gebrauchte“ Häuser (HPX-existinghome) um 1,6 Prozent im Wert – von 91,6 auf den Indexwert von 90,1 Punkten; im Jahresvergleich fallen sie um 6,1 Prozent. Die Grundstücksgröße liegt bei durchschnittlich 410, die durchschnittliche Wohnfläche bei 124 Quadratmetern. Der mittlere Kaufpreis liegt bei 188.000 Euro und ist rückläufig. Das ergibt einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 1.526 Euro. Erneut erreichen Bestandshäuser einen Tiefstwert seit Ermittlung der Hypoport Hauspreis-Index.

Fallend: Neue freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Vergleich zum Vormonat veränderte sich der Index-Wert HPX-Newhome um minus 1,1 Prozent von 101,3 auf 100,2 Punkte. Im Jahresvergleich zeigt sich jedoch, dass die Preise um 1,3 Prozent gestiegen sind. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 463 Quadratmeter, die mittlere Wohnfläche 123 Quadratmeter und der mittlere Kaufpreis liegt bei 217.000 Euro.

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 erreichte.

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





Disclaimer

Diese Veröffentlichung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren dar. Ein öffentliches Angebot von Wertpapieren der Hypoport AG findet nicht statt und ist auch derzeit nicht vorgesehen. Die Gesellschaft beabsichtigt ausschließlich, einen Antrag auf Zulassung zum Handel im geregelten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit weiteren Zulassungsfolgepflichten zu stellen und strebt eine Notierungsaufnahme in diesem Börsensegment ohne gleichzeitiges öffentliches Angebot an.

Diese Veröffentlichung und die darin enthaltenen Informationen sind nicht zur direkten oder indirekten Weitergabe oder Veröffentlichung in bzw. innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika („USA“), Kanada, Australien oder Japan bestimmt.

Diese Veröffentlichung stellt kein Angebot zum Verkauf von Wertpapieren in den USA dar.

Wertpapiere, einschließlich der Aktien der Hypoport AG im Rahmen eines möglichen Angebots, dürfen in den USA oder an oder auf Rechnung bzw. zugunsten von US-Personen (wie in Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung (der „Securities Act“) definiert) nur nach vorheriger Registrierung nach den Vorschriften des Securities Act oder aufgrund einer Ausnahmeregelung von der Registrierungspflicht verkauft oder zum Kauf angeboten werden. Weder die Hypoport AG noch eventuell veräußernde Aktionäre beabsichtigen, ein mögliches Angebot oder einen Teil davon in den USA zu registrieren oder ein öffentliches Angebot von Wertpapieren in den USA durchzuführen.

