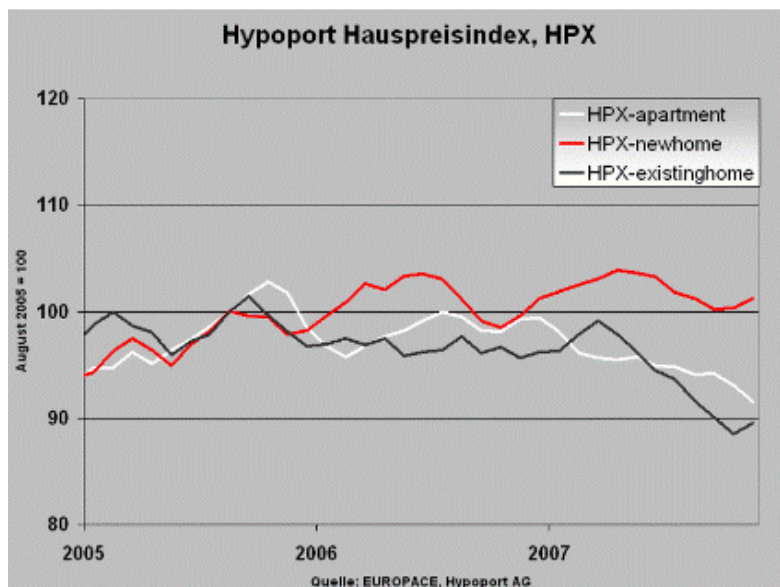




Aktueller deutscher Hauspreisindex HPX November 2007

Hauspreise ziehen an – Häuser gefragt



Berlin, 14. Dezember 2007 – Im November liegt der monatliche HPX-Gesamtindex bei 282,2 Punkten. Das entspricht einer leichten Steigerung um 0,14% seit der gleichen Erhebung im Oktober. Im Jahresvergleich fällt der Gesamtindex jedoch um 4,1%.

Den stärksten Anteil an der positiven Preisentwicklung haben erneut neue freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und solche aus dem Bestand – so genannte „gebrauchte Häuser“. Die Preise Wohnungen aus dem Bestand hingegen geben weiter leicht nach.

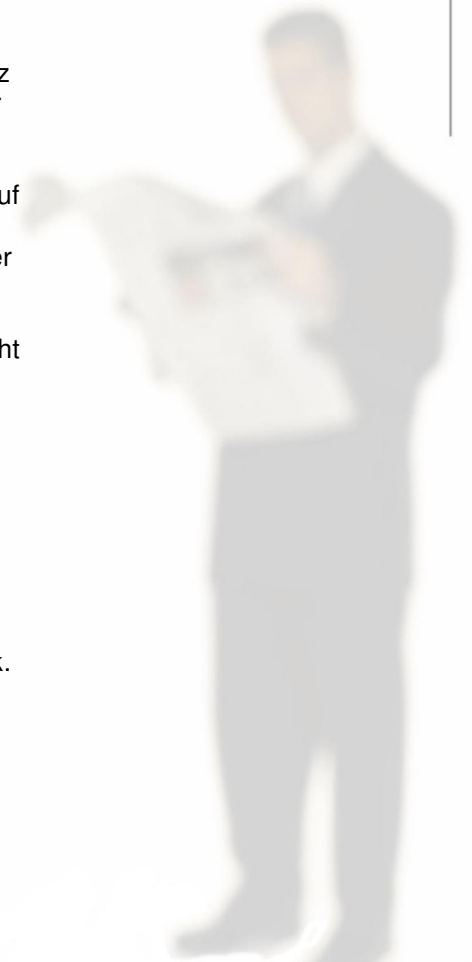
Beobachtungszeitraum November:

Im Beobachtungszeitraum November wurden Kredite für den Eigennutz verstärkt nachgefragt. Die Zinsen sind leicht angestiegen. Marktkenner vermuten dahinter ein Regulativ der ausreichenden Banken, die die starke Nachfrage nach Hypothekarkrediten zu entzerren versuchen. Untersucht man die Kennzahlen der EUROPACE-Plattform bezogen auf den Verwendungszweck der ausgereichten Kredite, so lässt sich feststellen, dass seit Jahresbeginn die Käufe zunehmen, die Anzahl der Kredite für Neubauten jedoch stagnieren. Kredite für Umschuldungen nehmen ebenfalls ab.

Die Zinsbindung von 10 Jahren gewinnt weiter an Bedeutung und macht die Hälfte aller Kredite aus; die 15-Jahresquote sinkt weiter.

Trend: Es wird erwartet, dass auch in den kommenden Monaten die Preise für Häuser dem positiven Trend folgen, während die Preise für Wohnungen bundesweit weiter leicht fallen werden.

Fachverbände gehen für die kommenden Jahre davon aus, dass in weiteren Regionen Deutschlands eine Wohnungsknappheit entstehen wird. Sie führen das auf die stark nachlassende Anzahl an Baugenehmigungen und den Wegfall der staatlichen Förderung zurück. Entsprechend würden dann die Preise steigen.





	<i>Gesamt</i>	<i>New home</i>	<i>Existing home</i>	<i>Apartment</i>
November 07				
Monatlicher Index	282,2	101,1	89,6	91,5
Monatlicher Index, Vormonat	281,8	100,2	88,5	93,1
Veränd. zum Vormonat	0,1%	0,9%	1,2%	-1,7%
Veränd. zum Vormonat, Vormonat	-0,9%	0,0%	-1,8%	-1,2%
Veränderung im Dreimonatsvergleich	-1,7%	-0,2%	-2,2%	-2,8%
Veränd. im Dreimonatsvergleich, Vormonat	-2,9%	-1,5%	-5,5%	-1,9%
Veränderung zum Vorjahr	-4,1%	1,6%	-6,2%	-7,8%
Veränderung zum Vorjahr, Vormonat	-3,8%	1,8%	-8,3%	-4,9%

Die Indizes im Einzelnen

Fallend: Bestandswohnungen

Im Vergleich zum Vormonat fielen die Preise für Apartments (HPX-apartment) um 1,7 Prozent und liegen im November bei 91,5 Punkten. Der mittlere Kaufpreis liegt bei 137.000 Euro, die durchschnittliche Wohnfläche bei 84 Quadratmetern, der Preis pro Quadratmetern bei 1.631 Euro im Bundesdurchschnitt. Im Dreimonatsvergleich verzeichnen Wohnungen einen Kaufpreiserückgang um 2,8 Prozent im Jahresvergleich (November 2006) um 7,8 Prozent.

Steigend: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand

Im Vergleich zum Vormonat steigen die Preise für so genannte „gebrauchte“ Häuser (HPX-existinghome) um 1,2 Prozent im Wert – von 88,5 auf den Indexwert von 89,6 Punkten; im Jahresvergleich fallen sie damit nur noch um 6,2 Prozent. Die Grundstücksgröße liegt bei durchschnittlich 409 Quadratmeter. Der mittlere Kaufpreis beträgt 187.000 Euro und steigt damit leicht an.

Leicht steigend: Neue, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Vergleich zum Vormonat steigt der Index-Wert HPX-Newhome leicht um 0,9 Prozent. Er liegt nun bei 101,1 Punkten. Im Jahresvergleich verzeichnen Neubauten eine Preissteigerung von 1,6 Prozent. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 462 Quadratmeter, die mittlere Wohnfläche 124 Quadratmeter und der mittlere Kaufpreis steigt auf knapp 220.000 Euro. Der Durchschnittliche Preis pro Quadratmeter liegt bei 1.773 Euro.

Methodik:

Die Daten werden aus anonymisierten Transaktionen auf der EUROPACE-Plattform gewonnen. Die Hypoport AG, an der kein institutioneller Investor beteiligt ist, 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 6.000 bis 8.000 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.





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

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

