



Hauspreise 2007: Moderat, stabil, seitwärts Wohnungen etwas billiger – Häuser etwas teurer

Berlin, 11. Januar 2008

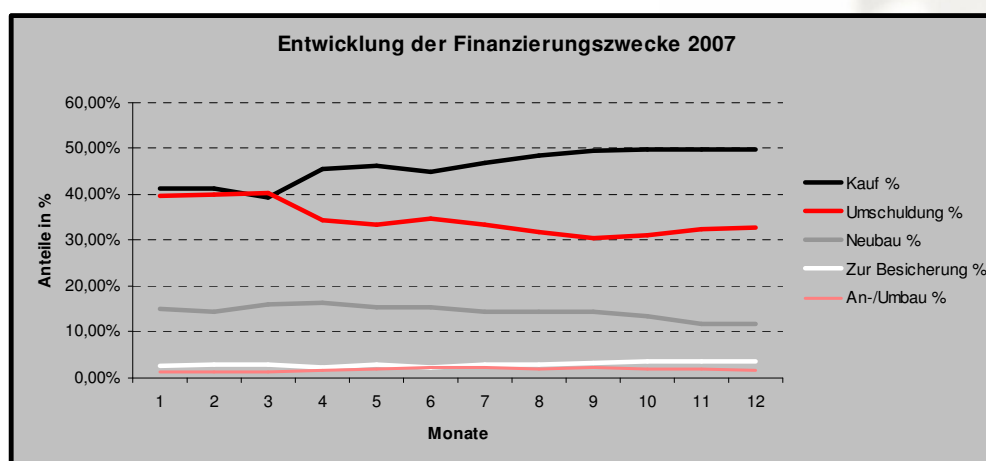
Zusammenfassung

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand blieben 2007 relativ stabil. Im März 2007 fielen die Preise zwar, doch seit Oktober erholen sie sich wieder.

In den meisten Groß- und Mittelstädten löste die Privatisierung für Bestands-Wohnungen einen leichten jedoch permanenten Preisrückgang aus. Er betrug 2007 acht Prozent.

Nicht unerwartet sind die Preise für neue freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bundesweit leicht angestiegen. Der sinusartige Verlauf der Index-Kurve zeigt einen leichten Preisanstieg zum Ende des Jahres 2007.

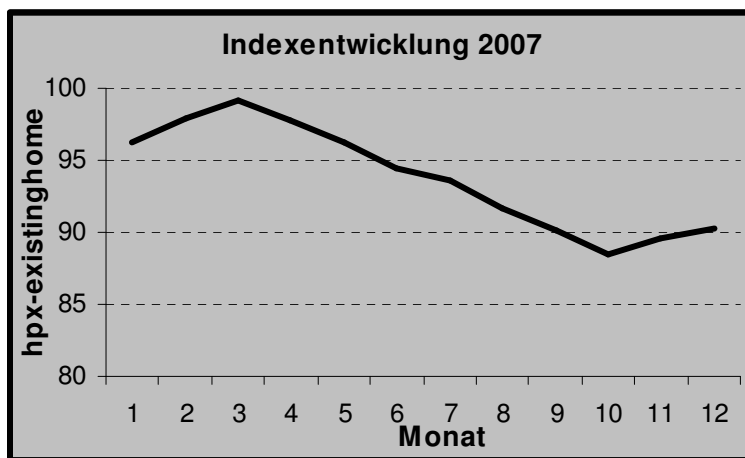
Die Subprime-Krise hatte auf den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland, die Angebote von Banken und Dienstleistern sowie auf das Preisgefüge keine messbare Auswirkung. Seit März 2007 wurden mehr Kredite und Forwarddarlehen ausgereicht, als in den Jahren zuvor. Die Konditionen veränderten sich unter dem Druck des intensiver werdenden Wettbewerbs zu Gunsten der Kunden; die Höhe von Kredit-Zinsen ist 2007 nicht – wie oft prognostiziert – wesentlich gestiegen.





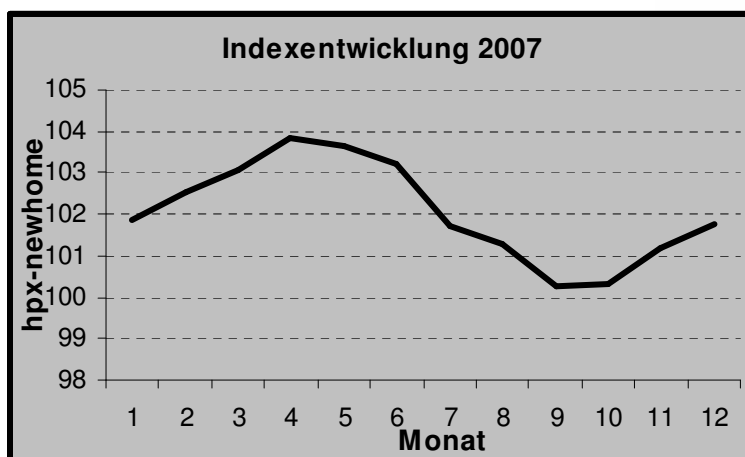
Entwicklung nach Objektarten in 2007

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand (HPX-existinghome) blieben 2007 im Wert relativ stabil. Im März 2007 fielen die Preise zwar, doch seit Oktober erholen sich die Werte. Daraus ergibt sich ein moderater prozentualer Preisrückgang von 6 Prozent im Jahresverlauf. Die Grundstücksgrößen stiegen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis fiel von 1.632 auf 1.529 Euro, die Wohnfläche von 124 auf 123 Quadratmeter. Der Durchschnittspreis lag im Januar 2007 bei einer Grundstücksfläche von 402 qm bei 202.898 Euro und im Dezember mit 406 qm bei 188.424 Euro. Am häufigsten wurden von Kunden Immobilien-Kredite in Höhe von 150, 180 bzw. 200 Tausend Euro in Anspruch genommen. (Vgl. Graphik 1)



Grafik 1: HPX-existing home

Nicht unerwartet sind die Preise für **neue freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (HPX-newhome) bundesweit gestiegen. Der sinusartige Verlauf der Index-Kurve zeigt einen leichten Preisanstieg zum Ende des Jahres nach einem Rückgang in den Sommermonaten. Er lag im Januar bei 102, im Dezember bei 102 Prozent-Punkten. Die Grundstücksgröße stieg um ca. 7 qm und liegt im Jahresdurchschnitt bei 463 qm, die Wohnfläche beträgt im Durchschnitt 125 qm. Der durchschnittliche Kaufpreis stieg leicht von 221.000 Euro im Januar auf knapp 222.000 Euro im Dezember, der Preis pro Quadratmeter liegt bei rund 1790 Euro. Die Kurve der Häufigkeit in der Preisverteilung zeigt Spitzen im Bereich von 175.000 bis 185.000 Euro. (Vgl. Graphik 2)



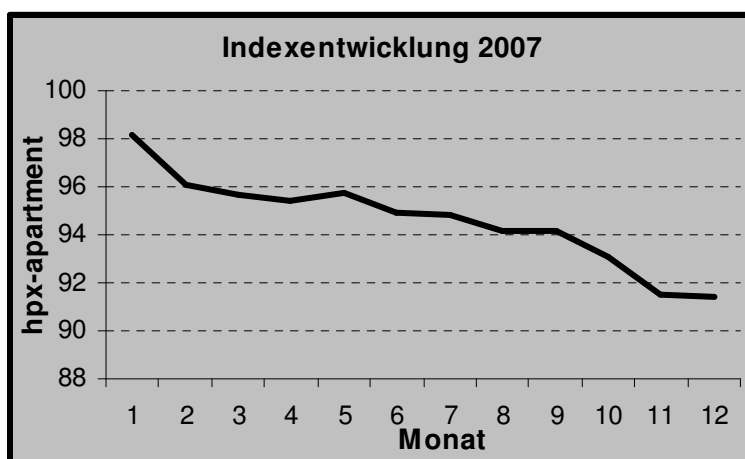
Grafik 2: HPX-newhome



Für **Wohnungen aus dem Bestand** (HPX-apartment) war das Jahr 2007 eher von Wertverlusten geprägt. In den meisten Groß- und Mittelstädten löste die Privatisierung einen leichten jedoch permanenten Preisrückgang aus. Er betrug insgesamt 6,8 Prozent für 2007. Dies gilt mit Ausnahme von Bestlagen.

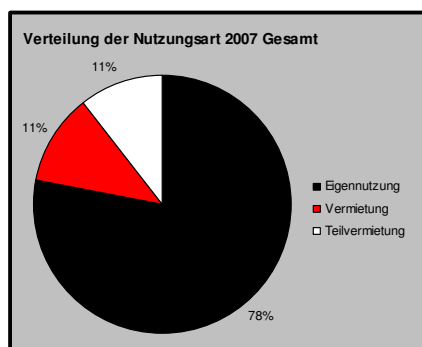
Die Durchschnittlichen Preise gaben von 147.000 auf 137.000 Euro ebenso nach, wie sich die durchschnittliche Wohnflächen von 84 auf 83 Quadratmeter verringerte. Dabei liegen dieser Jahres-Analyse zwischen sechs und achttausend Kaufverträge pro Monat zugrunde. Wohnimmobilien im Wert von 12 Milliarden Euro wurden über die EUROPACE-Plattform im vergangenen Jahr verkauft.

Der Preis pro Quadratmeter sank im Jahresverlauf von 1784 auf 1629 Euro. Dies haben die meisten Käufer durch den Kauf einer geringeren Quadratmeterzahl kompensiert. Der Indexwert sank von 98,15 auf 91,45 (Vgl. Graphik 3).



Grafik 3: HPX-apartment

Gefragt waren 2007 besonders Hypothekarkredite in Höhe von 100.000, 120.000 und 130.000 Euro. Das Gros der Kredite lag zwischen 70 und 200 Tausend Euro, aber auch Umschuldungen bis zu 65 Tausend waren gefragt. Anbieter bevorzugten Kredite ab 50 Tausend Euro.





Immobilienfinanzierung in Deutschland koppelt sich von Sub-Prime-Krise ab

Kommentar zur Statistik der Deutschen Bundesbank

Die Deutschen Bundesbank meldete im Oktober ein Neugeschäft in der Immobilienfinanzierung für Privatkunden, das mit 15,3 Mrd. EUR fast exakt auf dem Niveau von Oktober 2006 (15,2 Mrd. EUR) lag. In den gesamten ersten 10 Monaten des Jahres lag das Neugeschäfts mit 155,1 Mrd. EUR nur 2,3% unter den Vergleichswerten des Vorjahreszeitraums von 158,7 Mrd. EUR, wobei dieser Rückgang fast ausschließlich auf den Sondereffekt zurückzuführen ist, dass der Januar 2006 noch deutlich von dem Wegfall der Eigenheimzulage positiv beeinflusst war. Vergleicht man nur die letzten 6 Monate (Mai bis Oktober) so gab es in Deutschland sogar einen Zuwachs von 2,5%.

Laut Statistik der Hypoport AG, über deren Plattform monatlich über 1 Mrd. EUR Transaktionsvolumen an Immobilienfinanzierungen abgewickelt wird, ist der Rückgang des Neubaus in Deutschland vollständig von einer Zunahme der Umschuldungen kompensiert worden. Auf der stark wachsenden Plattform von Hypoport stieg das Transaktionsvolumen für Umschuldungen und Kauf von Bestandsimmobilien um ca. 70% während das Transaktionsvolumen für Neubaufinanzierungen um knapp 4% leicht zurückging.

Nach Einschätzung von Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Sprecher des Vorstands der Hypoport AG, hat sich der Markt für Immobilienfinanzierungen von den Entwicklungen im Kapitalmarkt abgekoppelt: „Im Laufe des Jahres gab es zwei wesentliche Entwicklungen: Einerseits ging die Neubautätigkeit vermutlich wegen des Wegfalls der Eigenheimzulage noch einmal deutlich zurück und andererseits haben sich neue Kreditgeber vom Markt wieder zurückgezogen, weil sie sich in Folge der Sub-Prime Krise nicht mehr entsprechend refinanzieren konnten. Die etablierten Anbieter, die sich über Spareinlagen refinanzieren, haben darauf hin mit aggressiveren Konditionen und großzügigeren Kreditvergabekriterien die Gunst der Stunde genutzt und Marktanteile hinzugewonnen. Als Finanzvertrieb haben wir unsere Kunden darauf hin vermehrt überzeugt, ihre bestehenden Darlehen auf günstigere Kreditgeber umzuschulden. Beim Kauf von Eigenheimen und Wohnungen aus dem Bestand profitierten wir vom nachhaltig niedrigen Preisniveau“.

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





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 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 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

