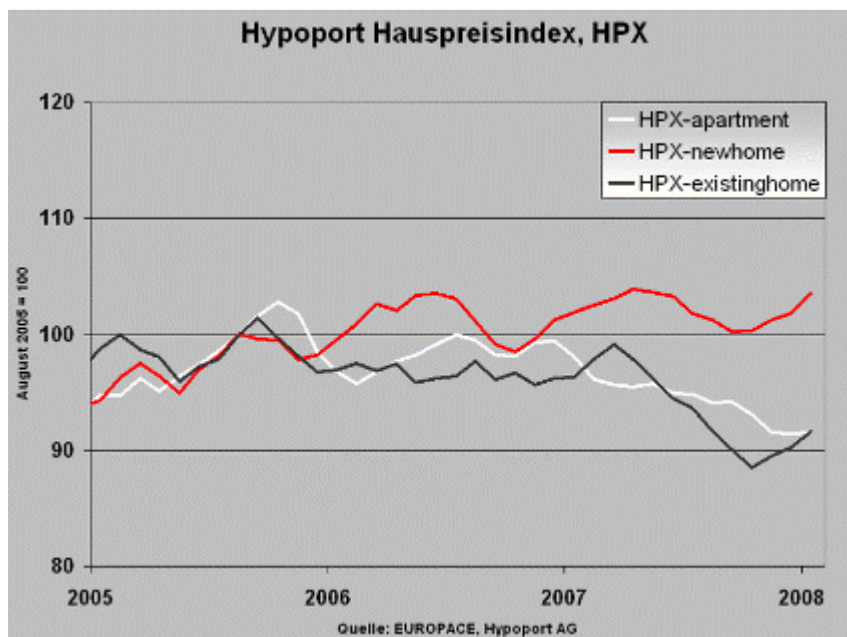




Aktueller deutscher Hauspreisindex HPX Dezember 2007 und Januar 2008

Die Preise steigen

Ganz oben auf der Wunschliste: Ein neues, eigenes Haus für die Familie
Auch Wohnungen in der Stadt wieder gefragt



Berlin, 14. Februar 2008

Im Verlaufe der Monate Dezember 2007 und Januar 2008 bewegte sich der Hauspreis-Gesamtindex von 283,5 Punkten zum Jahresende auf 286,7 Punkte zum Jahresauftakt. Das entspricht einer Steigerung von 1,13 Prozent.
Im Dreimonatsvergleich ergibt sich somit eine Steigerung des HPX-Gesamt von 1,73 Punkten.

Im Wesentlichen wird die stabile Steigerung von einem nicht nachlassenden Interesse an neuen und

gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern getragen.

Am Stadtrand und in Umlandgemeinden erfüllen sich Nutzer ihren Traum, der durch gleichbleibende Zinsen begünstigt wird.

Trends:

In allen drei Segmenten wird mit einer Fortsetzung der skizzierten positiven Trends gerechnet. Nachfrage und Preise werden steigen, das Angebot geringer.

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.

Verbraucher verunsichert: Potenzielle Kreditnehmer wie auch Bestandskunden sind derzeit stark verunsichert. Sie fürchten nach Paketveräußerungen um Kündigungen von Investoren, auch dann, wenn der Kredit planmäßig bedient wurde. Banken und Vertriebe würden von Anfragen besorgter Kunden geradezu überrannt, so Klaus Kannen, Geschäftsführer der Freien Hypo. „Es ist an der Zeit, dass sich die Banken zu diesem Problem äußern“, wünschen sich Kundenberater.

Nur wenige Banken haben bisher – wie die ING Diba – ein Commitment herausgegeben, wonach planmäßig bediente Kredite nicht veräußert werden. Dort, wo der Vertrag eine Klausel zum Weiterverkauf enthält, kommt es inzwischen zu Widerrufen.





Starker Januar - Forwarddarlehen weniger gefragt

Im Beobachtungszeitraum Januar 2008 wurden Kredite für Wohnimmobilien wieder verstärkt nachgefragt und ausgereicht. Banken und Vermittler sind überrascht von einem Interesse, das für den ersten Monat eines Jahres eher untypisch ist.

Die Zinsen spielen dabei eine große Rolle. Sie liegen im Januar 2008 annähernd auf dem gleichen Niveau wie zwölf Monate zuvor.

2007 prognostizierten Fachleute jedoch steigende Zinsen und heizten so das Geschäft mit Forwarddarlehen kräftig an. Seit Mitte 2007 ist der Vertrieb von Forwarddarlehen rückläufig. Hier zeigt sich ein feines Gespür für Trends und Entwicklungen auf Seiten der Kunden.

	<i>Gesamt</i>	<i>New home</i>	<i>Existing home</i>	<i>Apartment</i>
Dezember 07				
Monatlicher Index	283,5	101,7	90,3	91,5
Monatlicher Index, Vormonat	282,2	101,1	89,6	91,5
Veränd. zum Vormonat	0,5%	0,6%	0,8%	0,0%
Veränd. zum Vormonat, Vormonat	0,1%	0,9%	1,2%	-1,7%
Veränderung im Dreimonatsvergleich	-0,4%	1,5%	0,2%	-2,9%
Veränd. im Dreimonatsvergleich, Vormonat	-1,7%	-0,2%	-2,2%	-2,8%
Veränderung zum Vorjahr	-4,4%	0,4%	-5,9%	-7,9%
Veränderung zum Vorjahr, Vormonat	-4,1%	1,6%	-6,2%	-7,8%

	<i>Gesamt</i>	<i>New home</i>	<i>Existing home</i>	<i>Apartment</i>
Januar 08				
Monatlicher Index	286,7	103,5	91,7	91,5
Monatlicher Index, Vormonat	283,5	101,7	90,3	91,5
Veränd. zum Vormonat	1,1%	1,8%	1,6%	0,0%
Veränd. zum Vormonat, Vormonat	0,5%	0,6%	0,8%	0,0%
Veränderung im Dreimonatsvergleich	1,7%	3,3%	3,6%	-1,7%
Veränd. im Dreimonatsvergleich, Vormonat	-0,4%	1,5%	0,2%	-2,9%
Veränderung zum Vorjahr	-3,2%	1,7%	-4,7%	-6,8%
Veränderung zum Vorjahr, Vormonat	-4,4%	0,4%	-5,9%	-7,9%

Die Januar-Indizes im Einzelnen

Stabil: Bestandswohnungen

Die Preise für Wohnungen aus dem Bestand (HPX-apartment) entwickeln sich nicht weiter nach unten. Das ist positiv. Der Index zeigt für die vergangenen zwei Monate einen gleichbleibend stabilen Wert von 91,5 Punkten. Private Investoren und Eigennutzer nutzen die niedrigen Zinsen und das vielfältige Angebot in Groß- und Mittelstädten, um Wohneigentum zu bilden.

Die Nachfrage hat sich im Januar 2008 verstärkt. Der mittlere Kaufpreis liegt unverändert bei 137.000 Euro, die durchschnittliche Wohnfläche bei 84 Quadratmetern, der Preis pro Quadratmeter bei 1.631 Euro im Bundesdurchschnitt.





Weiter steigend: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand

Im Vergleich zum Vormonat Dezember steigt der Index-Wert HPX-existinghome um 1,6 Prozent. Er entwickelte sich von 89,6 Punkten (November 2007) und 90,3 Punkten (Dezember) auf 91,7 Punkte in 2008. Im Dreimonatsvergleich verzeichnen Neubauten im Bestand eine Preissteigerung von 3,6 Prozent. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 402 Quadratmetern. Der mittlere Kaufpreis steigt auf 191.500 Euro. Die Wohnfläche liegt bei durchschnittlich 123 Quadratmetern.

Weiter steigend: Neue, freistehende Ein- und Zwei-Familienhäuser

Im Vergleich zum Vormonat Dezember steigt der Index-Wert HPX-newhome um 1,8 Prozent. Der Indexwert beträgt im Januar 103,5. Er stieg damit von 101,1 Punkten (November 2007) und 101,7 Punkten (im Dezember) in 2008 auf 103,5 Punkte. Im Dreimonatsvergleich verzeichnen Neubauten eine Preissteigerung von 3,3 Prozent. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 465 Quadratmeter, der mittlere Kaufpreis steigt weiter auf 226.500 Euro – bei einer durchschnittlichen Wohnfläche 125 Quadratmetern.

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





Die 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

