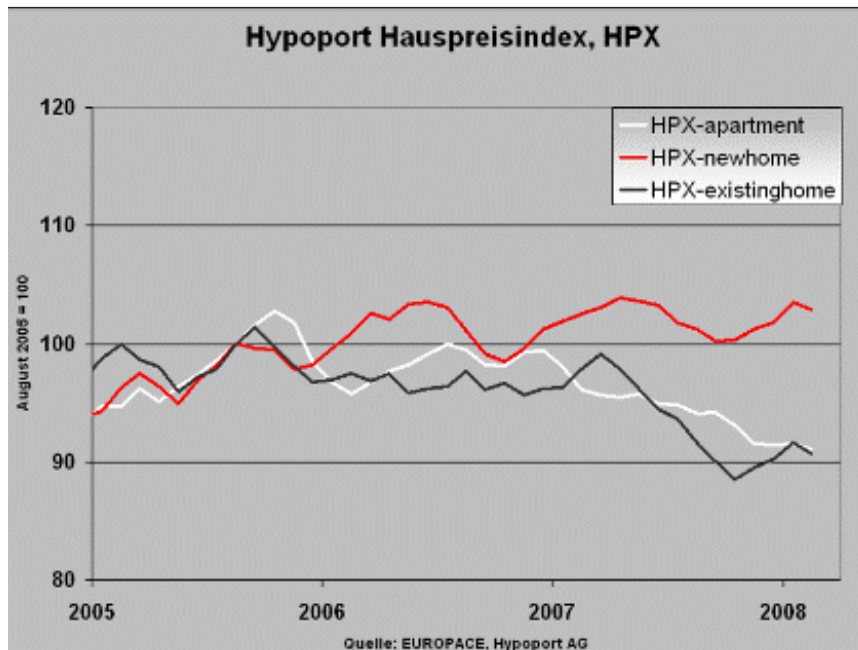




Deutscher Hauspreisindex HPX Februar 2008

Leicht fallend in allen Segmenten: 0,7 Prozent Preisrückgang Bestands-Wohnungen am stabilsten



Berlin, 20. März. 2008

Im Februar-Verlauf 2008 fiel der Hauspreis-Gesamtindex von 286,7 auf 284,7 Punkte. Das entspricht einem Rückgang von 0,697 Prozent.

Im Dreimonatsvergleich ergibt sich – durch die Steigerungen in den Monaten Dezember und Januar – ein fast unveränderter Gesamt-Indexwert.

Der Rückgang im Februar erfolgte in allen drei Wohnformern. Am geringsten fiel er im Segment Wohnungen aus dem Bestand aus.

Fallende Zinsen – Konsequenzen für Baufinanzierungskunden?

Die US-Notenbank (FED) hat am 30. Januar die Leitzinsen erneut um 50 Basispunkte auf 3,00% gesenkt. Zudem ließ sie sich die Tür für weitere Zinsschritte nach unten offen. Die Europäische Zentralbank (EZB) ist dem Beispiel der FED nicht gefolgt, sondern hält die Leitzinsen vorläufig stabil. Experten sind der Ansicht, dass in Anbetracht der Inflationsrate von derzeit rund drei Prozent eine Zinssenkung erst dann sinnvoll ist, wenn es Indizien geben sollte, dass das Wirtschaftswachstum geringer als erwartet ausfallen könnte oder dass der Inflationsdruck schneller nachlässt als gedacht.

Welche Konsequenzen hat das für Baufinanzierungskunden? Die Zinsstrukturkurve wird durch die Ungewissheit in den Märkten in der nächsten Zeit steiler. Das bedeutet, dass die langen Zinsbindungen im Verhältnis zu den kürzeren Zinsbindungen teurer werden. Insbesondere, wenn in der nächsten Zeit eine Anschlussfinanzierung ansteht, sollte man sich jetzt die niedrigen Zinsen sichern. „Forward-Darlehen mit einer Vorlaufzeit von bis zu 60 Monaten bieten sich an“, so Klaus Kannen, Vorstand für Privatkundenfinanzierungen bei Dr. Klein, einer Tochter der Hypoport AG. Das Zinsniveau in den langen Laufzeiten hat sich seit dem Sommer des letzten Jahres nochmals deutlich reduziert. Ein 10-jähriges Darlehen von € 100.000,00 ist aktuell ca. € 700,00 jährlich günstiger als noch vor 6 Monaten. „Das gesetzliche Sonderkündigungsrecht nach zehn Jahren ermöglicht es, eventuell niedrigere Zinsen dann neu festzusetzen“, rät Kannen.

Auch KfW-Mittel wurden zum Jahresanfang einfacher zugänglich gemacht und stärker auf Kundenbedürfnisse zugeschnitten.



In Ihrem Monatsbericht Februar 2008 (Seiten: 50f) setzt sich die **Deutsche Bundesbank** mit der Findungsmethodik sowie dem Aussagegehalt von Hauspreis-Indizes auseinander
Zitat: <<Während die BulwienGesa AG Kaufpreise für standardisierte Objekte meldet, die vor allem auf Expertenschätzungen, aber auch auf Verbandsangaben und Informationen von Gutachterausschüssen beruhen, erfasst die Hypoport AG die Durchschnittswerte tatsächlicher Transaktionen.>>

Mehr Informationen unter:

http://www.bundesbank.de/download/volkswirtschaft/monatsberichte/2008/200802mb_bbk.pdf

Monatsvergleich	Total	New home	Existing home	Apartment
Feb 08				
Monthly index	284,7	102,8	90,8	91,1
Monthly index, last month	286,7	103,5	91,7	91,5
Monthly change	-0,6976%	-0,6763%	-0,9815%	-0,4372%
Monthly change, last month	1,1287%	1,7699%	1,5504%	0,0000%
3-monthly change	0,8859%	1,6815%	1,3393%	-0,4372%
3-monthly change, last month	1,7388%	3,2934%	3,6158%	-1,7186%
Annual change, y/y	-3,9798%	0,2927%	-7,2523%	-5,2029%
Annual change, y/y, last month	-3,2073%	1,6699%	-4,6778%	-6,8228%

Leicht fallend: Bestandswohnungen

Die Preise für Wohnungen aus dem Bestand (HPX-apartment) entwickeln sich nur sehr leicht nach unten. Das ist positiv. Der Index zeigt einen Wert von 91,1 Punkten. Private Investoren und Eigennutzer nutzen weiter die niedrigen Zinsen und das vielfältige Angebot in Groß- und Mittelstädten, um Wohneigentum auch als Kapitalinvestition zu bilden.

Die Nachfrage hat sich im Januar 2008 verstärkt. Der mittlere Kaufpreis liegt bei 136.000 Euro (leicht fallend), die durchschnittliche Wohnfläche bei 84 Quadratmetern, der Preis pro Quadratmeter bei 1.623 Euro (ebenfalls fallend) im Bundesdurchschnitt.

Leicht fallend: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand

Im Vergleich zum Vormonat Januar fiel der Index-Wert HPX-existinghome um 0,1 Prozent. Er entwickelte sich von 91,7 Punkten auf 90,8 Punkte. Der Februar scheint kein Hauskaufmonat zu sein. Im Dreimonatsvergleich verzeichnen Häuser im Bestand dennoch eine Preissteigerung von 1,3 Prozent.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 401 Quadratmetern (fallend). Der mittlere Kaufpreis fällt auf 189.400 Euro; pro Quadratmeter entspricht das 1.538 Euros. Die Wohnfläche liegt bei durchschnittlich 124 Quadratmetern.

Leicht fallend: Neue, freistehende Ein- und Zwei-Familienhäuser

Im Vergleich zum Vormonat Januar steigt der Index-Wert HPX-newhome um 1,8 Prozent. Der Indexwert beträgt 102,8 Punkte. Er fällt ebenfalls leicht um 0,7 Prozent. Im Januar lag er bei 103,5 Punkten. Im Dreimonatsvergleich verzeichnen Neubauten immerhin noch eine Preissteigerung von 1,7 Prozent.

Es ist nachvollziehbar, dass der Januar und der Februar keine Bauherrenmonate sind. Mit einem so milden Winter konnte nicht gerechnet werden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 466 Quadratmeter, der mittlere Kaufpreis steigt weiter auf 224.300 Euro (fallend) – bei einer durchschnittlichen Wohnfläche 124 Quadratmetern und einem Quadratmeterpreis von 1.804 Euros.

Tendenz für den kommenden Monat: weiter leicht fallend



Hintergrundinformation: Dr. Klein & Co. AG

Sie ist ein internetbasierter Allfinanzdienstleister und 100-prozentige Tochter der Hypoport AG mit Sitz in Lübeck und Berlin. Sie bietet Privatkunden im Internet und auf Wunsch mit telefonischer oder persönlicher Beratung Bank- und Finanzprodukte – vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung. Hierbei wählt die unabhängige Dr. Klein & Co. AG aus einem breiten Angebot von über 100 namhaften Bank- und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Produkte aus. Durch die internetgestützten Prozesse werden Kostenvorteile generiert, die an den Privatkunden weitergegeben werden. Dies ermöglicht Dr. Klein, meist deutlich günstigere Konditionen als lokale Banken, Sparkassen und Versicherungsagenturen anzubieten. Dr. Klein ist darüber hinaus im seit 1954 bestehenden Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden Marktführer bei der Finanzierung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen.

Informationen zur Methodik des Index entnehmen Sie bitte der Folgeseite.

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_d.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

