

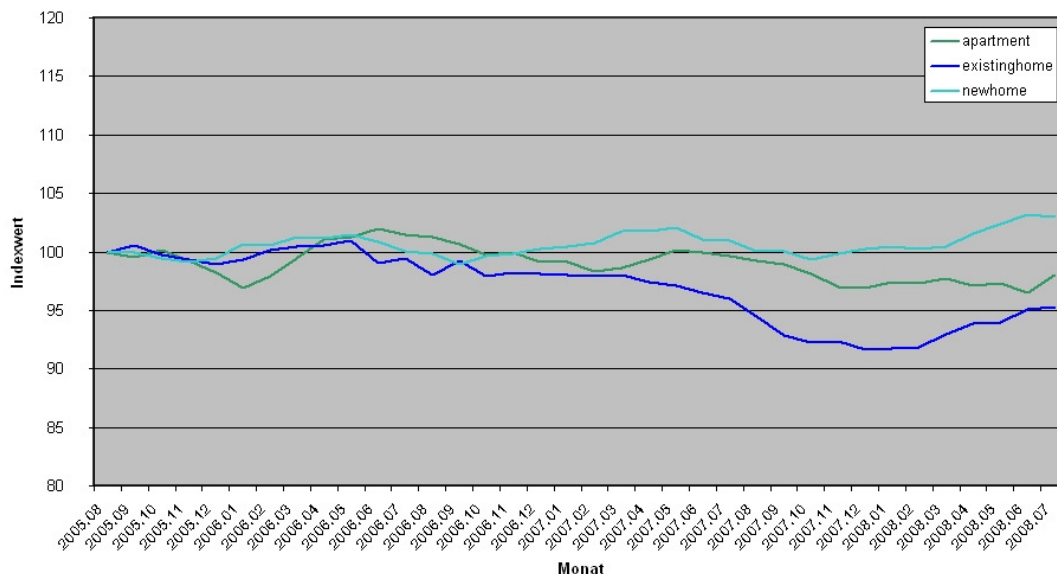


Hedonischer Hauspreisindex Juni und Juli 2008

Tendenz steigend: Gesamtindex erreicht Stand von Juli 2007
Wertstabil: Haus-Preis-Index Regional: Rhein-Main

Berlin, 21. August 2008. Die Bewertung der Hauspreisentwicklung für die Monate Juni und Juli 2008 erfolgt mit der hedonischen Berechnungsmethode. Was genau das bedeutet, entnehmen Sie bitte der Presseinformation, die Sie vor zwei Tagen erhalten haben;
oder unter: www.hypoport.de.

HPX-hedonic - Indizes für Deutschland



Quelle: EUROPACE, Hypoport AG

Steigend: Gesamt-Index hedonic

Im Beobachtungszeitraum Juni und Juli 2008 stieg der Hauspreis-Gesamtindex weiter an:

Mai 293,70	Im Jahresvergleich (Juli 2007) ist der Gesamtindex sogar unverändert. Im Juli 2006 lag er bei 300,95 Punkten.
Juni 294,85	Der Gesamt-Index wird als bundesweite Durchschnittszahl ermittelt. In Ballungszentren steigen die Preise bei zunehmender Wohnungsknappheit deutlich stärker.
Juli 296,26	

Steigend: Wohnungen aus dem Bestand

Apartments ziehen im Preis derzeit wieder an. Die Nachfrage nach Stadtlagen wächst. Der hedonische Index liegt im Juni bei 96,5 Punkten, im Juli bei 98,0 Punkten. Das ergibt eine Steigerung um 1,6%. Zum Vergleich: im Juli 2007 lag er bei 96,5 Punkten.



Leicht steigend: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bereits seit Beginn des Jahres fallen Häuser nicht mehr im Wert. Hier kompensieren Häuser aus dem Bestand eine mangelnde Neubautätigkeit. In kleinen Schritten aber kontinuierlich geht es aufwärts. Zum Vergleich: Mai 94 Punkte, Juni 95 Punkte und Juli 95,25 Punkte. Derzeit erreichen sie damit denselben Wert wie im Juni 2007.

März	100,41	0,15%
April	101,52	1,11%
Mai	102,39	0,85%
Juni	103,23	0,82%
Juli	102,95	0,27%

Stabil: Neue, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

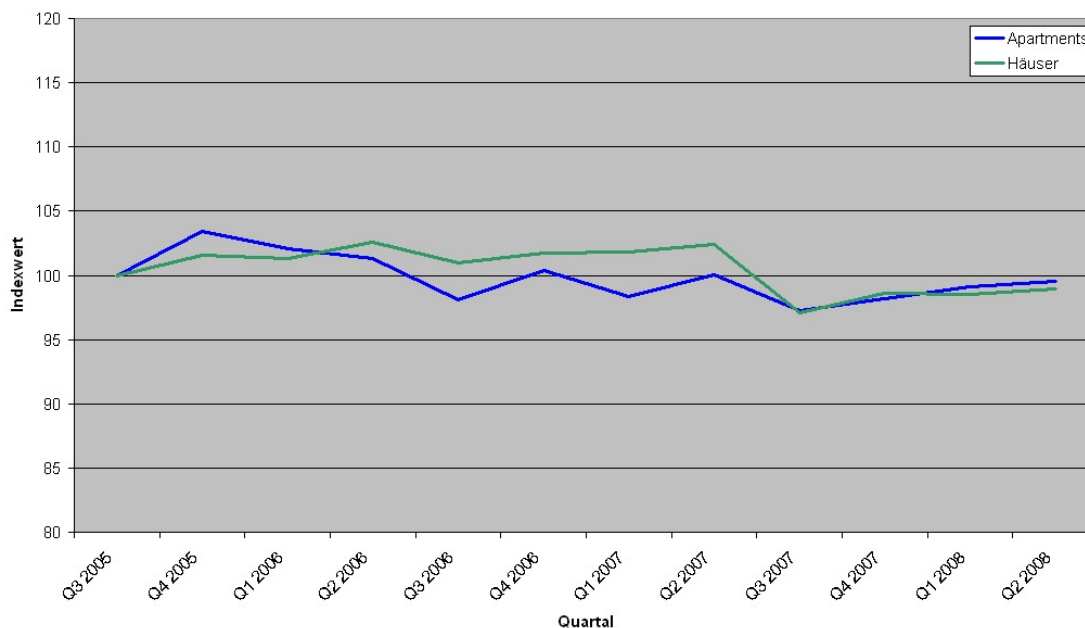
Ein leichter Rückgang im Juli steht einer moderaten Steigerung seit März dieses Jahres gegenüber.

Prognose: In den kommenden Monaten werden die Hauspreise für Häuser und Wohnungen aus dem Bestand weiter leicht ansteigen.

Die Preise für Neubauten bewegen kaum; Tendenz eher fallend.

Neubauten liegen zumeist im Umfeld von Groß- und Mittelstädten. Diese Lagen sind wegen der steigenden Beizkosten sowie dem Wegfall der Pendlerpauschale bis 20km derzeit weniger gefragt; tendenziell drückt das sowohl auf die Kaufpreise als auch auf die Nachfrage.

HPX-hedonic - Rhein-Main



NEU: HPX-hedonic Regional Rhein-Main

Künftig veröffentlicht Hypoport zusätzlich zum monatlich erscheinenden bundesweiten Index einen quartalsweise ermittelten, regionalen hedonischen Haus-Preis-Index. Hier werden zwei Indizes zur Verfügung stehen: Wohnungen und Häuser. Regionale Indizes sind für Wohnungen (in 7 Regionen) und Häuser (in 15 Regionen) erhältlich. Die Methodik der hedonischen Regressionsrechnung wird den speziellen Eigenheiten der jeweiligen Region angepasst.

Erfreulich stabil: Hauspreisentwicklung für Häuser und Wohnungen Rhein-Main

Das Rhein-Main-Gebiet umfasst in der Datenermittlung die Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden, Darmstadt, Offenbach, Hanau und Aschaffenburg.



Apartment Rhein-Main

Der Indexwert liegt im zweiten Quartal 2008 wie auch im ersten bei 99 Punkten. Der Anfangswert im dritten Quartal 2005 lag bei 100 Punkten. Die Schwankungsbreite ist insofern eher klein. Größte Steigerungen (um bis zu 3%) waren Ende 2005 zu beobachten. Die auffälligsten Preisabstriche (2% Wertverlust) waren jeweils im Dritten Quartal 2006 und 2007 zu verzeichnen. Insgesamt sorgt die Balance zwischen Angebot und Nachfrage für einen sehr stabilen Werterhalt.

Häuser Rhein-Main

Die Indizes von Häusern im Beobachtungsgebiet sind sogar als statisch zu bezeichnen. So ist in diesem Teil Hessens ein Haus heute ziemlich exakt genauso viel wert, wie vor 3 Jahren. Den Käufer wird es freuen. Er hat 2005 keinen Fehler gemacht. Der Verkäufer von heute hat jedoch vergeblich auf eine Wertsteigerung gewartet. Der Indexwert liegt bei 98,9. Nur im jeweils zweiten Quartal 2006 und 2007 lag er bei 102 Punkten. Für den Käufer scheint das 3. Quartal die beste Wahl. In der Ferienzeit sind Häuser am günstigsten zu haben.

Zinstrend

Bei Baugeldzinsen sind derzeit in kurzen Zeitabständen große Schwankungen zu verzeichnen. Die Tendenz ist jedoch steigend. Es ist sinnvoll die Entwicklung der Zinsen genau zu beobachten, um tagesaktuell mit einem günstigen Zinsniveau abzuschließen. Forward-Darlehen sind zurzeit zu günstigen Konditionen zu haben. Viele unserer Bankpartner verzichten auf die üblichen Forwardaufschläge. So kann man im Moment bis zu fünf Jahre vor Ablauf der Zinsbindung ein Forward-Darlehen abschließen und sich gegen das Risiko einer teuren Prolongation zu einem späteren Zeitpunkt absichern. Tipp: je länger finanziert desto besser.

Tendenz: Kurzfristig: steigend; Langfristig: steigend

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).

Der Haus-Preis-Index HPX wird seit Juli 2008 mit der hedonischen Formel berechnet.

Genau wie der bisherige Haus-Preis-Index, basiert der HPX-hedonic auf den in der EUROPACE-Plattform generierten Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen. Der HPX-hedonic wird jedoch mit Hilfe eines statistischen Verfahrens ermittelt. Ziel dieser hedonischen Regressionsanalyse ist es, den reinen Preiseffekt pro betrachteter Periode herauszustellen.

Kontakt

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

