

Pressemitteilung

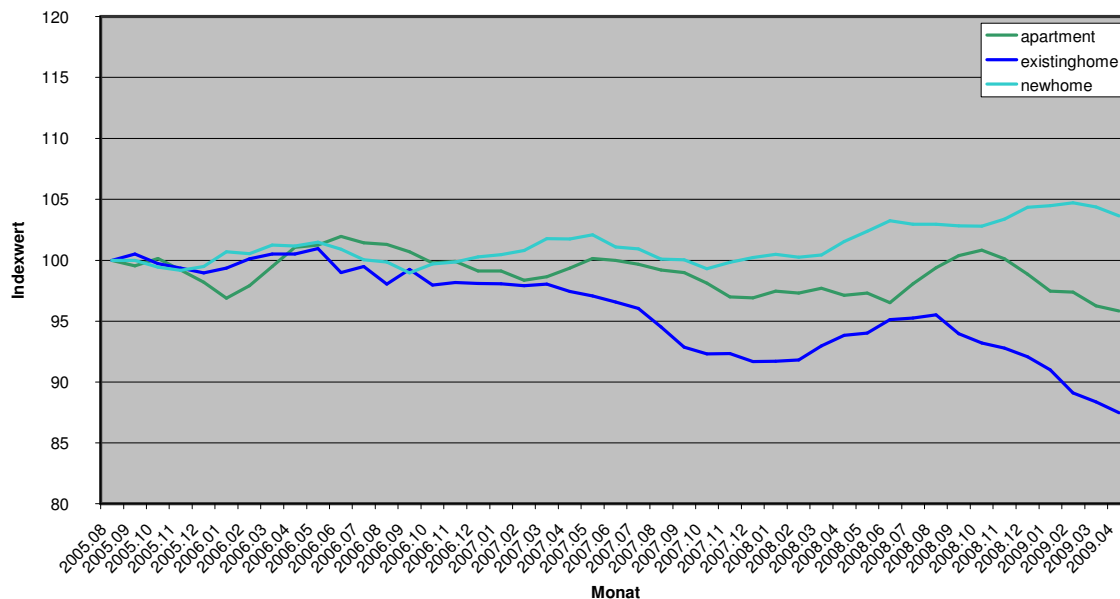
Immobilien

Hedonischer Hauspreisindex der Hypoport AG April 2009

Berlin, 25. Mai 2009: Der Gesamtindex ist im April abermals zurückgegangen. Während die Eigentumswohnungen nur leicht nachgegeben haben, sind vor allem die Preisindizes für Neubauten und Bestandshäuser deutlich gefallen. Auf Grund der allgemeinen Verunsicherung und des Wunsches nach detaillierten Informationen hat die Hypoport AG für diesen Monat entsprechende Spezialauswertungen zur Preisentwicklung deutscher Immobilien in verschiedenen Lagen getätigt.

Die HPX-Indizes im Überblick:

HPX-hedonic - Indizes für Deutschland



Quelle: EUROPACE, Hypoport AG

Bewertung und Prognose:

Im April sind die Preisindizes aller Kategorien erneut gefallen. Dieser allgemeine Preisrückgang ist aber weder mit einer Verminderung des Transaktionsvolumens für Immobilienfinanzierungen noch mit einer bedeutsamen Veränderung der privaten Bautätigkeit einhergegangen. Im ersten Quartal 2009 und insbesondere im März liegt das Handelsvolumen für Privatimmobilien laut der Bundesbank deutlich über dem Vorjahreswert. Die allgemeine Verunsicherung der Bevölkerung mag zu einem gegenwärtigen Abfall des Preisniveaus geführt haben, nicht aber zu einem Stillstand am Markt. Auf Grund der ausgesprochenen Heterogenität des deutschen Marktes ist die Preisentwicklung auch nicht überall gleich ausgeprägt. Denn die Lage spielt für Immobilienwerte und deren Stabilität eine zentrale

Vorstand:
 Prof. Dr. Thomas Kretschmar (Co-CEO),
 Ronald Slabke (Co-CEO),
 Marco Kisperth, Thilo Wiegand

Aufsichtsrat:
 Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder (Vors.),
 Jochen Althoff (stellv. Vors.),
 Christian Schröder

AG Berlin-Charlottenburg
 HRB 74559
 USt-IdNr.: DE207938067
 Internet: www.hypoport.de

Rolle. Da sich diese Lageeinflüsse nicht intuitiv erschließen, hat Hypoport für den April zusätzliche statistische Analysen gemacht. Aus den Datensätzen der tatsächlichen – über die EUROPACE-Plattform abgewickelten – Finanzierungen konnten regionale Tendenzen ermittelt werden. Während die Preisbewegung in den Metropolen und Großstädten derjenigen des Gesamtindex entsprechen, ist der Preisverfall in den ländlichen Regionen deutlich stärker. Die dazwischen liegenden deutschen Kleinstädte zeichnen sich durch eine vergleichsweise hohe Stabilität aus: die Preisentwicklung dieses Teilssegments liegt seit 2005 durchgehend über den Werten des Gesamtindex. Ebenfalls über dem Gesamtindex liegen die Werte in den Ostregionen. Der Westen und der Norden bewegen sich weitgehend entlang dem Index. Auffallend schlecht schneidet – entgegen der allgemeinen Erwartungen – der Süden über alle Kategorien ab. Bei Kaufentscheidungen sollte die Lage einer Immobilie deshalb auf fundierte Art und Weise in den Auswahlprozess mit einfließen. Ob sich die Preise kurzfristig weiter nach unten oder schon bald wieder aufwärts bewegen werden, vermag niemand mit Sicherheit zu sagen. Die durch unsere Kunden gewonnene Erfahrung ist jedoch, dass dies eher sekundäre Bedeutung hat. Denn „gerade im Privatkundenbereich investieren die Deutschen mit eindeutig langfristiger Absicht“ weiß Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Co-CEO der Hypoport AG. Dass die Preise in der mittleren und langen Frist über alle Kategorien wieder anziehen werden, davon ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszugehen.

Die HPX-Preisindizes im Detail:

Fallend: Gesamtindex

April 2009	286,93
März 2009	288,99
Februar 2009	291,19

Der Gesamtindex hat im April erneut nachgegeben. Nach einer Abnahme um 0,71 Prozent befindet sich der Index aktuell bei 286,93 Punkten und steht damit 1,9 Prozent unter seinem Vorjahreswert (April 2008: 292,6 Punkte). Während die Preise für Eigentumswohnungen in diesem Monat nur leicht nachgaben, haben vor allem die Preise der Bestandshäuser und Neubauten den Index nun das zweite Mal in Folge unter den Vorjahreswert gedrückt.

Leicht fallend: Werte für Eigentumswohnungen („apartments“)

April 2009	95,81
März 2009	96,24
Februar 2009	97,38

Die Preise für Eigentumswohnungen sind seit vergangenem Monat um moderate 0,45 Prozent gefallen. Mit einem Punktwert von 95,81 Punkten liegt der Index somit 1,36 Prozent tiefer als im Vorjahresmonat. Da der Index über drei Monate geglättet wird, drückt der enorme Preisrückgang im März den Index auch im April und voraussichtlich ebenfalls im Mai noch nach unten. Allenfalls ist für Juni von einer Stabilisierung auszugehen.

Fallend: Werte für neue Ein- und Zweifamilienhäuser („new homes“)

April 2009	103,63
März 2009	104,38
Februar 2009	104,70

Der Index für neue Ein- und Zweifamilienhäuser ist im April das zweite Mal in Folge gesunken. Der Rückgang von 0,72 Prozent hat sich im Vergleich zum Vormonat mehr als verdoppelt (Abnahme März 2009: um 0,31 Prozent). Dennoch liegt der Index mit 103,63 Punkten gegenwärtig um 2,07 Prozent über seinem Vorjahreswert. Trotz mehrmaligen leichten Preisabfalls im vergangenen Jahr, liegen die Neubaupreise seit einem Jahr immer deutlich über den Vergleichswerten des Vorjahres.

...weiter...

Fallend: Werte für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser („existing homes“)

April 2009	87,49
März 2009	88,37
Februar 2009	89,11

Der Index für Bestandshäuser hat im März zum wiederholten Mal nachgegeben. Im Vergleich zum Vormonat entspricht der Punktestand von 87,49 Punkten einer Abnahme um 1 Prozent. Im Dreimonatsvergleich hat der Index um 3,87 Prozent verloren (Januar 2009: 91,01 Punkte) und im Vorjahresvergleich liegen die Preise der Bestandshäuser sogar um 6,76 Prozent unter jenen vom April 2008 (93,83 Punkte).

--0--

Methodik der hedonischen HPX Indizes

Die Hauspreis-Indizes basieren auf tatsächlichen Transaktionsdaten der EUROPACE-Plattform und werden monatlich durch die Hypoport AG errechnet. 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 EUROPACE abgewickelt. Der Gesamtindex wird aus der gemittelten Summe der Einzelindizes gebildet. Erläuterungen zur hedonischen Berechnungsmethodik siehe auch <http://www.hypoport.de/indizes.html>

Über Hypoport AG

Der Hypoport-Konzern mit Sitz in Berlin ist ein internetbasierter Allfinanzdienstleister mit über 450 Mitarbeitern. Er ist seit Oktober 2007 an der Deutschen Börse im Prime Standard gelistet. Das Geschäftsmodell der Hypoport AG besteht aus zwei voneinander profitierenden Säulen, dem Vertrieb von Finanzprodukten (Dr. Klein & Co. AG) sowie der Bereitstellung einer Transaktionsplattform für die Vermittlung von Finanzprodukten über das Internet.



Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt Hypoport die größte deutsche Online-Transaktionsplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten. Ein voll integriertes System vernetzt mehr als 30 Banken mit mehreren tausend Finanzberatern und ermöglicht so den schnellen, direkten Vertragsabschluss. Die hoch automatisierten Prozesse der Plattform führen zu deutlichen Kostenvorteilen. Bereits heute werden ca. 400 Finanzierungen am Tag über EUROPACE abgewickelt. Die Hypoport AG veröffentlicht monatlich auf Basis tatsächlicher Transaktionsdaten den Hauspreis-Index (HPX).

Eine Liste der auf der Plattform agierenden Banken und Dienstleister finden sie unter <http://www.hypoport.de/partner.html>. Der Geschäftsbericht 2008 steht als Download unter <http://www.hypoport.de/publikationen.html> für Sie bereit.

Kontakt

Hypoport AG
 Klosterstraße 71
 D-10179 Berlin
www.hypoport.de

Michaela Reimann
 Group Communications Manager
 Tel.: +49 (0) 30 / 4 20 86 1936
 E-Mail: michaela.reimann@hypoport.de