

Hypoport AG führt den ersten deutschen Hauspreisindex HPX ein

Preise für Neubauwohnungen stiegen nach einem starken ersten Quartal im März 2006 im Vergleich zum Vorjahresniveau um 5%

Berlin, 13. April 2006 – Die Hypoport AG, einer der führenden Anbieter von Produkten und Dienstleistungen im Bereich der Immobilienfinanzierung in Deutschland, stellt den ersten deutschen Hypoport Hauspreisindex HPX vor. Er soll künftig durch regelmäßige landesweite Erhebungen der Preisentwicklung für Wohneigentum fortgeschrieben werden.

Die aktuellen Daten ergeben bezogen auf ganz Deutschland einen Preisanstieg für Eigenheimneubauten von 5% im März 2006 im Vergleich zum Vorjahresniveau und 4,3% in den ersten drei Monaten 2006. Daraus ergibt sich hochgerechnet ein Anstieg von 17% für das laufende Jahr. Dagegen fielen im selben Vergleichszeitraum die Preise für Altbauten und Eigentumswohnungen im Bestand. Insgesamt ist noch kein einheitlicher Trend für alle Arten von Wohneigentum zu erkennen.

Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Vorsitzender des Vorstands von Hypoport, stellt fest: "Die Veröffentlichung des HPX schließt eine Lücke bei den Vergleichszahlen für deutsche Wohnimmobilien, auf die viele Fachleute aus dem europäischen Finanzgewerbe im Sektor Wohnen seit Jahren hingewiesen haben. Er schafft Transparenz auch auf Seiten der Endkunden und erlaubt es, den spezifischen Markt der Wohnimmobilien sehr viel genauer zu beobachten, um entscheiden zu können, ob man kaufen möchte oder nicht."

Der HPX soll monatlich erscheinen und wird in Anlehnung an Bewertungsverfahren von Immobilienfinanzierern in Großbritannien erstellt. Er basiert auf den neutralisierten Daten aus 4.000 bis 6.000 Hausverkäufen, die jeden Monat über die firmeneigene Transaktions-Plattform EUROPACE von Hypoport abgewickelt werden. Dies entspricht einem Anteil von fast 10% am gesamten deutschen Markt für private Immobilienfinanzierungen. Im Dezember 2005 erreichten die Finanzierungsabschlüsse, die über EUROPACE getätigt wurden, das Rekordniveau von 1 Milliarde Euro, da die deutschen Käufer noch vom steuerlichen Vorteil der Eigenheimzulage profitieren wollten, bevor diese Fördermaßnahme zum 31. Dezember auslief.

Während des vergangenen Jahres konnte EUROPACE seine Position entscheidend ausbauen, ausgehend von abgeschlossenen Objektfinanzierungen für etwa 200 Millionen Euro im Januar 2005. Erst ein Jahr zuvor war die Marke von 100 Millionen Euro Finanzierungsvolumen im Monat überschritten worden.

"Angesichts des Volumens an privaten Immobilienfinanzierungen, das inzwischen über EUROPACE deutschlandweit abwickelt wird, kann unser Datenmaterial repräsentativ für den ganzen Markt stehen", betont Prof. Kretschmar. "Darüber hinaus bestätigt die hohe Akzeptanz unsere Neutralität, denn wir agieren lediglich als Vermittler für Makler, Hypothekenbanken und andere, die in den deutschen Markt eintreten wollen. Die Statistiken wurden so bearbeitet, dass strukturelle und zyklische Veränderungen mit einfließen, und wir werden diesen Index in den nächsten Monaten weiterentwickeln zum Nutzen unserer Partner, unserer Kunden und der allgemeinen Öffentlichkeit."

Ergebnisse und Kommentar

Hypoport Hauspreisindex Deutschland, HPX

März 2006	gesamt	Neubau	Altbau	Wohnung
Monatsindex	296.0	102.4	96.8	96.8
Monatliche Veränderung	0.5%	1.6%	-0.5%	0.5%
Monatliche Veränderung, Vormonat	0.2%	1.2%	-0.1%	-0.5%
Veränderung über drei Monate	0.7%	4.3%	-0.5%	-1.7%
Veränderung über drei Monate, Vormonat	-1.2%	3.0%	-1.3%	-5.1%
Jährliche Veränderung, im Jahresvergleich	1.2%	5.0%	-1.9%	0.6%
Jährliche Veränderung, Jahresvergleich Vormonat	1.2%	4.7%	-2.7%	1.7%

Allein die Preise für Neubauwohnungen sorgten dafür, dass im März der Gesamtmarkt stabil blieb, da die Preise für Wohnhäuser und Wohnungen im Bestand allgemein nachgaben. Diese Entwicklung war jedoch nach dem sprunghaften Anstieg der Nachfrage während der letzten Monate des Jahres 2005 zu erwarten, als zahlreiche Käufer noch die inzwischen abgeschaffte Eigenheimzulage ausnutzen wollten. Entsprechend ist in den ersten drei Monaten 2006 das Volumen der Verkäufe insgesamt deutlich zurückgegangen. Dennoch erwarten wir eine allmähliche Marktbelebung im weiteren Verlauf dieses Jahres vorausgesetzt, das Zinsniveau bleibt auf dem derzeitigen, relativ niedrigen Stand. Jüngste Verlautbarungen aus der Europäischen Zentralbank deuten darauf hin, dass der Zinsanstieg in diesem Jahr geringer ausfallen wird als erwartet, gleichzeitig ist die Inflationsrate bei den Verbraucherpreisen nach wie vor gering. Dies berechtigt zu der Annahme, dass die Zinsen für die Eigenheimfinanzierung moderat bleiben werden zumindest bis Ende 2006.

Das Bewertungsverfahren

Das Zahlenmaterial resultiert aus der Aufschlüsselung von Immobilienverkäufen im Umfang von etwa 10% des gesamten deutschen Marktes im Segment Wohnen. Sie wurden über die Internet-Plattform EUROPACE abgewickelt, eine vom Hypoport-Konzern für den eigenen Firmenverbund und externe Partner entwickelte Transaktionsplattform, und können als repräsentativ für den gesamten deutschen Wohnimmobilienmarkt angesehen werden. Derzeit wächst die Datenbasis von EUROPACE monatlich um 4.000 bis 6.000 Wohnobjekte. Der Index ergibt sich aus den anonymisierten statistischen Zahlen. Die monatlichen Daten werden abgeglichen mit dem Mittelwert der zurückliegenden drei Monate, berechnet aus den Verkaufspreisen pro Quadratmeter, wobei die Bezugsgröße 100 der August 2005 ist. 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. Die Kriterien sind folgende:

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

Über die Hypoport AG

Hypoport AG mit Sitz in Berlin und Lübeck vermittelt Produkte und Dienstleistungen an europäische Anbieter von Eigenheimfinanzierungen und Finanzberatung. Der Konzern beschäftigt zurzeit 240 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen und sieht einer starken Expansion des Firmennetzwerks entgegen. Die eigene Internet-Plattform EUROPACE (www.hypoport.com/europace.html) steht allen Kunden über die gesamte Wertschöpfungskette im Prozess der privaten Immobilienfinanzierung offen, vom Kreditnehmer über den Hypothekenanbieter bis zum Investor. Ein voll integriertes System mit zentraler Datenbank ermöglicht es allen Partnern von EUROPACE, direkt miteinander zu kommunizieren und zu interagieren.

Die 1999 mit der Vision angetretene Freie Hypo AG, eine B2B Plattform zu etablieren, um Finanzdienstleister und Geldgeber zusammen zu bringen, fusionierte im Januar 2002 mit Dr. Klein & Co. AG zur Hypoport AG. Dr. Klein bietet den verschiedenen Teilnehmern des Wohnimmobilienmarktes einschließlich der Endkunden Hypotheken und Finanzierungsprodukte an, aber auch Finanzierungslösungen und Beratung. Andere Unternehmenszweige von Hypoport sind die Freie Hypo und der Qualitypool für Immobilienfinanzierer.

Als jüngste Entwicklung baut Hypoport derzeit in Zusammenarbeit mit Dr. Klein ein System auf, das es ermöglicht, auch Sachversicherungen bei EUROPACE zu berücksichtigen, und in den nächsten Monaten werden Haftpflicht-, Hausrat- und Wohngebäudeversicherungen integriert. Des Weiteren ist EUROPACE mit den Nachfragemärkten in anderen europäischen Ländern verknüpft worden.

Neben den Zweigunternehmen der Hypoport Gruppe Dr. Klein, Freie Hypo und Qualitypool nutzen folgende Immobilienkreditvermittler EUROPACE: Alte Leipziger, AWC, Bonnfinanz, Creditweb, Deutscher Ring, Finance-Scout24, Gothaer, Haus&Wohnen, Hypothekenbörse, MLP, SEB, SIGNAL IDUNA und Weberbank. Als deutsche Kreditgeber sind Partner die Postbank über ihre Tochtergesellschaften DSL-Bank und BHW Bausparkasse sowie BW-Bank, DBV-Winterthur, DG HYP, DKB Deutsche Kreditbank und Westdeutsche ImmobilienBank, zu den größten ausländischen Kreditgebern, die EUROPACE nutzen, zählen ING-DiBa, GMAC REFC und ABN AMRO.

Kontakt

Für Fragen zu EUROPACE oder anderen Themen der Immobilienfinanzierung wenden Sie sich bitte an:

Allan Saunderson, Sven Westmattmann
Hypoport AG, Berlin
Tel. +49 (0)30 42 08 60
Mob. +49 (0)172 672 39 38
E-Mail: allan.saunderson@hypoport.de
www.hypoport.de/presse.html

Für Interviews stehen wir gerne zur Verfügung.