

## Wohnungsmarkt

# Mehr Markttransparenz durch monatliche Hauspreisindizes?

Thomas Kretschmar

**Verschiedene Unternehmen, Organisationen und öffentliche Einrichtungen versuchen derzeit durch die Erstellung von Preisindizes den deutschen Immobilienmarkt transparenter zu gestalten. Jüngst reihte sich auch die Hypoport in den Reigen ein, indem sie nach angelsächsischem Standard die Transaktionsdaten der Online-Plattform Europace monatlich auswertet. Dass mittlerweile ein regelrechter Wettbewerb herrscht, wer die Daten am besten aufbereitet und durch Masse möglichst repräsentativ ist, lässt sich daran ablesen, wie der Autor das Produkt seines Hauses herausstellt. (Red.)**

Die Hypoport AG mit Hauptsitz in Berlin, eine der führenden Anbieterinnen von Produkten und Dienstleistungen im Bereich der Immobilienfinanzierung in Deutschland, hat den ersten monatlich erscheinenden Hauspreisindex für Deutschland eingeführt. Nach dem Vorbild von regelmäßigen Veröffentlichungen in Großbritannien durch Nationwide, Halifax und andere Bausparkassen stellt nun Deutschlands größte Internet-Plattform für die Vermittlung und Betreuung von Hypotheken in ähnlicher Weise ein Schlüsselinstrument zur Verfügung, das die Marktteilnehmer für Wohnungsfinanzierungen ebenso wie private Kunden lange vermissten.

### Daten aus 4 000 bis 6 000 Transaktionen pro Monat

Der Hypoport Hauspreisindex HPX wird künftig durch regelmäßige landesweite Erhebungen der Preisentwicklung für Wohneigentum fortgeschrieben. Er soll monatlich erscheinen und basiert auf den neutralisierten Daten aus 4 000 bis 6 000 Hauskäufen, die jeden Monat über die Transaktions-Plattform Europace von Hypoport abgewickelt werden. Dies bedeutet einen Marktanteil von zirka zehn Prozent am Gesamtvolumen deutscher privater Immobilienfinanzierungen, das Experten, bezogen auf Erstfinanzierungen, auf knapp über 110 Milliarden Euro per annum beziffern.

Im Verlauf der letzten zwei Jahre konnte die Plattform ihre Position, ausgehend von abgeschlossenen Objektfinanzierungen für etwa 200 Millionen Euro im Januar 2005 und 100 Millionen Euro ein Jahr zuvor, entscheidend ausbauen. Im Dezember 2005 erreichten die Finanzie-

rungsabschlüsse in Zusammenhang mit dem bevorstehenden Wegfall der Eigenheimzulage das Rekordniveau von einer Milliarde Euro.

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.

Nach Meinung von Hans-Joachim Dübel, der als Finanzexperte Weltbank und EU-Kommission in Fragen der Immobiliensektorentwicklung berät, wäre ein auf finanzierten Transaktionen basierender Hauspreisindex eine entscheidender Schritt zum Anschluss des deutschen Marktes an internationale Transparenzstandards. Vorbilder seien die ebenfalls auf finanzierten Transaktionen basierenden Indizes des britischen Marktführers Halifax sowie der amerikanischen Aufsichtsbehörde Office of Federal Housing Enterprise Oversight (OFHEO), die ihre Daten von den großen Refinanzierern Fannie Mae und Freddie Mac bekommt. Die von Hypoport erhobenen Datenmen- gen erreichten zwar noch nicht die Dimensionen der Vorbilder, aufgrund der von vielen heterogenen Anbietern ge-

### Der Autor

**Prof. Dr. Thomas Kretschmar** ist Vorsitzender des Vorstands der Hypoport AG, Berlin.

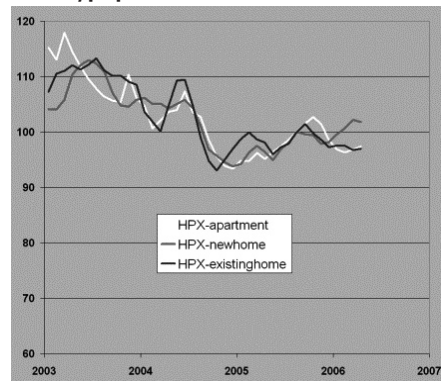
nutzten Dienstleistungen des Unternehmens handele es sich aber wahrscheinlich um die mit Abstand repräsentativste Erhebung im Markt.

### Erste Erkenntnisse

Die ersten Erhebungen des HPX zeigten eine uneinheitliche Entwicklung auf. Bezogen auf ganz Deutschland ergeben die aktuellen Daten im Vergleich zum Vorjahresniveau einen Preisanstieg für Eigenheimneubauten von 5,6 Prozent im April 2006 und 5,0 Prozent im März. In den drei Monaten Februar bis April dieses Jahres stiegen die Preise im Neubaubereich um 2,2 Prozent. Dagegen schwächelten im selben Vergleichszeitraum die Preise für Altbauten und Eigentumswohnungen. Obwohl die Nachfrage im abgelaufenen Monat leicht anzog, ist insgesamt noch kein einheitlicher Trend für alle Arten von Wohneigentum zu erkennen.

Allein die Preise für Neubauwohnungen sorgten dafür, dass im April der Gesamt-

### Entwicklung der HPX Hauspreisindizes von Hypoport



Quelle: Hypoport

August 2005 = 100

markt stabil blieb. Diese Entwicklung war jedoch nach dem sprunghaften Anstieg der Nachfrage während der letzten Monate des Jahres 2005, als die deutschen Käufer noch vom steuerlichen Vorteil der Eigenheimzulage profitieren wollten, bevor diese Fördermaßnahme zum 31. Dezember auslief, zu erwarten. Entsprechend ist in den ersten drei Monaten 2006 das Volumen der Verkäufe insgesamt deutlich zurückgegangen.

Dennoch erwartet Hypoport 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 Anstieg des Leitzinses in diesem Jahr geringer ausfallen wird als erwartet, gleichzeitig ist die Inflationsrate bei den Verbraucherpreisen nach wie vor niedrig. Dies berechtigt zu der Annahme, dass die Zinsen für die Eigenheimfinanzierung zumindest bis Ende 2006 moderat bleiben werden.

Angesichts des Volumens an privaten Immobilienfinanzierungen, das inzwischen deutschlandweit über Europace abgewickelt wird, kann das Datenmaterial repräsentativ für den ganzen Markt stehen. Darüber hinaus bestätigt die hohe Akzeptanz bei den Kunden die Neutralität, denn das Unternehmen agiert lediglich als Koordinator für Makler, Darlehensgeber und andere, die in den deutschen Markt eintreten wollen. Die Statistiken wurden so bearbeitet, dass strukturelle und zyklische Veränderungen mit einfließen.

Von seinen beiden Standorten Berlin und Lübeck aus vermittelt Hypoport Produkte und Dienstleistungen an europäische Anbieter von Eigenheimfinanzierungen und Finanzberatung. Die Gruppe beschäftigt zurzeit rund 240 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und sieht einer starken Expansion des Firmennetzwerks entgegen. Die hauseigene Internet-Plattform 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, direkt miteinander zu kommunizieren und zu interagieren.

### Unterschiede zu britischen Indizes

Das Zahlenmaterial für den HPX resultiert aus der Aufschlüsselung von Immobilienverkäufen, die über Europace abgewickelt wurden, und wächst monatlich um 4 000 bis 6 000 Wohnobjekte. Der Index ergibt sich aus anonymisierten statistischen Zahlen. Die monatlichen Daten werden abgeglichen mit dem Mittelwert der zurückliegenden drei

### Kriterien für die Einordnung der Immobilien in die Unterindizes des HPX

	HPX-apartment	HPX-newhome	HPX-existinghome
Grundlage	Kaufpreise für Eigentumswohnungen	Herstellungskosten (inklusive Grundstück) von neuen Reihen-, Ein- und Zweifamilienhäusern	Kaufpreise (inklusive Grundstück) von bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
Baujahr	ab 1950	–	ab 1950
Wohnraum	70 bis 100 Quadratmeter	100 bis 150 Quadratmeter und Grundstücksgröße zwischen 200 und 700 Quadratmetern	100 bis 150 Quadratmeter und Grundstücksgröße zwischen 200 und 700 Quadratmetern
Nutzung	Eigen- und Fremdnutzung	Eigennutzung	Eigennutzung
Sonstiges	keine anteiligen Gewerbeflächen	keine anteiligen Gewerbeflächen, keine Hinterlandflächen	keine anteiligen Gewerbeflächen

Monate, berechnet aus den Verkaufspreisen pro Quadratmeter, wobei der August 2005 die Bezugsgröße 100 darstellt. Der „HPX-newhome“ zeigt den Index für neu errichtete Reihen-, Einfamilien- und Doppelwohnhäuser, während der „HPX-existinghome“ die Preisentwicklung für bestehende Immobilien dieser Kategorie verzeichnet und der „HPX-apartment“ sich auf sämtliche Eigentumswohnungen bezieht.

Der Halifax House Price Index, an dem sich der HPX von Hypoport orientiert, ist der älteste monatliche Index für Hauspreise in Großbritannien. Er wird seit Januar 1983 kontinuierlich mit dem Datenmaterial des größten Maklerunternehmens des Landes geführt. Folglich liefert er belastbare und repräsentative Aussagen über den britischen Gesamtmarkt. Ergänzend gibt es Indizes für verschiedene Kategorien von Häusern (alle, neue und bestehende) und von Käufern (alle, Erstkäufer und solche, die kaufen und verkaufen). Gesonderte Indizes für die zwölf britischen Regionen mit der höchsten Fluktuation werden vierteljährlich erstellt.

In alle diese Indizes sind saisonale Schwankungen eingearbeitet, während der HPX nur die Nominalpreise verzeichnet. Da keine zwei Häuser gleich sind und in einer Vielzahl von Kriterien differieren können – von baulichen Eigenschaften bis zur Lage – sind die Indizes

in Großbritannien standardisiert und bilden das „typische“ verkaufte Haus ab. Dabei werden die Preise in ihrer Zusammensetzung entsprechend einem statistischen Verfahren aufgeschlüsselt, das es Halifax erlaubt, die Wertentwicklung eines solchen typischen Hauses über einen längeren Zeitraum zu verfolgen.

### Berücksichtigung saisonaler Schwankungen

So verhindert man die Abhängigkeit von kurzfristigen Abweichungen, die sich aus den Verkäufen je Monat ergeben können, wie Verschiebungen in den regional begrenzten Marktverhältnissen oder wenn zum Beispiel einmal größere Liegenschaften zum Verkauf kommen, was den falschen Eindruck erwecken könnte, dass das Preisniveau insgesamt sich verändert. Einen solchen Index zu erstellen, bedeutet ein hohes Maß an Verantwortung und setzt lange Erfahrung und Kompetenz im Umgang mit Marktdaten voraus.

Dies trifft in besonderem Maße für den Wohnsektor zu, wo der einzelne Kunde mit seinen individuellen Vorstellungen betroffen ist und es neben Architektur und Ausstattung gravierende regionale und lokale Unterschiede gibt – vom umgenutzten Bauernhof bis zum Penthouse in der City. ■