

IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

September 2010

Immobilienpreise in Deutschland im Sommerloch?

Der Trend zu leicht rückläufigen Preisen in allen Segmenten des Wohnimmobilienmarktes, der sich bereits im zweiten Quartal gezeigt hat, setzt sich auch in diesem Monat weiter fort.

Bei Häusern befinden sich die Angebotspreise für Neubau und Bestand sogar bereits unter dem Vorjahresniveau. Lediglich Neubau- und Bestandswohnungen halten sich bis jetzt deutschlandweit noch leicht über den Preisen des Vorjahres.



Michael Kiefer,
Leiter Immobilienbewertung

Das momentan sehr günstige Zinsniveau hat sich offenbar noch nicht nachhaltig auf die Immobilienpreise ausgewirkt.

Wie geht es weiter?

Die Ruhe vor dem Sturm? Das ist die Frage. Kurzfristig ist eine Wende jedoch noch nicht in Sicht. Zum Ende des dritten Quartals werden sich die Preise voraussichtlich bestenfalls stabilisieren.

Sicherlich wird sich das zum Jahresende hin ändern. Wie stark die Preissteigerungen ausfallen werden, ist jedoch schwierig zu sagen. Eine Trendwende, weg von rückläufigen Preisen und hin zu Preissteigerungen, speziell bei Neubauwohnungen und in guten Lagen, ist aber zu erwarten. Interessant wird es sein zu beobachten, wie weit sich das momentan sehr günstige Zinsniveau auf den Immobilienkaufmarkt auswirken wird.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Kiefer', written over a light blue diagonal line.

Michael Kiefer

IMX September 2010 - Entwicklung Wohnhäuser

Wohnhäuser/Neubau

Trend: Bei neugebauten Wohnhäusern setzt sich der Abwärtstrend der vergangenen Monate weiter fort. Das Preisniveau liegt somit erstmals unter dem des Vorjahres.

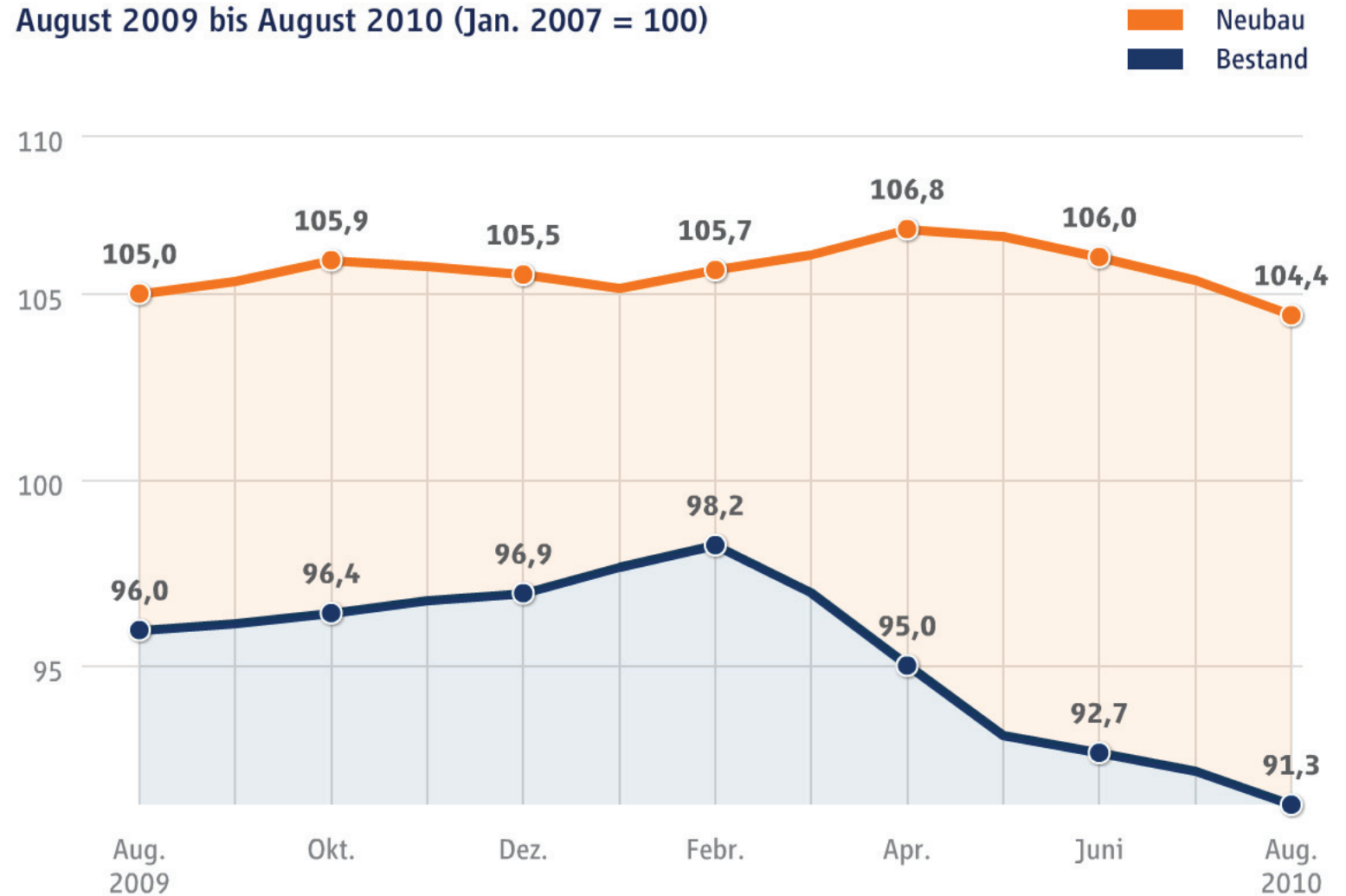
Prognose: Im nächsten Monat wird sich der Trend wohl weiter fortsetzen, bestenfalls leicht abschwächen. Mit einer Erholung kann erst im letzten Quartal des Jahres gerechnet werden.

Wohnhäuser/Bestand

Trend: Der rückläufige Trend bei Bestandshäusern hält weiter an. Wie im Vormonat geben die Preise wieder leicht nach.

Prognose: Auch hier wird sich der leicht rückläufige Trend wohl kurzfristig weiter fortsetzen. Eine leichte Stabilisierung ist bestenfalls erst gegen Ende des Jahres zu erwarten.

August 2009 bis August 2010 (Jan. 2007 = 100)



Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

IMX September 2010 - Entwicklung Wohnungen

Wohnungen/Neubau

Trend: Der deutlich rückläufige Trend im zweiten Quartal verlangsamt sich in diesem Monat leicht.

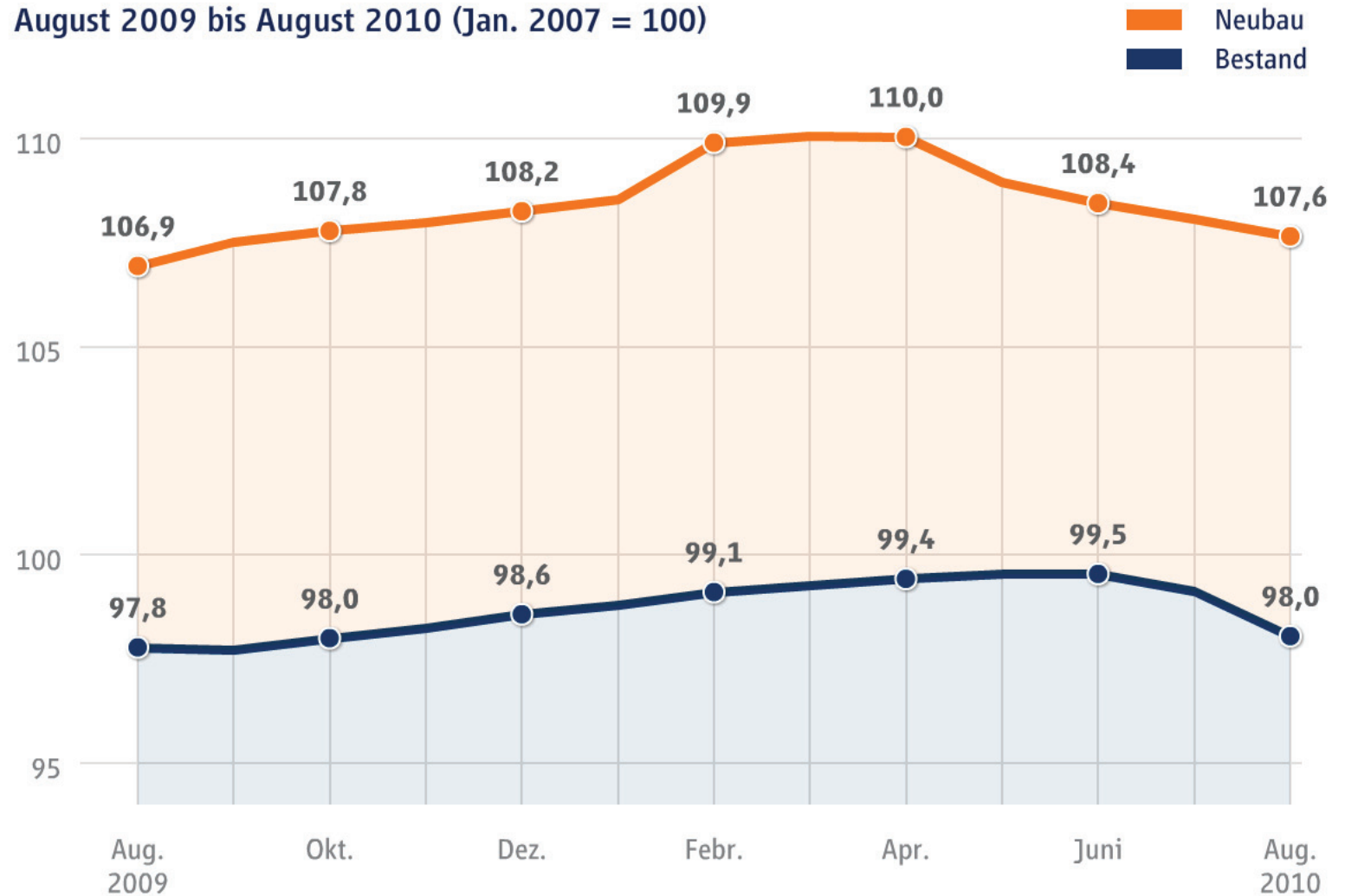
Prognose: Bei Neubauwohnungen kann sehr wahrscheinlich zum Ende des Jahres hin wieder mit einer leichten Preissteigerung gerechnet werden. Kurzfristig muss jedoch noch eher mit einer Verlangsamung des Abwärtstrends, bestenfalls mit einer Stabilisierung gerechnet werden.

Wohnungen/Bestand

Trend: Die bis Mitte des Jahres noch sehr stabilen Preise für Bestandswohnungen geben nun zum zweiten Mal in Folge in diesem Monat doch recht deutlich nach. Noch halten sich die Preise aber leicht über dem Vorjahresniveau.

Prognose: Kurzfristig kann wohl bei weiterhin leichtem Rückgang damit gerechnet werden, dass die Preise für Bestandswohnungen das Vorjahresniveau leicht unterschreiten werden. Zum Jahresende kann eher eine Stabilisierung bzw. möglicherweise sogar eine leichte Preissteigerung einsetzen. Wie schnell und wie stark es hier zu einer Trendwende kommen wird, bleibt abzuwarten.

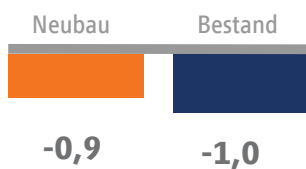
August 2009 bis August 2010 (Jan. 2007 = 100)



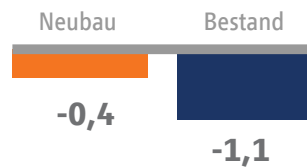
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

Veränderungen zum Vormonat (in Prozent)

Wohnhäuser

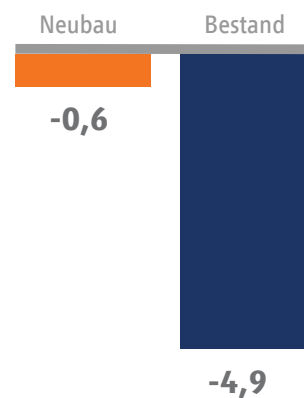


Wohnungen

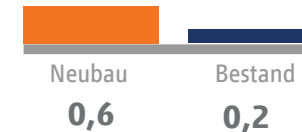


Veränderungen zum Vorjahr (in Prozent)

Wohnhäuser



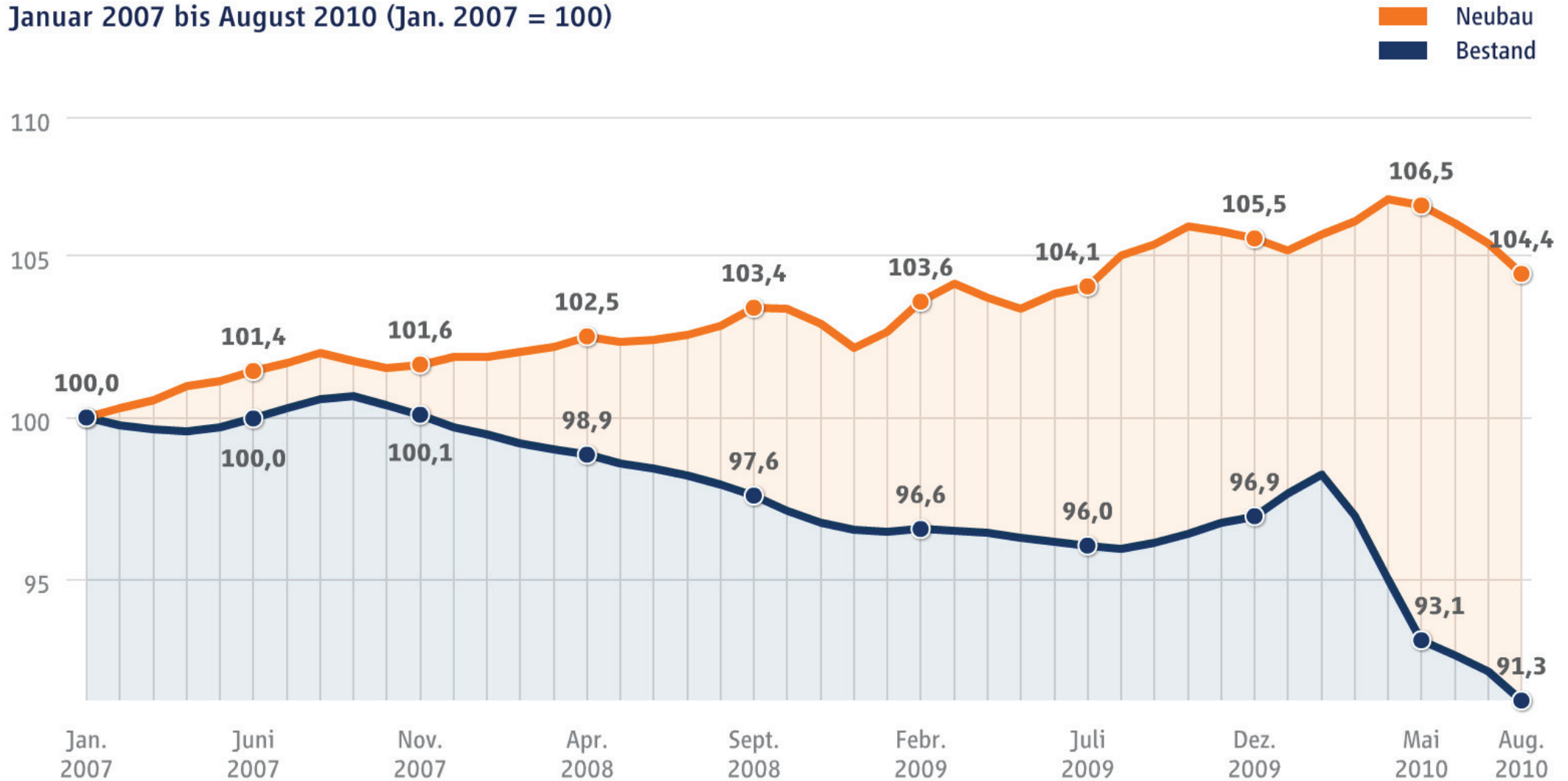
Wohnungen



IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, jeweils unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

IMX September 2010 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser

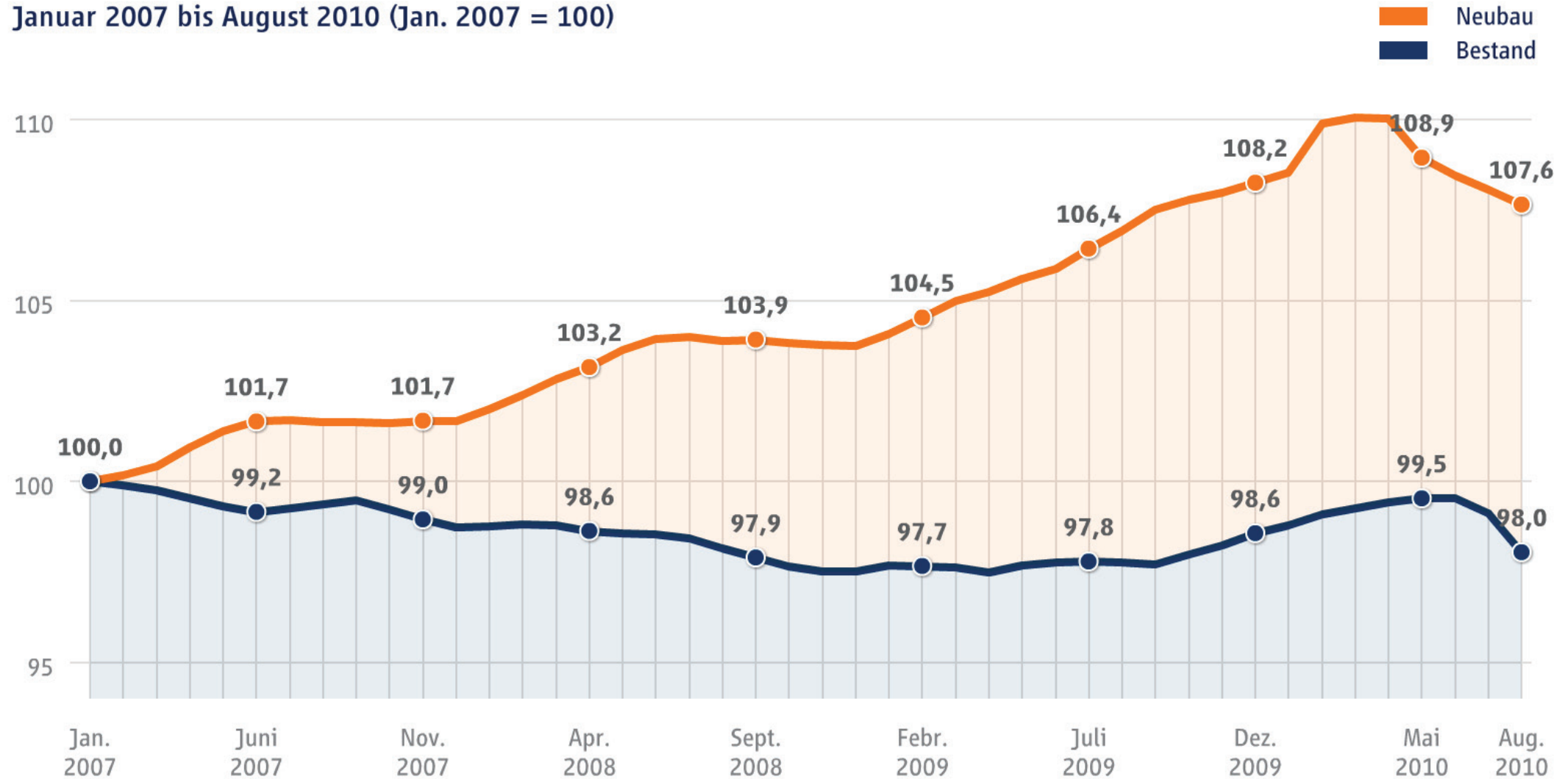
Januar 2007 bis August 2010 (Jan. 2007 = 100)



Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

IMX September 2010 - Langfristige Entwicklung Wohnungen

Januar 2007 bis August 2010 (Jan. 2007 = 100)







Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand



IMX September 2010 - Die fünf größten deutschen Städte

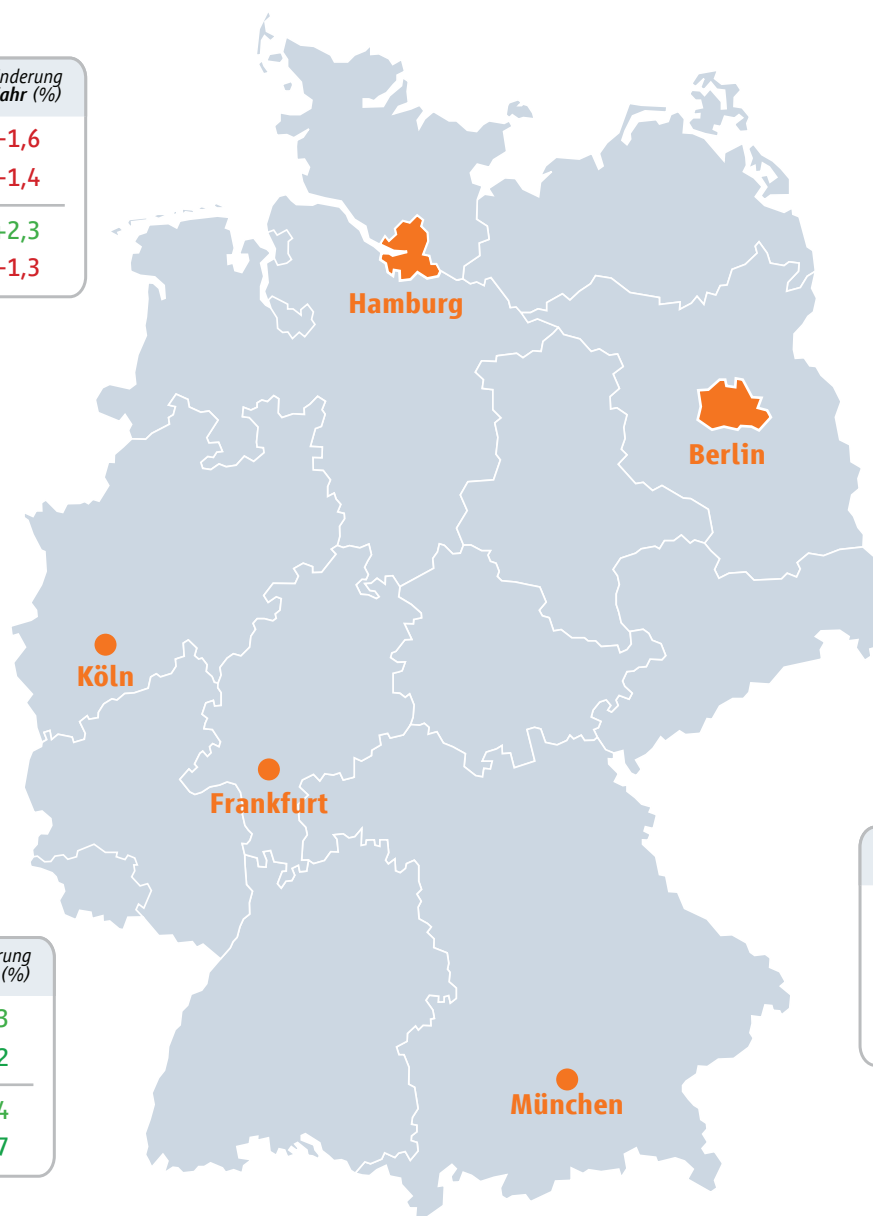
August 2010 (Jan. 2007 = 100)



 Wohnhäuser  Wohnungen



Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat (%)	Veränderung Vorjahr (%)
	Neubau	102,9	+0,4	-1,6
	Bestand	101,0	+0,2	-1,4
	Neubau	109,8	-1,5	+2,3
	Bestand	103,8	-0,4	-1,3

Köln		IMX	Veränderung Vormonat (%)	Veränderung Vorjahr (%)
	Neubau	105,4	-1,8	-5,0
	Bestand	99,9	+0,0	-3,5
	Neubau	91,6	-1,9	-7,0
	Bestand	92,2	-0,4	-6,9

Frankfurt		IMX	Veränderung Vormonat (%)	Veränderung Vorjahr (%)
	Neubau	125,1	-2,4	+11,3
	Bestand	110,5	+0,4	+7,2
	Neubau	126,1	+2,0	+10,4
	Bestand	111,8	-0,8	+5,7



Berlin		IMX	Veränderung Vormonat (%)	Veränderung Vorjahr (%)
	Neubau	88,0	-3,2	-21,2
	Bestand	75,5	-0,8	-22,4
	Neubau	125,7	-1,4	-0,1
	Bestand	106,0	-1,0	-4,5

München		IMX	Veränderung Vormonat (%)	Veränderung Vorjahr (%)
	Neubau	114,9	-2,0	+6,0
	Bestand	118,3	+0,0	+12,2
	Neubau	120,0	+1,4	+8,3
	Bestand	111,7	+0,6	+5,0

Über den IMX

Der IMX ist der neue Angebotsindex für Immobilien in Deutschland. Herausgeber ist ImmobilienScout24, Deutschlands größter Immobilienmarkt. Grundlage des IMX sind über acht Millionen Immobilienangebote, die seit 2004 auf ImmobilienScout24 inseriert wurden. Monatlich kommen rund 150.000 neue Objekte hinzu.

Die Datenbasis des IMX umfasst sämtliche Immobilientypen – von der Eigentumswohnung bis zum Hotel. Über eine Geocodierung sind alle Immobilien vollständig verortet und können ihrer Lage entsprechend exakt zugeordnet werden. Für die Erstellung des Indexwertes werden sämtliche Rohdaten nach der hedonisch statistischen Wertermittlungsmethode normiert. Die entsprechenden Umrechnungsfaktoren werden dabei laufend unmittelbar aus dem Marktgeschehen statistisch abgeleitet und stellen somit den tatsächlichen Einfluss einzelner Zustandskriterien auf den Preis dar. Dies gilt sowohl für sich verändernde Lageeigenschaften als auch für objektbezogene Eigenschaften wie etwa das Baujahr. Hierdurch werden Verzerrungen, die durch eine bloße Mittelung der Daten entstehen können, vermieden. Bei der hedonischen Glättung der Daten arbeitet ImmobilienScout24 mit dem Rheinisch-Westfälischen Wirtschaftsinstitut (RWI) in Essen zusammen.

Über ImmobilienScout24

ImmobilienScout24 ist Deutschlands größter Immobilienmarkt. Mit 5 Millionen Nutzern (Unique Audience) pro Monat ist die Website das mit Abstand meistbesuchte Immobilienportal im deutschsprachigen Internet. Monatlich werden zudem über 250 Millionen virtuelle Immobilienbesichtigungen auf dem Portal durchgeführt.

Bei ImmobilienScout24 werden jeden Monat über 1,2 Millionen verschiedene Immobilien angeboten. Das Unternehmen sitzt in Berlin und beschäftigt über 400 Mitarbeiter. ImmobilienScout24 ist Teil der Scout24-Gruppe, deren Angebote rund 8 Millionen Menschen nutzen. Neben ImmobilienScout24 zählen AutoScout24, ElectronicScout24, FinanceScout24, FriendScout24, JobScout24, TravelScout24 sowie das Portal jobs.de zur Scout24-Gruppe. Scout24 ist ein Teil des Deutsche Telekom Konzerns.

Über Michael Kiefer (mrics)

Michael Kiefer ist Leiter Immobilienbewertung bei ImmobilienScout24. Er ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung. Das Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) verfügt über Studienabschlüsse der EBS Berlin sowie der DIA Freiburg. Er ist zudem Inhaber eines Master of Real Estate Management der Hochschule für Wirtschaft in Zürich. Seit mehr als zwei Jahren beschäftigt er sich intensiv mit der Auswertung der Immobilienmarktdaten von ImmobilienScout24. Sein Credo lautet: „Der Markt macht den Preis.“ Die Datenbank von ImmobilienScout24 liefert als größte Datensammlung zum Thema Immobilien in Deutschland repräsentative Informationen zu Angebot und Nachfrage. Es ist das Ziel von Michael Kiefer, diese Datensammlung wissenschaftlich und praxisbezogen auszuwerten und so für mehr Transparenz im deutschen Immobilienmarkt zu sorgen.

Der Marktführer: Deutschlands größter Immobilienmarkt

Weitere Informationen und Pressekontakt:

Ergin Iyilikci, presse@immobilienscout24.de

Haftungsausschluss: ImmobilienScout24 übernimmt keine Haftung für Verluste oder Schäden, die aus der Verwendung der IMX-Informationen entstehen.

Nutzungsbedingungen: Der IMX ist eine eingetragene Marke von ImmobilienScout24. Alle IMX-Informationen können im Rahmen einer redaktionellen Berichterstattung frei verwendet werden. Für eine kommerzielle Nutzung ist zunächst die schriftliche Erlaubnis von ImmobilienScout24 einzuholen. Es ist nicht gestattet, die Informationen zu übernehmen, ohne den IMX als Quelle zu nennen.

© Immobilien Scout GmbH 2010