

IMX - Der Immobilienindex für Deutschland

<http://preisindex.immobilienscout24.de>

Ausgabe: April 2010

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland – nach dem Boom erste Anzeichen der Abkühlung?



*Kommentar von
Michael Kiefer,
Leiter Immobilien-
Bewertung*

Die Zeit der teilweisen massiven Preissteigerungen, wie wir sie in den letzten Jahren in weiten Teilen des deutschen Wohnimmobilienmarktes gesehen haben, geht anscheinend zu Ende. Vor allem im Bereich der Bestandsimmobilien ist teilweise ein deutlicher Preisrückgang fest zu stellen. Im Neubaubereich können nur noch die Top-Standorte weitere Preiserhöhungen verzeichnen.

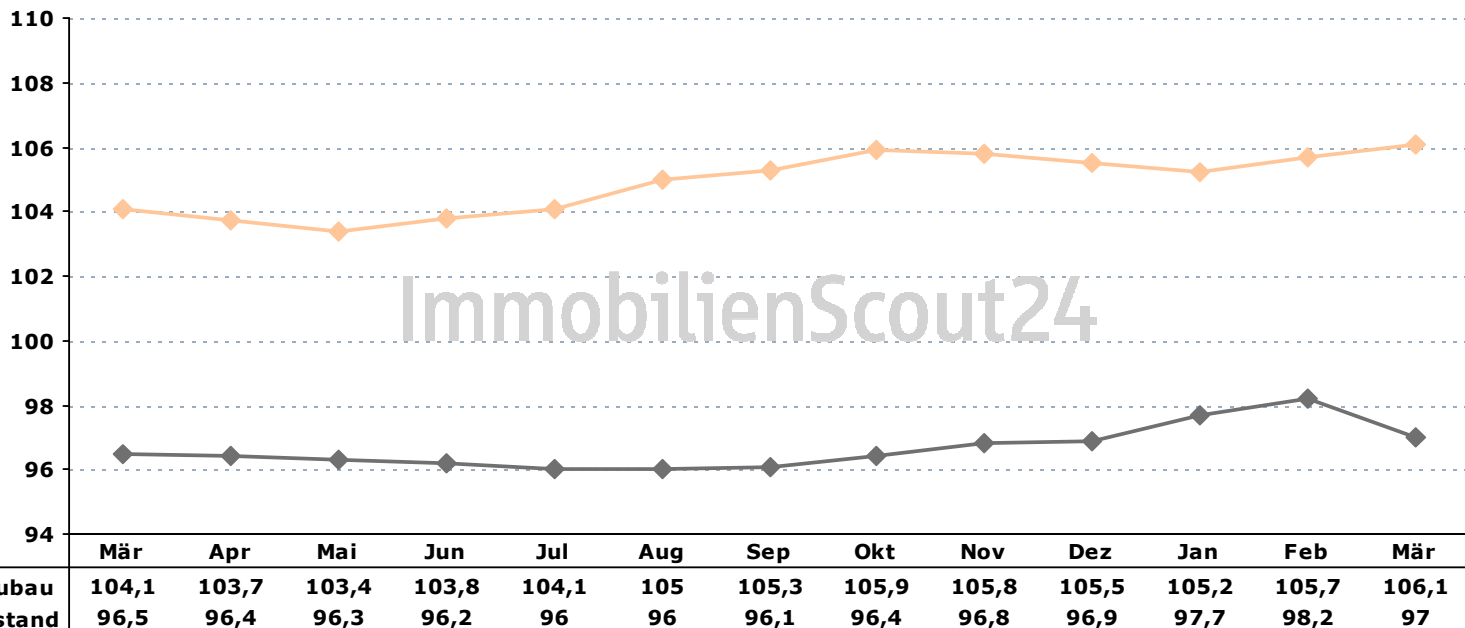
Zu berücksichtigen ist jedoch bei dieser Betrachtung, dass der Immobilienmarkt insgesamt einem teilweise deutlichen saisonalen Zyklus unterworfen ist, dem man sicherlich die eine oder andere Entwicklung anrechnen sollte. Von einer grundsätzlichen Trendwende zu sprechen ist noch zu früh. Die kurzfristige Entwicklung kann aber durchaus als erstes Anzeichen für eine mögliche Abkühlung gewertet werden. In einem gesamtwirtschaftlich weiterhin schwierigen Umfeld werden jetzt wohl langsam leichte Preisübertreibung korrigiert.

Wie geht es weiter?

An den grundsätzlichen Trends zum Preisanstieg im Neubau, speziell in guten Lagen, und dem Preisrückgang bei Bestandsimmobilien, speziell in schlechten Lagen, wird sich wohl kurzfristig nichts ändern. In den nächsten Monaten wird der deutsche Wohnimmobilienmarkt wohl seine Grenzen austesten. Im Neubaubereich wird sich die Frage nach der Preisobergrenze stellen. Im Bestandsimmobilienbereich muss die Frage nach der Trendwende beim Preisrückgang vermutlich mit einer Antwort noch etwas warten. In jedem Fall bleibt es spannend die kurz- und mittelfristige Entwicklung weiter zu verfolgen.

Ihr

Entwicklung IMX Wohnhäuser Deutschland März 2009 bis März 2010 (Jan 2007 = 100)



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

Erläuterungen:

Wohnhäuser/Neubau

➔ Trend: Der Preis in diesem Segment zieht wie bereits im Vormonat wieder leicht an. Nach einer leichten Korrektur im Januar ist nun der Höchststand vom Oktober letzten Jahres sogar leicht übertroffen.

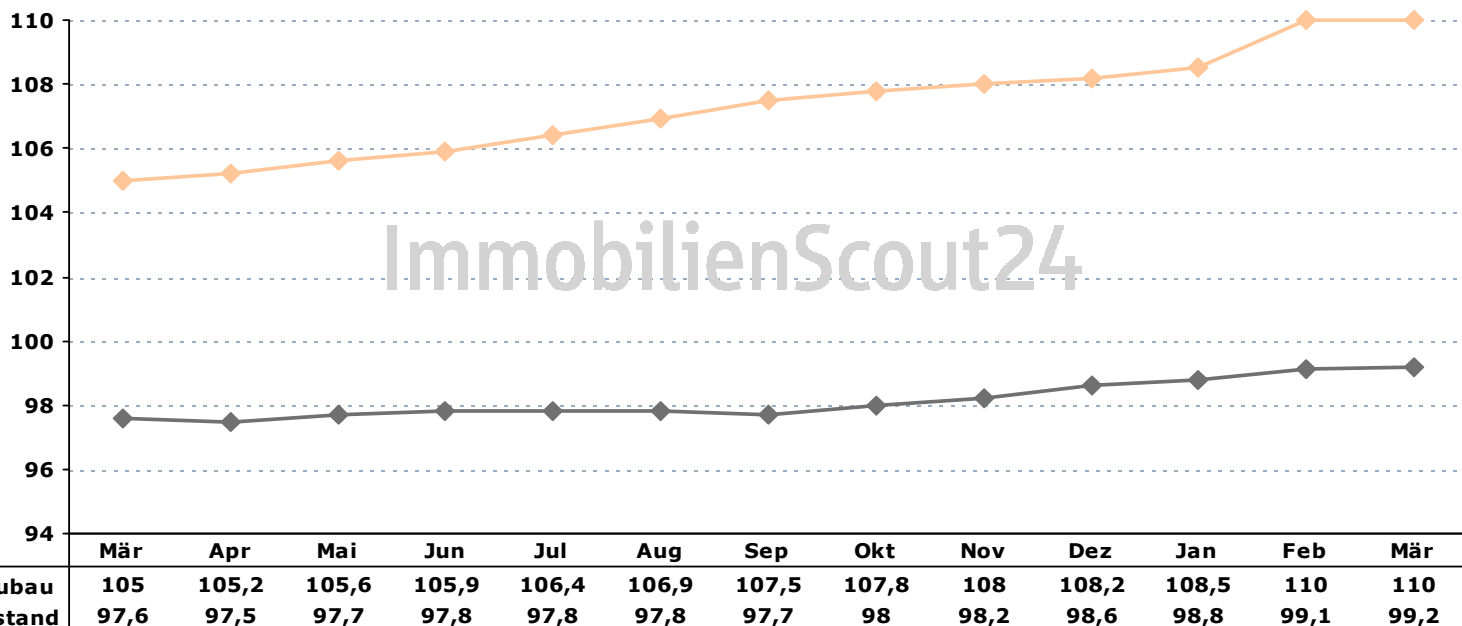
➔ Prognose: Bei stabilem Angebot dürften sich der Preis kurzfristig weitgehend unverändert, gegebenenfalls geringfügig steigend darstellen.

Wohnhäuser/Bestand

➔ Trend: Nach einem leichten Preisanstieg zu Beginn des Jahres haben sich die Preise in diesem Segment wieder deutlich korrigiert und befinden sich nun leicht über dem Niveau zum Ende des letzten Jahres.

➔ Prognose: Die Preise in diesem Segment dürften sich kurzfristig stabil zeigen. Wesentliche Veränderungen sind nicht zu erwarten.

Entwicklung IMX Wohnungen Deutschland März 2009 bis März 2010 (Jan 2007 = 100)



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

Erläuterungen:

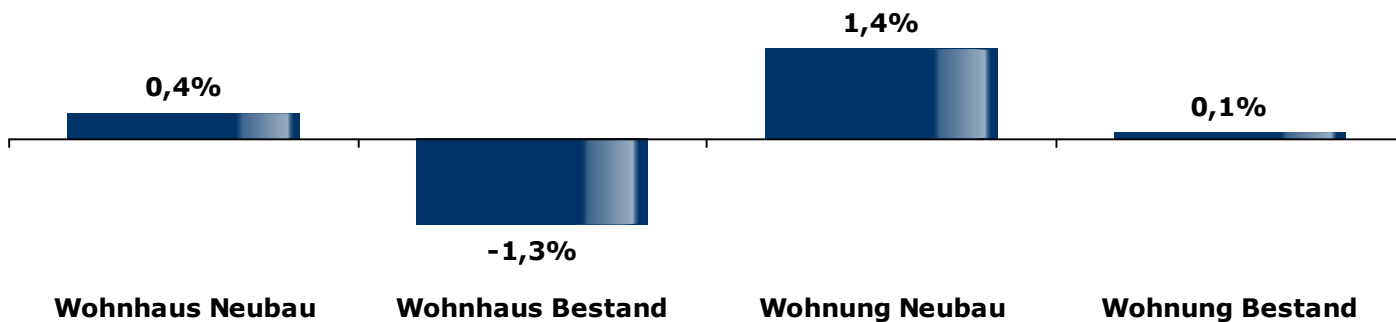
Wohnungen/Neubau

- ➡ Trend: Wie erwartet halten die die Preise auf hohem Niveau stabil. Im Vergleich zum Vormonat zeigen sich die Preise unverändert.
- ➡ Prognose: Kurzfristig dürften sich in diesem Segment die Preise weiter ohne wesentliche Veränderungen zeigen. Trotz weiter rückläufigem Angebot ist eine wesentliche Preissteigerung nicht zu erwarten.

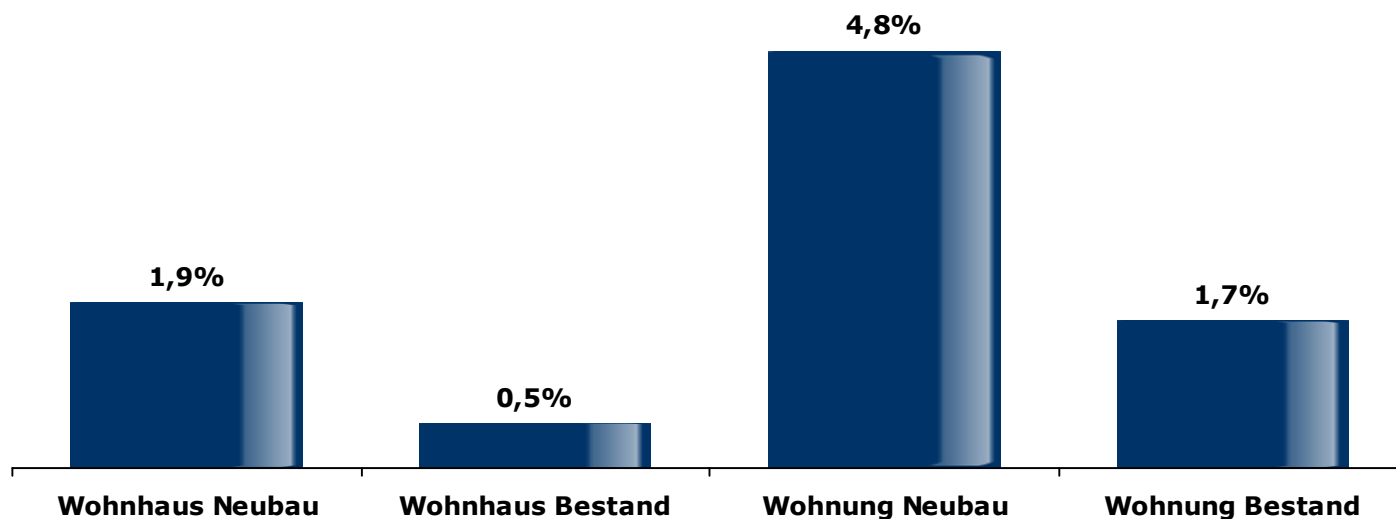
Wohnungen/Bestand

- ➡ Trend: Wie bereits zu Beginn des Jahres zeigen sich die Preise in diesem Segment weitgehend unverändert.
- ➡ Prognose: Bei weiterhin gutem Angebot dürften die Preise mittelfristig zur Mitte des Jahres hin leicht nachgeben. Größere Preiskorrekturen sind aber nicht zu erwarten.

Übersicht IMX Deutschland Veränderung zum Vormonat

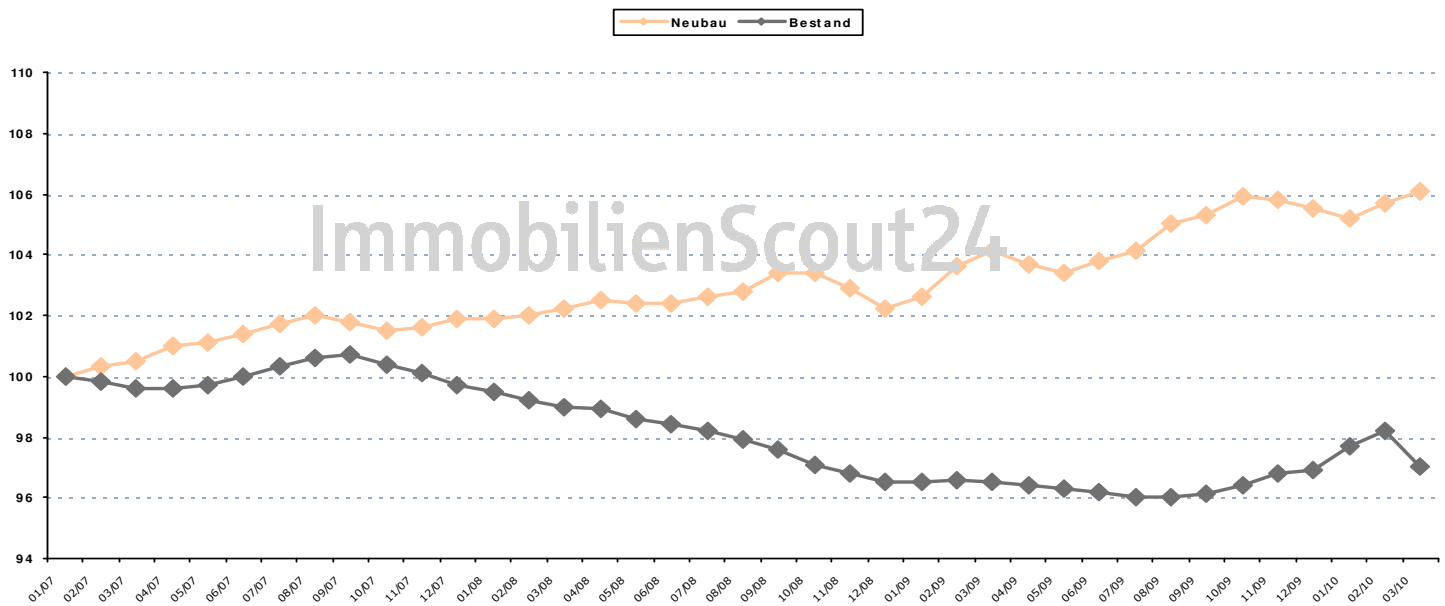


Übersicht IMX Deutschland Veränderung zum Vorjahr

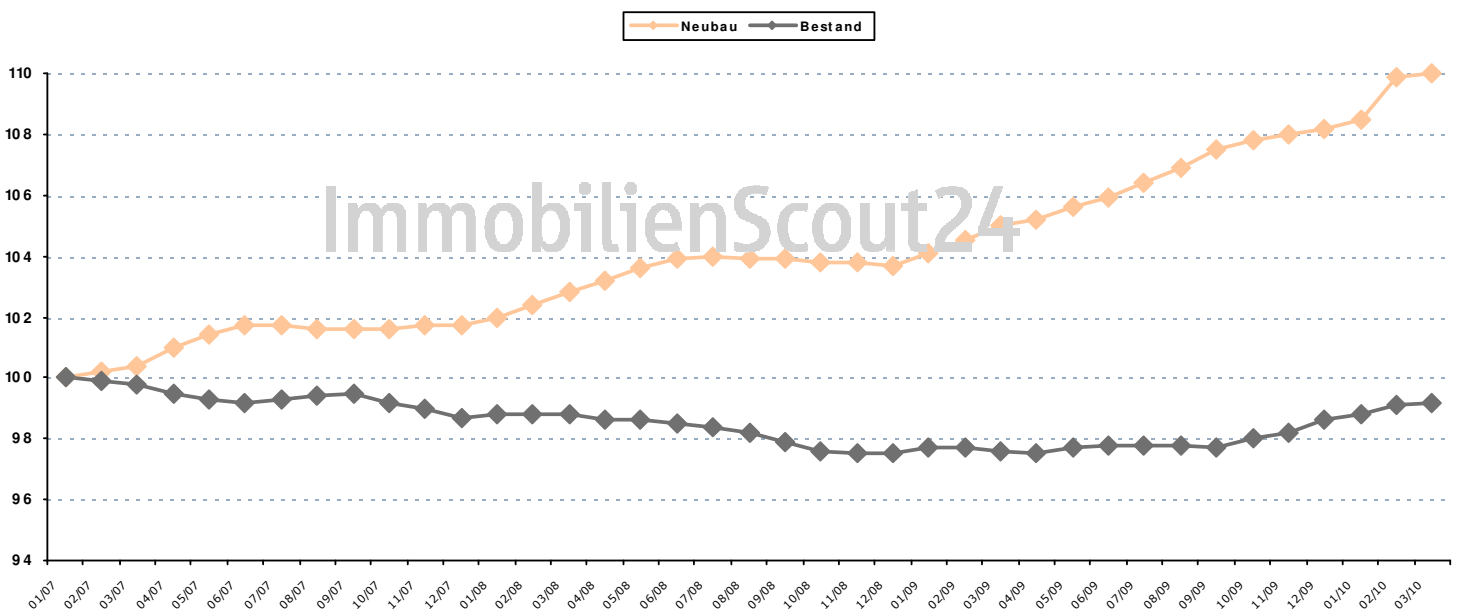


IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, jeweils unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

Entwicklung IMX Wohnhäuser Deutschland Jan 2007 bis Mär 2010 (Jan 2007 = 100)



Entwicklung IMX Wohnungen Deutschland Jan 2007 bis Mär 2010 (Jan 2007 = 100)



Übersicht IMX Deutschland (Jan 2007 = 100)

	IMX Wohnhäuser Neubau	IMX Wohnhäuser Bestand	IMX Wohnungen Neubau	IMX Wohnungen Bestand
Mär 2010	106,1	97,0	110,0	99,2
Feb 2010	105,7	98,2	109,9	99,1
Jan 2010	105,2	97,7	108,5	98,8
Dez 2009	105,5	96,9	108,2	98,6
Nov 2009	105,8	96,8	108,0	98,2
Okt 2009	105,9	96,4	107,8	98,0
Sep 2009	105,3	96,1	107,5	97,7
Aug 2009	105,0	96,0	106,9	97,8
Jul 2009	104,1	96,0	106,4	97,8
Jun 2009	103,8	96,2	105,9	97,8
Mai 2009	103,4	96,3	105,6	97,7
Apr 2009	103,7	96,4	105,2	97,5
Mär 2009	104,1	96,5	105,0	97,6
Feb 2009	103,6	96,6	104,5	97,7
Jan 2009	102,6	96,5	104,1	97,7
Dez 2008	102,2	96,5	103,7	97,5
Nov 2008	102,9	96,8	103,8	97,5
Okt 2008	103,4	97,1	103,8	97,6
Sep 2008	103,4	97,6	103,9	97,9
Aug 2008	102,8	97,9	103,9	98,2
Jul 2008	102,6	98,2	104,0	98,4
Jun 2008	102,4	98,4	103,9	98,5
Mai 2008	102,4	98,6	103,6	98,6
Apr 2008	102,5	98,9	103,2	98,6
Mär 2008	102,2	99,0	102,8	98,8
Feb 2008	102,0	99,2	102,4	98,8
Jan 2008	101,9	99,5	102,0	98,8
Dez 2007	101,9	99,7	101,7	98,7
Nov 2007	101,6	100,1	101,7	99,0
Okt 2007	101,5	100,4	101,6	99,2
Sep 2007	101,8	100,7	101,6	99,5
Aug 2007	102,0	100,6	101,6	99,4
Jul 2007	101,7	100,3	101,7	99,3
Jun 2007	101,4	100,0	101,7	99,2
Mai 2007	101,1	99,7	101,4	99,3
Apr 2007	101,0	99,6	101,0	99,5
Mär 2007	100,5	99,6	100,4	99,8
Feb 2007	100,3	99,8	100,2	99,9
Jan 2007	100,0	100,0	100,0	100,0

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

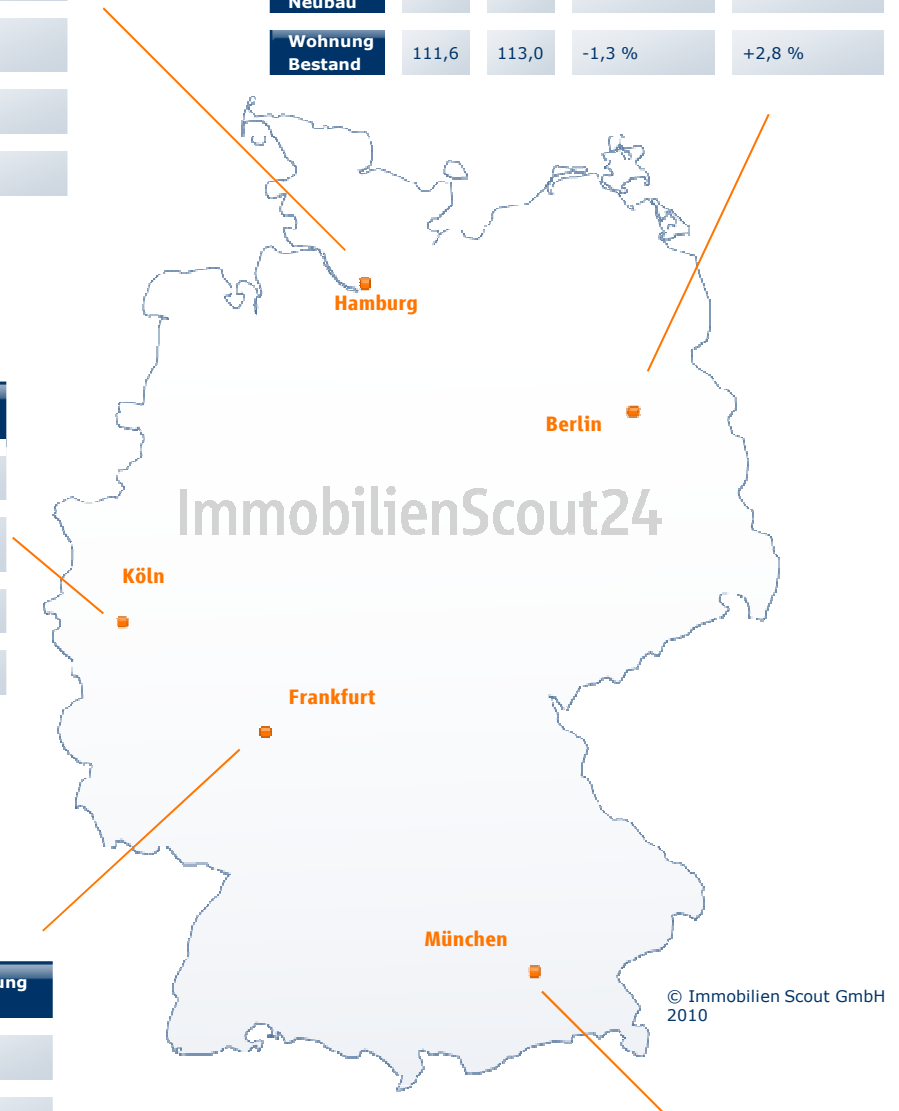
Übersicht IMX März 2010 der fünf größten deutschen Städte Jan 2007 = 100

Hamburg	IMX Mär	IMX Feb	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	106,1	106,1	+0 %	+3,3 %
Haus Bestand	105,8	107,2	-1,3 %	+5,7 %
Wohnung Neubau	111,8	111,3	+0,4 %	+6,7 %
Wohnung Bestand	109,6	111	-1,3 %	+6,4 %

Köln	IMX Mär	IMX Feb	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	109,9	111,3	-1,2 %	-3,1 %
Haus Bestand	102,4	102,9	-0,6 %	-0,9 %
Wohnung Neubau	96,4	97,5	-1,1 %	-2,8 %
Wohnung Bestand	97,5	99,1	-1,6 %	-2,9 %

Frankfurt	IMX Mär	IMX Feb	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	123,7	120,9	+2,3 %	+16,9 %
Haus Bestand	115,4	111,8	+3,3 %	+13,6 %
Wohnung Neubau	126,5	123,7	+2,3 %	+13,8 %
Wohnung Bestand	115,2	112,6	+2,3 %	+10,1 %

Berlin	IMX Mär	IMX Feb	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	103,6	107,7	-3,8 %	-5,7 %
Haus Bestand	86,4	93,2	-7,2 %	-10,7 %
Wohnung Neubau	131,4	130,8	+0,5 %	+8,5 %
Wohnung Bestand	111,6	113,0	-1,3 %	+2,8 %



München	IMX Mär	IMX Feb	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	118,9	117,0	+1,6 %	+14,3 %
Haus Bestand	112,1	110,1	+1,8 %	+10,3 %
Wohnung Neubau	115,8	117,2	-1,1 %	+8,1 %
Wohnung Bestand	112,9	113,0	+0 %	+10,5 %

Berlin – nur bei Neubauwohnungen stabil:

Die Preise für Bestandsimmobilien in Berlin sind bei Wohnungen ebenso wie bei Häusern weiter rückläufig, bei Häusern noch deutlich stärker als bei Wohnungen.

Auch bei Neubauhäusern setzt sich der rückläufige Trend bei den Preisen weiter fort. Nur die Preise für Neubauwohnungen konnten insgesamt leicht zulegen. Saisonbedingt hat auch in der Bundeshauptstadt das Angebot in allen Segmenten zugelegt. Kurzfristig dürfte sich nur der Markt für Neubauwohnungen stabil zeigen. Für alle anderen Segmente wird sich der Trend des Preisrückgangs wohl in unmittelbarer Zukunft noch weiter fortsetzen.

Hamburg – unverändert stark:

Die Neubaupreise in Hamburg zeigen sich auch in diesem Monat wieder unverändert stark. Während bei Wohnungen noch ein leichter Preisanstieg festzustellen ist, blieben die Häuserpreise im Neubau in diesem Monat jedoch stabil.

Beim Angebot ist saisonbedingt eine leichte Erholung festzustellen. Lediglich die Preise für Bestandswohnungen sind in März zurückgegangen, nachdem Sie sich im gesamten letzten Jahr stetig nach oben bewegt haben. Um aber hier schon von einer Trendwende sprechen zu können, ist es in jedem Fall noch zu früh. Die Zeiten der massiven Preisanstiege dürften jedoch zumindest kurzfristig vorbei sein.

Köln weiter problematisch:

Die Immobilienpreise in Köln setzen ihren Trend nach unten unverändert fort. Bei steigendem Angebotszahlen bewegen sich alle Marktsegmente weiter abwärts, wobei der Wohnungsmarkt, Altbau und Bestand weitaus stärker betroffen ist als der Häusermarkt. Anzeichen für eine Bodenbildung bei den Preisen für Kölner Immobilien sind noch nicht in Sicht.

Vermutlich wird es kurzfristig in allen Segmenten, bei den Wohnungen stärker als bei den Häusern, noch nach unten gehen. Es kann jedoch vermutet werden dass sich der Markt für Neubauimmobilien schneller fängt als der Markt für Bestandsimmobilien.

Frankfurt – stabil bei größerem Angebot:

Frankfurt setzt auch in diesem Monat seine moderate Preissteigerung in allen Segmenten fort. Saisonbedingt ist vor allem im Neubaubereich eine Erhöhung des Angebots festzustellen. Mit einem größer werdenden Angebot kann erwartet werden, dass die Preise nicht mehr so stark ansteigen. Somit kann in Frankfurt kurz- bis mittelfristig eher von einem unveränderten Preisniveau ausgegangen werden.

Trendwende am Münchner Wohnungsmarkt?:

Der Trend zu steigenden Preisen am Münchner Häusermarkt zeigt bei Neubau- und Bestandshäusern deutlich nach oben. Der Markt für Wohnungen zeigt sich in beiden Bereichen jedoch seit Beginn des Jahres eher abgekühlt.

Fraglich ist, ob es sich hierbei schon um eine Trendwende, oder eher um einen kurzfristige Erscheinung handelt. Hierzu muss sicherlich die Entwicklung in den nächsten Monaten abgewartet werden. Erfreulicherweise nimmt aber das Angebot seit langer Zeit, bei immer noch hoher Nachfrage, in allen Segmenten wieder zu.

Die Bau- und Angebotstätigkeit in München springt wieder an. Bleibt abzuwarten wie sich dies auf die Preise auswirkt.

Über den IMX:

Der IMX ist der 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 über 4,5 Millionen Nutzern (Unique User) 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.

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 2 Jahren beschäftigt er sich intensiv mit der Auswertung der Immobilienmarktdaten von Immobilienscout24.

Sein Credo: Der Markt macht den Preis – ImmobilienScout24 hat mit der größten Datensammlung für Immobilien in Deutschland repräsentative Informationen zu Angebot und Nachfrage.

Seine Mission: Die größte Immobiliendatensammlung Deutschlands wissenschaftlich und praxisbezogen auszuwerten und so mehr Transparenz in den deutschen Immobilienmarkt und Marktnähe in die Immobilienbewertung bringen.

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.