

# IMX - Der Immobilienindex für Deutschland

<http://preisindex.immobilienscout24.de>

**Ausgabe: August 2010**

## **Wohnimmobilien: Konsolidierung hält an**



*Kommentar von  
Michael Kiefer,  
Leiter Immobilien-  
Bewertung*

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind auch im Juli weiter leicht rückläufig. Die Konsolidierung, die nach dem ersten Quartal 2010 eingesetzt hat, hält auch im Juli weiter an.

Bei Häusern im Bestand beobachten wir trotz eines leichten Preisrückgangs die Tendenz zur Stabilisierung. Ob man zum jetzigen Zeitpunkt schon von einer Trendwende sprechen kann, ist jedoch zu bezweifeln.

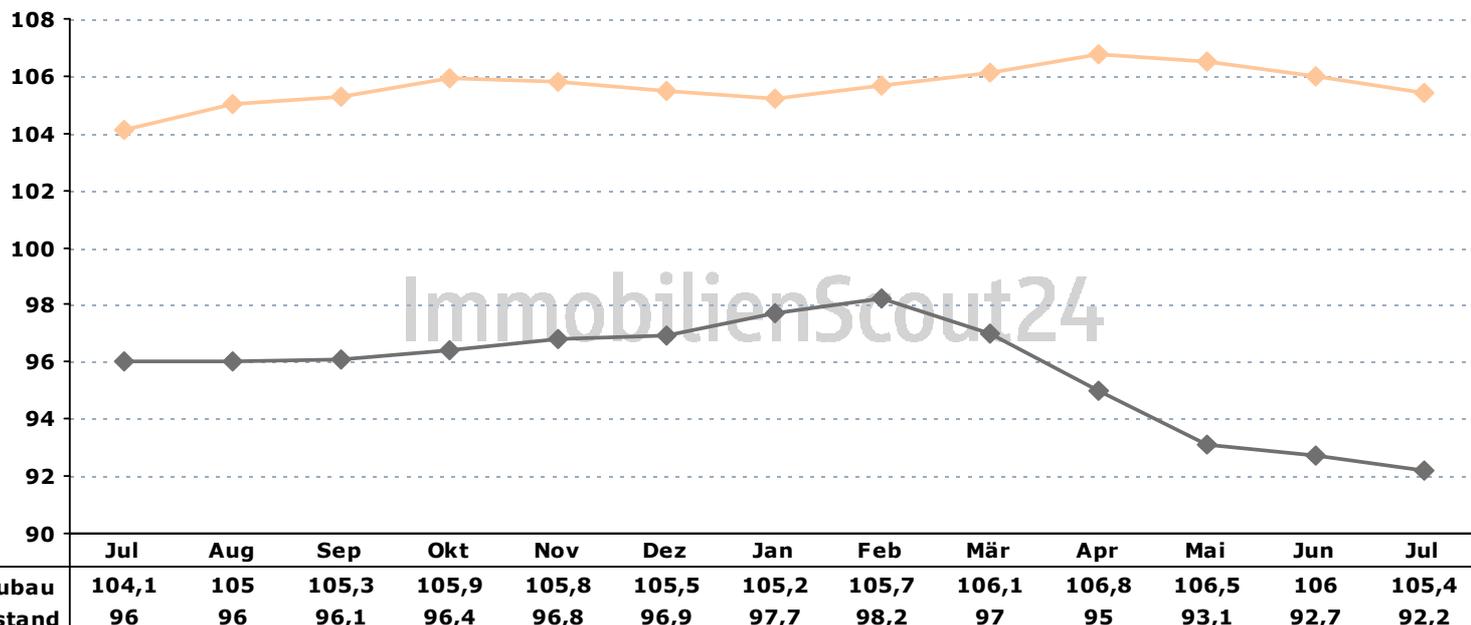
Auch die Preise für Neubau-Häuser geben im Juli leicht nach und setzen somit den Trend des Vormonats fort. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich auf dem Markt für Wohnungen.

## **Und wie geht es weiter?**

Kurzfristig wird sich der Trend zur Konsolidierung weiter fortsetzen. Nur in gefragten Lagen steigen die Preise derzeit weiter. Große Preissprünge sind im Gesamtmarkt jedoch nicht zu erwarten.

Ihr

## Entwicklung IMX Wohnhäuser Deutschland Juli 2009 bis Juli 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:

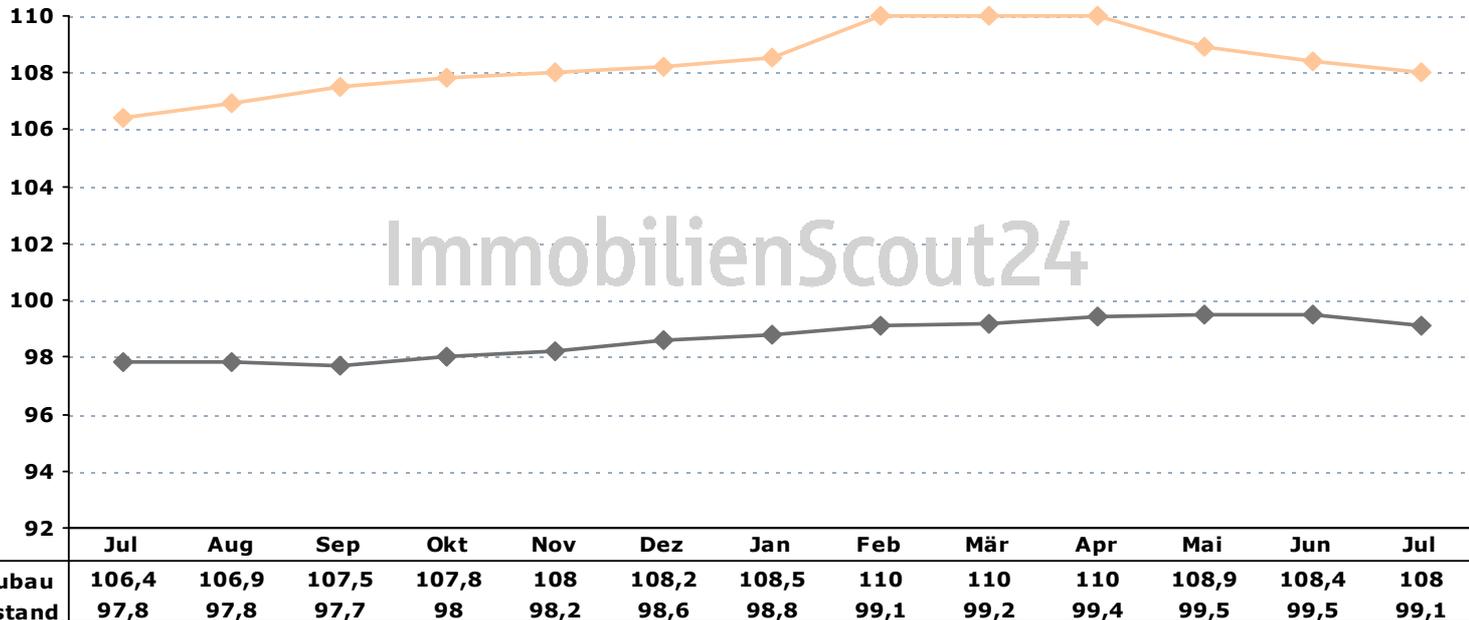
#### Wohnhäuser/Neubau

- ➡ Trend: Die Preise für Neubauhäuser sind auch im Juli weiter leicht rückläufig, liegen aber noch immer über dem Vorjahresniveau.
- ➡ Prognose: Kurzfristig ist es wahrscheinlich, dass sich diese Entwicklung in den nächsten Monaten weiter fortsetzen wird.

#### Wohnhäuser/Bestand

- ➡ Trend: Der Preisrückgang bei Bestandshäusern fällt wie schon im Vormonat deutlich geringer aus als zu Beginn des Jahres. Das zurückgehende Angebot sorgt für weitere Stabilisierung.
- ➡ Prognose: Insbesondere in B-Lagen ist mit weiteren Preisabschlägen zu rechnen, die allerdings nicht mehr so stark ausfallen wie zu Beginn des Jahres.

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



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

### Erläuterungen:

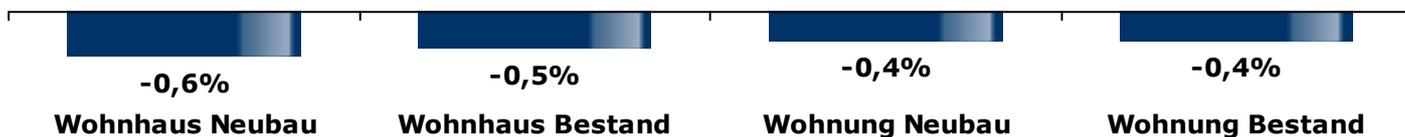
#### Wohnungen/Neubau

- ➔ Trend: Die leichte Abwärtsbewegung der Preise für Neubauwohnungen setzt sich auch im Juli fort.
- ➔ Prognose: Bei einem weiter rückläufigen Angebot ist mittelfristig mit einer Stabilisierung der Preise zu rechnen.

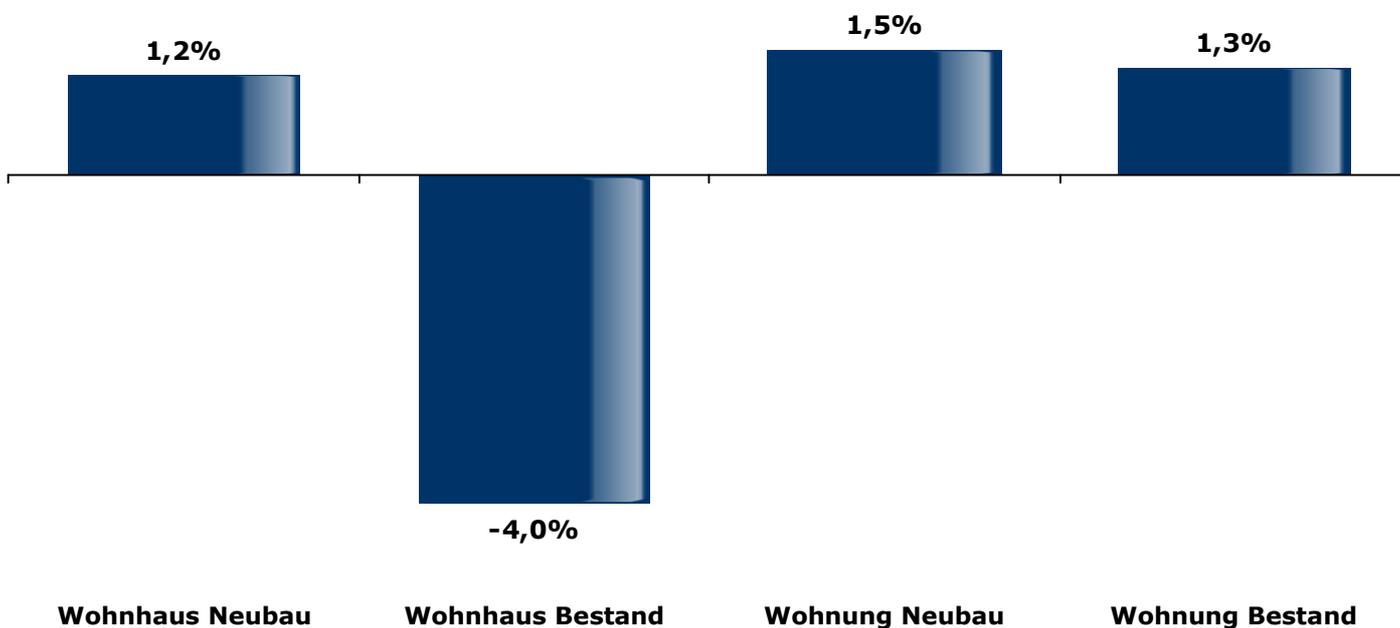
#### Wohnungen/Bestand

- ➔ Trend: Die Preise für Wohnungen im Bestand sind weiterhin stabil mit einer leichten Tendenz nach unten.
- ➔ Prognose: Die leichte Abwärtsbewegung kann sich in den nächsten Monaten weiter fortsetzen.

## Übersicht IMX Deutschland Veränderung zum Vormonat

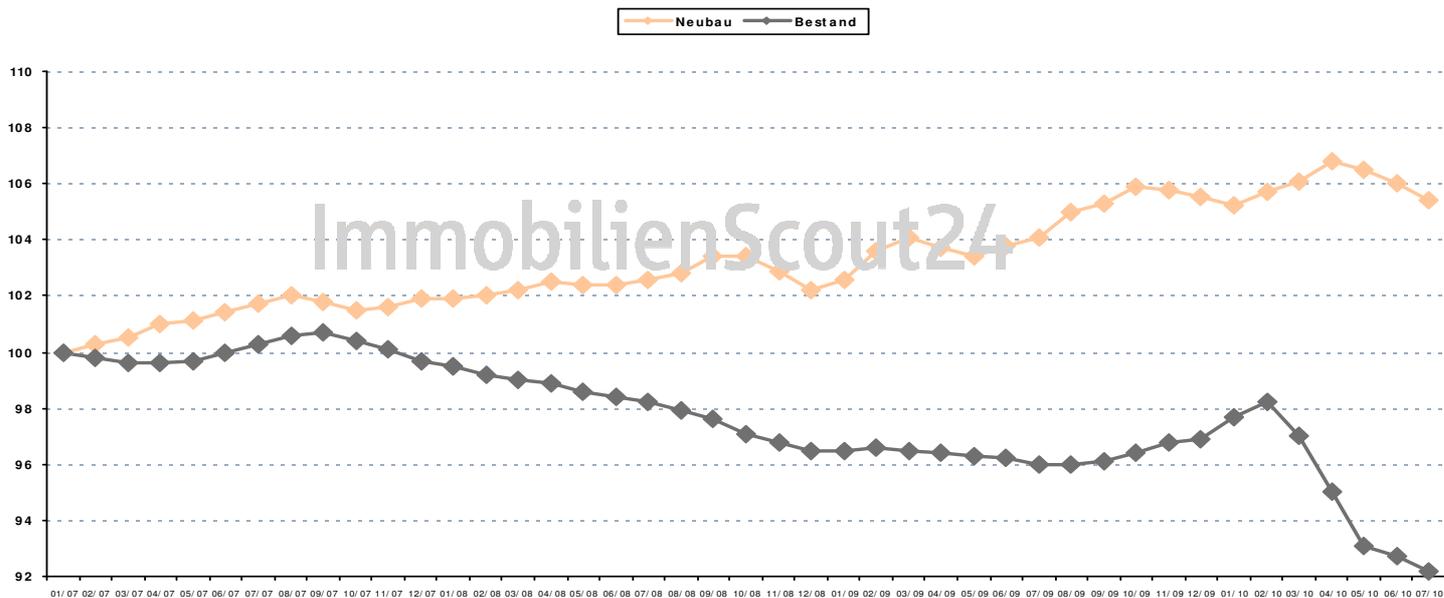


## Übersicht IMX Deutschland Veränderung zum Vorjahr

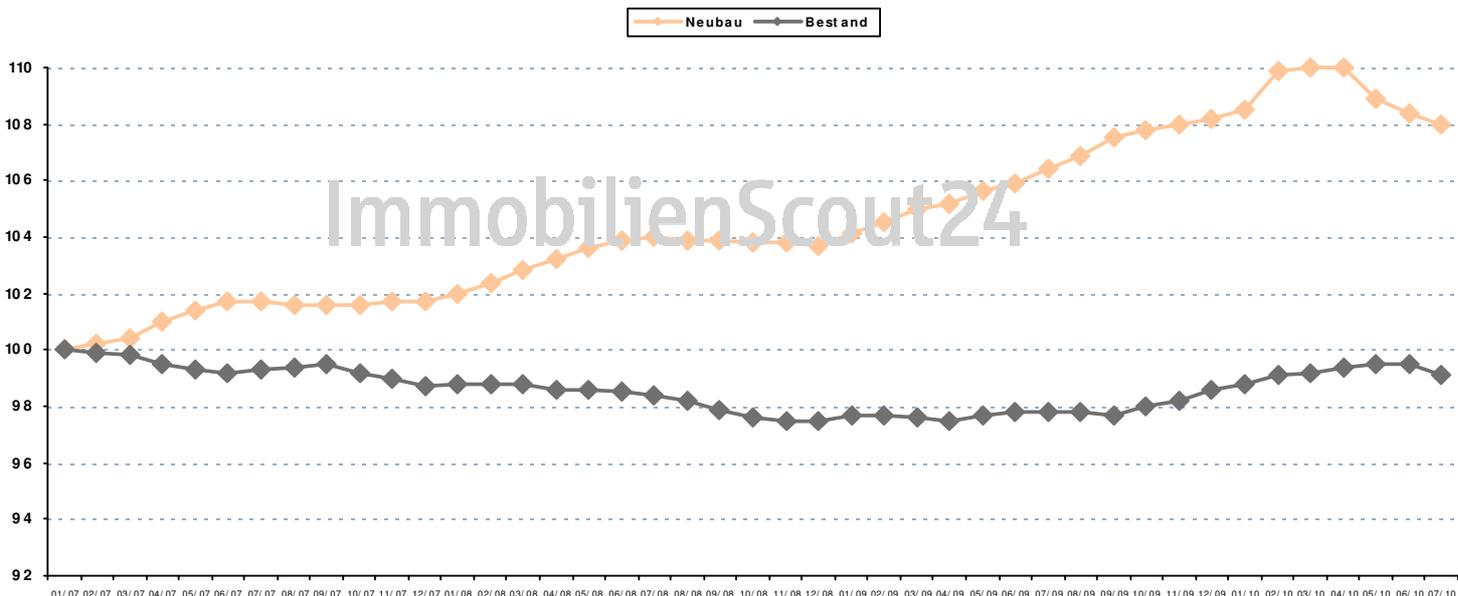


*IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, jeweils unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand*

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



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



# Übersicht IMX Deutschland (Jan 2007 = 100)

	IMX Wohnhäuser Neubau	IMX Wohnhäuser Bestand	IMX Wohnungen Neubau	IMX Wohnungen Bestand
Jul 2010	105,4	92,2	108	99,1
Jun 2010	106,0	92,7	108,4	99,5
Mai 2010	106,5	93,1	108,9	99,5
Apr 2010	106,8	95,0	110,0	99,4
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

# Übersicht IMX Juli 2010 der fünf größten deutschen Städte

## Jan 2007 = 100

Hamburg	IMX Jul	IMX Jun	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	102,5	103,2	-0,7 %	-2,5 %
Haus Bestand	100,8	100,7	+0,1 %	-0,8 %
Wohnung Neubau	111,5	112,7	-1,1 %	+4,1 %
Wohnung Bestand	104,2	104,9	-0,7 %	-0,5 %

Berlin	IMX Jul	IMX Jun	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	90,9	94,5	-3,8 %	-18,9 %
Haus Bestand	76,1	77,1	-1,3 %	-23,7 %
Wohnung Neubau	127,5	129,4	-1,5 %	+2,1 %
Wohnung Bestand	107,1	107,9	-0,7 %	-3,2 %

Köln	IMX Jul	IMX Jun	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	107,3	109,2	-1,7 %	-3,6 %
Haus Bestand	99,9	99,8	+0,1 %	-3,8 %
Wohnung Neubau	93,4	92,9	+1,3 %	-4,8 %
Wohnung Bestand	92,6	93,2	-0,6 %	-6,5 %



Frankfurt	IMX Jul	IMX Jun	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	128,2	129,6	-1,1 %	+19,2 %
Haus Bestand	110,1	112,4	-2,1 %	+8,4 %
Wohnung Neubau	123,6	122,2	+1,1 %	+9 %
Wohnung Bestand	112,7	113,6	-0,8 %	+8,9 %

München	IMX Jul	IMX Jun	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	117,3	117,7	-0,3 %	+9,3 %
Haus Bestand	118,3	116,5	+1,5 %	+13 %
Wohnung Neubau	118,3	115,9	+2,1 %	+7,4 %
Wohnung Bestand	111	110,6	+0,4 %	+5,3 %

© Immobilien Scout GmbH 2010

## 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 über 4,5 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.

## 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.