

IMX - Der Immobilienindex für Deutschland

<http://preisindex.immobilienscout24.de>

Ausgabe: Juli 2010

Konsolidierung: Markt für Wohnimmobilien kühlt im zweiten Quartal wieder ab



*Kommentar von
Michael Kiefer,
Leiter Immobilien-
Bewertung*

Im ersten Quartal 2010 hat sich bereits eine Abkühlung im deutschen Wohnimmobilienmarkt abgezeichnet. Dieser Trend wird nun im zweiten Quartal bestätigt. Die Preise für Neubauimmobilien sind leicht rückläufig, liegen aber noch immer deutlich über dem Vorjahresniveau.

Insgesamt beruhigen sich die Märkte zunehmend. Bei Bestandsimmobilien, die in manchen Lagen zuletzt an Wert verloren haben, beobachten wir aktuell eher eine Stabilisierung.

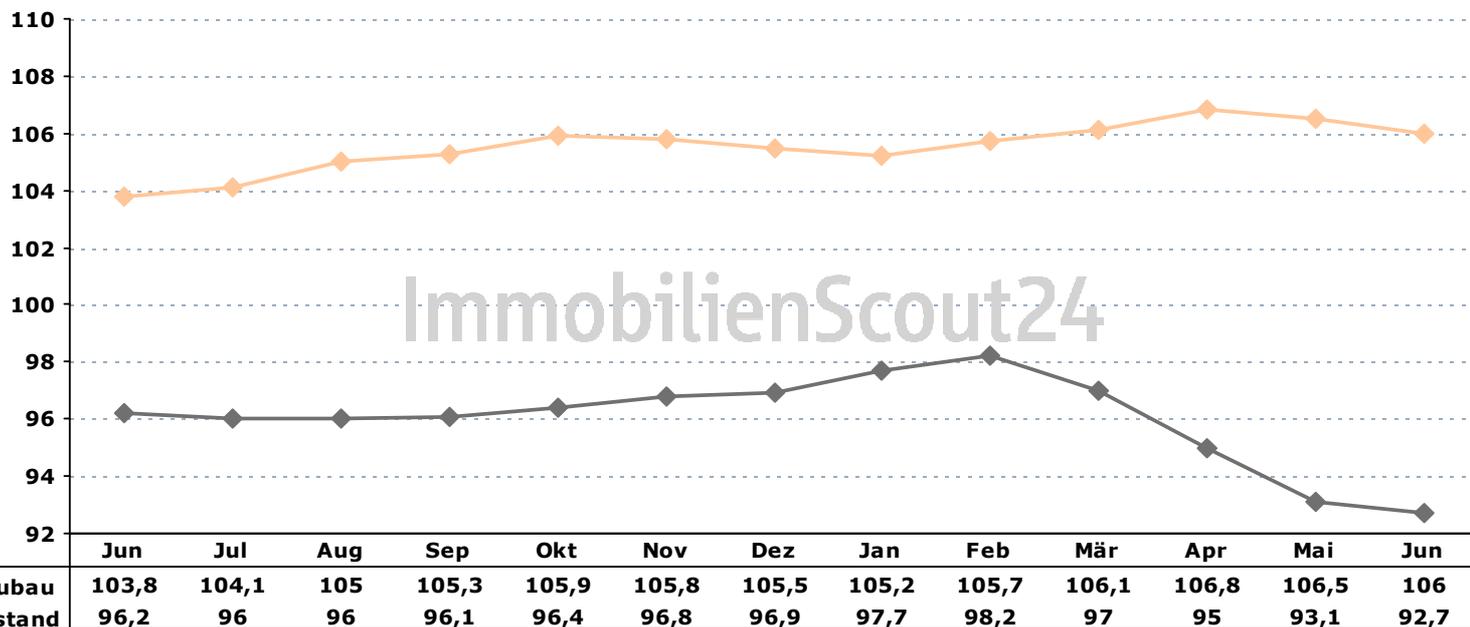
Kennzeichnend für die momentane Situation ist, dass speziell in guten Lagen das Angebot zurück geht. Die Nachfrage nach Immobilien ist jedoch unverändert hoch. Die tendenziell rückläufigen Preise lassen jedoch vermuten, dass die Käufer offensichtlich nicht mehr bereit sind, jeden Preis zu bezahlen.

Wie geht es weiter?

In den kommenden Sommermonaten ist mit wenig Veränderungen oder Überraschungen zu rechnen. Die Trends des zweiten Quartals sollten sich weitgehend fortsetzen. Spannend wird es gegen Ende des Jahres. Dann wird sich zeigen, ob das gestiegene Interesse an Betongold weiter anhält. Insgesamt sollte der Trend zur Konsolidierung jedoch kurzfristig weiter anhalten.

Ihr

Entwicklung IMX Wohnhäuser Deutschland Juni 2009 bis Juni 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:

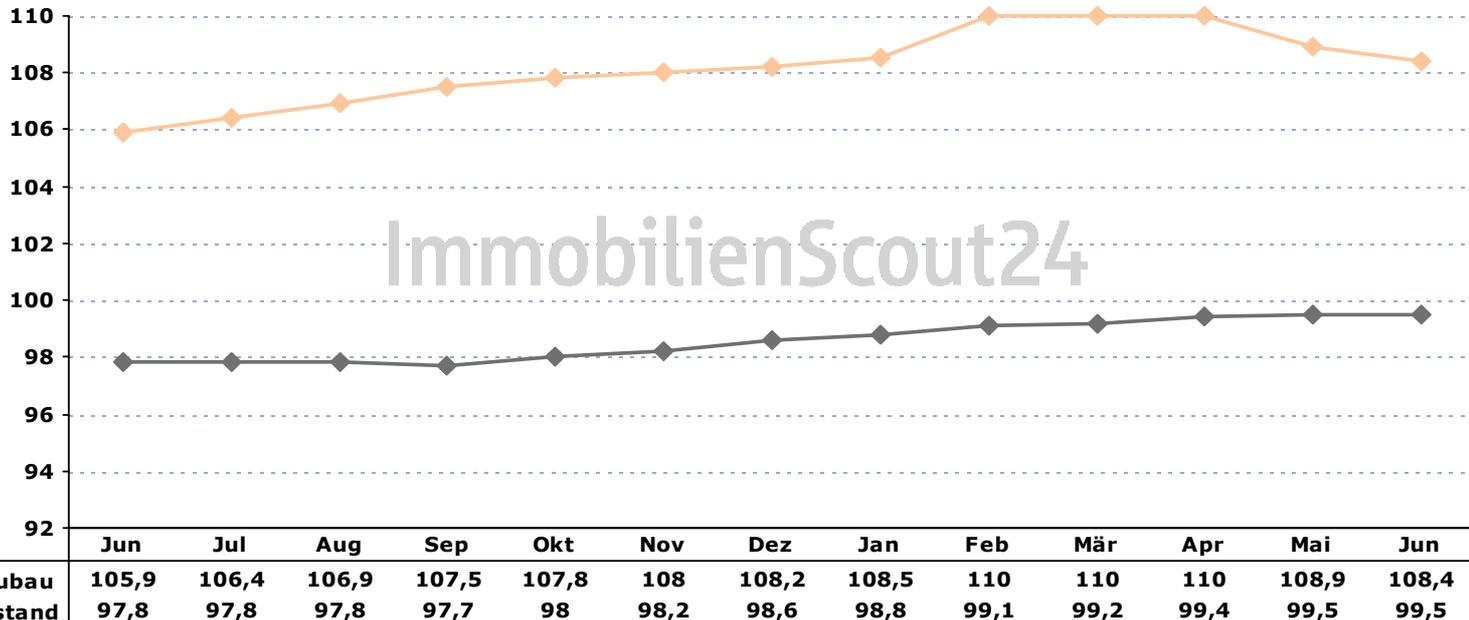
Wohnhäuser/Neubau

- ➔ Trend: Die Preise für Neubauhäuser sind leicht rückläufig, aber immer noch auf hohem Niveau. Nach einem leichten Anstieg im ersten Quartal 2010 findet seit Mai eine Konsolidierung statt.
- ➔ Prognose: Bei leicht rückläufigem Angebot dürften sich die Preise kurzfristig wenig ändern. Gegebenenfalls ist mit einer geringfügigen Steigung zu rechnen.

Wohnhäuser/Bestand

- ➔ Trend: Der deutliche Preisrückgang bei Bestandshäusern, der zu Beginn des Jahres gestartet ist, hat sich auch im zweiten Quartal 2010 fortgesetzt. Im Juni haben sich die Preise jedoch leicht stabilisiert.
- ➔ Prognose: Tendenziell wird sich der Trend nach unten weiter fortsetzen, insbesondere in B-Lagen. Auf Grund des knapper werdenden Angebots wird der Preisrückgang wahrscheinlich nicht mehr so stark ausfallen wie im ersten Quartal.

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



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

Erläuterungen:

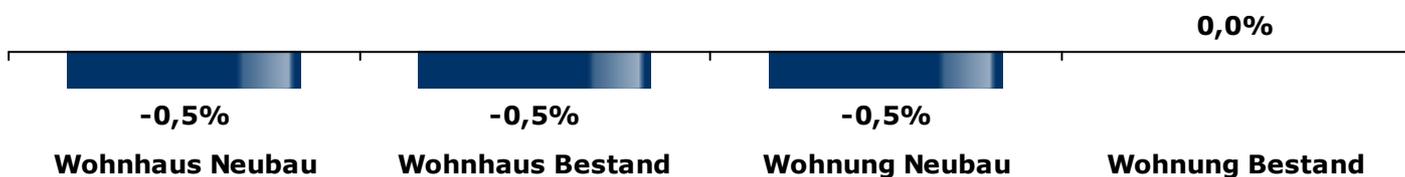
Wohnungen/Neubau

- ➡ Trend: Obgleich das Angebot an Neubauwohnungen leicht zurückgeht, zeigt die Preiskurve derzeit nach unten. Die Preise sind inzwischen wieder auf einem ähnlichem Niveau wie zu Beginn des Jahres.
- ➡ Prognose: Trotz des Rückgangs im zweiten Quartal kann aufgrund des rückläufigen Angebots weitgehend mit stabilen Preisen gerechnet werden.

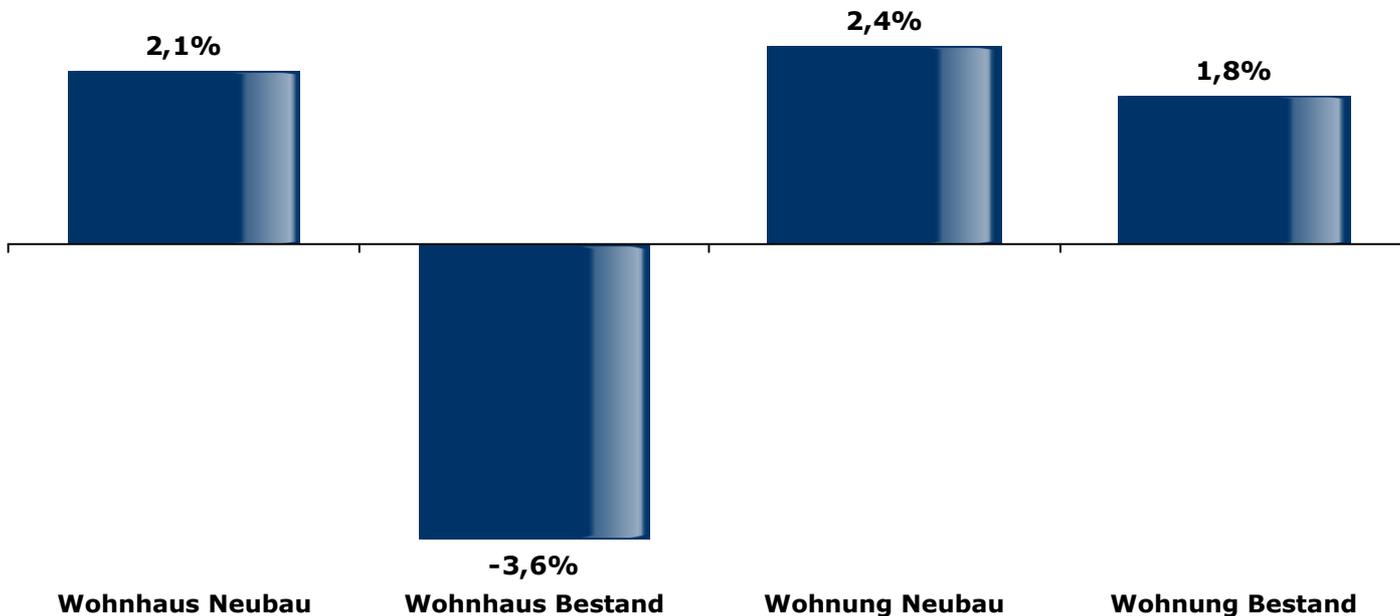
Wohnungen/Bestand

- ➡ Trend: Wie bereits zu Beginn des Jahres zeigen sich die Preise für Wohnungen im Bestand weitgehend unverändert.
- ➡ Prognose: Bei weiterhin gutem Angebot ist mit keinen wesentlichen Änderungen zu rechnen.

Übersicht IMX Deutschland Veränderung zum Vormonat

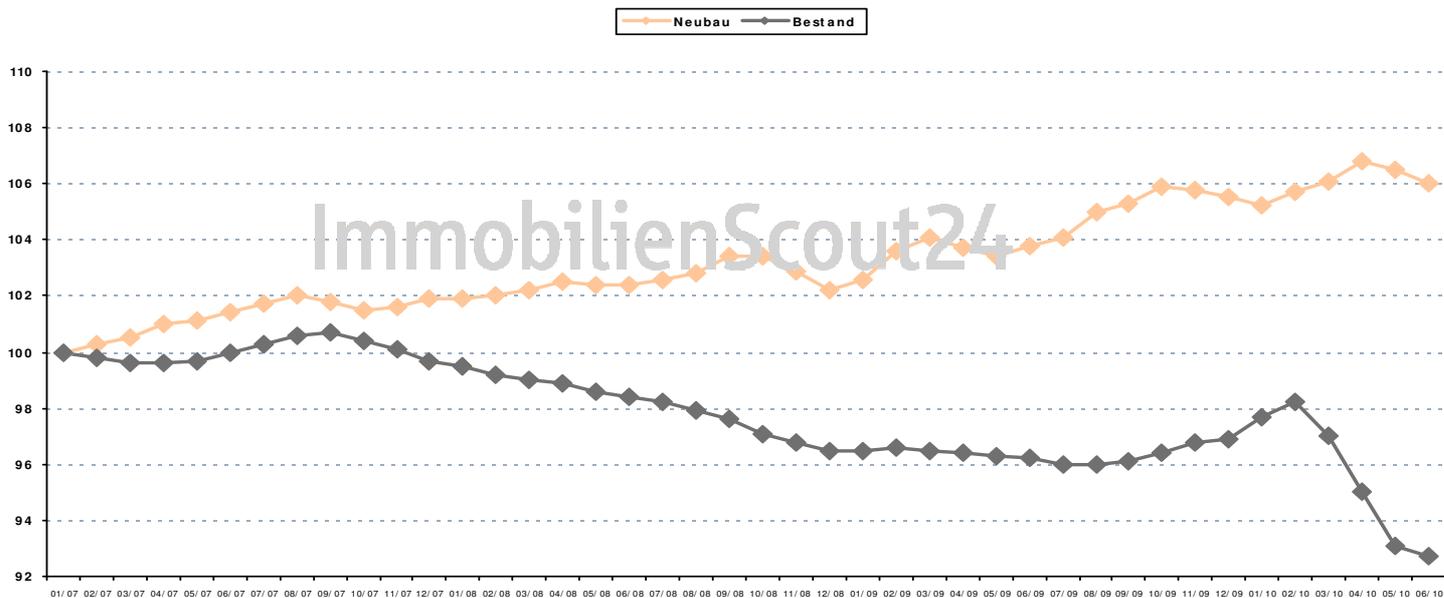


Übersicht IMX Deutschland Veränderung zum Vorjahr

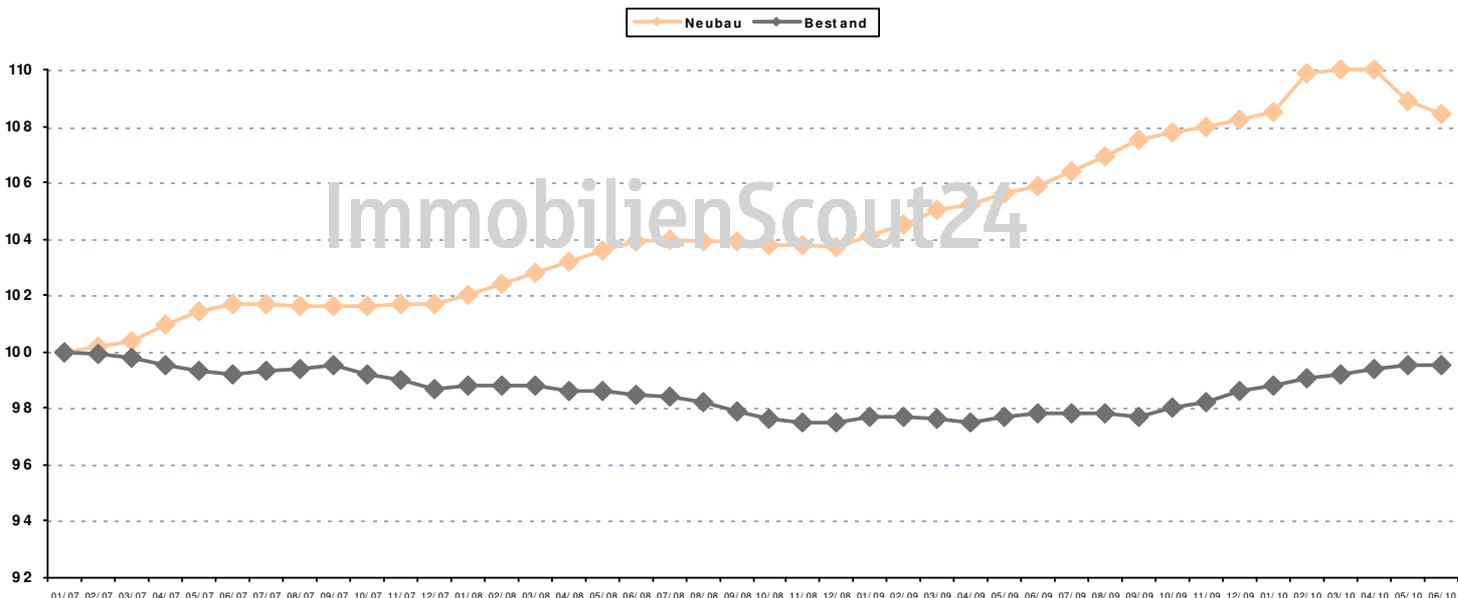


IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, jeweils unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

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



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



Übersicht IMX Deutschland (Jan 2007 = 100)

	IMX Wohnhäuser Neubau	IMX Wohnhäuser Bestand	IMX Wohnungen Neubau	IMX Wohnungen Bestand
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
Jan 2007	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Hamburg	IMX Jun	IMX Mai	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	103,2	104,0	-0,8 %	-2,4 %
Haus Bestand	100,7	101,0	-0,3 %	-0,3 %
Wohnung Neubau	112,7	113,0	-0,3 %	+6,0 %
Wohnung Bestand	104,9	105,6	-0,6 %	+0,7 %

Berlin	IMX Jun	IMX Mai	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	94,5	96,6	-2,2 %	-15,8 %
Haus Bestand	77,1	77,7	-0,7 %	-19,9 %
Wohnung Neubau	129,4	131,1	-1,3 %	+4,8 %
Wohnung Bestand	107,9	108,4	-0,5 %	-2,2 %

Köln	IMX Jun	IMX Mai	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	109,2	109,5	-0,3 %	-3,5 %
Haus Bestand	99,8	100,0	-0,2 %	-4,1 %
Wohnung Neubau	92,9	92,5	+0,4 %	-5,6 %
Wohnung Bestand	93,2	94,0	-0,9 %	-6,0 %



Frankfurt	IMX Jun	IMX Mai	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	129,6	128,9	+0,6 %	+24,9 %
Haus Bestand	112,4	115,0	-2,2 %	+11,1 %
Wohnung Neubau	122,2	124,3	-1,7 %	+8,1 %
Wohnung Bestand	113,6	114,9	-1,1 %	+8,9 %

München	IMX Jun	IMX Mai	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	117,7	117,8	-0,1 %	+10,9 %
Haus Bestand	116,5	114,2	+2,0 %	+12,8 %
Wohnung Neubau	115,9	113,9	+1,8 %	+6,5 %
Wohnung Bestand	110,6	110,0	+0,5 %	+6,5 %

© Immobilien Scout GmbH 2010

Berlin: Insgesamt rückläufige Preise

Die Immobilienpreise in Berlin sind im zweiten Quartal insgesamt rückläufig. Während im ersten Quartal 2010 die Preise für Wohnungen im Neubau noch zulegen konnten, zeigt die Kurve im zweiten Quartal nach unten.

Das Angebot an Wohnungen ist sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich leicht gesunken, während das Angebot für Wohnhäuser weitgehend stabil geblieben ist. Für alle Teilmärkte gilt: Ein Preisrückgang ist kurzfristig das wahrscheinlichere Szenario. Wobei dieser bei Wohnungen sehr wahrscheinlich geringer ausfallen wird als bei Häusern.

Hamburg: Nur noch bei Neubauwohnungen stabil

Die Preise für Bestandsimmobilien an der Alster haben im zweiten Quartal deutlich nachgegeben. Ab März zweigt die Preiskurve für Wohnungen und Häuser im Bestand nach unten ab. Dagegen erweisen sich die Preise für Neubauwohnungen in der Hansestadt als stabil. Insgesamt ist das Angebot an Wohnungen rückläufig - sowohl im Neubaubereich als auch im Bestand; das Häuserangebot hingegen ist stabil.

Kurzfristig dürfte sich das Preisniveau für Neubauwohnungen weiterhin auf hohem Niveau bewegen. Bei Bestandsimmobilien ist in naher Zukunft eher mit einem leicht rückläufigen Trend zu rechnen, wobei die Vorjahresmarke nicht deutlich unterschritten werden sollte.

Köln: Der Preisrückgang verlangsamt sich

Die Immobilienpreise in Köln setzen ihren Trend nach unten unverändert fort. Jedoch geben die Preise nicht mehr so stark nach wie noch im ersten Quartal. Speziell bei Neubauwohnungen zeichnen sich erste Anzeichen für eine Bodenbildung ab. Weiterhin problematisch sind jedoch die fallenden Preise für Bestandswohnungen. Die Hauspreise sind zum Ende des Quartals nicht mehr wesentlich gefallen.

Bei einem weitgehend konstanten Angebot dürften sich die Preise in allen Teilmärkten kurz- bis mittelfristig weiter stabilisieren.

Frankfurt: Erstmals leichter Preisrückgang

Am Frankfurter Immobilienmarkt ist zum Ende des zweiten Quartals 2010 erstmals ein leichter Preisrückgang festzustellen. Lediglich die Preise für Neubauhäuser konnten noch leicht zulegen. Nach kontinuierlichen Preissteigerungen in den letzten Monaten könnten jetzt erste Anzeichen für eine leichte Korrektur vorhanden sein.

Bei einem leicht rückläufigen Angebot ist jedoch mit wesentlichen Preisrückgängen nicht zu rechnen. Mittelfristig sollten sich die Preise in allen Segmenten eher seitwärts bewegen.

Stabile Neubaupreise in München

Der Markt für Neubauimmobilien in München zeigt sich weitgehend stabil. Während die Preise für Neubauhäuser leicht zurückgegangen sind, konnten die Preise für Neubauwohnungen leicht zulegen. Insgesamt sind die massiven Preissteigerungen bei Neubauimmobilien an der Isar im zweiten Quartal 2010 vorbei.

Stark nachgefragt sind in München Bestandsimmobilien. Denn die Preise für Bestandswohnungen steigen unbeirrt weiter. Bei Häusern im Bestand ist jedoch ebenfalls ein Seitwärtstrend festzustellen.

Insgesamt kann in München von stabilen Immobilienpreisen ausgegangen werden. Mit Ausnahme der Bestandswohnungen: Hier ist auf Grund der hohen Nachfrage weiter mit spürbaren Preissteigerungen zu rechnen. Auch das rückläufige Angebot wird die Preise wohl weiter nach oben treiben.

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.