

# IMX - Der Immobilienindex für Deutschland

<http://preisindex.immobilienscout24.de>

**Ausgabe: Juni 2010**

## **Neubauimmobilien: Sind Preisobergrenzen jetzt erreicht?**



*Kommentar von  
Michael Kiefer,  
Leiter Immobilien-  
Bewertung*

Erstmals seit Jahresbeginn zeigt die Preiskurve für Neubauimmobilien leicht nach unten. Zeichnet sich nun eine Trendwende ab? Um dies zu sagen, ist es sicher noch zu früh. Dennoch kann die Entwicklung als Indiz gewertet werden, dass die Preisobergrenzen im Neubaubereich langsam erreicht werden.

In Top-Lagen gibt es jedoch sicherlich noch Luft nach oben. Eine wachsende Nachfrage nach Sachinvestitionen, hohe Baukosten und verknappter Grundstücksmarkt können hier die Preise weiter treiben.

Besitzer von älteren Wohnhäusern müssen weiterhin mit Preisabschlägen rechnen. Hier bestätigt sich im Mai der Trend, der auch schon in den Vormonaten beobachtet werden konnte.

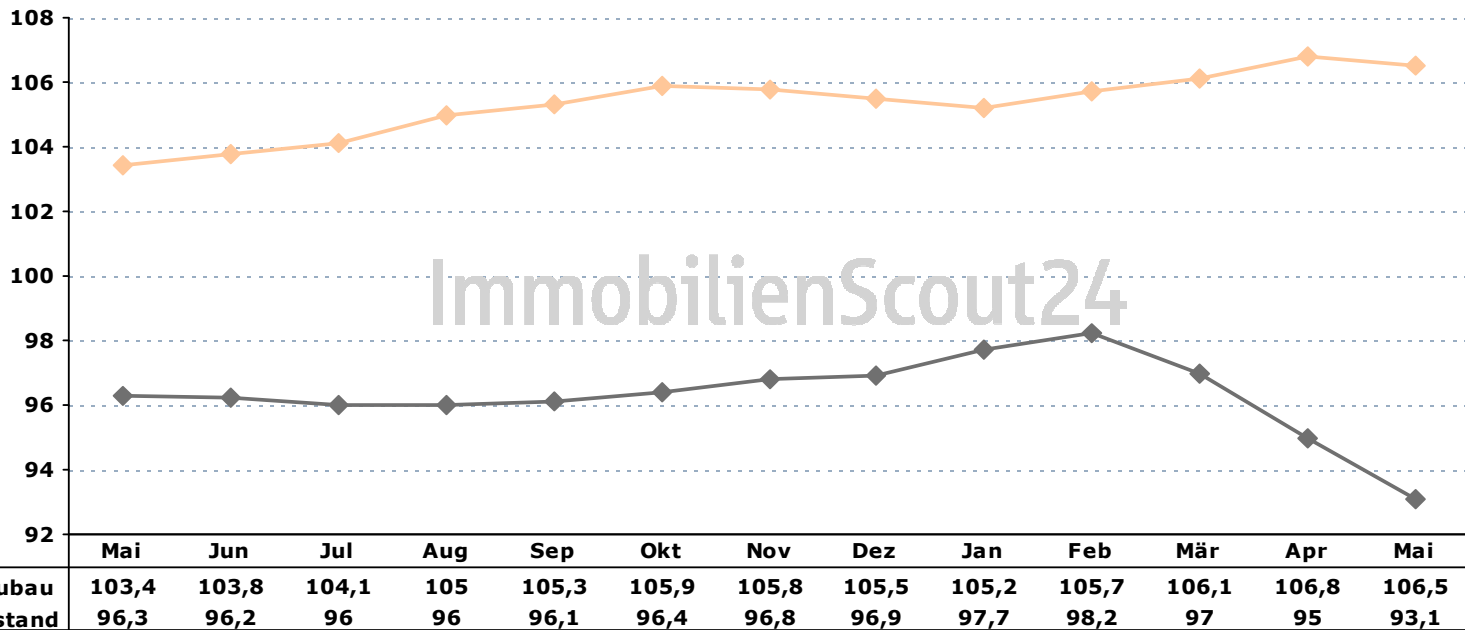
## **Und wie geht's weiter?**

Im nächsten Monat ist das zweite Quartal des Immobilienjahrs 2010 abgeschlossen. Dies werden wir zum Anlass nehmen, nochmals eine ausführliche Betrachtung der einzelnen Teilmärkte und Segmente vorzunehmen.

Ihr

Michael Kiefer

## Entwicklung IMX Wohnhäuser Deutschland Mai 2009 bis Mai 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:

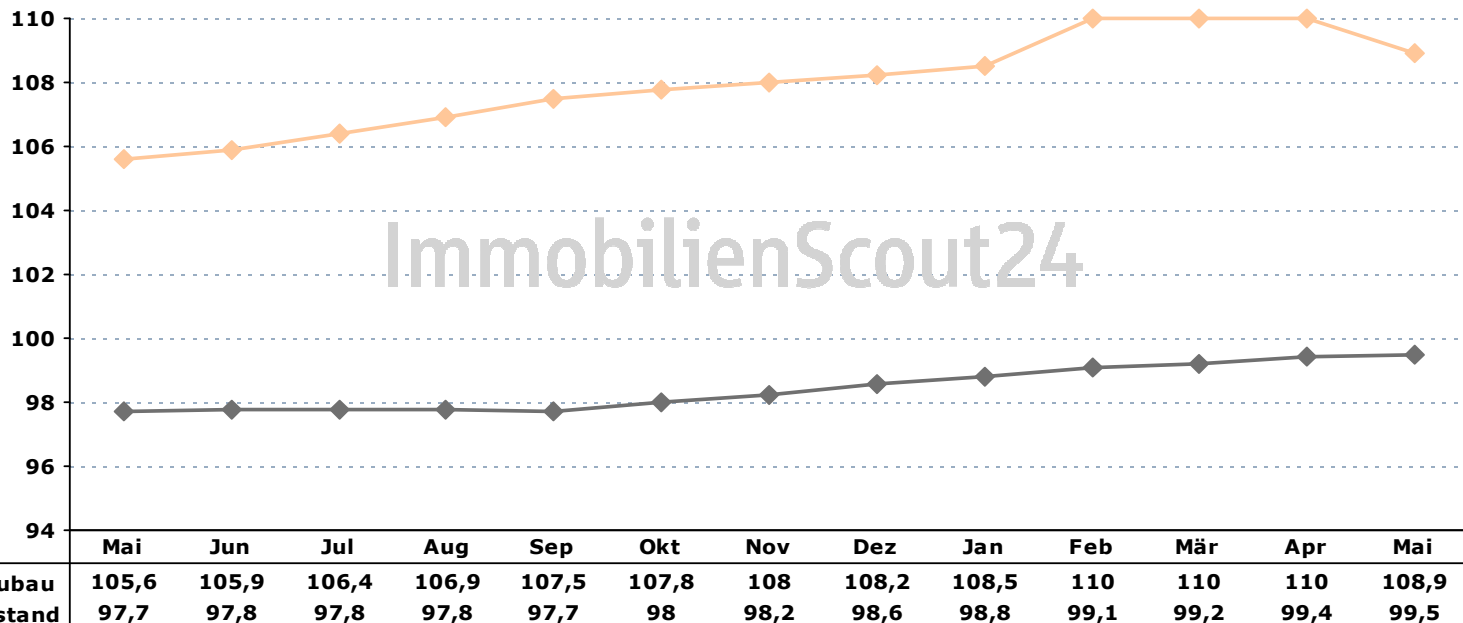
#### Wohnhäuser/Neubau

➡ Trend: Nach dem Höchststand im April geben die Angebotspreise im Mai leicht nach. Im Vergleich zum Vorjahr behaupten sich die Preise auf recht hohem Niveau.

#### Wohnhäuser/Bestand

➡ Trend: Die Preis-Talfahrt bei Wohnhäusern im Bestand hält unvermindert an. Der Index verliert im Mai erneut fast zwei Punkte, damit waren die Angebotspreise für Wohnhäuser im Bestand seit 2007 nie niedriger.

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



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

### Erläuterungen:

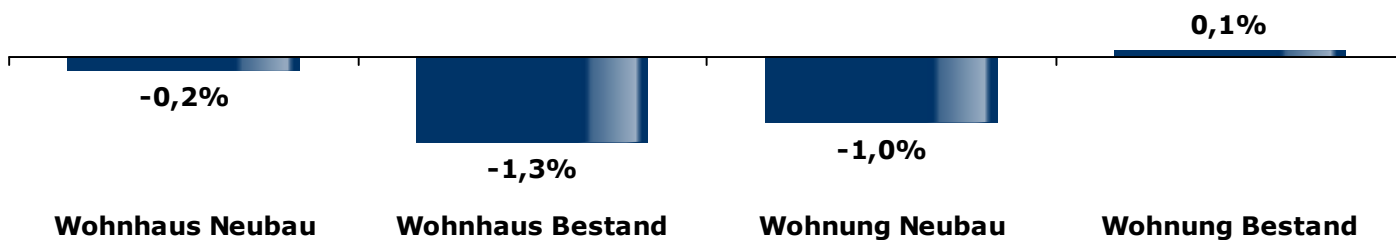
#### Wohnungen/Neubau

➡ Trend: Nach drei Monaten mit gleich bleibenden Spitzenwerten geben die Preise für Neubauwohnungen im Mai etwas nach. Die Preise behaupten sich jedoch immer noch auf sehr hohem Niveau.

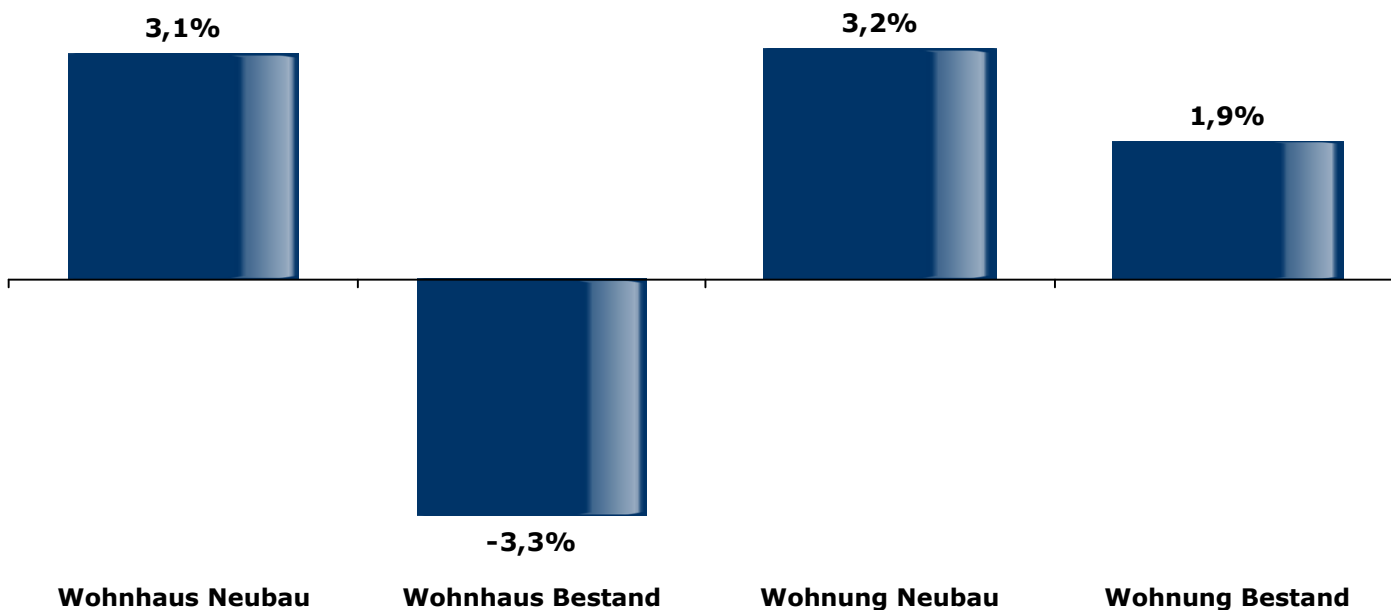
#### Wohnungen/Bestand

➡ Trend: Die Preisentwicklung für Wohnungen im Bestand verläuft wesentlich weniger dynamisch. In kleinen Schritten bewegt sich die Kurve nach oben in Richtung Höchstwert von 2007.

## Übersicht IMX Deutschland Veränderung zum Vormonat

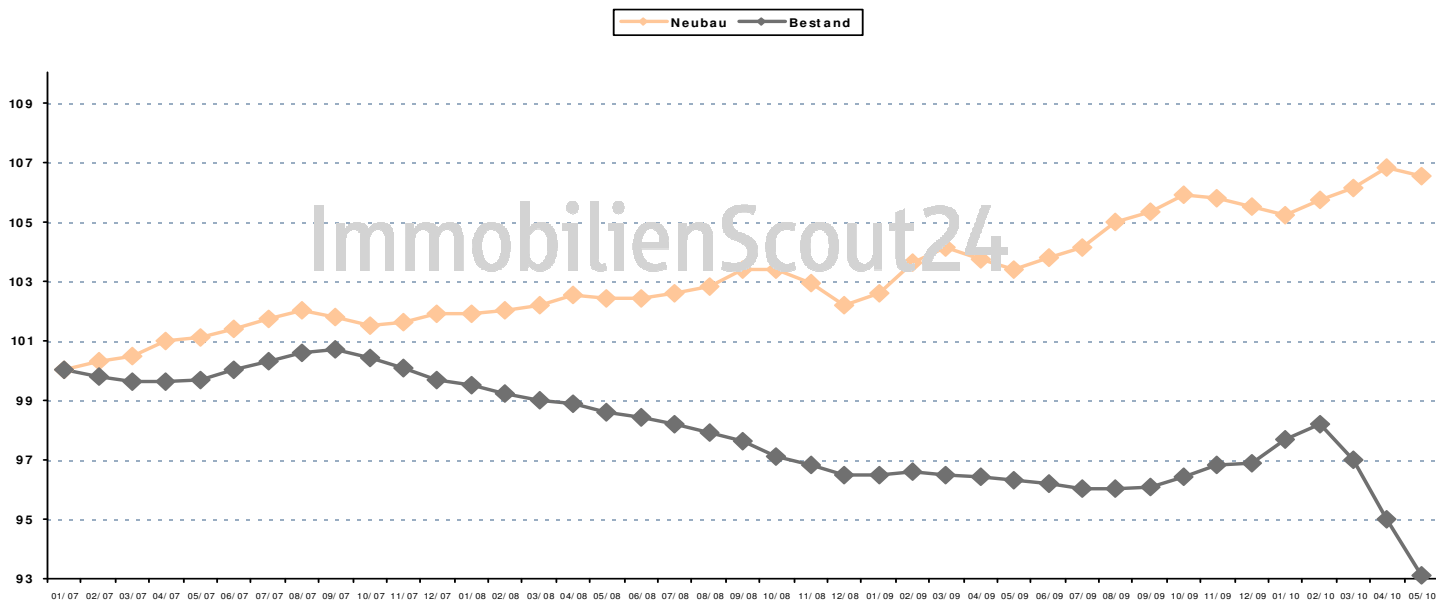


## Übersicht IMX Deutschland Veränderung zum Vorjahr

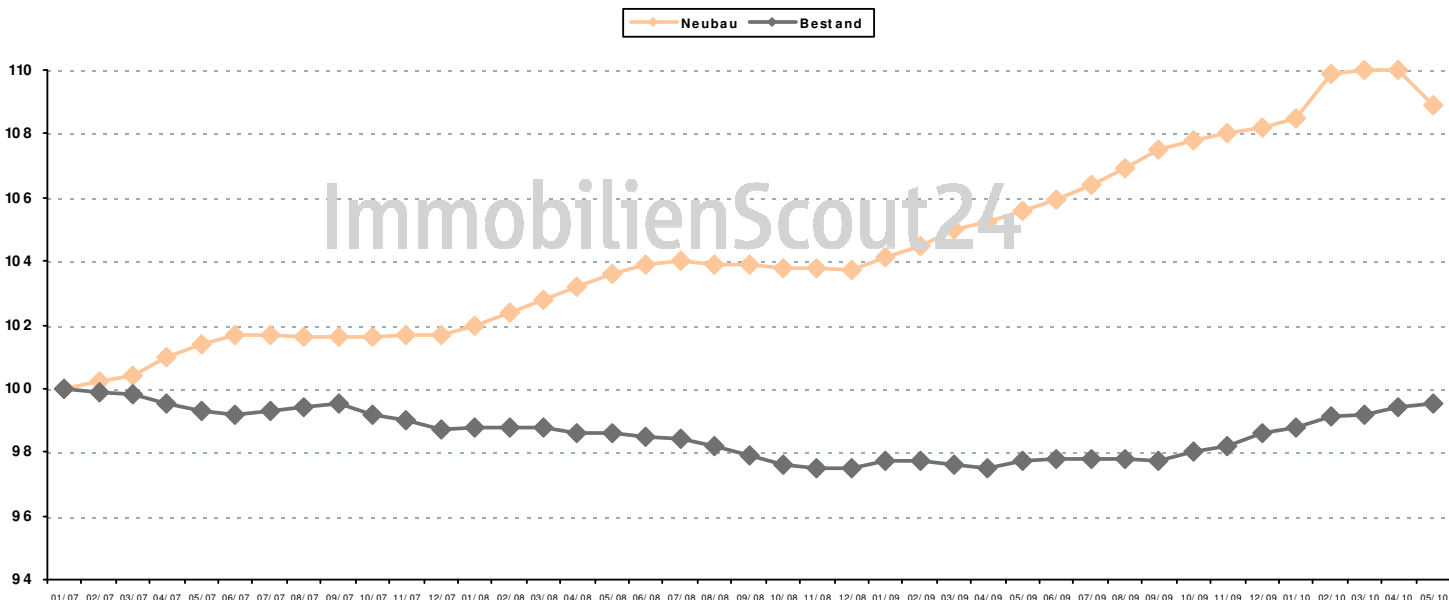


*IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, jeweils unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand*

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



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



# Übersicht IMX Deutschland (Jan 2007 = 100)

|          | IMX Wohnhäuser<br>Neubau | IMX Wohnhäuser<br>Bestand | IMX Wohnungen<br>Neubau | IMX Wohnungen<br>Bestand |
|----------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 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 Mai 2010 der fünf größten deutschen Städte Jan 2007 = 100

| Hamburg         | IMX Mai | IMX Apr | Veränderung Vormonat | Veränderung Vorjahr |
|-----------------|---------|---------|----------------------|---------------------|
| Haus Neubau     | 104,0   | 106,7   | -2,5 %               | -1,6 %              |
| Haus Bestand    | 101,0   | 104,0   | -2,9 %               | +0,9 %              |
| Wohnung Neubau  | 113,0   | 112,6   | +0,3 %               | +6,8 %              |
| Wohnung Bestand | 105,6   | 108,1   | -2,3 %               | +2,1 %              |

| Berlin          | IMX Mai | IMX Apr | Veränderung Vormonat | Veränderung Vorjahr |
|-----------------|---------|---------|----------------------|---------------------|
| Haus Neubau     | 96,6    | 99,2    | -2,6 %               | -13,2 %             |
| Haus Bestand    | 77,7    | 80,4    | -3,3 %               | -17,1 %             |
| Wohnung Neubau  | 131,1   | 132,2   | -0,8 %               | +6,8 %              |
| Wohnung Bestand | 108,4   | 110,1   | -1,5 %               | -1,2 %              |

| Köln            | IMX Mai | IMX Apr | Veränderung Vormonat | Veränderung Vorjahr |
|-----------------|---------|---------|----------------------|---------------------|
| Haus Neubau     | 109,5   | 110,0   | -0,5 %               | -4,1 %              |
| Haus Bestand    | 100,0   | 101,9   | -1,9 %               | -3,6 %              |
| Wohnung Neubau  | 92,5    | 93,1    | -0,6 %               | -6,5 %              |
| Wohnung Bestand | 94,0    | 95,6    | -1,6 %               | -5,5 %              |



| Frankfurt       | IMX Mai | IMX Apr | Veränderung Vormonat | Veränderung Vorjahr |
|-----------------|---------|---------|----------------------|---------------------|
| Haus Neubau     | 128,9   | 126,8   | +1,6 %               | +23,4 %             |
| Haus Bestand    | 115,0   | 117,7   | -2,3 %               | +14,0 %             |
| Wohnung Neubau  | 124,3   | 127,5   | -2,4 %               | +10,5 %             |
| Wohnung Bestand | 114,9   | 116,8   | -1,6 %               | +10,8 %             |

| München         | IMX Mai | IMX Apr | Veränderung Vormonat | Veränderung Vorjahr |
|-----------------|---------|---------|----------------------|---------------------|
| Haus Neubau     | 117,8   | 119,8   | -1,7 %               | +13,2 %             |
| Haus Bestand    | 114,2   | 114,3   | -0,1 %               | +11,5 %             |
| Wohnung Neubau  | 113,9   | 115,2   | -1,1 %               | +5,6 %              |
| Wohnung Bestand | 110,0   | 112,5   | -2,2 %               | +6,6 %              |

## 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 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.

## 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.