

IMX - Der Immobilienindex für Deutschland

<http://preisindex.immobilienscout24.de>

Ausgabe: Mai 2010

Ost-West-Vergleich: Immobilienpreise vor allem in neuen Bundesländern unter Druck



*Kommentar von
Michael Kiefer,
Leiter Immobilien-
Bewertung*

In der Mai-Ausgabe des IMX betrachten wir erstmals die unterschiedliche Preisentwicklung in den neuen und alten Bundesländern. Dabei fällt auf, dass sich die einzelnen Segmente in Ost und West mitunter völlig gegensätzlich entwickeln. Beispiel Bestandswohnungen: Während im Osten seit zwei Monaten ein Abwärtstrend zu beobachten ist, können in den alten Bundesländern die Preise leicht zulegen. Die Bestandswohnungen im Westen profitieren dabei eindeutig von den zahlreichen Spitzenstandorten, die sich überwiegend in den alten Bundesländern befinden.

Generell ist zu beobachten, dass die Immobilienpreise im Osten in den letzten beiden Monaten in beinahe allen Segmenten unter Druck geraten sind. Hier werden derzeit die Preissteigerungen zum Ende des letzten Jahres korrigiert. Lediglich die Preise für Neubauwohnungen sind in den neuen Bundesländern stabil geblieben.

Mit der weiteren Regionalisierung des IMX in naher Zukunft werden wir für noch mehr Transparenz sorgen. Dann wird sich zeigen, inwieweit sich die Preisentwicklung in den urbanen Zentren im Osten, wie etwa in Dresden oder Leipzig, vom Rest neuen Bundesländer unterscheidet.

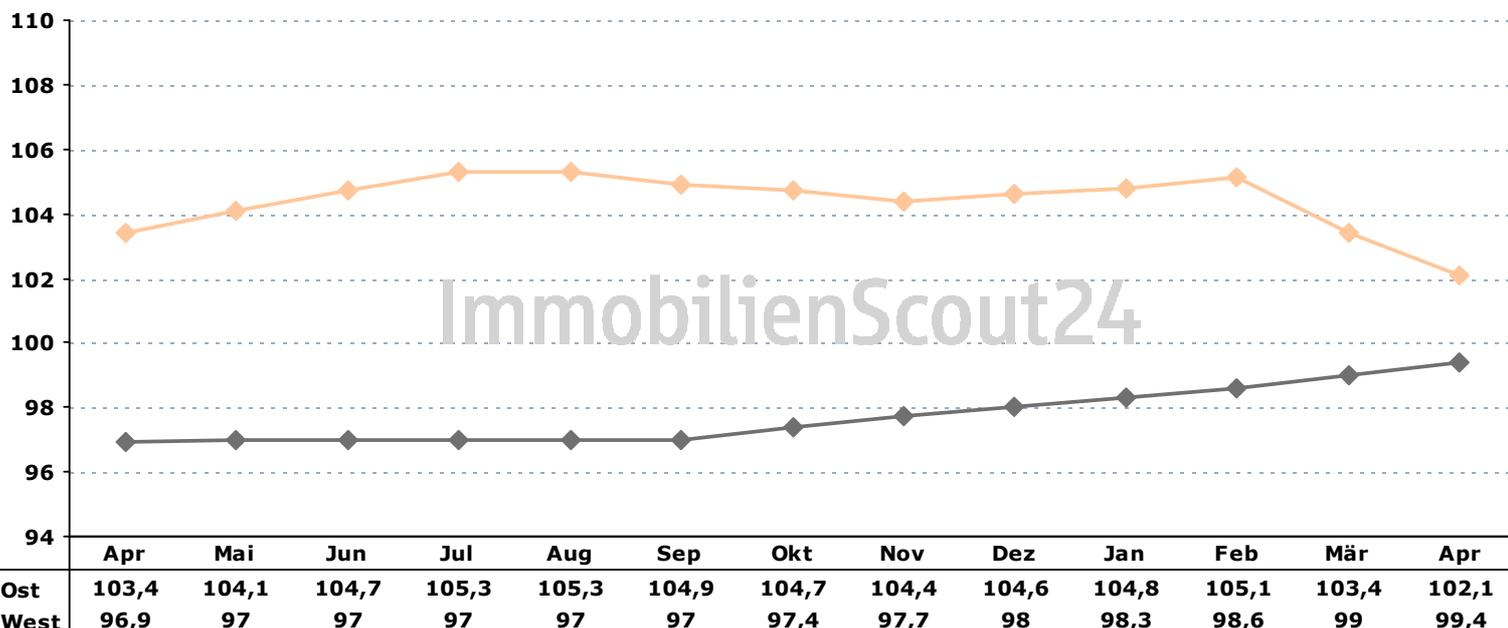
Und wie geht's weiter?

Im Neubaubereich verlangsamt sich der Trend nach oben in Ost und West. Selbst an Spitzenstandorten steigen die Preise nur noch moderat. Bestandsimmobilien stehen weiter unter Druck. Vor allem die Preise für gebrauchte Wohnhäuser in einfachen Standorten werden in Ost und West weiter nachgeben. Es gibt hier noch keine Anzeichen für eine Trendwende in naher Zukunft. Allgemein zeigen sich erste Anzeichen für eine leichte Abkühlung. Kurzfristig kann bestenfalls mit geringen Steigerungen in wenigen Teilsegmenten gerechnet werden. Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland insgesamt bewegt sich momentan eher seitwärts.

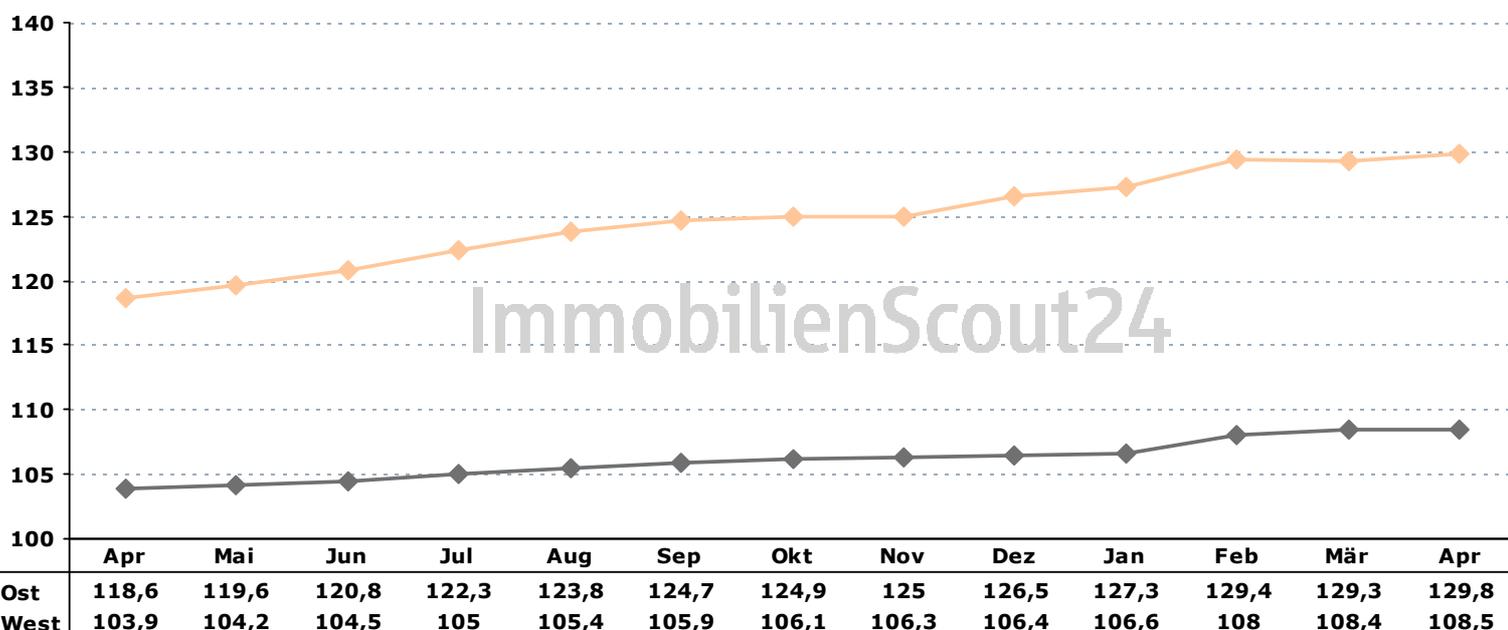
Ihr

Michael Kiefer

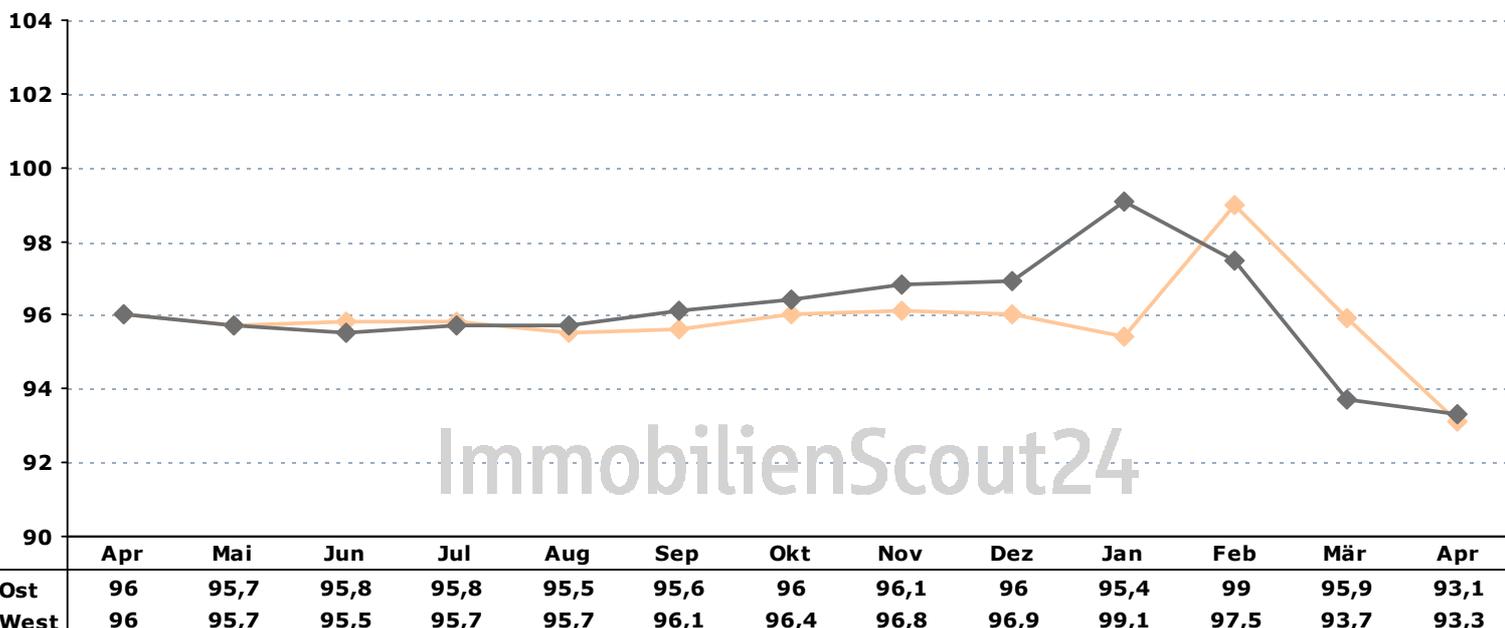
Entwicklung IMX Wohnungen Bestand: neue und alte Bundesländer April 2009 bis April 2010 (Jan 2007 = 100)



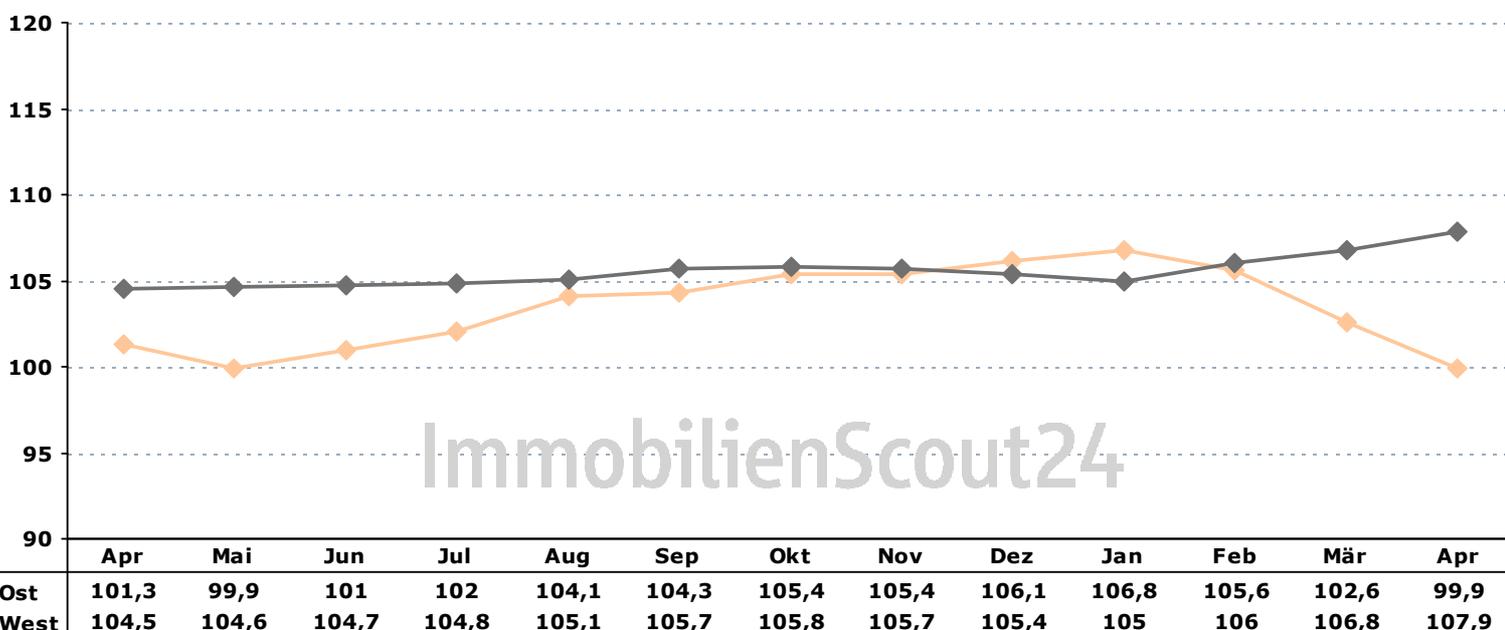
Entwicklung IMX Wohnungen Neubau: neue und alte Bundesländer April 2009 bis April 2010 (Jan 2007 = 100)



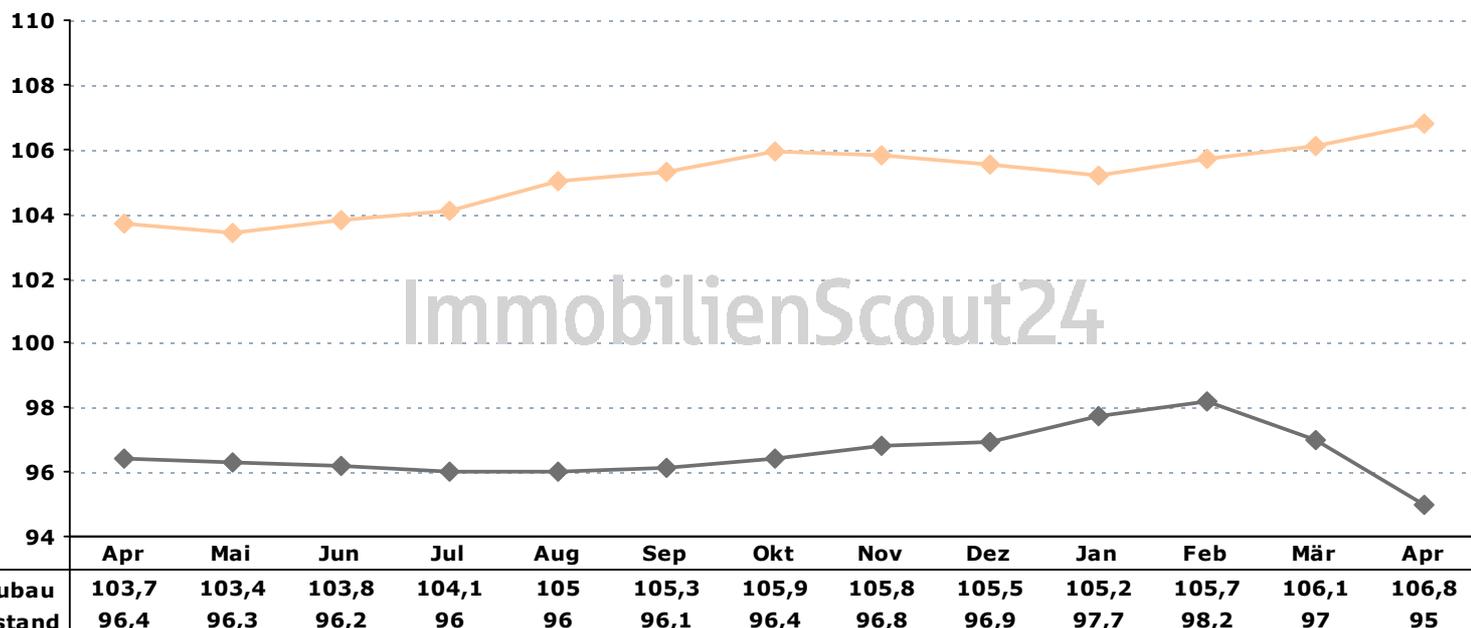
Entwicklung IMX Wohnhäuser Bestand: neue und alte Bundesländer April 2009 bis April 2010 (Jan 2007 = 100)



Entwicklung IMX Wohnhäuser Neubau: neue und alte Bundesländer April 2009 bis April 2010 (Jan 2007 = 100)



Entwicklung IMX Wohnhäuser Deutschland April 2009 bis April 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:

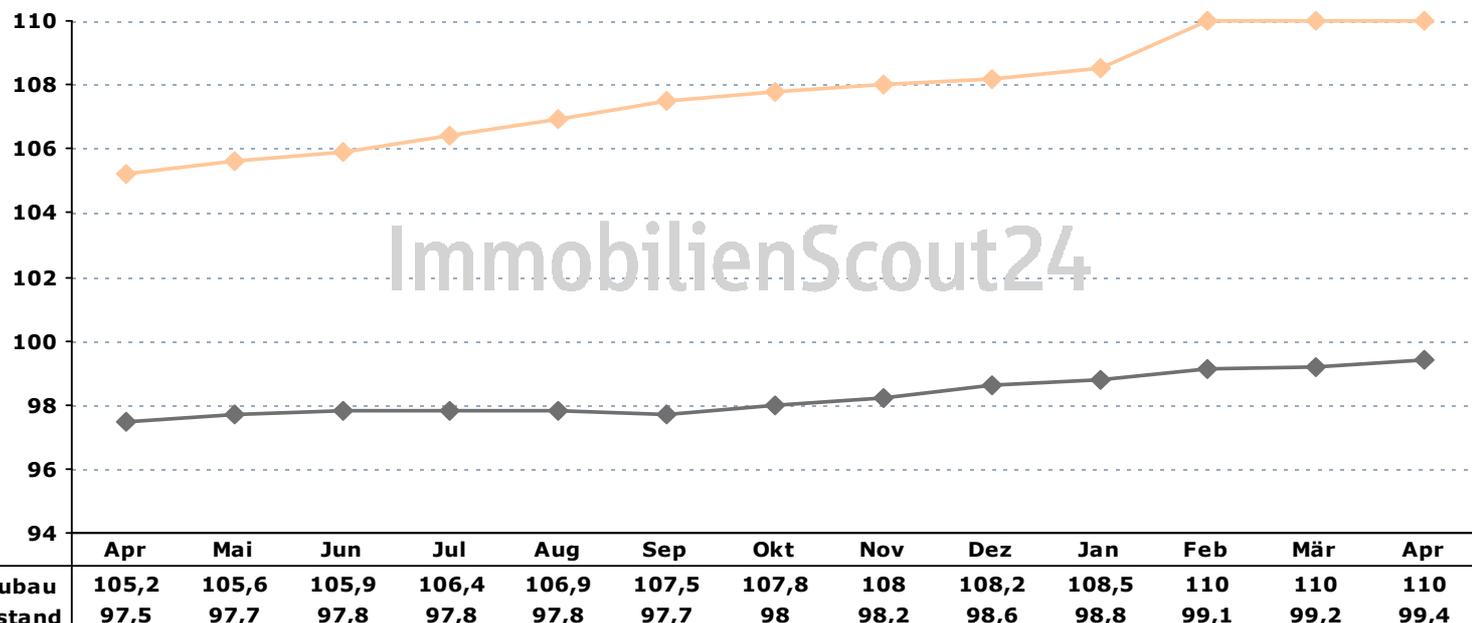
Wohnhäuser/Neubau

- ➔ Trend: Bei leicht zunehmendem Angebot steigen auch die Preise wie schon im Vormonat leicht an. Im Neubaubereich erweisen sich die Preise für Wohnhäuser seit Beginn des Jahres als stabil.
- ➔ Prognose: Kurzfristig kann mit einer Fortsetzung dieses Trends gerechnet werden. In den nächsten Monaten zeigt die Preiskurve für Neubauhäuser weiter leicht nach oben.

Wohnhäuser/Bestand

- ➔ Trend: Der Preisrückgang setzt sich weiter fort. Im April fallen die Preise erstmals unter das Vorjahresniveau.
- ➔ Prognose: Bei Bestandshäusern ist auch in den nächsten Monaten mit sinkenden Preisen zu rechnen. Da das Angebot weiter zunimmt, ist eine Trendwende kurzfristig nicht in Sicht.

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



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

Erläuterungen:

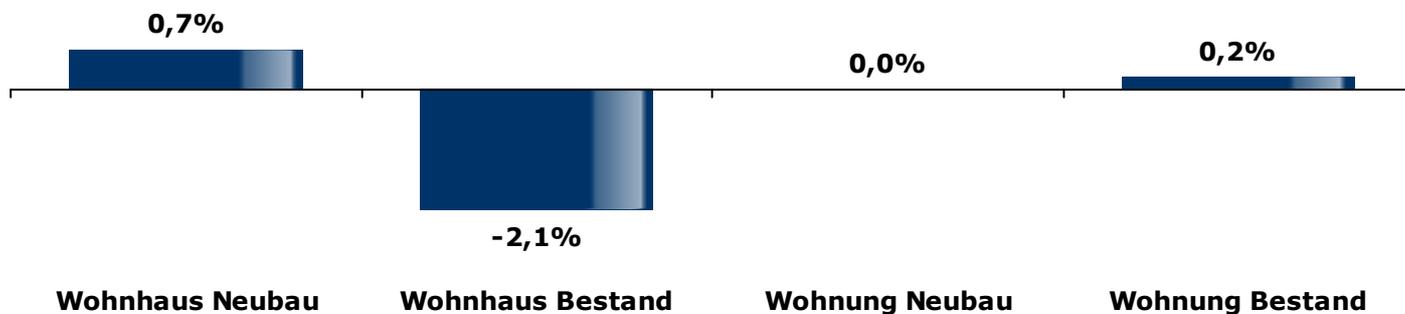
Wohnungen/Neubau

- ➔ Trend: Die Preise für Neubauwohnungen bleiben auf dem hohem Niveau der beiden Vormonate stabil.
- ➔ Prognose: Kurzfristig werden sich die Preise in diesem Segment nicht wesentlich verändern. Obgleich das Angebot leicht zurück geht, werden die Preise nicht merklich steigen.

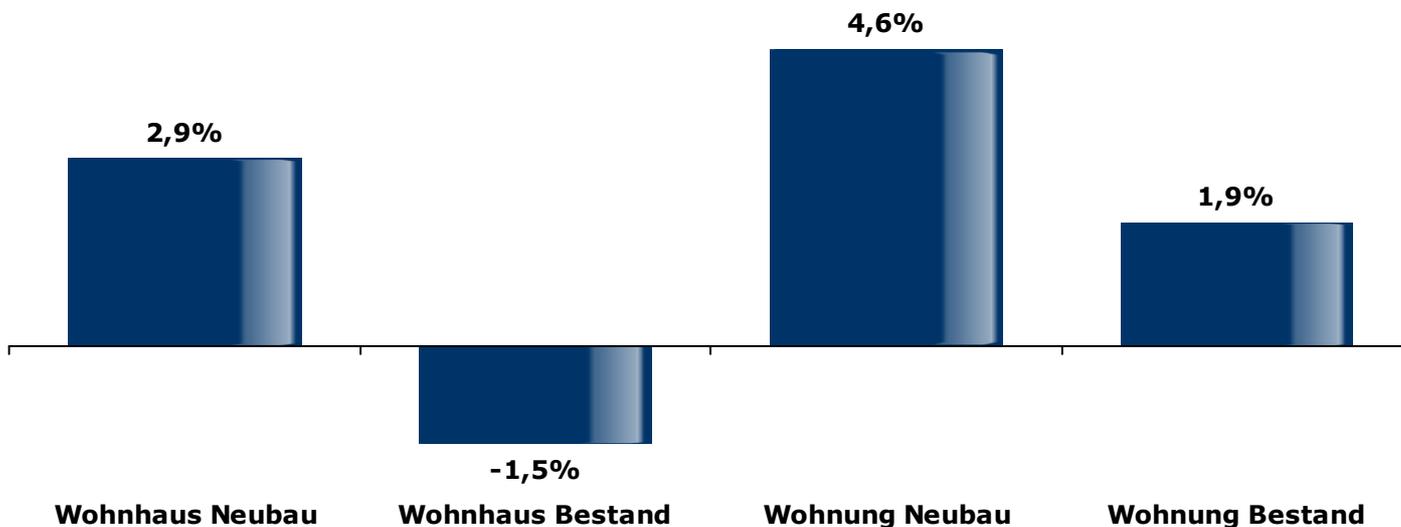
Wohnungen/Bestand

- ➔ Trend: Die Preise für Bestandswohnungen erweisen sich weiterhin als stabil. Der leichte Aufwärtstrend setzt sich auch in diesem Monat weiter fort.
- ➔ Prognose: Das Angebot bleibt weitgehend unverändert. Wie schon in den Vormonaten kann bei Bestandswohnungen wieder mit leichten Preissteigerungen gerechnet werden.

Übersicht IMX Deutschland Veränderung zum Vormonat

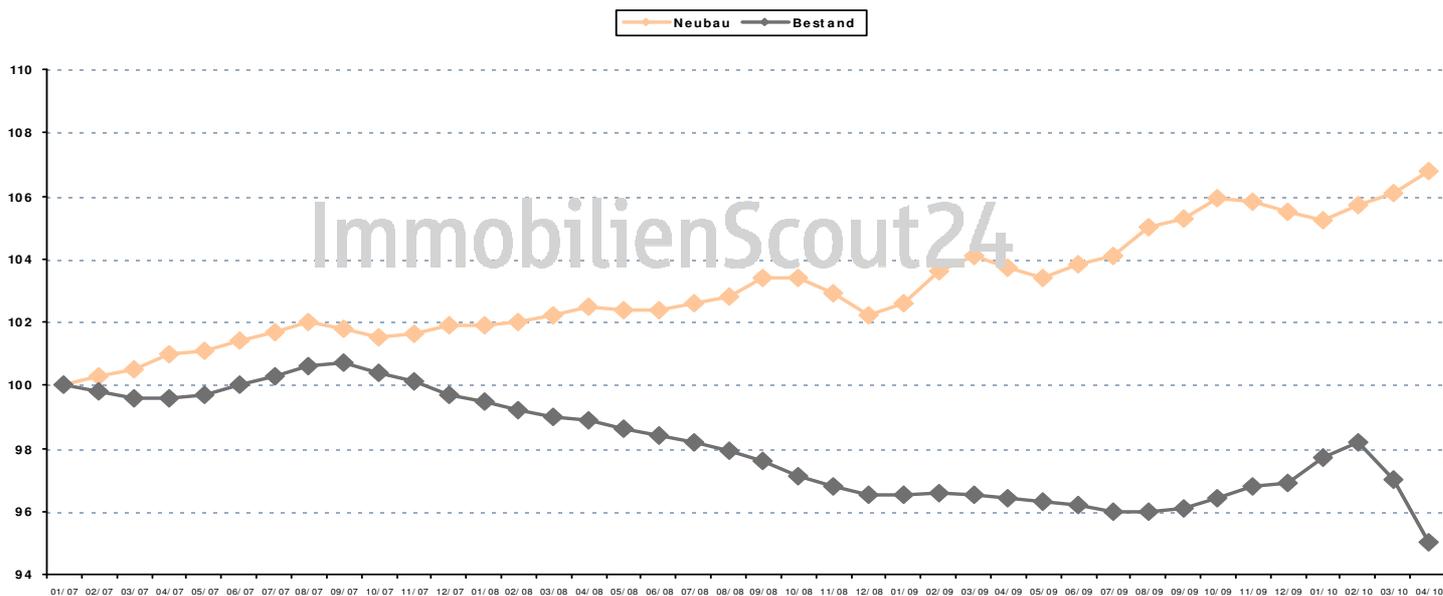


Übersicht IMX Deutschland Veränderung zum Vorjahr

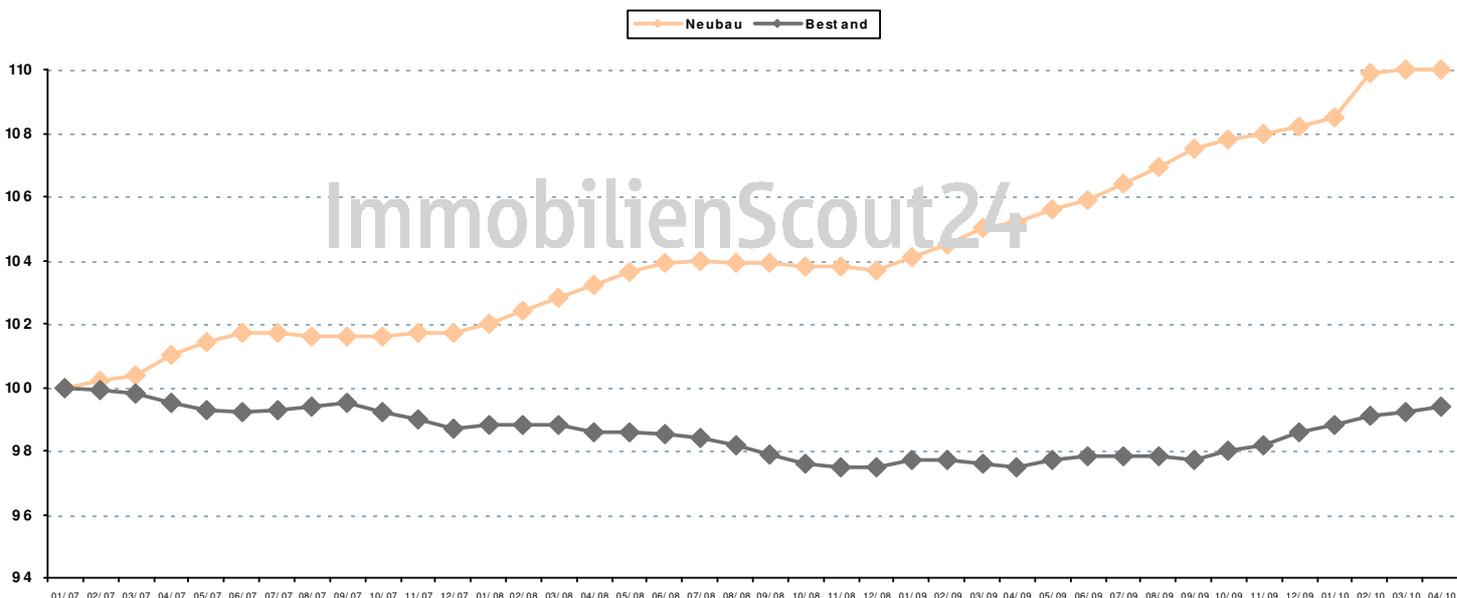


IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, jeweils unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

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



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



Übersicht IMX Deutschland (Jan 2007 = 100)

	IMX Wohnhäuser Neubau	IMX Wohnhäuser Bestand	IMX Wohnungen Neubau	IMX Wohnungen Bestand
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

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

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

Hamburg	IMX Apr	IMX Mär	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	106,7	106,1	+0,6 %	+2,5 %
Haus Bestand	104,0	105,8	-1,7 %	+4,3 %
Wohnung Neubau	112,6	111,8	+0,8 %	+7,0 %
Wohnung Bestand	108,1	109,6	-1,4 %	+4,7 %

Berlin	IMX Apr	IMX Mär	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	99,2	103,6	-4,2 %	-10,0 %
Haus Bestand	80,4	86,4	-7,0 %	-16,9 %
Wohnung Neubau	132,2	131,4	+0,6 %	+8,1 %
Wohnung Bestand	110,1	111,6	-1,4 %	+1,1 %

Köln	IMX Apr	IMX Mär	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	110,0	109,9	+0,1 %	-4,3 %
Haus Bestand	101,9	102,4	-0,5 %	-1,6 %
Wohnung Neubau	93,1	92,2	-1,1 %	-2,8 %
Wohnung Bestand	95,6	97,5	-2,0 %	-4,4 %



Frankfurt	IMX Apr	IMX Mär	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	126,8	123,7	+2,6 %	+19,7 %
Haus Bestand	117,7	115,4	+1,9 %	+16,5 %
Wohnung Neubau	127,5	126,5	+0,8 %	+13,8 %
Wohnung Bestand	116,8	115,2	+2,3 %	+13,8 %

München	IMX Apr	IMX Mär	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
Haus Neubau	119,8	118,9	+0,7 %	+15,6 %
Haus Bestand	114,3	112,1	+2,0 %	+12,3 %
Wohnung Neubau	115,2	115,8	-0,6 %	+7,4 %
Wohnung Bestand	112,5	112,9	-0,4 %	+9,6 %

© 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 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.