

IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

Oktober 2010 Immobilienpreise im dritten Quartal weiter rückläufig

Die Angebotspreise für Immobilien in Deutschland sind auch im dritten Quartal 2010 rückläufig. Damit setzt sich der Trend, der nach dem ersten Quartal 2010 eingesetzt hat, weiter fort. Die Preissteigerungen aus dem Vorjahr werden vom Markt korrigiert, wobei saisonale Faktoren den derzeitigen Abwärtstrend deutlich beeinflussen.

So sind die Preise für Neubau-Häuser in den letzten drei Monaten zwar um

zwei Prozent gefallen, der IMX zeigt jedoch, dass die Preisabschläge geringer werden. Dies kann als erstes Indiz für eine leichte Stabilisierung gedeutet werden. Bei Neubauwohnungen hingegen zeigt die Preiskurve unverändert nach unten.

Im Bestand zeichnet sich ein ähnliche Entwicklung ab. So konnten Wohnungen im Bestand im ersten Halbjahr 2010 noch durch stabile Preise punkten. Im dritten Quartal folgen die Quadratmeterpreise hier jedoch der Entwicklung im Neubausegment: Die Angebotspreise für Bestandswohnungen sind



Michael Kiefer,
Leiter Immobilienbewertung

in den letzten drei Monaten um fast vier Prozent gesunken. Lediglich bei Häusern im Bestand ist eine Tendenz zur Bodenbildung zu beobachten, nachdem dort die Preisabschläge in den letzten sieben Monaten am deutlichsten ausgefallen sind.

Wie geht es weiter?

Auch im vierten Quartal wird sich der Abwärtstrend bei den Neubaupreisen zunächst sehr wahrscheinlich weiter fortsetzen. Allerdings mit deutlicher Tendenz zur Stabilisierung. Das günstige Zinsniveau sorgt für weitere Nachfrage, was die Preise positiv beeinflussen kann. Aufgrund der höheren Abschläge in der Vergangenheit kann im Bestand die Stabilisierung zum Jahresende hin deutlich stärker ausfallen. Eine spürbare Trendwende kann aber wohl erst zum Ende des Jahres hin erwartet werden.

Ihr

Michael Kiefer

IMX Oktober 2010 - Entwicklung Wohnhäuser

Wohnhäuser/Neubau

Trend: Zum Ende des dritten Quartals zeigt die Preiskurve für neu gebaute Häuser weiter nach unten. Das Preisniveau liegt damit deutlich unter dem Vorjahreswert.

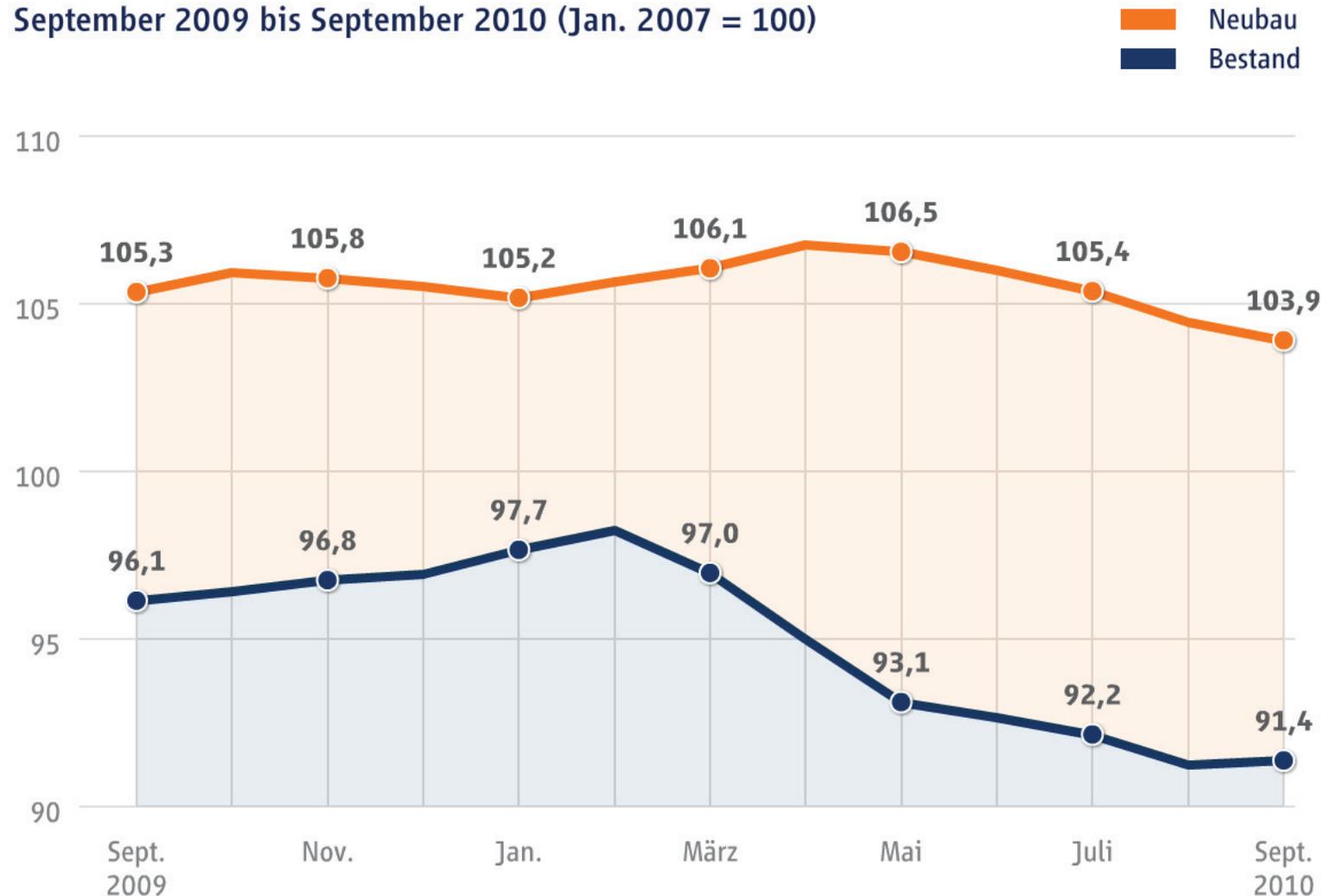
Prognose: Kurzfristig ist mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung zu rechnen. Eine Trendwende ist frühestens zum Ende des Jahres hin in Sicht.

Wohnhäuser/Bestand

Trend: Erstmals nach sieben Monaten ist der massive Abwärtstrend für die Preise von Wohnhäusern im Bestand im September gestoppt worden. Ein deutliches Indiz für eine Stabilisierung.

Prognose: In den nächsten Monaten wird sich die Stabilisierung auf diesem Niveau sehr wahrscheinlich weiter fortsetzen. Mit massiven Änderungen des Preisniveaus ist nicht zu rechnen. Zum Jahresende hin können die Preise wieder ansteigen.

September 2009 bis September 2010 (Jan. 2007 = 100)



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

IMX Oktober 2010 - Entwicklung Wohnungen

Wohnungen/Neubau

Trend: Auch die Preise für neu gebaute Wohnungen geben im September leicht nach. Damit folgen sie dem allgemeinen Trend, der in beinahe allen Segmenten zu beobachten ist.

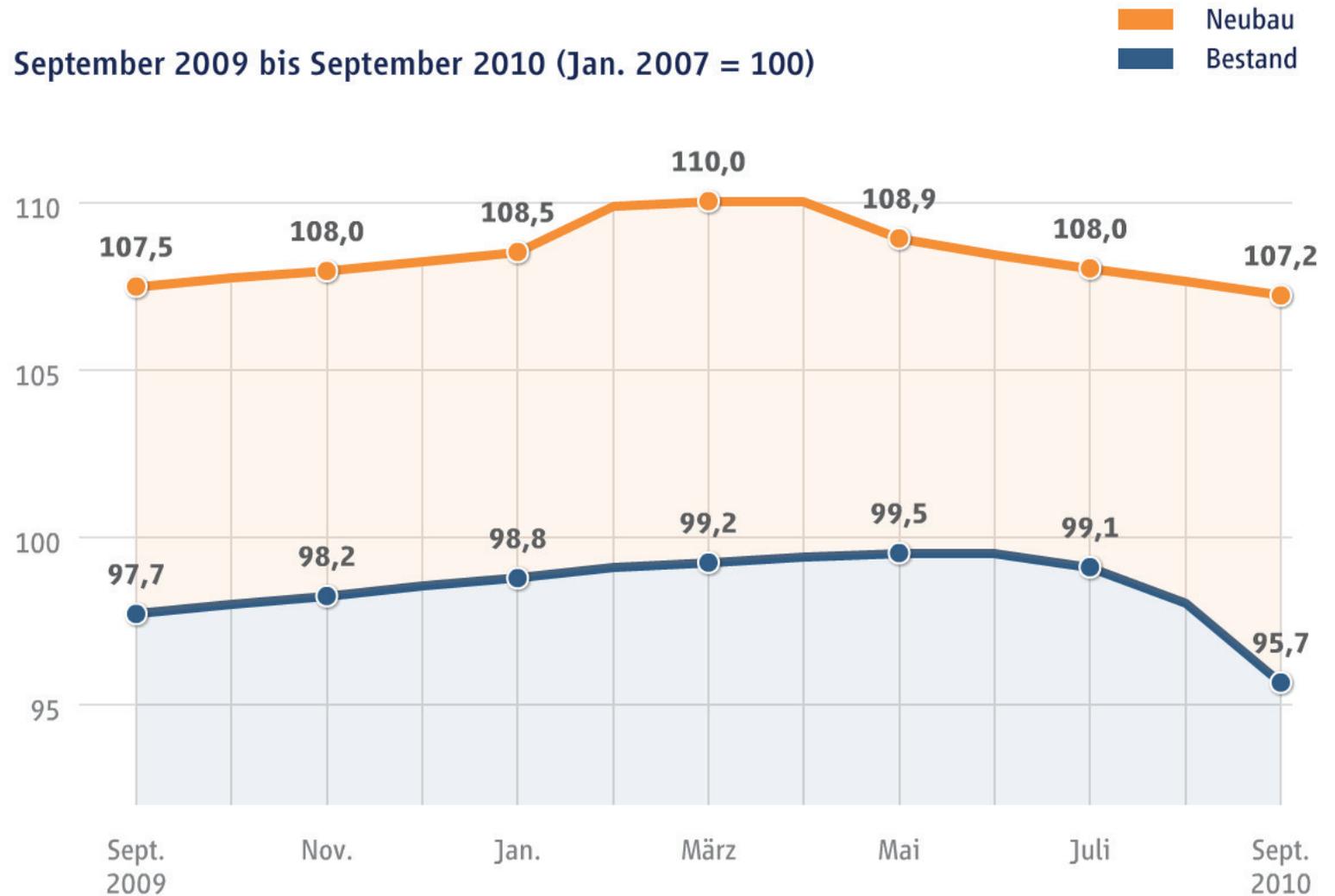
Prognose: Eine Fortsetzung dieser Entwicklung ist wahrscheinlich. Zum Jahresende hin kann jedoch mit einer Stabilisierung, im besten Fall sogar mit einer Trendwende, gerechnet werden.

Wohnungen/Bestand

Trend: Die Preise für Wohnungen im Bestand sind im September um 2,3 Prozentpunkte gefallen. Das bedeutet den größten Wertverlust seit Indexerstellung.

Prognose: Kurzfristig kann mit einer Verlangsamung des Abwärtstrends gerechnet werden. Bestenfalls stabilisieren sich die Preise kurzfristig wieder. Zum Jahresende hin kann jedoch ebenfalls mit einer Trendwende gerechnet werden.

September 2009 bis September 2010 (Jan. 2007 = 100)



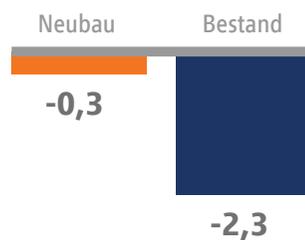
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

Veränderungen zum Vormonat (in Prozent)

Wohnhäuser

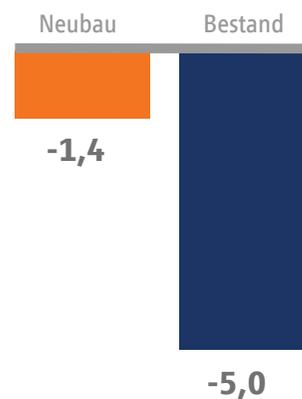


Wohnungen

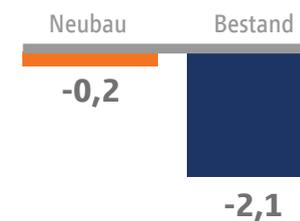


Veränderungen zum Vorjahr (in Prozent)

Wohnhäuser



Wohnungen

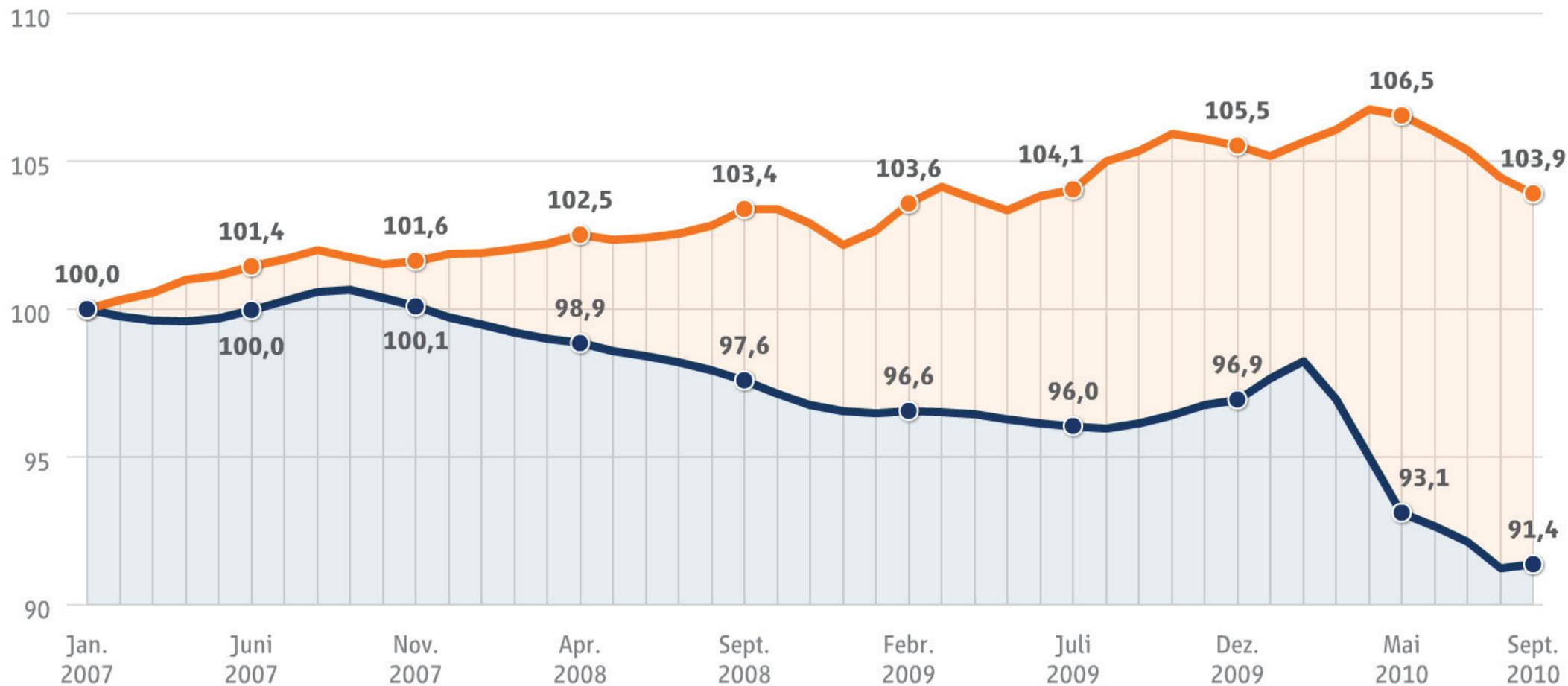


IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, jeweils unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

IMX Oktober 2010 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser

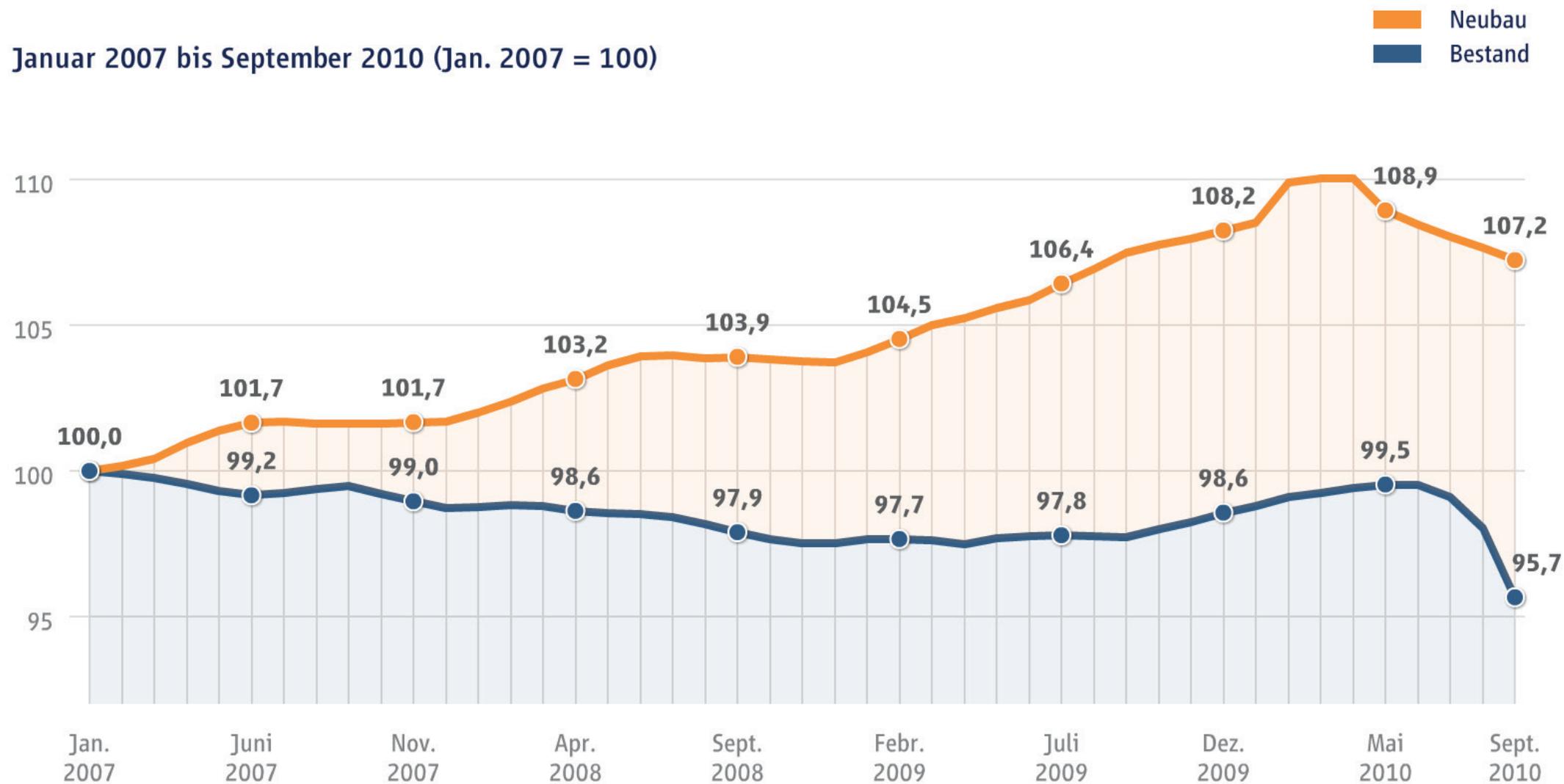
Januar 2007 bis September 2010 (Jan. 2007 = 100)

Neubau
Bestand



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

IMX Oktober 2010 - Langfristige Entwicklung Wohnungen



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

IMX Oktober 2010 - Die fünf größten deutschen Städte

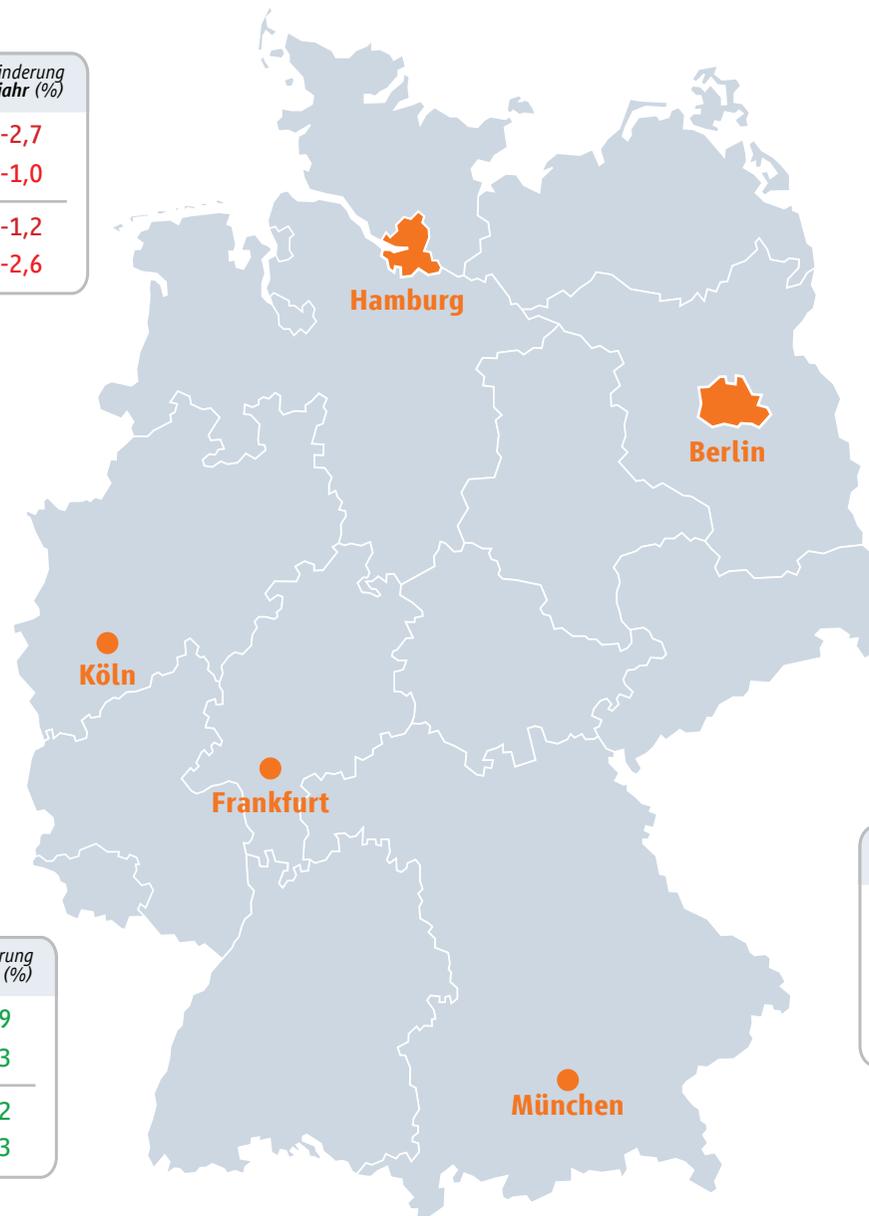
September 2010 (Jan. 2007 = 100)

 Wohnhäuser  Wohnungen

Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat (%)	Veränderung Vorjahr (%)
	Neubau	102,5	-0,4	-2,7
	Bestand	101,8	+0,8	-1,0
	Neubau	106,2	-3,3	--1,2
	Bestand	102,6	-1,1	-2,6

Köln		IMX	Veränderung Vormonat (%)	Veränderung Vorjahr (%)
	Neubau	104,7	-0,6	-5,6
	Bestand	99,6	-0,3	-3,3
	Neubau	90,5	-1,2	-8,5
	Bestand	92,4	+0,2	-6,8

Frankfurt		IMX	Veränderung Vormonat (%)	Veränderung Vorjahr (%)
	Neubau	121,2	-3,1	+3,9
	Bestand	111,5	+0,9	+7,3
	Neubau	125,8	-0,2	+9,2
	Bestand	112,1	+0,3	+6,3



Berlin		IMX	Veränderung Vormonat (%)	Veränderung Vorjahr (%)
	Neubau	83,8	-4,8	-24,6
	Bestand	75,3	-0,3	-23,1
	Neubau	124,7	-0,8	-1,8
	Bestand	103,9	-2,0	-6,1

München		IMX	Veränderung Vormonat (%)	Veränderung Vorjahr (%)
	Neubau	115,3	+0,4	+5,3
	Bestand	117,2	-1,0	+11,5
	Neubau	120,7	+0,6	+8,5
	Bestand	112,4	+0,6	+4,9

Stabiler Häusermarkt in Hamburg

Der Markt für Wohnhäuser in Hamburg hat sich im letzten Quartal als sehr stabil erwiesen. Während die Neubaupreise unwesentlich gefallen sind, konnten Häuser im Bestand in den letzten drei Monaten sogar leicht zulegen.

Anders im Wohnungsmarkt. Bei einem rückläufigen Angebot zeigen hier die Preiskurven sowohl für Wohnungen im Bestand als auch für neu gebaute Wohnungen nach unten. Damit setzt sich die Entwicklung aus dem letzten Quartal weiter fort. Ein Indiz dafür, dass in der Hansestadt derzeit eher Wohnungen mit einfacher Ausstattung das vorhandene Angebot bestimmen.

Weiter sinkende Preise in Köln

Auch in der Domstadt folgen die Preise für Immobilien dem bundesweiten Trend. Saisonal bedingt sinken hier insbesondere die Preise für Neubauimmobilien. Am deutlichsten sinken in Köln derzeit die Preise für neu gebaute Wohnungen. Seit Jahresbeginn um knapp neun Prozentpunkte.

Bei Wohnungen im Bestand hat hingegen im letzten Quartal eine sichtbare Stabilisierung eingesetzt. Möglicherweise sind hier jetzt die Preisuntergrenzen erreicht. Sollten jedoch die Neubaupreise weiter sinken, könnte sich dies auch negativ auf die Wohnungen im Bestand auswirken.

Wohnungsmarkt in Frankfurt robust

Der Frankfurter Immobilienmarkt trotzt weitgehend dem Bundestrend. Lediglich die Neubaupreise für Häuser gehen im dritten Quartal leicht zurück. Hier werden derzeit die massiven Preissteigerungen der ersten beiden Quartale korrigiert.

Ansonsten erweisen sich die Preise in den anderen Teilmärkten als sehr stabil. Insbesondere der Wohnungsmarkt der Mainmetropole glänzt mit einem robusten und hohen Preisniveau. Eine deutliche Trendwende ist hier in Zukunft nicht zu erwarten.



Berlin folgt dem Bundestrend

Die Immobilienpreisentwicklung in Berlin folgt dem Bundestrend. In beinahe allen Segmenten ist saisonbedingt ein leichter Abwärtstrend zu beobachten. Lediglich bei Wohnhäusern im Bestand ist eine Stabilisierung zu beobachten.

Am stärksten sind die Preise für neu gebaute Häuser gesunken. Im letzten Quartal um beinahe sieben Prozentpunkte. Sehr wahrscheinlich wird sich der Abwärtstrend der Immobilienpreise in Berlin in den kommenden Monaten eher verlangsamen. Insbesondere im Wohnungsmarkt ist eine Trendwende mittelfristig, zum Jahresende hin, sehr wahrscheinlich.

München bleibt Spitze

In der bayrischen Hauptstadt entwickeln sich die Immobilienpreise prächtig. Der Häusermarkt ist stabil auf hohem Niveau, wenngleich in den letzten Monaten bei neugebauten Häusern leichte Preisrückgänge festzustellen waren. Doch die Häuserpreise bewegen sich nach dem dritten Quartal 2010 noch immer deutlich über dem Jahresanfangsniveau.

Im stark ausgeprägten Wohnungsmarkt an der Isar konnten die Preise hingegen noch zulegen. Damit behauptet sich München weiterhin als Top-Immobilienstandort. Perspektivisch wird sich diese Entwicklung auch in den nächsten Monaten weiter fortsetzen.

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 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 450 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.

Der Marktführer: Deutschlands größter Immobilienmarkt

Weitere Informationen und Pressekontakt:

Ergin Iyilikci, presse@immobilienscout24.de

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.

© Immobilien Scout GmbH 2010