

IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

Januar 2011

In eigener Sache: IMX wird ab sofort mit neuer hedonischer Methode berechnet

Aufmerksamen IMX-Interessierten wird es aufgefallen sein. Sie mussten im Februar etwas länger auf die Veröffentlichung des aktuellen IMX warten. Das hat einen guten Grund: Gemeinsam mit dem Rheinisch Westfälischen Wirtschaftsinstitut (RWI) haben wir in den letzten Wochen die hedonische Berechnungsmethode des IMX weiterentwickelt und optimiert.

Die Anpassung war nötig, da wir in Zusammenarbeit mit dem RWI neue Prognosemodelle für die Immobilienwirtschaft auf Basis des IMX entwickeln werden. Als eines der führenden deutschen Wirtschaftsinstitute stellt das RWI besondere wissenschaftliche Anforderungen an ein solches Vorhaben.



Michael Kiefer,
Leiter Immobilienbewertung

Mit der neuen Berechnungsmethode berücksichtigen wir bei der Erstellung des IMX nun noch mehr Faktoren, die Einfluss auf die Preisentwicklung haben. In enger Abstimmung mit dem RWI haben wir so ein Berechnungsverfahren entwickelt, das die stabilsten Aussagen für das sehr spezifische Gut Immobilie liefert – insbesondere bei einer tieferehenden regionalen Betrachtung des Marktes.

Was ist neu?

Dank der neuen hedonischen Methode bieten wir Ihnen mit dem IMX nun einen noch realistischeren Blick auf das tatsächliche Marktgeschehen. Das kann in Einzelfällen zu leichten Abweichungen bei den neuen IMX-Trendaussagen führen. Fragen zur neuen IMX-Hedonik beantworte ich sehr gerne – sprechen Sie mich unter michael.kiefer@immobilienscout24.de gerne persönlich an.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Kiefer', written over a light blue horizontal line.

Michael Kiefer

IMX Januar 2011 - Entwicklung Wohnhäuser

Wohnhäuser/Neubau

Trend: Die Neubaupreise für Häuser sind seit Anfang 2010 deutlich angestiegen. Im letzten Monat zeigt sich eine leichte Abschwächung dieses Trends.

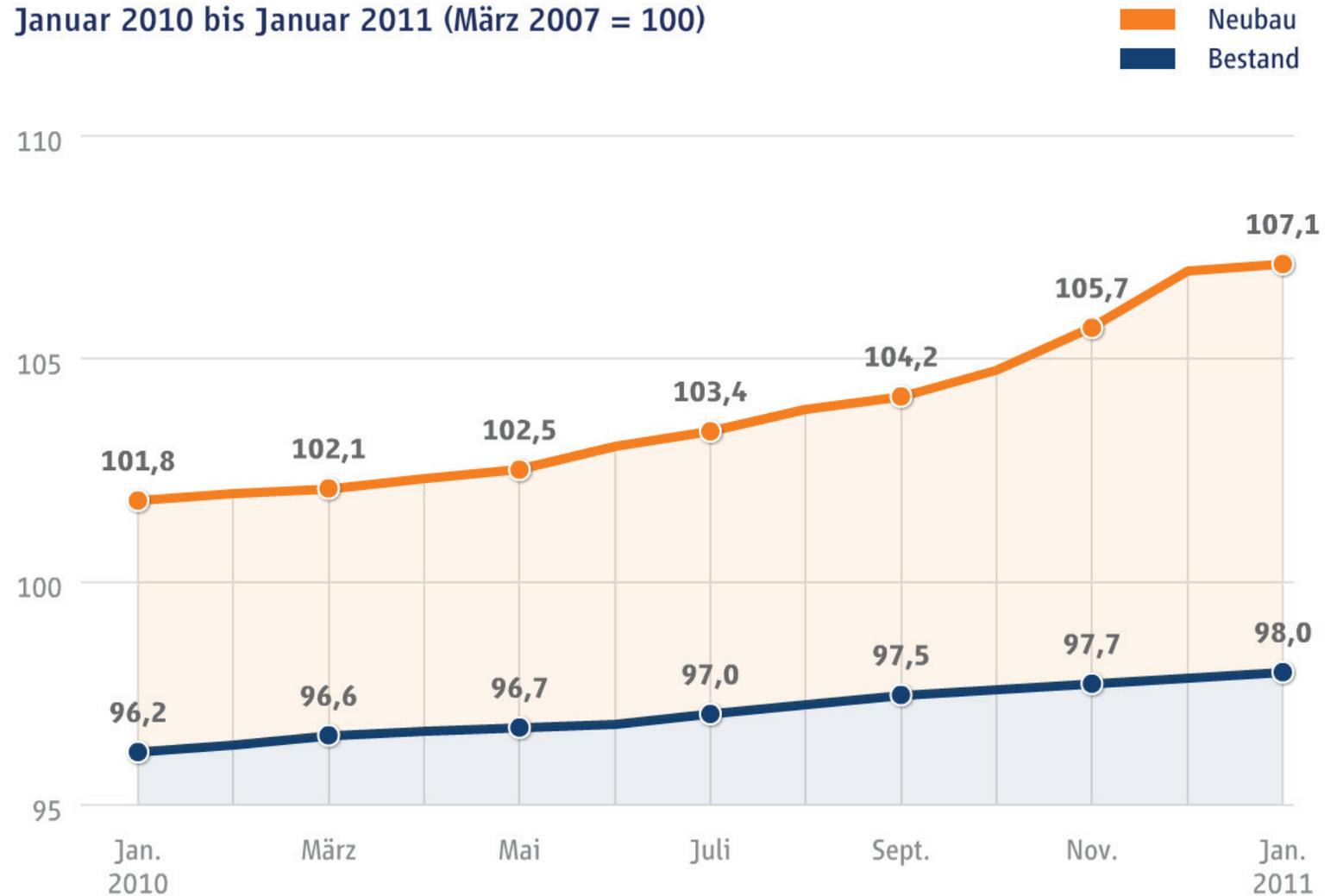
Prognose: Möglicherweise sind die Preisobergrenzen bei neugebauten Häusern nun erreicht. Eine kurzfristige Seitwärtsbewegung ist wahrscheinlich.

Wohnhäuser/Bestand

Trend: Im Schatten der Neubaupreise steigen langsam auch die Preise für Häuser im Bestand. Die Steigerungsraten fallen hier jedoch deutlich geringer aus.

Prognose: Sollte die hohe Nachfrage nach Immobilien weiter anhalten, profitieren davon auch die Hauspreise im Bestand. Die Stabilisierung aus 2010 dürfte sich in der ersten Jahreshälfte 2011 weiter fortsetzen.

Januar 2010 bis Januar 2011 (März 2007 = 100)



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

IMX Januar 2011 - Entwicklung Wohnungen

Wohnungen/Neubau

Trend: Die Preiskurve für neugebaute Wohnungen zeigt deutlich nach oben. Solche Objekte sind vor allem bei Kapitalanlegern besonders begehrt.

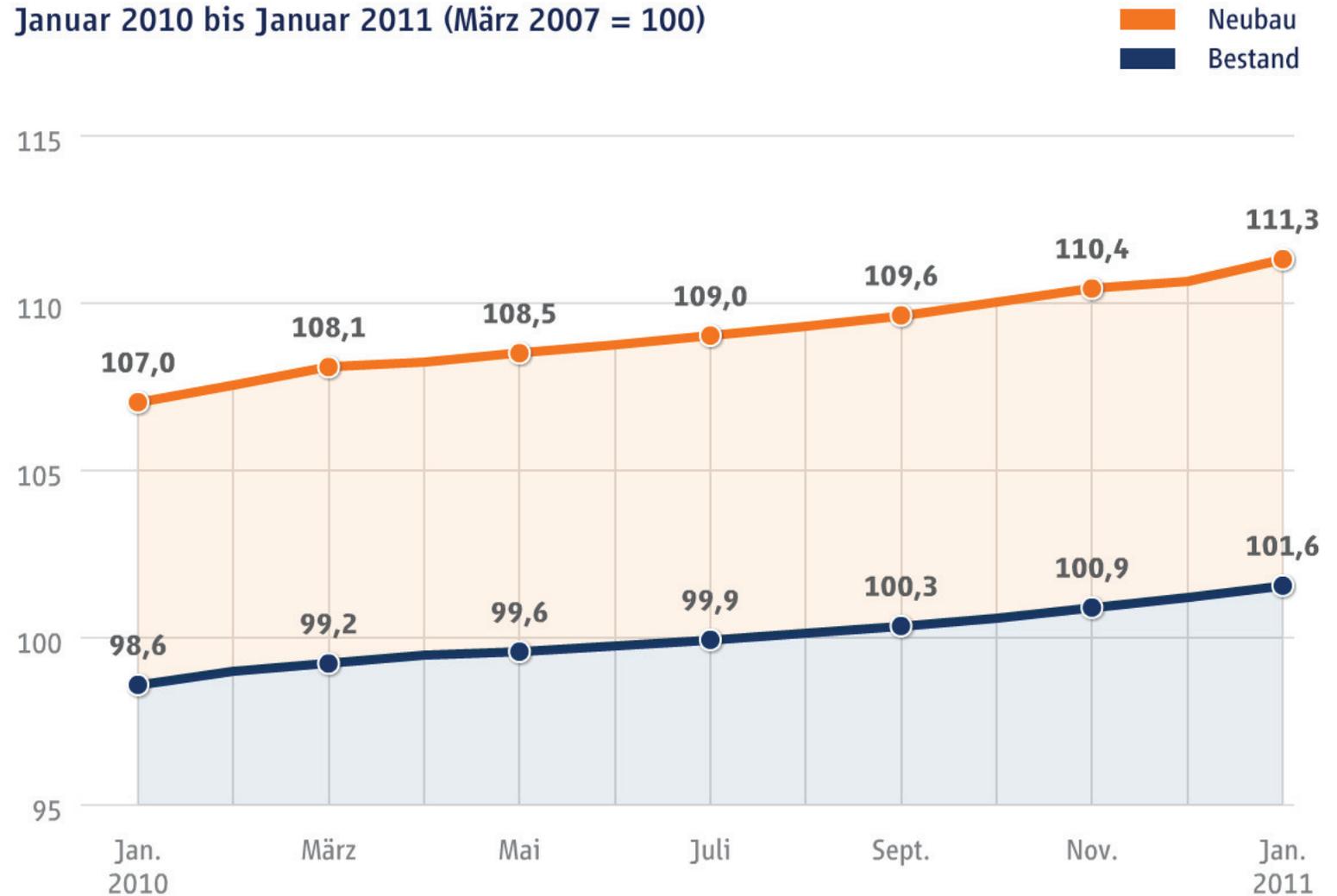
Prognose: In gefragten Lagen ist das Objekt-Angebot an Neubauwohnungen schon heute knapp. Aufgrund langer Bauzeiten wird sich dies kurzfristig nicht ändern. Weitere Preissteigerungen sind wahrscheinlich.

Wohnungen/Bestand

Trend: Auch Wohnungen im Bestand profitieren vom derzeitigen Immobilienboom. Nach leichten Preisrückgängen in 2008 zeigt die Preiskurve für Wohnungen im Bestand seit 2010 wieder nach oben.

Prognose: Die Preise für Bestandswohnungen werden im Schatten steigender Neubaupreise ebenfalls weiter zulegen.

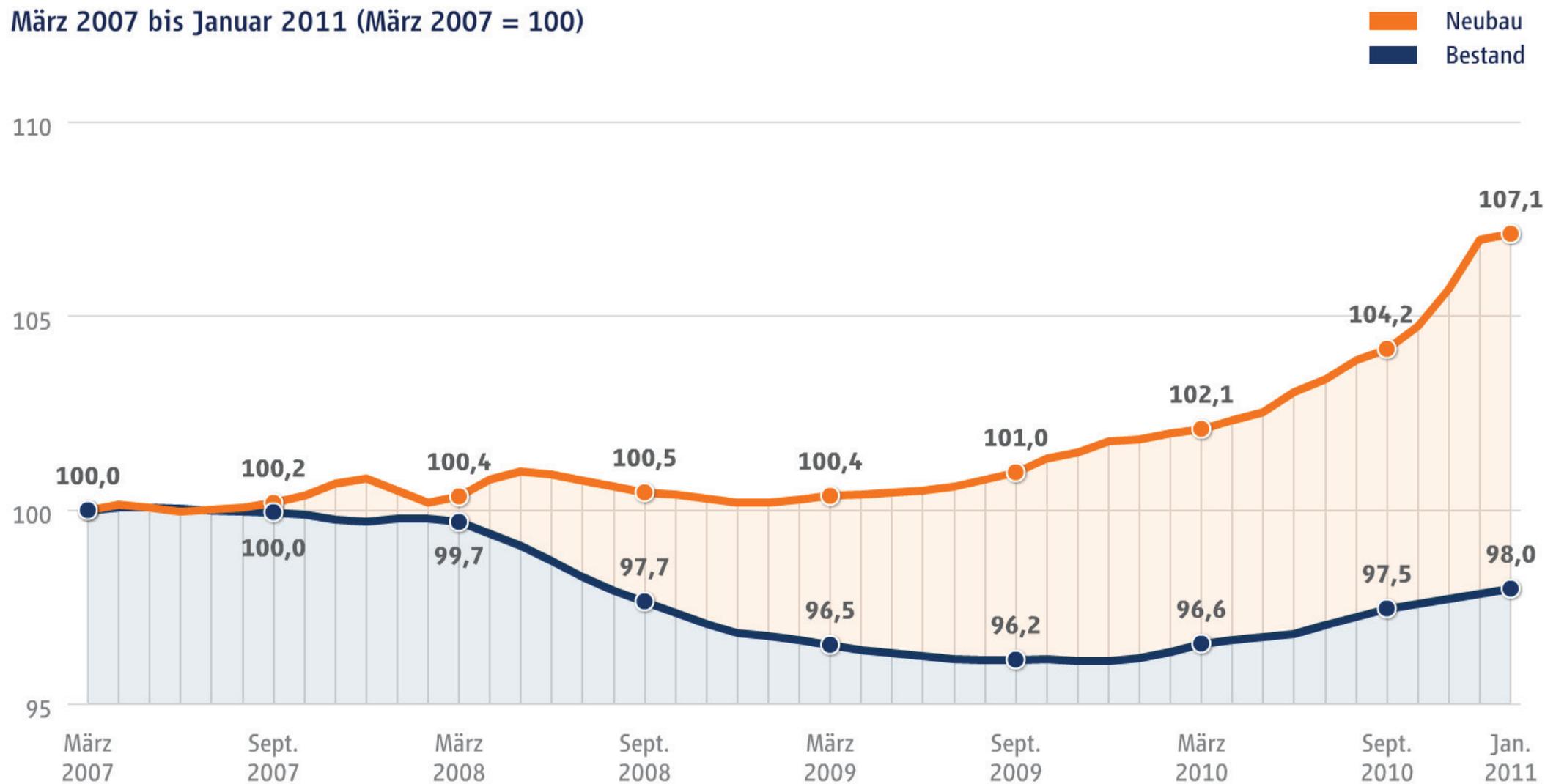
Januar 2010 bis Januar 2011 (März 2007 = 100)



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

IMX Januar 2011 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser

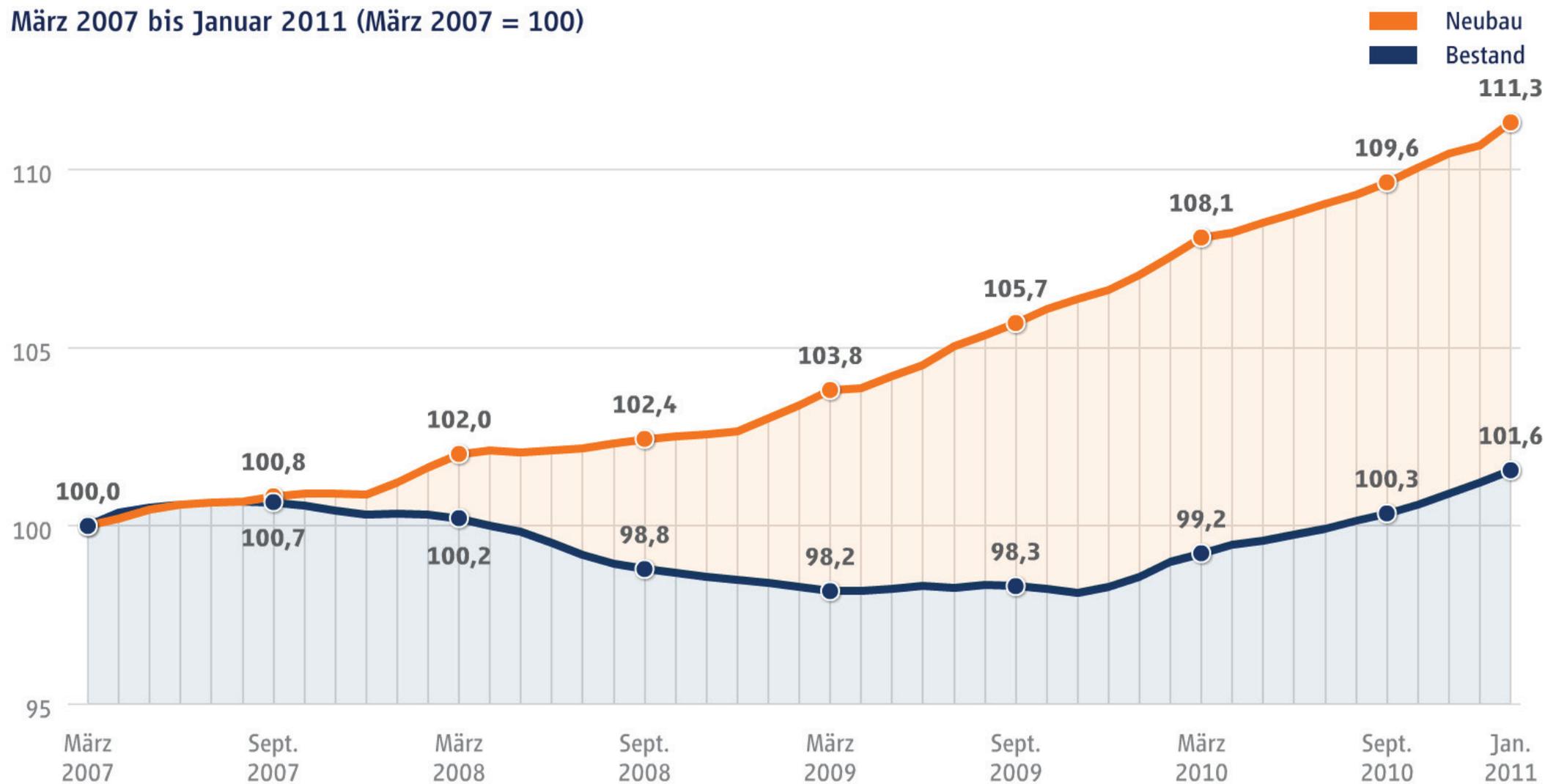
März 2007 bis Januar 2011 (März 2007 = 100)



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

IMX Januar 2011 - Langfristige Entwicklung Wohnungen

März 2007 bis Januar 2011 (März 2007 = 100)



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

IMX Januar 2011 - Die fünf größten deutschen Städte

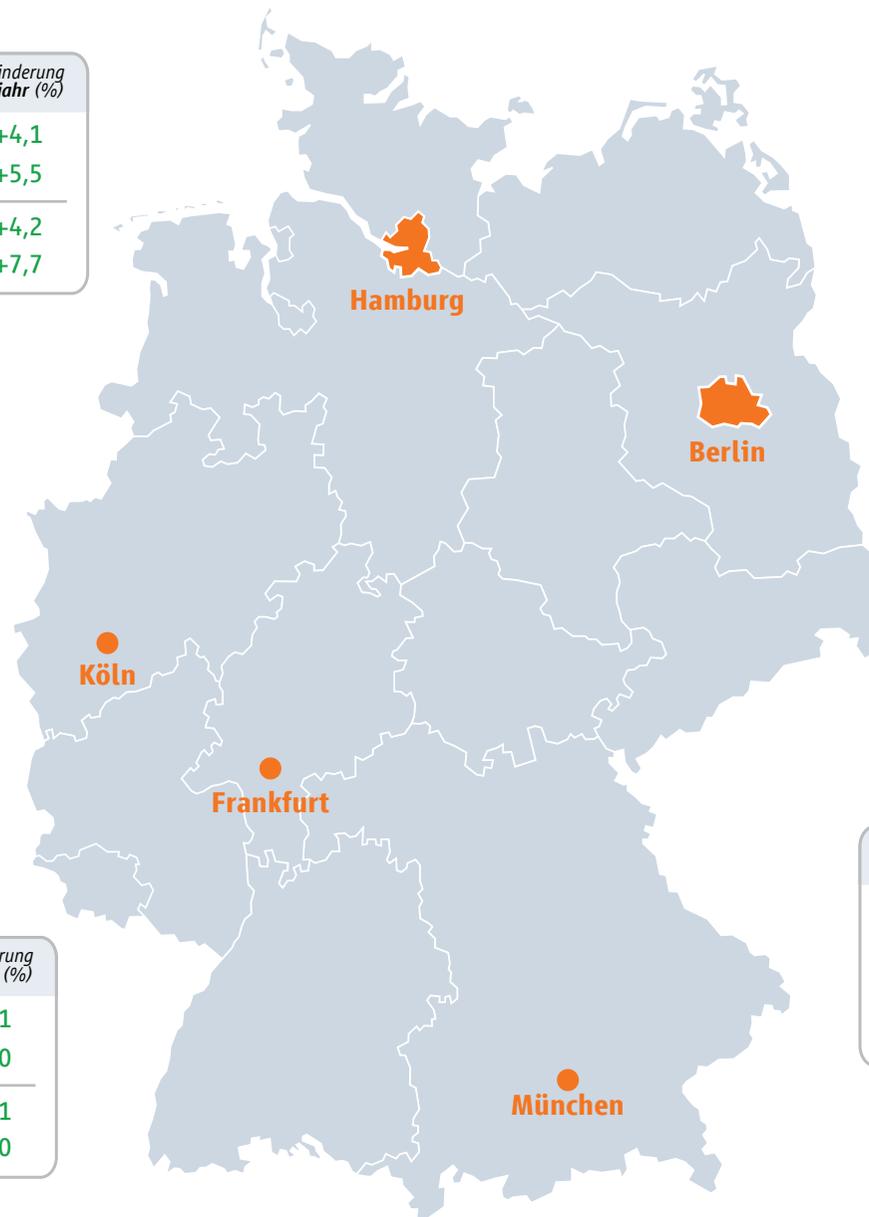
Januar 2011 (März 2007 = 100)

 Wohnhäuser  Wohnungen

Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat (%)	Veränderung Vorjahr (%)
	Neubau	104,8	+1,3	+4,1
	Bestand	105,7	+0,6	+5,5
	Neubau	109,7	+0,4	+4,2
	Bestand	117,7	+0,8	+7,7

Köln		IMX	Veränderung Vormonat (%)	Veränderung Vorjahr (%)
	Neubau	114,1	+1,2	+6,0
	Bestand	102,7	+0,3	+5,2
	Neubau	112,5	+1,0	+5,0
	Bestand	100,8	+0,3	+2,2

Frankfurt		IMX	Veränderung Vormonat (%)	Veränderung Vorjahr (%)
	Neubau	116,3	-1,6	+3,1
	Bestand	104,8	+1,3	+1,0
	Neubau	125,4	-0,1	+3,1
	Bestand	110,0	+0,3	+2,0



Berlin		IMX	Veränderung Vormonat (%)	Veränderung Vorjahr (%)
	Neubau	112,1	-1,2	+5,8
	Bestand	104,6	-0,1	+3,6
	Neubau	131,7	+0,9	+3,4
	Bestand	112,2	+1,1	+7,6

München		IMX	Veränderung Vormonat (%)	Veränderung Vorjahr (%)
	Neubau	109,1	+0,4	+6,4
	Bestand	109,4	+0,6	+5,0
	Neubau	115,3	+1,1	+7,9
	Bestand	119,1	0	+7,9

Über den IMX

Der IMX ist der neue Angebotsindex für Immobilien in Deutschland. Herausgeber ist ImmobilienScout24, Deutschlands größter Immobilienmarkt. Grundlage des IMX sind über neun 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: Die Nr. 1 rund um Immobilien

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