

## IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

### IMX April 2012

#### Angebotspreise für Wohneigentum weiter im Aufwind

Auch im April ist Wohneigentum wieder deutlich teurer worden. Die Angebotspreise für Häuser und Wohnungen sind, wie schon in den Vormonaten, bundesweit weiter angestiegen. Insbesondere die Preise für Wohnungen im Bestand sind im Aufwind: Seit Jahresbeginn sind diese um mehr als zwei Prozentpunkte teurer geworden. Ein Preiswachstum, das aktuell von der Mietpreisentwicklung abzukoppeln droht.



Michael Kiefer,  
Leiter Immobilienbewertung

Doch auch die Hauspreise steigen. Im letzten Monat um 0,4 Prozentpunkte. Grund für diese Entwicklung ist der noch immer sehr hohe Nachfragedruck, seit Monaten befeuert durch historisch günstiges Baugeld und schlechte Nachrichten von den Finanzmärkten.

#### Fundamentale Preisobergrenzen überschritten?

Bei Betrachtung der Wohnungsmärkte in den Metropolen lässt sich feststellen, dass vor allem dort das Preiswachstum erzeugt wird. In München, Hamburg oder Frankfurt ist die Preisentwicklung bei Bestandswohnungen längst von den Fundamentaltwerten abgekoppelt. Obgleich dort die Angebotsmieten kräftig stiegen, können wir in den dortigen Käufermärkten eine deutlich kräftigere Dynamik beobachten.

Vor diesem Hintergrund muss man die Frage stellen, ob die fundamentalen Preisobergrenzen nicht längst überschritten sind. Bezogen auf die reine Preisentwicklung ist das sicherlich richtig. Doch wenn man die angespannte Marktsituation berücksichtigt, ist noch deutlich Luft nach oben. Denn Objekte sind in den guten Lagen längst absolute Mangelware. Und die derzeitige Bautätigkeit ist bestenfalls ein Tropfen auf den heißen Stein.

Ihr

  
Michael Kiefer

# IMX April 2012 - Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## Angebotspreise Wohnhäuser (Neubau)

**Trend:** Die positive Preisentwicklung verlangsamt sich im April ein wenig, ist aber immer noch bestimmend.

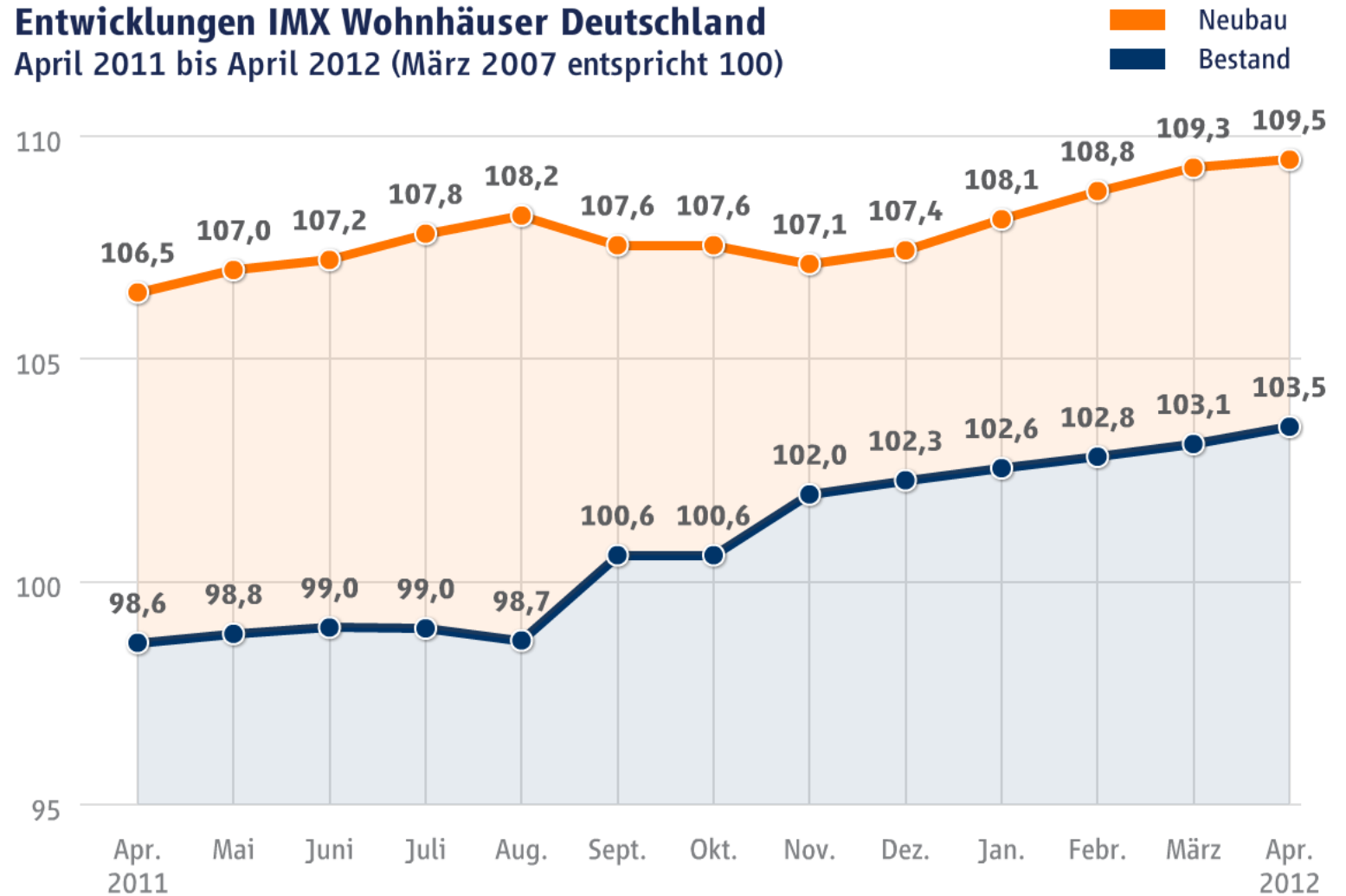
**Prognose:** Stabile bis leicht steigende Preise sind sehr wahrscheinlich.

## Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

**Trend:** Die Preiskurve für Häuser im Bestand entwickelt sich stabil leicht steigend.

**Prognose:** Auch in den kommenden Monaten wird sich diese Entwicklung fortsetzen.

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland April 2011 bis April 2012 (März 2007 entspricht 100)



Der Immobilienindex von Immobilienscout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

# IMX April 2012 - Entwicklung Wohnungen Deutschland

## ■ Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

**Trend:** Hohe Baukosten und ein angespannter Markt sorgen für weiter steigende Neubaupreise.

**Prognose:** Mittelfristig werden die Preise stabil bis leicht steigend sein.

## ■ Angebotspreise Wohnungen (Bestand)

**Trend:** Die Preiskurve zeigt weiterhin deutlich oben.

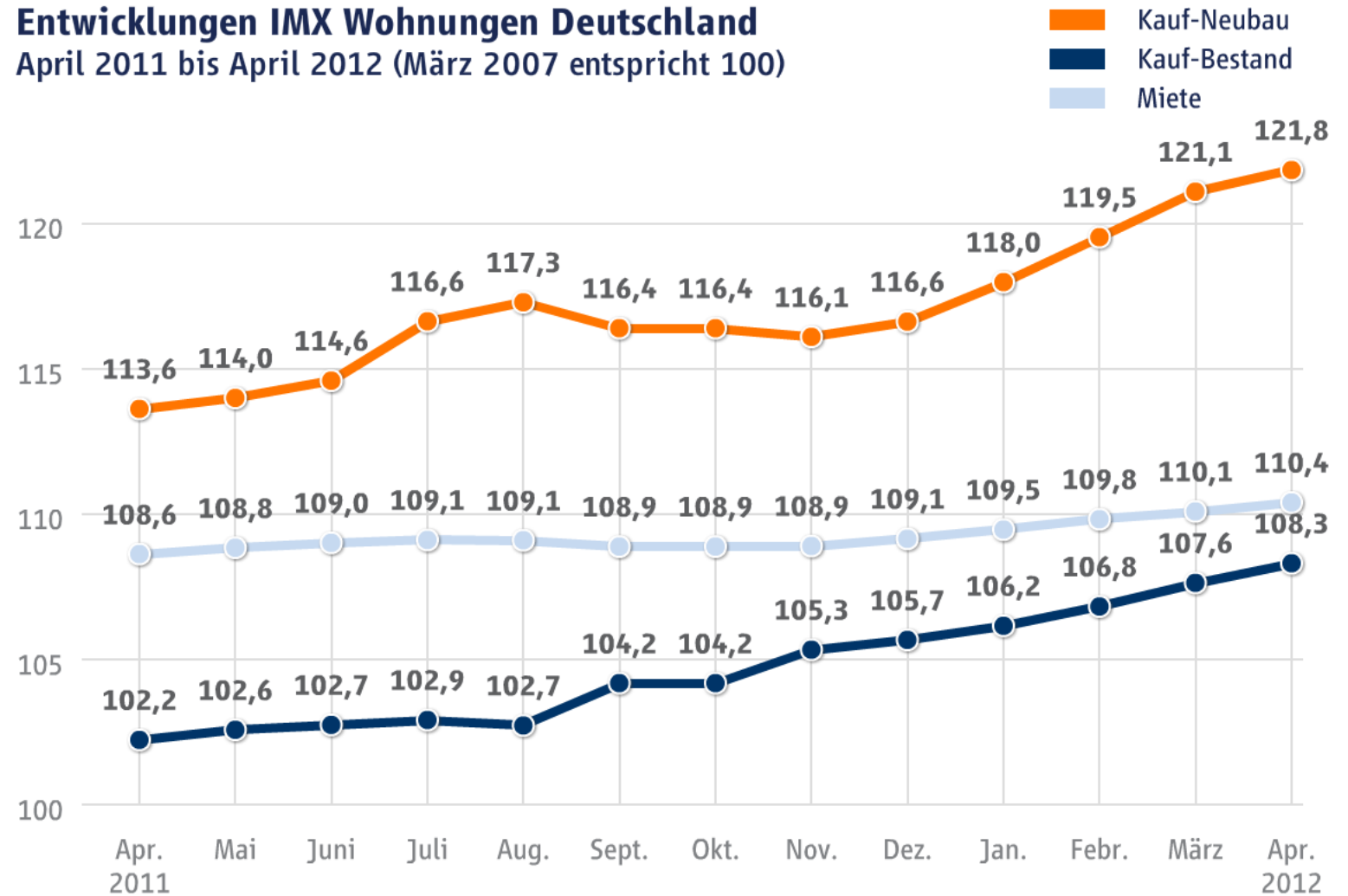
**Prognose:** Die Preise werden mittelfristig auf gleichem Niveau weiter ansteigen.

## ■ Angebotsmieten Wohnungen

**Trend:** Wie schon in den Vormonaten setzt sich die stabile Entwicklung der Mieten weiter fort.

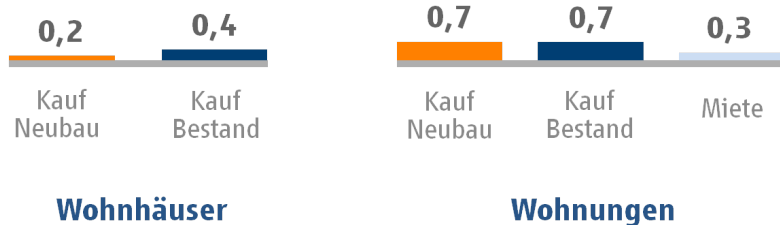
**Prognose:** Eine Fortsetzung dieses Trends ist wahrscheinlich.

## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland April 2011 bis April 2012 (März 2007 entspricht 100)

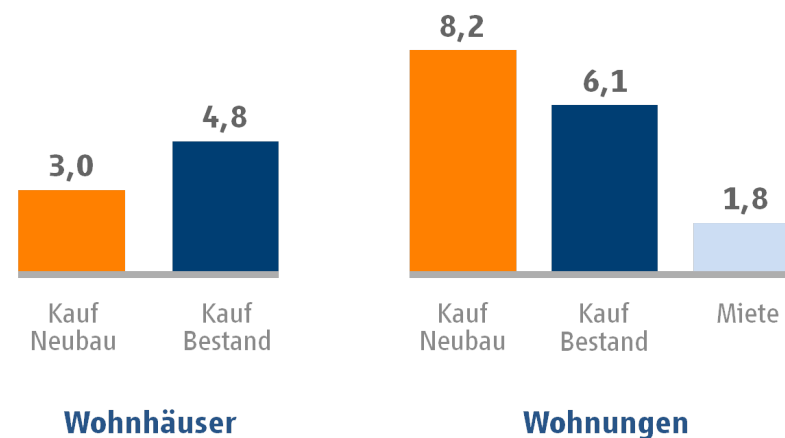


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

## Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



## Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)

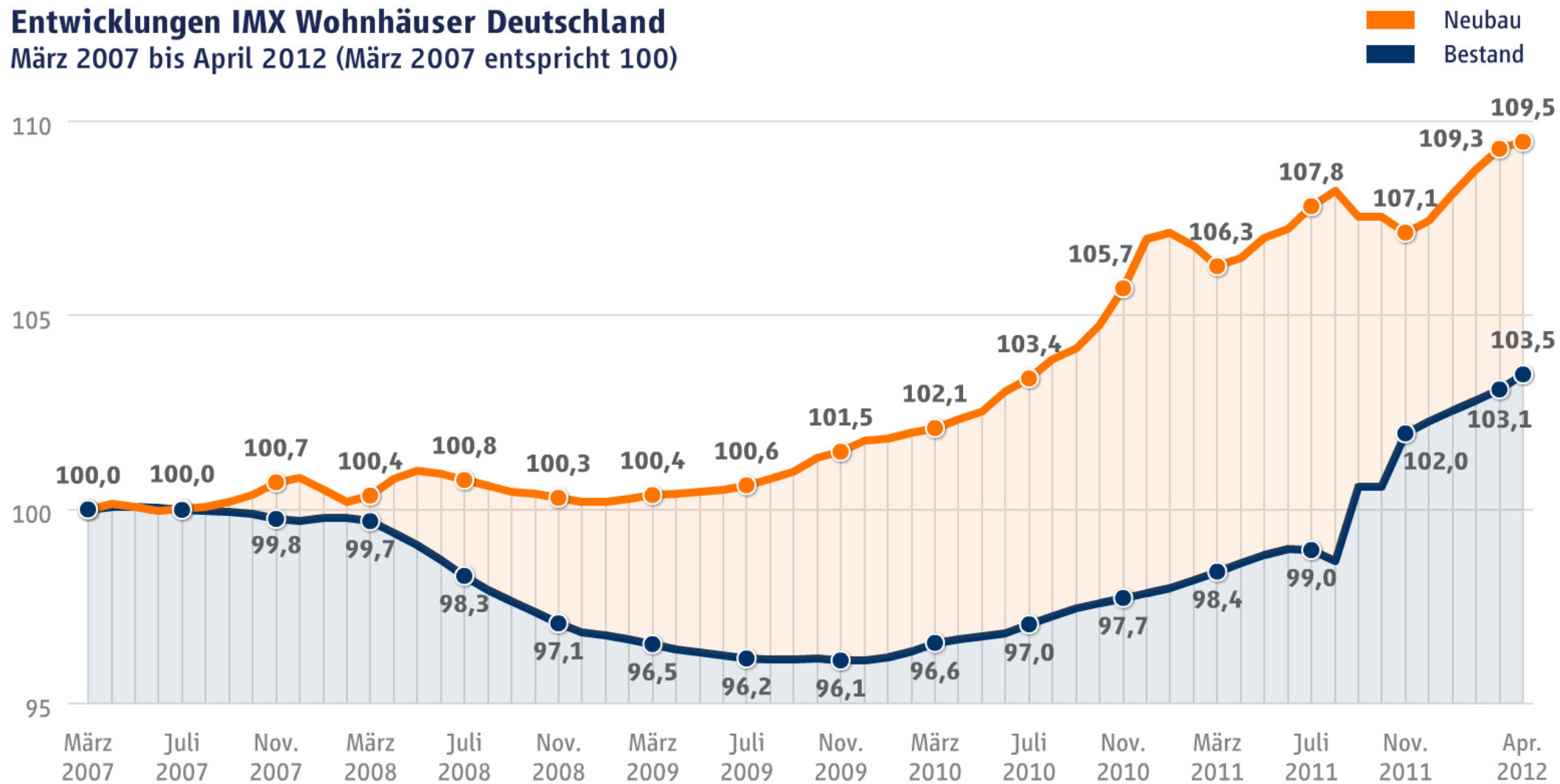


IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX April 2012 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland März 2007 bis April 2012 (März 2007 entspricht 100)

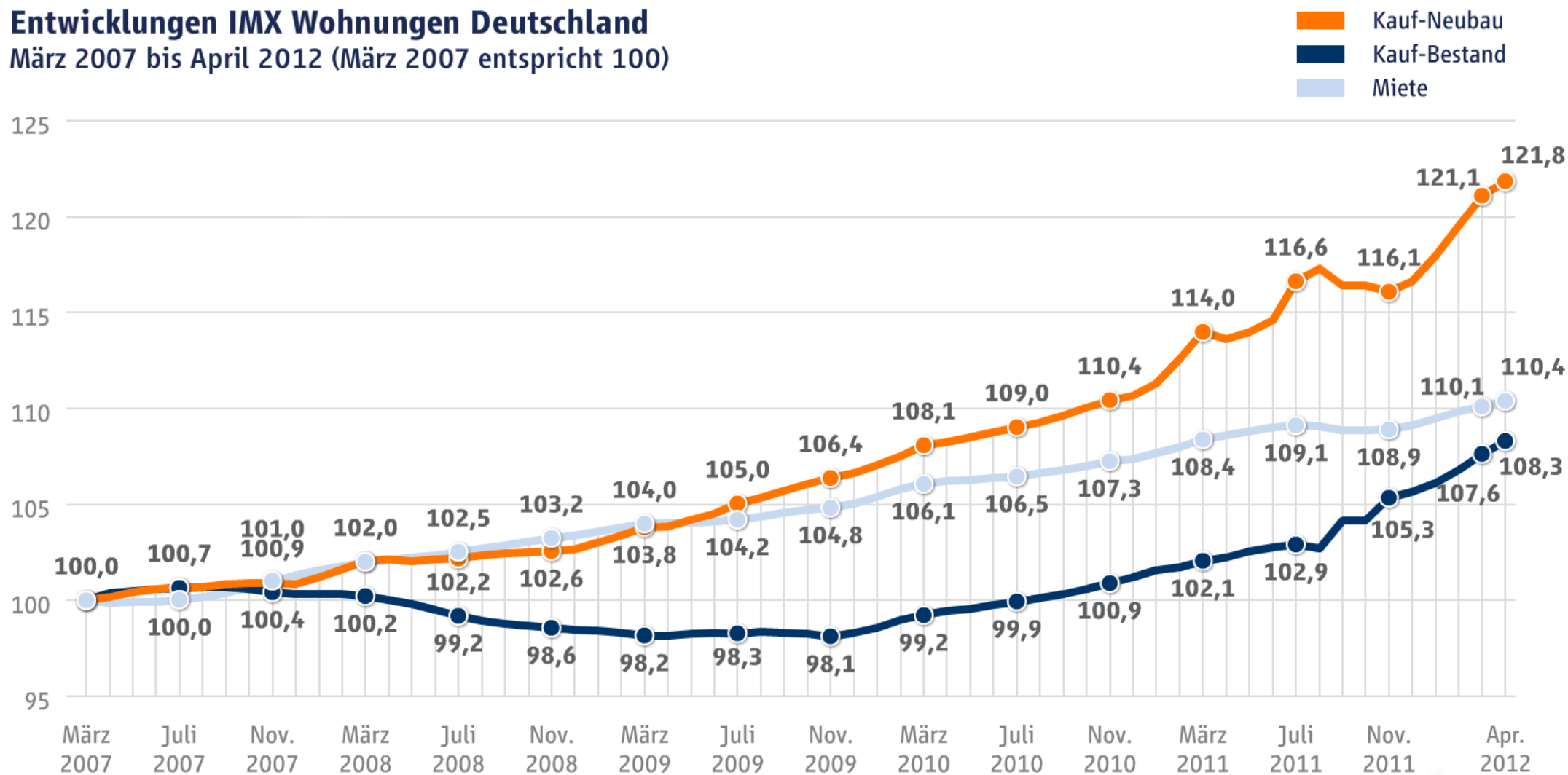


Der Immobilienindex von Immobilienscout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

# IMX April 2012 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

März 2007 bis April 2012 (März 2007 entspricht 100)



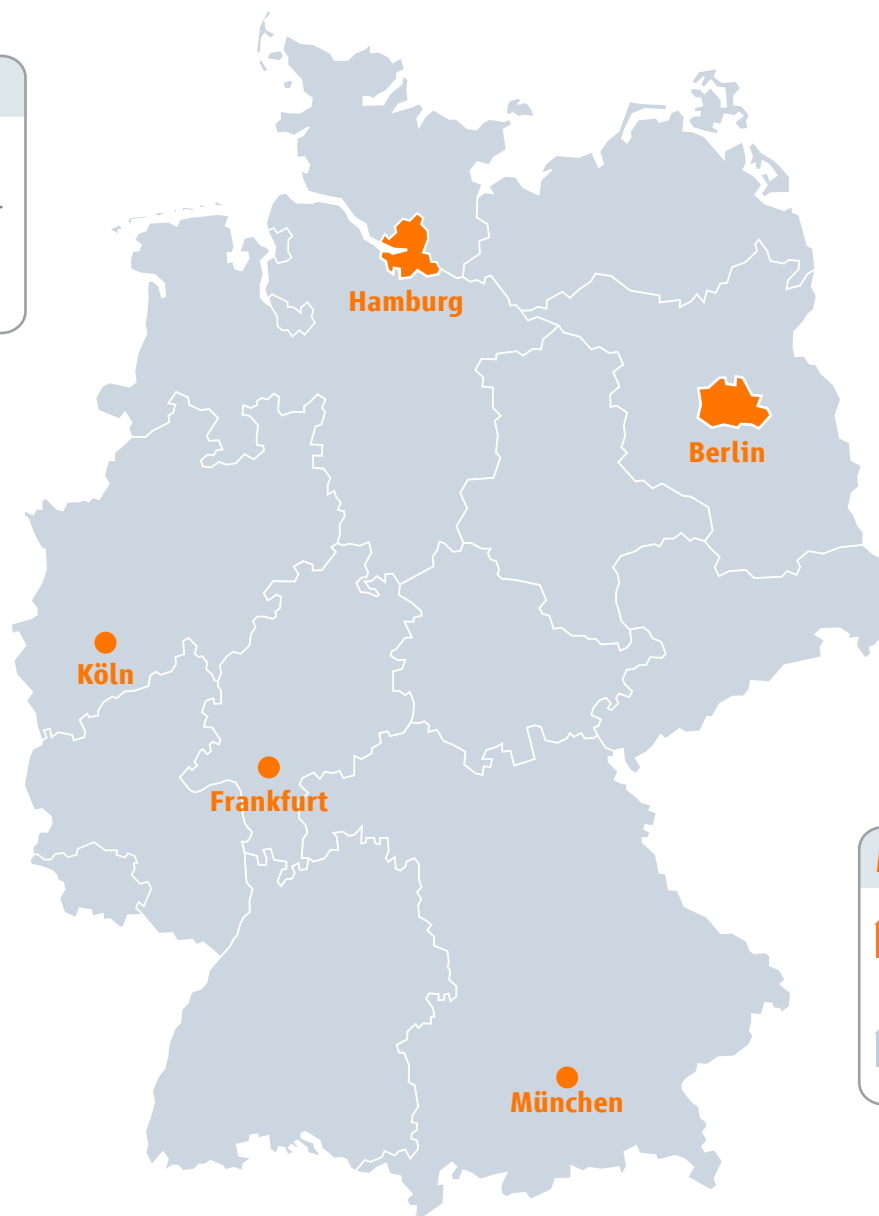
Der Immobilienindex von Immobilienscout24 für Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX April 2012 - Die fünf größten deutschen Städte

Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	114,8	0,0	+13,9
	Bestand	113,8	+0,9	+7,4
🏠 Kauf	Neubau	125,4	+0,2	+14,2
	Bestand	134,7	+1,0	+16,0
Miete		121,6	+0,4	+6,6

Köln		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	111,6	+1,7	-2,9
	Bestand	105,4	+0,7	+2,3
🏠 Kauf	Neubau	124,8	+1,9	+12,3
	Bestand	113,0	+0,8	+11,2
Miete		109,4	0,0	+1,8

Frankfurt		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	119,8	+1,9	+12,5
	Bestand	109,4	+1,1	+2,4
🏠 Kauf	Neubau	120,0	+0,2	-1,5
	Bestand	119,8	+1,6	+9,5
Miete		116,4	+0,6	+5,2



April 2012 (März 2007 entspricht 100)

🏠 Wohnhäuser 🏠 Wohnungen

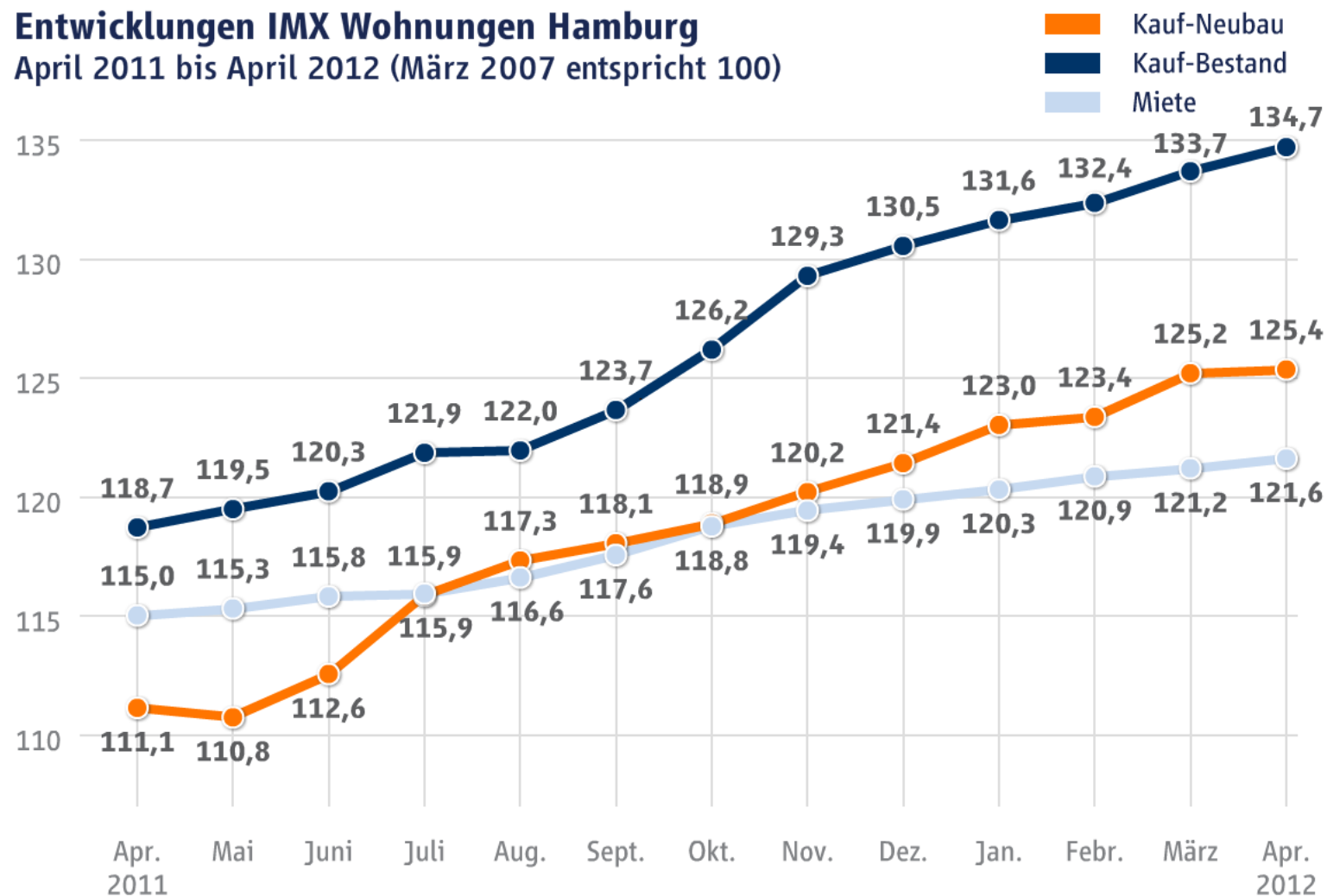
Berlin		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	114,3	+0,8	+8,4
	Bestand	110,0	+0,7	+6,2
🏠 Kauf	Neubau	140,4	+3,4	+6,2
	Bestand	126,7	+1,3	+14,7
Miete		123,8	+0,8	+7,8

München		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	120,3	+1,0	+4,2
	Bestand	113,1	-0,7	+6,0
🏠 Kauf	Neubau	127,6	-0,9	+12,3
	Bestand	129,8	+1,4	+12,6
Miete		114,9	+0,4	+5,5

# IMX April 2012 - Preisentwicklung Wohnungen in Hamburg



## Entwicklungen IMX Wohnungen Hamburg April 2011 bis April 2012 (März 2007 entspricht 100)



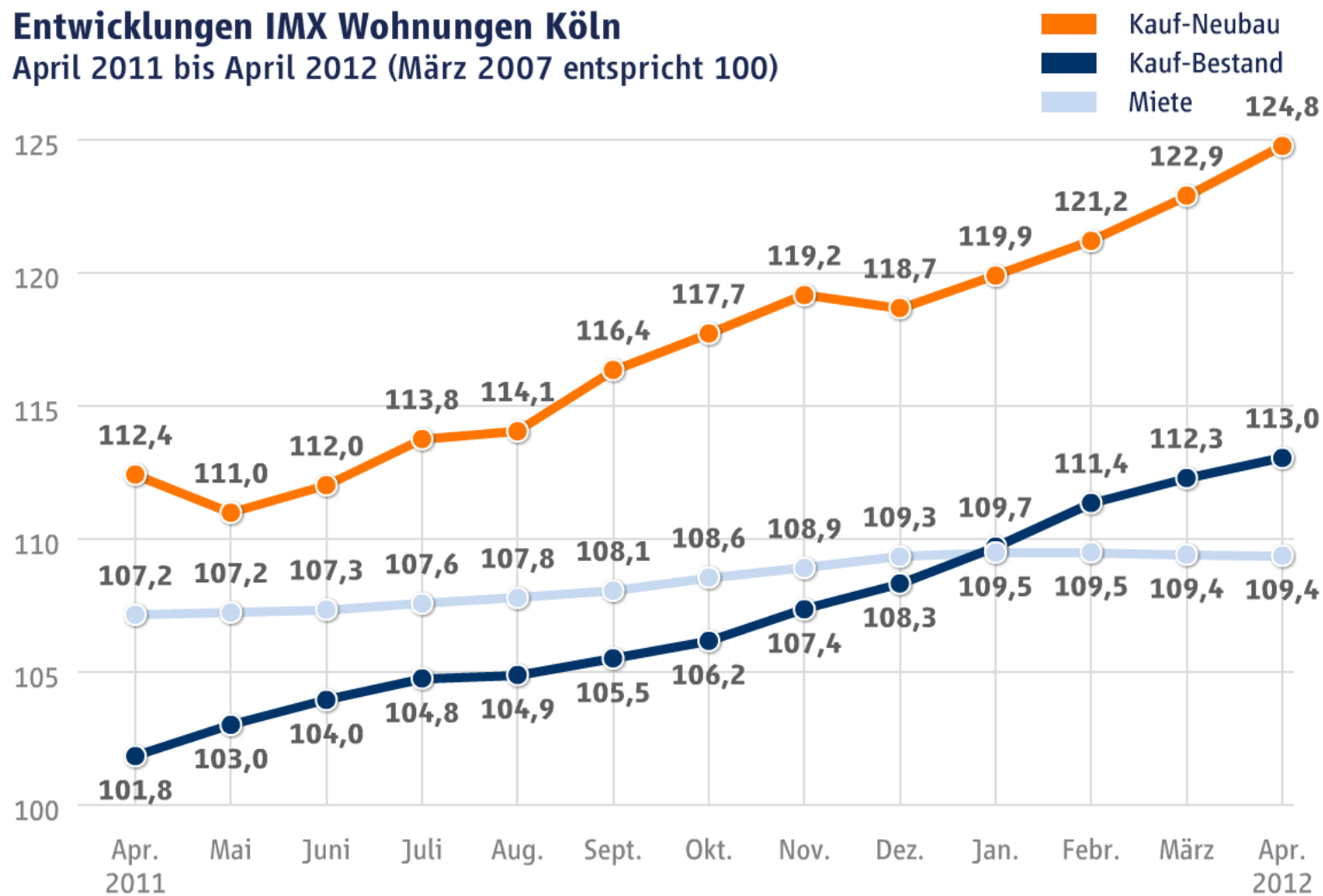
Der Immobilienindex von Immobilienscout24 für Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



# IMX April 2012 - Preisentwicklung Wohnungen in Köln



## Entwicklungen IMX Wohnungen Köln April 2011 bis April 2012 (März 2007 entspricht 100)

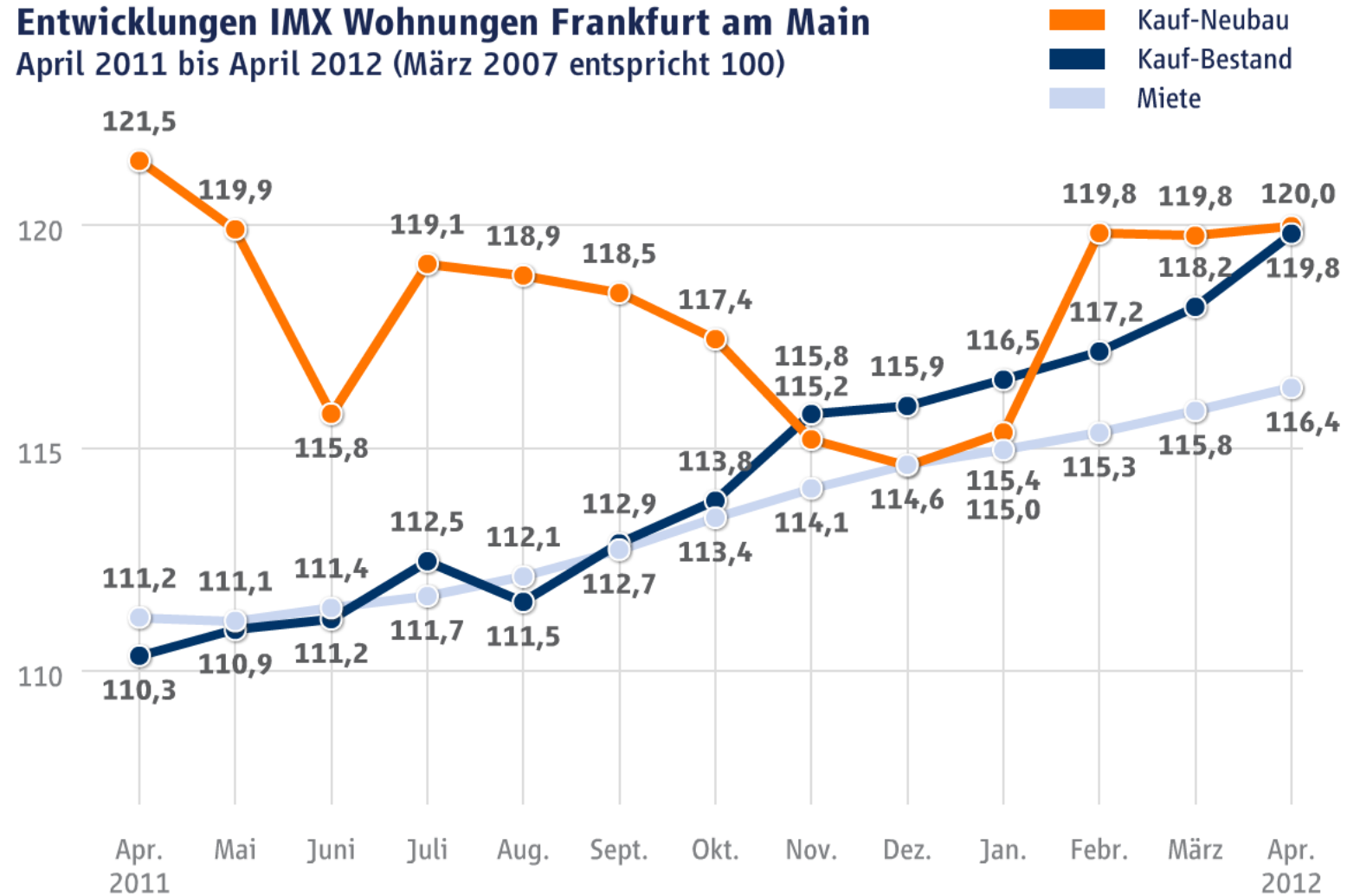


Der Immobilienindex von Immobilienscout24 für Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX April 2012 - Preisentwicklung Wohnungen in Frankfurt



## Entwicklungen IMX Wohnungen Frankfurt am Main April 2011 bis April 2012 (März 2007 entspricht 100)



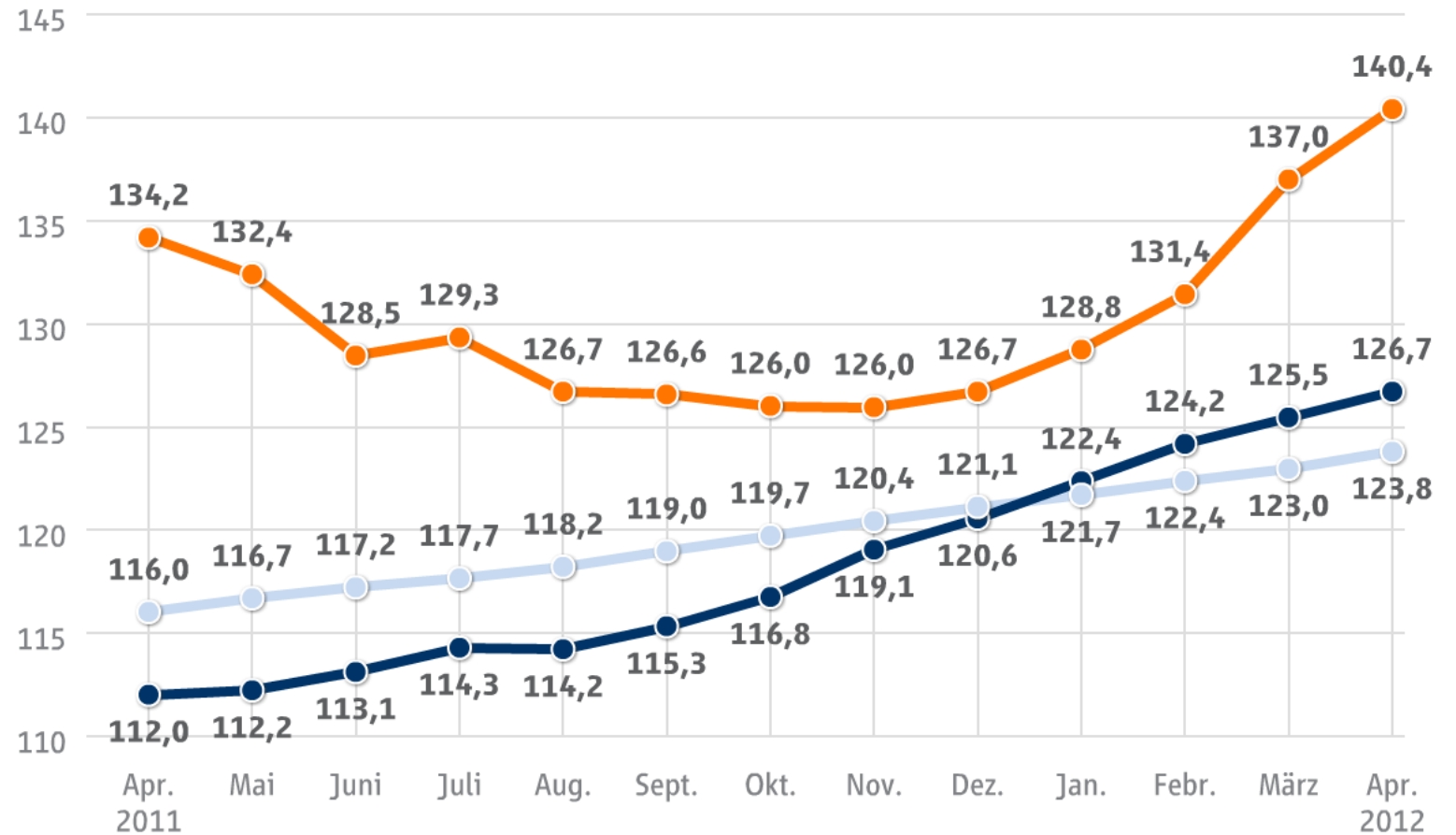
Der Immobilienindex von Immobilienscout24 für Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX April 2012 - Preisentwicklung Wohnungen in Berlin



## Entwicklungen IMX Wohnungen Berlin April 2011 bis April 2012 (März 2007 entspricht 100)

- Kauf-Neubau
- Kauf-Bestand
- Miete

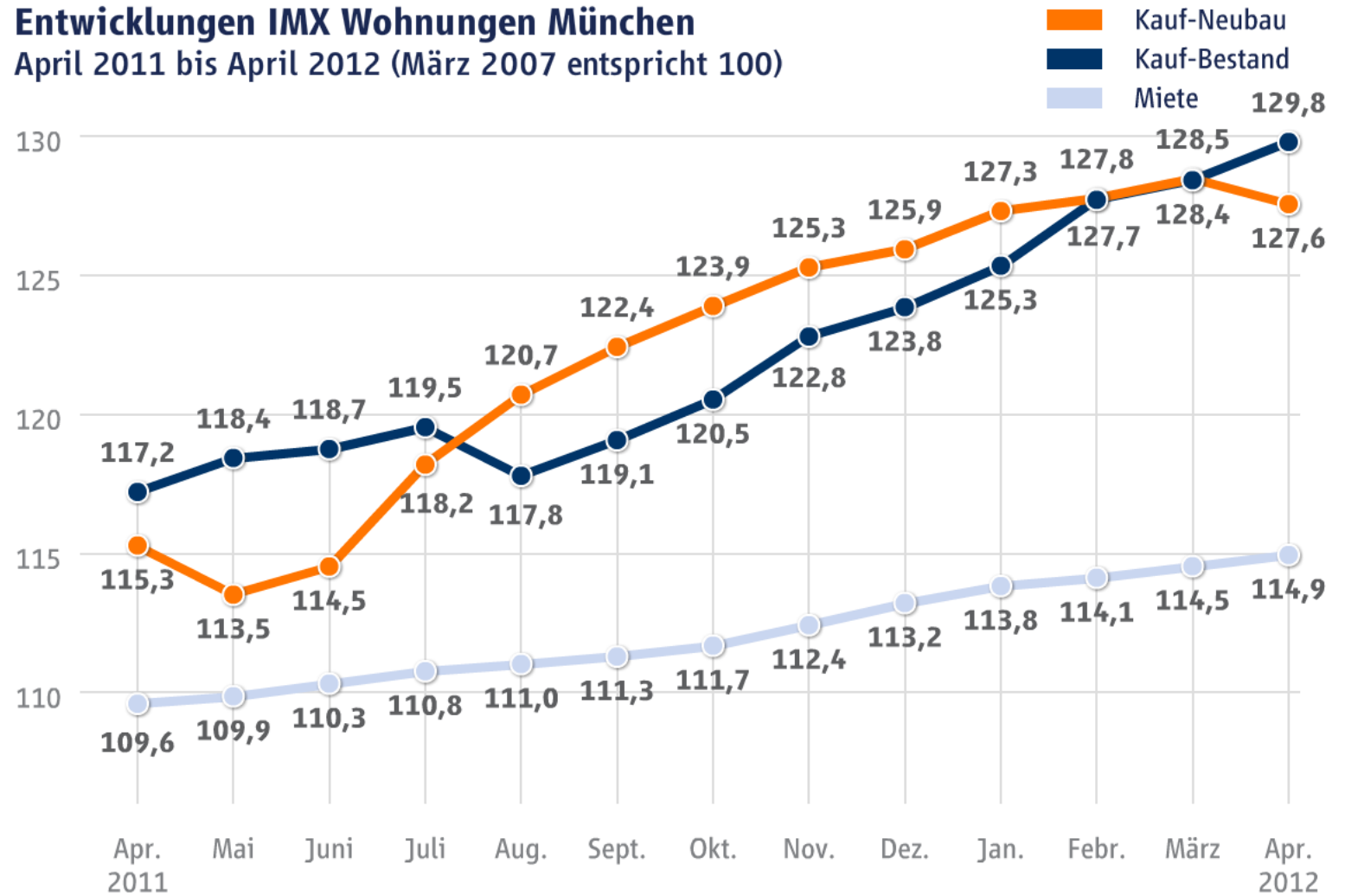


Der Immobilienindex von Immobilienscout24 für Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX April 2012 - Preisentwicklung Wohnungen in München



## Entwicklungen IMX Wohnungen München April 2011 bis April 2012 (März 2007 entspricht 100)



Der Immobilienindex von Immobilienscout24 für Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

## Über den IMX

Der IMX ist der neue Angebotsindex für Immobilien in Deutschland. Herausgeber ist ImmobilienScout24, Deutschlands größter Immobilienmarkt. Grundlage des IMX sind über zehn 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 7,5 Millionen Nutzern (Unique Visitors, laut comScore Media Metrix) pro Monat ist die Website das mit Abstand meistbesuchte Immobilienportal im deutschsprachigen Internet. Monatlich werden zudem über 260 Millionen virtuelle Immobilienbesichtigungen auf dem Portal durchgeführt.

Bei ImmobilienScout24 werden jeden Monat über 1,5 Millionen verschiedene Immobilien angeboten. Das Unternehmen sitzt in Berlin und beschäftigt über 500 Mitarbeiter. ImmobilienScout24 ist Teil der Scout24-Gruppe. Neben ImmobilienScout24 zählen AutoScout24, ElectronicScout24, FinanceScout24, FriendScout24, JobScout24 und TravelScout24 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](mailto: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 2012