

# IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

## IMX Mai 2012

### Keine Trendwende in Sicht: Wohneigentum wird auch im Mai teurer

Der Immobilienboom ebbt nicht ab. Die Angebotspreise für Wohnungen und Häuser ziehen auch im Mai weiter an. Wie schon in den Vormonaten mit monatlichen Steigerungsraten um die 0,5 Prozent. Die Treiber des Preiswachstums liegen auf der Hand: billiges Baugeld, ein deutlicher Nachfrageüberhang und täglich neue Schreckensnachrichten von der Euro-Front.



Michael Kiefer,  
Leiter Immobilienbewertung

Doch gefährdet dieses Preiswachstum die vielbeschworene Stabilität des deutschen Marktes? Droht uns gar eine Immobilienblase, wie in machen Publikationen bereits zu lesen war? Für Gesamtdeutschland auf keinen Fall. Die Preise sind jahrelang einer Seitwärtsbewegung gefolgt, der jetzige Anstieg belebt den Markt. Allerdings gibt es Regionen, in denen sich die Preise von den Fundamentaldaten immer mehr abkoppeln. Unter bestimmten Umständen kann dies gefährlich werden. Besonders betroffen sind hier aber nicht die Metropolen sondern eher einige Mittelstädte.

### Preise steigen schneller als Mieten

Gefahr droht dann, wenn das Preiswachstum auf ein loses Fundament gründet. Ein Indiz hierfür ist, wenn die Preise stärker steigen als die Mieten. Dies beobachten wir seit Monaten in den meisten Wohnungsmärkten der deutschen Metropolen. Zusätzlich muss jedoch unbedingt das Verhältnis Angebot und Nachfrage betrachtet werden. Und hier beobachten wir in den deutschen Metropolen grundsätzlich einen deutlichen Nachfrageüberhang.

Allerdings gibt es einzelne Lagen, deren Preisobergrenzen bereits überschritten sind. Hier werden Objekte angeboten, zu deren exorbitantem Preis sich nur wenige Käufer finden lassen, sprich eine sehr geringe Marktspannung vorherrscht. Käufer, die hier kaufen, müssen bei einem Stimmungsumschwung mit Verlusten rechnen. Eine ausgewiesene Immobilienblase ist dies aber sicherlich noch nicht.

Ihr

Michael Kiefer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Kiefer', written over the printed name.

# IMX Mai 2012 - Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## ■ Angebotspreise Wohnhäuser (Neubau)

**Trend:** Die Preisentwicklung für neugebaute Häuser verlangsamt sich im Mai weiter.

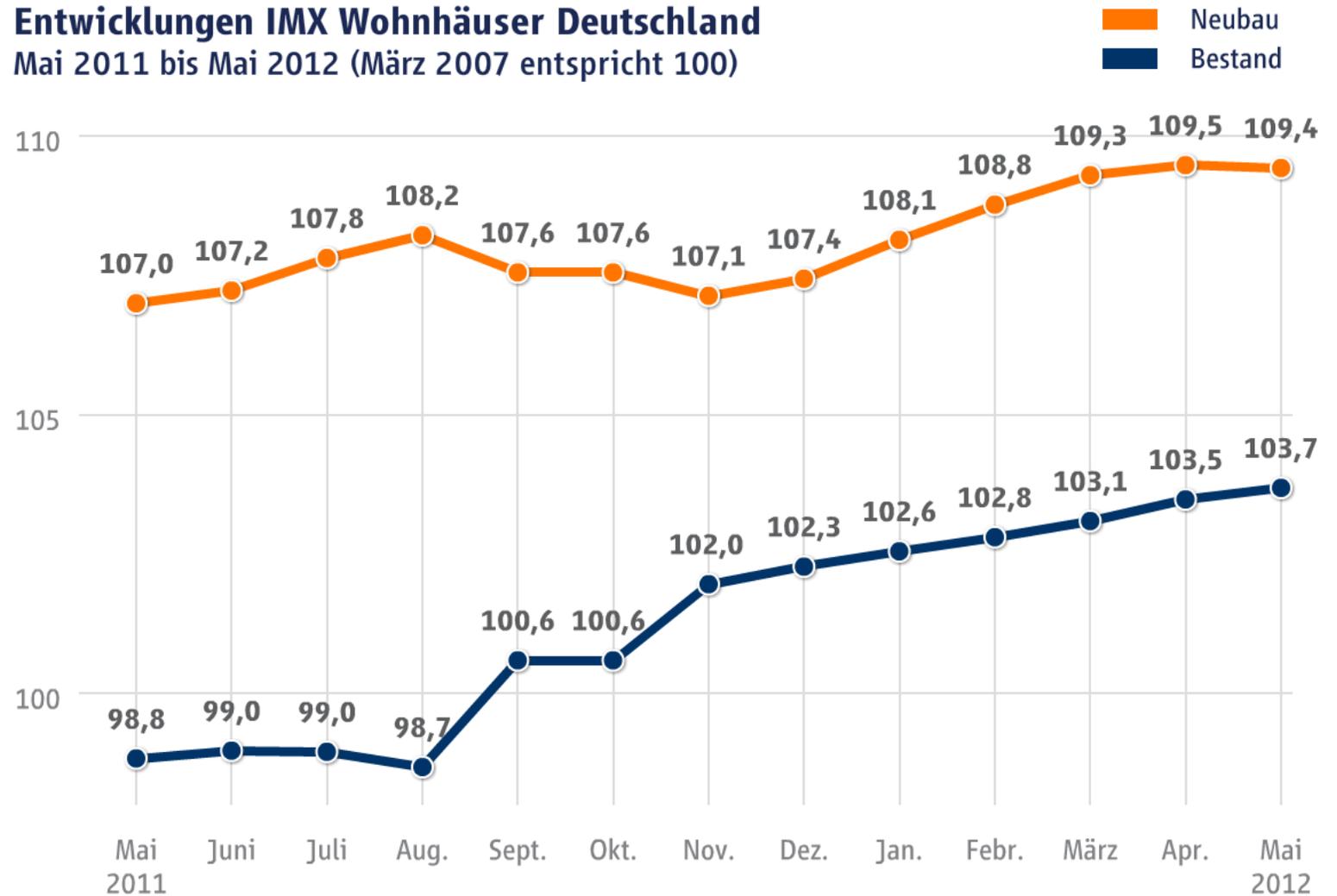
**Prognose:** Eine Seitwärtsbewegung ist wahrscheinlich.

## ■ Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

**Trend:** Auch im Mai sind die Preise für Häuser im Bestand leicht angestiegen.

**Prognose:** Dieser Trend wird sich in den kommenden Monaten fortsetzen.

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland Mai 2011 bis Mai 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 Mai 2012 - Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

**Trend:** Die Preiskurve für neu gebaute Wohnungen zeigt weiterhin nach oben.

**Prognose:** Auch in den kommenden Monaten ist mit stabilen bis leicht steigend Preisen zu rechnen.

## Angebotspreise Wohnungen (Bestand)

**Trend:** Wohnungen im Bestand werden im Mai 0,6 Prozentpunkte teurer angeboten als im Vormonat.

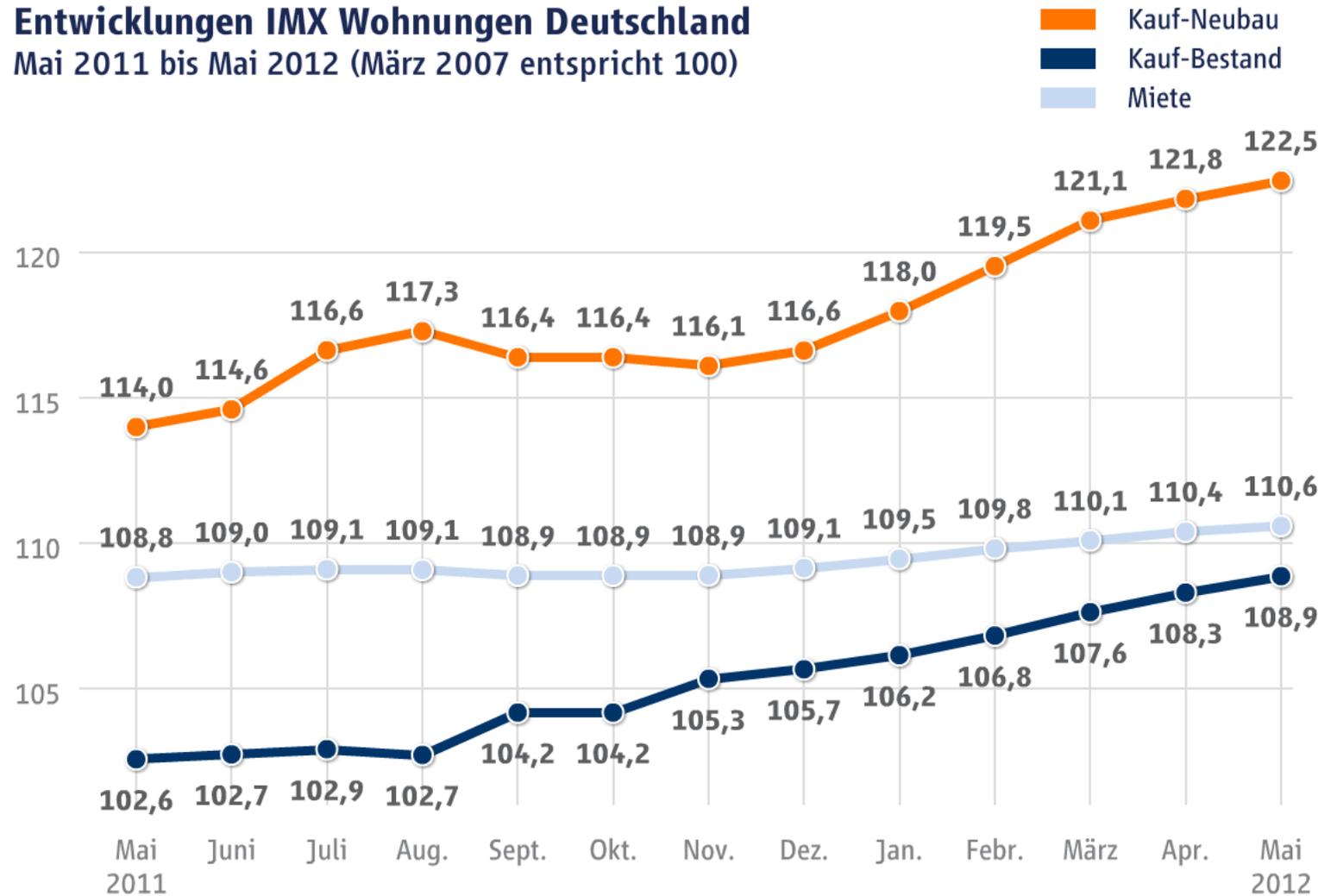
**Prognose:** Ein weiterer Anstieg der Preise ist wahrscheinlich.

## Angebotsmieten Wohnungen

**Trend:** Die Entwicklung der Angebotsmieten verläuft weiterhin stabil.

**Prognose:** Der Trend wird sich in den kommenden Monaten fortsetzen.

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

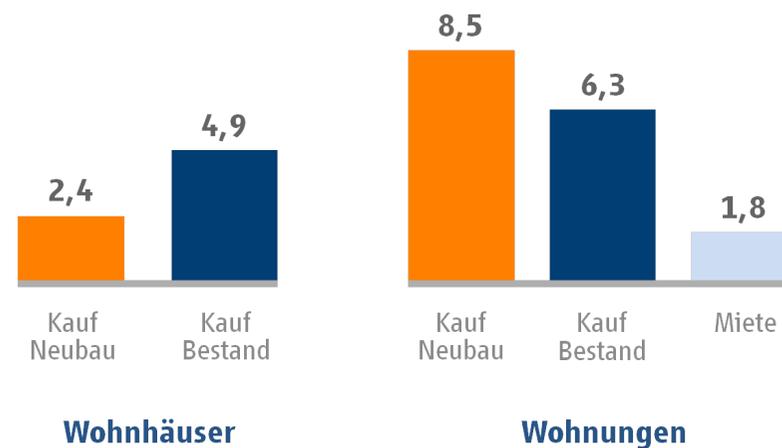


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

## Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



## Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)



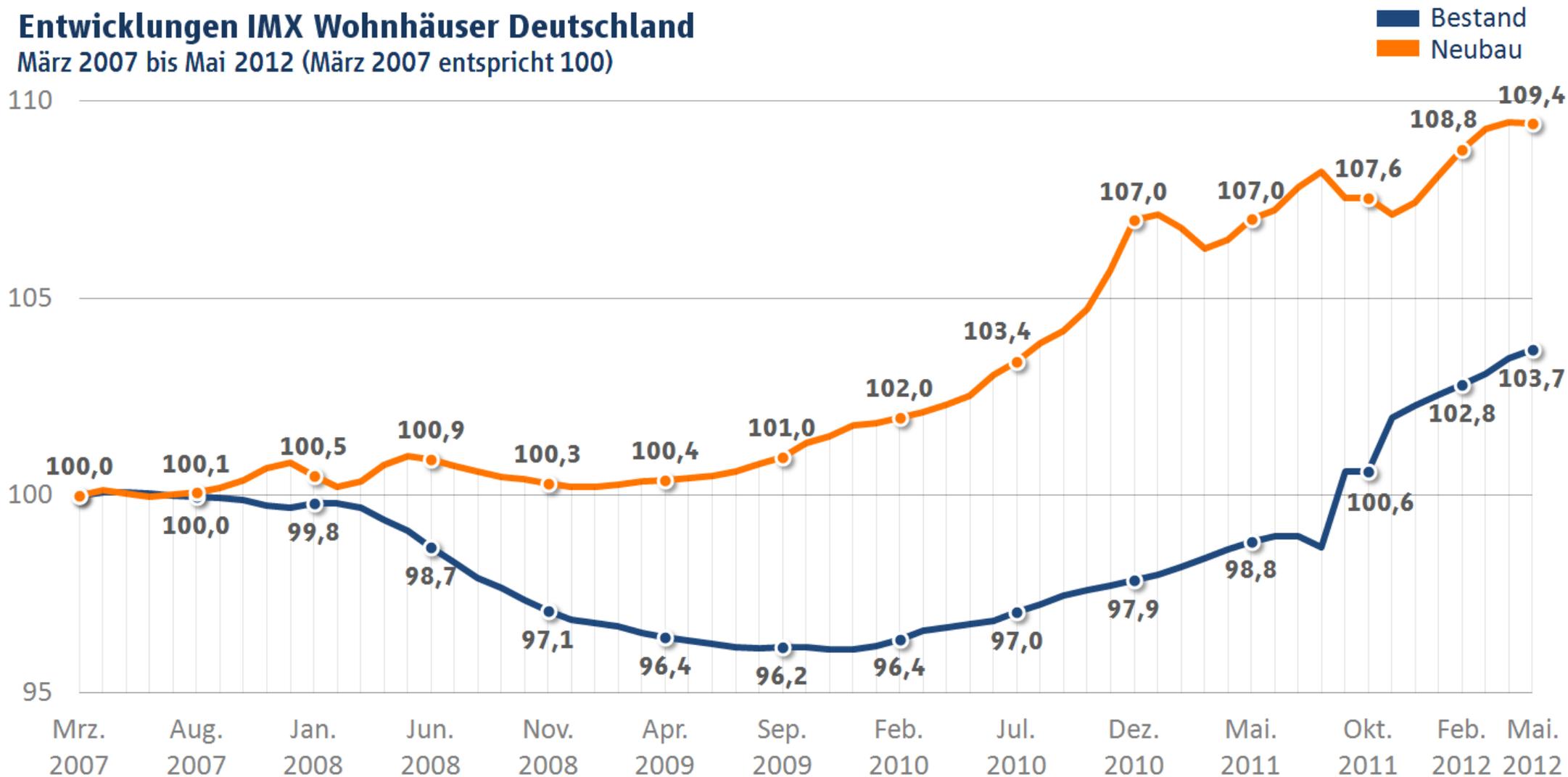
IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

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

# IMX Mai 2012 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

März 2007 bis Mai 2012 (März 2007 entspricht 100)

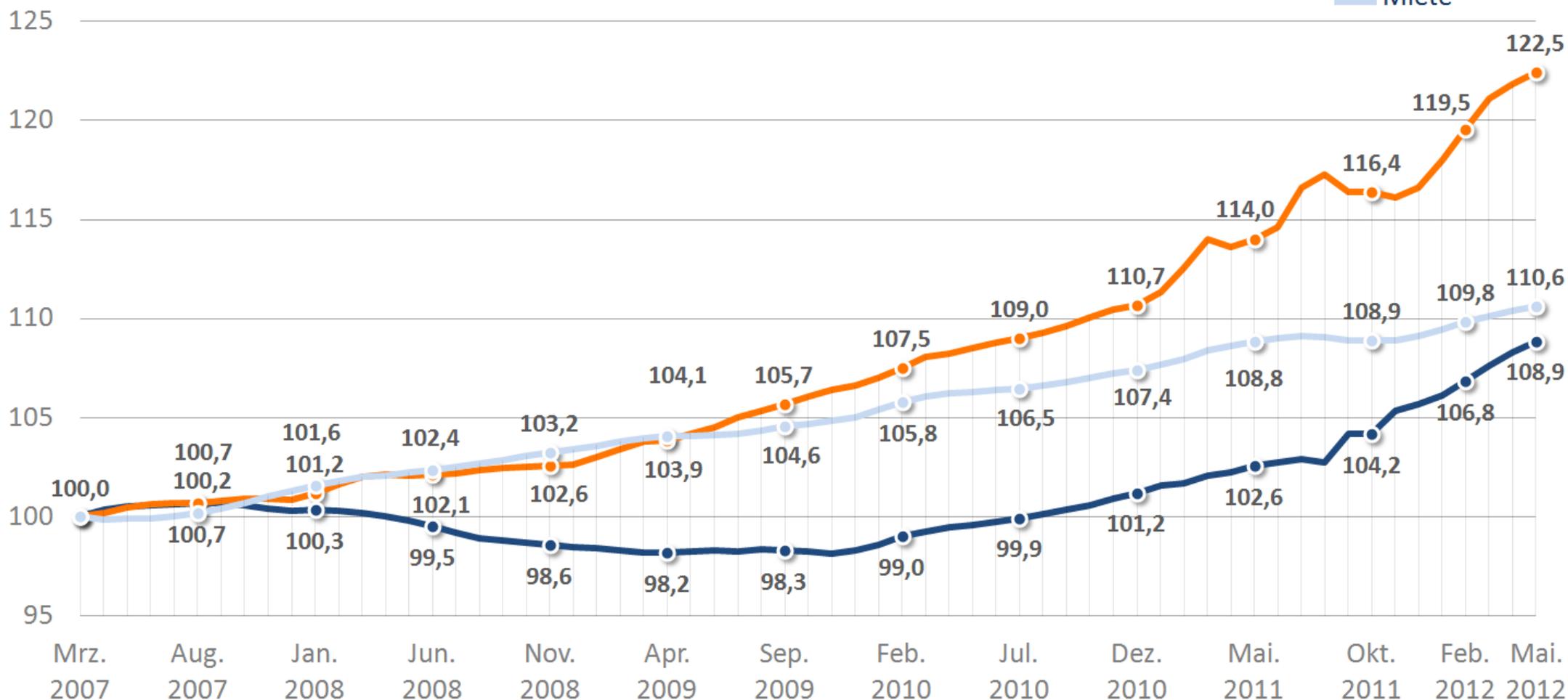


Der Immobilienindex von Immobilienscout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

# IMX Mai 2012 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

März 2007 bis Mai 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 Mai 2012 - Die fünf größten deutschen Städte

Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	115,1	+0,2	+12,9
	Bestand	114,9	+1,3	+7,8
🏠 Kauf	Neubau	126,0	+0,6	+15,2
	Bestand	135,8	+1,1	+16,3
Miete		122,2	+0,4	+6,7

Köln		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	113,8	+2,2	+2,2
	Bestand	106,5	+1,1	+3,4
🏠 Kauf	Neubau	127,7	+2,9	+16,7
	Bestand	113,8	+0,7	+10,8
Miete		109,8	+0,4	+2,6

Frankfurt		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	121,6	+1,8	+17,3
	Bestand	109,6	+0,2	+3,3
🏠 Kauf	Neubau	119,1	-0,9	-0,8
	Bestand	121,1	+1,3	+10,2
Miete		116,7	+0,3	+5,6



Mai 2012 (März 2007 entspricht 100)

🏠 Wohnhäuser 🏠 Wohnungen

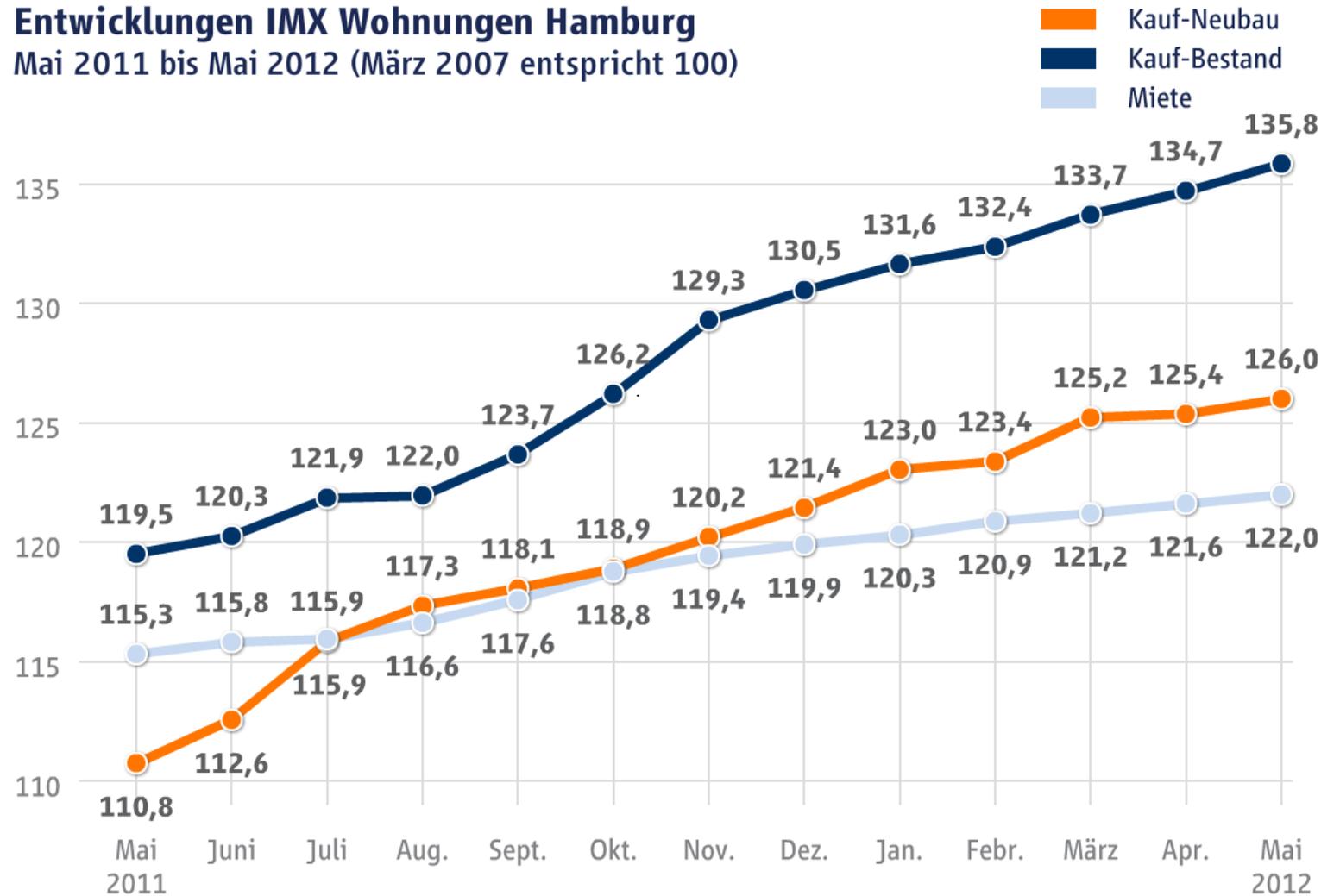
Berlin		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	115,5	+1,2	+8,4
	Bestand	110,5	+0,5	+6,9
🏠 Kauf	Neubau	142,0	+1,6	+9,6
	Bestand	128,2	+0,5	+16,0
Miete		124,5	+0,7	+7,8

München		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	121,2	+0,9	+4,2
	Bestand	112,9	-0,2	+4,1
🏠 Kauf	Neubau	127,1	-0,5	+13,6
	Bestand	131,2	+1,3	+12,8
Miete		115,3	+0,4	+5,4

# IMX Mai 2012 - Preisentwicklung Wohnungen in Hamburg



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

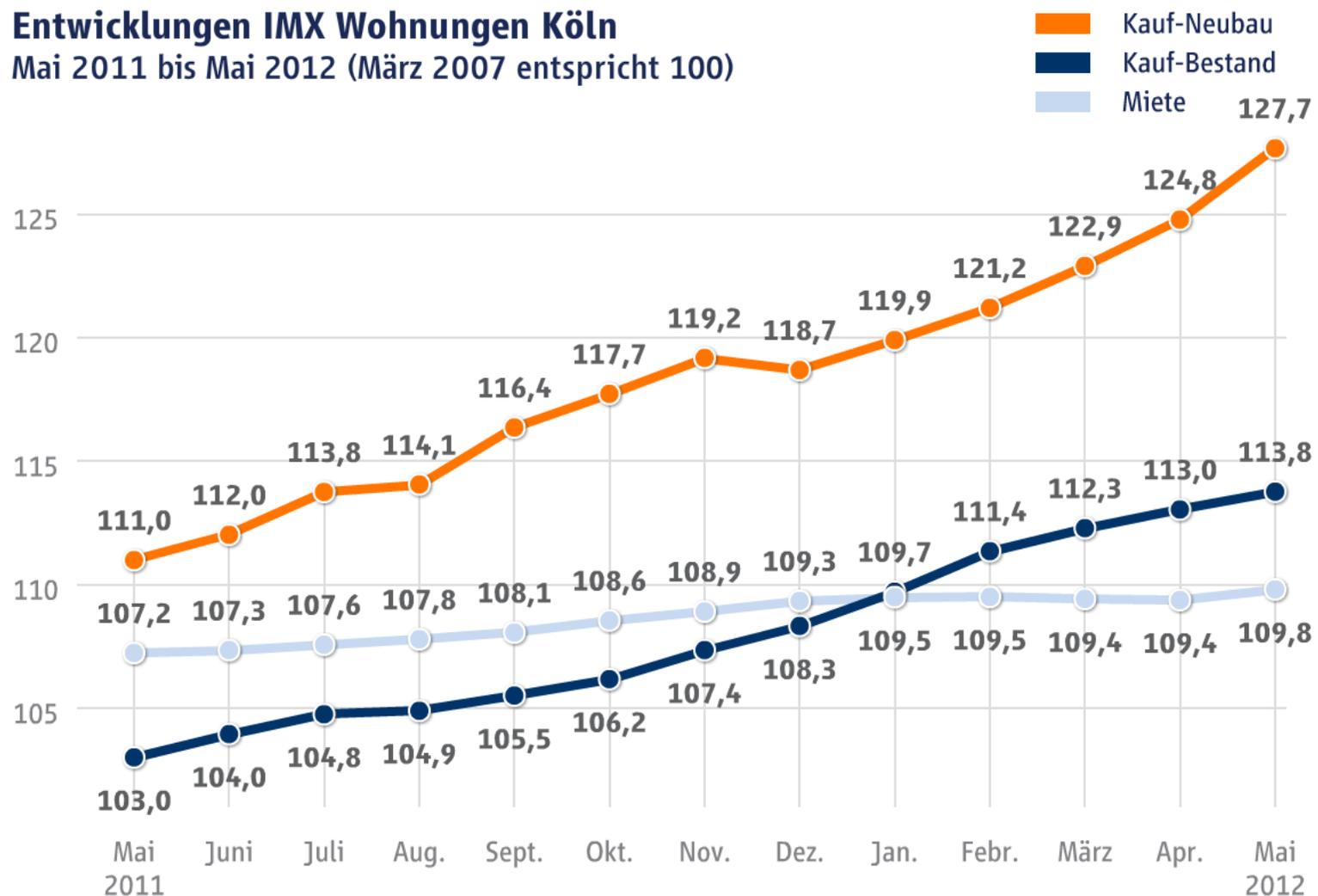


Der Immobilienindex von Immobilienscout24 für Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX Mai 2012 - Preisentwicklung Wohnungen in Köln



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



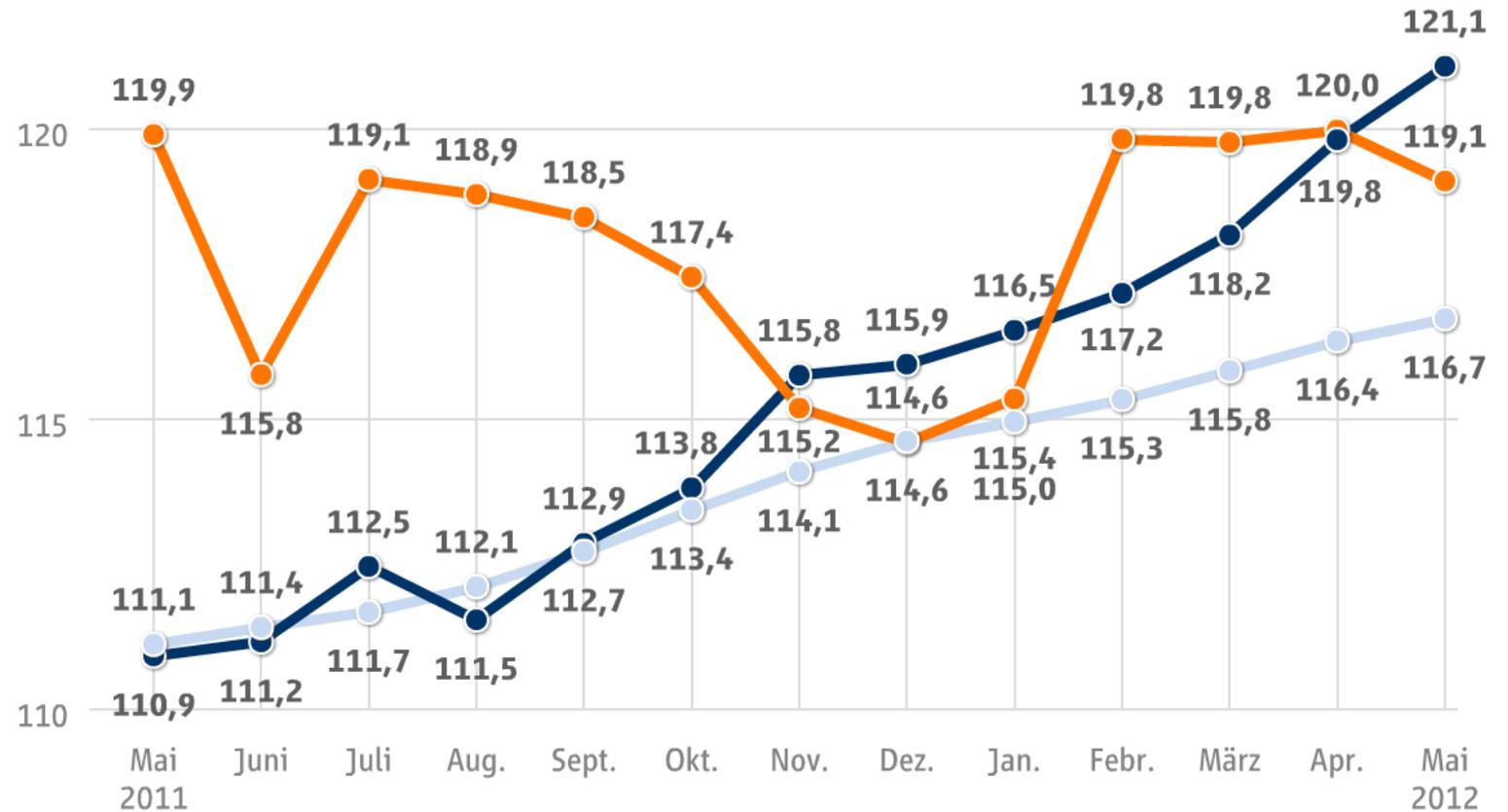
Der Immobilienindex von Immobilienscout24 für Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX Mai 2012 - Preisentwicklung Wohnungen in Frankfurt



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

- Kauf-Neubau
- Kauf-Bestand
- Miete

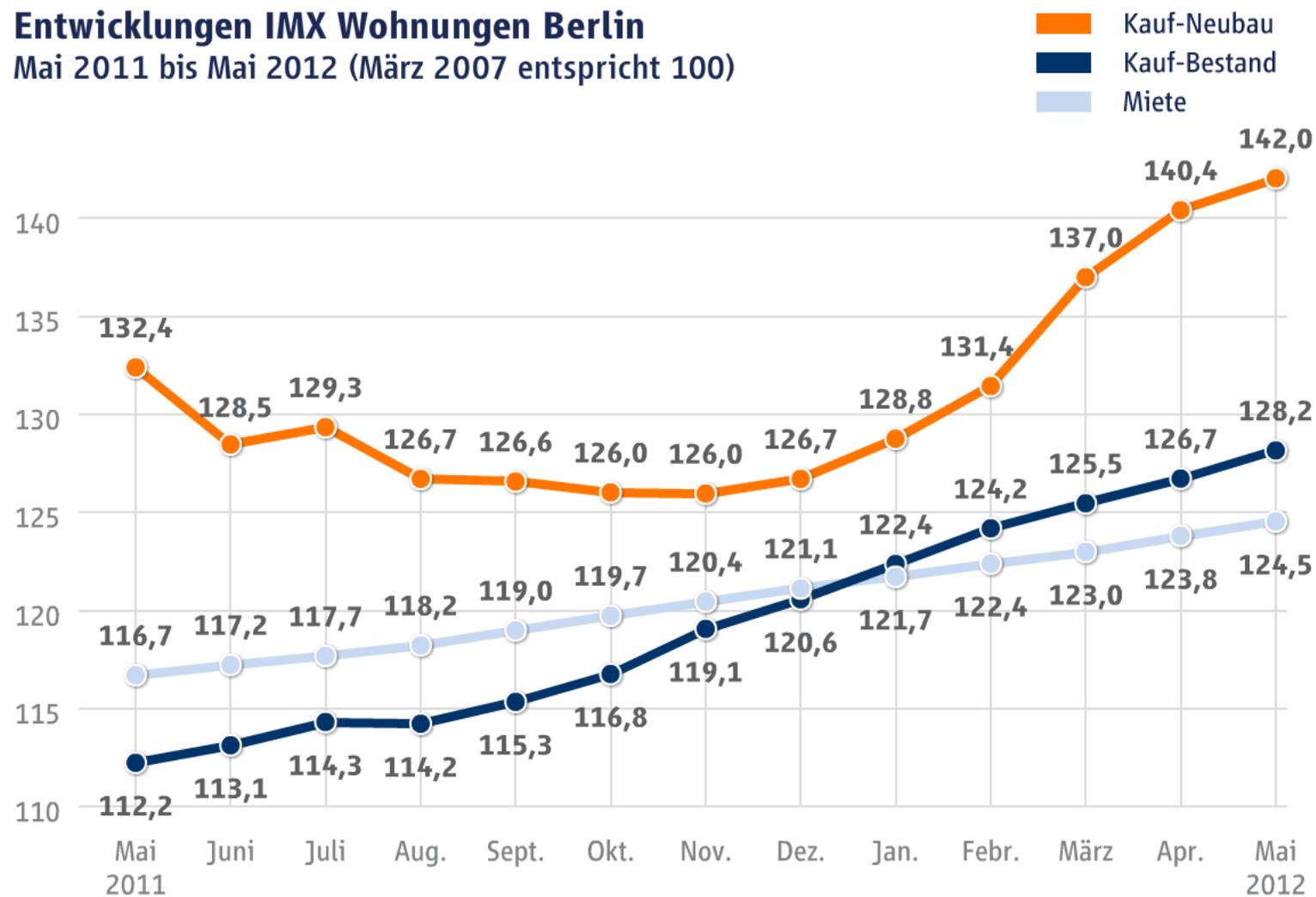


Der Immobilienindex von Immobilienscout24 für Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX Mai 2012 - Preisentwicklung Wohnungen in Berlin



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

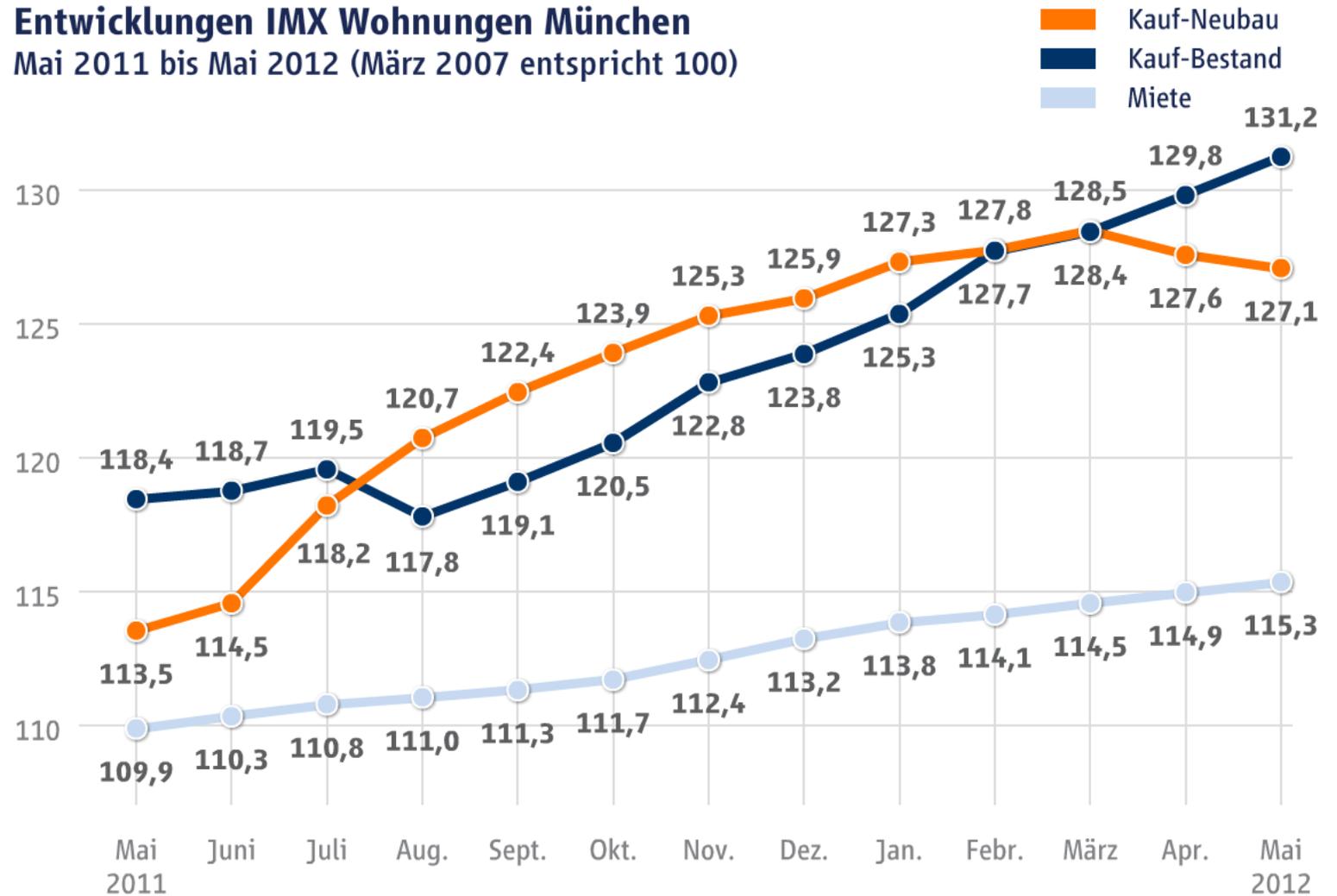


Der Immobilienindex von Immobilienscout24 für Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX Mai 2012 - Preisentwicklung Wohnungen in München



## Entwicklungen IMX Wohnungen München Mai 2011 bis Mai 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