

## IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

### IMX November 2012

### Angebotspreise steigen erstmals bundesweit stärker als Angebotsmieten

Wer sich in den letzten Monaten durch die abendlichen TV-Talkshows gezappt hat, kam am Thema steigende Mieten nicht vorbei. Insbesondere den Metropolen wird aktuell eine drohende Wohnungsnot attestiert. Tatsächlich sind etwa in der Hauptstadt die Angebotsmieten für Wohnungen in den letzten 12 Monaten um satte 8,6 Prozentpunkte gestiegen. In München im selben Zeitraum um 5,8 Prozentpunkte.



Michael Kiefer *frics*,  
Leiter Immobilienbewertung

Was in der Debatte jedoch überhaupt nicht thematisiert wird, ist dass die Angebotspreise für Wohneigentum derzeit deutlich stärker steigen als die Mieten. So sind sowohl in Berlin als auch in München die Preise seit November 2011 um rund 16 Prozent gestiegen. Eine Entwicklung, die dem aktuellen Run auf das Betongold der Ballungszentren geschuldet ist.

Erstmals seit der Erstellung des IMX steigen jedoch die Angebotspreise bundesweit stärker als die Angebotsmieten. So schließt der IMX für Mietwohnungen mit 112,3 Punkten, der IMX für Angebotspreise mit 112,4 Punkten. Betrachtet man die Steigerungsraten der letzten Monate, wird sich die Schere weiter öffnen. Doch was bedeutet das?

### Kommunale Lösungen müssen her

Der bundesweite Preisanstieg zeigt, dass Wohneigentum nicht nur in den Metropolen immer teurer wird. Auch in vielen Mittelstädten steigen aktuell die Preise; perspektivisch weiter stärker als die Mieten. Immobilienbesitz, insbesondere in städtischen Lagen, wird somit für immer mehr Bevölkerungsgruppen unerschwinglich. Doch mehr privater Immobilienbesitz würde helfen, die Situation auf den Wohnungsmärkten zu entspannen. Denn wer im Eigentum wohnt, muss keine Mieterhöhungen mehr fürchten.

Lösen lässt sich dieses Problem nur, wenn dort wo der Mangel herrscht, das Angebot erweitert wird. Wir brauchen deshalb dringend kommunale Lösungen, um dort mehr Wohnraum zu schaffen, wo er benötigt wird. In München, Hamburg und Berlin – aber auch zunehmend in Mittelstädten.

Ihr

  
Michael Kiefer

# IMX November 2012 - Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## ■ Angebotspreise Wohnhäuser (Neubau)

**Trend:** Auch im November setzt sich der positive Preistrend bei neu gebauten Häusern weiter fort.

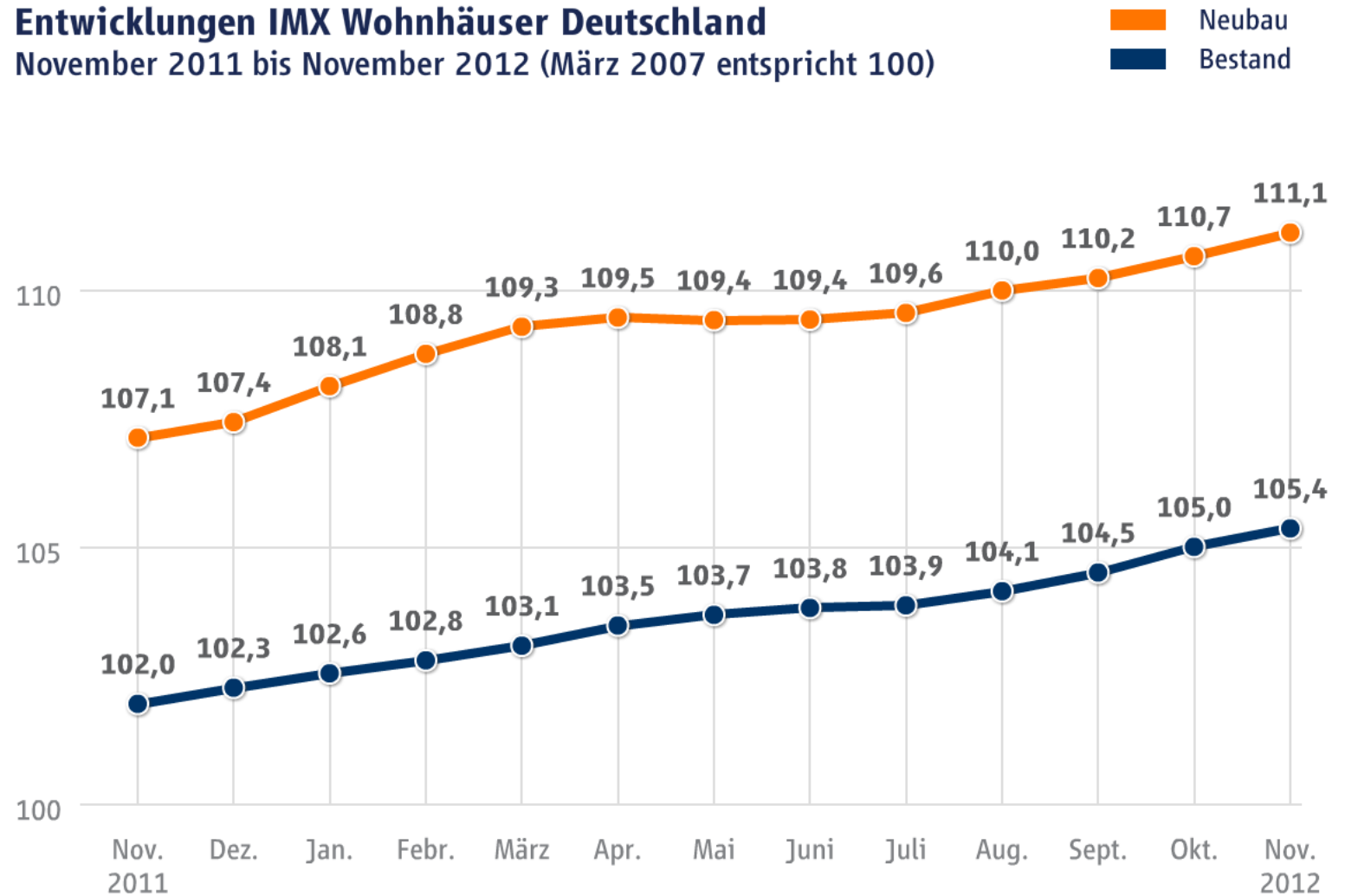
**Prognose:** Auch in den kommenden Monaten ist mit weiter steigenden Preisen zu rechnen.

## ■ Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

**Trend:** Im Häuser-Bestand sind die Angebotspreise im November um 0,4 Prozentpunkte gestiegen.

**Prognose:** Der positive Preis-Trend wird sich weiter fortsetzen.

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

## Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

**Trend:** Die Preise für neu gebaute Wohnungen sind im November um 0,6 Prozentpunkte gestiegen.

**Prognose:** Ein weiterer leichter Preisanstieg ist wahrscheinlich.

## Angebotspreise Wohnungen (Bestand)

**Trend:** Erstmals seit der Indexerstellung sind die Angebotspreise für Wohnungen im Bestand stärker gestiegen als die Angebotsmieten.

**Prognose:** Die hohe Nachfrage und das geringe Angebot werden für weiter steigende Preise sorgen.

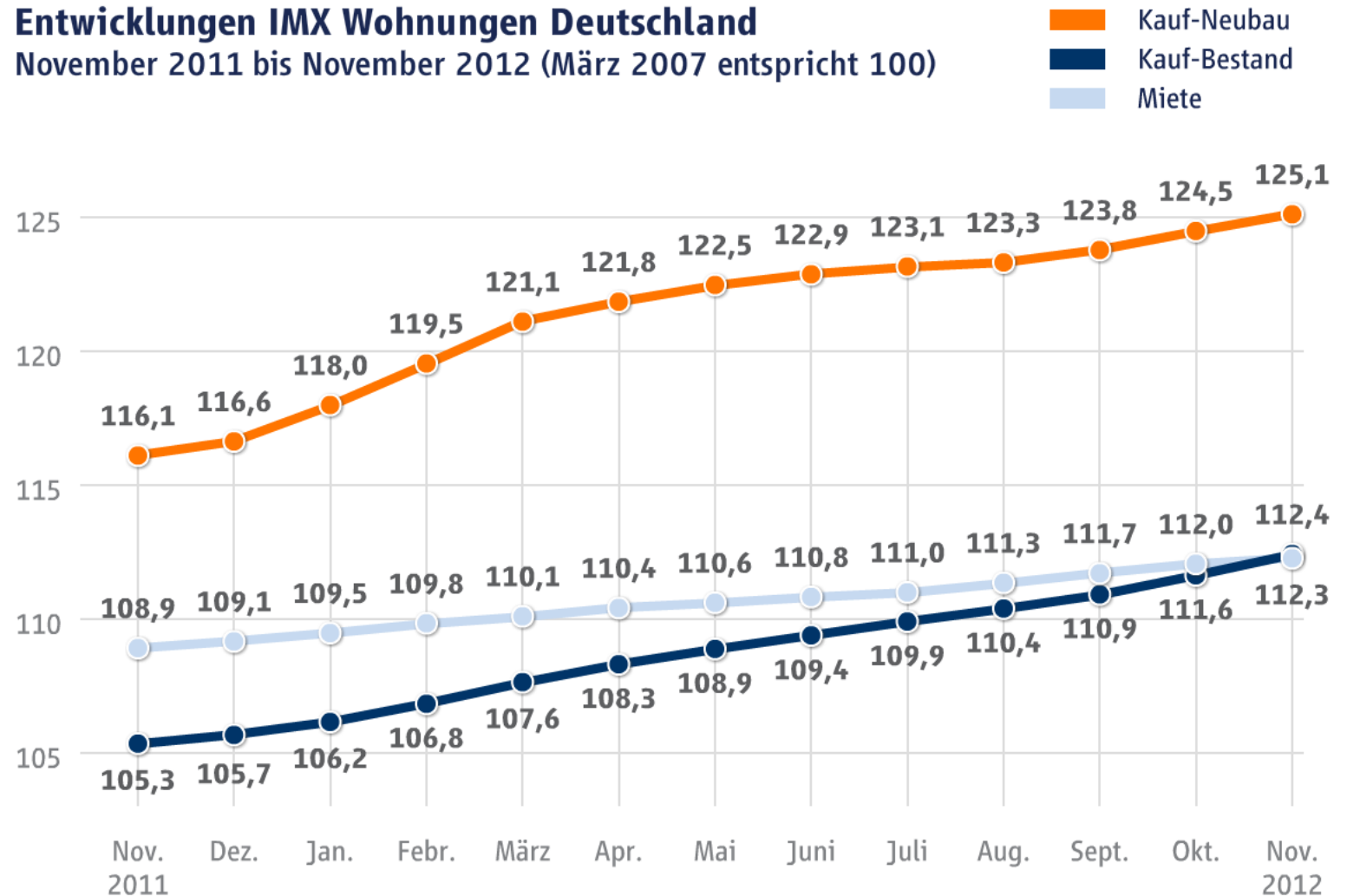
## Angebotsmieten Wohnungen

**Trend:** Die Mietpreise steigen im November um 0,3 Prozentpunkte auf einen Wert von 112,3 Prozent.

**Prognose:** In den kommenden Monaten ist mit einer Fortsetzung der Entwicklung zu rechnen.

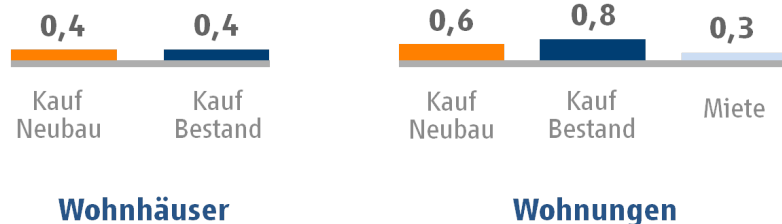
## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

November 2011 bis November 2012 (März 2007 entspricht 100)

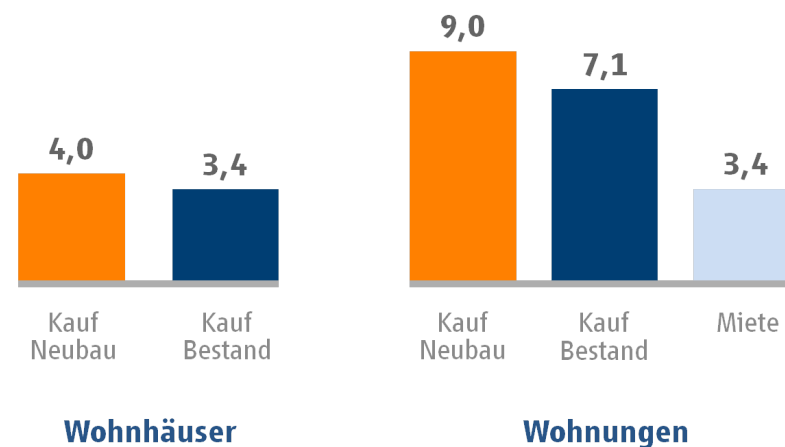


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

## Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



## Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)

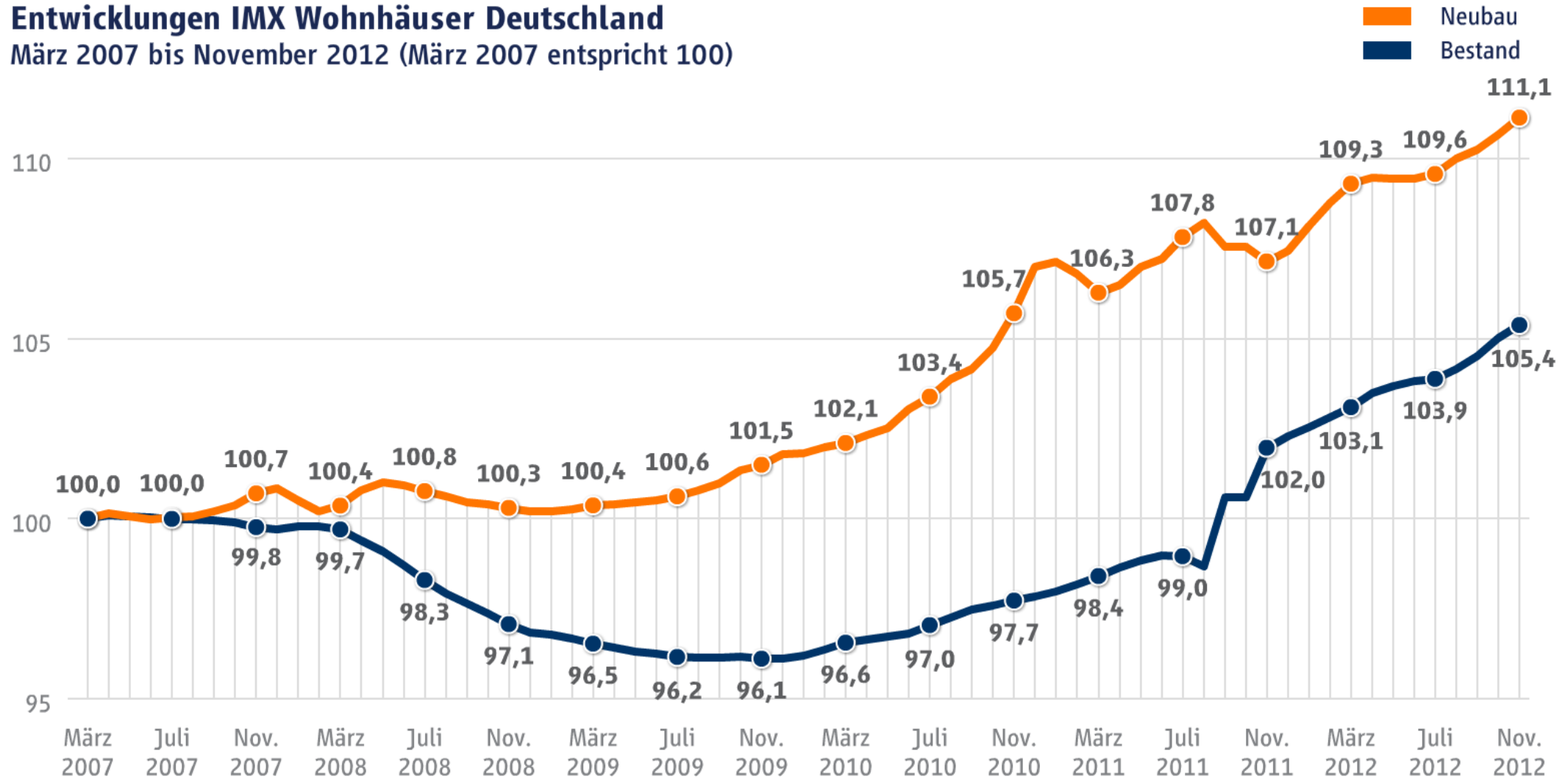


IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

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

# IMX November 2012 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

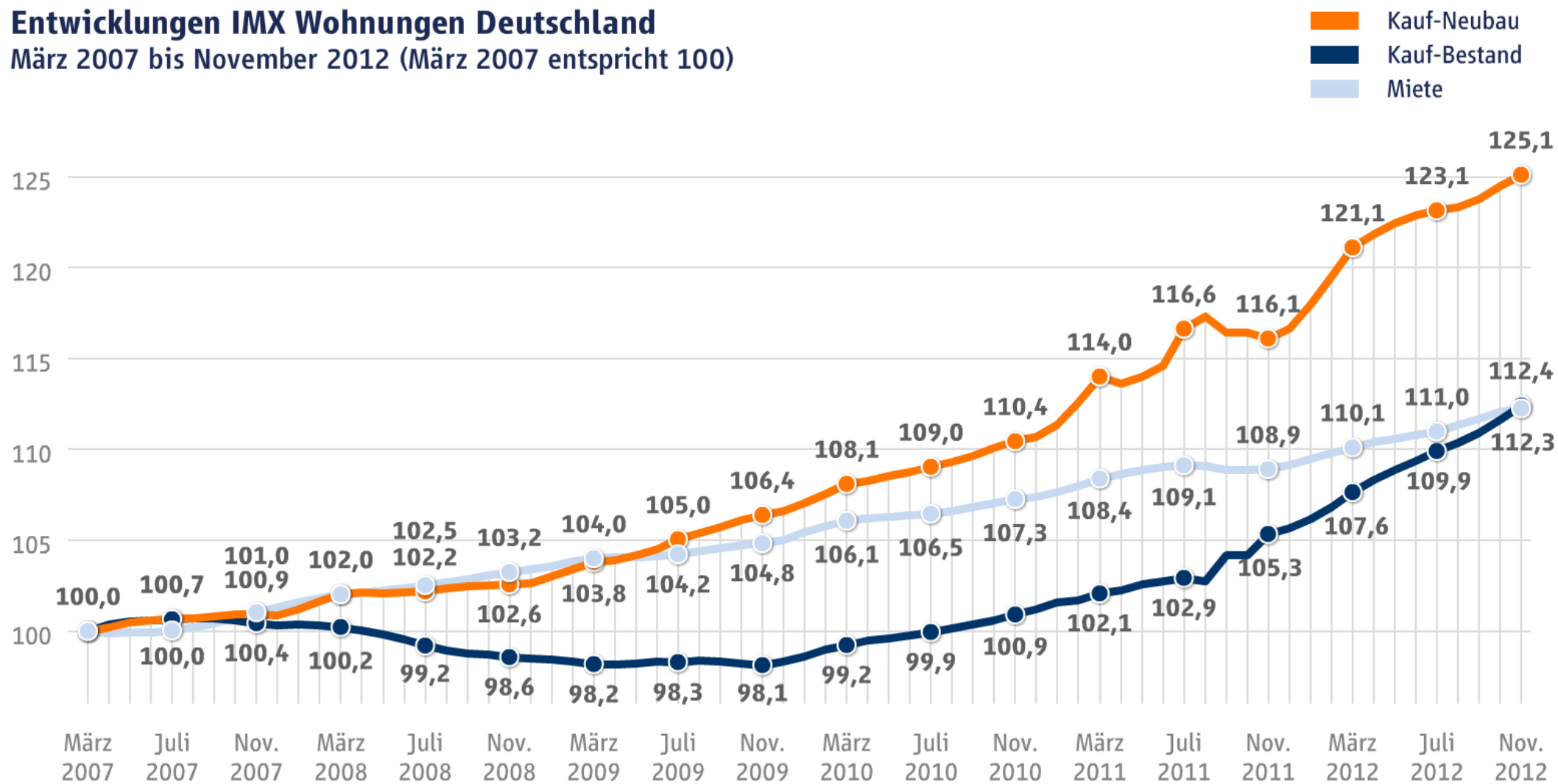
## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland März 2007 bis November 2012 (März 2007 entspricht 100)



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

# IMX November 2012 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

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



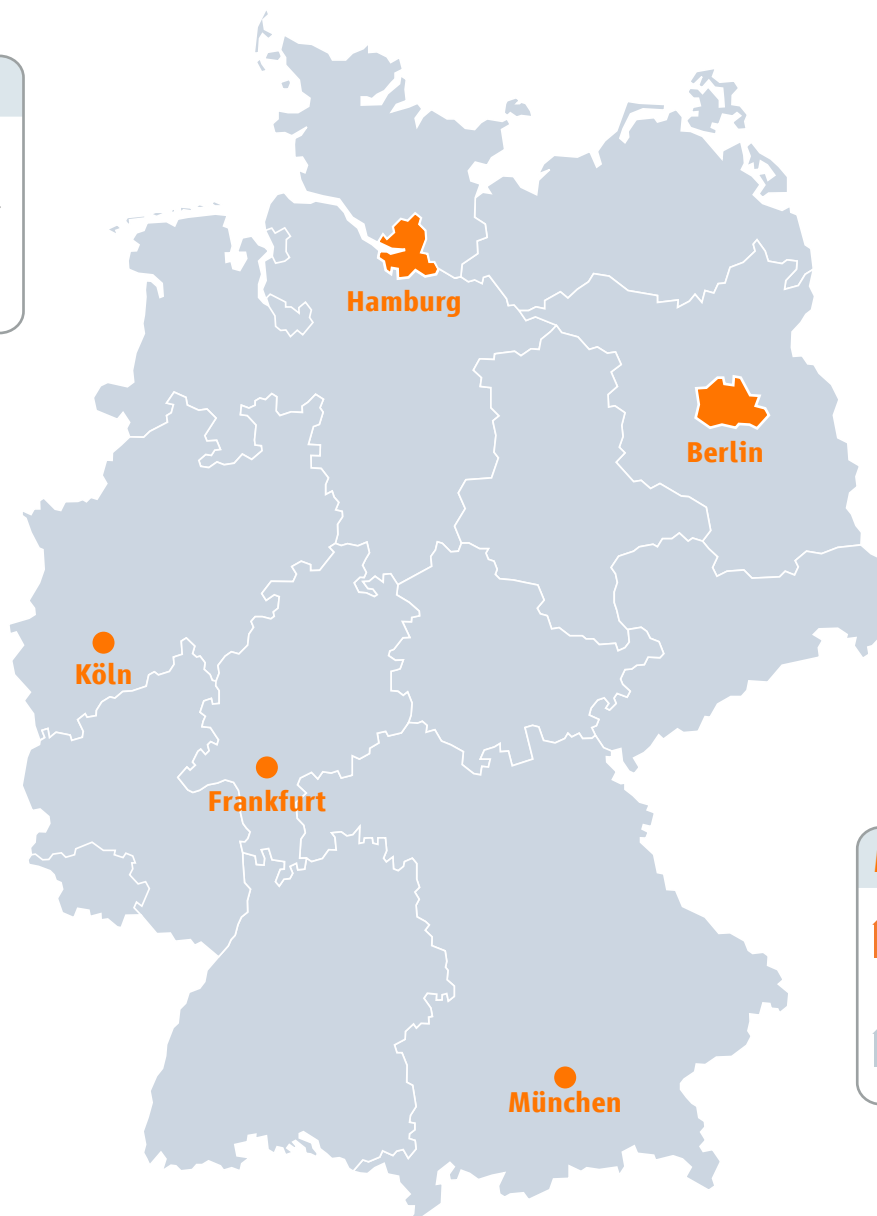
Der Immobilienindex von Immobilienscout24 für Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX November 2012 - Die fünf größten deutschen Städte

Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	122,1	+2,9	+9,3
	Bestand	122,3	+1,1	+12,6
🏠 Kauf	Neubau	129,5	+0,8	+9,3
	Bestand	142,5	+0,5	+13,2
Miete		122,8	0,0	+3,4

Köln		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	116,1	-0,6	+8,9
	Bestand	110,1	+1,5	+7,8
🏠 Kauf	Neubau	130,5	+1,1	+11,4
	Bestand	117,1	+0,8	+9,7
Miete		112,4	+0,3	+3,5

Frankfurt		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	120,2	+0,2	+4,2
	Bestand	112,9	+2,1	+4,8
🏠 Kauf	Neubau	125,7	-0,2	+10,5
	Bestand	124,5	+1,5	+8,7
Miete		117,8	+0,2	+3,7



November 2012 (März 2007 entspricht 100)

🏠 Wohnhäuser 🏠 Wohnungen

Berlin		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	121,1	+0,5	+8,9
	Bestand	114,9	+1,0	+9,0
🏠 Kauf	Neubau	141,1	-0,3	+15,1
	Bestand	136,0	+1,4	+17,0
Miete		128,6	+0,8	+8,2

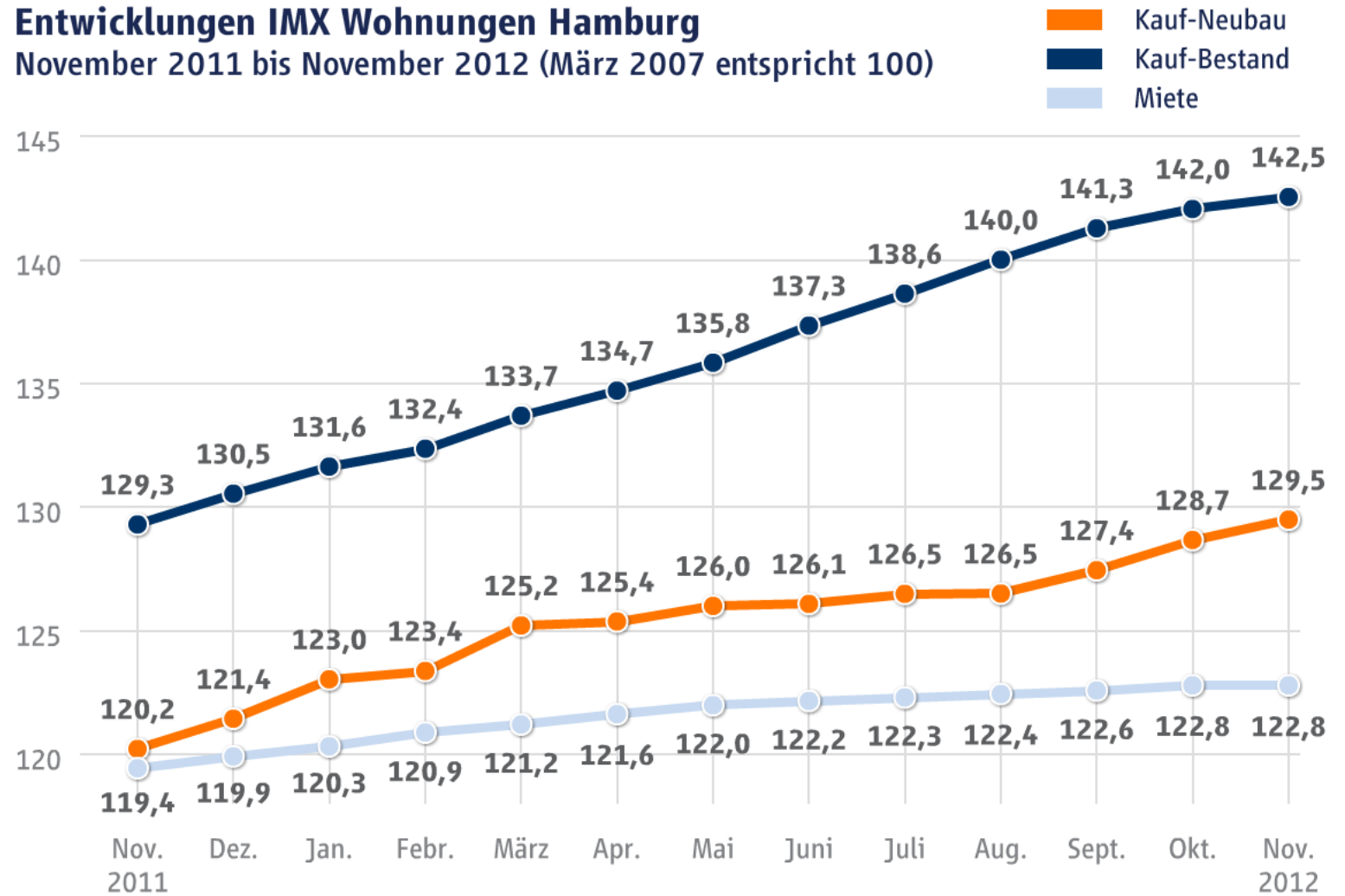
München		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	127,0	+0,1	+9,4
	Bestand	117,7	-1,3	+8,6
🏠 Kauf	Neubau	132,6	+2,1	+7,3
	Bestand	139,2	+1,8	+16,4
Miete		118,2	+0,4	+5,8

# IMX November 2012 - Preisentwicklung Wohnungen in Hamburg



## Entwicklungen IMX Wohnungen Hamburg

November 2011 bis November 2012 (März 2007 entspricht 100)



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

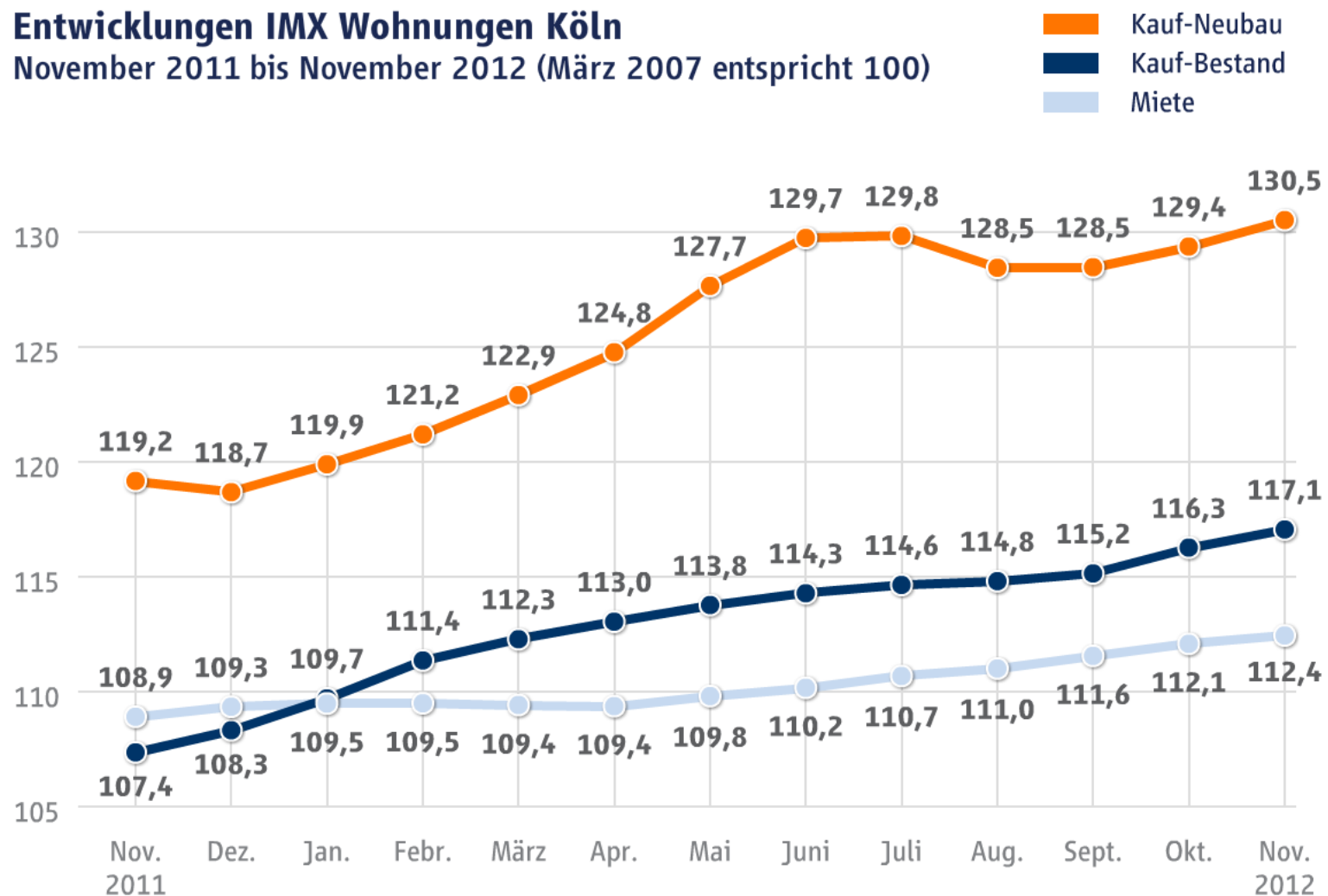


# IMX November 2012 - Preisentwicklung Wohnungen in Köln



## Entwicklungen IMX Wohnungen Köln

November 2011 bis November 2012 (März 2007 entspricht 100)



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

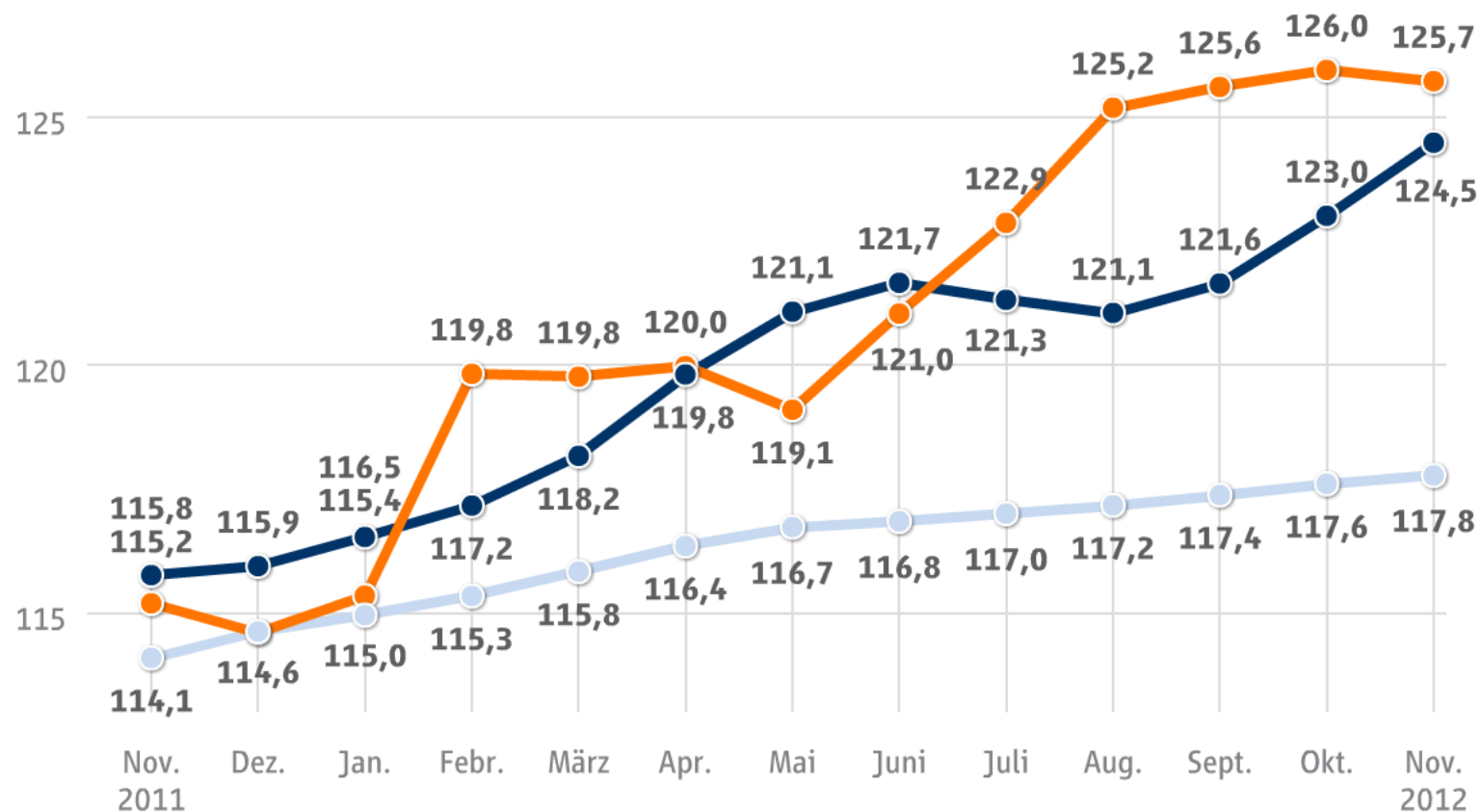
# IMX November 2012 - Preisentwicklung Wohnungen in Frankfurt



## Entwicklungen IMX Wohnungen Frankfurt

November 2011 bis November 2012 (März 2007 entspricht 100)

- Kauf-Neubau
- Kauf-Bestand
- Miete



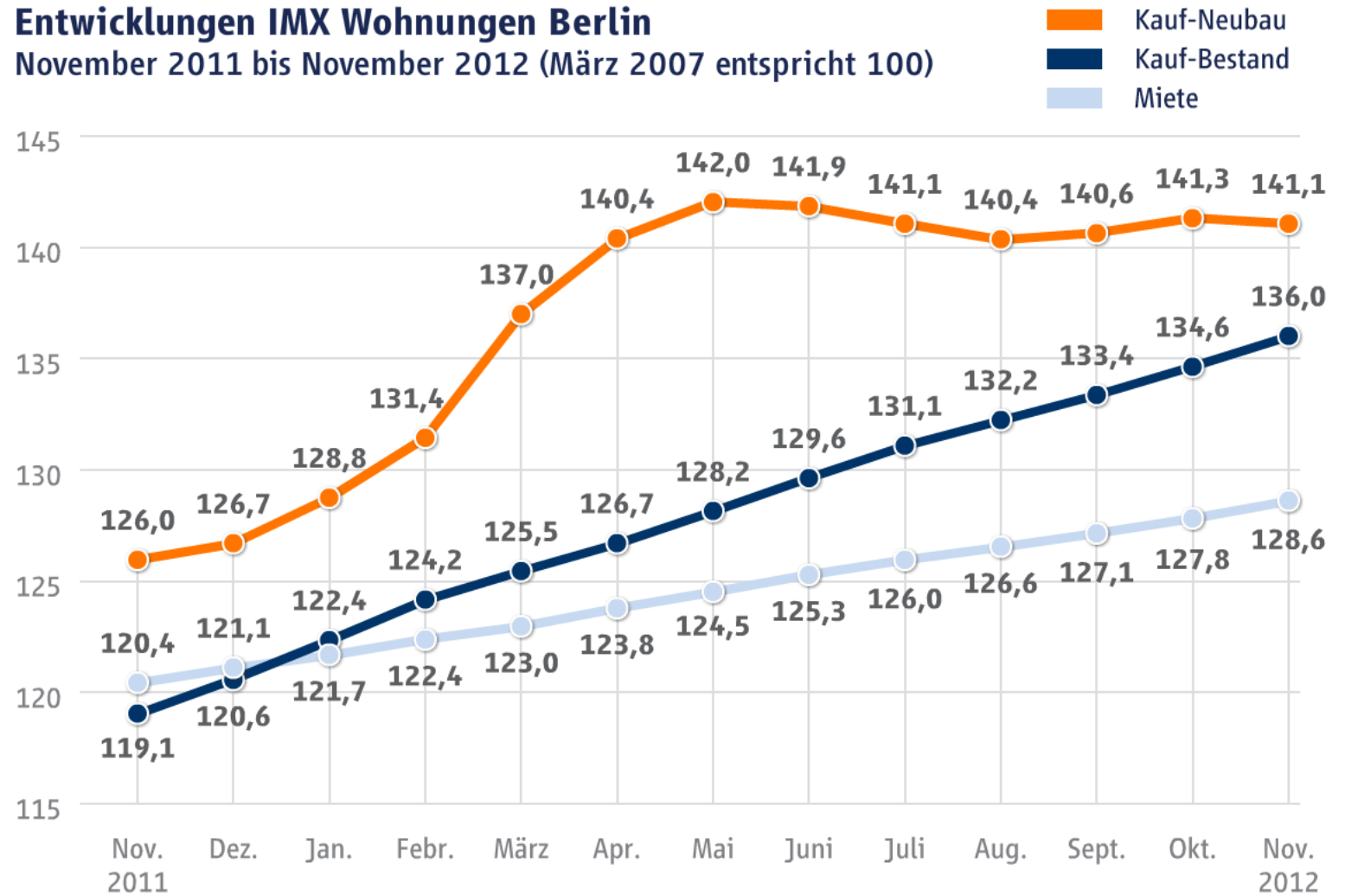
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX November 2012 - Preisentwicklung Wohnungen in Berlin



## Entwicklungen IMX Wohnungen Berlin

November 2011 bis November 2012 (März 2007 entspricht 100)



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

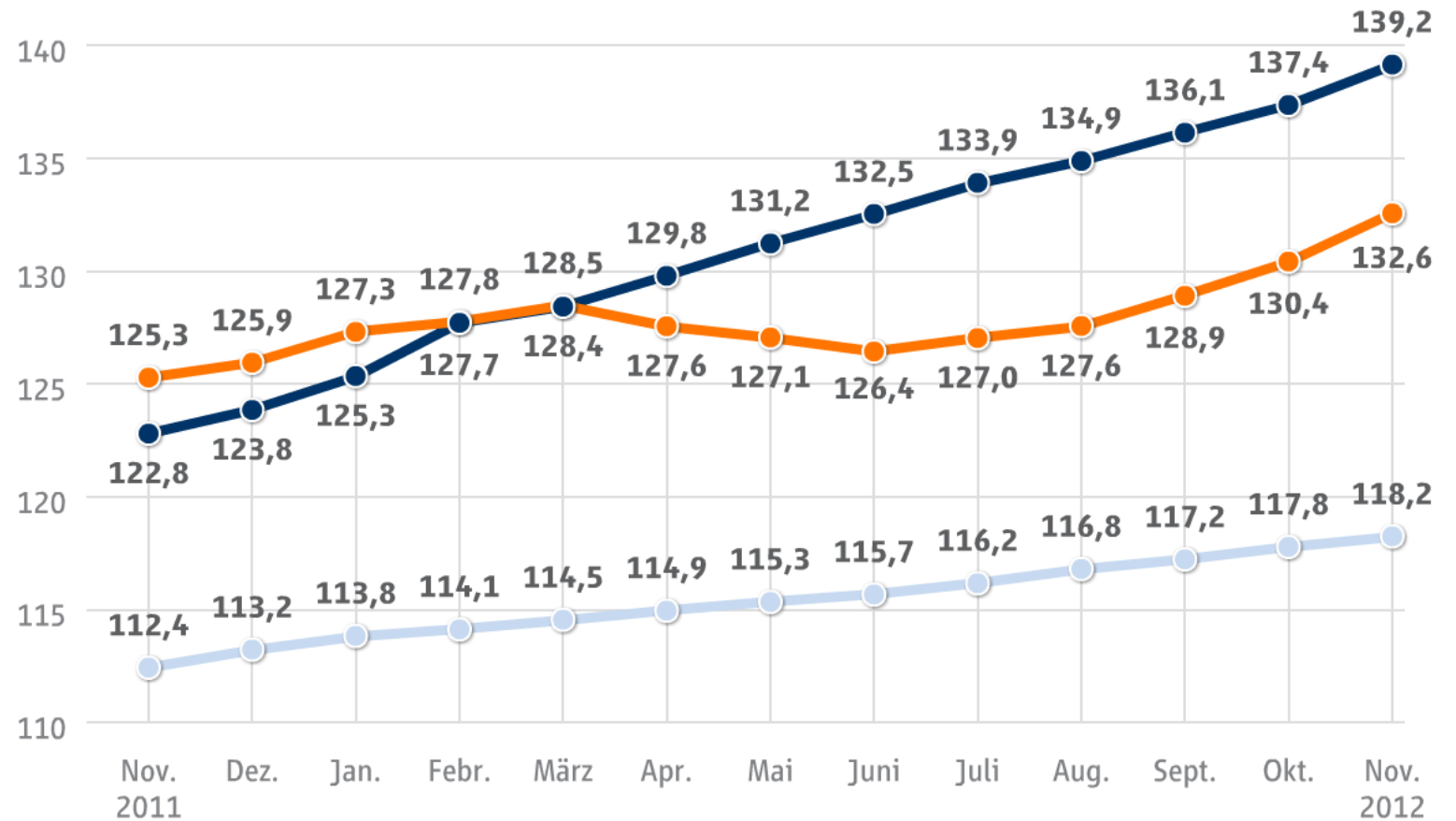
# IMX November 2012 - Preisentwicklung Wohnungen in München



## Entwicklungen IMX Wohnungen München

November 2011 bis November 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

## 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 9 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 200 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 600 Mitarbeiter. ImmobilienScout24 ist Teil der Scout24-Gruppe. Neben ImmobilienScout24 zählen AutoScout24, FinanceScout24, FriendScout24, JobScout24 und TravelScout24 zur Scout24-Gruppe. Scout24 ist ein Teil des Deutsche Telekom Konzerns.

## Über Michael Kiefer (frics)

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