

## IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

### IMX August 2014 Deutschlandweit beruhigen sich die Immobilienmärkte

Der Immobilienindex IMX zeigt in der bundesweiten Analyse der Angebotspreise für Wohnungen und Häuser im August wenig Dynamik. Sowohl für Neubau- als auch für Bestandsimmobilien sind die Preiskurven bereits in den vergangenen Monaten merklich abgeflacht. Die Kosten für Wohneigentum bewegen sich seitwärts und pendeln sich damit auf dem erreichten Niveau ein. Dies ist nicht verwunderlich, denn viele Märkte sind größtenteils leer gekauft und der Großteil der deutschen Immobilienkäufer ist glücklicherweise bedacht genug, nicht jeden aufgerufenen Preis in jeder beliebigen Lage zu bezahlen. Es scheint als sei die Zeiten der großen Preissteigerungen erst einmal vorbei – doch diese Aussage lässt sich nur bei der Betrachtung des gesamten deutschen Markts belegen.



Michael Kiefer *frics*,  
Chefanalyst  
ImmobilienScout24

Schaut man sich die Analyse der fünf Top-Metropolen an, ergibt sich ein differenzierteres Bild. In Hamburg spiegelt sich die ruhige Entwicklung des Gesamtmarktes wider; auch Berlin zeigt seit vergangenem Monat eine Entspannung auf dem Markt der Eigentumswohnungen. In Köln und Frankfurt am Main dagegen ziehen die Preise aktuell wieder merklich an.

### Mieten im Bundesdurchschnitt stabil

Ähnlich verhält es sich auch bei den Angebotsmieten. Im Durchschnitt für Deutschland haben sich die Mietpreise sichtbar stabilisiert und steigen um lediglich 0,2 Prozentpunkte. Die steile Preiskurve des ersten Quartals mit monatlichen Sprüngen von mehr als einem Prozentpunkt gehört damit der Vergangenheit an. Doch welches Bild sich in den kommenden Monaten zeichnen wird, ist unter anderem stark davon abhängig, welche Änderungen der Gesetzgeber tatsächlich in die Wege leitet. Der Markt wird darauf sehr wahrscheinlich schnell reagieren.

Bei den Mieten in den Großstädten zeigen sich analog zum Kaufmarkt unterschiedliche Trends: moderaten Kostensteigerungen in Hamburg und Frankfurt, sogar leichte Preisrückgänge in Köln (-0,2 Prozentpunkte). Die Mietpreise in Berlin und München dagegen sind im August um mehr als einen halben Prozentpunkt nach oben geklettert (Berlin +0,6, München +0,7). Hier spielen viele regionale Faktoren eine Rolle – neben der Fertigstellung neuer Bau- oder Sanierungsprojekte beispielsweise auch die Aufwertung einzelner Kieze, die die Preise entsprechend in die Höhe treiben können.

Ihr

  
Michael Kiefer

# IMX August 2014 - Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## Angebotspreise Wohnhäuser (Neubau)

**Trend:** Häuser im Neubaubereich erfahren derzeit keine Preisveränderung.

**Prognose:** Das Preisniveau wird mittelfristig leicht steigen, aber nicht in dem Umfang wie zu Jahresbeginn.

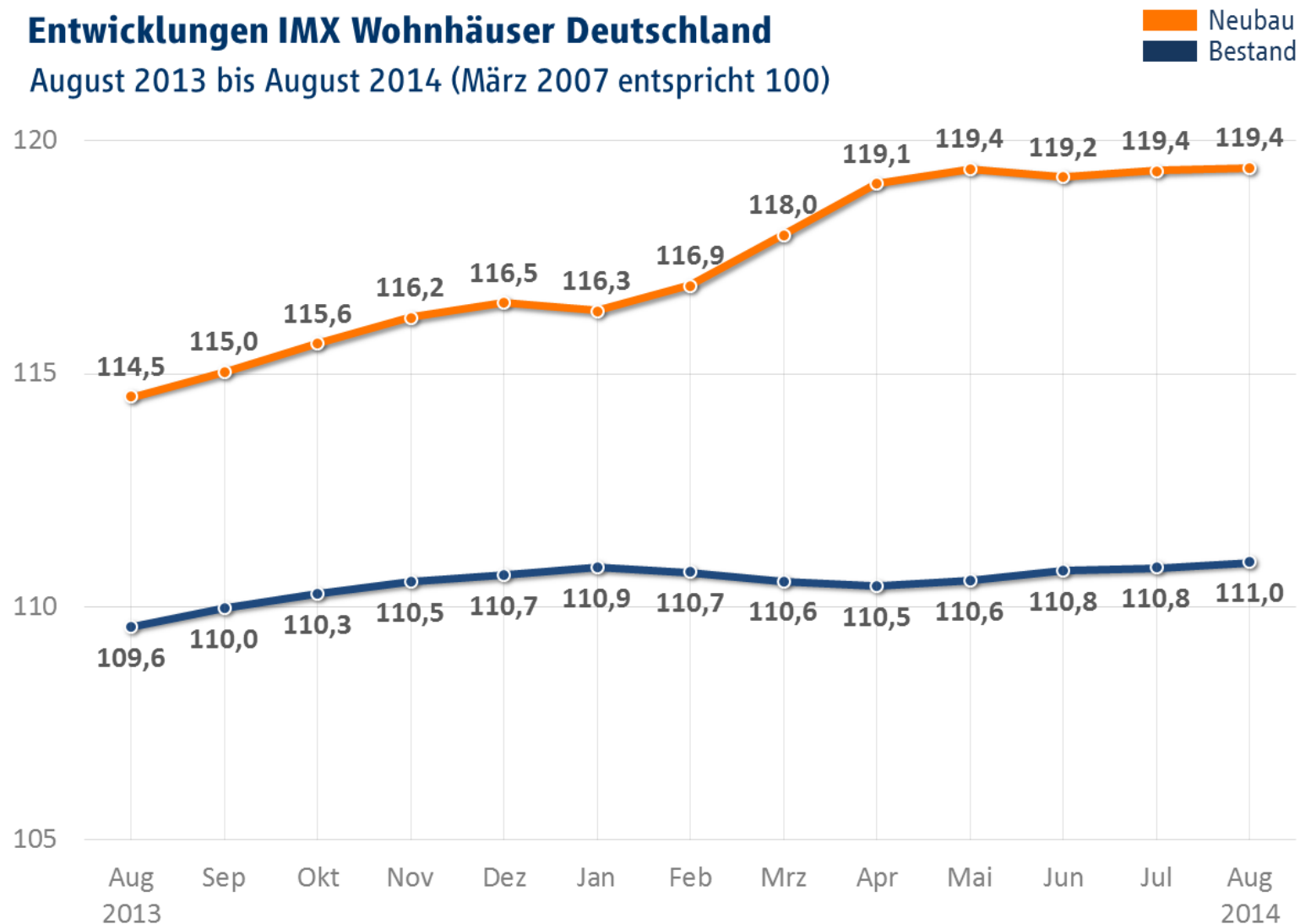
## Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

**Trend:** Wohnhäuser im Bestand wurden im August um 0,2 Prozentpunkte teurer.

**Prognose:** Dieser bereits lang anhaltende Trend wird auch weiterhin zu beobachten sein.

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

August 2013 bis August 2014 (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 August 2014 - Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

**Trend:** Neu gebaute Eigentumswohnungen verteuern sich im August um moderate 0,2 Prozentpunkte.

**Prognose:** Es ist nicht unwahrscheinlich, dass die Preiskurve im Neubaubereich wieder steiler ansteigen wird.

## Angebotspreise Wohnungen (Bestand)

**Trend:** Die Preise für Bestandswohnungen steigen im Monatsvergleich um 0,4 Prozentpunkte.

**Prognose:** Eine Abweichung von der Seitwärtsbewegung ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

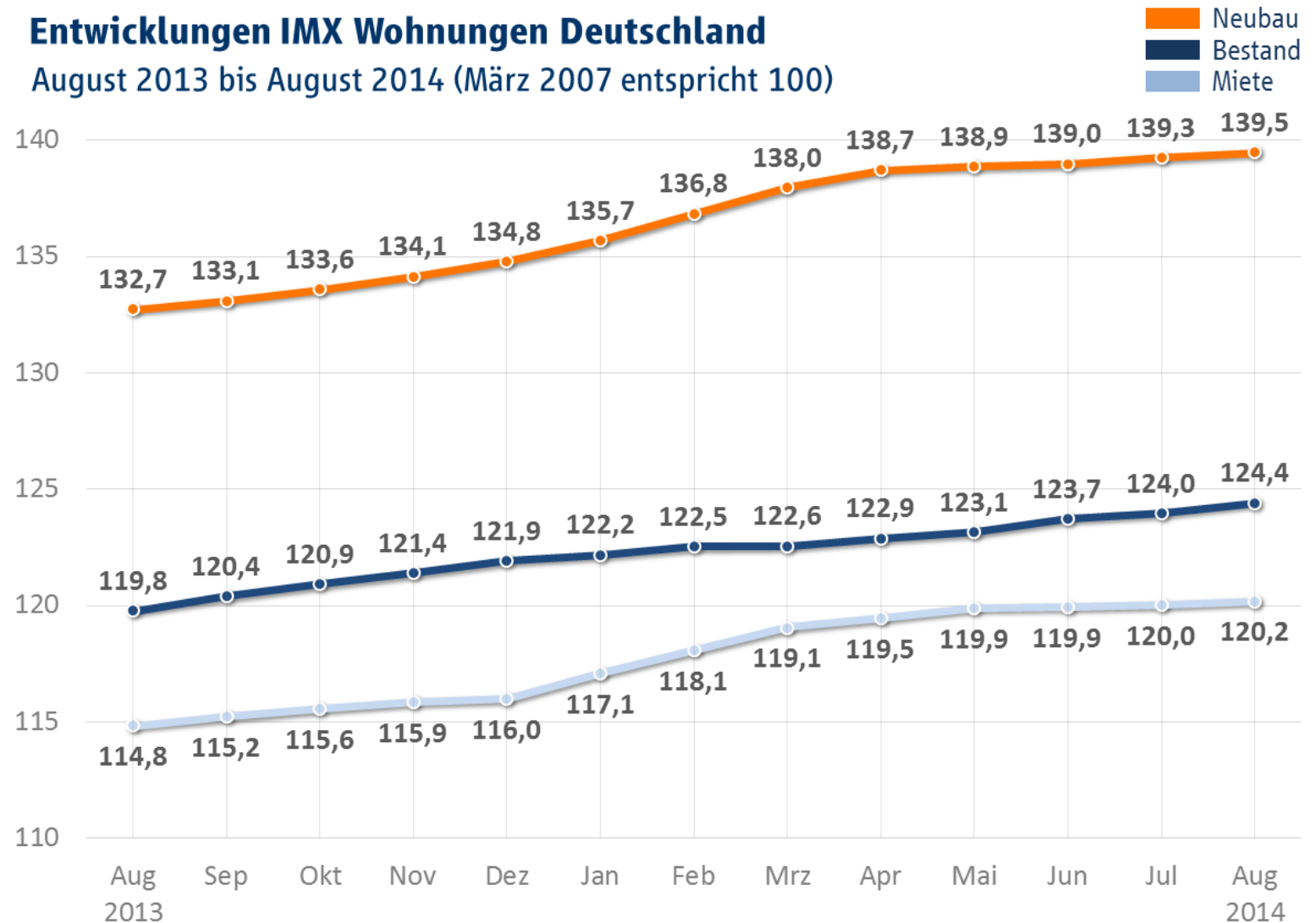
## Angebotsmieten Wohnungen

**Trend:** Die Stabilisierung der Mieten setzt sich im Bundesdurchschnitt fort. Mietpreise steigen leicht um 0,2 Prozentpunkte.

**Prognose:** Die weitere Entwicklung ist vor allem von den gesetzlichen Rahmenbedingungen abhängig.

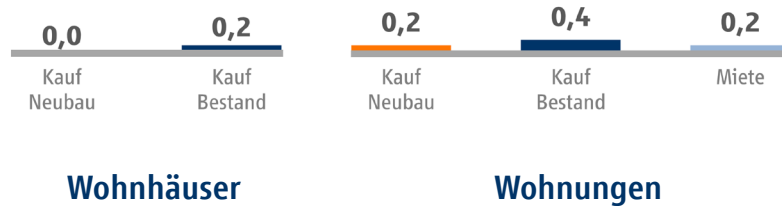
## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

August 2013 bis August 2014 (März 2007 entspricht 100)

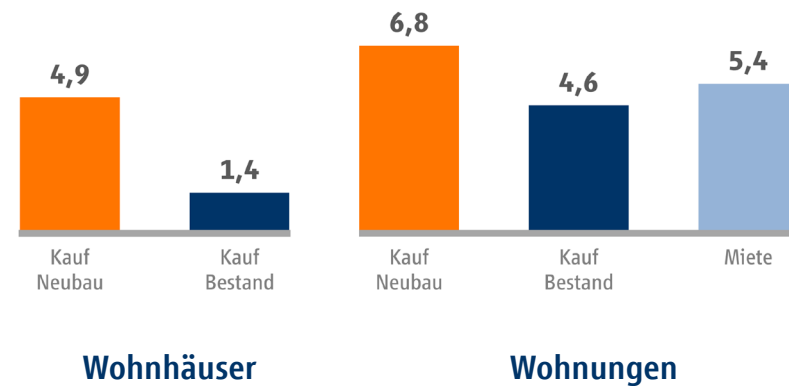


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

## Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



## Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)

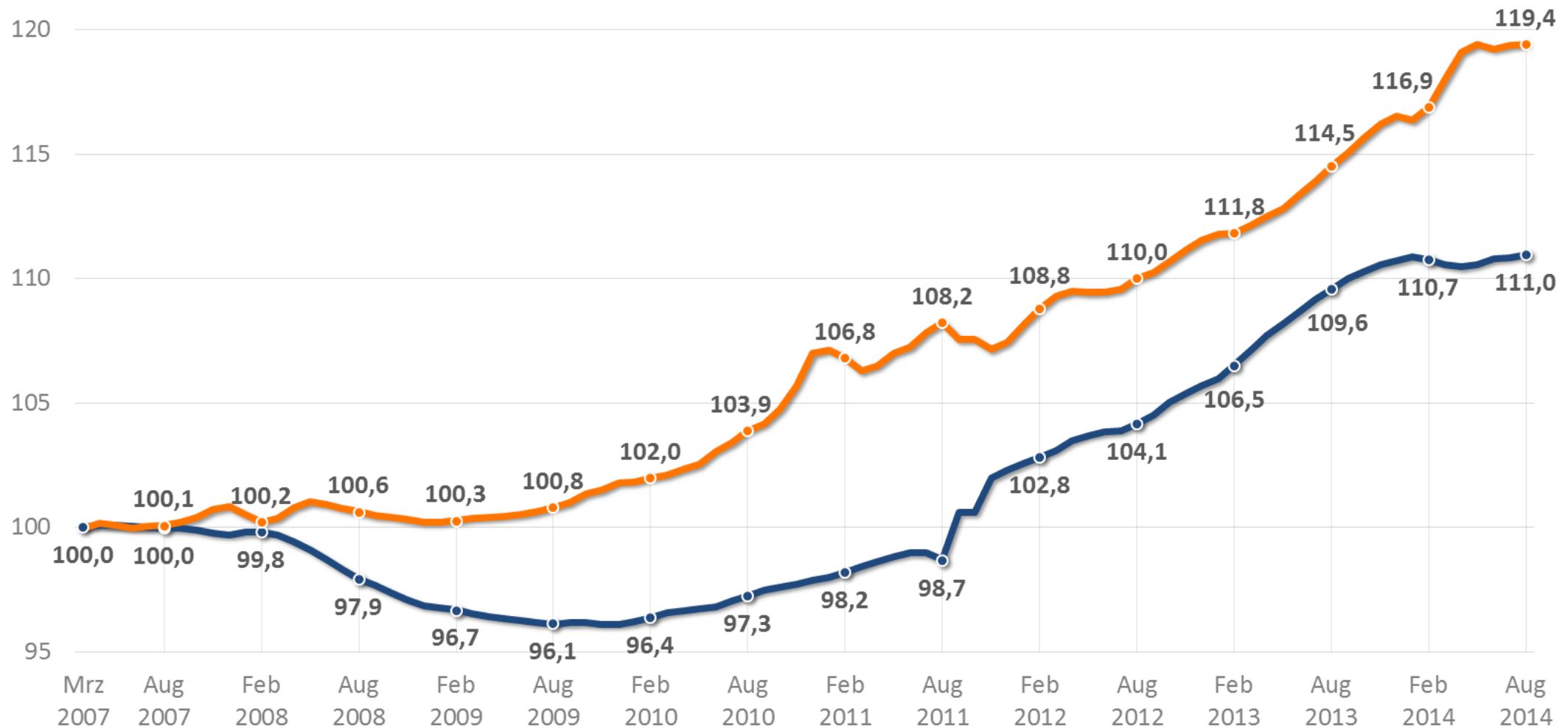


IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand  
IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX August 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

März 2007 bis August 2014 (März 2007 entspricht 100)

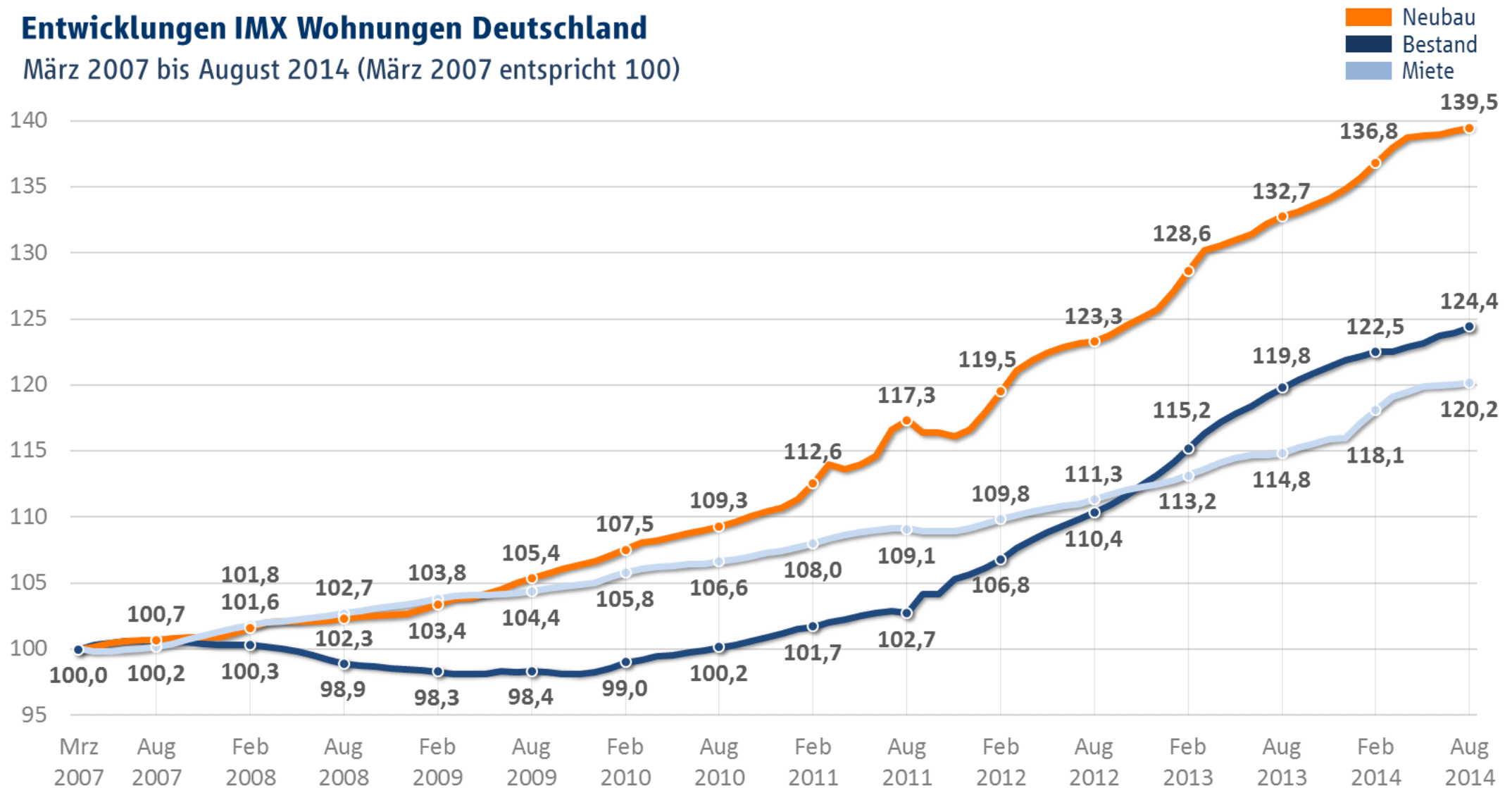


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

# IMX August 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

März 2007 bis August 2014 (März 2007 entspricht 100)







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



# IMX August 2014 - Die fünf größten deutschen Städte

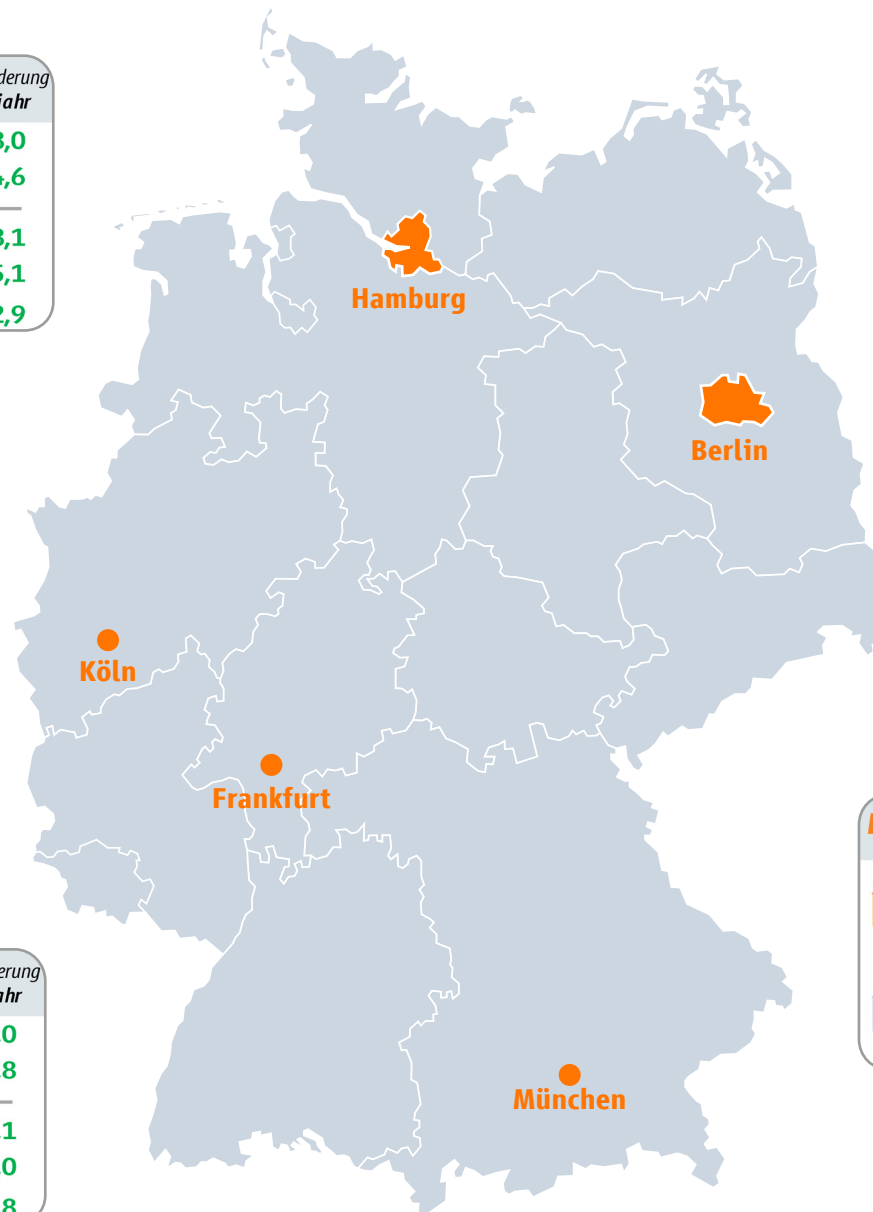
August 2014 (März 2007 entspricht 100)



 Wohnhäuser  Wohnungen



		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	131,2	+0,0	+8,0
	Bestand	135,1	+0,3	+4,6
	Kauf Neubau	145,5	+0,0	+8,1
	Bestand	156,5	+0,1	+5,1
Miete		126,9	+0,2	+2,9

		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	130,4	-0,1	+2,7
	Bestand	125,8	+0,4	+8,4
	Kauf Neubau	142,3	+0,7	+5,3
	Bestand	137,6	+0,7	+11,0
Miete		115,9	-0,2	+1,8

		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	142,3	-0,1	+14,0
	Bestand	125,0	+1,5	+5,8
	Kauf Neubau	141,7	+1,8	+8,1
	Bestand	142,5	+0,8	+8,0
Miete		121,1	+0,4	+2,8



		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	136,4	+0,5	+12,0
	Bestand	135,2	+1,1	+13,2
	Kauf Neubau	150,3	+0,1	+4,0
	Bestand	161,9	+0,5	+13,9
Miete		141,5	+0,6	+6,8

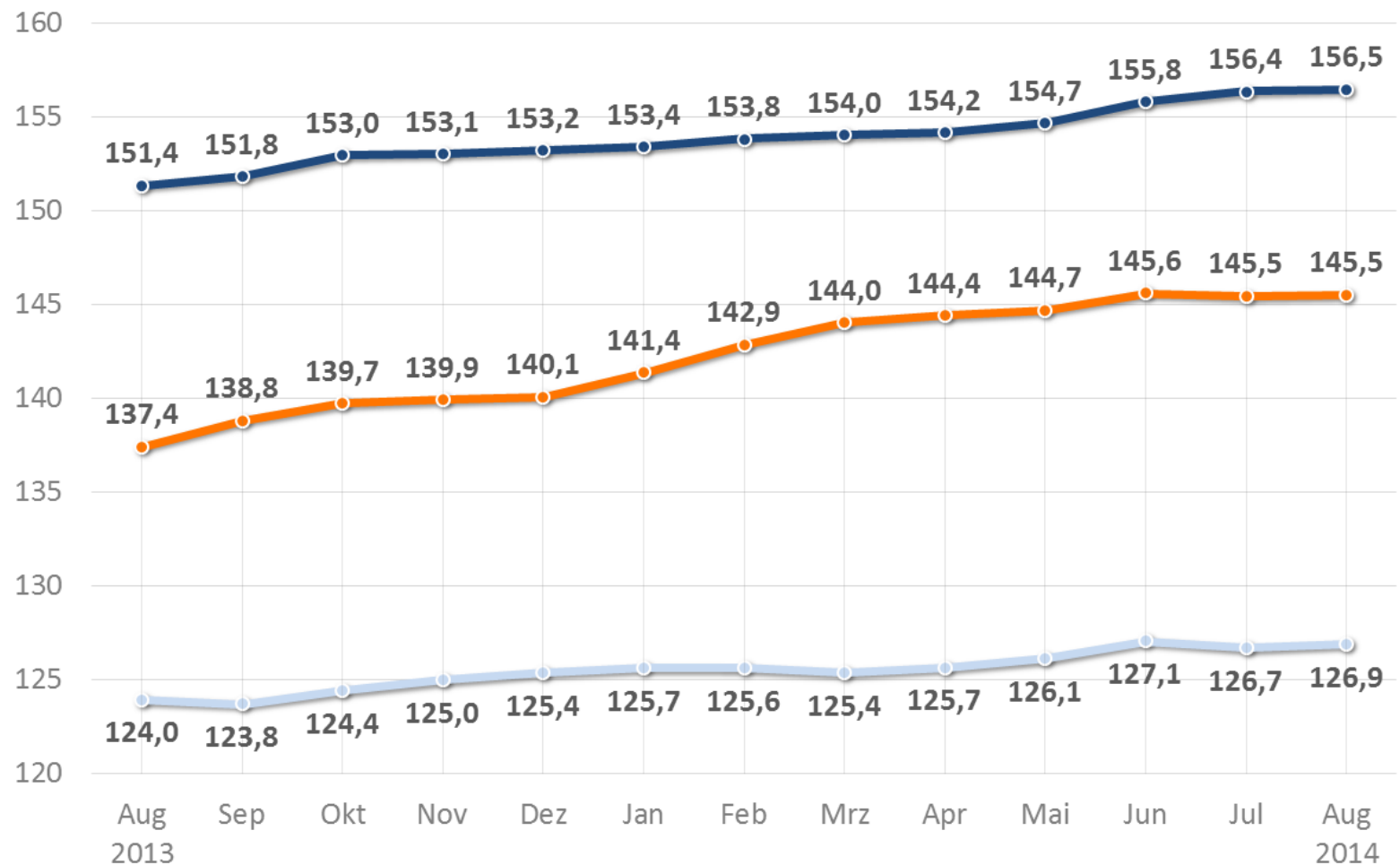
		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	149,3	+0,0	+13,7
	Bestand	136,1	+0,1	+5,3
	Kauf Neubau	141,3	+0,3	+0,5
	Bestand	165,1	+1,3	+11,8
Miete		125,1	+0,7	+5,0



## Entwicklungen IMX Wohnungen Hamburg

August 2013 bis August 2014 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



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

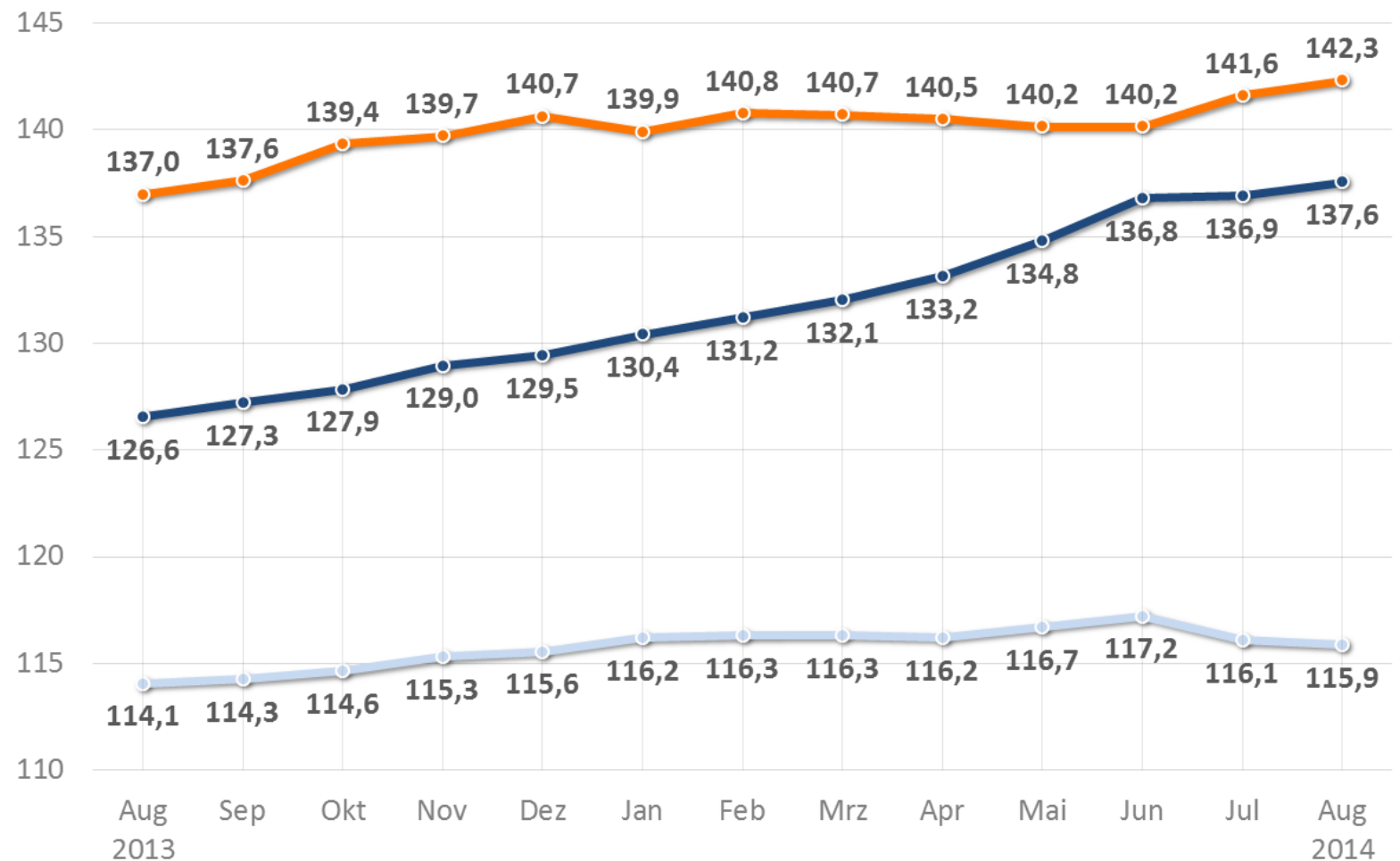




## Entwicklungen IMX Wohnungen Köln

August 2013 bis August 2014 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete

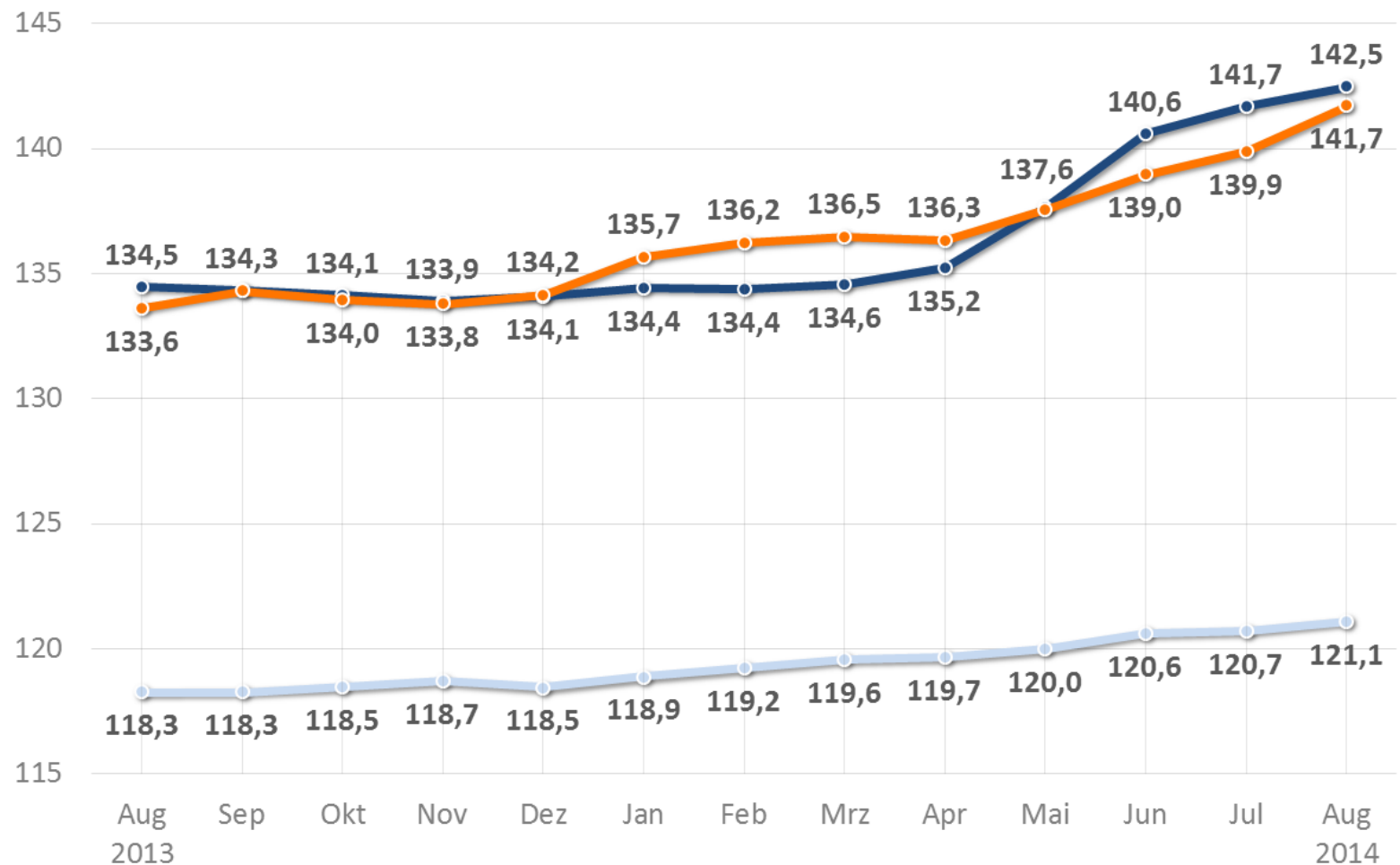


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen Frankfurt am Main August 2013 bis August 2014 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete

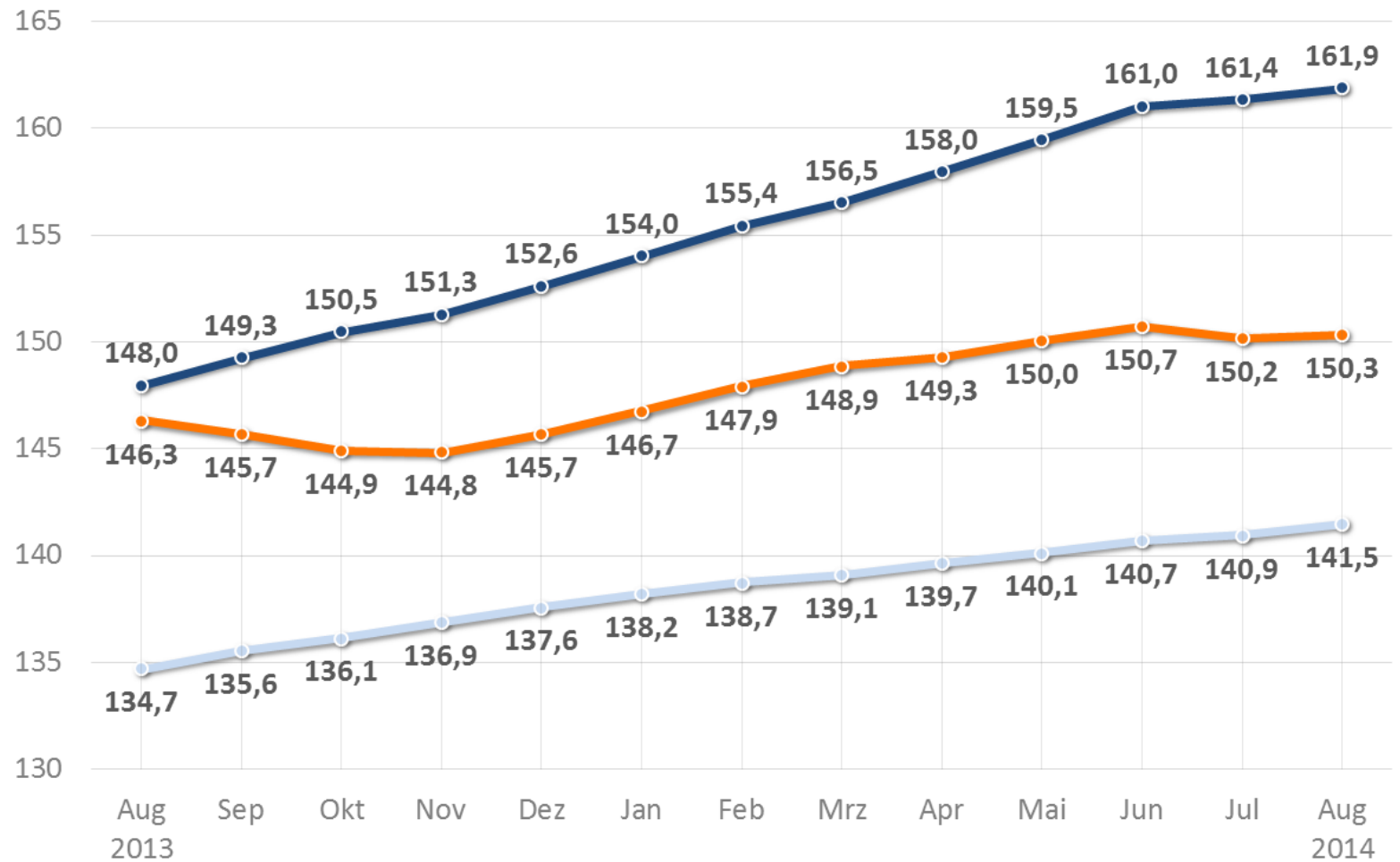


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

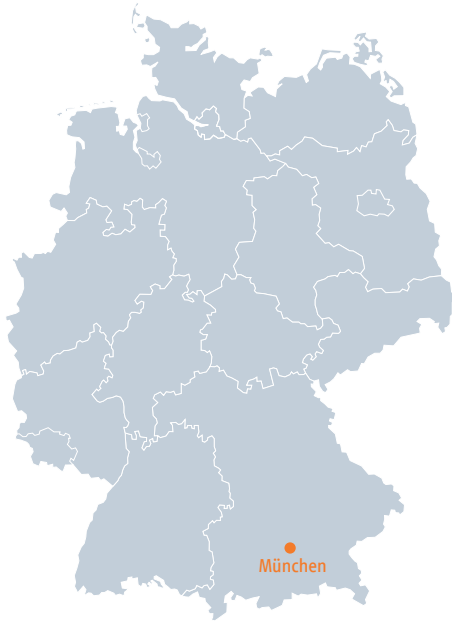


## Entwicklungen IMX Wohnungen Berlin August 2013 bis August 2014 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



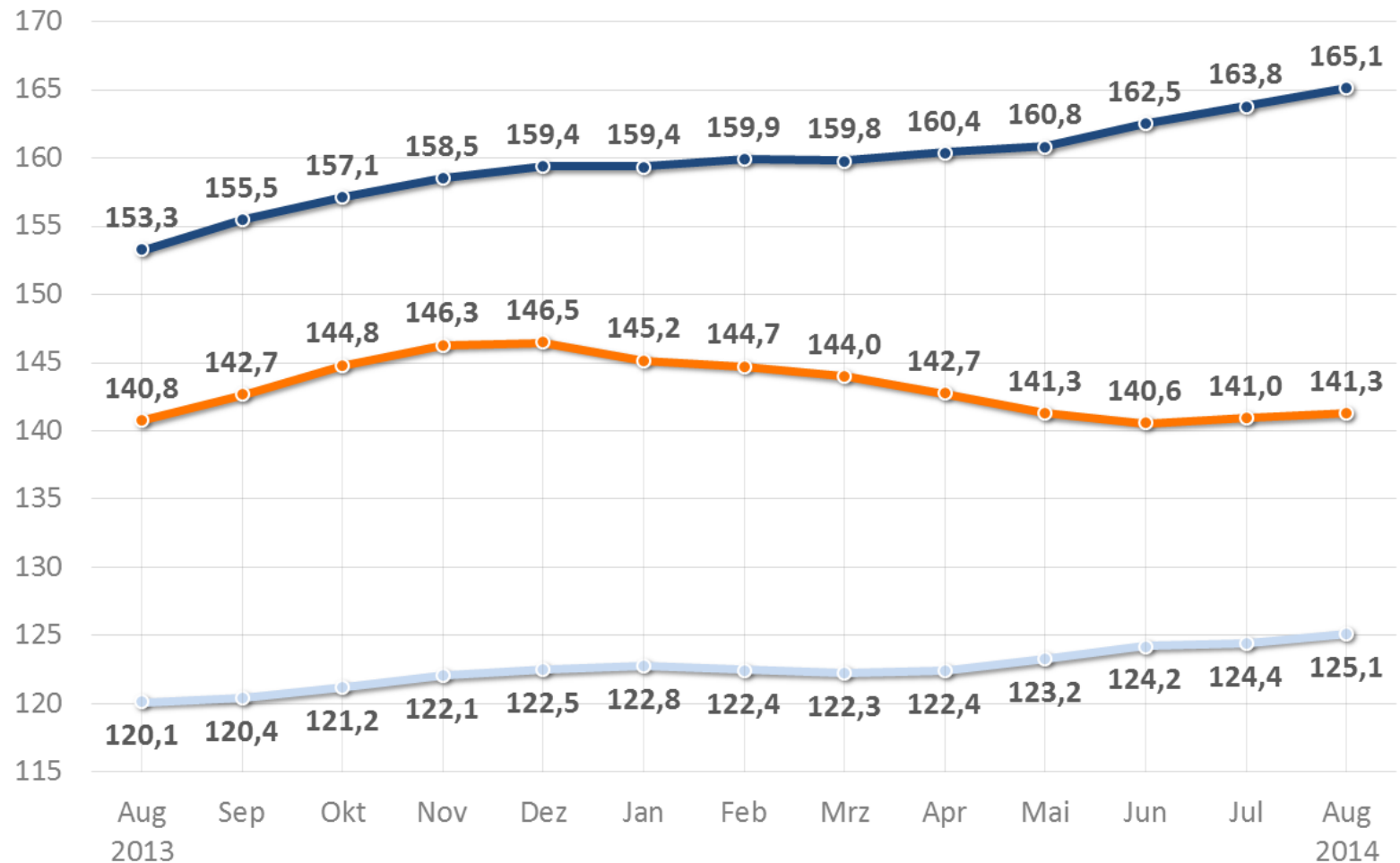
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen München

August 2013 bis August 2014 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- 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 zwölf 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 Immobilienscout

ImmobilienScout24 ist Deutschlands größter Immobilienmarkt. Mit über 10 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 300 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 gehört zur Scout24-Gruppe mit ihren Marken AutoScout24, FinanceScout24, FriendScout24, JobScout24 und TravelScout24.

## Über Michael Kiefer (frics)

Michael Kiefer ist Chefanalyst 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 2007 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:

Jenny Walther, [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 2014