

IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

IMX Juli 2014

Erste Anzeichen für eine Entspannung am Berliner Immobilienmarkt?

Berlin gilt seit vielen Monaten als das Paradebeispiel für den boomenden Immobilienmarkt in Deutschland. Seit drei Jahren kletterten hier die Preise für Wohneigentum Monat für Monat nach oben, meist um monatlich mehr als einen Prozentpunkt. Im Juli setzt nun erstmals eine Beruhigung der Preisspirale in Berlin ein: Wohnungen im Bestand verteuern sich nur noch um 0,4 Prozentpunkte; die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen geben sogar um einen halben Prozentpunkt nach.

Setzt in der Hauptstadt nun eine Trendwende ein oder handelt es sich nur um eine kurzfristige Beruhigung, möglicherweise saisonal bedingt? Ich persönlich bin der Meinung, dass an der Spree das Ende der Fahnenstange noch nicht erreicht ist und wir in Kürze wieder eine Tendenz zur Verteuerung erleben werden. Denn nach wie



Michael Kiefer *frics*,
Chefanalyst
ImmobilienScout24

vor ziehen viele, besonders junge Menschen nach Berlin, drängen Investoren in die Stadt und werden günstige Mietwohnungen durch aufwändige Sanierung in kostspieliges Eigentum umgewandelt. Richtig ist aber, dass einzelne Lagen bereits so teuer sind, dass nicht mehr viel Spielraum nach oben besteht. Wie in München und Hamburg schon länger sichtbar, sind Immobilienkäufer auch in begehrten Städten nicht bereit, jeden beliebigen Preis zu zahlen – und dies ist im Sinne eines nachhaltigen Immobilieninvestments durchaus begrüßenswert.

Bundesweit stabile Entwicklung, Dynamik in regionalen Märkten

Während der IMX für Deutschland im Monat Juli eine recht ausgeglichene Entwicklung zeigt, sind an einzelnen Standorten durchaus dynamischere Elemente erkennbar. In Hamburg beispielsweise steigen die Preise für Bestandswohnungen seit dem Frühjahr wieder stärker an (+1,1 und +0,6 Prozentpunkte in den vergangenen zwei Monaten). Noch stärker verteuern sich momentan Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main. Und auch in München legen Wohnungen im Bestand um mehr als einen Prozentpunkt zu, während sich Neubauten bereits seit einigen Monaten im Abwärtstrend befinden.

Die Preisentwicklung in den deutschen Großstädten unterstreicht nicht nur, dass Immobilienmärkte immer regional funktionieren. Sie macht auch deutlich, dass es in relativ stabilen Märkten immer wieder zu neuer Dynamik kommen kann, beispielsweise wenn weniger bekannte Lagen durch attraktive Projekte neu erschlossen werden. Die Mieten in den Metropolen bleiben davon bisher größtenteils unberührt; in Hamburg und Köln sind sogar leichte Korrekturen nach unten festzustellen.

Ihr

Michael Kiefer

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

IMX Juli 2014 - Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

■ Angebotspreise Wohnhäuser (Neubau)

Trend: Bei neu gebauten Wohnhäusern ist eine Seitwärtsbewegung mit minimaler Verteuerung um 0,2 Prozentpunkte zu verzeichnen.

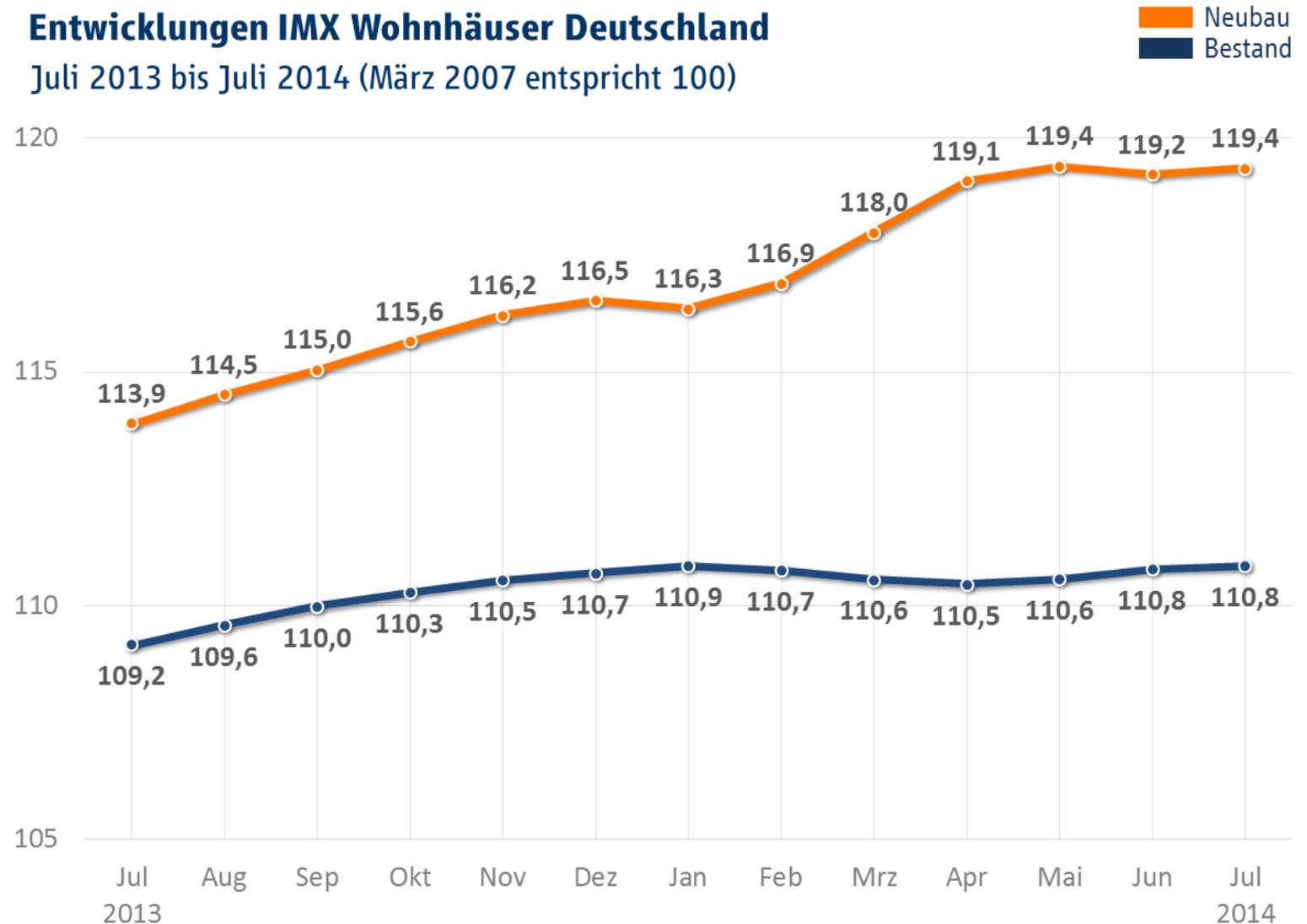
Prognose: In den kommenden Monaten werden die Preise moderat steigen.

■ Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

Trend: Häuser im Bestand halten auch im Juli weiterhin ihr Preisniveau.

Prognose: In diesem Bereich ist in naher Zukunft mit keinen Überraschungen zu rechnen.

Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland Juli 2013 bis Juli 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 Juli 2014 - Entwicklung Wohnungen Deutschland

■ Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

Trend: Im Juli legen die Preise für Neubauwohnungen um 0,3 Prozentpunkte zu.

Prognose: In den kommenden Monaten werden die Kosten in diesem Segment wahrscheinlich noch stärker steigen.

■ Angebotspreise Wohnungen (Bestand)

Trend: Bestandswohnungen verteuern sich ebenfalls um 0,3 Prozentpunkte.

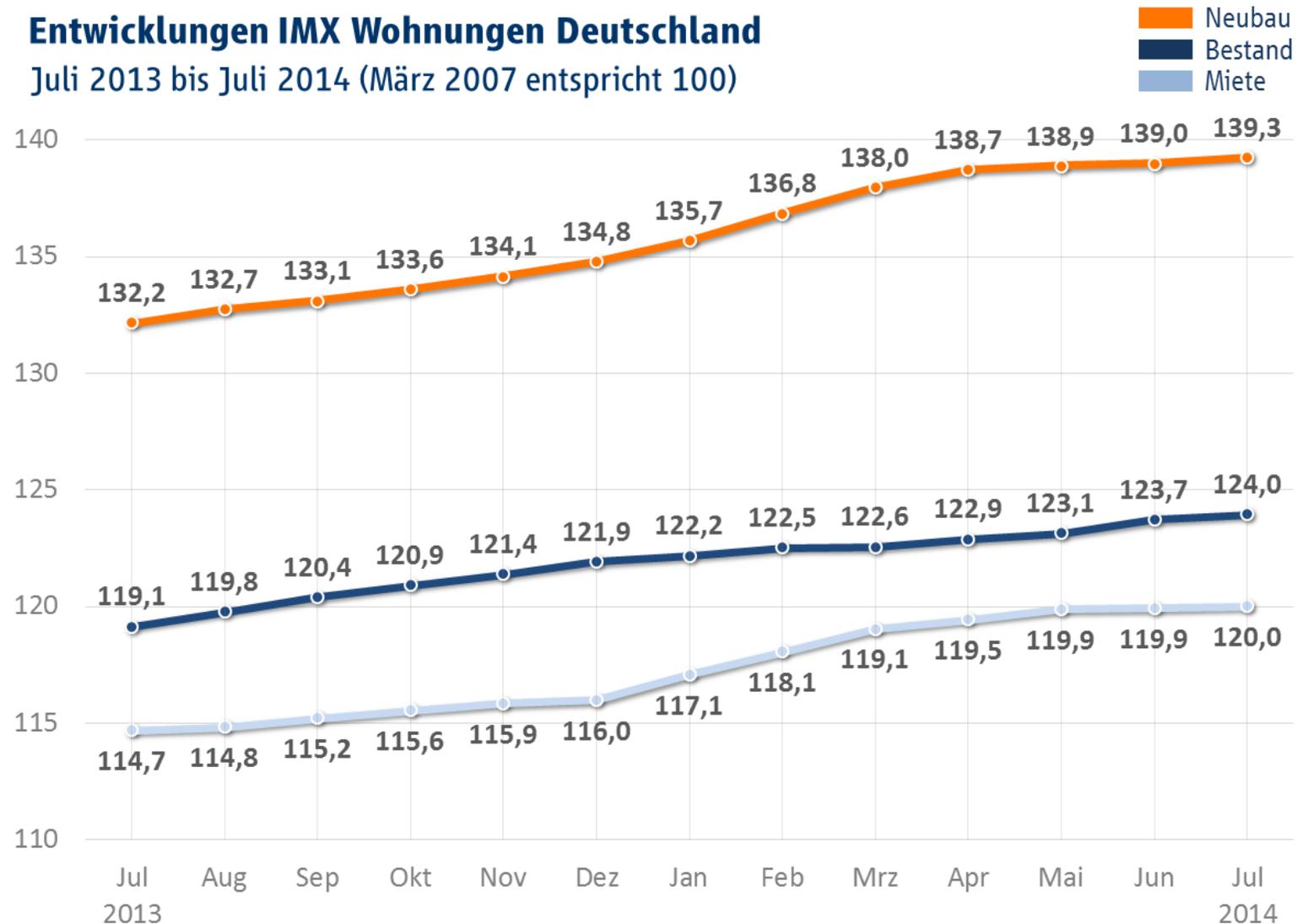
Prognose: Die Preise im Bestand werden sich kurz- und mittelfristig weiter seitwärts bewegen.

■ Angebotsmieten Wohnungen

Trend: Die Mieten haben sich in der bundesweiten Betrachtung stabilisiert und steigen um lediglich 0,1 Prozentpunkte.

Prognose: Bei den Mieten sind wieder größere Preissprünge denkbar, wenn sich die Rahmenbedingungen im Markt verändern.

Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland Juli 2013 bis Juli 2014 (März 2007 entspricht 100)

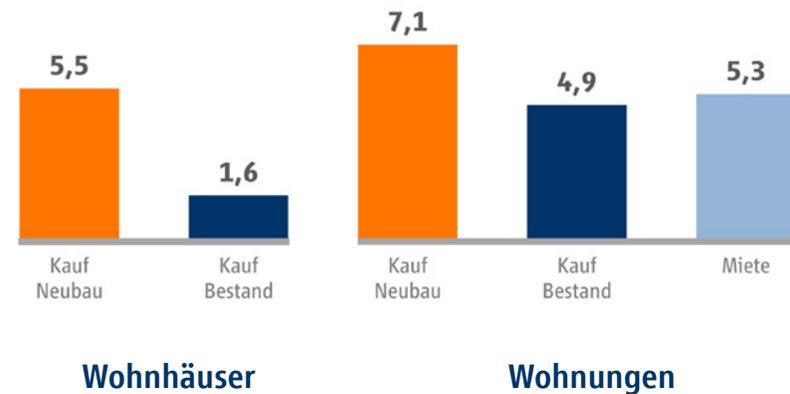


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)

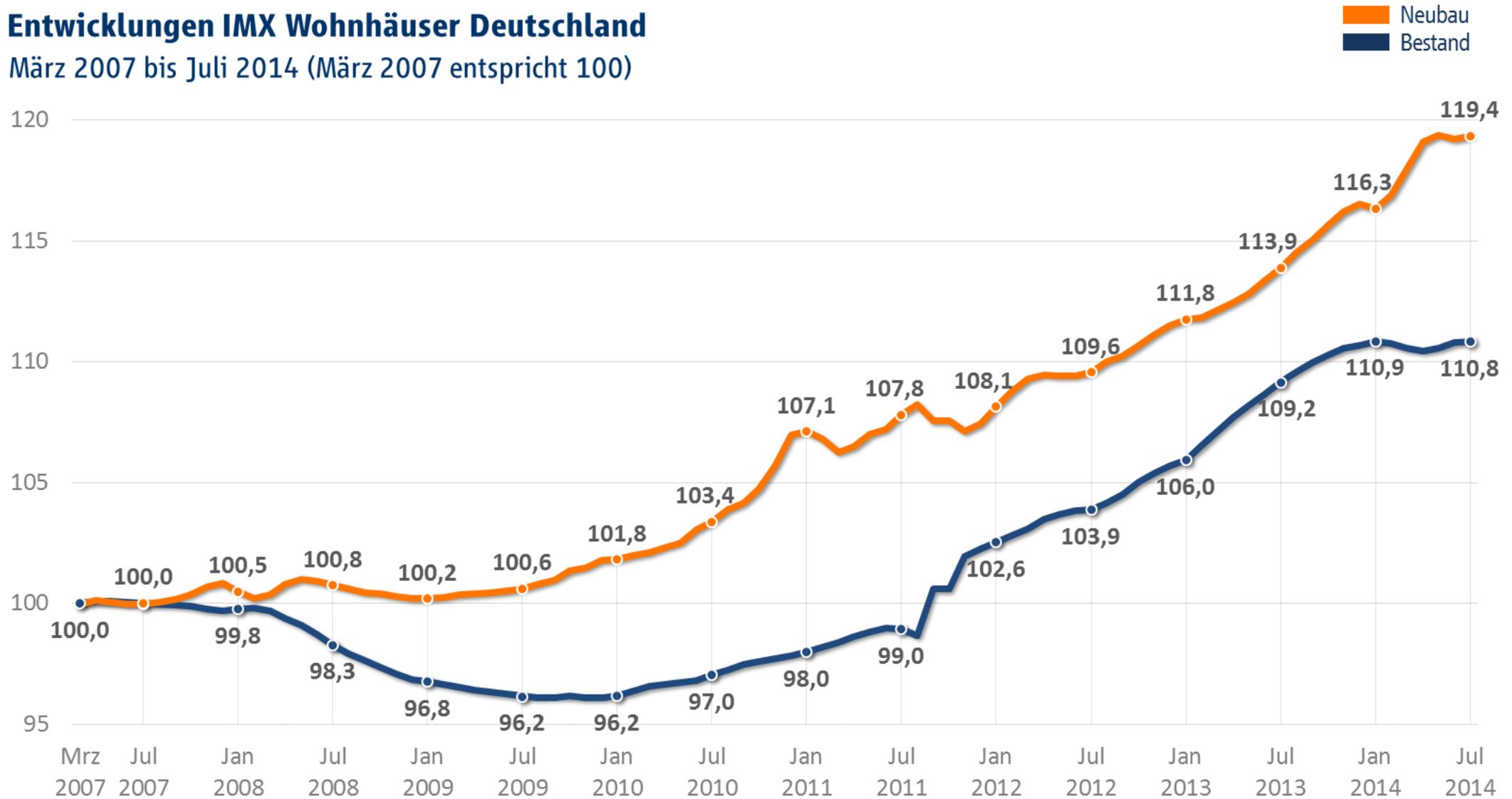


IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand
IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

IMX Juli 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

März 2007 bis Juli 2014 (März 2007 entspricht 100)

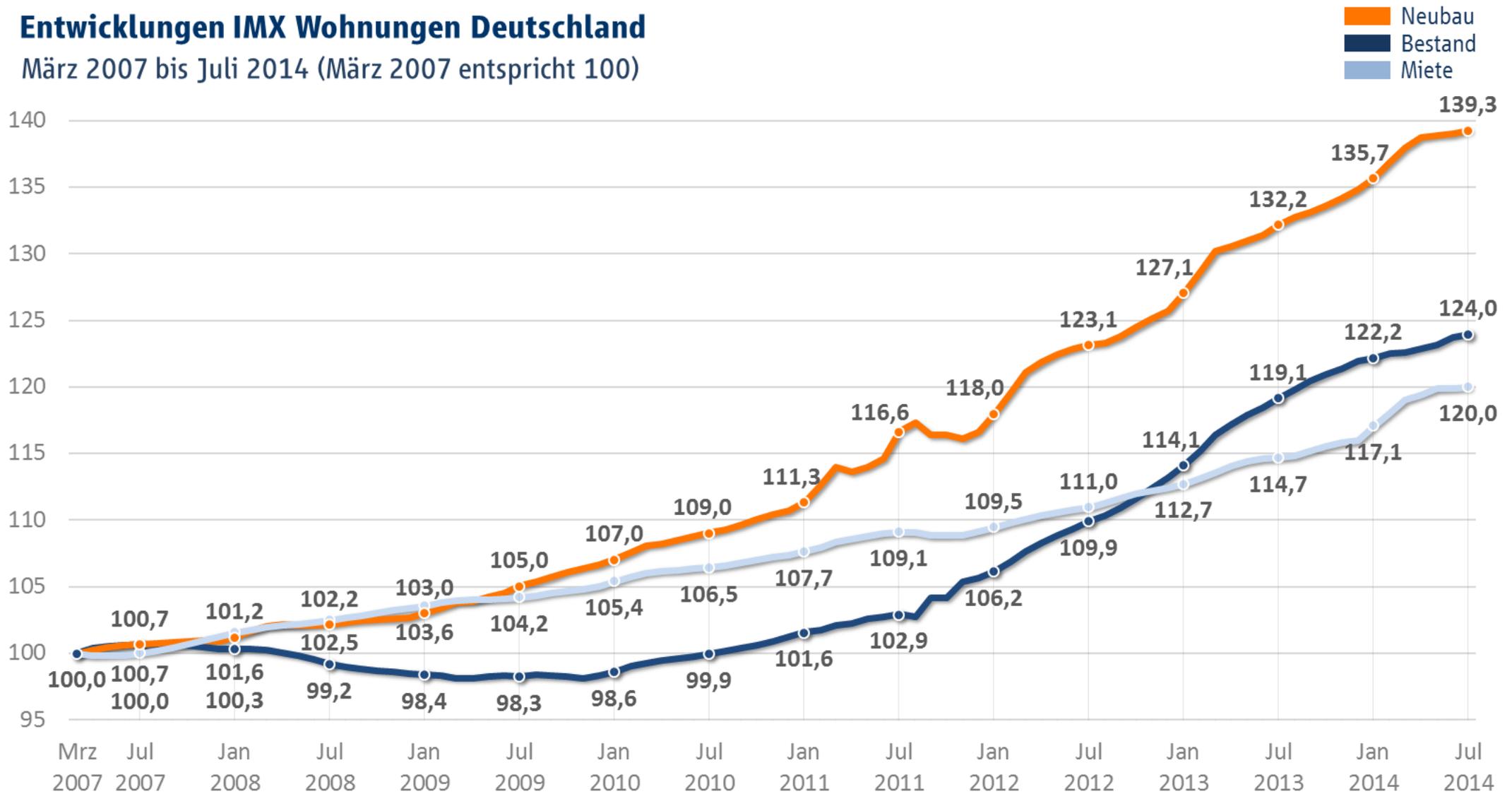


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

IMX Juli 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

März 2007 bis Juli 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 Juli 2014 - Die fünf größten deutschen Städte

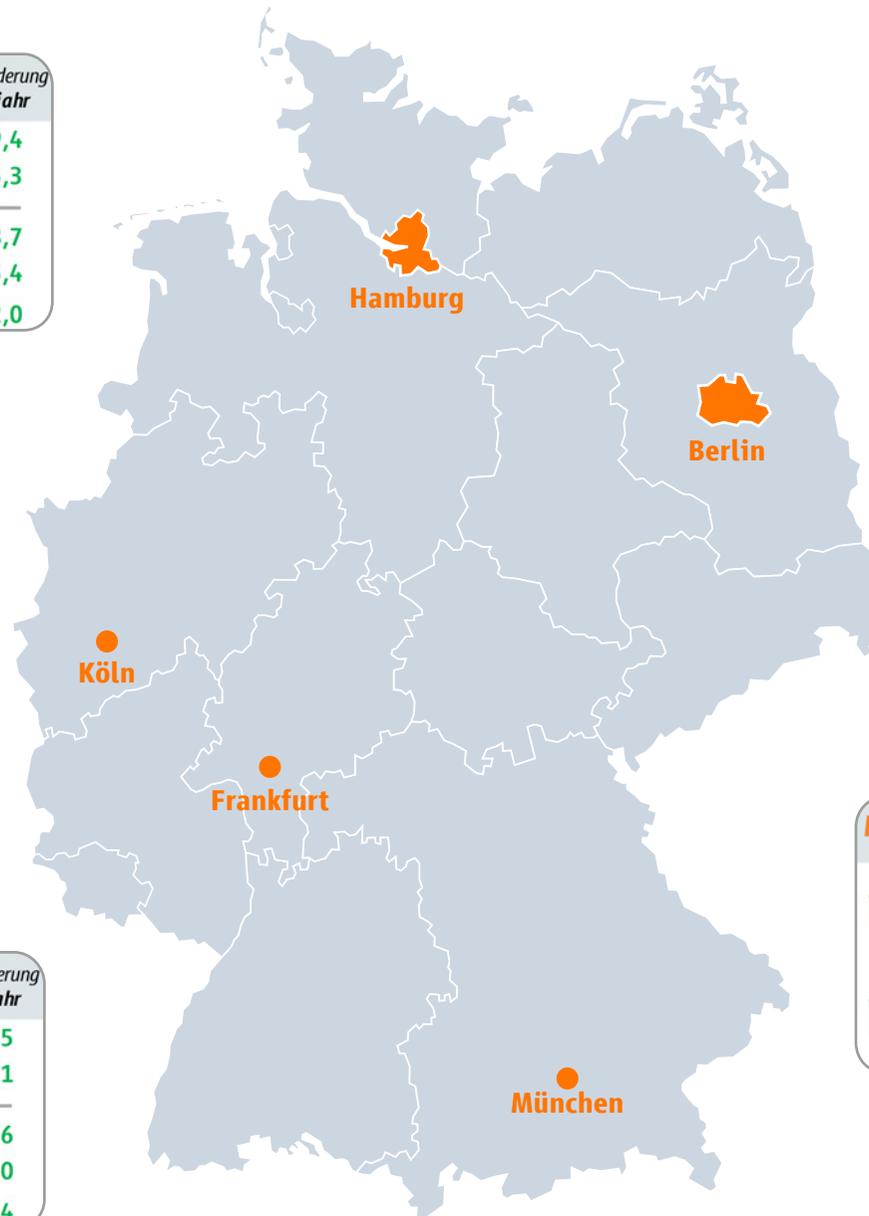
Juli 2014 (März 2007 entspricht 100)

 Wohnhäuser  Wohnungen

Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	131,2	+0,6	+9,4
	Bestand	134,8	+0,0	+5,3
	Kauf Neubau	145,5	-0,1	+8,7
	Bestand	156,4	+0,6	+5,4
Miete		126,7	-0,4	+2,0

Köln		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	130,5	+0,3	+3,8
	Bestand	125,4	-0,2	+9,0
	Kauf Neubau	141,6	+1,4	+6,1
	Bestand	136,9	+0,1	+11,1
Miete		116,1	-1,1	+1,6

Frankfurt am Main		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	142,4	+1,3	+20,5
	Bestand	123,5	+1,3	+5,1
	Kauf Neubau	139,9	+0,9	+6,6
	Bestand	141,7	+1,1	+8,0
Miete		120,7	+0,1	+2,4



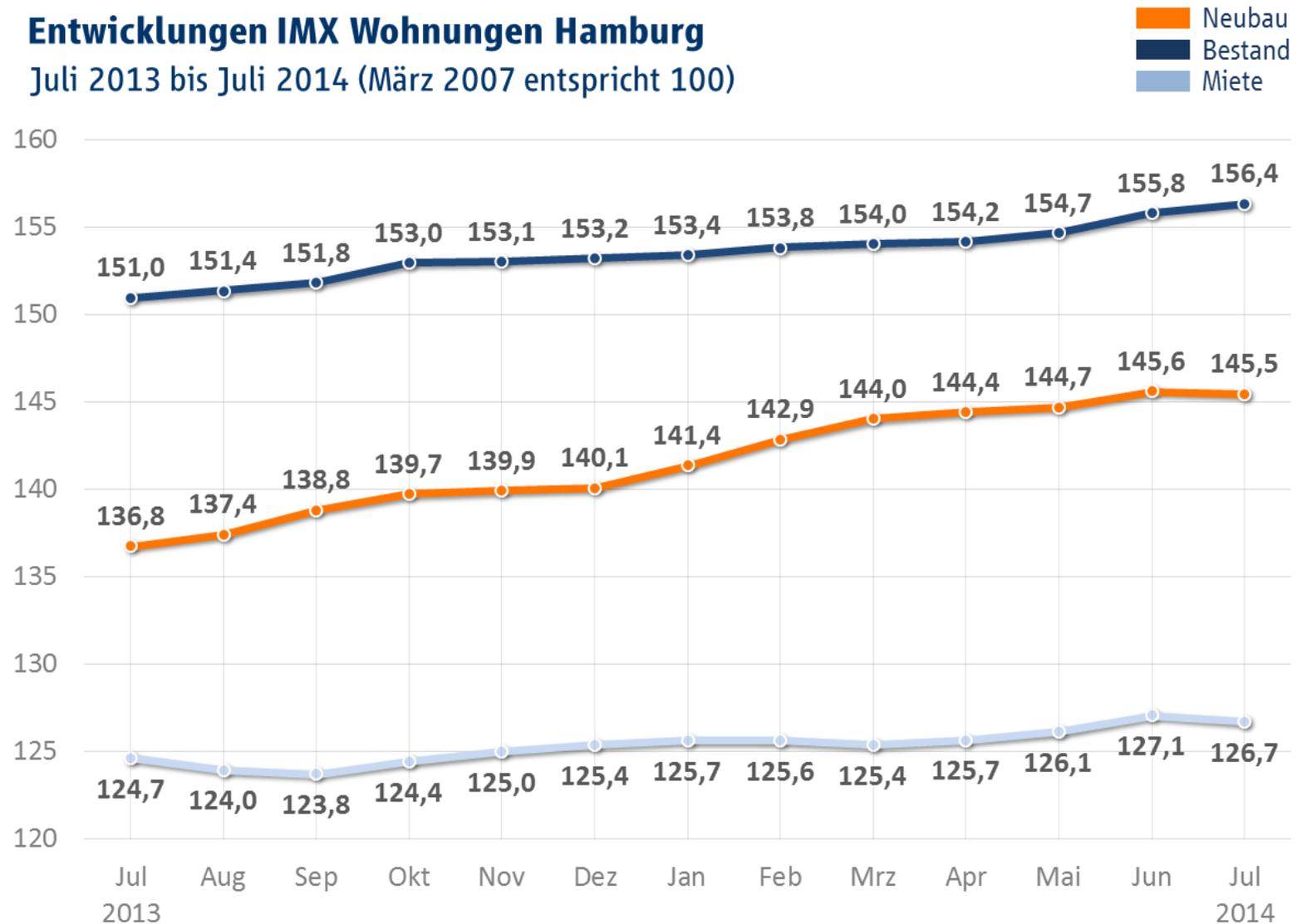
Berlin		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	135,9	+2,2	+9,4
	Bestand	134,1	-0,2	+12,3
	Kauf Neubau	150,2	-0,5	+4,6
	Bestand	161,4	+0,4	+14,8
Miete		140,9	+0,2	+6,7

München		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	149,3	-0,2	+14,0
	Bestand	136,0	+0,7	+7,0
	Kauf Neubau	141,0	+0,4	+1,3
	Bestand	163,8	+1,3	+12,0
Miete		124,4	+0,2	+3,9

IMX Juli 2014 - Preisentwicklung Wohnungen in Hamburg



Entwicklungen IMX Wohnungen Hamburg Juli 2013 bis Juli 2014 (März 2007 entspricht 100)



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

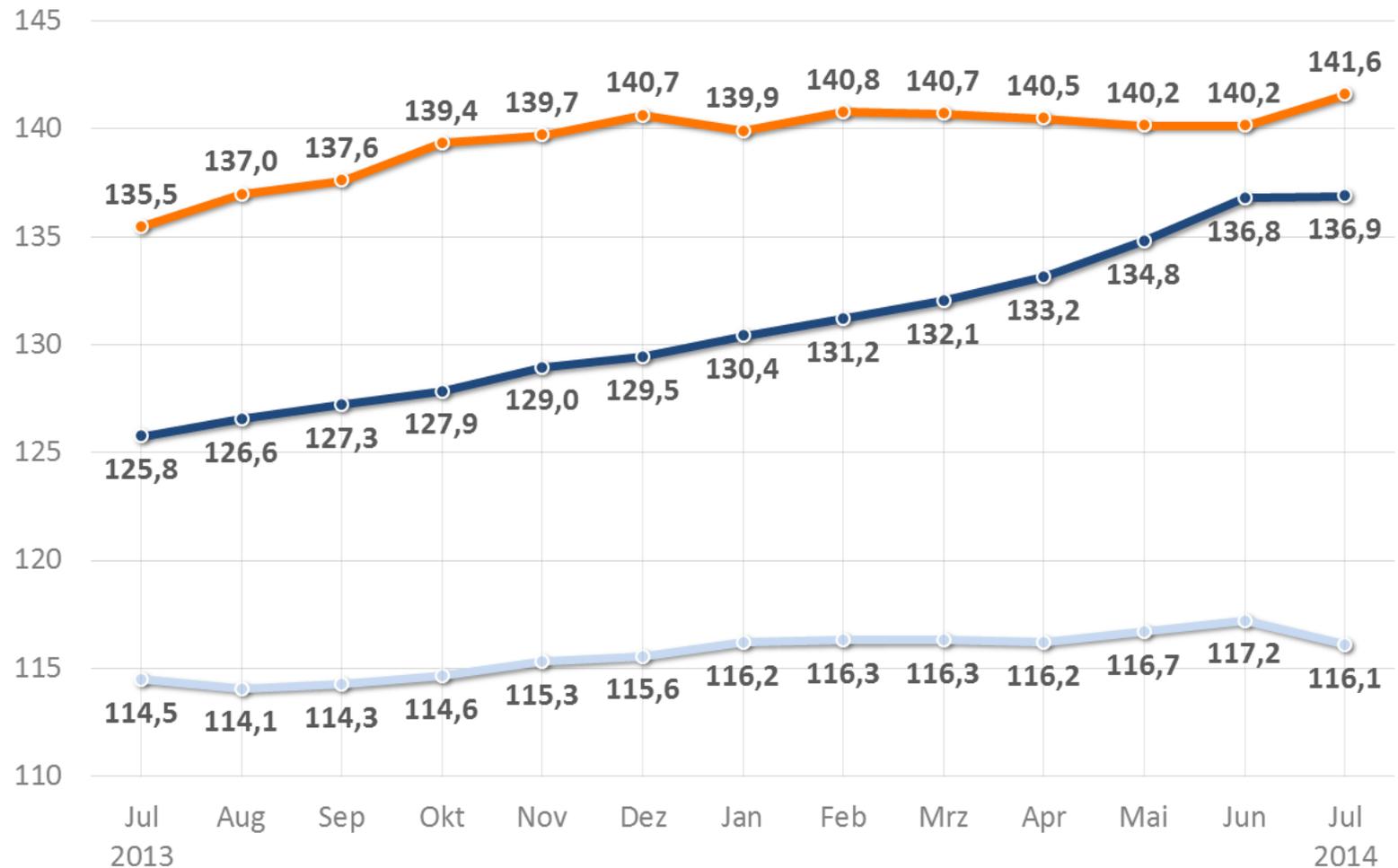
IMX Juli 2014 - Preisentwicklung Wohnungen in Köln



Entwicklungen IMX Wohnungen Köln

Juli 2013 bis Juli 2014 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



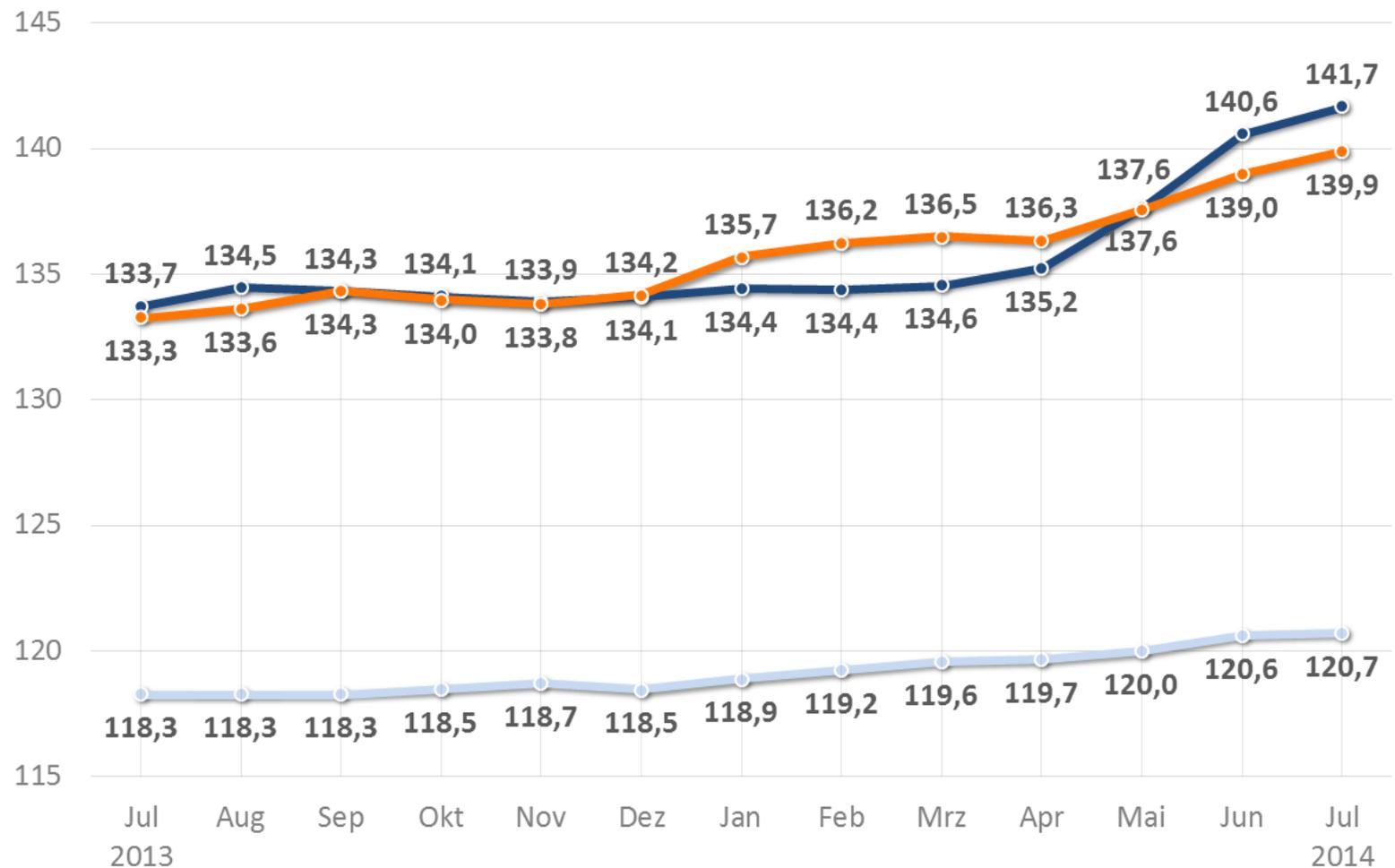
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

IMX Juli 2014 - Preisentwicklung Wohnungen in Frankfurt am Main



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

- Neubau
- Bestand
- Miete

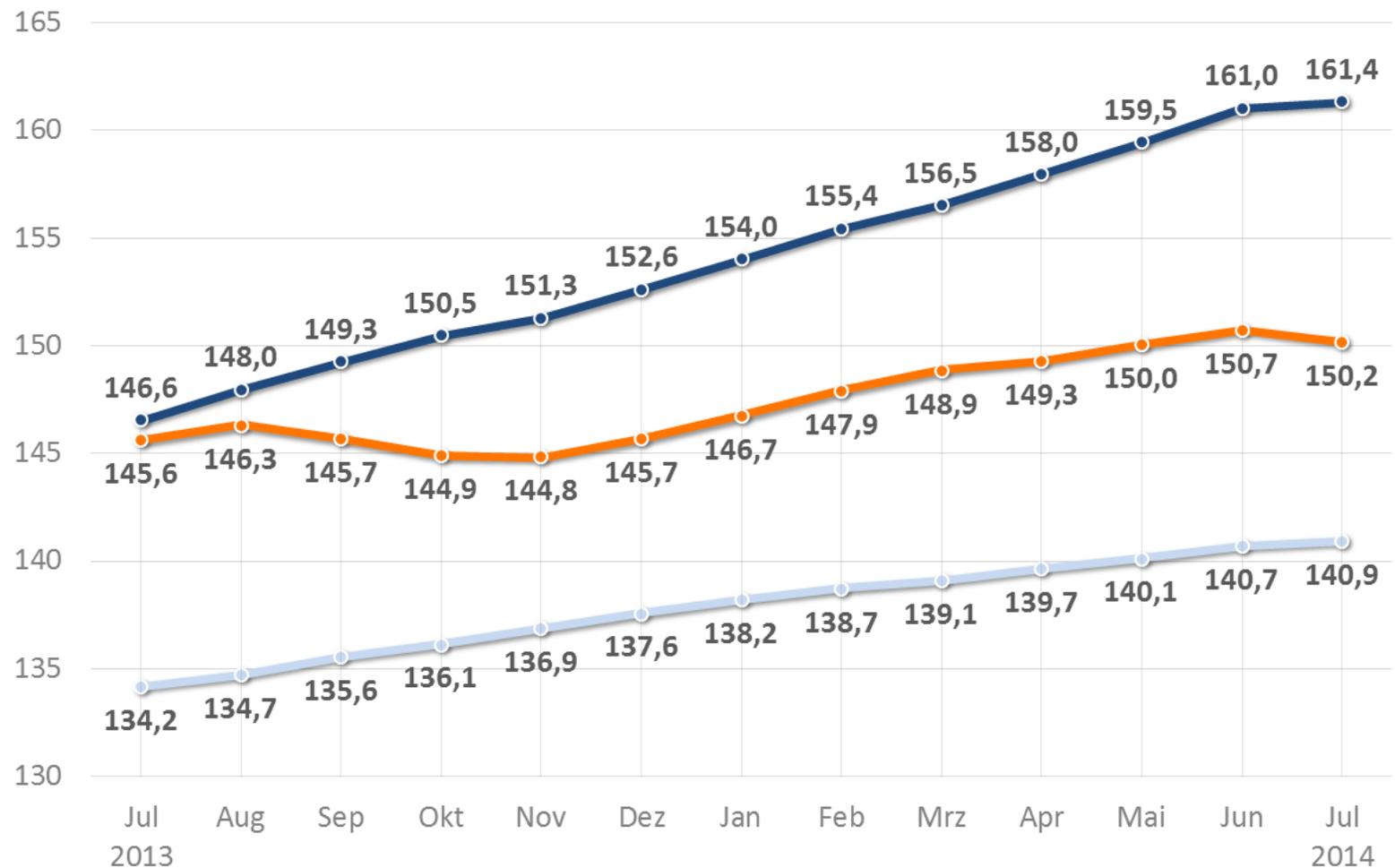


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



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

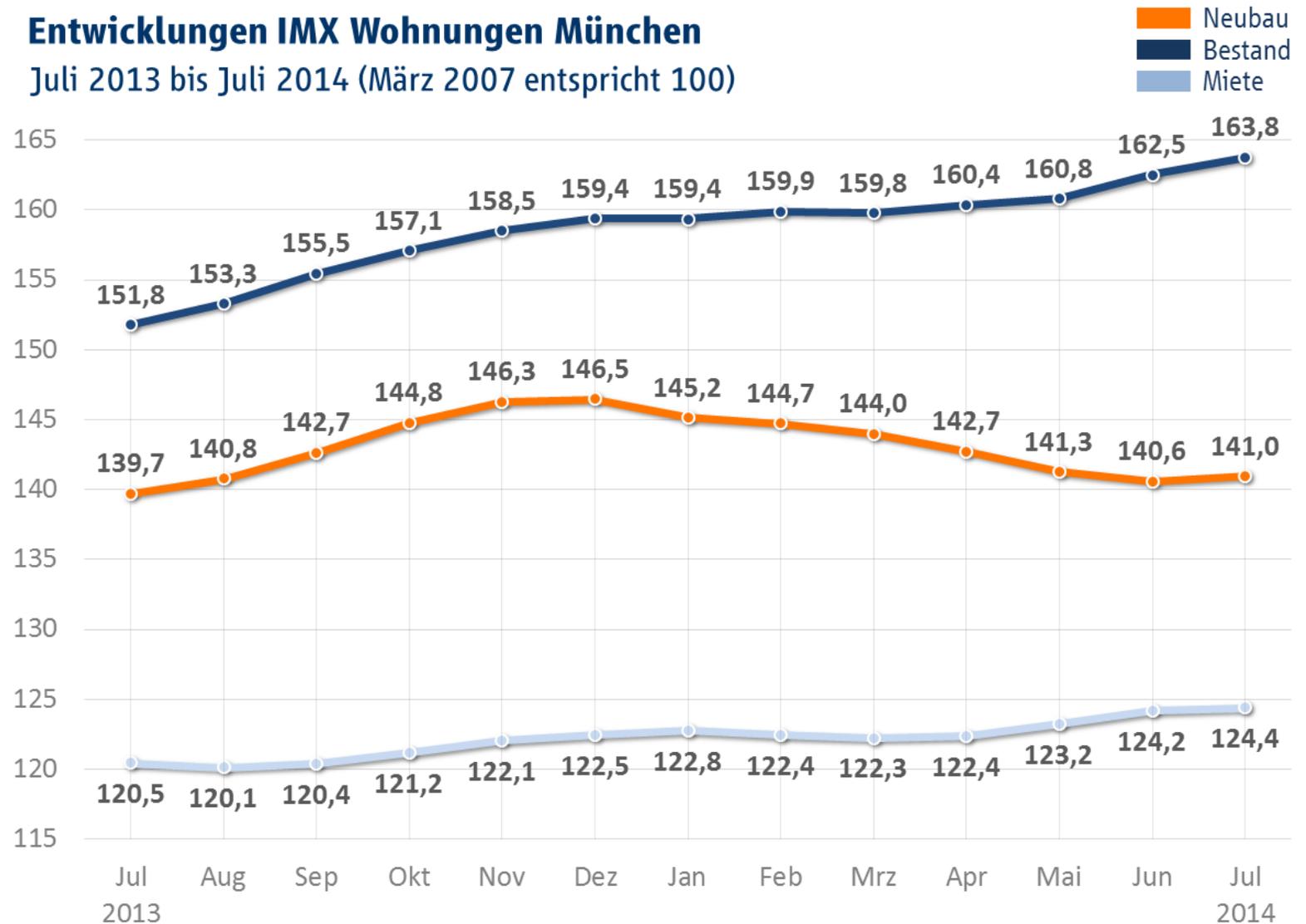
- Neubau
- Bestand
- Miete



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



Entwicklungen IMX Wohnungen München Juli 2013 bis Juli 2014 (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 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

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