

IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

IMX Juni 2014

Was ist dran an der Blasendiskussion?

Das Thema „Immobilienblase“ ist aktuell wieder in der Diskussion, auch der Bundesfinanzminister warnt bereits vor gefährlichen Tendenzen. Ein Hinweis darauf, wie groß die gefühlte Gefahr in Deutschland tatsächlich ist, gibt die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise. Wenn die Kaufpreise über längere Zeit deutlich stärker steigen als die Mieten, spricht dies für eine Überhitzung des Marktes, denn die Fundamentaldaten, und besonders die nachhaltige Rendite, stimmen dann oft nicht mehr.

Schauen wir uns den neuesten IMX an, so wird deutlich: Im Bundesdurchschnitt bewegen sich Mieten und Kaufpreise für Bestandswohnungen relativ parallel (jeweils + 5,3 Prozentpunkte im Jahresvergleich). Zwischenzeitlich stiegen die Mieten sogar deutlich schneller als die Kaufpreise, was auf die geplanten Neuregelungen in puncto Mietpreisbremse zurückzuführen sein könnte. Fakt ist jedoch, dass der Immobilienmarkt in Deutschland gegenwärtig keinen flächendeckenden Trend in Richtung Immobilienblase erkennen lässt.



Michael Kiefer *frics*,
Chefanalyst
ImmobilienScout24

Auch Nachfrageentwicklung spielt eine große Rolle

Betrachtet man jedoch die deutschen Metropolen, ergibt sich ein differenziertes Bild. Eine relativ parallele Entwicklung zeigen Preise und Mieten in Hamburg, wogegen sich in München und Köln Eigentumswohnungen in letzter Zeit stärker verteuert haben als die Mieten. Dass jedoch eine isolierte Betrachtung der Preisentwicklung allein nicht aussagekräftig ist, zeigt das Beispiel Berlin: Hier stiegen im Jahresvergleich die Preise für Bestandswohnungen um 15,6 Prozentpunkte, die Mieten „nur“ um sieben. Es wäre dennoch ein Trugschluss, der Hauptstadt eine beginnende Preisblase zu attestieren. Denn es spielen noch weitere Faktoren eine entscheidende Rolle, darunter insbesondere die Entwicklung der Nachfrage. Da nicht abzusehen ist, dass das Interesse an Immobilien an der Spree nachlassen wird, kann man hier auch noch nicht von einer Blasenbildung sprechen.

Richtig ist, dass in einzelnen Lagen in deutschen Groß- und Mittelstädten aktuell – und auch von den niedrigen Zinsen begünstigt – höhere Preise für Immobilien bezahlt werden, als aus Renditegesichtspunkten sinnvoll erscheint. Von einer großräumigen Gefahr einer Immobilienblase zu warnen, geht aus meiner Sicht aber deutlich zu weit. Von Zuständen wie in den USA und Spanien ist Deutschland weit entfernt, zumal der Markt hierzulande ganz anders strukturiert ist.

Ihr

Michael Kiefer

IMX Juni 2014 - Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

Angebotspreise Wohnhäuser (Neubau)

Trend: Die Preise für neu gebaute Wohnhäuser sinken leicht um 0,2 Prozentpunkte.

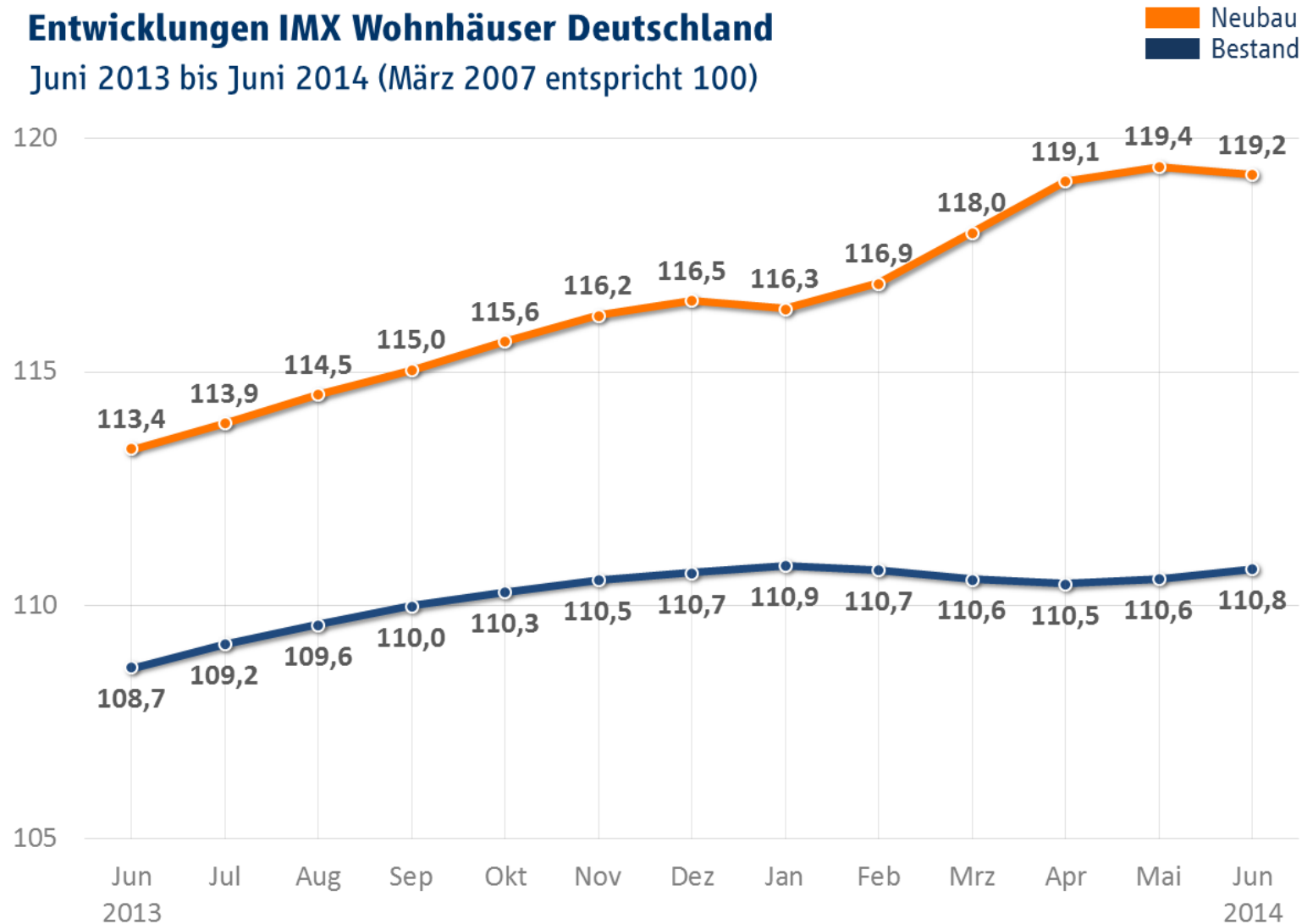
Prognose: Es ist davon auszugehen, dass im Neubau in den kommenden Monaten eher wieder eine Verteuerung einsetzen wird.

Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

Trend: Das Preisniveau für Häuser im Bestand bewegt sich nach wie vor seitwärts mit einem Anstieg von 0,2 Prozentpunkten.

Prognose: In diesem Segment wird sich die stabile Preisentwicklung weiterhin fortsetzen.

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

Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

Trend: Eigentumswohnungen im Neubau verteuern sich im Juni lediglich um 0,1 Prozentpunkte.

Prognose: Die Preise für neugebaute Wohnungen werden mittelfristig wieder stärken anziehen.

Angebotspreise Wohnungen (Bestand)

Trend: Wohnungen im Bestand entwickeln sich dynamischer als in den vergangenen Monaten und werden um 0,6 Prozentpunkte teurer.

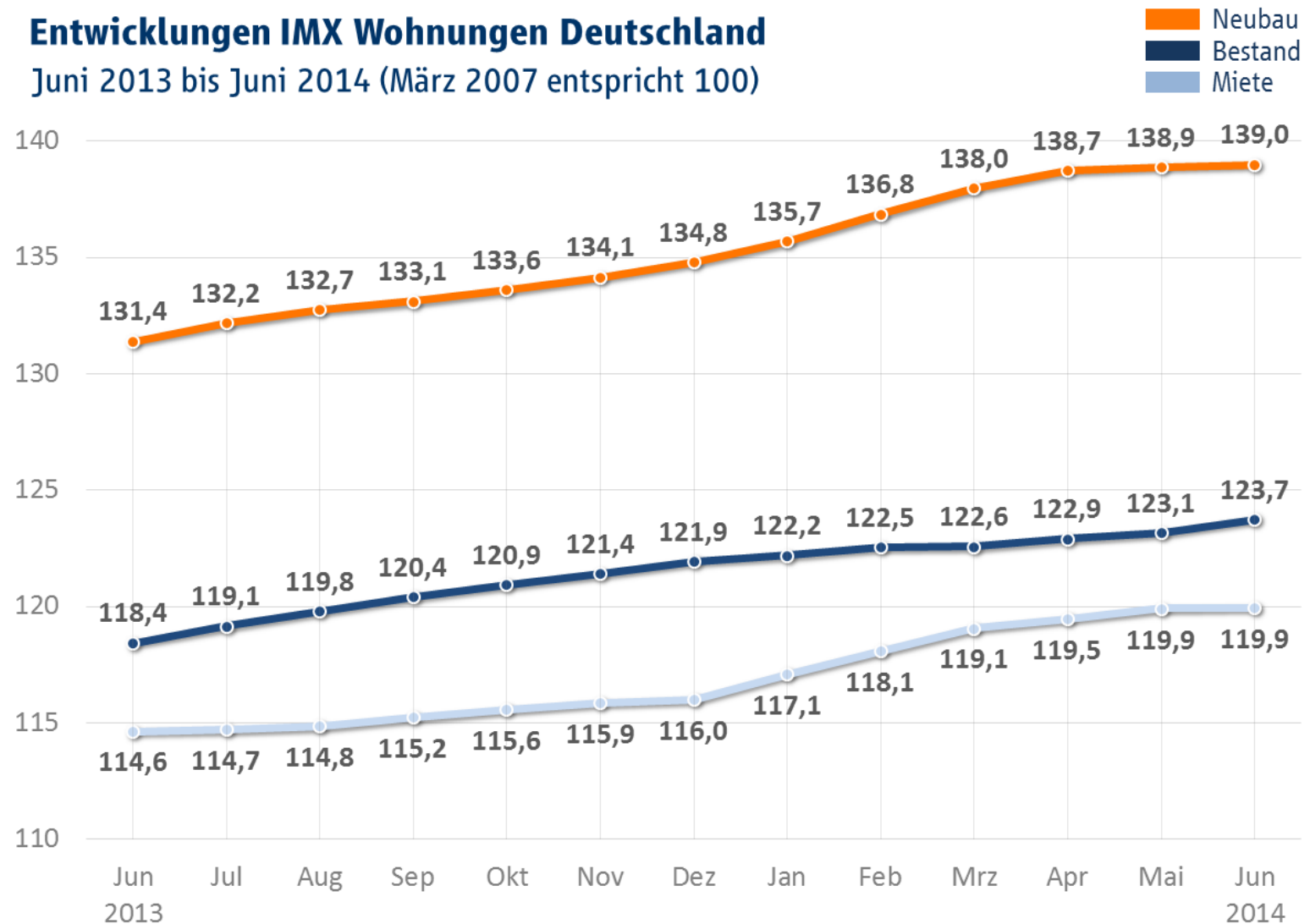
Prognose: Auf längere Sicht ist mit einer Seitwärtsbewegung mit minimalem Aufwärtstrend zu rechnen.

Angebotsmieten Wohnungen

Trend: Im Bundesdurchschnitt steigen die Mieten im Juni nicht weiter an.

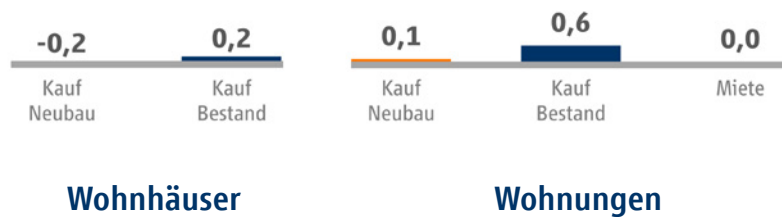
Prognose: Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Mieten wieder mehr Dynamik in die Entwicklung kommt.

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

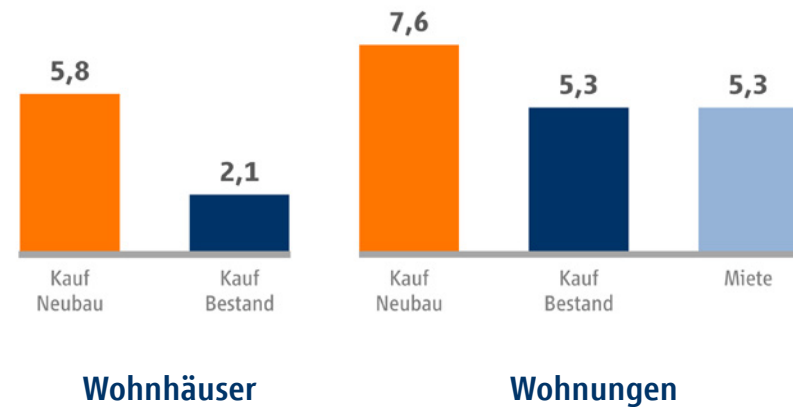


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)



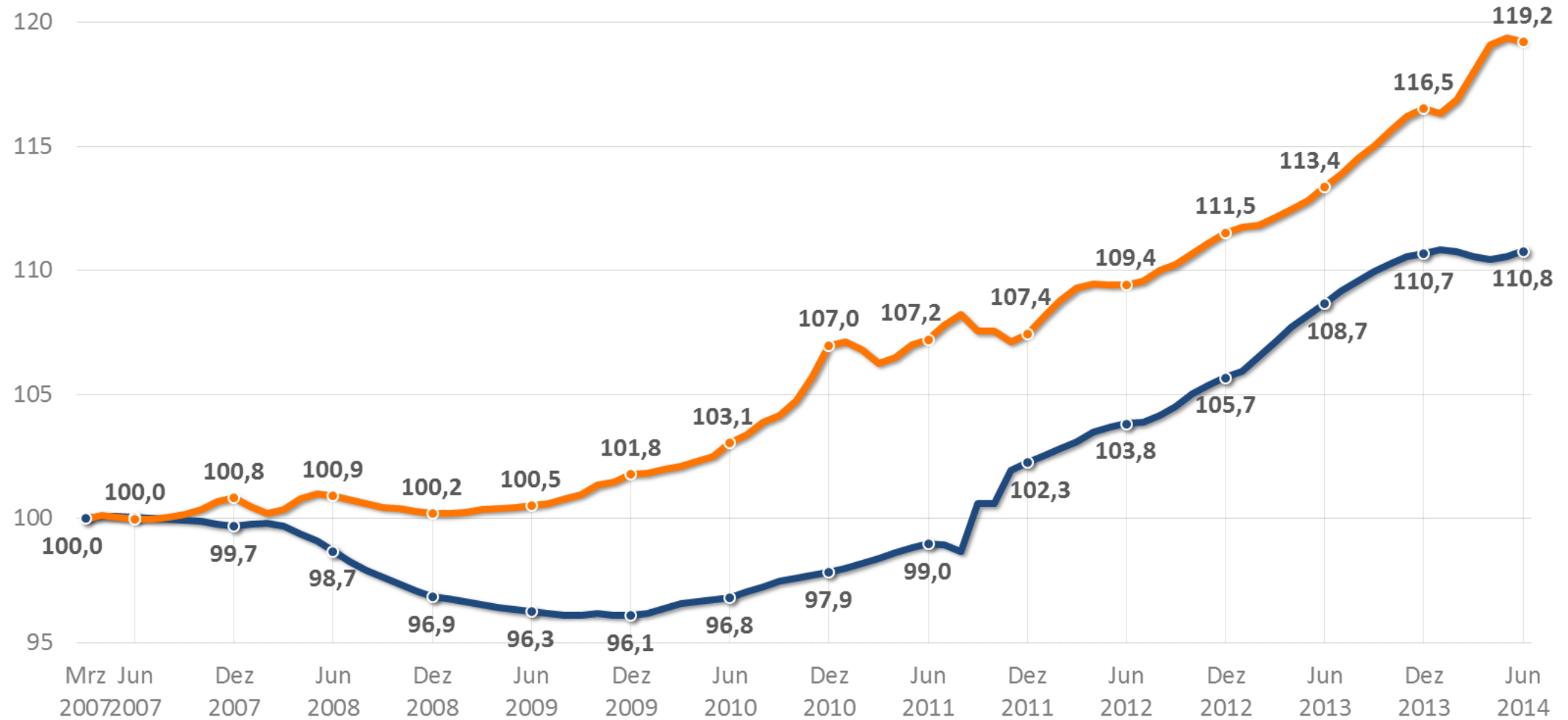
IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand
IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

IMX Juni 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

März 2007 bis Juni 2014 (März 2007 entspricht 100)

Neubau
Bestand

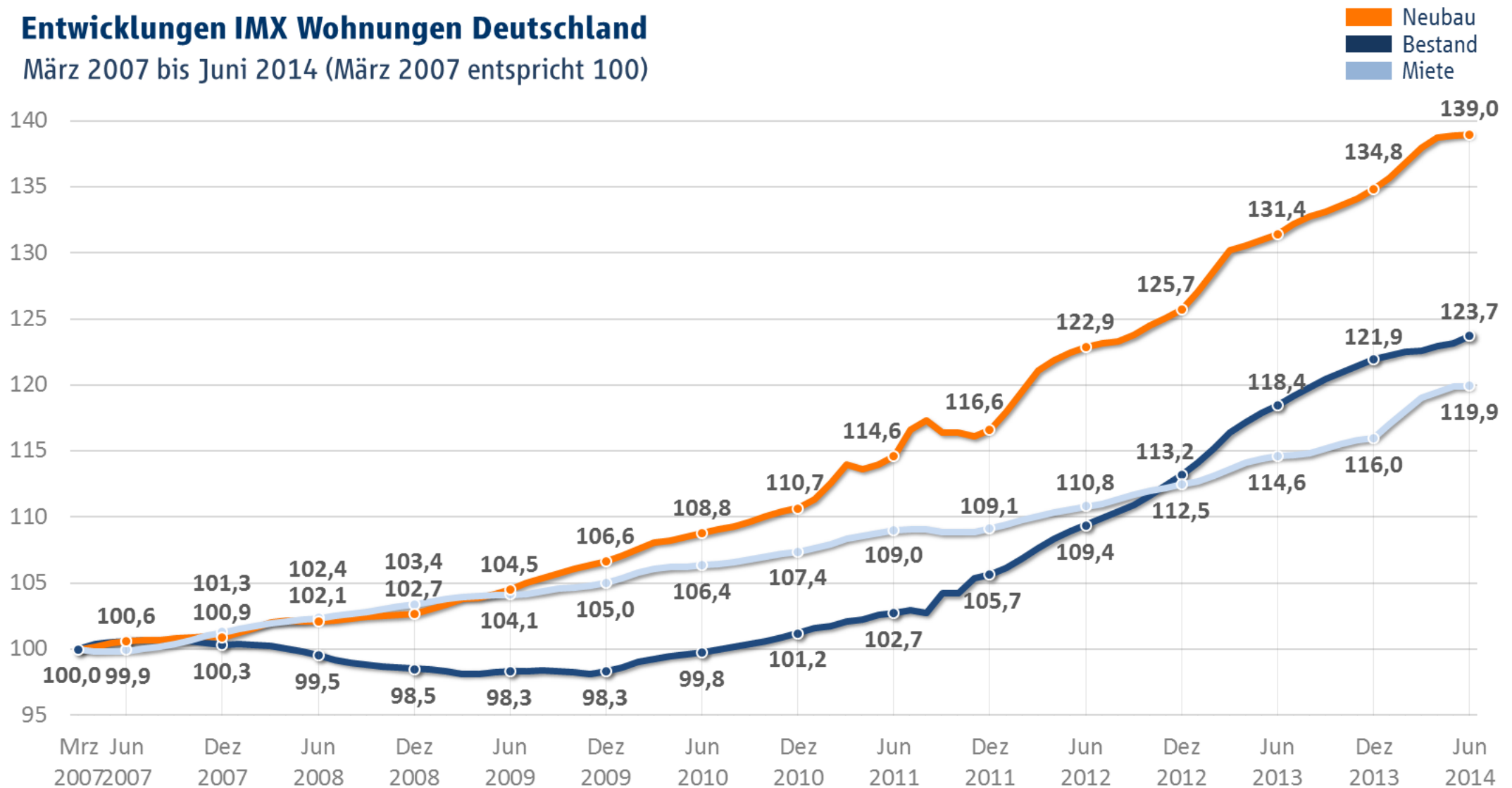


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

IMX Juni 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

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

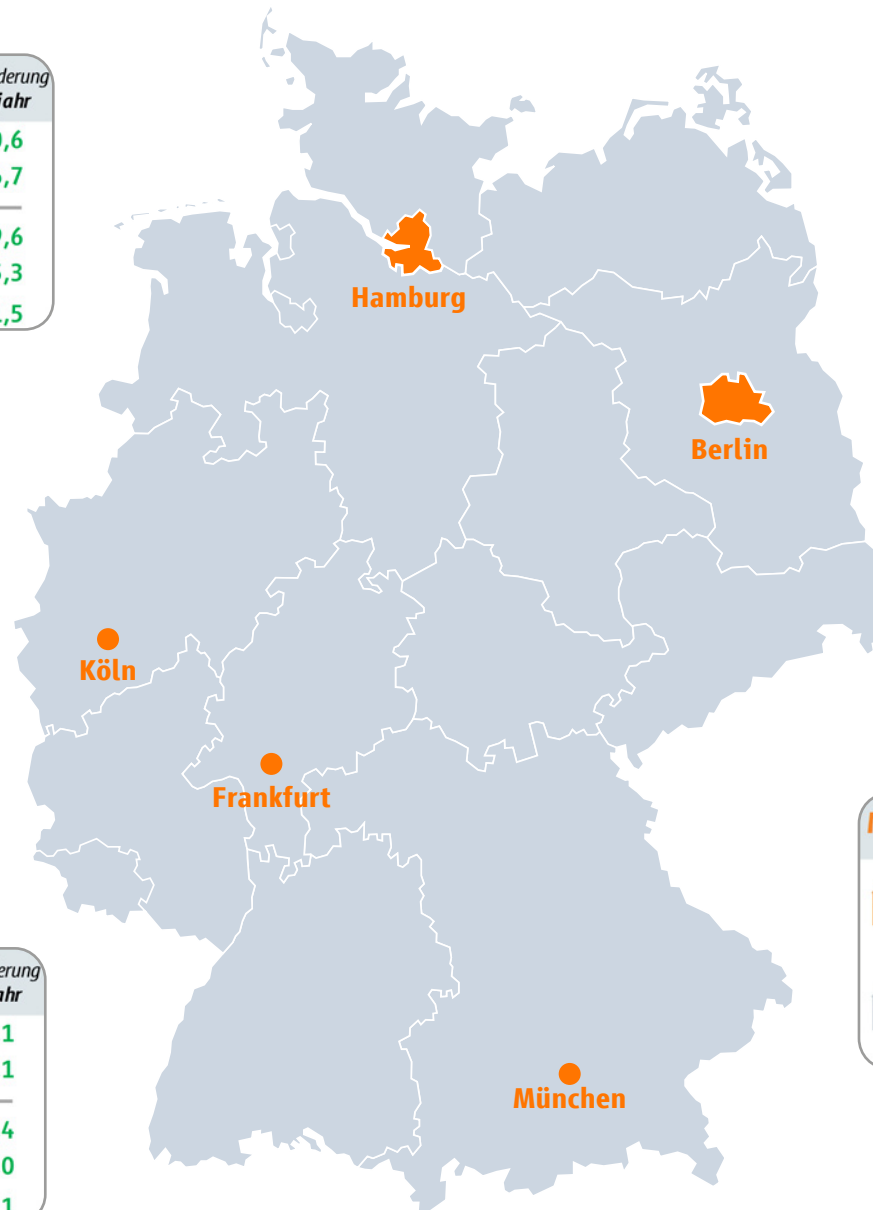
Juni 2014 (März 2007 entspricht 100)



 Wohnhäuser  Wohnungen



		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf	Neubau 130,6	+0,1	+10,6
		Bestand 134,8	+0,7	+6,7
	Kauf	Neubau 145,6	+0,9	+9,6
		Bestand 155,8	+1,1	+5,3
Miete		127,1	+1,0	+1,5

		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf	Neubau 130,2	+0,1	+4,6
		Bestand 125,6	+0,6	+9,7
	Kauf	Neubau 140,2	+0,0	+5,6
		Bestand 136,8	+2,0	+12,1
Miete		117,2	+0,5	+2,5

		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf	Neubau 141,1	-0,3	+22,1
		Bestand 122,2	+0,2	+5,1
	Kauf	Neubau 139,0	+1,4	+6,4
		Bestand 140,6	+3,0	+8,0
Miete		120,6	+0,6	+2,1



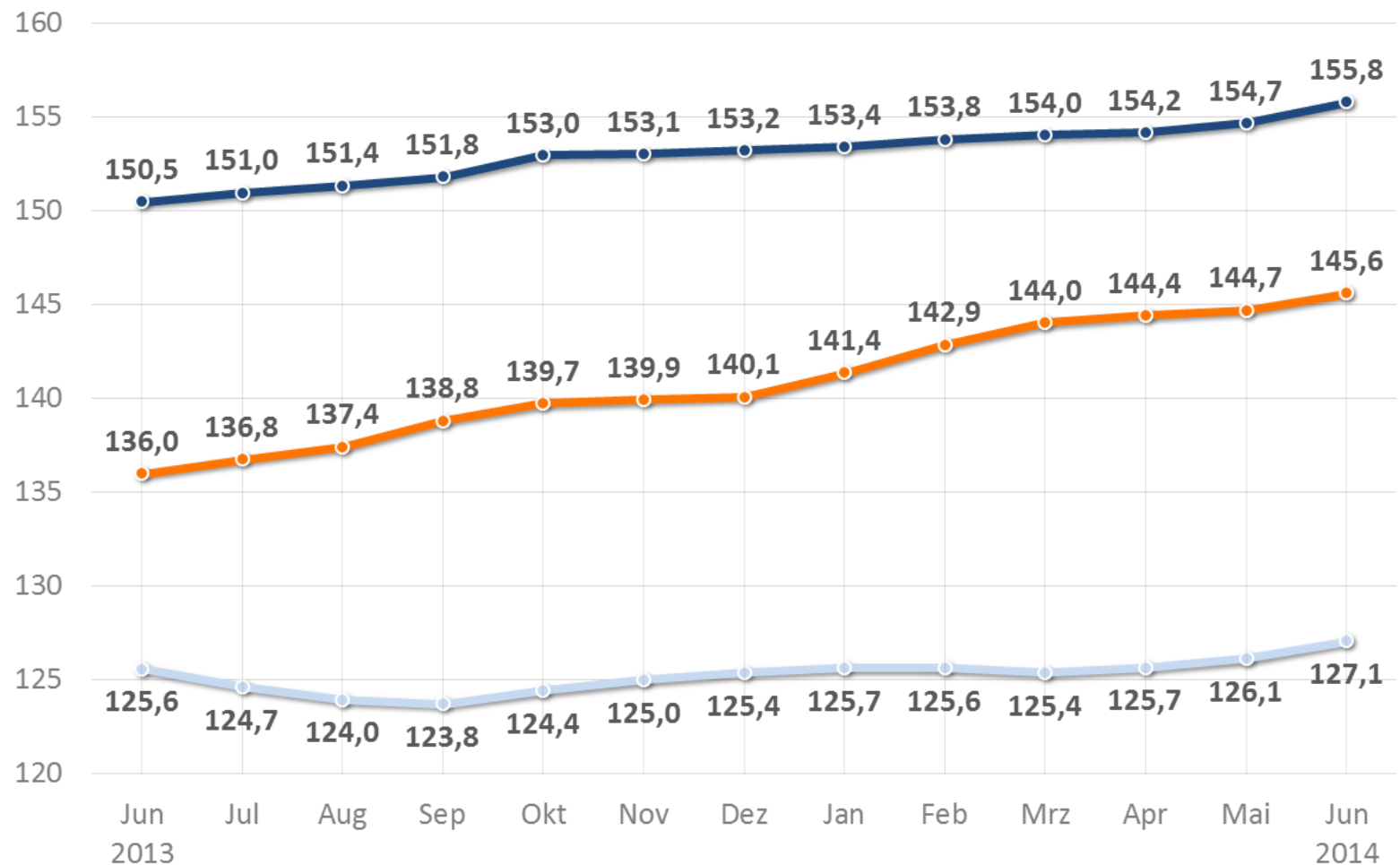
		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf	Neubau 133,7	-0,9	+5,2
		Bestand 134,3	+1,6	+12,9
	Kauf	Neubau 150,7	+0,7	+6,6
		Bestand 161,0	+1,5	+15,6
Miete		140,7	+0,6	+7,0

		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf	Neubau 149,5	+0,0	+16,1
		Bestand 135,3	-1,0	+9,8
	Kauf	Neubau 140,6	-0,7	+1,8
		Bestand 162,5	+1,7	+12,2
Miete		124,2	+1,0	+3,2



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

- Neubau
- Bestand
- Miete



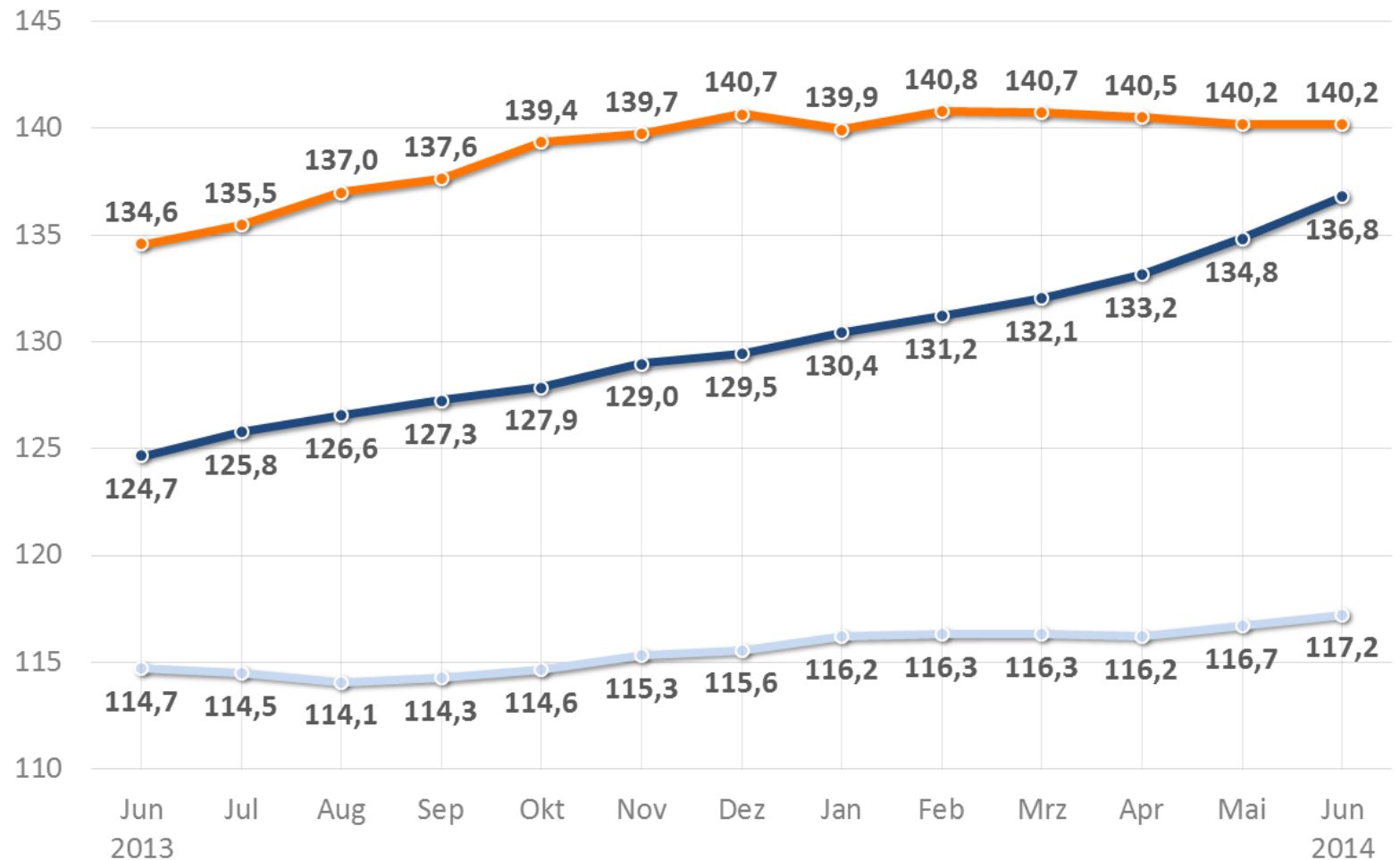
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



Entwicklungen IMX Wohnungen Köln

Juni 2013 bis Juni 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

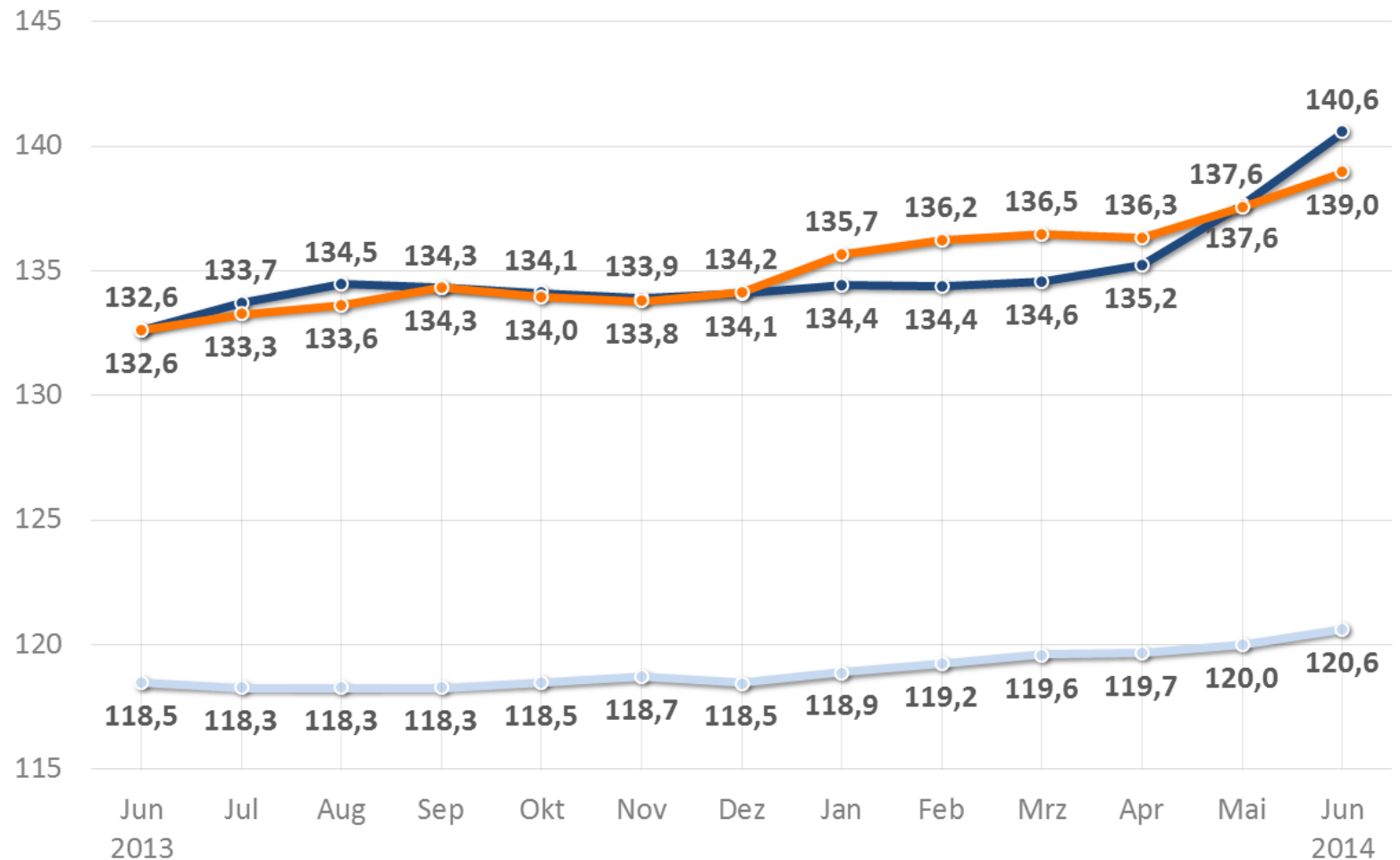
IMX Juni 2014 - Preisentwicklung Wohnungen in Frankfurt am Main



Entwicklungen IMX Wohnungen Frankfurt am Main

Juni 2013 bis Juni 2014 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete

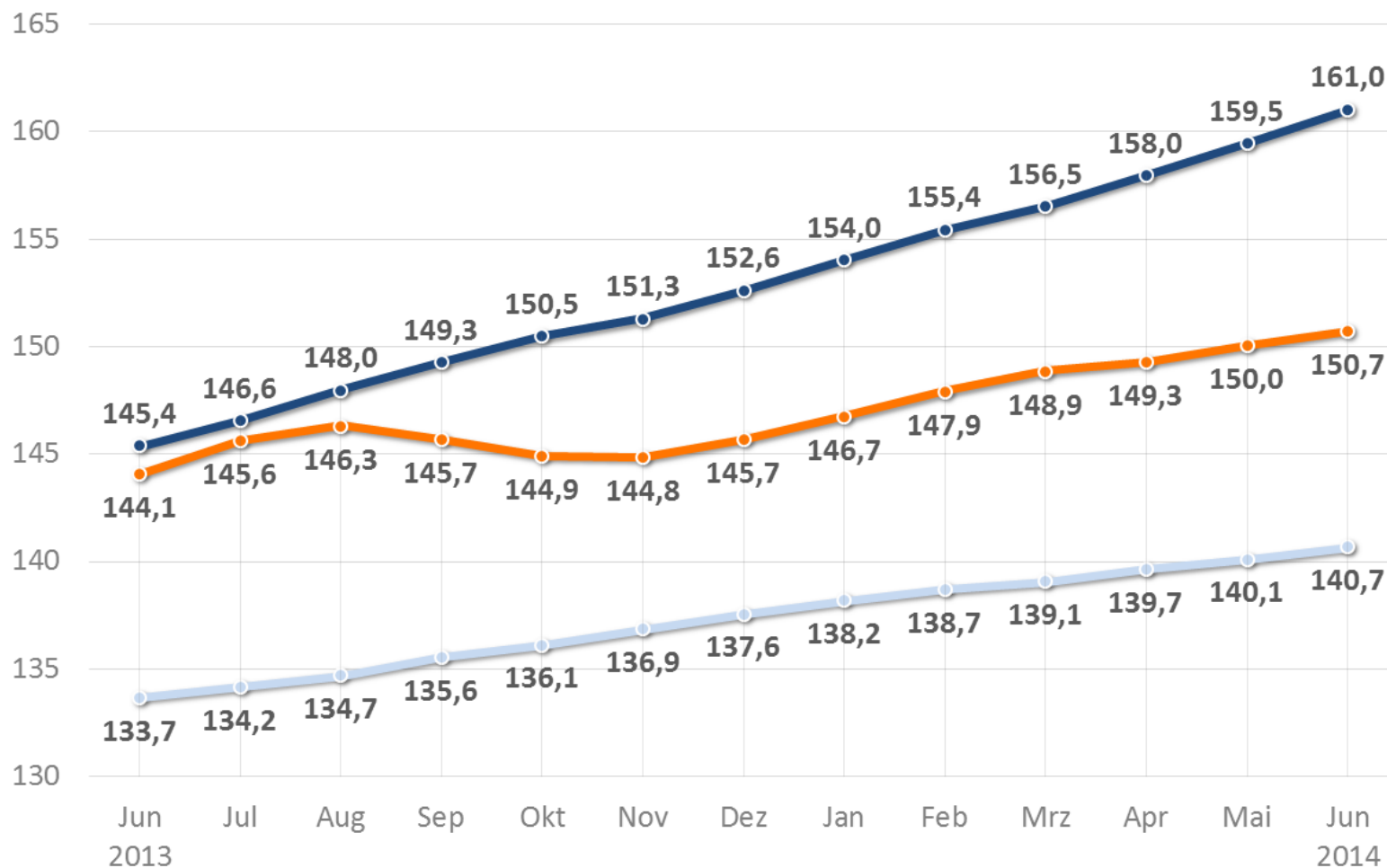


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



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

- Neubau
- Bestand
- Miete



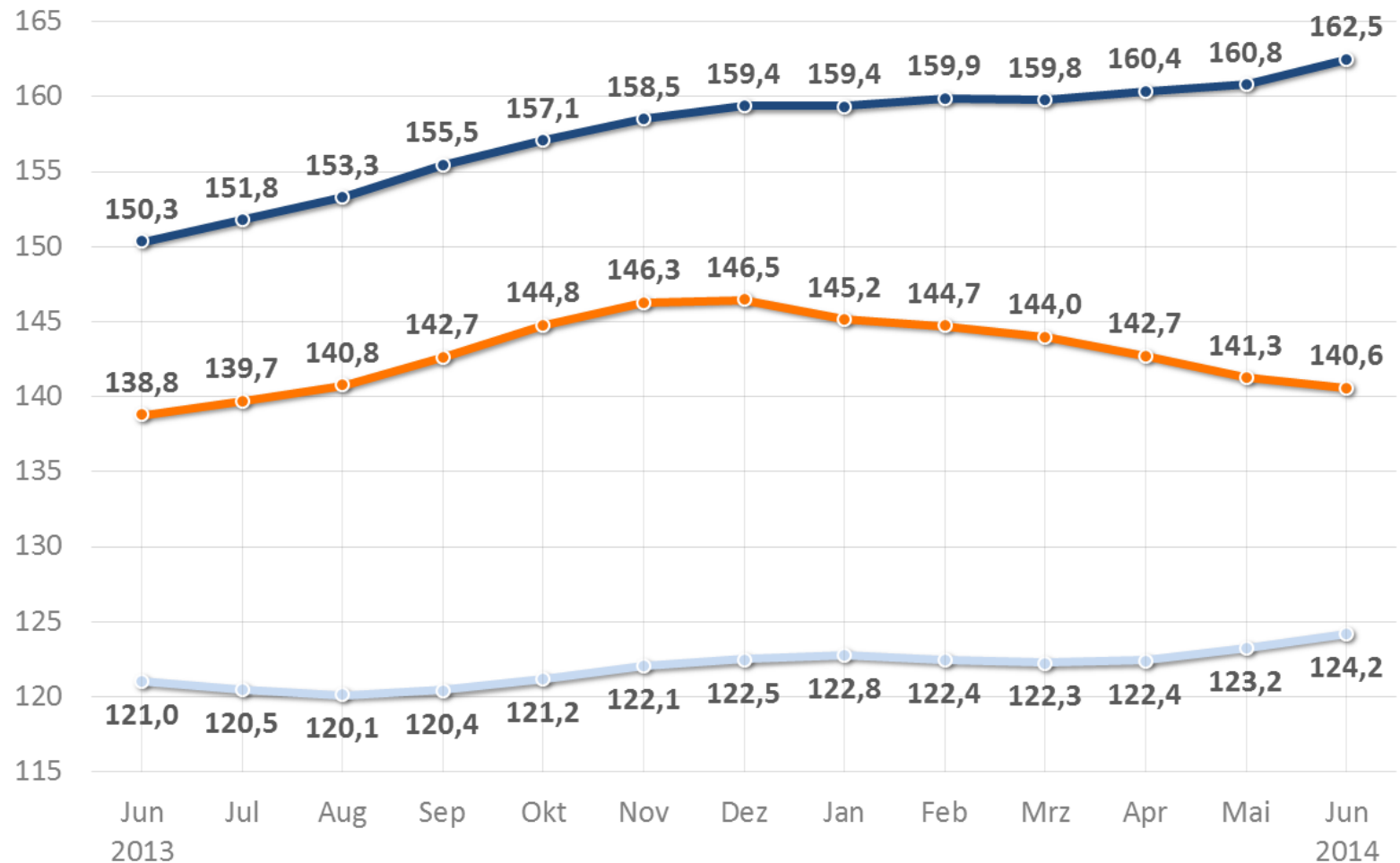
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



Entwicklungen IMX Wohnungen München

Juni 2013 bis Juni 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

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