

# IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

## IMX März 2014

### Kein Ende der bundesweiten Mietsteigerung in Sicht

Mit dem Abschluss des ersten Quartals 2014 rücken die Mieten in Deutschland in den Fokus der Immobilienmarktbeobachtung. Bereits zum dritten Mal in Folge steigen die Angebotsmieten bundesweit um einen ganzen Prozentpunkt. Die deutliche Mietsteigerung seit Jahresanfang erhärtet die Vermutung, dass die erwartete Mietpreisbremse einen ungewollten Effekt auf den Wohnungsmarkt haben könnte: Vielerorts scheinen Vermieter jetzt noch einmal ihre Mietforderungen zu erhöhen, weil sie damit rechnen, durch Neuregelungen in Zukunft eingeschränkt zu werden. Das führt dazu, dass die Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt im ersten Quartal um über drei Prozent gestiegen sind - so stark sind wie im Gesamtjahr 2013. Dieses offensichtlich negative Resultat des politischen Eingriffs in den Markt sollte unbedingt weiter beobachtet werden.



Michael Kiefer Jrics,  
Chefanalyst  
ImmobilienScout24

Dies gilt jedoch nicht in allen Mietmärkten. Gerade in den Großstädten Köln, Hamburg und München sind die Preislevel bereits so hoch, dass sich zusätzliche Mietsteigerungen im großen Stil nicht mehr durchsetzen lassen. Hier setzt sich der Seitwärtstrend der vergangenen Monate fort. In Frankfurt am Main und vor allem in der Bundeshauptstadt Berlin dagegen ist bei den Mieten derzeit offenbar noch deutlich Luft nach oben.

### Wohneigentum in den Großstädten nicht mehr überall teurer

Die Kaufpreise von Wohnungen und Häusern in Neubau ziehen bundesweit weiter an. Bestandsimmobilien entwickeln sich aktuell dagegen eher seitwärts, bei Bestandshäusern in den letzten zwei Monaten sogar leicht nach unten.

Diese Entwicklung ist jedoch regional sehr unterschiedlich ausgeprägt und hängt nicht zuletzt vom bereits vorhandenen Preisniveau ab. In einigen Metropolen gilt, analog zu den Mieten: Die Zeit der großen Preissprünge ist vorbei. Gerade im Neubaubereich gibt es bei den Eigentumswohnungen Tendenzen seitwärts, wie in Köln und Frankfurt, oder sogar nach unten (München -0,7 Prozentpunkte). Bestandwohnungen in den Großstädten stabilisieren sich auf hohem Niveau. Wohnhäuser dagegen verteuern sich in allen Metropolen weiter. In naher Zukunft werden sich die regionalen Märkte weiter differenzieren, eine einheitliche Entwicklung der Top 5 in Deutschland ist eher unwahrscheinlich.

Ihr

Michael Kiefer

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

# IMX März 2014 - Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## Angebotspreise Wohnhäuser (Neubau)

**Trend:** Die Angebotspreise für Wohnhäuser steigen im Neubaubereich mit über einem Prozentpunkt deutlich an.

**Prognose:** Dieser Preistrend für neugebaute Wohnhäuser wird sich mittelfristig fortsetzen.

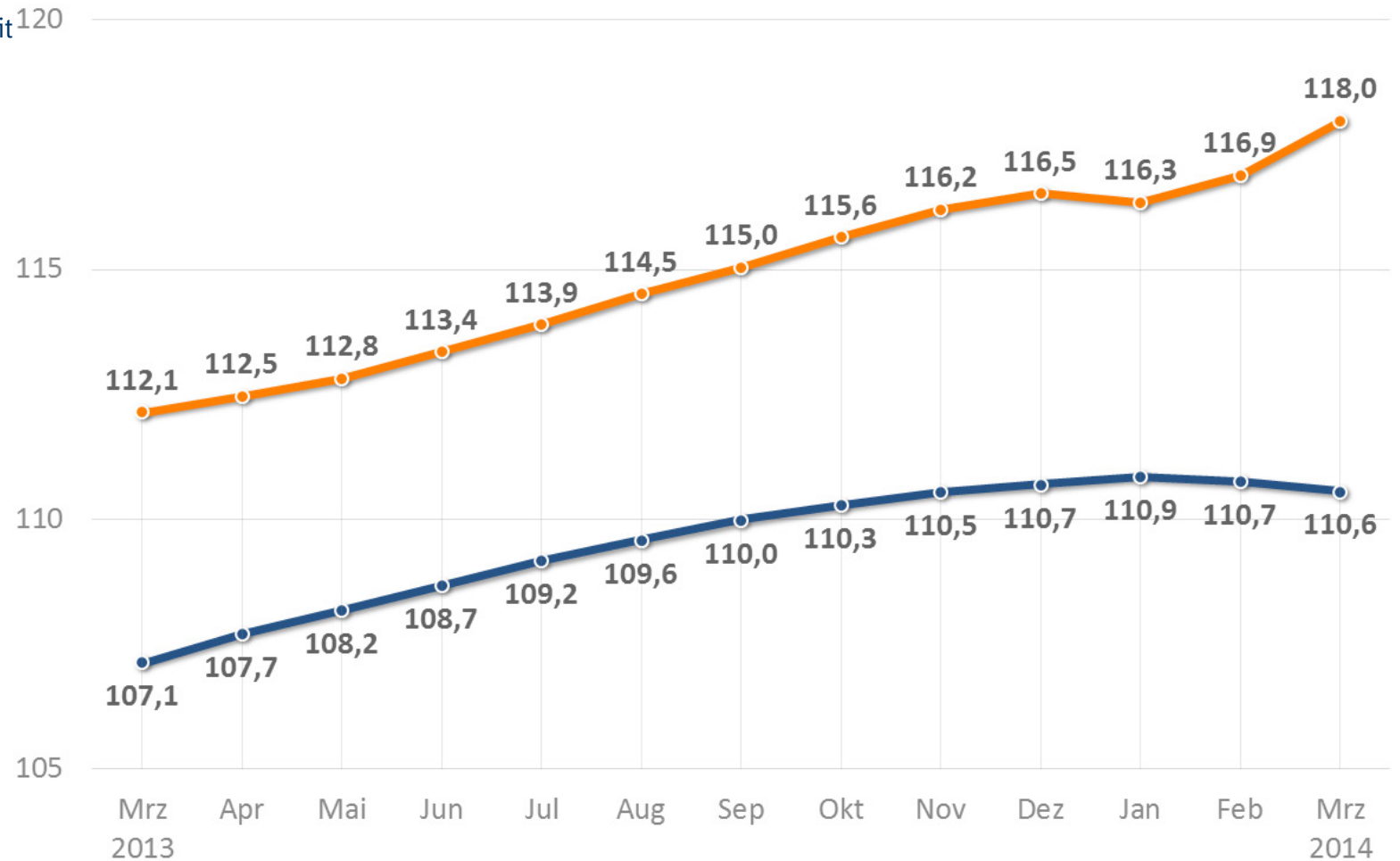
## Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

**Trend:** Im Bestand pendelt sich das Preisniveau für Häuser auf einem stabilen Niveau ein.

**Prognose:** Die Seitwärtsentwicklung der vergangenen Monate ist auch für die nahe Zukunft wahrscheinlich.

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland März 2013 bis März 2014 (März 2007 entspricht 100)

Neubau  
Bestand



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

# IMX März 2014 - Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

**Trend:** Für Neubauwohnungen sind in diesem Monat wieder Zuwächse von über einem Prozentpunkt zu beobachten.

**Prognose:** Ein Ende der Preisanstiege für Eigentumswohnungen ist bei Neubauten noch nicht in Sicht.

## Angebotspreise Wohnungen (Bestand)

**Trend:** Wohnungen im Bestand bewegen sich auf einem nahezu unveränderten Preislevel.

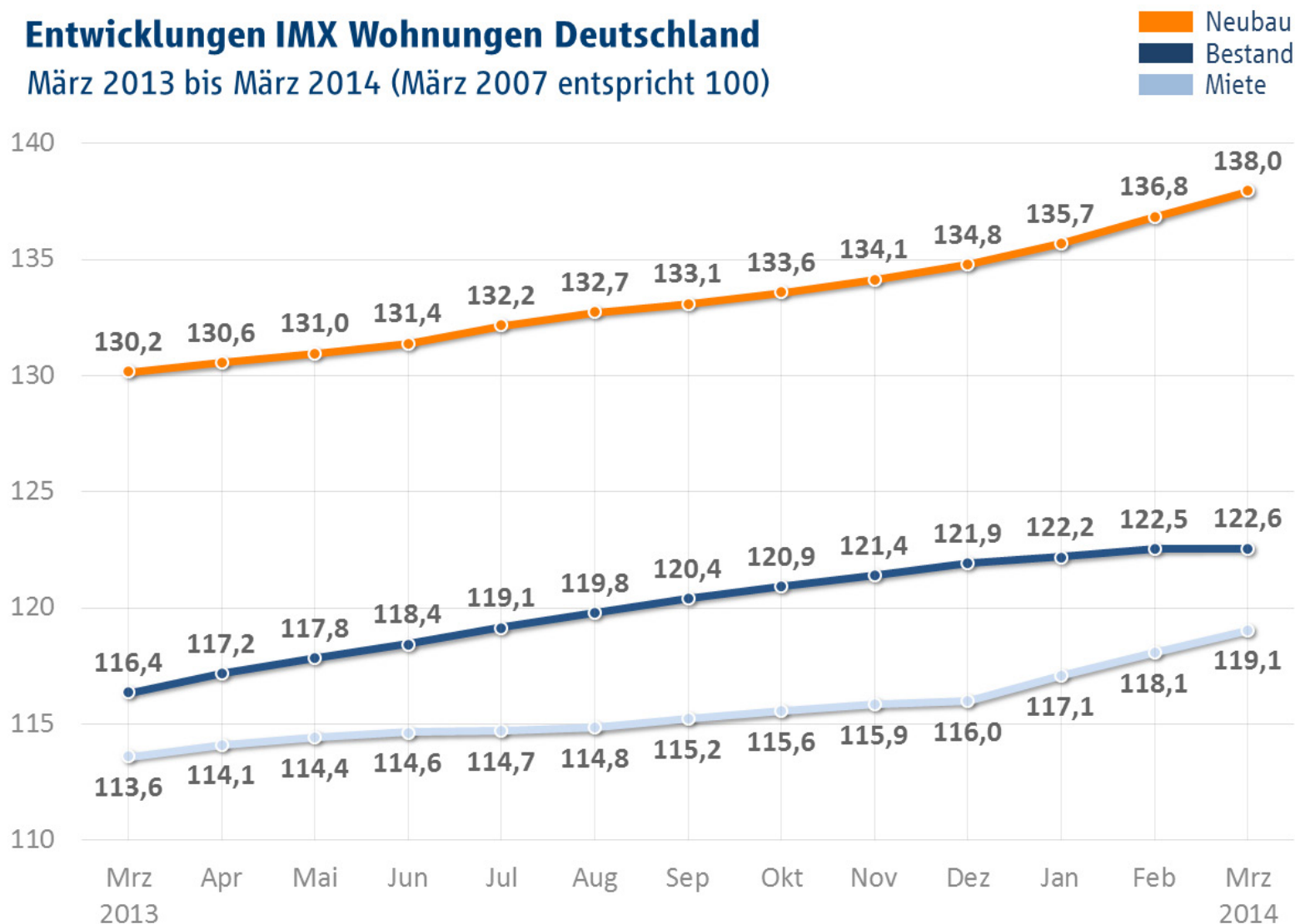
**Prognose:** In diesem Segment ist in den nächsten Monaten mit keinen größeren Veränderungen zu rechnen.

## Angebotsmieten Wohnungen

**Trend:** Auch im dritten Monat des Jahres steigen die Mieten bundesweit erneut um einen ganzen Prozentpunkt an.

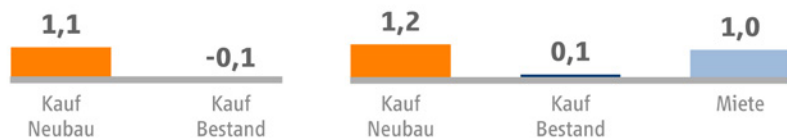
**Prognose:** Diese Entwicklung könnte kurzfristig weiter anhalten. Auf längere Sicht ist eine Stabilisierung zu erwarten.

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



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

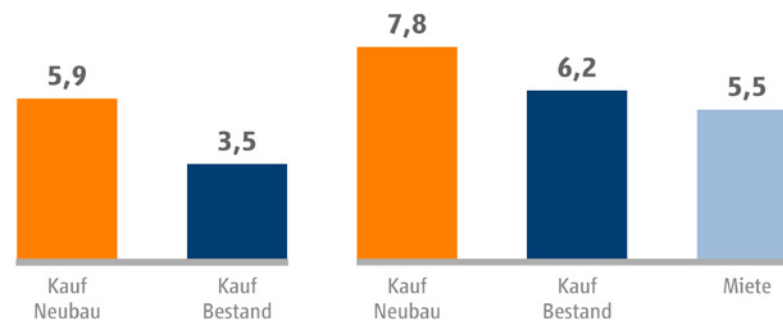
## Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



**Wohnhäuser**

**Wohnungen**

## Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)



**Wohnhäuser**

**Wohnungen**

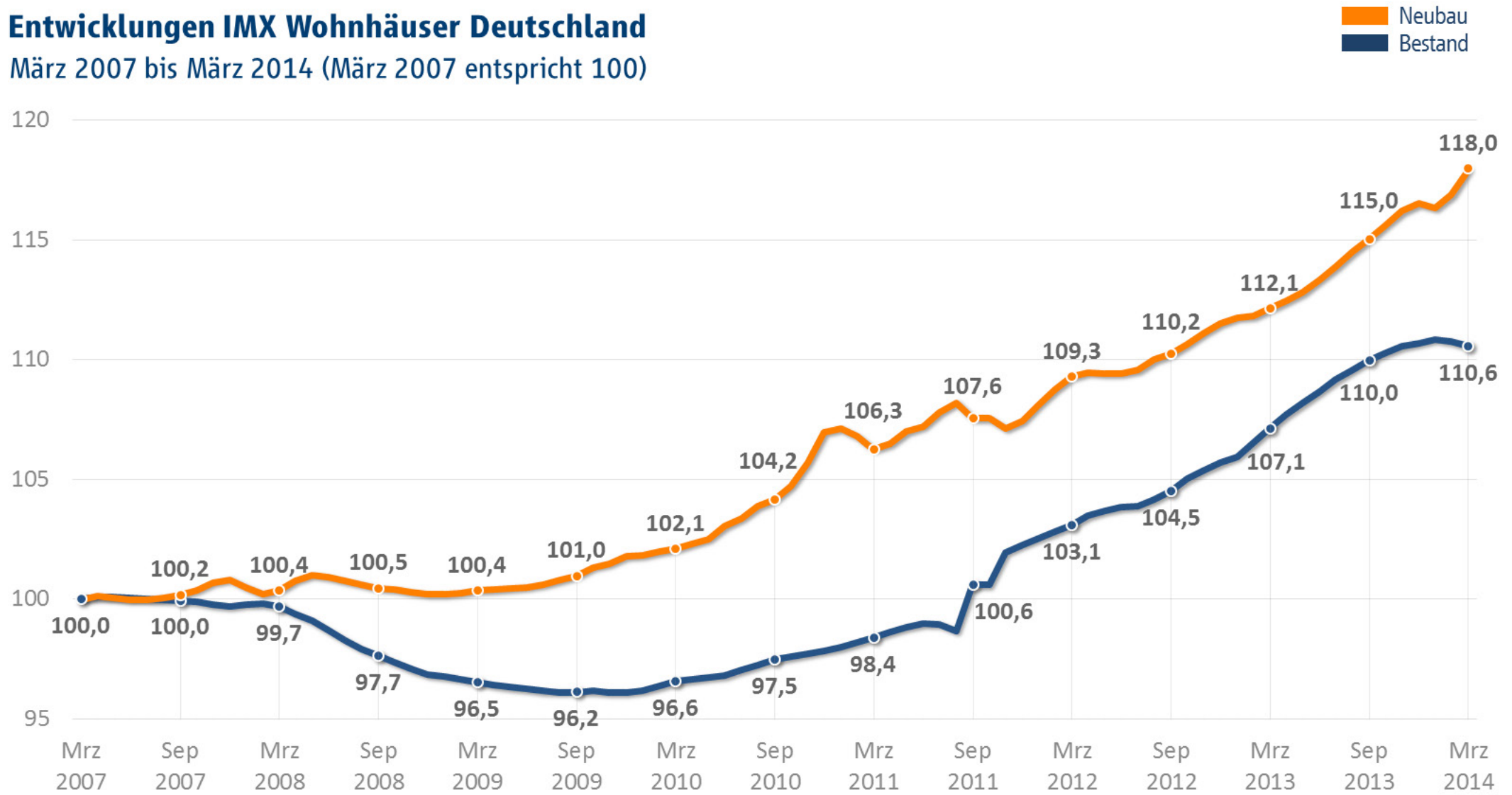
IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

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

# IMX März 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

März 2007 bis März 2014 (März 2007 entspricht 100)



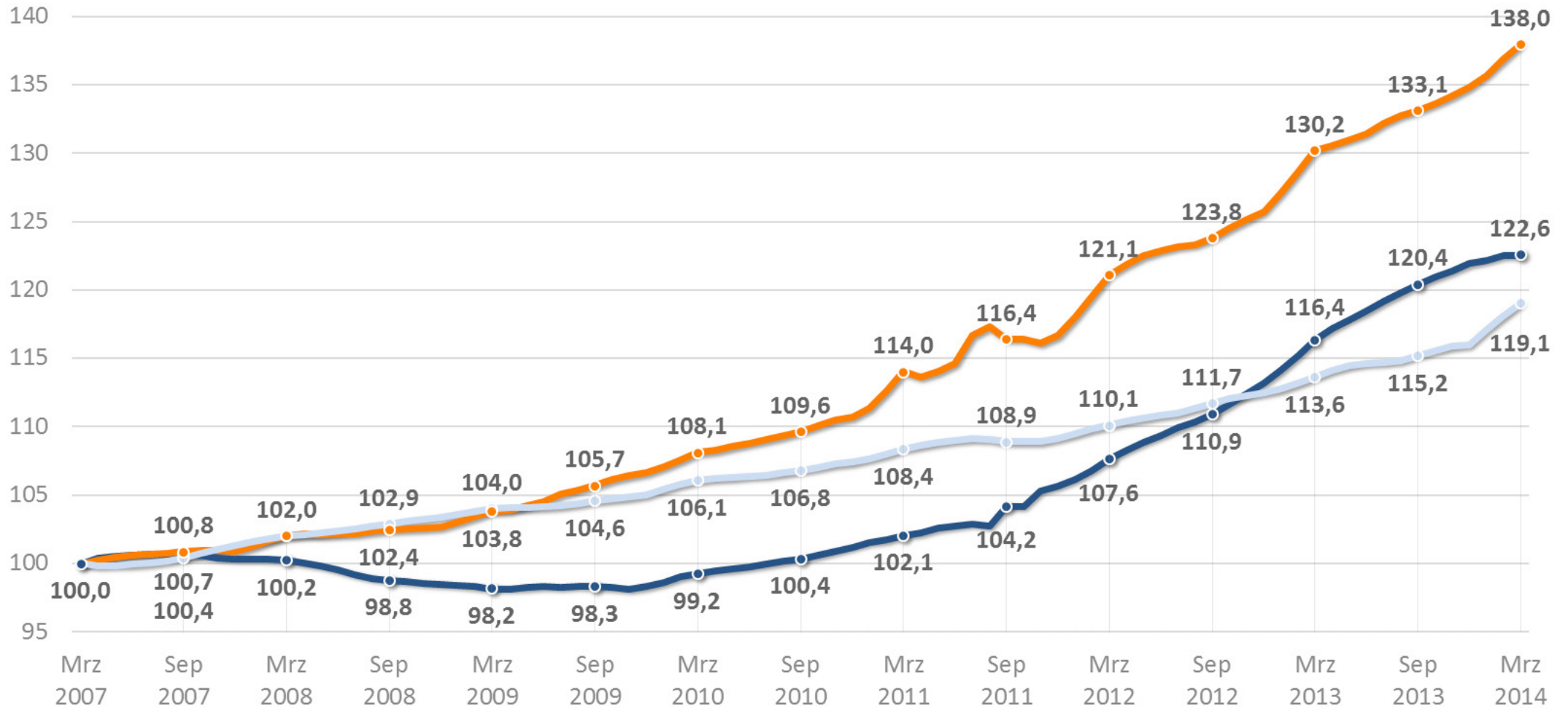
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

# IMX März 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

März 2007 bis März 2014 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



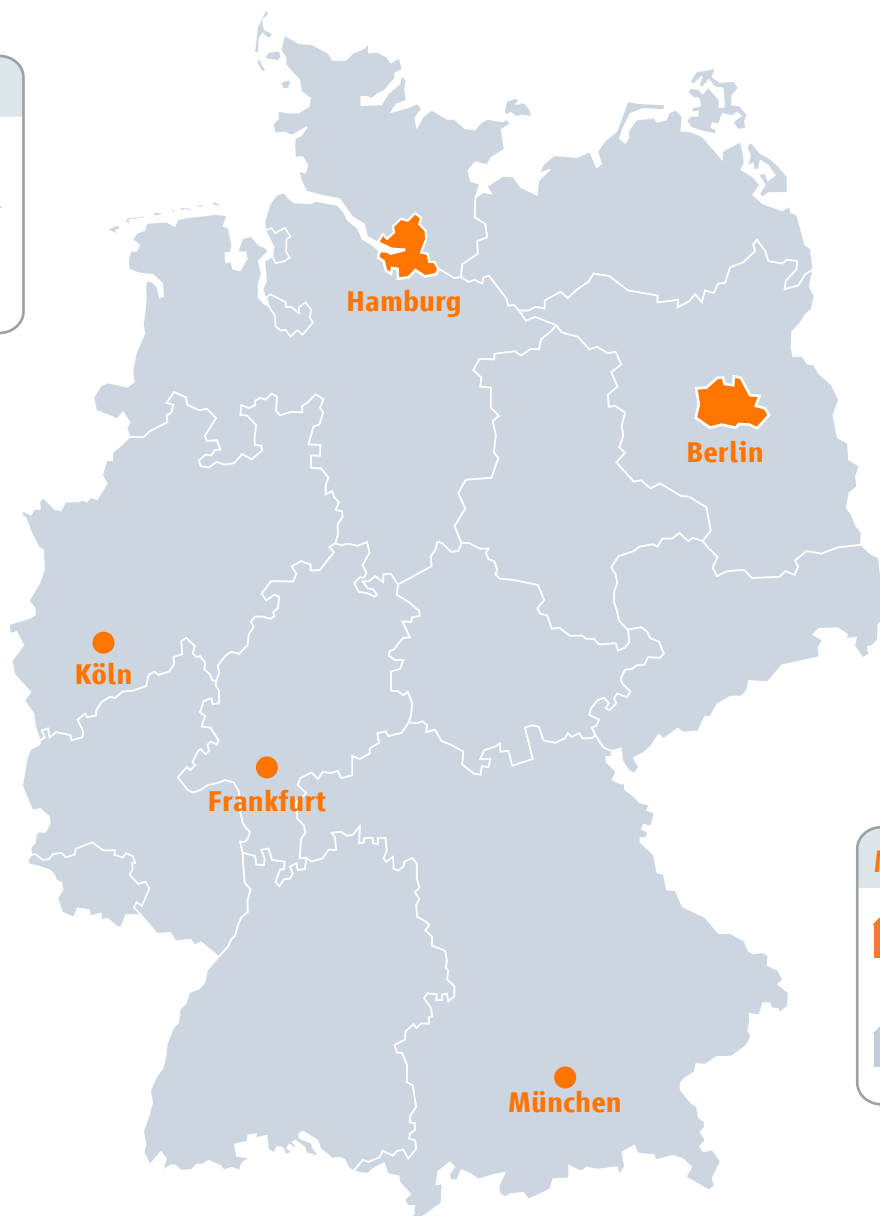
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX März 2014 - Die fünf größten deutschen Städte

Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	128,1	+1,0	+8,2
	Bestand	133,5	+0,7	+8,7
🏠 Kauf	Neubau	144,0	+1,1	+9,3
	Bestand	154,0	+0,2	+6,1
Miete		125,4	-0,2	+1,1

Köln		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	131,2	+0,6	+9,6
	Bestand	122,9	+0,7	+10,2
🏠 Kauf	Neubau	140,7	-0,1	+5,3
	Bestand	132,1	+0,9	+10,9
Miete		116,3	0,0	+2,3

Frankfurt		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	138,5	+4,5	+16,8
	Bestand	120,0	-0,4	+6,8
🏠 Kauf	Neubau	136,5	+0,3	+4,6
	Bestand	134,6	+0,2	+4,2
Miete		119,6	+0,3	+1,0



März 2014 (März 2007 entspricht 100)

🏠 Wohnhäuser 🏠 Wohnungen

Berlin		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	132,4	+3,2	+6,1
	Bestand	129,0	+0,6	+11,9
🏠 Kauf	Neubau	148,9	+1,0	+4,1
	Bestand	156,5	+1,1	+15,4
Miete		139,1	+0,4	+7,1

München		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
🏠 Kauf	Neubau	152,6	+1,5	+17,4
	Bestand	133,9	+1,0	+13,3
🏠 Kauf	Neubau	144,0	-0,7	+5,4
	Bestand	159,8	-0,1	+14,4
Miete		122,3	-0,1	+1,4

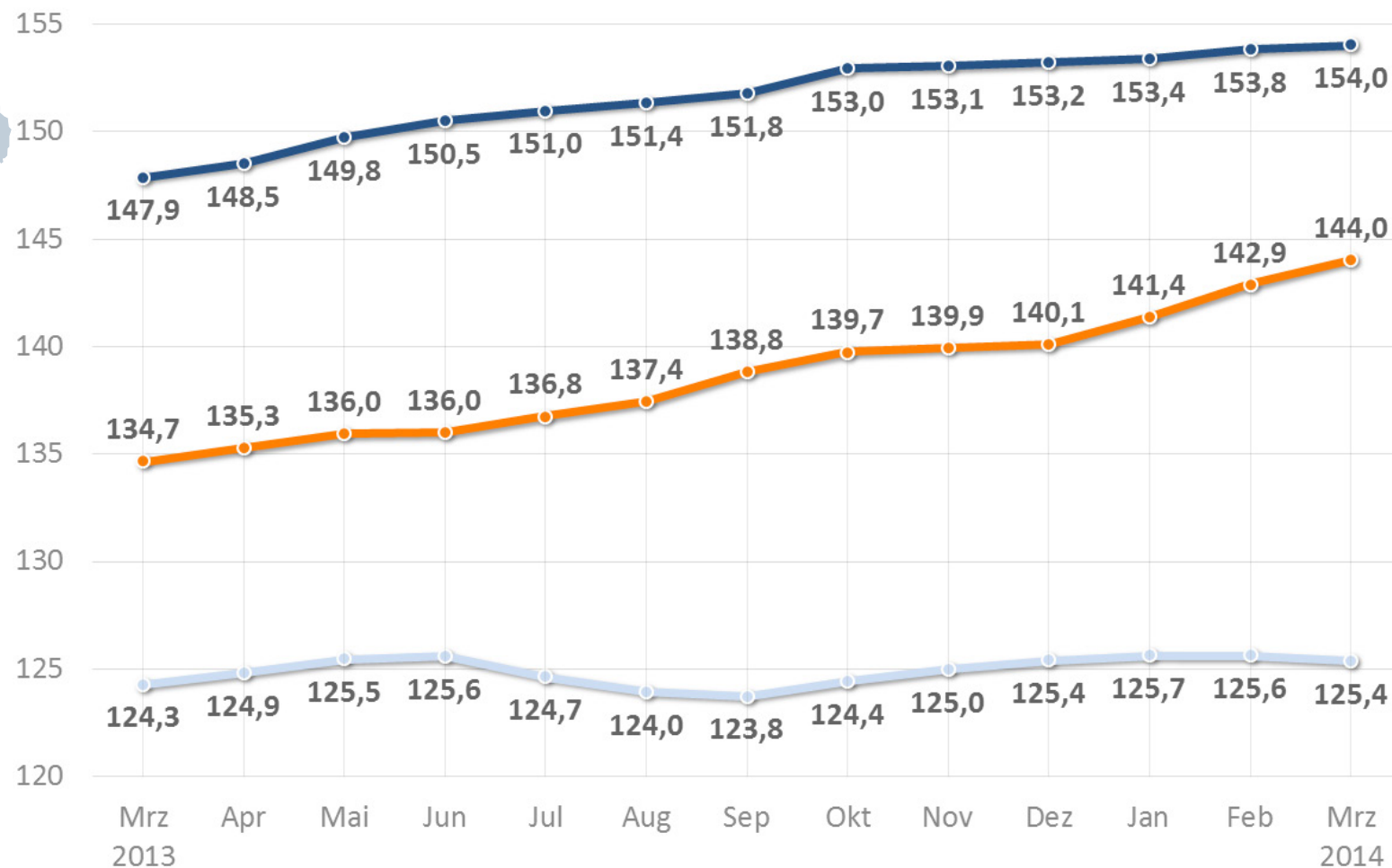


# IMX März 2014 - Preisentwicklung Wohnungen in Hamburg



## Entwicklungen IMX Wohnungen Hamburg März 2013 bis März 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



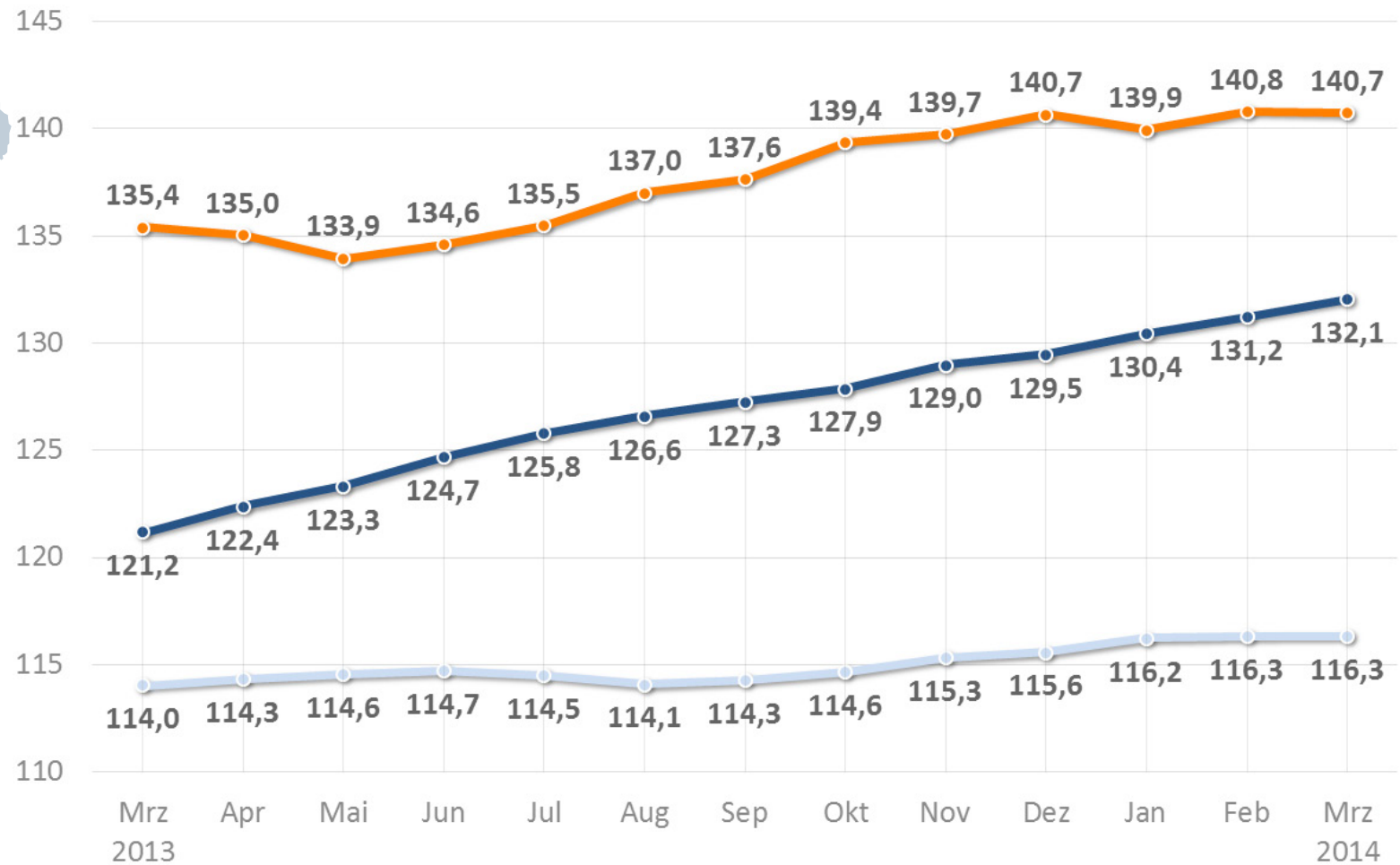
# IMX März 2014 - Preisentwicklung Wohnungen in Köln



## Entwicklungen IMX Wohnungen Köln

März 2013 bis März 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

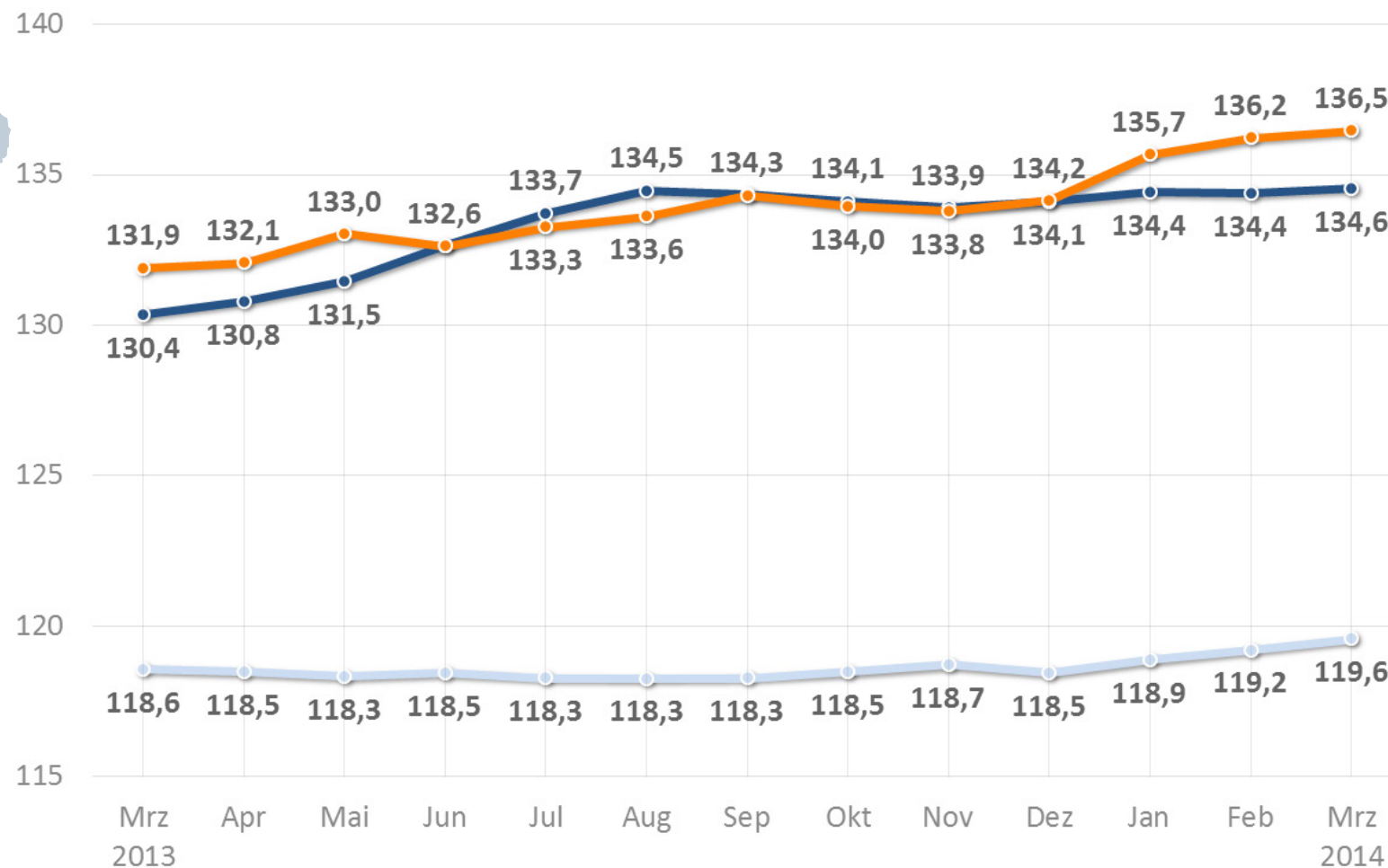
# IMX März 2014 - Preisentwicklung Wohnungen in Frankfurt



## Entwicklungen IMX Wohnungen Frankfurt am Main

März 2013 bis März 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

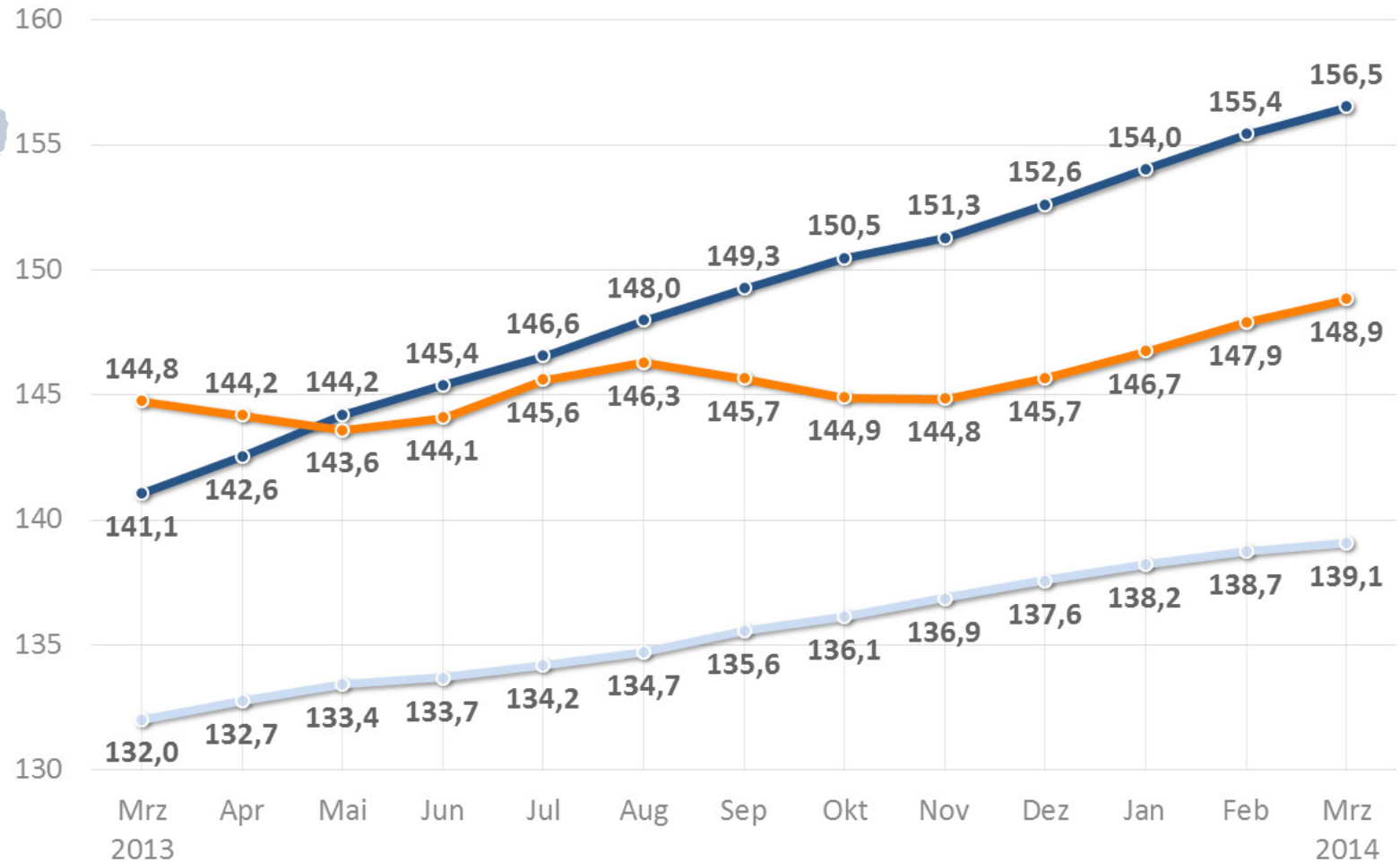
# IMX März 2014 - Preisentwicklung Wohnungen in Berlin



## Entwicklungen IMX Wohnungen Berlin

März 2013 bis März 2014 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



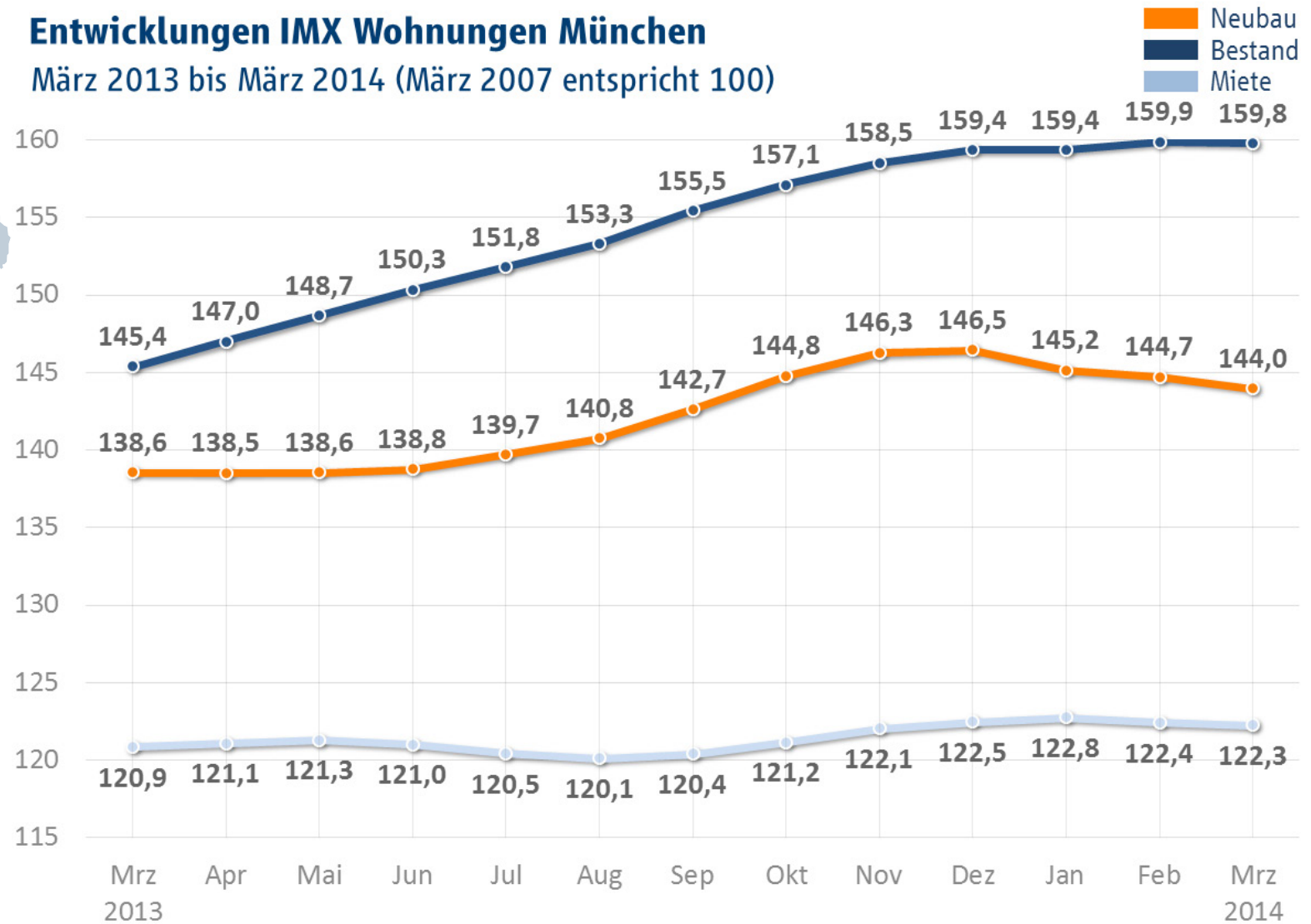
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX März 2014 - Preisentwicklung Wohnungen in München



## Entwicklungen IMX Wohnungen München

März 2013 bis März 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 ImmobilienScout24

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