

IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

IMX Mai 2014

Differenzierte Entwicklung in den Kaufmärkten

Im Monat Mai zeigt der Immobilienindex IMX wieder einmal deutlich, dass sich die Angebotspreise für Kaufobjekte in Deutschland je nach Lage sehr unterschiedlich entwickeln. In der bundesweiten Betrachtung werden neu gebaute Wohnungen und Häuser nicht mehr im gleichen Maße teurer wie in den Vormonaten. Die Objekte im Bestand bewegen sich insgesamt seit längerem eher seitwärts. Jedoch treffen diese Aussagen nicht regional auf alle Märkte zu.

So sinken die Preise in München im Neubaubereich deutlich, während sich Bestandsimmobilien verteuern. Besonders bei Einfamilienhäusern ist dieser gegenläufige Trend zu beobachten: minus 1,4 Prozentpunkte im Neubau, plus 0,8 im Bestand. Das gleiche Bild zeichnet sich für Münchner Wohnungen ab. Ähnlich verhält es sich auch in Köln, wo Neubauten jedoch nicht ganz so stark verlieren wie an der Isar. Anders in Berlin, Hamburg und Frankfurt – hier verteuern sich alle Segmente unabhängig vom Baujahr der Immobilie. Berlin holt weiter in großen Schritten zu den anderen Metropolen auf; hier betragen die Zuwächse im Monatsvergleich zum Teil anderthalb Prozentpunkte.



Michael Kiefer *frics*,
Chefanalyst
ImmobilienScout24

Mieten stabilisieren sich vorerst

Bei den Mieten scheint bundesweit eine Stabilisierung einzusetzen, denn die Verteuerung beträgt seit zwei Monaten nur noch 0,4 Prozentpunkte. Verglichen mit dem ersten Quartal scheint sich der Markt vorerst beruhigt zu haben. Nach wie vor könnte aber die Verunsicherung angesichts der anstehenden Gesetzesänderungen noch einmal für mehr Dynamik sorgen.

In den Metropolen stehen die Zeichen ebenfalls auf moderatem Mietanstieg: In allen Top 5 erhöhen sich die Angebotsmieten zumindest geringfügig um 0,3 (Frankfurt) bis 0,5 Prozentpunkte (Köln). In München ist nach langer Seitwärtsbewegung sogar ein Plus von 0,8 Prozentpunkten festzustellen. Offenbar ist in vereinzelt Lagen noch nicht das Ende der Fahnenstange erreicht. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die Metropolen in den kommenden Monaten bei den Mieten noch dauerhaft zulegen werden – mit Ausnahme von Berlin. Der deutschlandweite Trend jedoch kann durchaus noch Überraschungen bergen.

Ihr

Michael Kiefer

IMX Mai 2014 - Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

Angebotspreise Wohnhäuser (Neubau)

Trend: Im Mai fällt die Preissteigerung für neu gebaute Häuser mit 0,3 Prozentpunkten geringer aus als in den vergangenen Monaten.

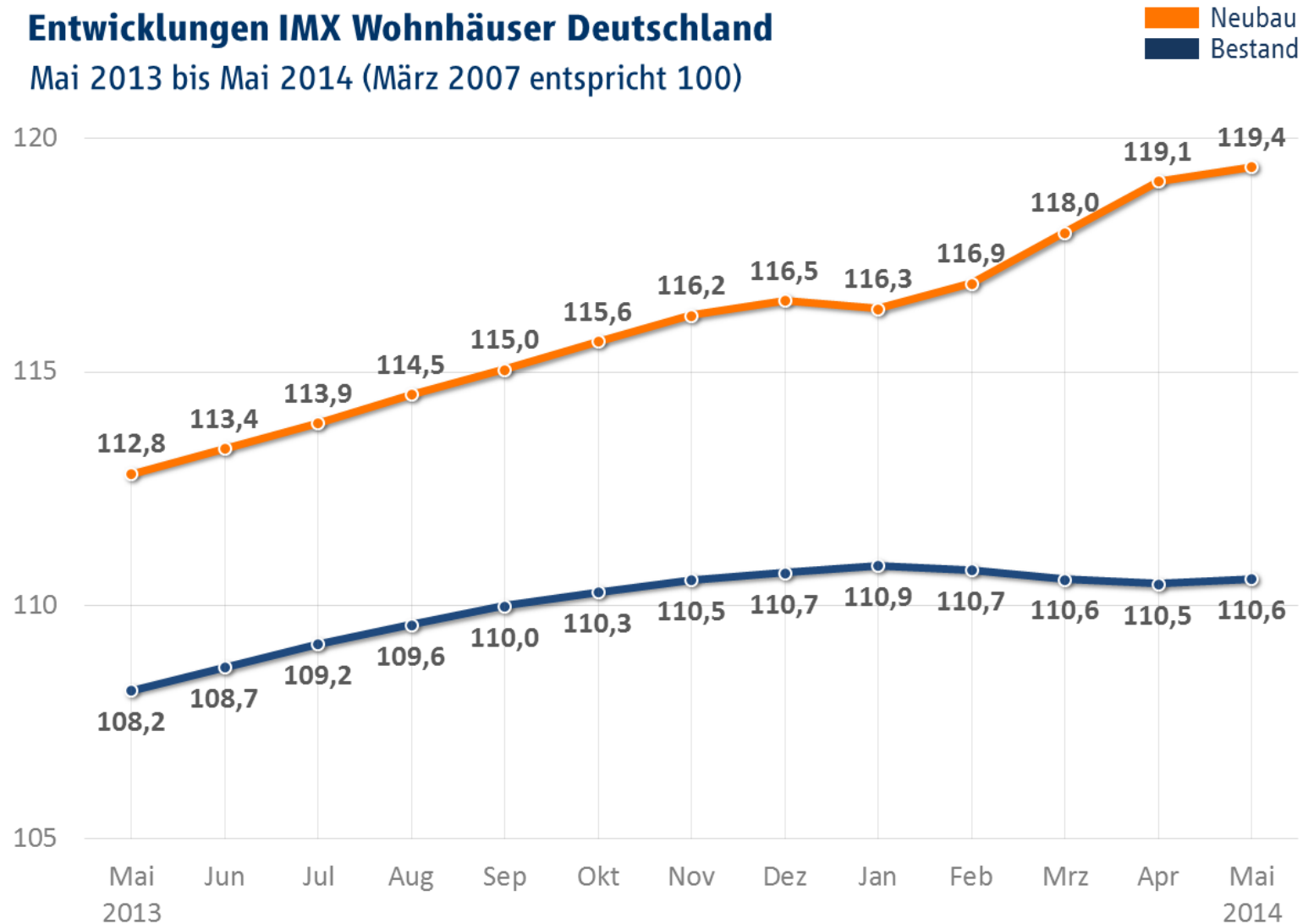
Prognose: Dieses Segment wird sich auch zukünftig weiterhin verteuern.

Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

Trend: Häuser im Bestand erleben seit längerem eine Seitwärtsbewegung, so auch in diesem Monat.

Prognose: Diese Entwicklung wird sich mittelfristig fortsetzen.

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

■ Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

Trend: Auch die Preise für Neubahnwohnungen steigen im Bundesdurchschnitt deutlich geringer als in den Monaten zuvor.

Prognose: Ein Ende der deutschlandweiten Verteuerung für Neubauten ist vorerst nicht in Sicht.

■ Angebotspreise Wohnungen (Bestand)

Trend: Bestandswohnungen werden auch in diesem Monat nur minimal teurer.

Prognose: In diesem Bereich ist zunächst mit keinen größeren Preisschwankungen zu rechnen.

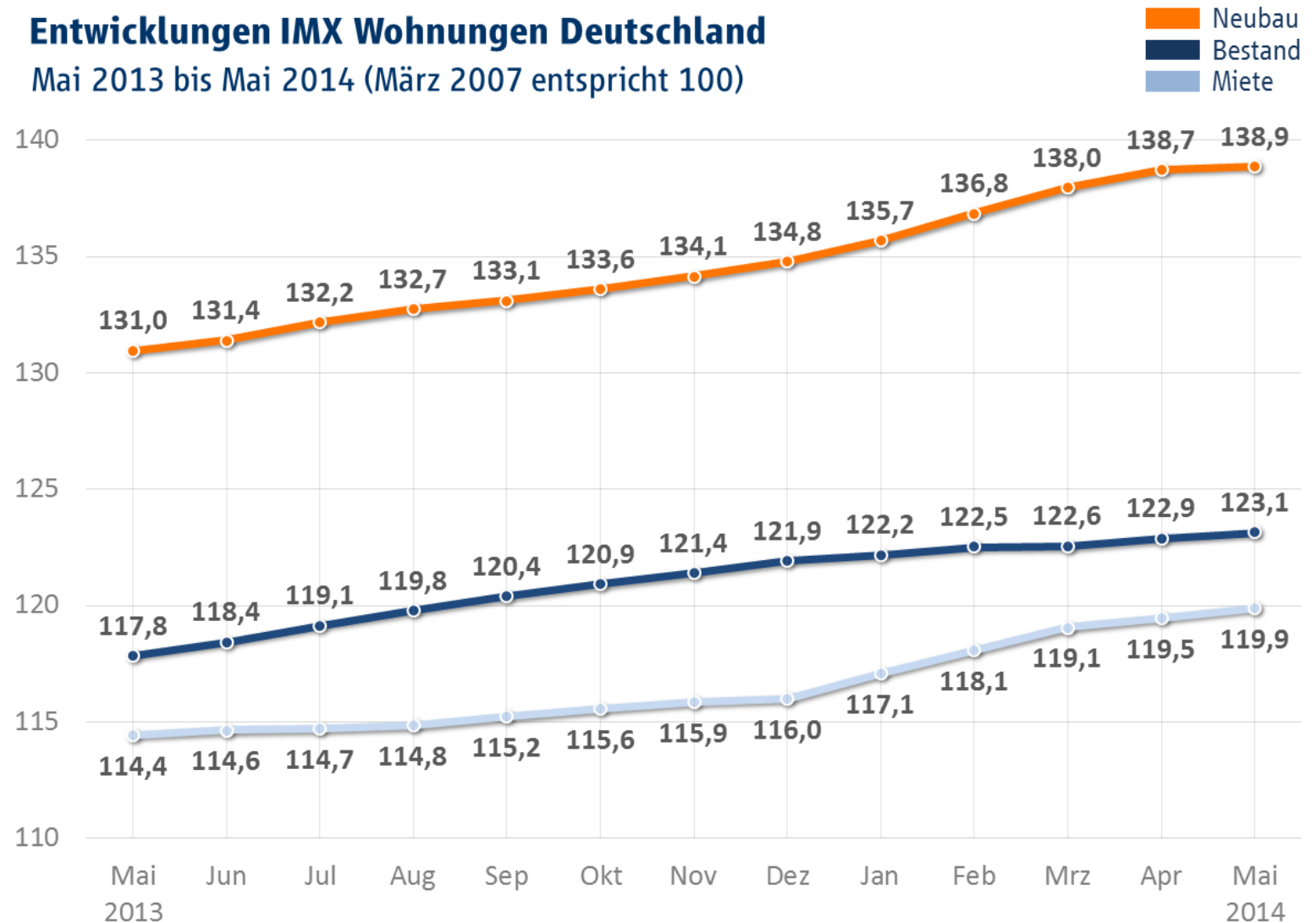
■ Angebotsmieten Wohnungen

Trend: Die Beruhigung des Vormonats setzt sich bei den Mieten bundesweit fort.

Prognose: Der Mietmarkt könnte sich in den kommenden Monaten dynamisch entwickeln.

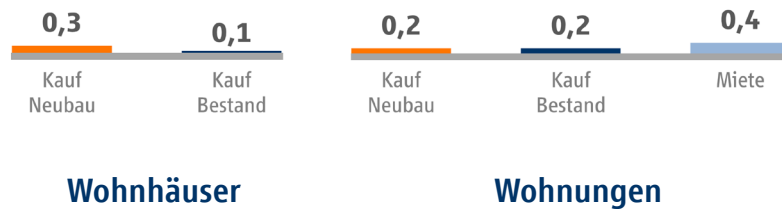
Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

Mai 2013 bis Mai 2014 (März 2007 entspricht 100)

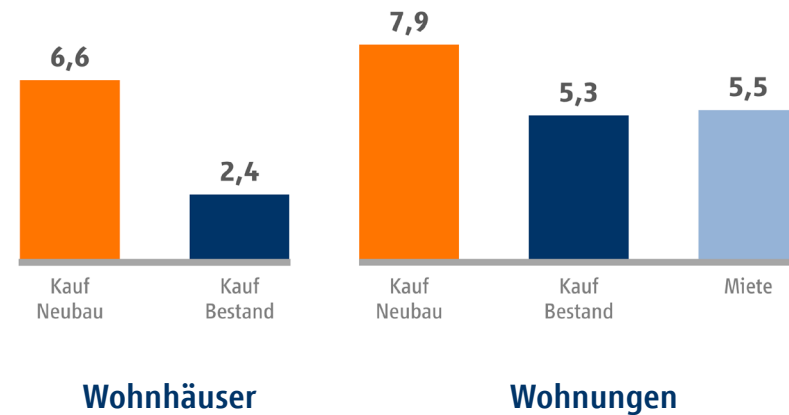


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)

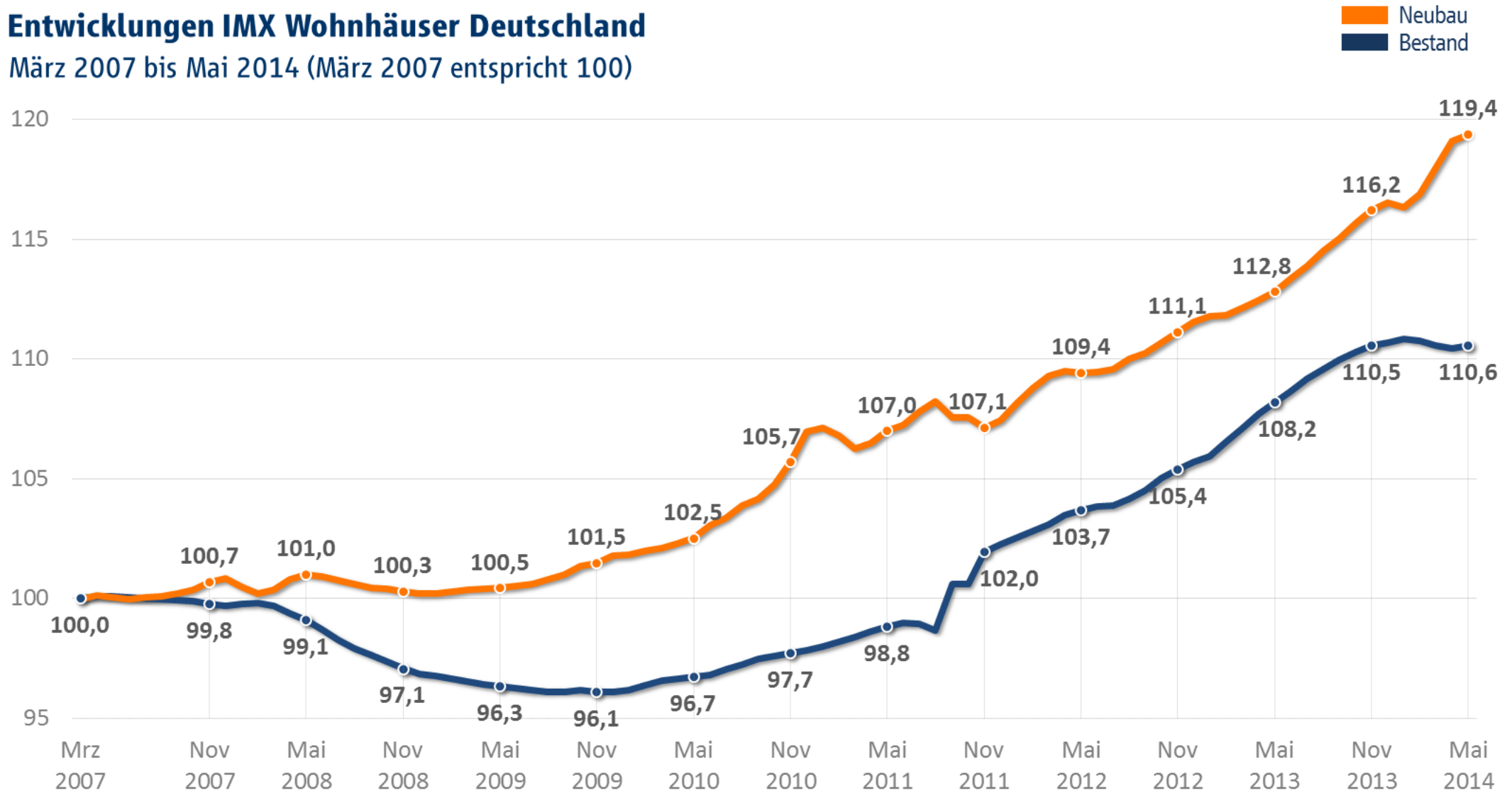


IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand
IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

IMX Mai 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

März 2007 bis Mai 2014 (März 2007 entspricht 100)

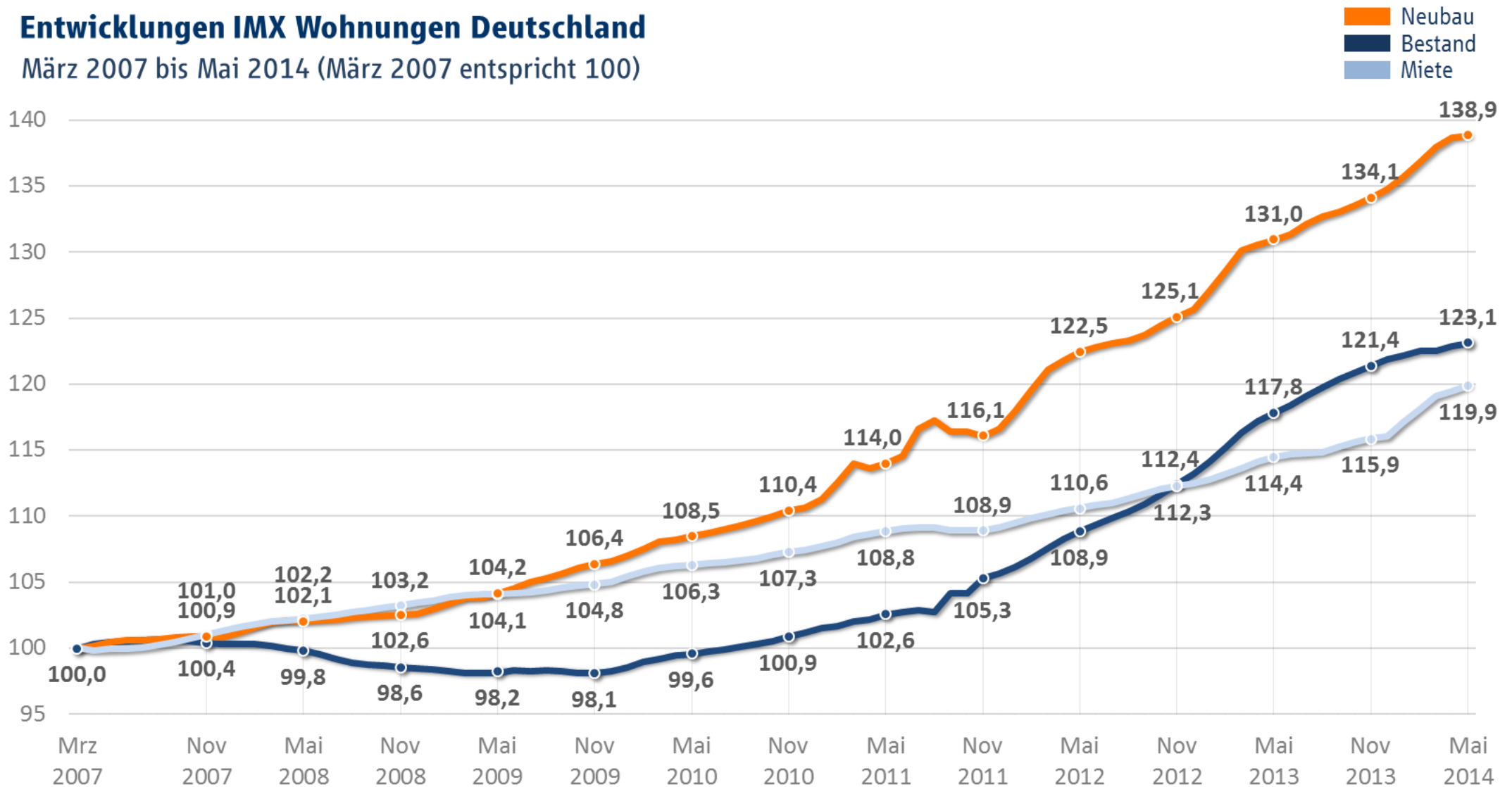


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

IMX Mai 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

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

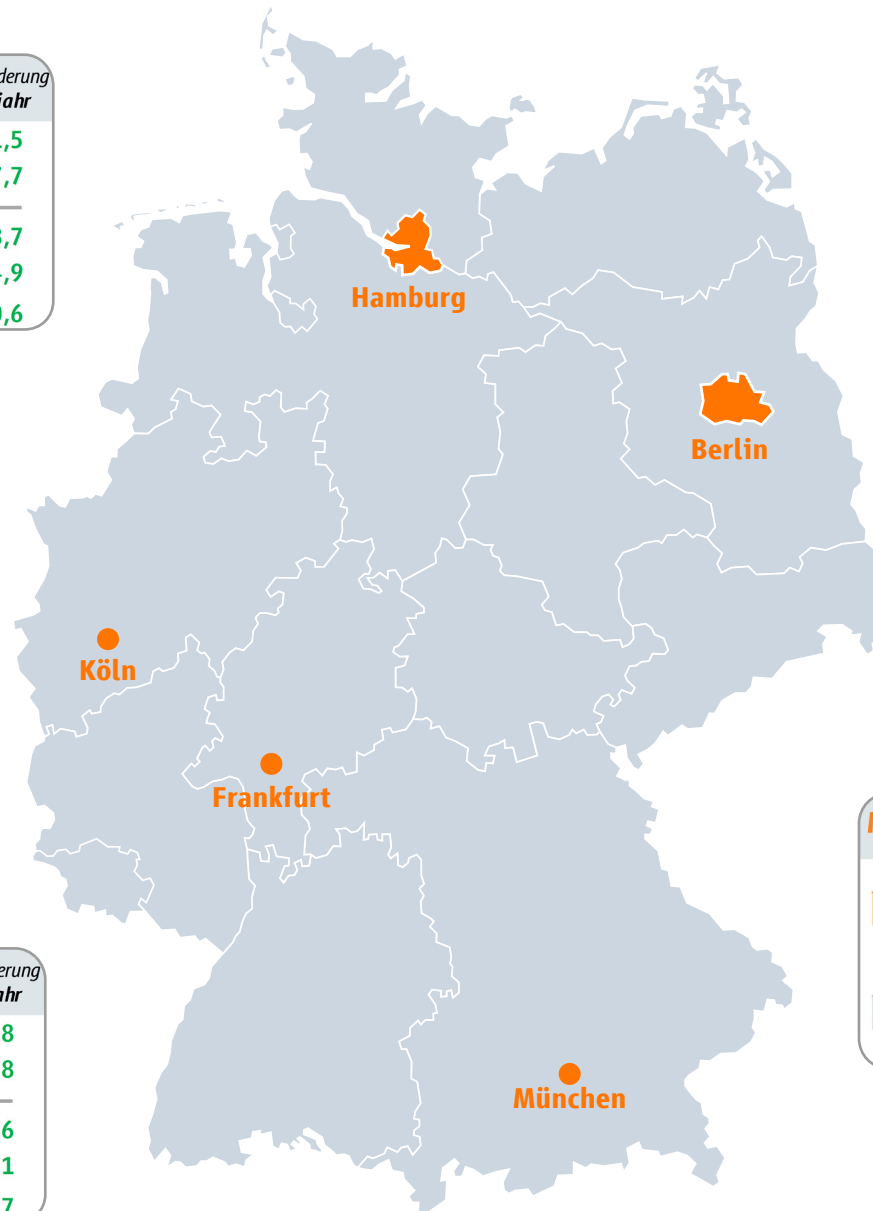
Mai 2014 (März 2007 entspricht 100)


 Wohnhäuser  Wohnungen



Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	130,5	+0,6	+11,5
	Bestand	134,1	+0,2	+7,7
	Kauf Neubau	144,7	+0,3	+8,7
	Bestand	154,7	+0,5	+4,9
Miete		126,1	+0,4	+0,6

Köln		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	130,1	-0,5	+6,9
	Bestand	125,0	+1,0	+10,0
	Kauf Neubau	140,2	-0,3	+6,3
	Bestand	134,8	+1,6	+11,5
Miete		116,7	+0,5	+2,1

Frankfurt am Main		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	141,4	+0,4	+21,8
	Bestand	122,0	+1,0	+6,8
	Kauf Neubau	137,6	+1,3	+4,6
	Bestand	137,6	+2,4	+6,1
Miete		120,0	+0,3	+1,7



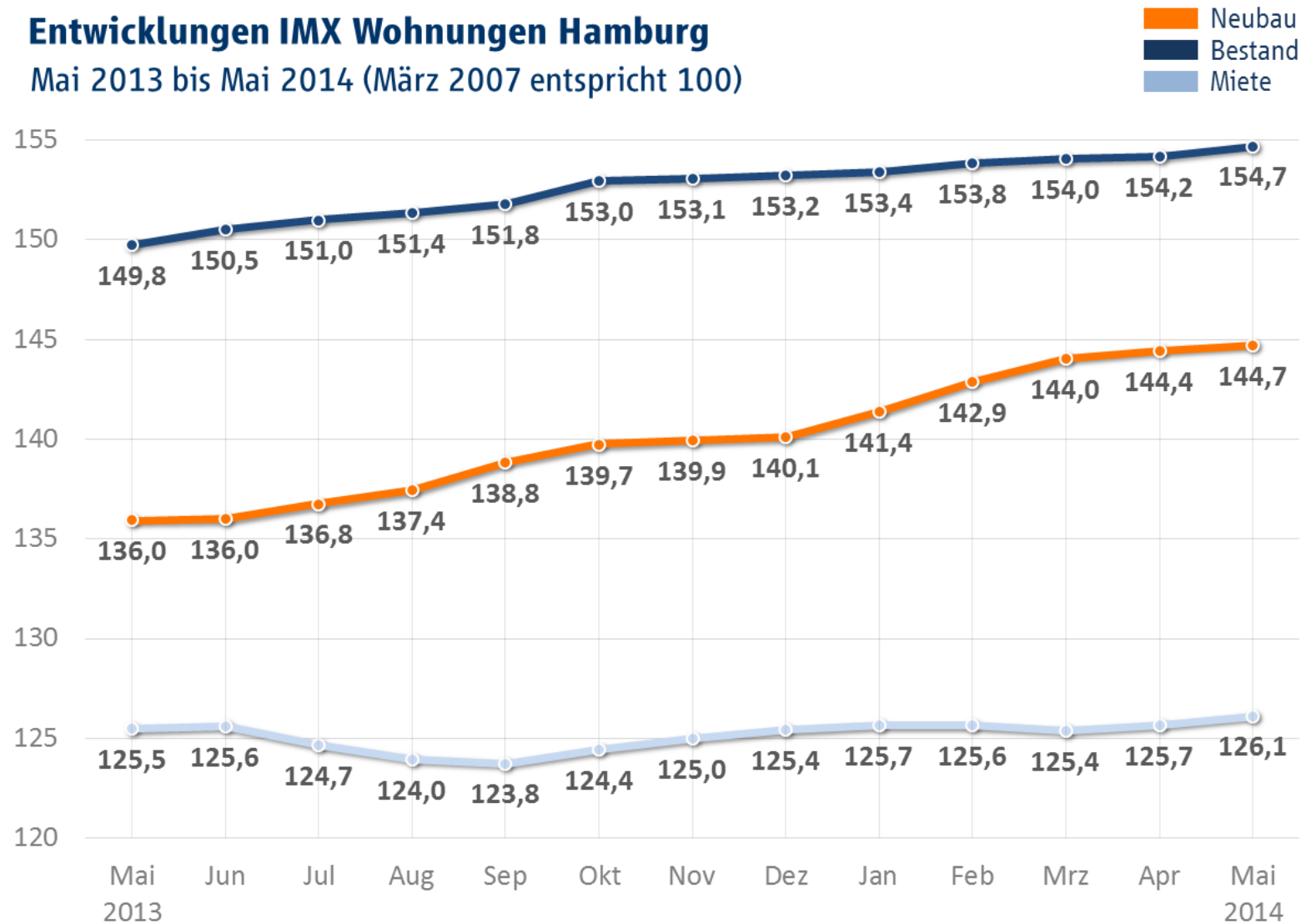
Berlin		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	134,6	+0,6	+6,8
	Bestand	132,7	+1,7	+13,0
	Kauf Neubau	150,0	+0,7	+6,4
	Bestand	159,5	+1,5	+15,3
Miete		140,1	+0,4	+6,7

München		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	149,5	-1,4	+15,5
	Bestand	136,3	+0,8	+13,4
	Kauf Neubau	141,3	-1,4	+2,7
	Bestand	160,8	+0,4	+12,1
Miete		123,2	+0,8	+1,9

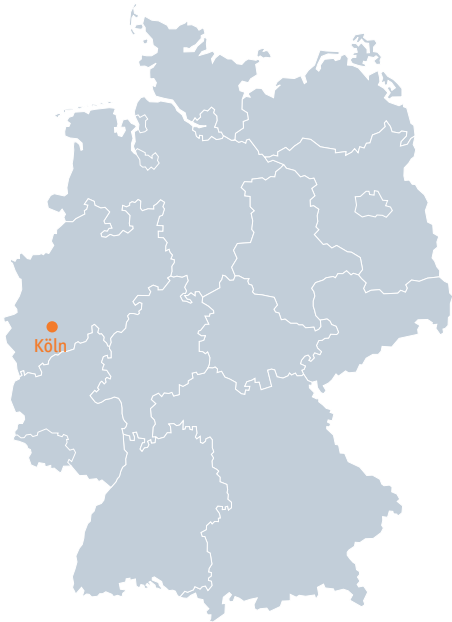
IMX Mai 2014 - Preisentwicklung Wohnungen in Hamburg



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



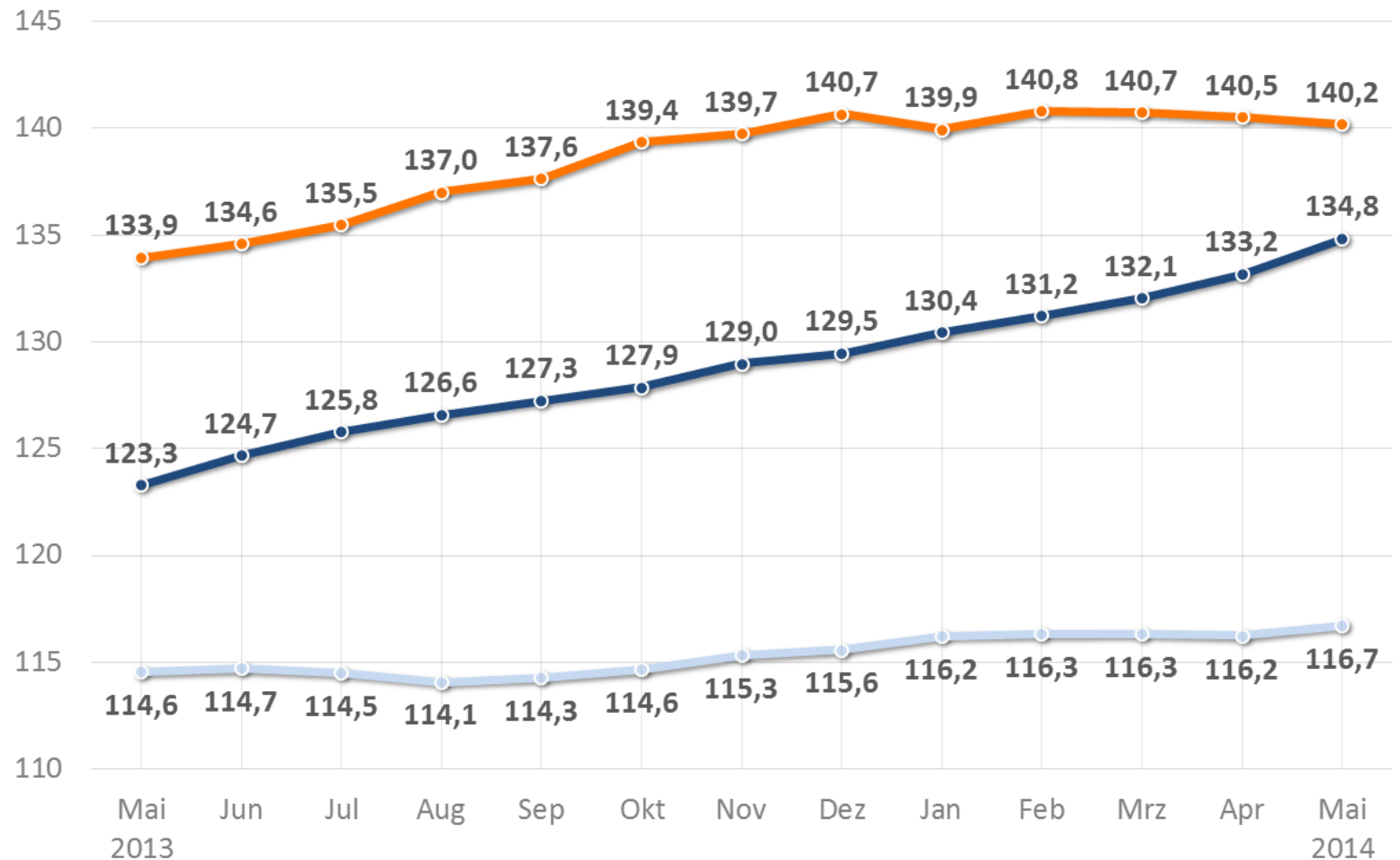
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



Entwicklungen IMX Wohnungen Köln

Mai 2013 bis Mai 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

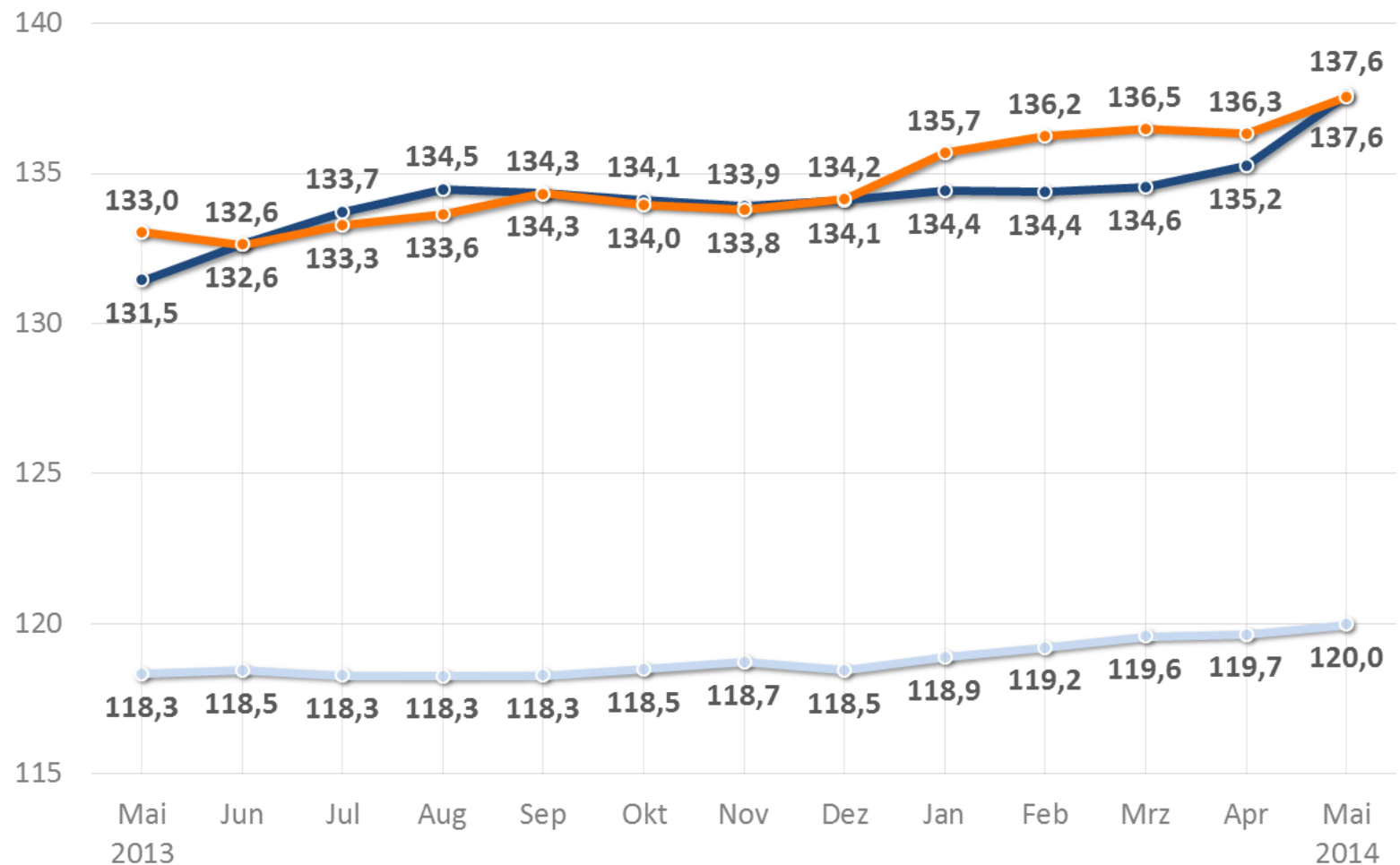
IMX Mai 2014 - Preisentwicklung Wohnungen in Frankfurt am Main



Entwicklungen IMX Wohnungen Frankfurt am Main

Mai 2013 bis Mai 2014 (März 2007 entspricht 100)

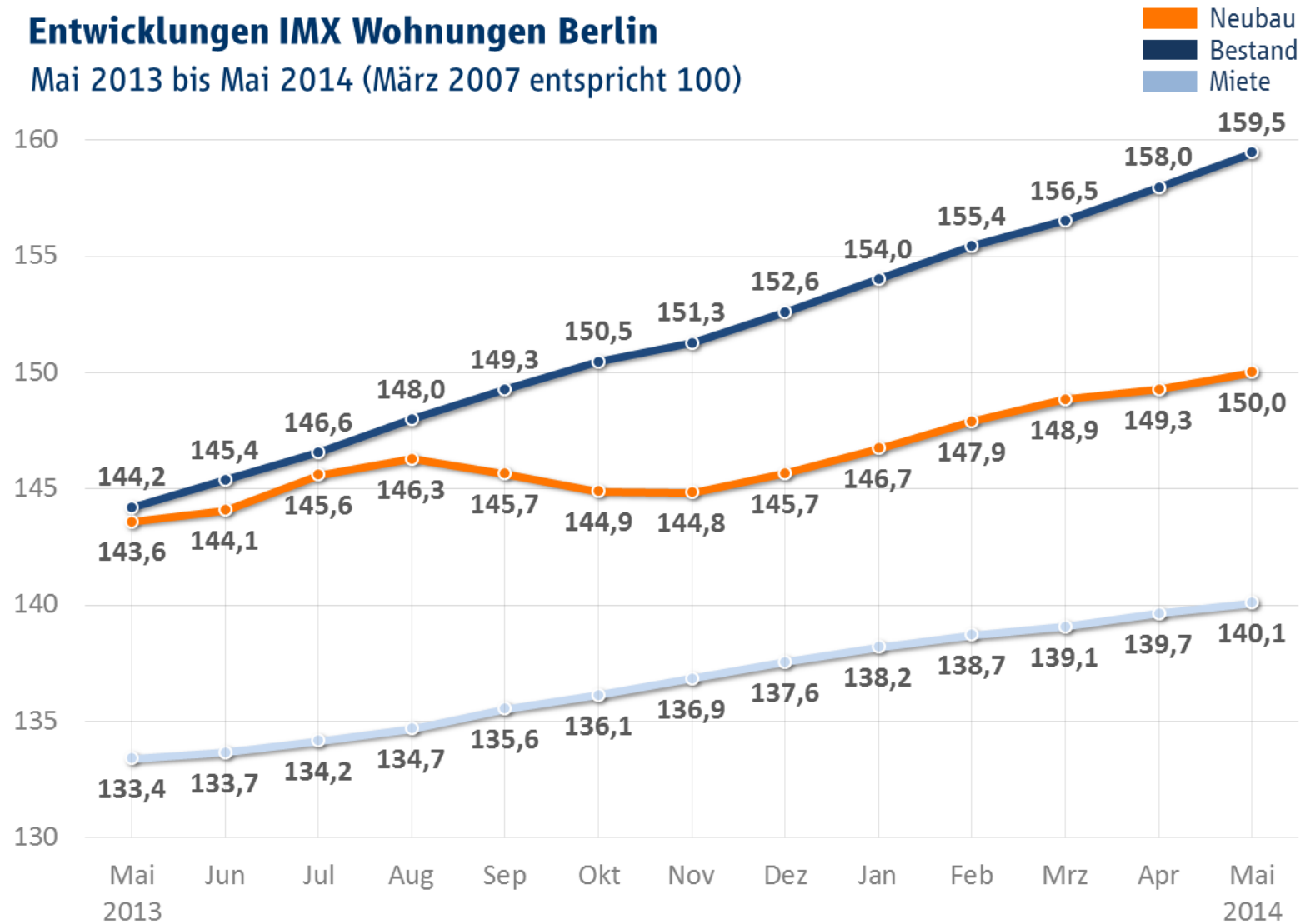
- Neubau
- Bestand
- Miete



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



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

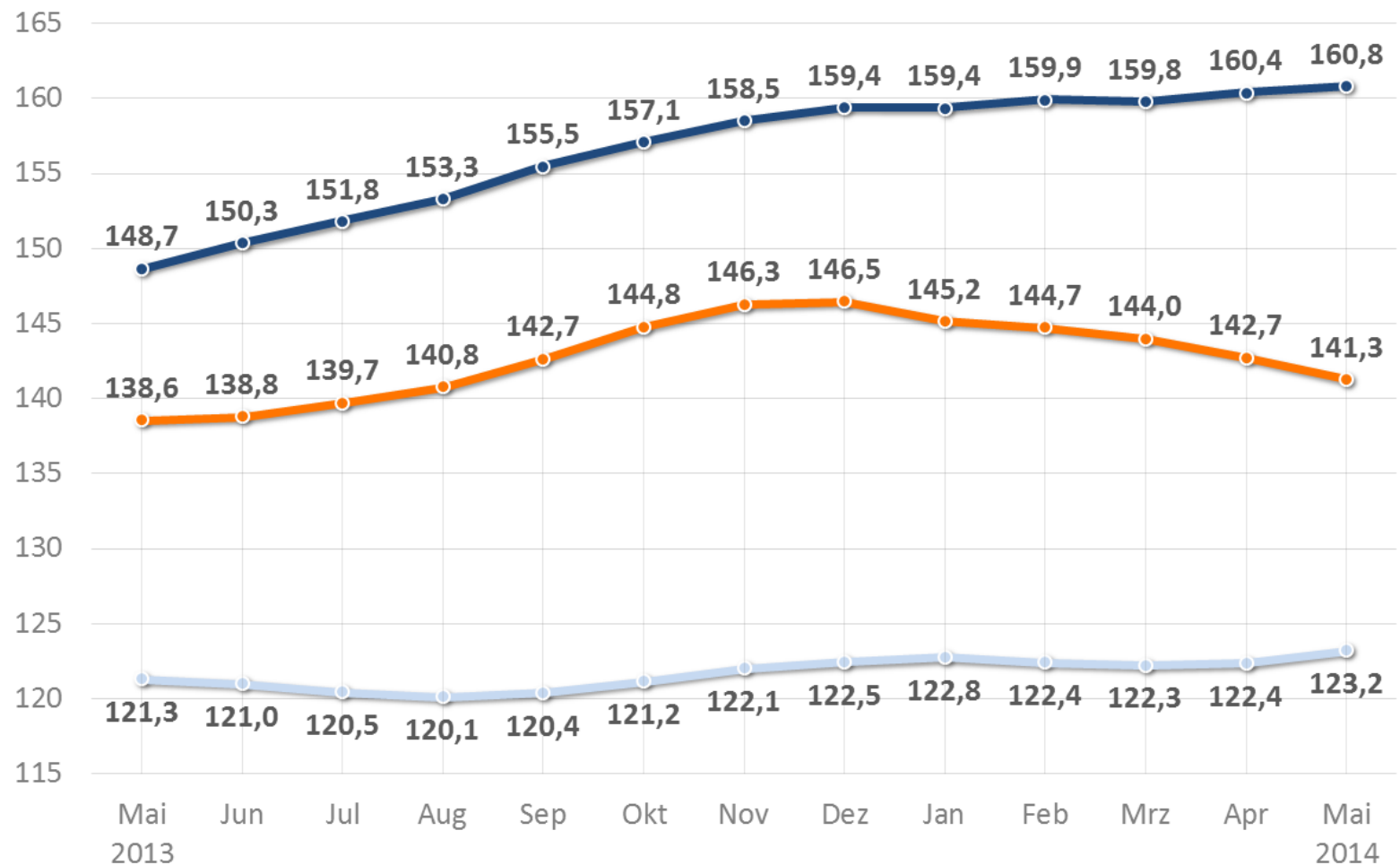


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



Entwicklungen IMX Wohnungen München Mai 2013 bis Mai 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