

# IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

## IMX November 2014 Mieten ziehen im November erstmals wieder leicht an

Nachdem die bundesweiten Angebotsmieten in den letzten fünf Monaten eine Seitwärtsbewegung vollzogen haben, steigen diese im November erstmals wieder leicht an. So zeigt der IMX einen Anstieg um 0,3 Prozentpunkte im letzten Monat. In den Vormonaten lag das durchschnittliche Mietpreiswachstum bei nur 0,1 Prozentpunkten. Ob sich dieser Trend in den kommenden Monaten fortsetzen wird, bleibt zu beobachten.



Michael Kiefer *frics*,  
Chefanalyst  
ImmobilienScout24

Neben saisonalen Ursachen könnten Spill-Over-Effekte aus dem politischen Tagesgeschäft Auslöser des erneuten Preiswachstums sein. Auffällig ist, dass in Hamburg und Köln die Neuvertragsmieten entgegen dem Bundestrend weiterhin stagnieren. Ein starkes Indiz dafür, dass in diesen Märkten wirksame Preisobergrenzen erreicht worden sind.

## Preisanstieg bei Wohneigentum setzt sich fort

Anders als bei den Mieten setzt sich bei den Angebotspreisen der starke Preisanstieg der Vormonate weiter fort. Trotz steigender Preise ist die Nachfrage nach Wohneigentum weiterhin ungebrochen hoch. Eine unmittelbare Folge der anhaltenden Niedrigzinspolitik, die nicht nur Baugeld enorm verbilligt, sondern auch andere Anlagealternativen zunehmend unattraktiv macht.

Bezeichnend ist, dass sich dieser Trend trotz angekündigter Markteingriffe der Bundesregierung überhaupt nicht abschwächt. Die Menschen nehmen somit in Erwartung künftiger Wertsteigerungen unattraktivere Fundamentalwerte bei ihrem Immobilieninvestment in Kauf. Eine Entwicklung, die mittelfristig sehr genau beobachtet werden muss.

Ihr

  
Michael Kiefer

# IMX November 2014 - Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## Angebotspreise Wohnhäuser (Neubau)

**Trend:** Die Preise für neu gebaute Wohnhäuser vollziehen derzeit eine Seitwärtsbewegung.

**Prognose:** Mittelfristig sind nur leichte Preissteigerungen wahrscheinlich.

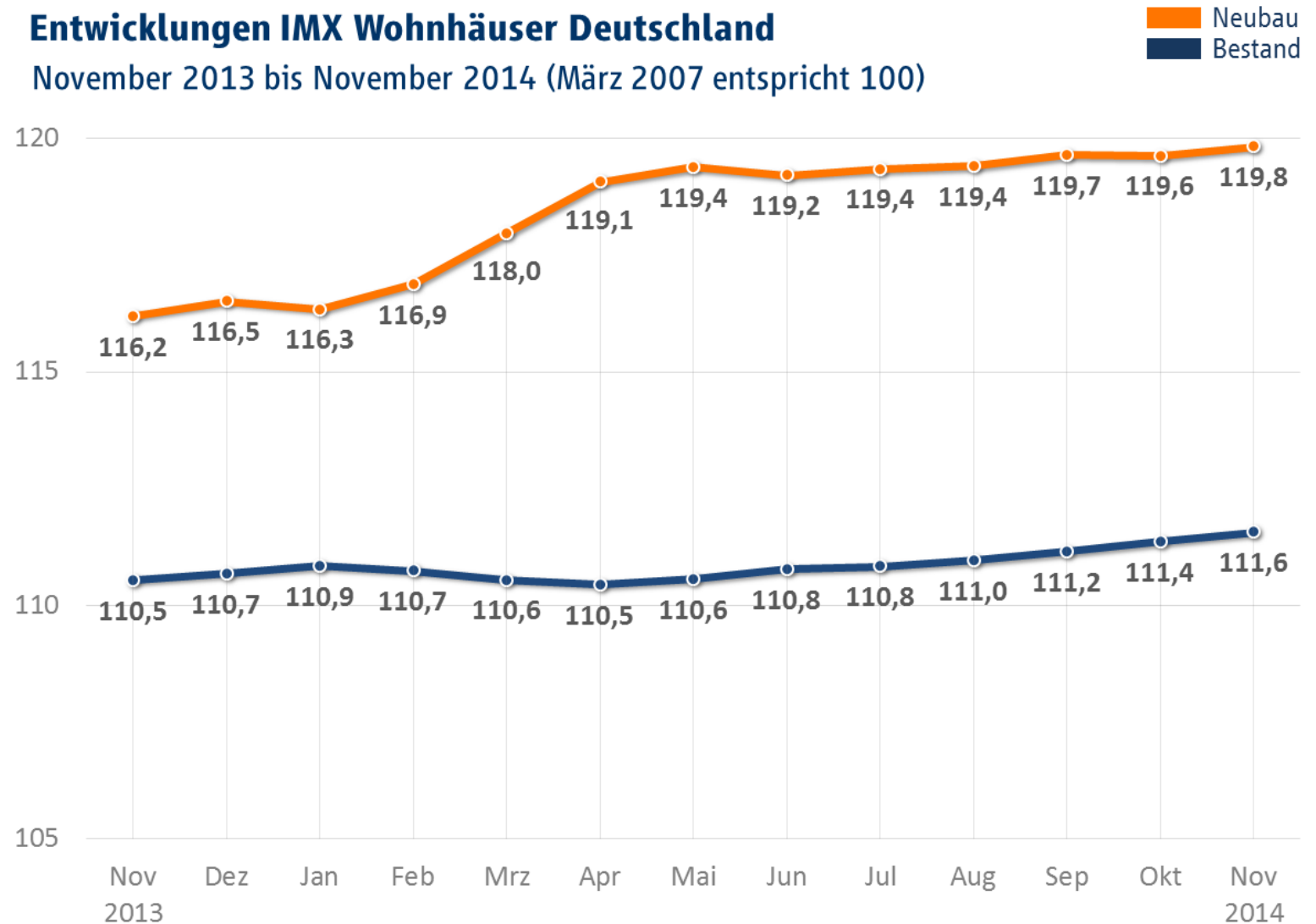
## Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

**Trend:** Die Angebotspreise für Wohnhäuser im Gebäudebestand steigen wie in den Vormonaten leicht an.

**Prognose:** Eine Fortsetzung dieser Entwicklung ist wahrscheinlich.

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

November 2013 bis November 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 November 2014 - Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

**Trend:** Wie im Vormonat steigen die Preise für Eigentumswohnungen im Neubau um 0,4 Prozentpunkte.

**Prognose:** Auch mittelfristig werden Preise für Neubauwohnungen weiterhin leicht steigen.

## Angebotspreise Wohnungen (Bestand)

**Trend:** Bestandswohnungen verteuern sich noch stärker und legen im November um 0,7 Prozentpunkte zu.

**Prognose:** Es ist in diesem Bereich von weiteren Preiszuwächsen auszugehen.

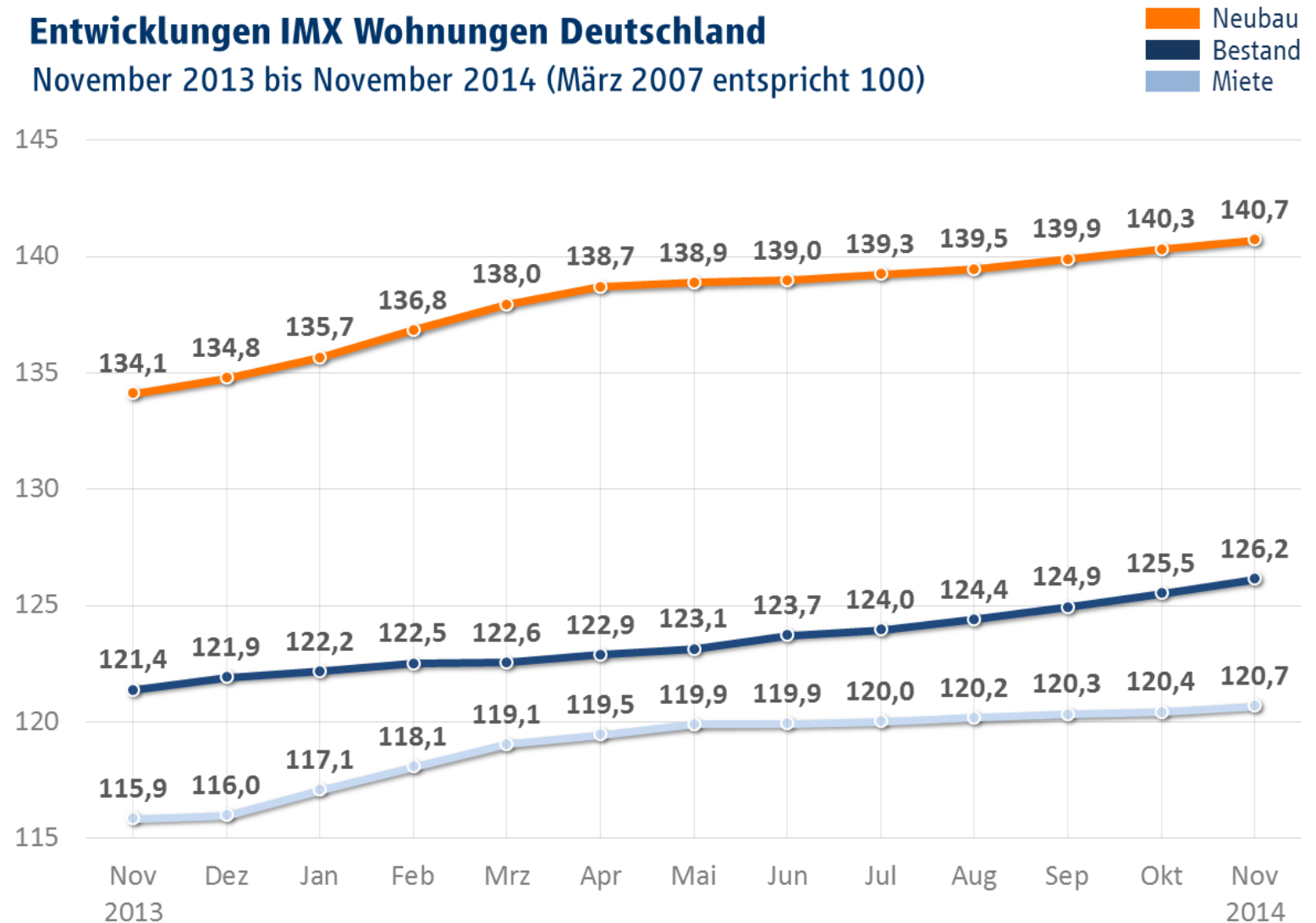
## Angebotsmieten Wohnungen

**Trend:** Erstmals seit fünf Monaten steigen die bundesweiten Angebotsmieten wieder stärker an.

**Prognose:** Mögliche Auswirkungen der beschlossenen Mietpreisbremse auf den Mietmarkt bleiben abzuwarten.

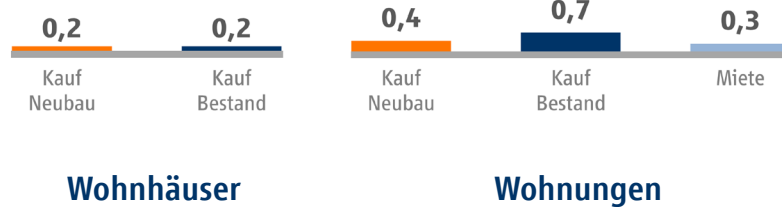
## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

November 2013 bis November 2014 (März 2007 entspricht 100)

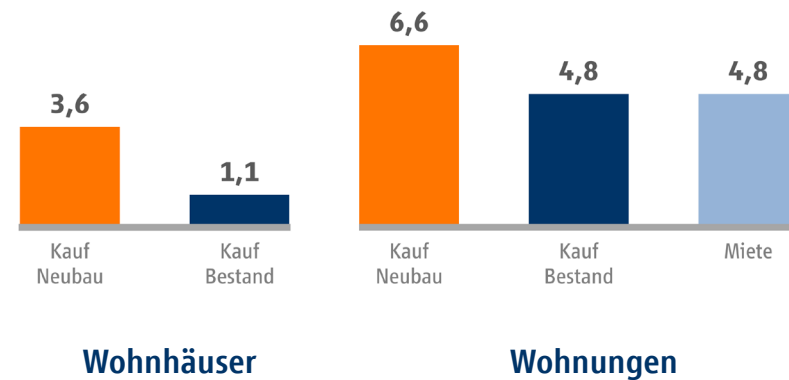


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

## Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



## Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)

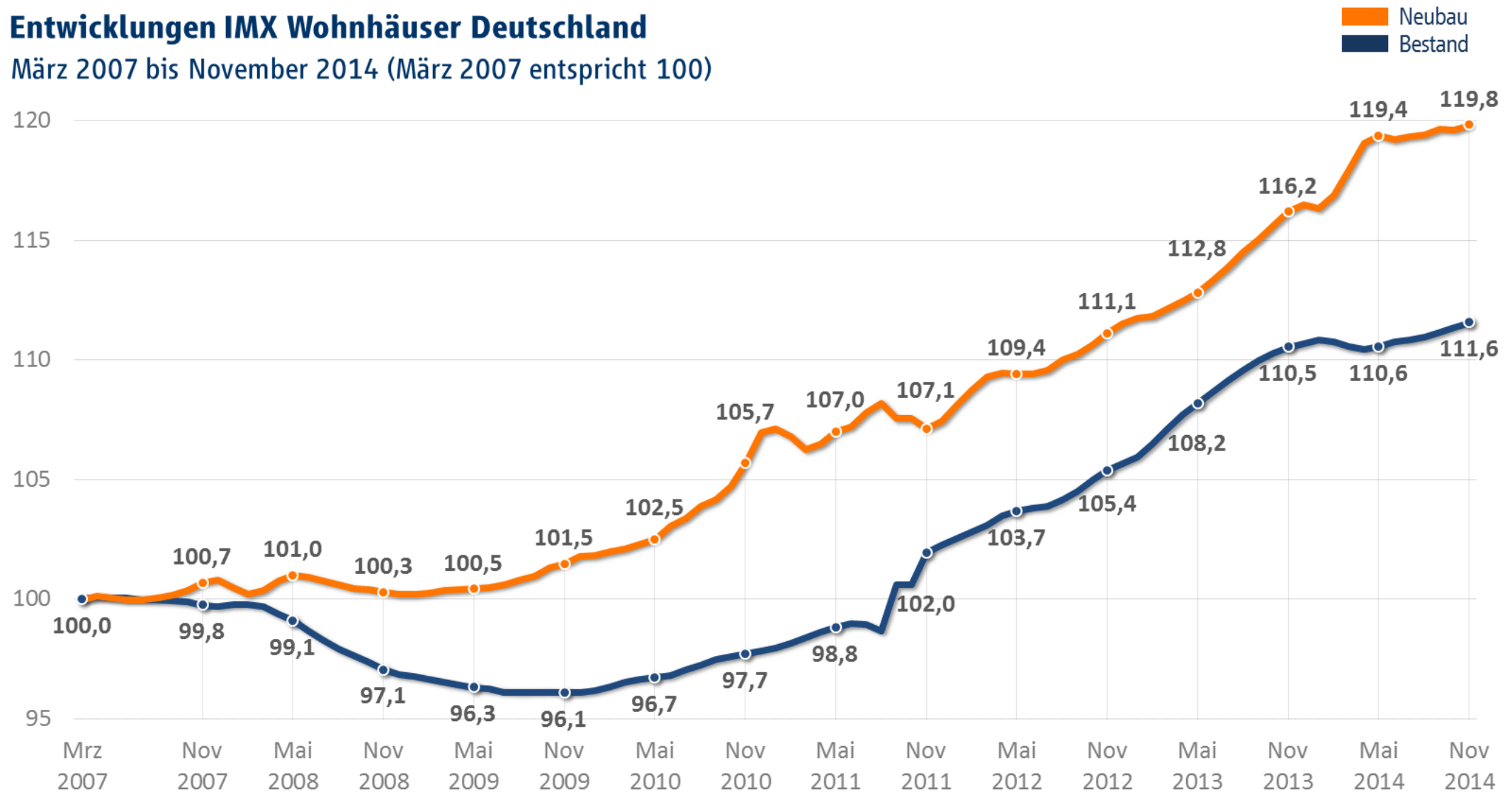


IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand  
IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX November 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

März 2007 bis November 2014 (März 2007 entspricht 100)



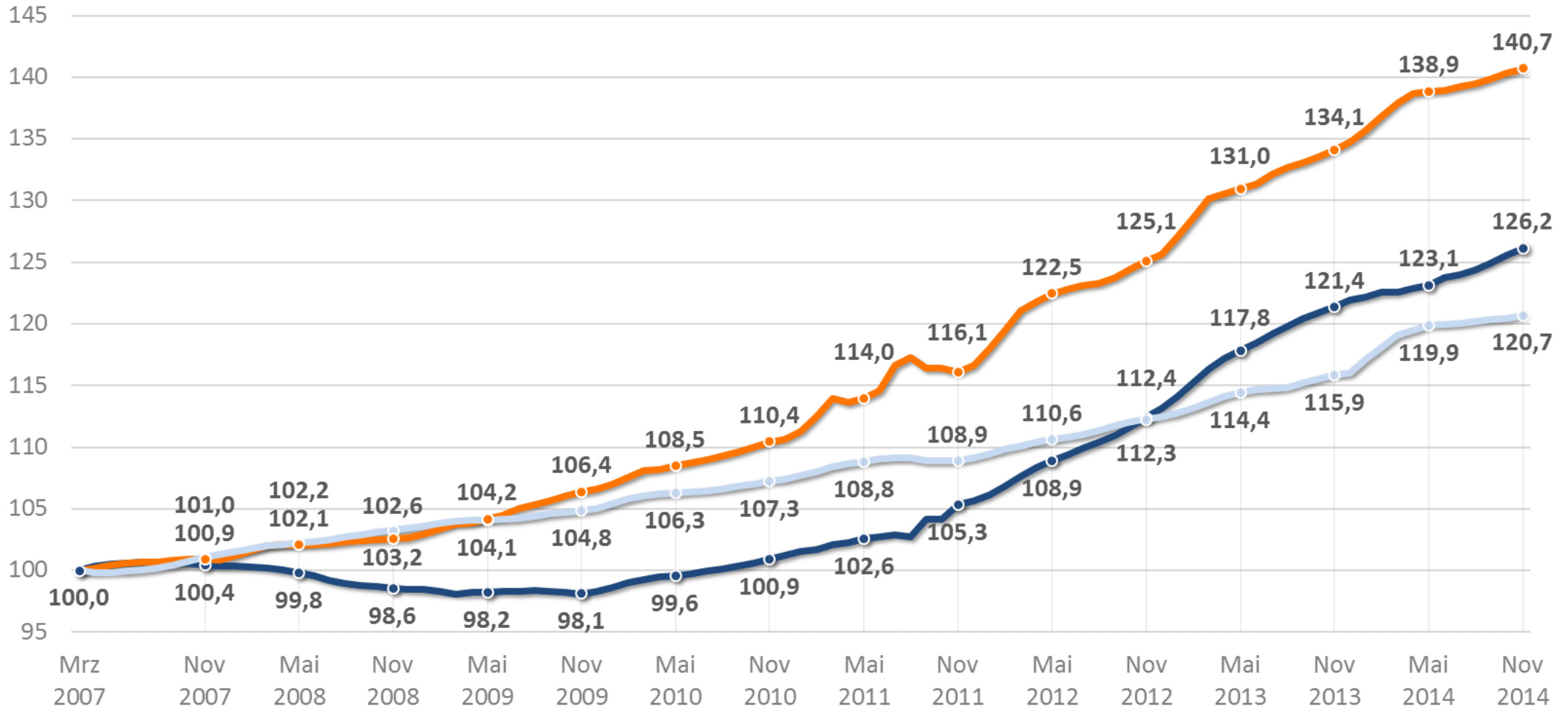
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

# IMX November 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

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

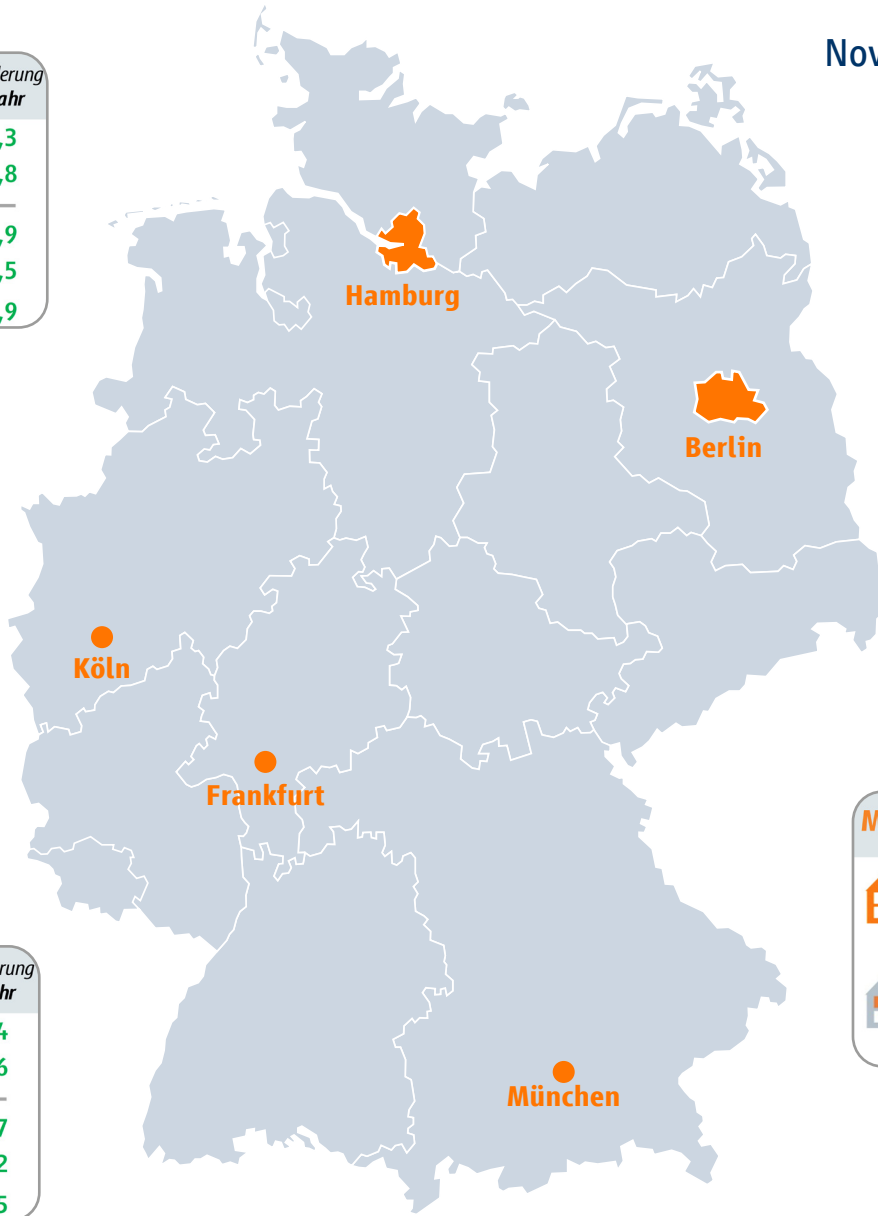
November 2014 (März 2007 entspricht 100)



 Wohnhäuser  Wohnungen



Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	130,4	-0,2	+4,3
	Bestand	137,0	+0,8	+5,8
	Kauf Neubau	146,8	+0,9	+6,9
	Bestand	157,6	+0,2	+4,5
Miete		126,9	-0,2	+1,9

Köln		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	131,4	+0,5	+4,2
	Bestand	126,6	+0,1	+6,6
	Kauf Neubau	145,2	+0,7	+5,5
	Bestand	140,6	+1,1	+11,6
Miete		115,3	+0,1	+0,0

Frankfurt am Main		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	144,5	+1,8	+8,4
	Bestand	129,1	+0,2	+5,6
	Kauf Neubau	144,5	+0,7	+10,7
	Bestand	145,1	+0,1	+11,2
Miete		122,2	+0,6	+3,5



Berlin		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	137,8	+0,9	+13,4
	Bestand	136,6	+0,2	+9,6
	Kauf Neubau	151,7	+0,3	+6,9
	Bestand	164,8	+1,1	+13,5
Miete		142,6	+0,3	+5,7

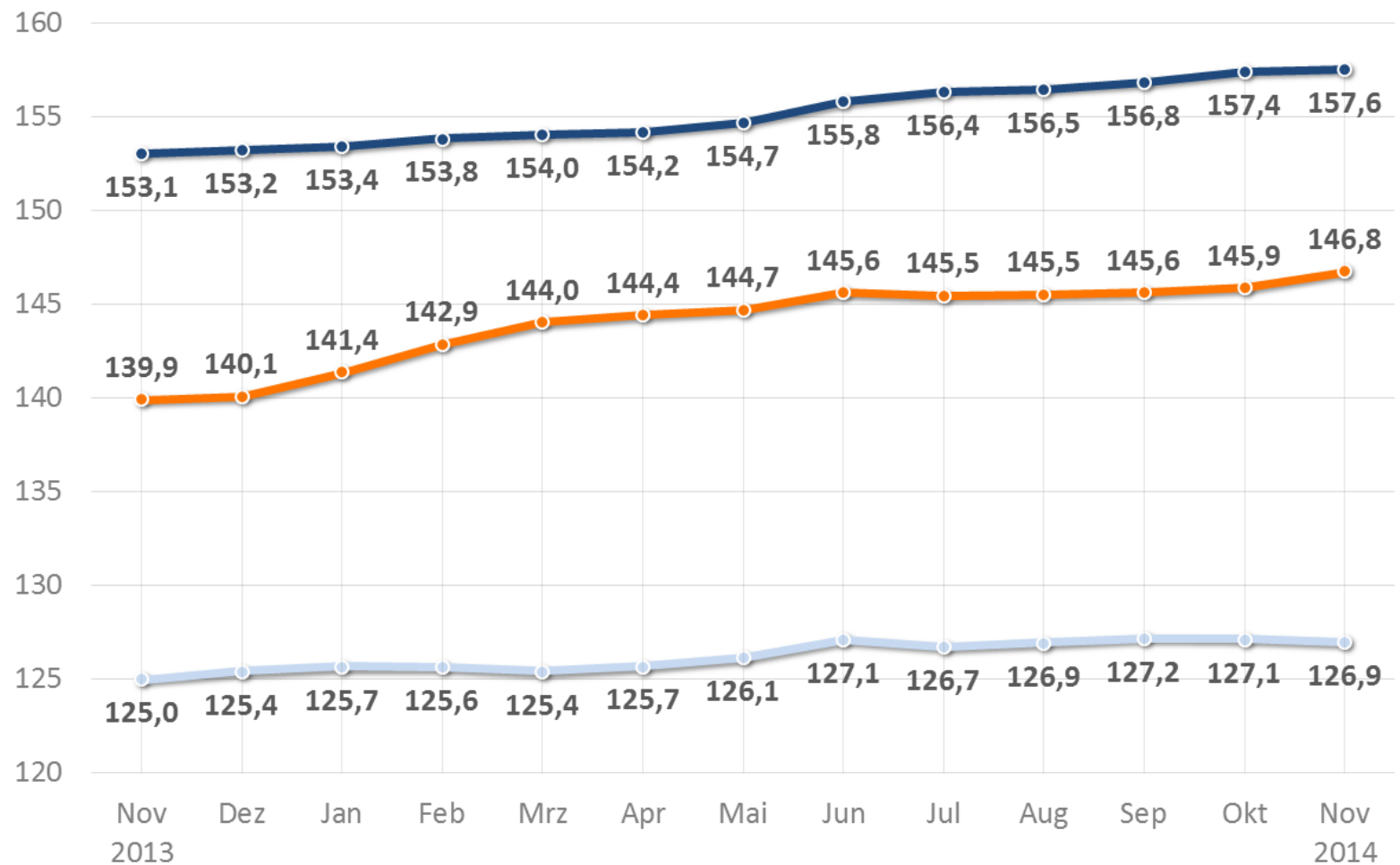
München		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	149,5	+0,0	+9,4
	Bestand	138,5	+1,3	+8,5
	Kauf Neubau	142,9	+0,4	-3,4
	Bestand	168,8	+1,0	+10,3
Miete		126,0	+0,4	+3,9



## Entwicklungen IMX Wohnungen Hamburg

November 2013 bis November 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

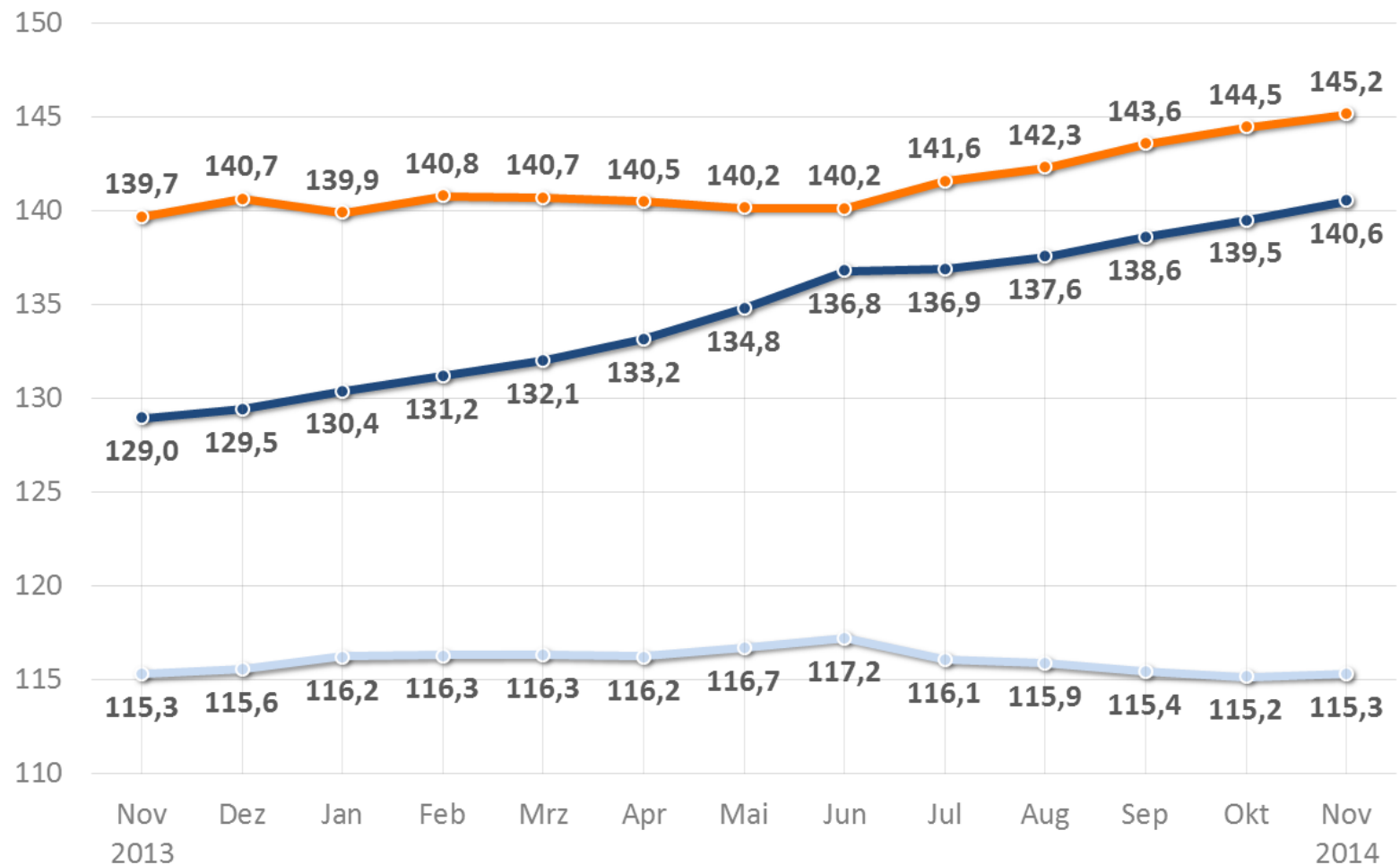




## Entwicklungen IMX Wohnungen Köln

November 2013 bis November 2014 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



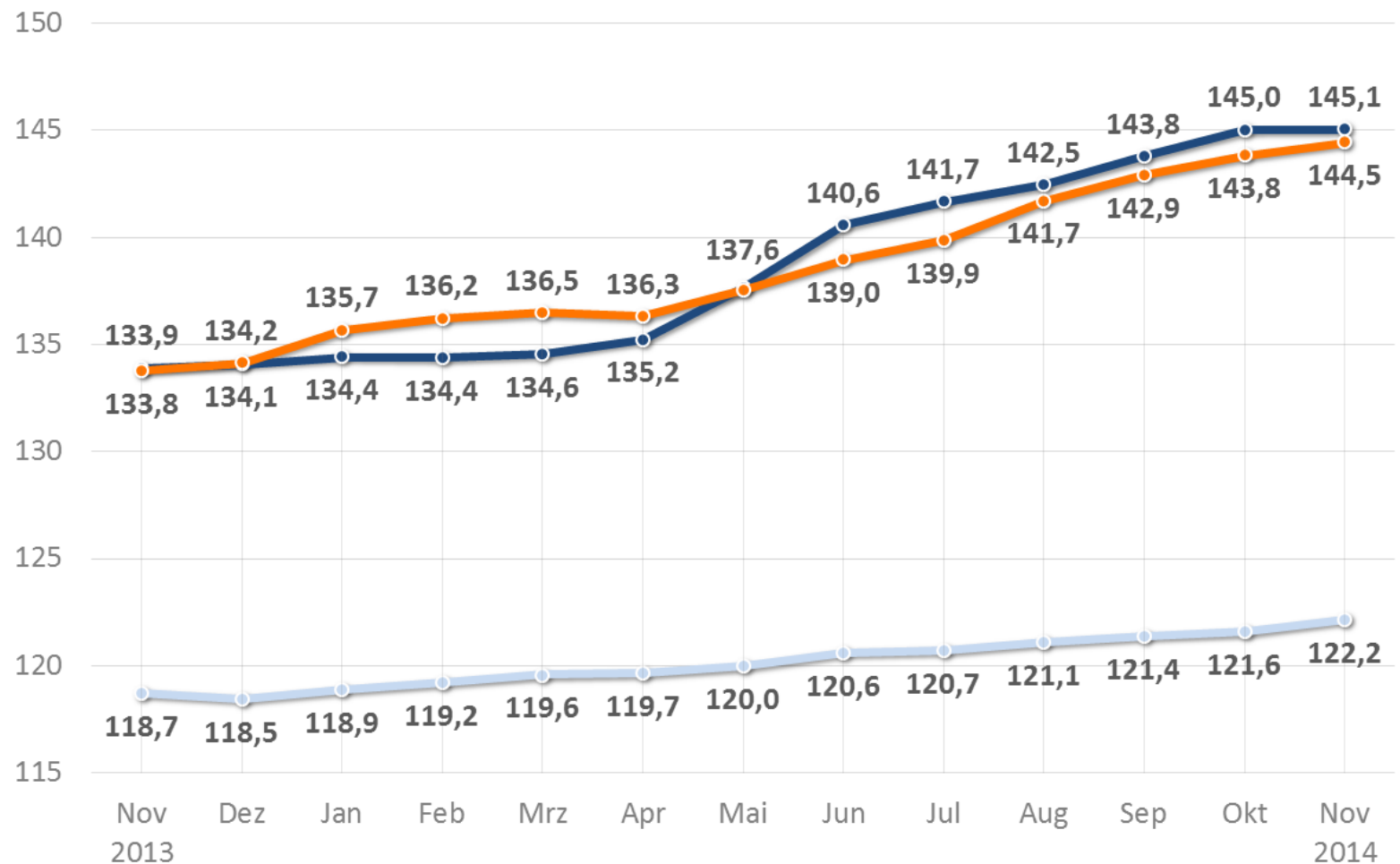
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen Frankfurt am Main

November 2013 bis November 2014 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



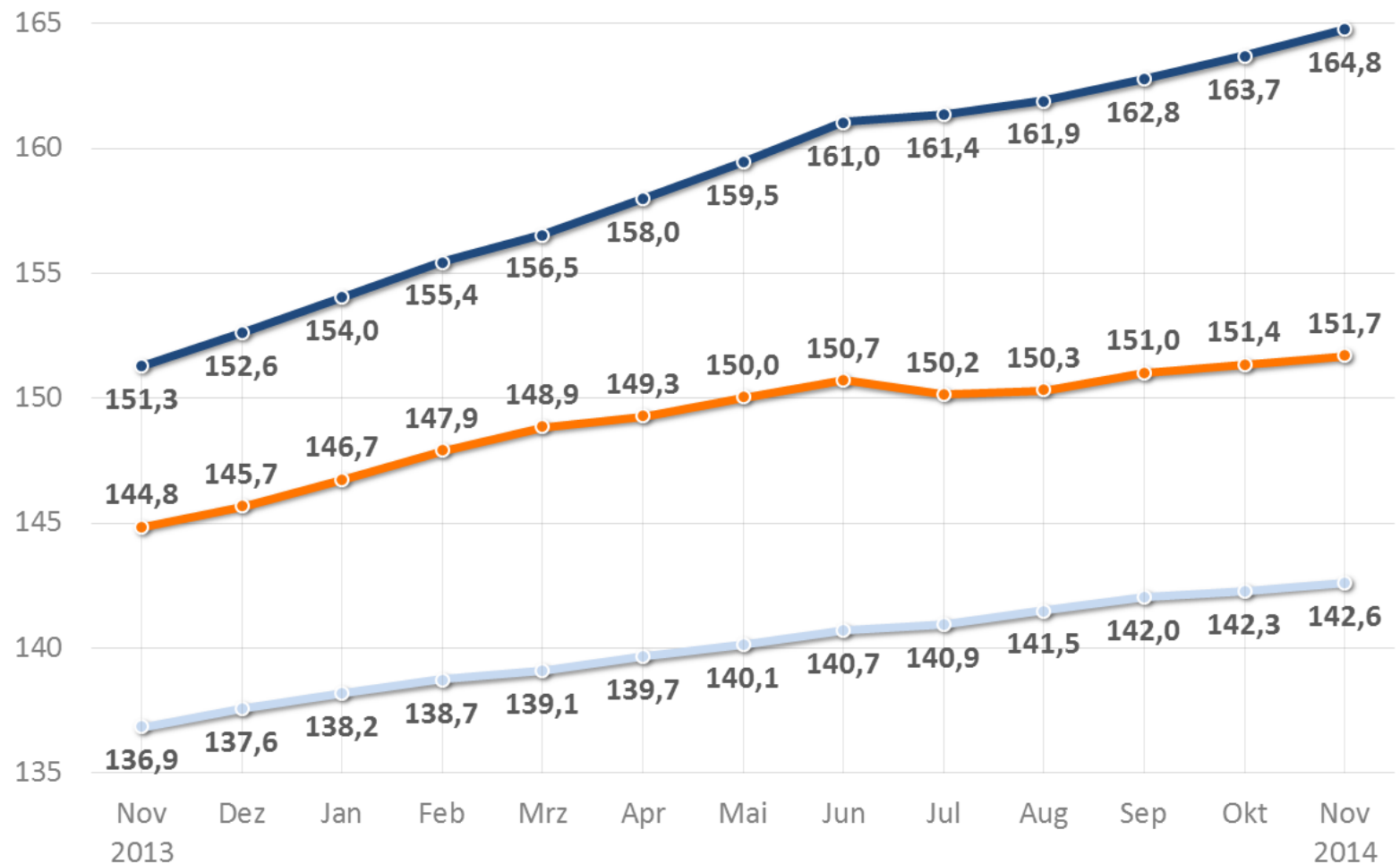
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



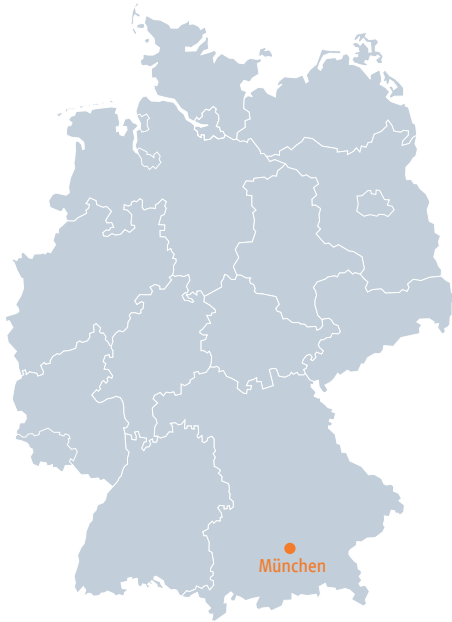
## Entwicklungen IMX Wohnungen Berlin

November 2013 bis November 2014 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



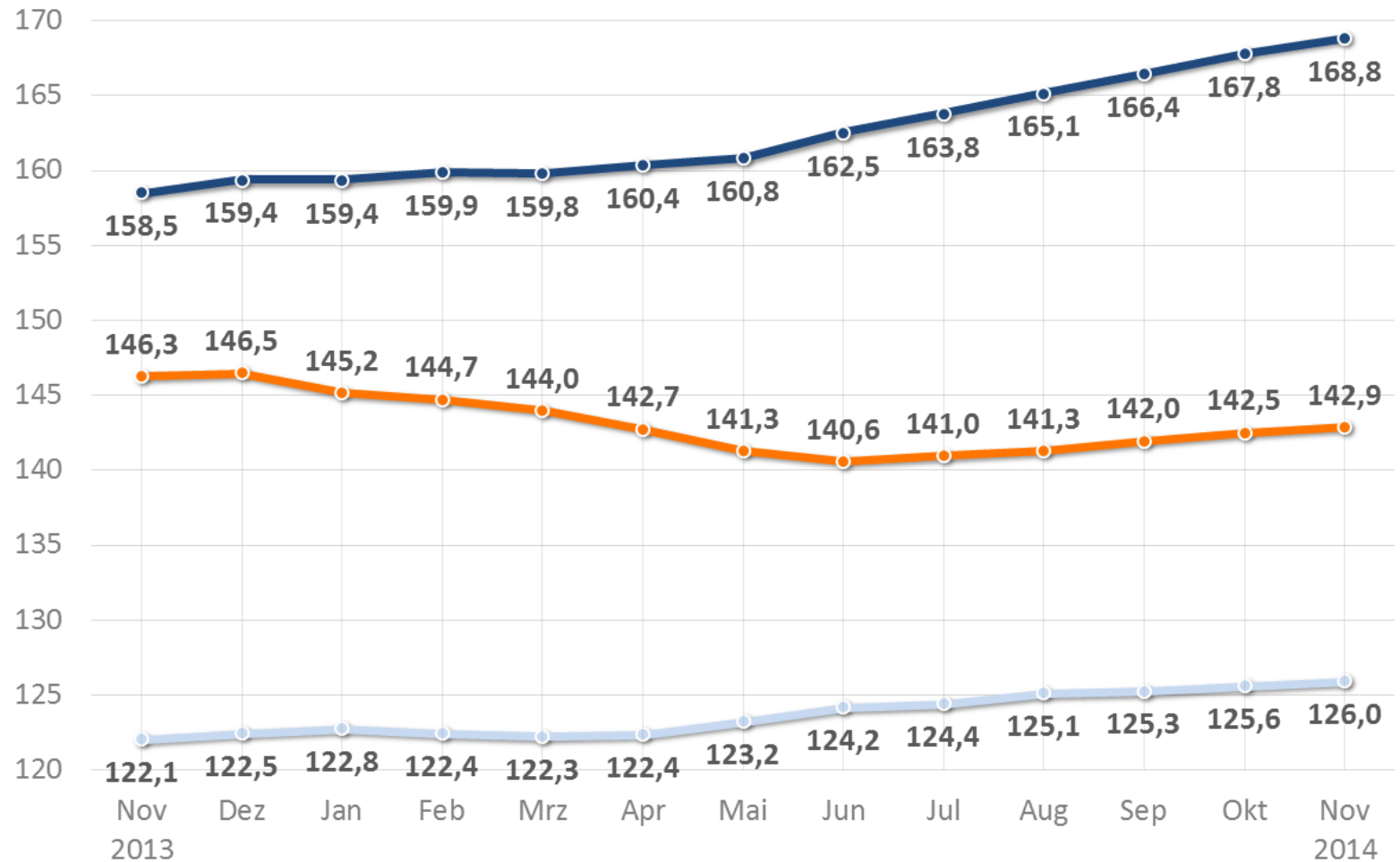
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen München

November 2013 bis November 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 ImmobilienScout24

ImmobilienScout24 ist der führende Online-Marktplatz für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Das Portal ermöglicht Menschen, ihre Immobilienträume einfach, effizient und stressfrei zu verwirklichen. ImmobilienScout24 führt gewerbliche Immobilienanbieter, Eigentümer sowie potenzielle Mieter und Käufer erfolgreich zusammen. Jeden Monat besuchen rund acht Millionen Nutzer das Portal (Unique Visitors; laut comScore Media Metrix). Deutschlandweit erreicht ImmobilienScout24 eine gestützte Markenbekanntheit von 96 Prozent innerhalb der relevanten Zielgruppe. ImmobilienScout24 gehört zur Scout24-Gruppe, die führende digitale Marktplätze im Immobilien- und Automobilbereich in Deutschland und anderen ausgewählten europäischen Ländern betreibt.

Weitere Informationen finden Sie unter <http://www.immobilienscout24.de>

## 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