

# IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

## IMX April 2015 Schere zwischen Mieten und Kaufpreisen öffnet sich weiter

Als Folge des jüngsten Preissturzes deutscher Staatsanleihen sind die Baugeldzinsen erstmals seit Monaten wieder leicht gestiegen: bei zehnjährigen Darlehen von zuletzt 1,30 auf rund 1,42 Prozent. Ist das nun die lang angekündigte Zinswende? Ich denke nicht, denn die fundamentalen äußeren Rahmenbedingungen haben sich nicht geändert.

Insofern werden wir auf dem Immobilienmarkt weiterhin eine Entwicklung beobachten, die sich seit Beginn des Jahres verschärft hat: Die Schere zwischen Miet- und Kaufpreisentwicklung wird sich weiter öffnen. So auch im letzten Monat: Im April sind die Angebotsmieten deutschlandweit um 0,3 Prozentpunkte angestiegen. Die Kaufpreise hingegen haben sich im selben Zeitraum um 1 Prozentpunkt verteuert.



Michael Kiefer *frics*,  
Chefanalyst  
ImmobilienScout24

### Mietpreisbremse als Regulativ?

Während dieser Trend vor wenigen Monaten nur in den größeren Metropolen deutlich sichtbar war, steigen nun auch in vielen Mittelstädten die Angebotspreise stärker als die Angebotsmieten. Mit der Folge, dass sich Mietrenditen verschlechtern. Ob das jedoch die Kaufentscheidung vieler Eigennutzer beeinflussen wird, ist fraglich, denn die Wertentwicklungsperspektiven sind mit anhaltendem Immobilien-Boom weiterhin positiv.

Eine spannende Frage wird sein, ob die angekündigte Mietpreisbremse ein mögliches Regulativ sein könnte. Werden Käufer künftig kritischer sein, weil der Staat in die Entwicklung der Mieten eingreift? Dies bleibt abzuwarten.

Ihr

Michael Kiefer

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

# IMX April 2015 - Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## ■ Angebotspreise Wohnhäuser (Neubau)

**Trend:** Die negative Preisentwicklung der Vormonate hat sich im April fortgesetzt.

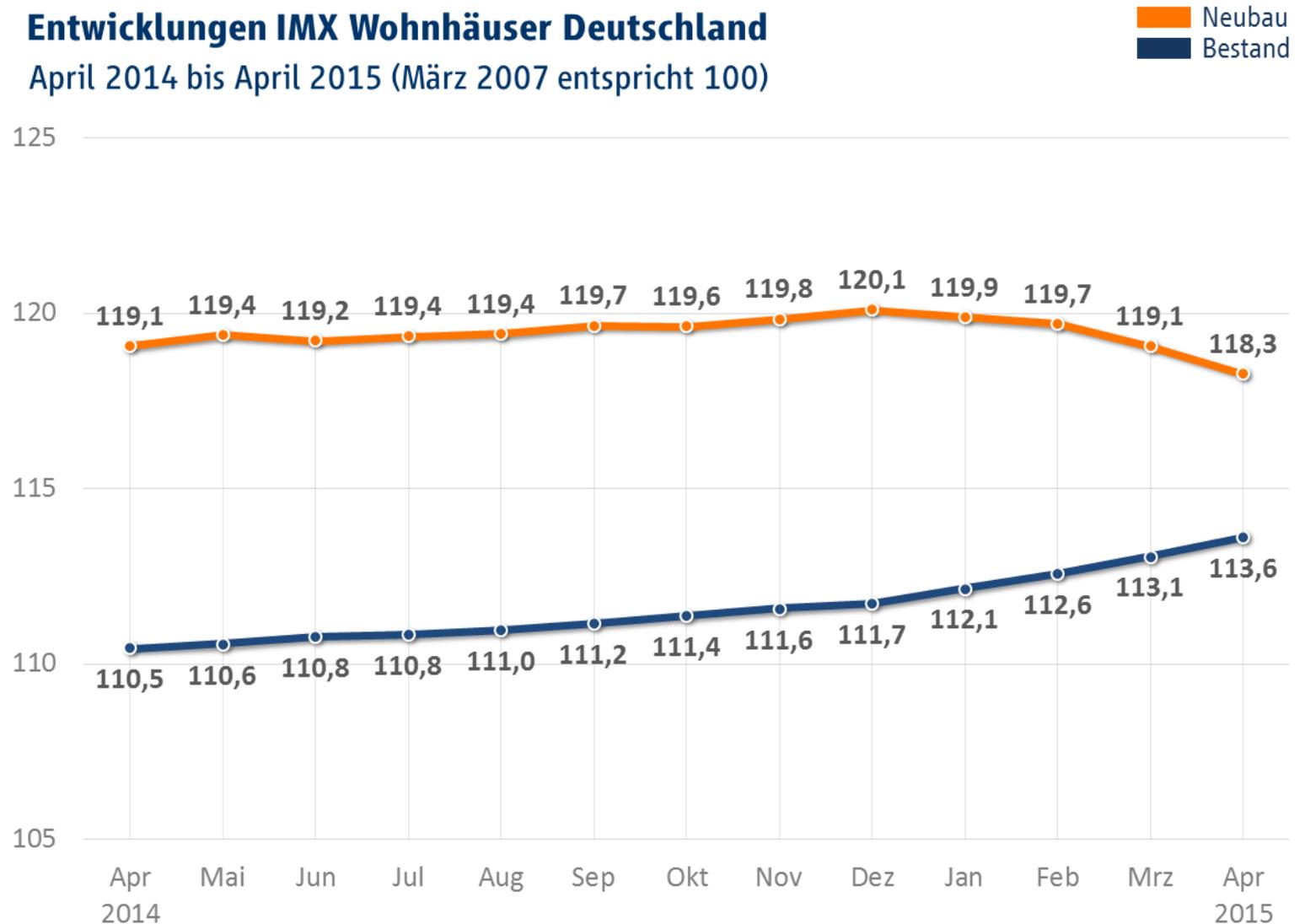
**Prognose:** Eine Seitwärtsbewegung ist mittelfristig sehr wahrscheinlich.

## ■ Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

**Trend:** Der leicht verstärkte Preisanstieg der Vormonate hat sich im April fortgesetzt.

**Prognose:** Weiterhin leicht steigende Preise sind mittelfristig wahrscheinlich.

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland April 2014 bis April 2015 (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 April 2015 - Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

**Trend:** Auch im April sind die Angebotspreise für Neubauwohnungen wieder deutlich gestiegen.

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

## Angebotspreise Wohnungen (Bestand)

**Trend:** Die Preise im Bestand steigen ebenfalls mit höherer Intensität und folgen damit dem Trend der Vormonate.

**Prognose:** Leicht steigende Preise sind mittelfristig sehr wahrscheinlich.

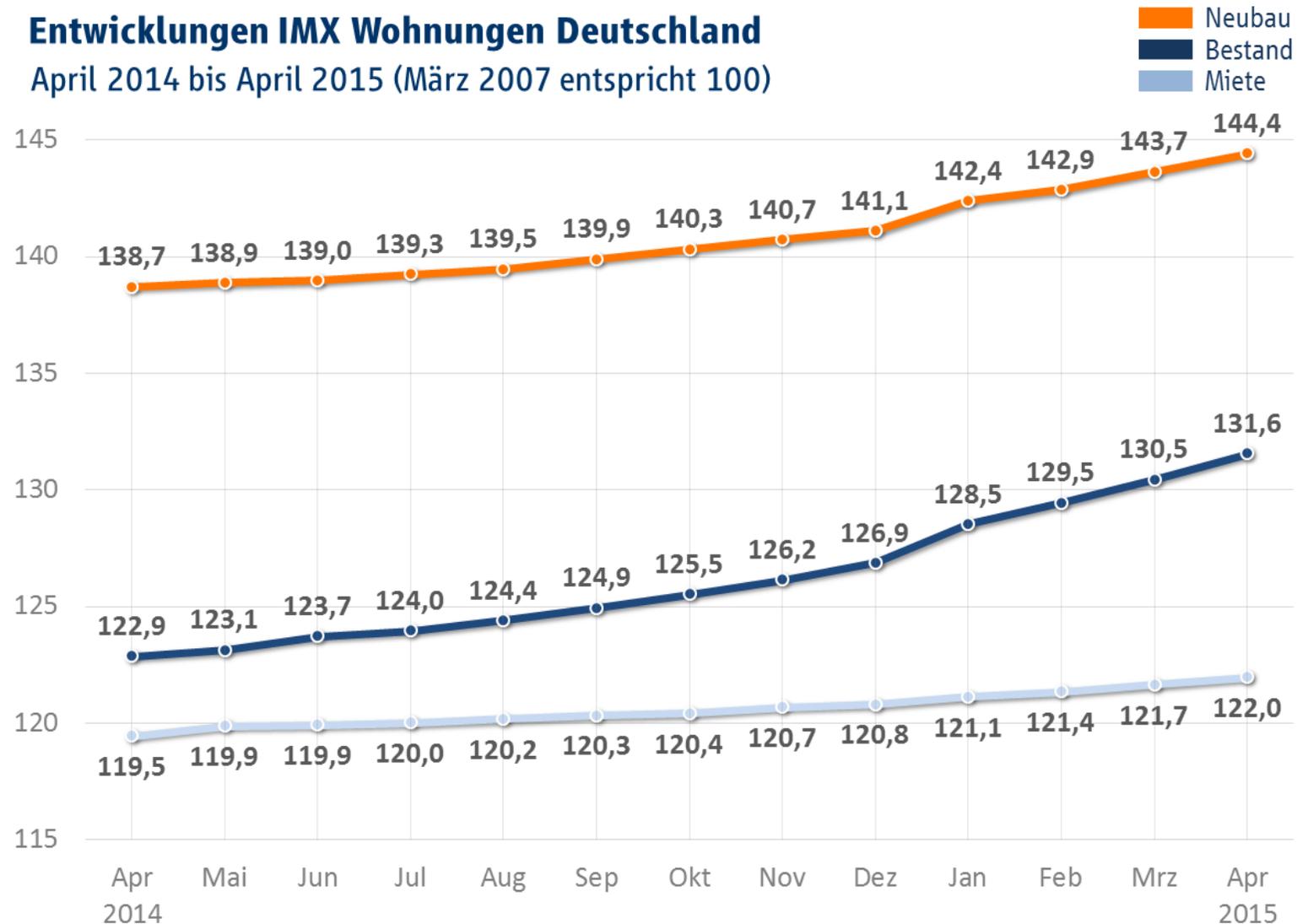
## Angebotsmieten Wohnungen

**Trend:** Die Angebotsmieten entwickeln sich mit gleichbleibender Intensität stabil.

**Prognose:** In den kommenden Monaten werden die Angebotsmieten weiterhin leicht steigen.

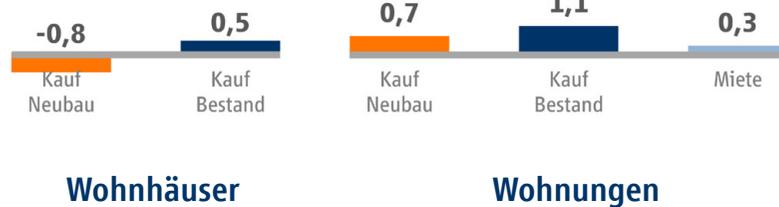
## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

April 2014 bis April 2015 (März 2007 entspricht 100)

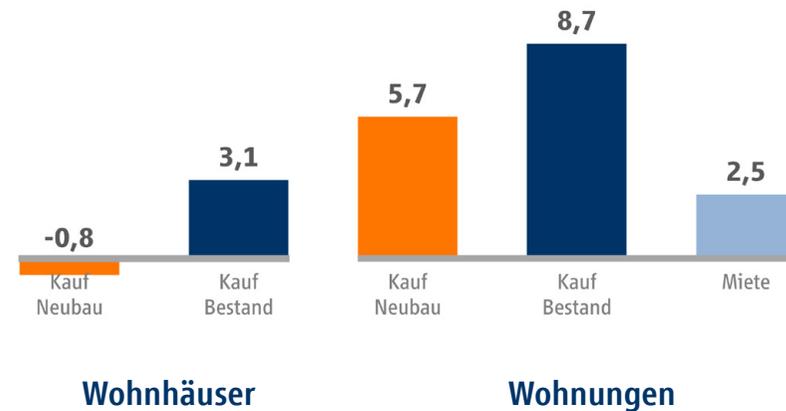


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

## Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



## Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)



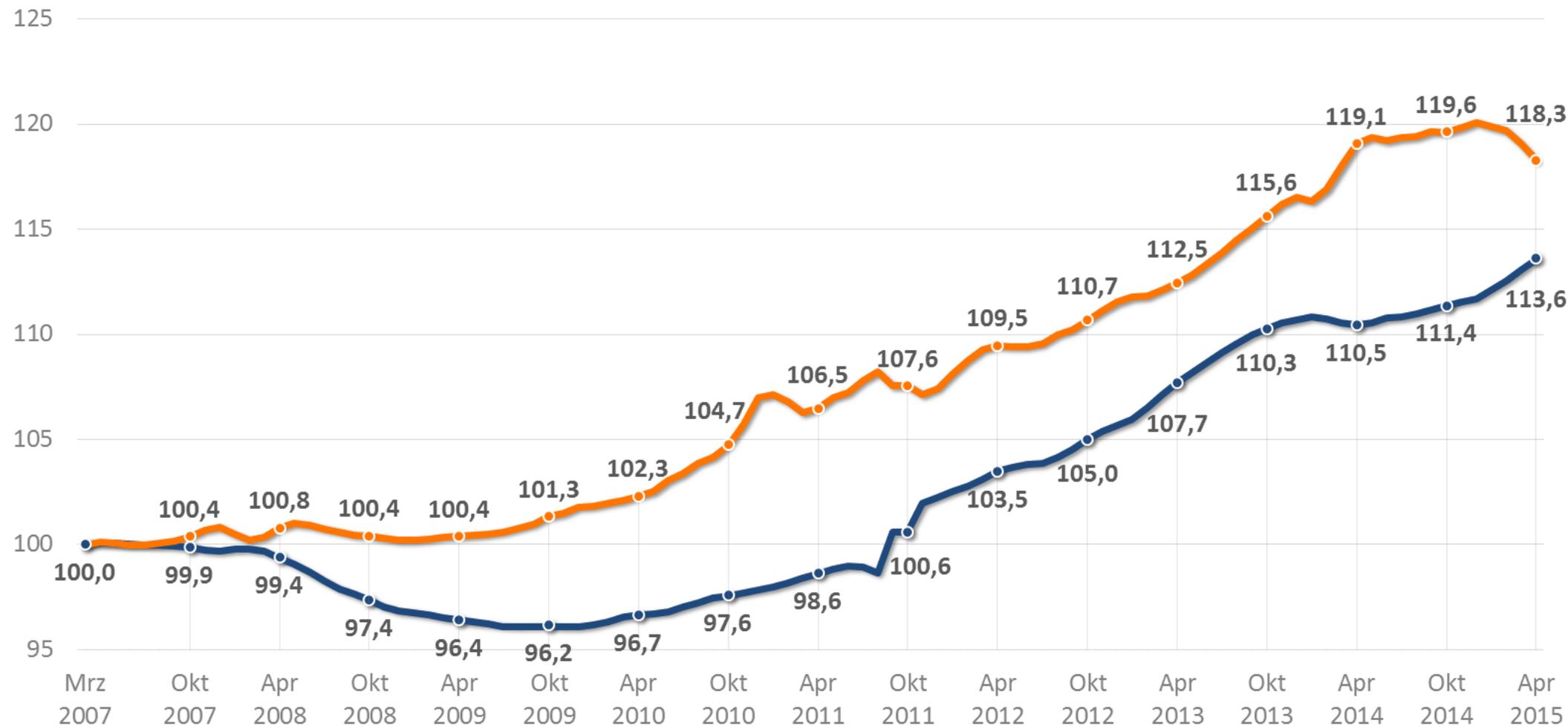
IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand  
IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX April 2015 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

März 2007 bis April 2015 (März 2007 entspricht 100)

Neubau  
Bestand

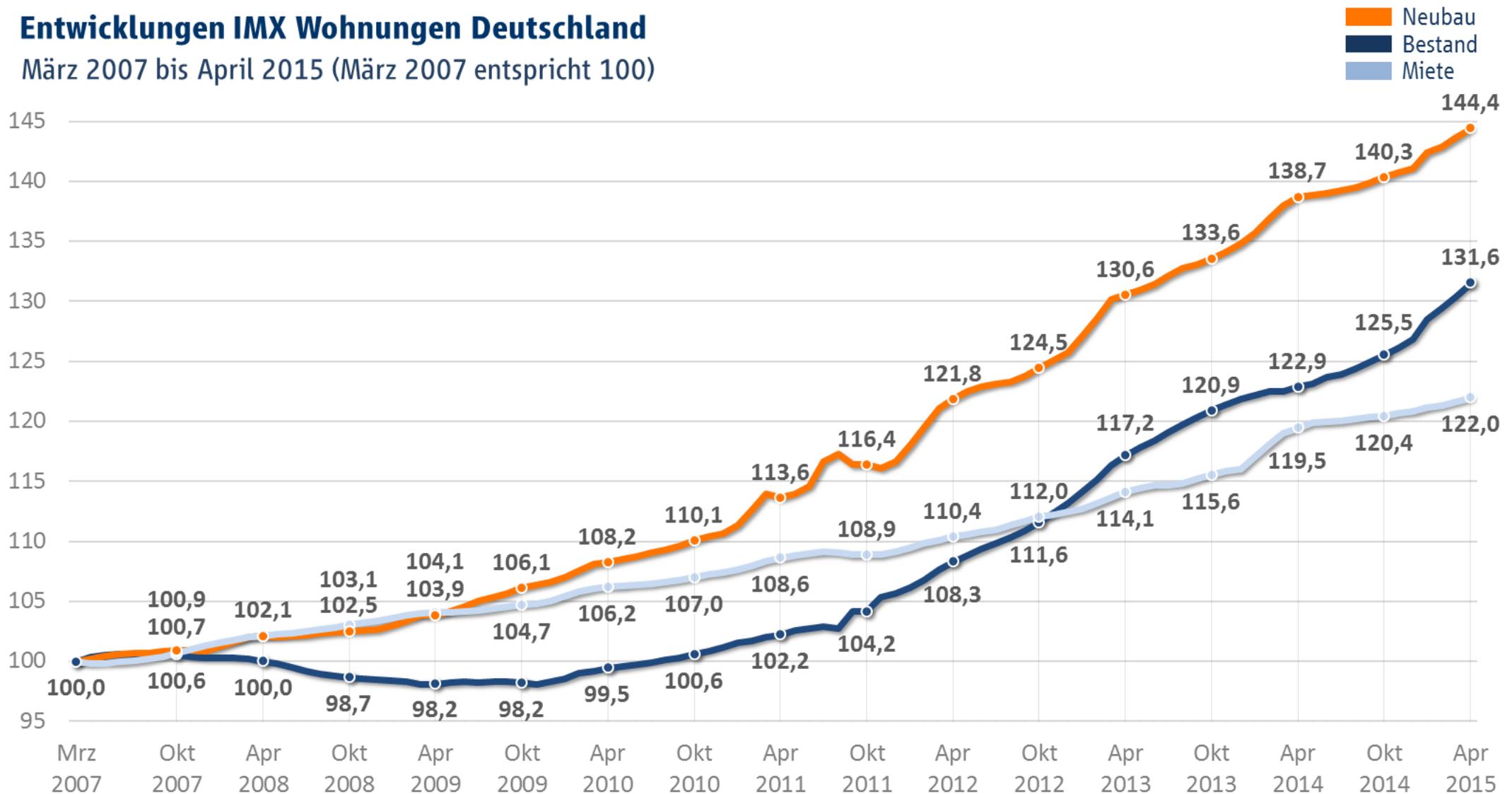


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

# IMX April 2015 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

März 2007 bis April 2015 (März 2007 entspricht 100)



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

# IMX April 2015 - Die fünf größten deutschen Städte

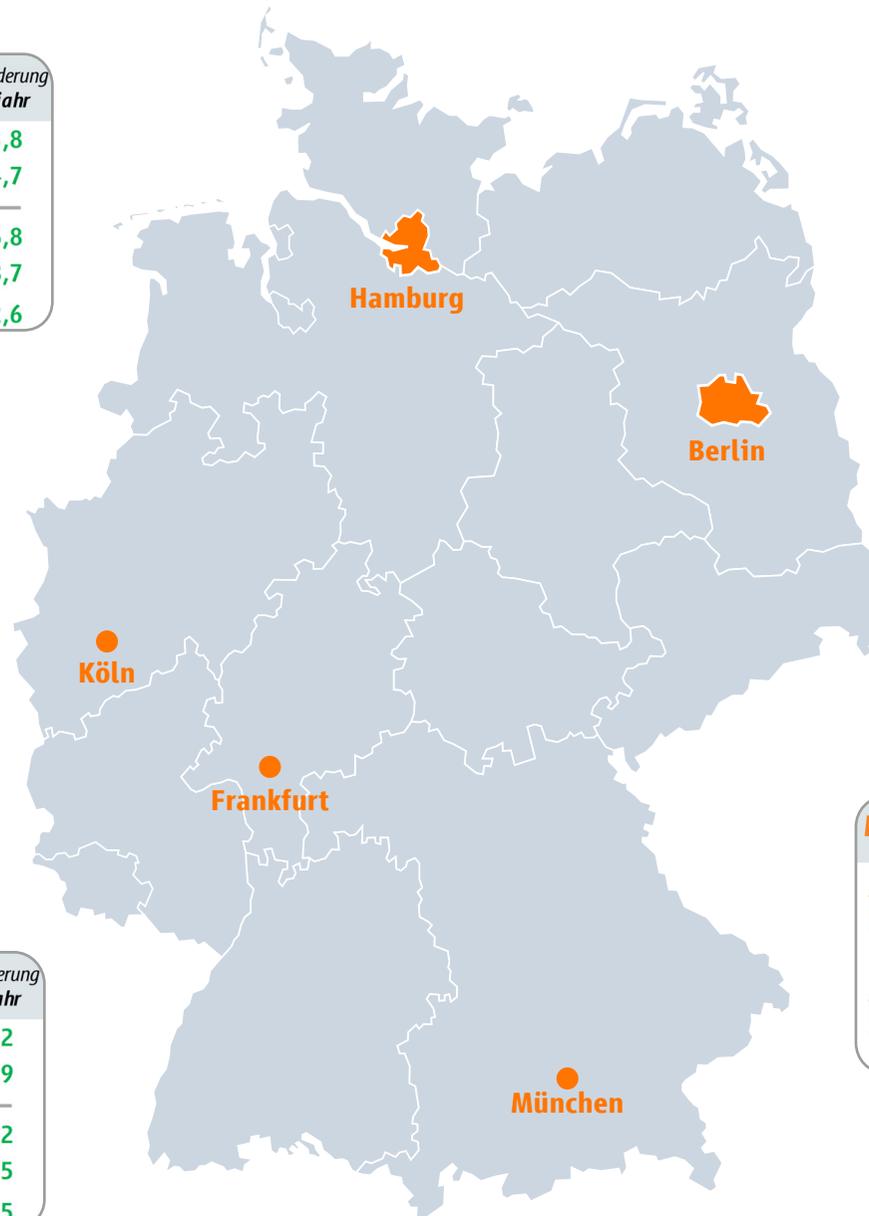
April 2015 (März 2007 entspricht 100)

 Wohnhäuser  Wohnungen

Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	133,7	+1,8	+3,8
	Bestand	138,6	+1,4	+4,7
	Kauf Neubau	151,2	+0,9	+6,8
	Bestand	162,9	+0,9	+8,7
Miete		128,3	+0,4	+2,6

Köln		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	138,2	+2,4	+7,6
	Bestand	128,3	+0,5	+4,3
	Kauf Neubau	148,1	+1,1	+7,6
	Bestand	146,3	+1,3	+13,1
Miete		116,0	+0,4	-0,2

Frankfurt am Main		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	152,2	+2,6	+11,2
	Bestand	136,9	+1,7	+15,9
	Kauf Neubau	150,5	+1,5	+14,2
	Bestand	151,7	+1,1	+16,5
Miete		124,2	+0,5	+4,5



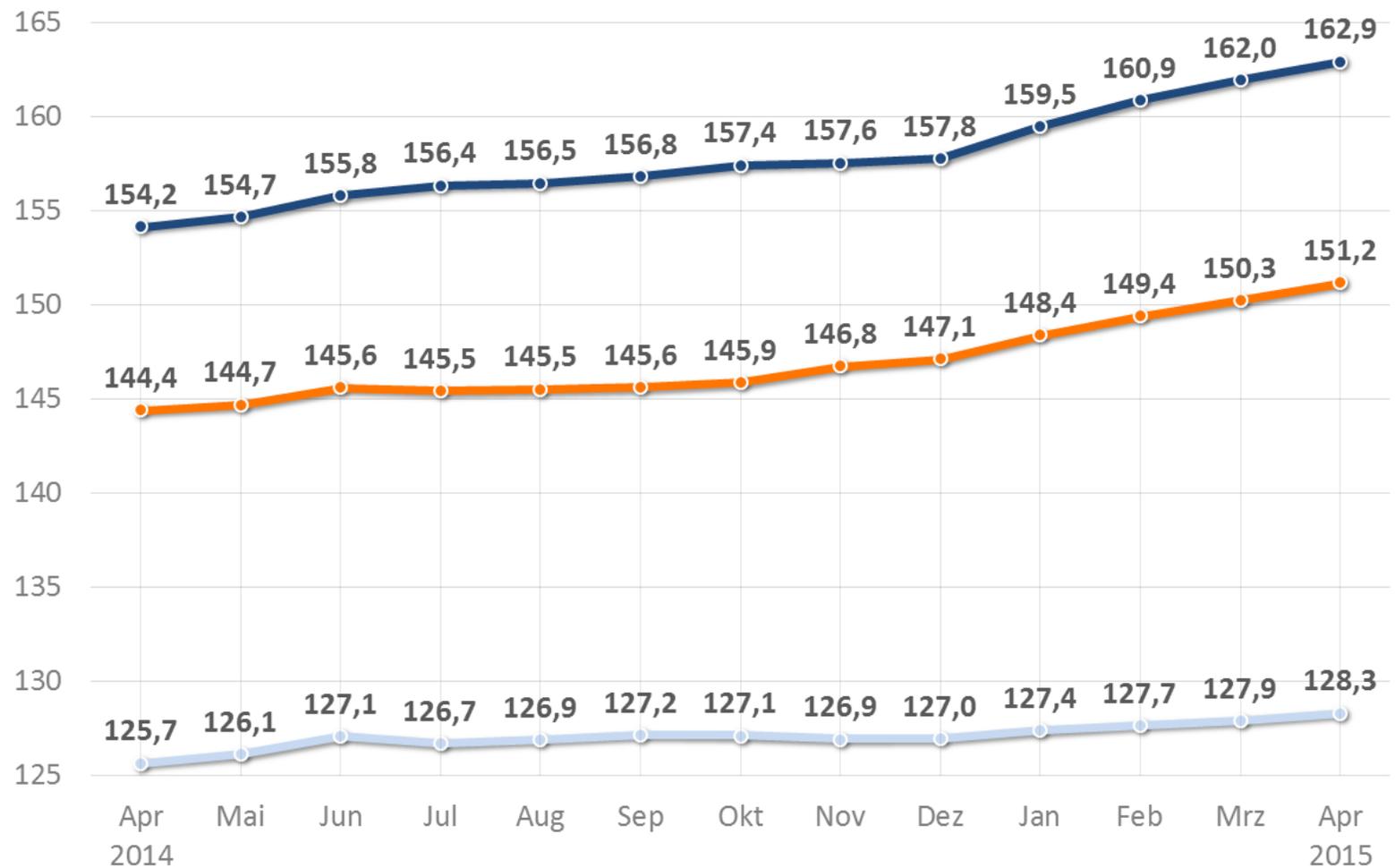
Berlin		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	139,5	+1,0	+5,5
	Bestand	141,4	+1,9	+10,4
	Kauf Neubau	156,0	+0,8	+6,7
	Bestand	174,3	+2,0	+16,3
Miete		145,8	+0,7	+6,1

München		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	153,1	-0,2	+2,2
	Bestand	144,7	+1,4	+9,2
	Kauf Neubau	146,0	+0,8	+3,3
	Bestand	173,4	+1,1	+13,0
Miete		128,3	+0,6	+5,9



## Entwicklungen IMX Wohnungen Hamburg April 2014 bis April 2015 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



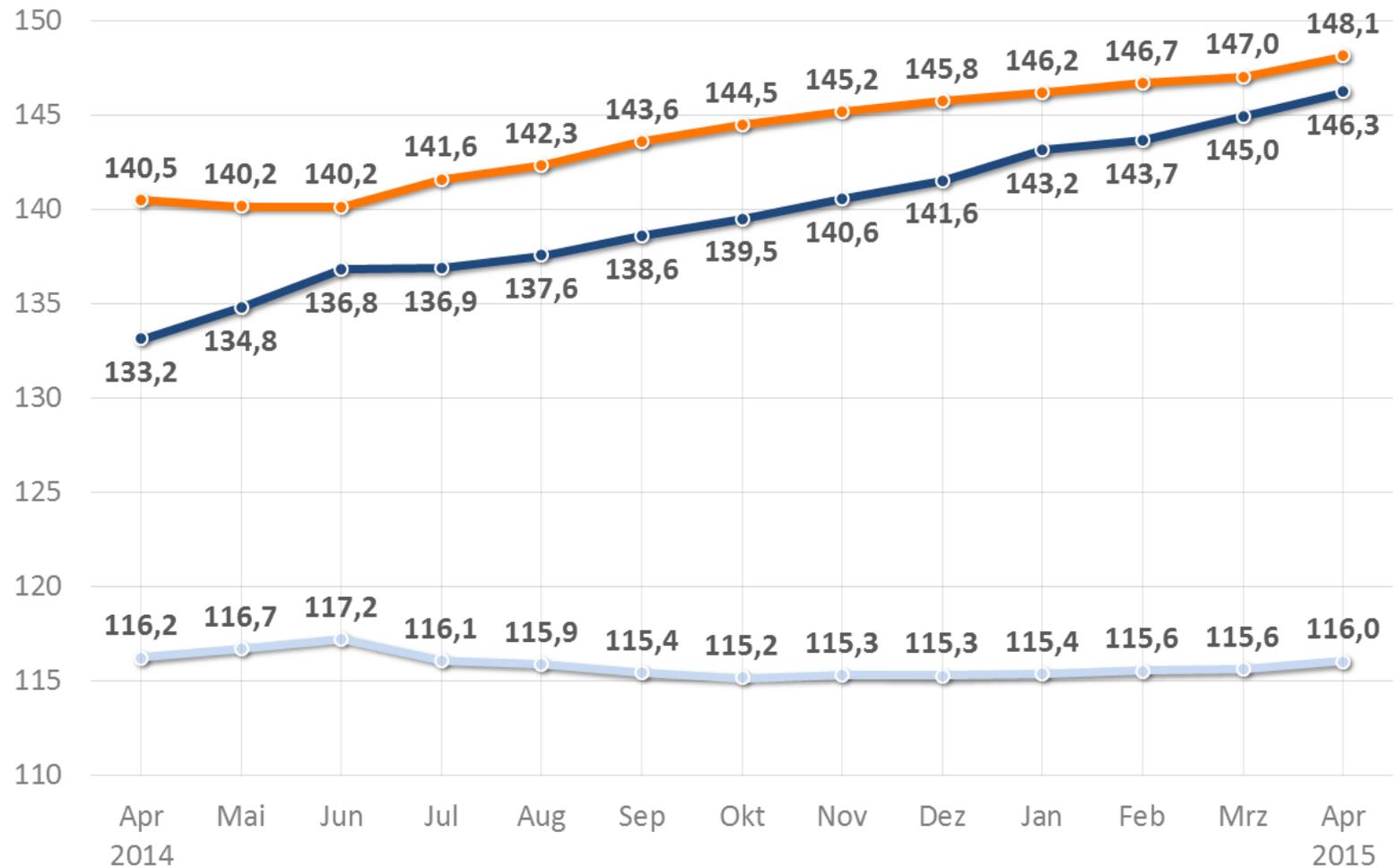
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen Köln

April 2014 bis April 2015 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



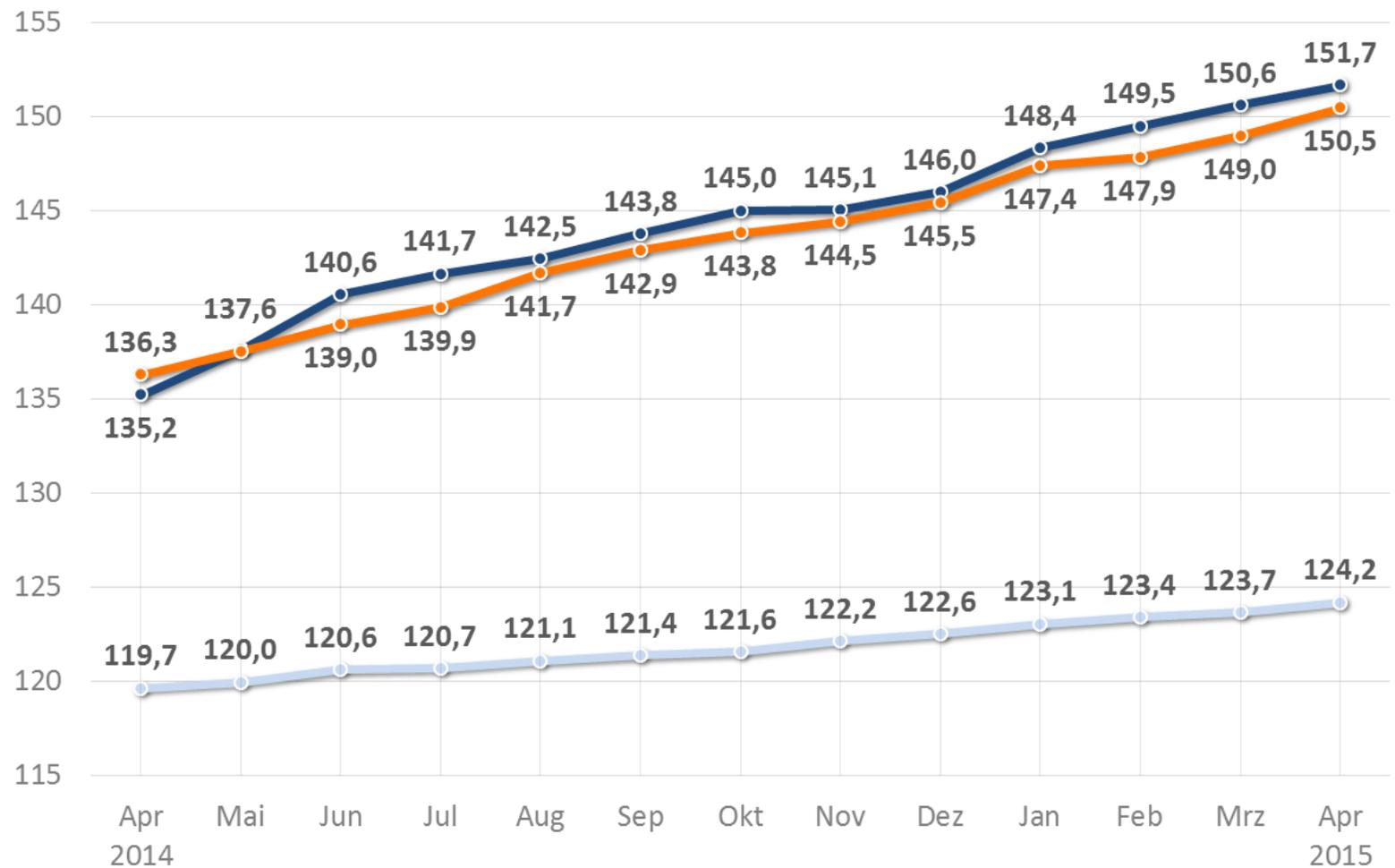
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen Frankfurt am Main

April 2014 bis April 2015 (März 2007 entspricht 100)

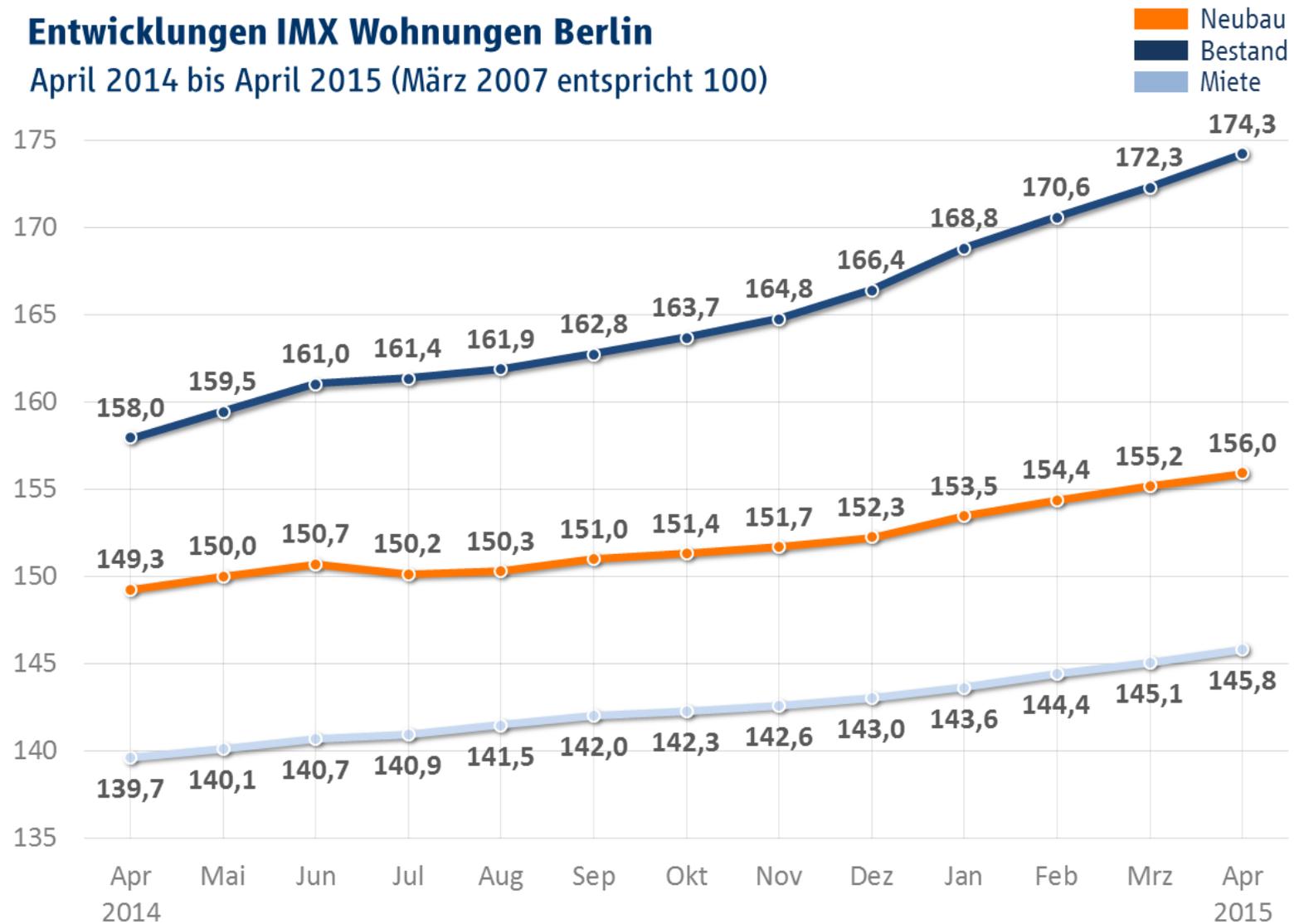
- Neubau
- Bestand
- Miete



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



## Entwicklungen IMX Wohnungen Berlin April 2014 bis April 2015 (März 2007 entspricht 100)



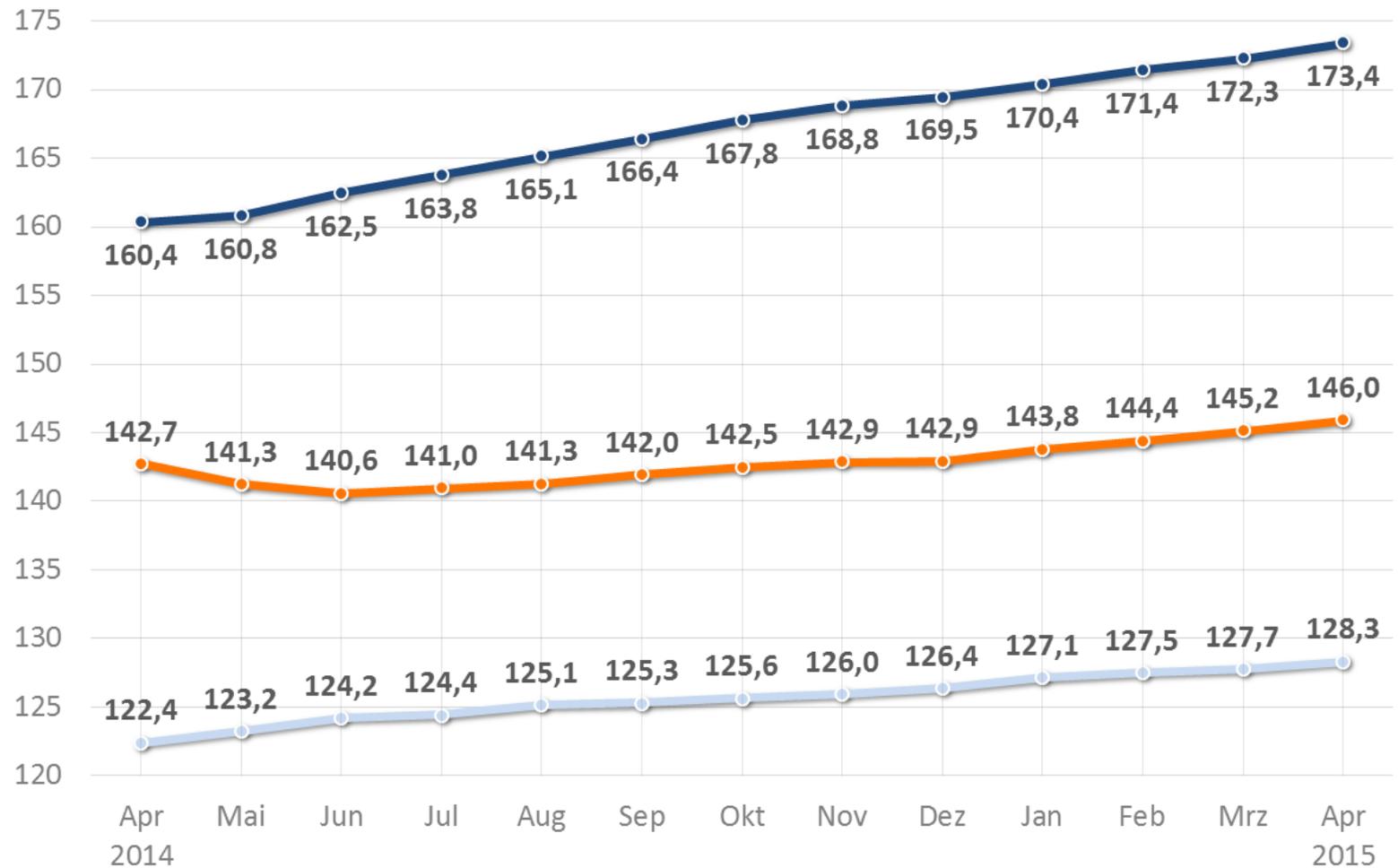
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen München

April 2014 bis April 2015 (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 2015