

# IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

## IMX Februar 2015

### Berlin weiter Spitzenreiter bei Mietentwicklung

Die Mietpreisbremse ist derzeit in aller Munde. Doch welche Wirkung hat dies aktuell auf das Marktgeschehen? Betrachtet man die bundesweite Entwicklung der Mieten im Februar, so zeigt der Angebotsindex IMX einen Anstieg um 0,3 Prozentpunkte und damit eine moderate Entwicklung. Von größeren Veränderungen ist – langfristig betrachtet – auch in Zukunft nicht auszugehen, denn die Mietpreisbremse wird sich wenn überhaupt, dann nur regional auswirken. Wie die Effekte genau aussehen werden, ist eine der aktuell spannendsten Fragen im Immobilienmarkt.



Michael Kiefer *frics*,  
Chefanalyst  
ImmobilienScout24

Unabhängig von den Entwicklungen der kommenden Monate ist eines sicher: Die gesetzliche Neuregelung wird keinen neuen Wohnraum schaffen – doch genau das würden die angespannten Märkte dringend benötigen.

Auch in den Metropolen bleibt die Bewegung der Angebotsmieten aktuell stabil und liegt größtenteils in etwa auf Bundesniveau. Lediglich Berlin kennt nach wie vor kein Limit nach oben. Wie bereits in den Vormonaten fällt die Mietsteigerung an der Spree mit 0,8 Prozentpunkten deutlich stärker aus als in den anderen Metropolenstädten.

### Eigentumswohnungen erneut deutlich teurer

Die Angebotspreise für Wohneigentum in Deutschland haben im Februar noch einmal einen deutlichen Aufwärtstrend erlebt. Bestandswohnungen verteuerten sich innerhalb des Monats nochmals um einen ganzen Prozentpunkt, im Neubau betrug der Zuwachs einen halben Prozentpunkt. Auch Häuser im Bestand legten um 0,5 Prozentpunkte zu. Der saisonale Effekt des Jahresbeginns scheint hier weiter anzuhalten.

Bei den Top-5-Metropolen liegt – wenig überraschend – Berlin mit den Preissprüngen erneut vorne (+ 1,8 Prozentpunkte im Bestand, + 0,9 im Neubau). Aber auch in Hamburg (+ 1,4 Prozentpunkte im Bestand, + 1,0 im Neubau) und München (+ 1,0 Prozentpunkte im Bestand, +0,6 im Neubau) haben sich Eigentumswohnungen im Monatsvergleich besonders stark verteuert. Es ist davon auszugehen, dass sich diese deutlichen Preiszuwächse in den kommenden Monaten wieder etwas abschwächen werden. In einzelnen, sich gut entwickelnden Lagen können die Kosten jedoch weiter spürbar anziehen, da die Nachfrage nach städtischen Wohnungen nach wie vor groß ist.

Ihr

  
Michael Kiefer

## ■ Angebotspreise Wohnhäuser (Neubau)

**Trend:** Im Februar verzeichneten neu gebaute Häuser ein leichtes Minus von 0,2 Prozentpunkten.

**Prognose:** Die Preisentwicklung wird in den kommenden Monaten seitwärts verlaufen.

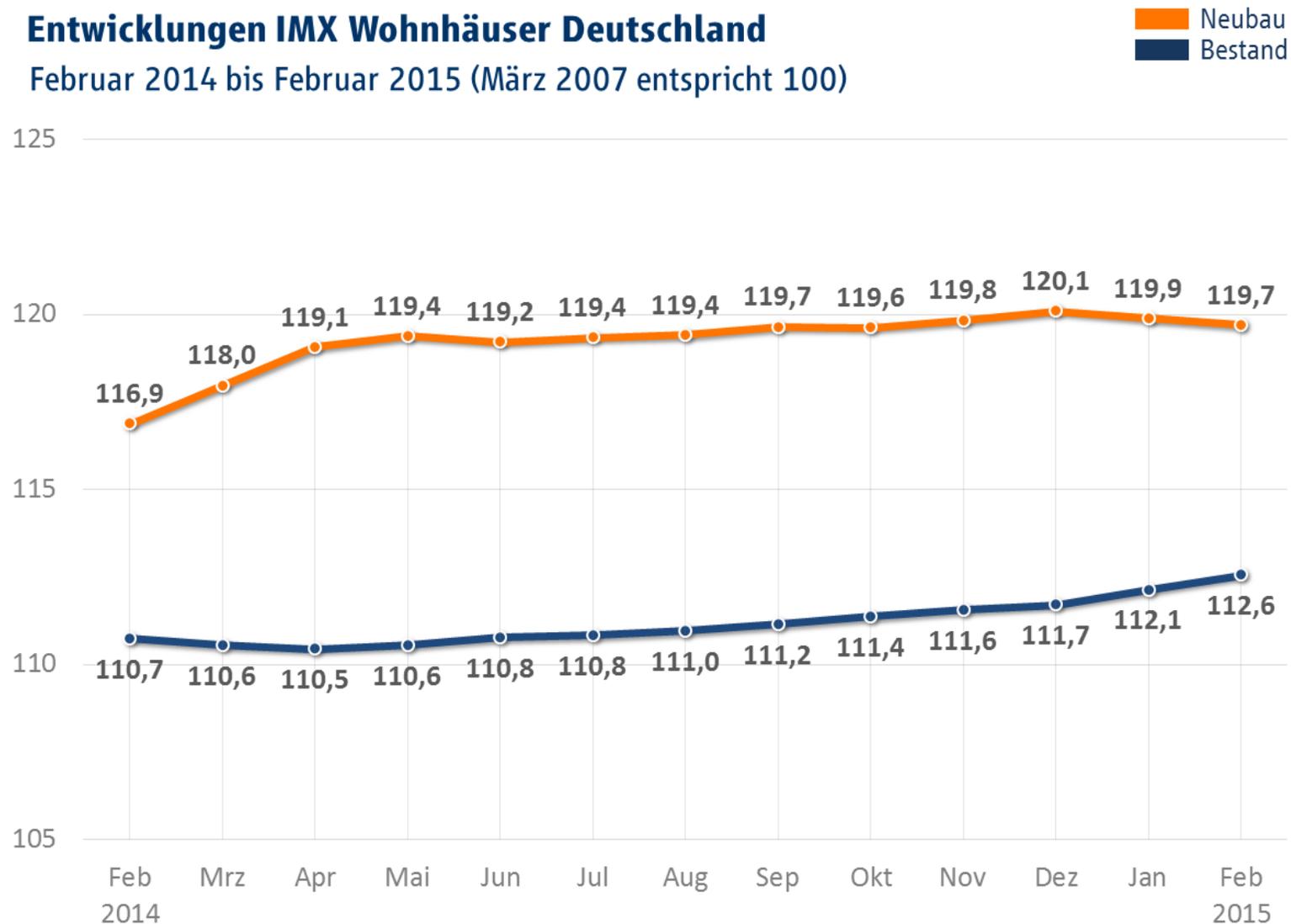
## ■ Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

**Trend:** Im Gebäudebestand verteuern sich Häuser im Monatsvergleich um 0,5 Prozentpunkte.

**Prognose:** Langfristig werden die Preissteigerungen in diesem Segment wieder moderater ausfallen.

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

Februar 2014 bis Februar 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 Februar 2015 - Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

**Trend:** Im Neubaubereich stiegen die Preise für Neubauwohnungen um 0,5 Prozentpunkte.

**Prognose:** Ein Ende der Kostensteigerung für Wohnungen ist vorerst nicht in Sicht.

## Angebotspreise Wohnungen (Bestand)

**Trend:** Die Preise im Bestand erlebten sogar ein Plus von einem ganzen Prozentpunkt innerhalb eines Monats.

**Prognose:** Dieser größtenteils saisonale Effekt wird sich auf längere Sicht abschwächen und die Preise werden wieder in geringerem Umfang steigen.

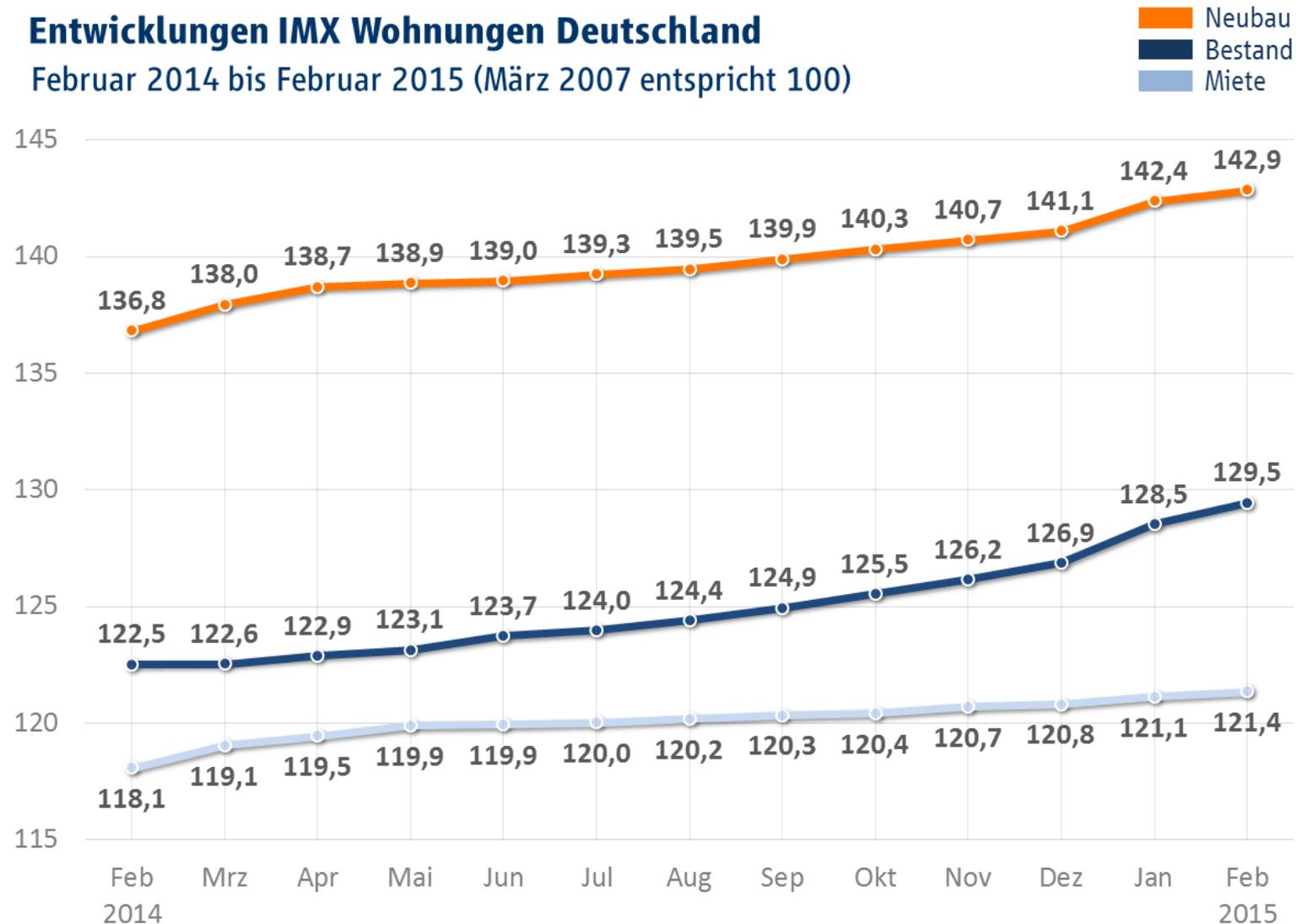
## Angebotsmieten Wohnungen

**Trend:** Wie bereits im Vormonat stiegen die Angebotsmieten um 0,3 Prozentpunkte.

**Prognose:** Bundesweit ist eine Fortsetzung dieses Trends wahrscheinlich. Die regionalen Auswirkungen der Mietpreisbremse bleiben abzuwarten.

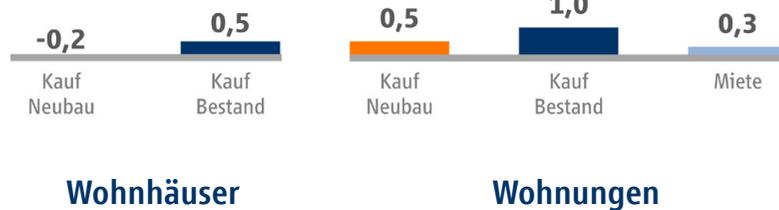
## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

Februar 2014 bis Februar 2015 (März 2007 entspricht 100)

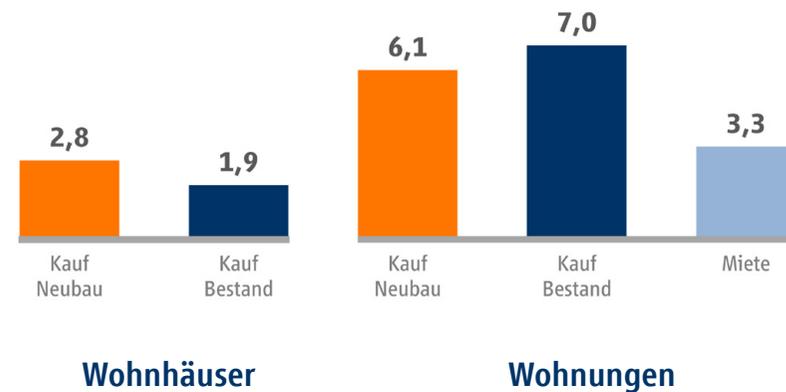


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

## Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



## Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)



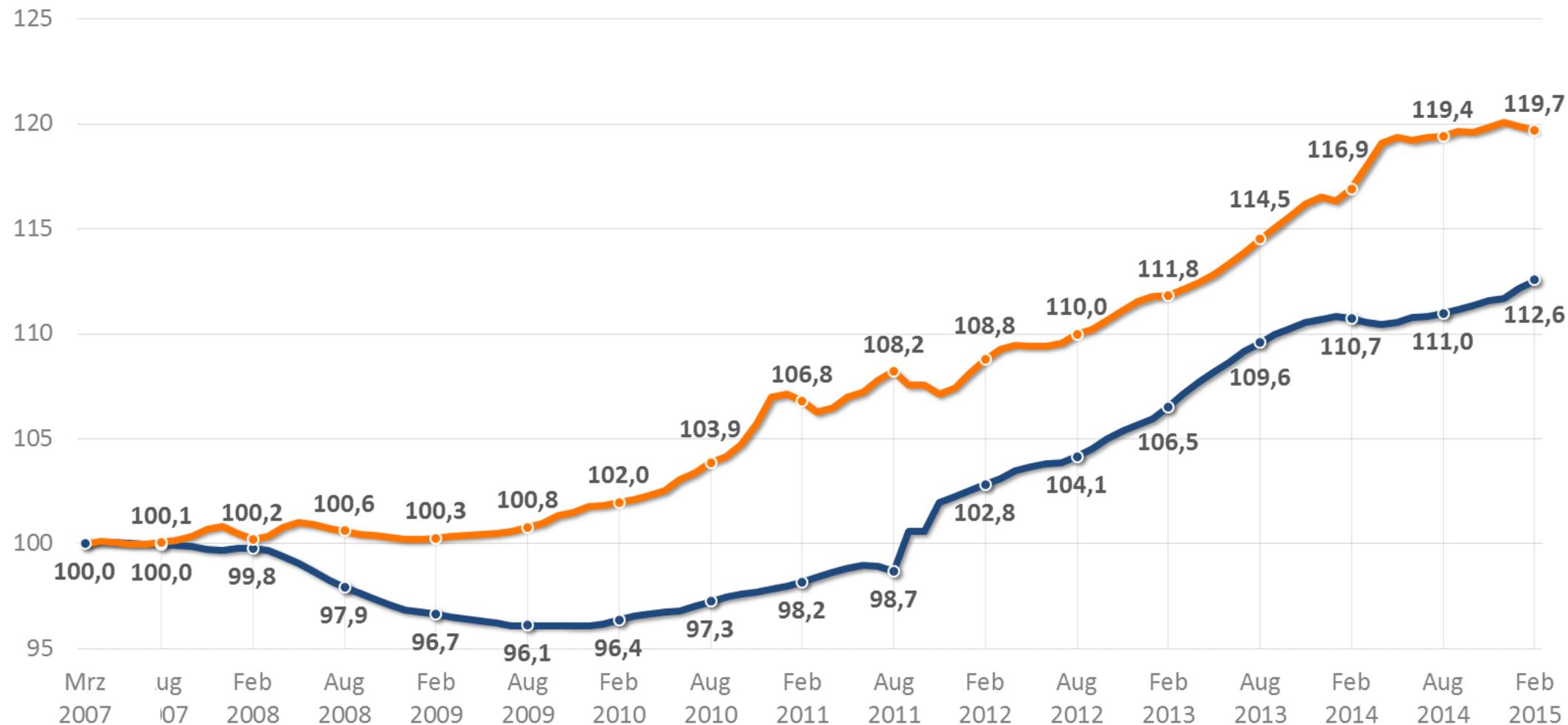
IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand  
IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX Februar 2015 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

März 2007 bis Februar 2015 (März 2007 entspricht 100)

Neubau  
Bestand



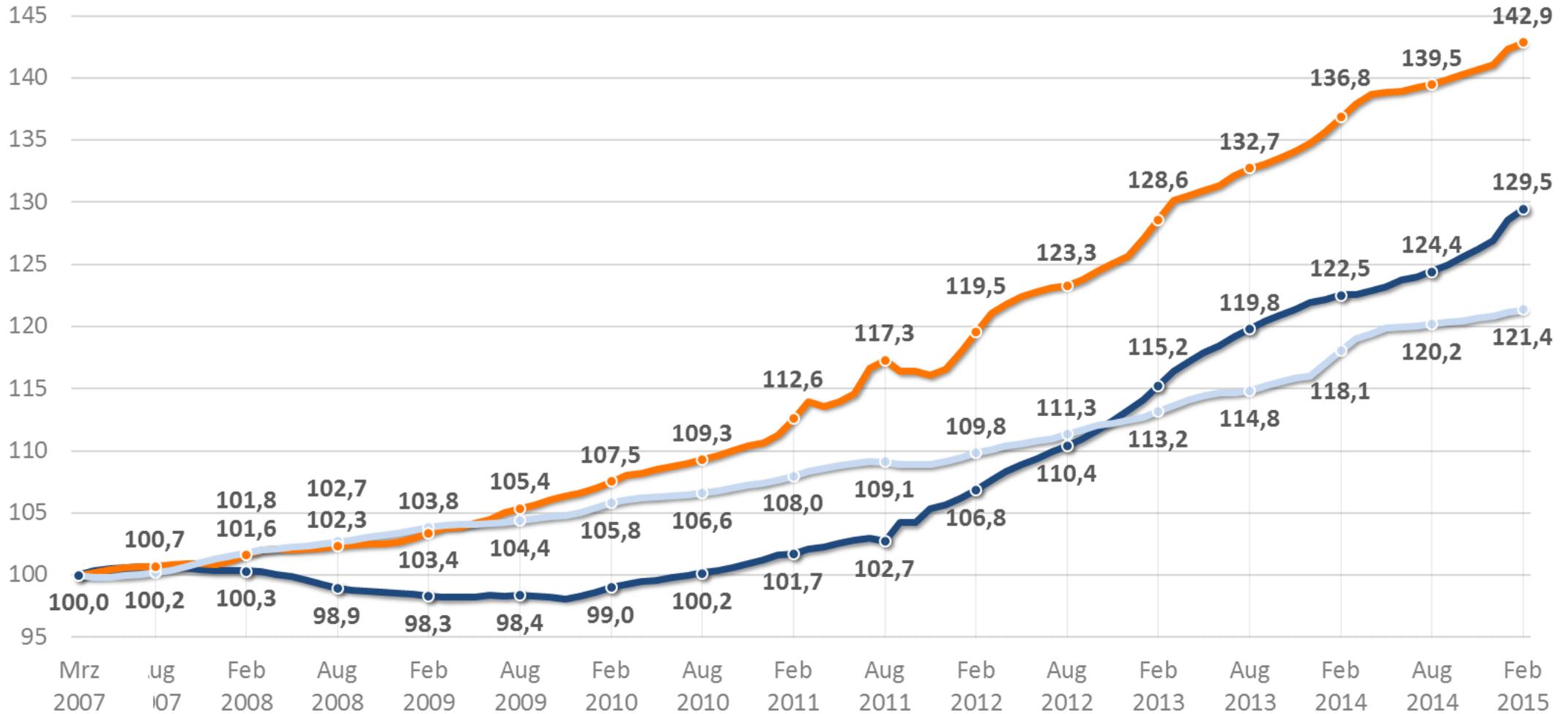
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

# IMX Februar 2015 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

März 2007 bis Februar 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

# IMX Februar 2015 - Die fünf größten deutschen Städte

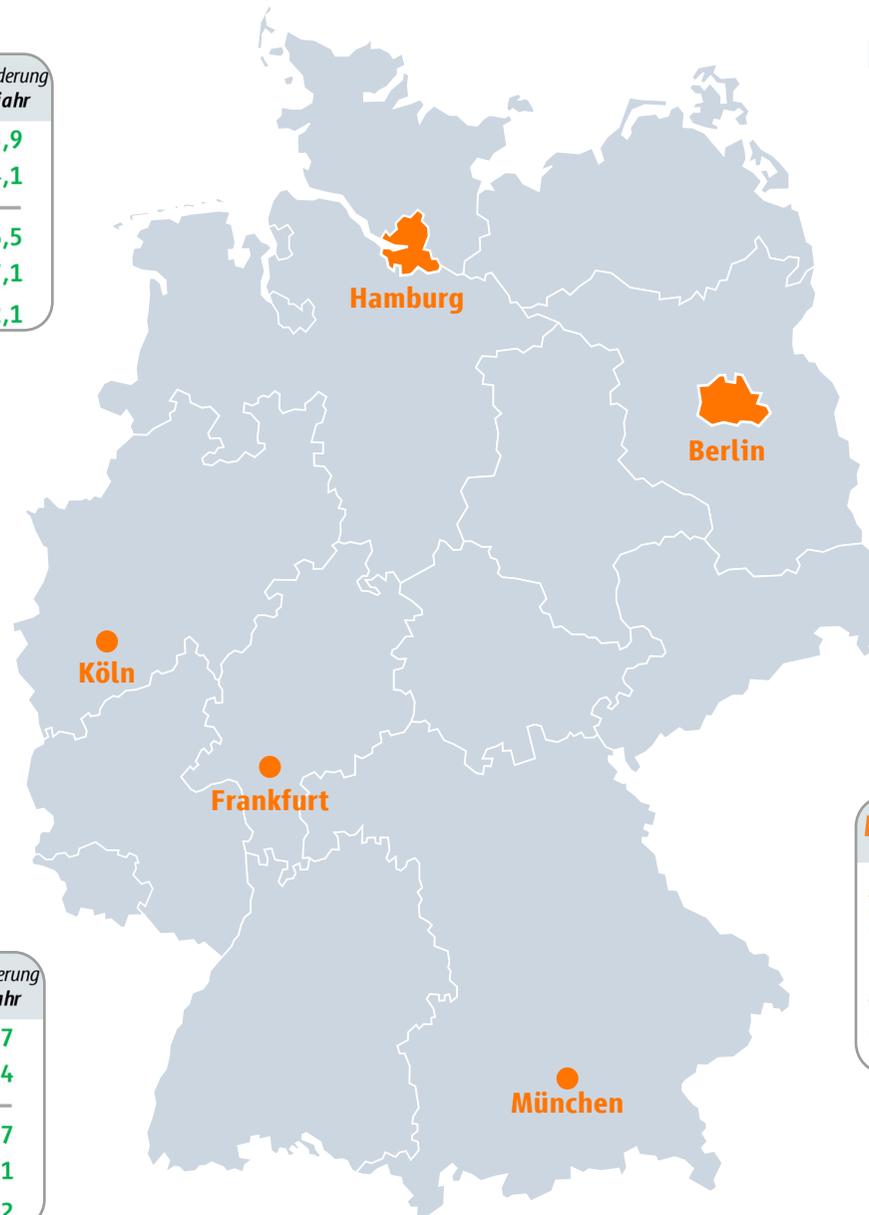
Februar 2015 (März 2007 entspricht 100)

 Wohnhäuser  Wohnungen

Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	131,0	+1,1	+3,9
	Bestand	136,9	+0,2	+4,1
	Kauf Neubau	149,4	+1,0	+6,5
	Bestand	160,9	+1,4	+7,1
Miete		127,7	+0,3	+2,1

Köln		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	134,7	+0,8	+4,1
	Bestand	127,9	+0,3	+5,7
	Kauf Neubau	146,7	+0,5	+5,9
	Bestand	143,7	+0,5	+12,5
Miete		115,6	+0,2	-0,7

Frankfurt am Main		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	148,7	+3,2	+14,7
	Bestand	133,8	+1,7	+13,4
	Kauf Neubau	147,9	+0,5	+11,7
	Bestand	149,5	+1,1	+15,1
Miete		123,4	+0,3	+4,2



Berlin		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	137,5	+2,4	+8,3
	Bestand	138,3	+1,3	+9,9
	Kauf Neubau	154,4	+0,9	+6,5
	Bestand	170,6	+1,8	+15,2
Miete		144,4	+0,8	+5,7

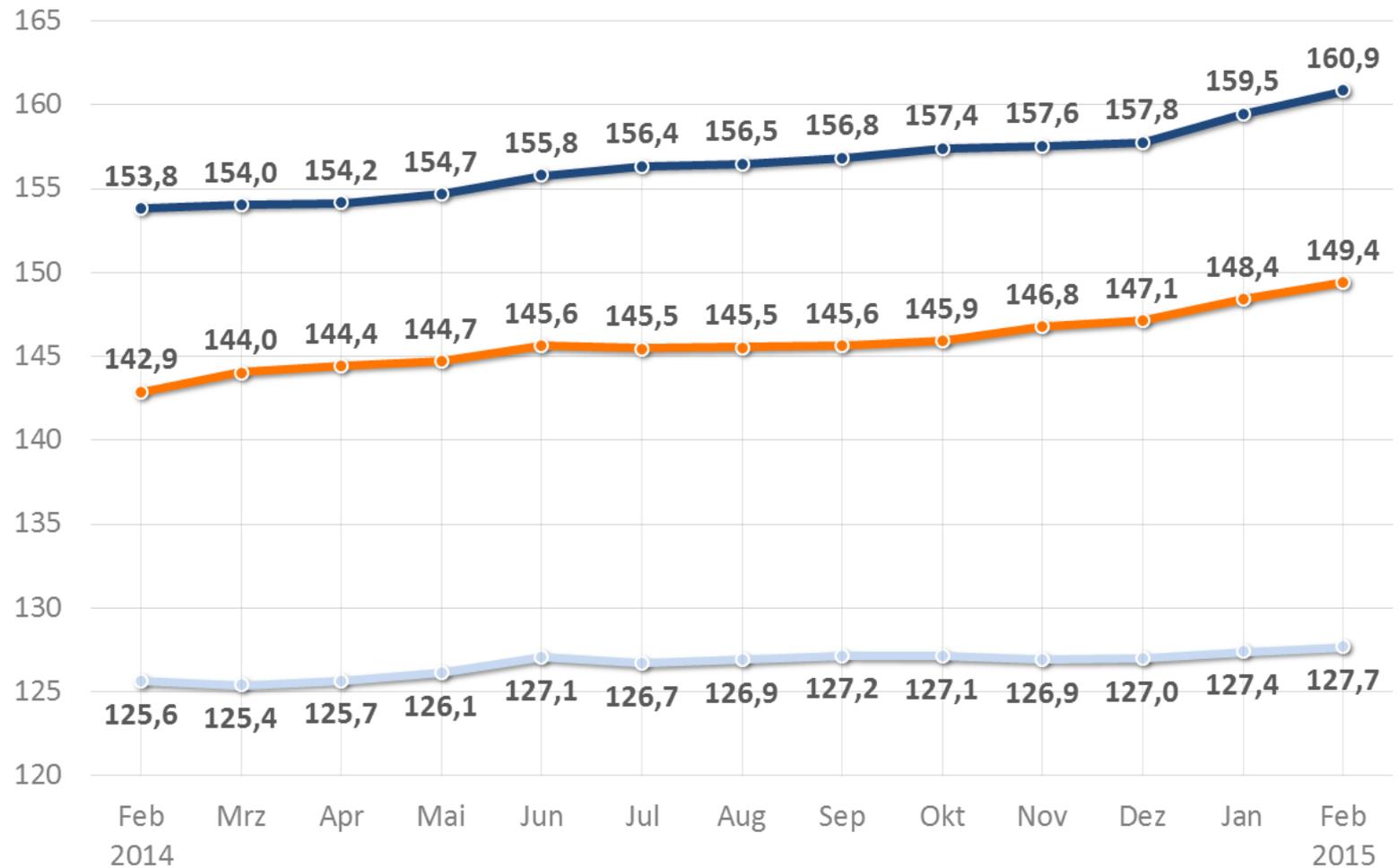
München		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	152,1	+0,5	+1,0
	Bestand	142,1	+1,0	+9,2
	Kauf Neubau	144,4	+0,6	-0,3
	Bestand	171,4	+1,0	+11,5
Miete		127,5	+0,4	+5,1



## Entwicklungen IMX Wohnungen Hamburg

Februar 2014 bis Februar 2015 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



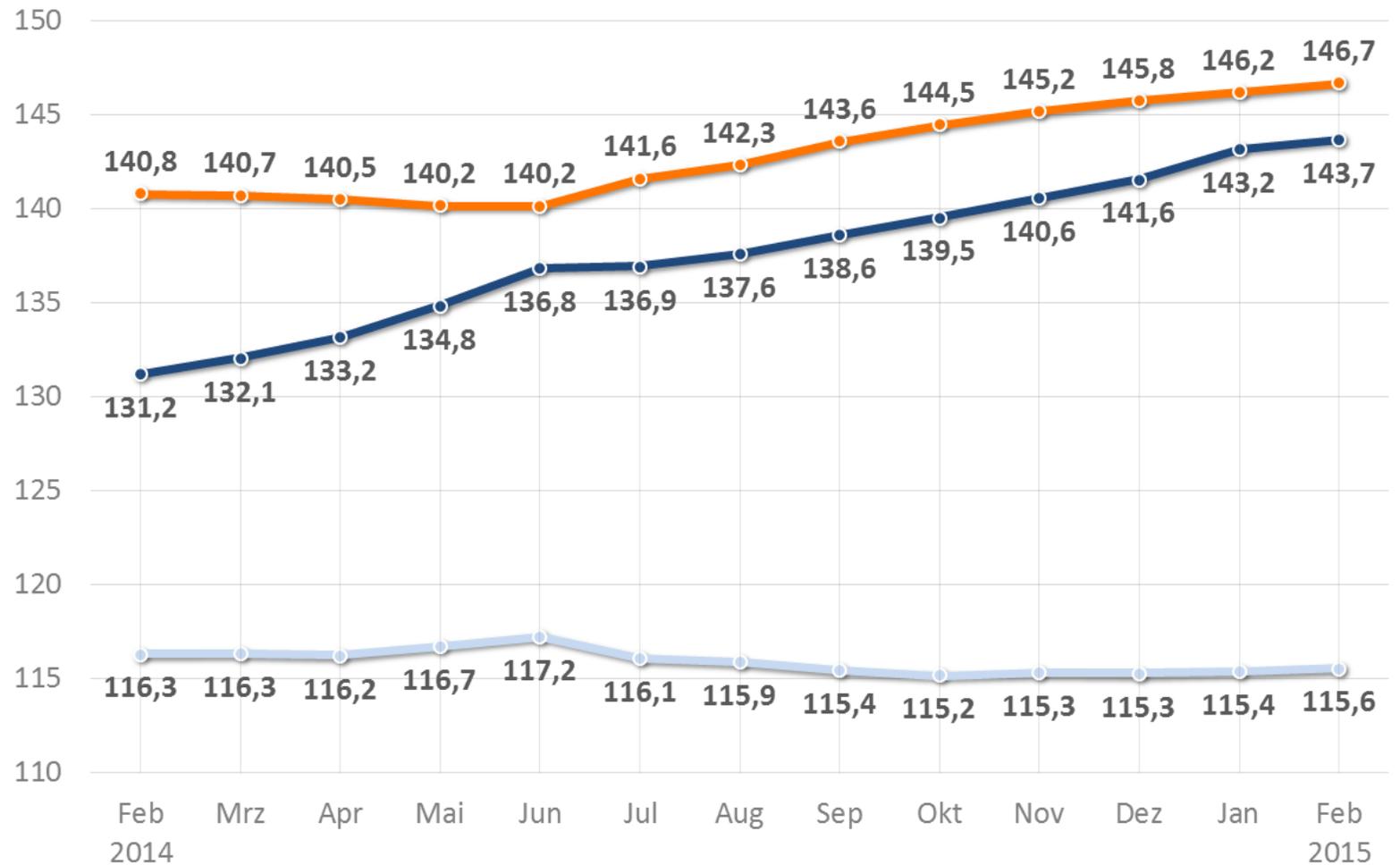
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen Köln

Februar 2014 bis Februar 2015 (März 2007 entspricht 100)

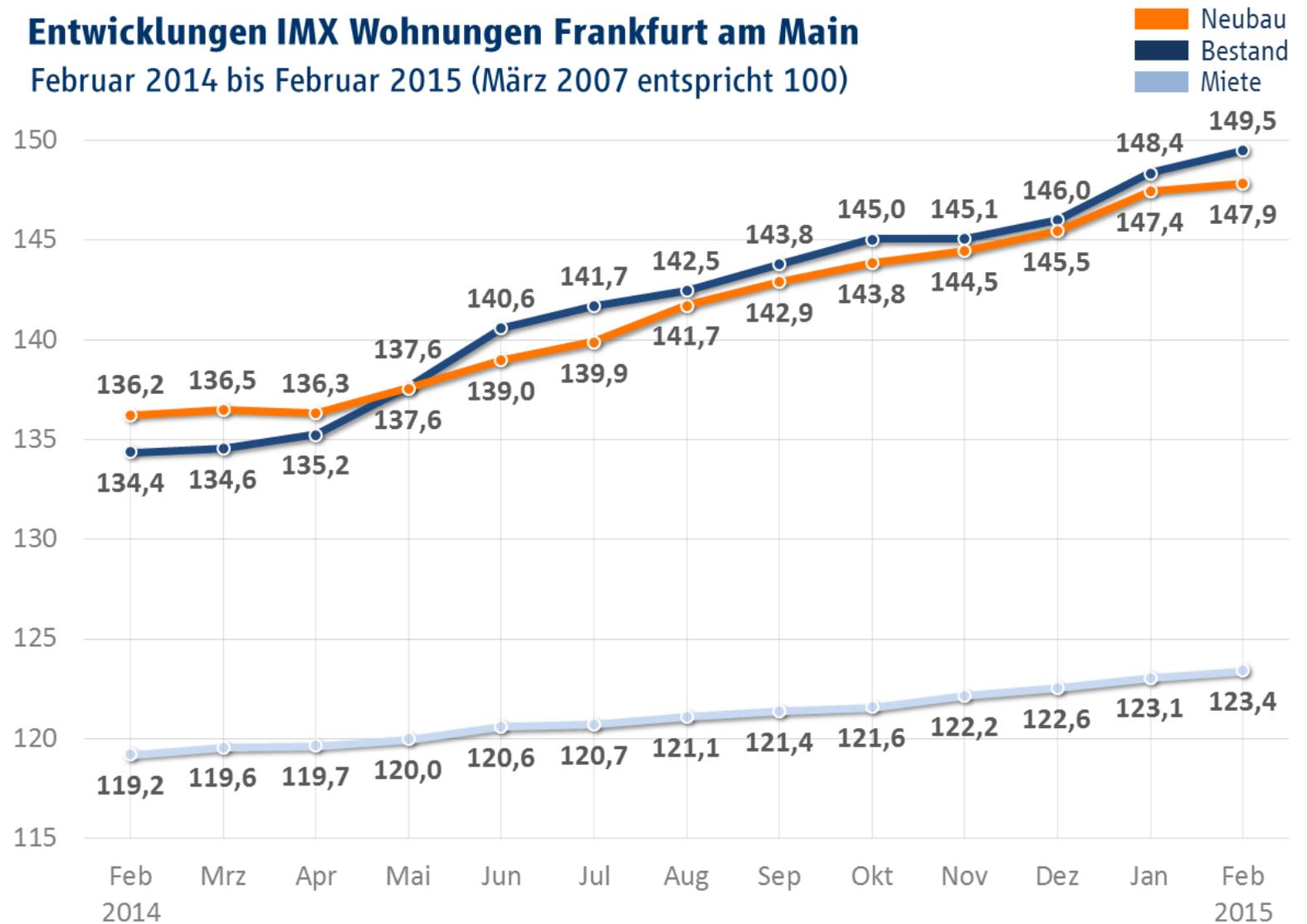
- Neubau
- Bestand
- Miete



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 Februar 2014 bis Februar 2015 (März 2007 entspricht 100)



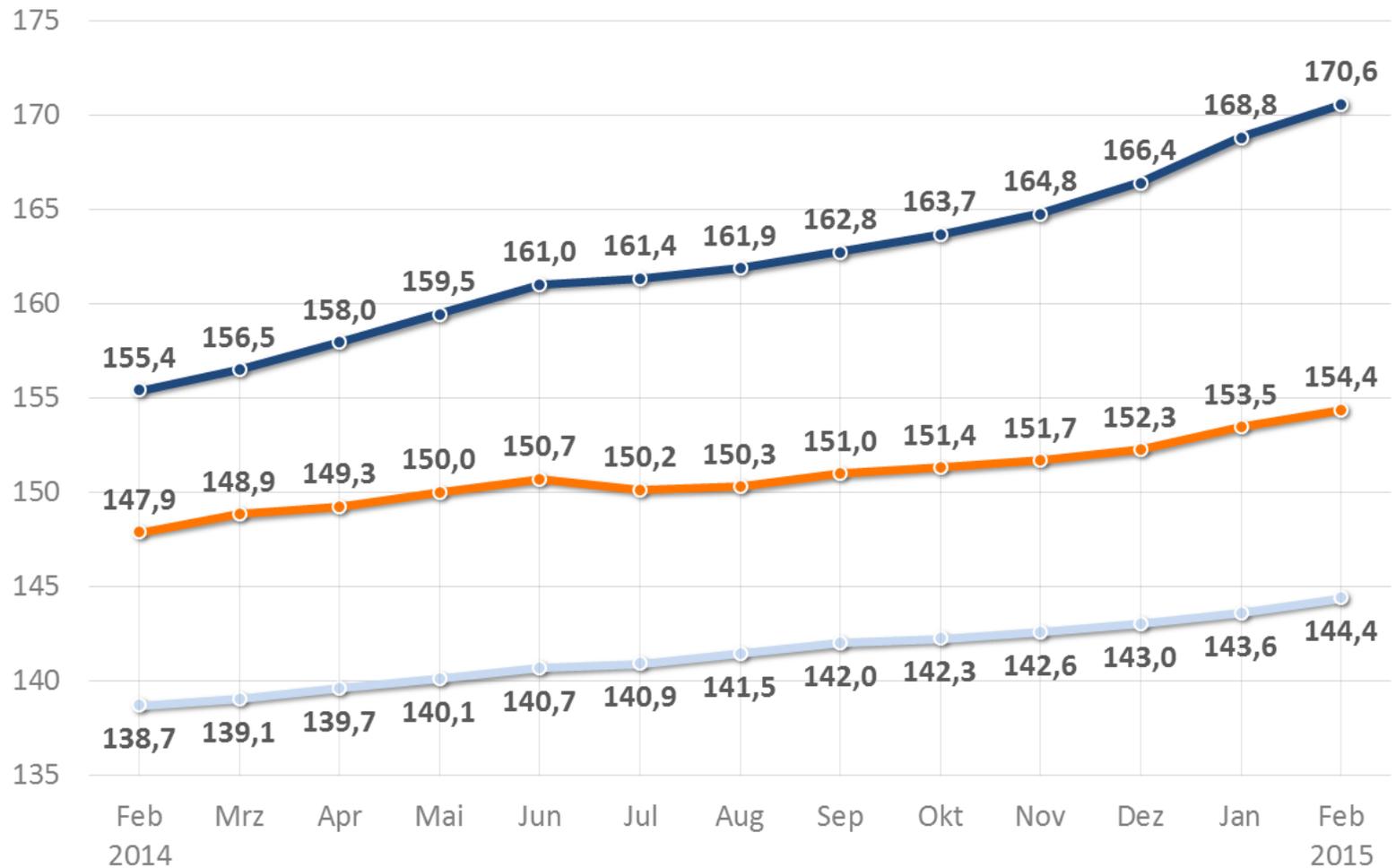
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen Berlin

Februar 2014 bis Februar 2015 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



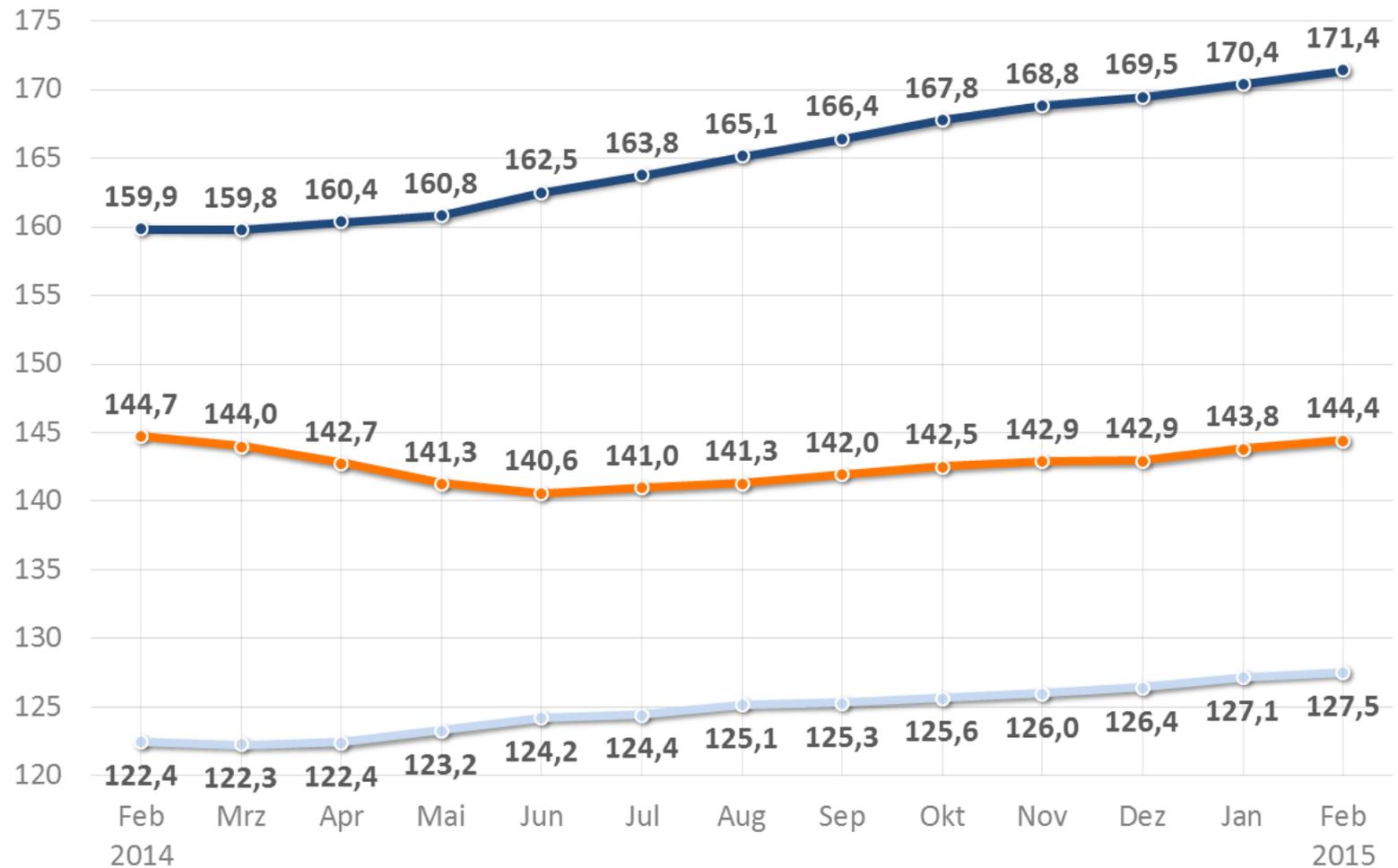
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen München

Februar 2014 bis Februar 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