

IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

IMX Juli 2016

Ist Wohnen noch bezahlbar?

In fast allen Metropolen hat sich der Wohnkostenanteil im Vergleich zu 2012 deutlich erhöht, so das Ergebnis des aktuellen Erschwinglichkeitsindex von ImmobilienScout24. Die Immobilienpreise wachsen also schneller als die Kaufkraft. Wer urban leben möchte, muss bis zu 30 Prozent seines Einkommens für das Wohnen aufbringen – zusätzlich anfallende Betriebs- und Nebenkosten sind hier noch gar nicht mit eingerechnet.

Was die teuren Städte wie Freiburg im Breisgau, München, Regensburg, Würzburg oder Frankfurt am Main verbindet, ist eine starke lokale Wirtschaft mit attraktiven Arbeitgebern und eine hohe Lebensqualität. Das übt natürlich eine große Anziehungskraft aus. Die Folge ist eine Verknappung des Wohnangebots, was wiederum die Immobilienpreise nach oben drückt.



Jan Hebecker,
Leiter Märkte und Daten
ImmobilienScout24

Die hohe Nachfrage führt an vielen Orten zu einem angespannten Wohnungsmarkt und gleichzeitig warnen Experten vor einer Immobilienblase.

Besteht die Gefahr einer Blasenbildung?

Wenn man genau hinschaut, kann man in Städten wie München, Hamburg und Berlin in gewissen Lagen durchaus

Symptome einer Blasenbildung erkennen. Besonders die Innenstadtbereiche der Metropolen erfreuen sich einer hohen Nachfrage. Deshalb liegen dort die Mietpreise bei Wiedervermietungen fast überall über dem Mietspiegel und die Kaufpreise haben sich von den Mietpreisen abgekoppelt. Der Grund dafür ist das viel zu knappe Angebot, das der hohen Nachfrage gegenüber steht.

Für Investitionen gilt: Sehr gute und gute Lagen ziehen die größte Nachfrage an und bieten daher die größte Wertsicherheit für Käufer. Wer allerdings auf große Renditen aus ist, der wird enttäuscht werden. Denn in den Metropolen sind diese kaum noch zu erwirtschaften.

Dennoch sollte man beachten, dass wir aktuell keine deutliche Zunahme von Kauffällen erkennen können, so dass wir auch nicht von einem höheren Umschlag von Immobilien ausgehen. Dieses Phänomen geht normalerweise mit einer Blasenbildung einher. Gänzlich außer Acht lassen darf man die Entwicklung aber nicht. Neuer Wohnraum ist dort, wo die Nachfrage extrem hoch ist, dringend notwendig. Die angespannte Situation auf dem Mietmarkt kann nur so beruhigt werden.

Ihr 

Jan Hebecker

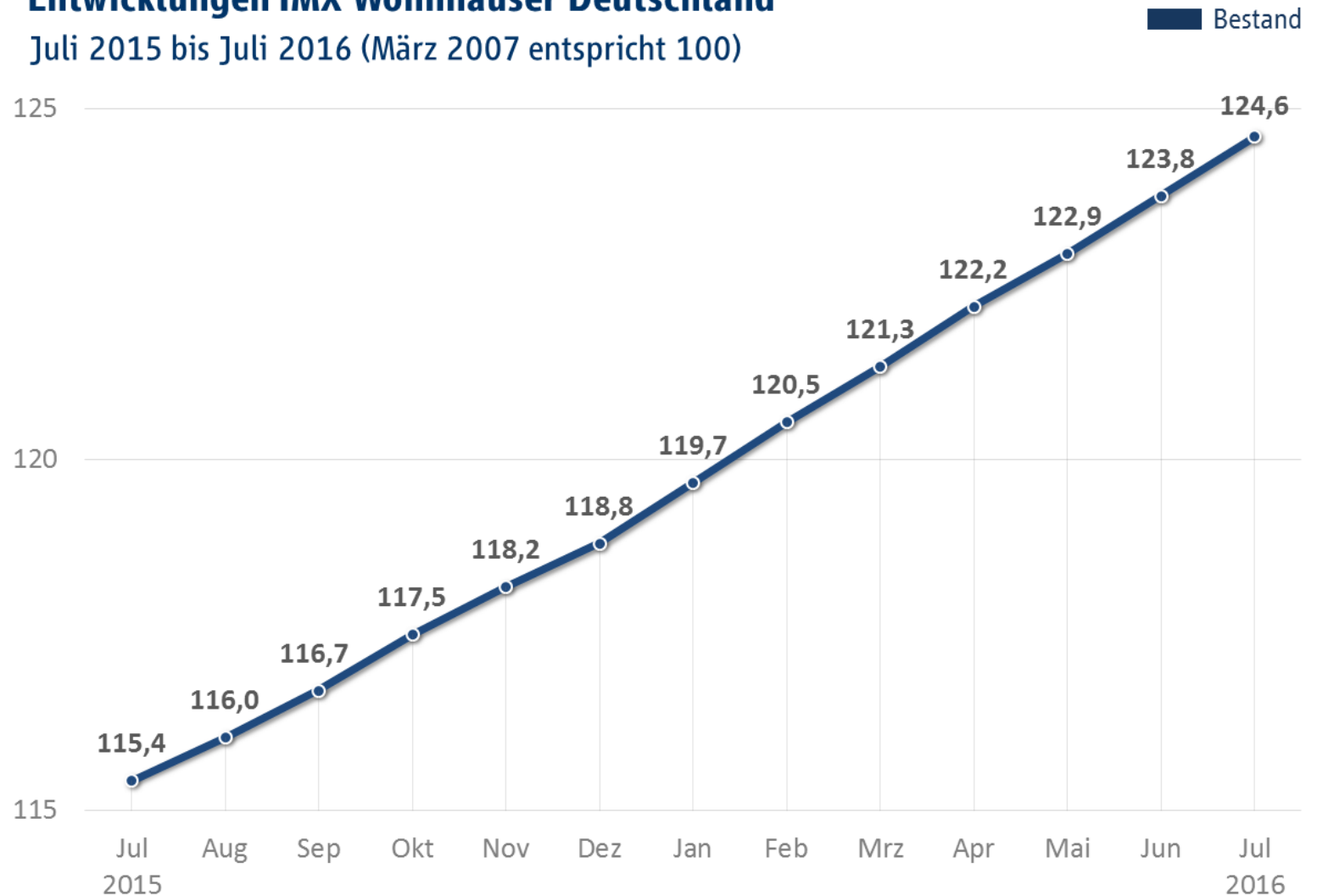
IMX Juli 2016 - Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

■ Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

Trend: Die Preise für Wohnhäuser im Bestand steigen auch im Juli weiter an.

Prognose: Weitere Preissteigerungen in den kommenden Monaten sind wahrscheinlich.

Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland Juli 2015 bis Juli 2016 (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 Juli 2016 - Entwicklung Wohnungen Deutschland

■ Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

Trend: Auch im Juli steigen bundesweit die Preise für Neubauwohnungen weiter an.

Prognose: Mittelfristig ist weiter mit einer Dämpfung des Preistrends zu rechnen.

■ Angebotspreise Wohnungen (Bestand)

Trend: Im Bestand entwickelt sich das Preisniveau für Eigentumswohnungen weiterhin nach oben.

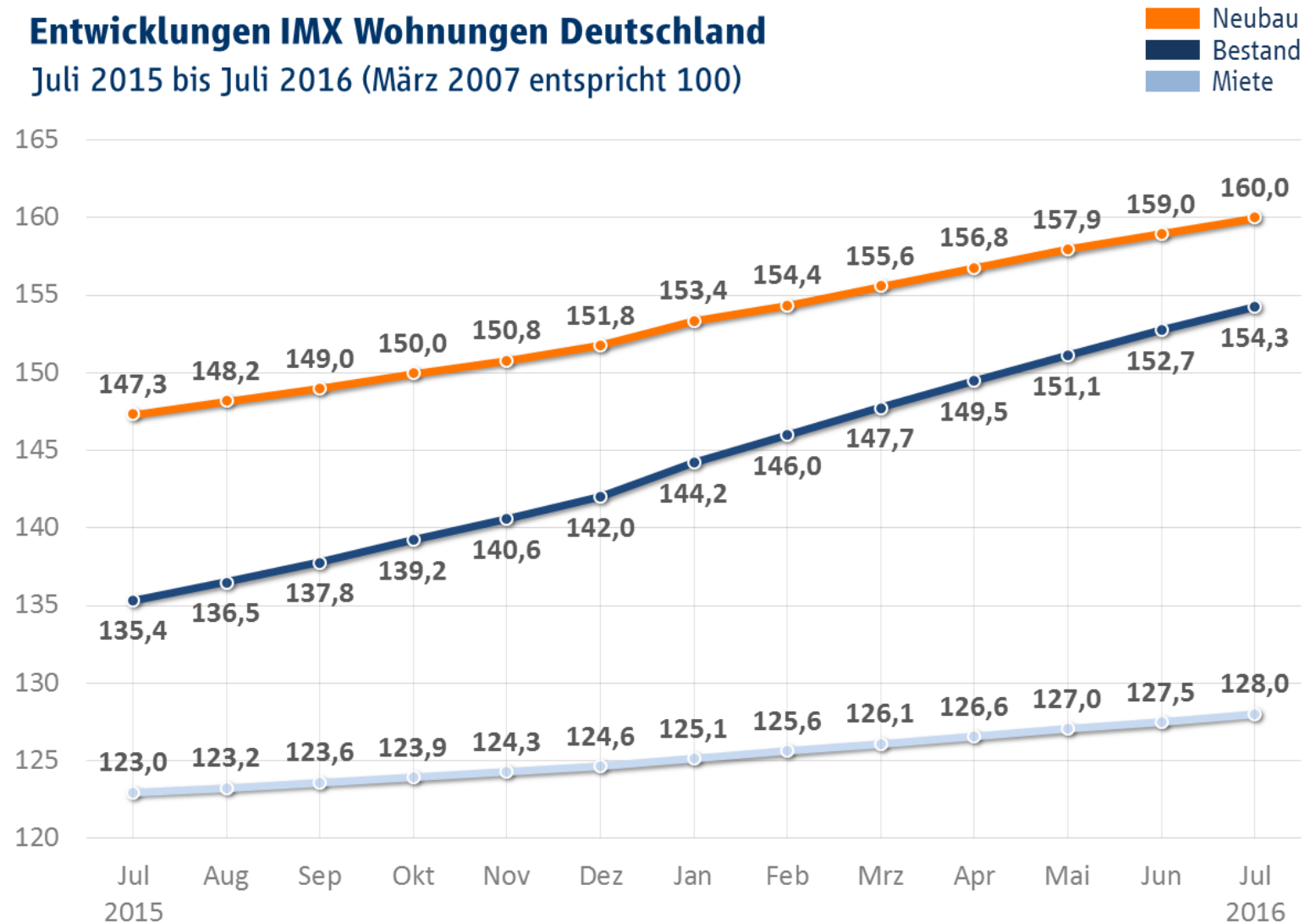
Prognose: Unter den aktuellen Rahmenbedingungen ist mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen.

■ Angebotsmieten Wohnungen

Trend: Die Angebotsmieten steigen auch im Juli leicht an.

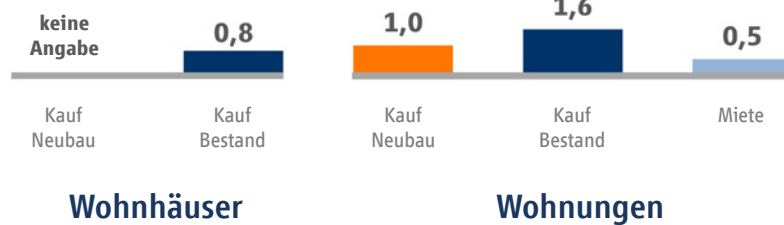
Prognose: Leicht steigende Angebotsmieten sind wahrscheinlich.

Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland Juli 2015 bis Juli 2016 (März 2007 entspricht 100)

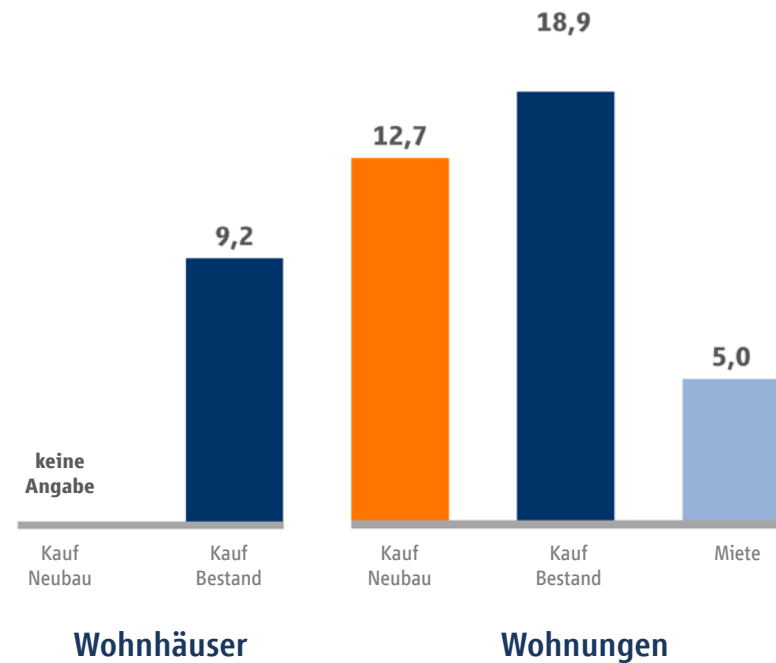


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)

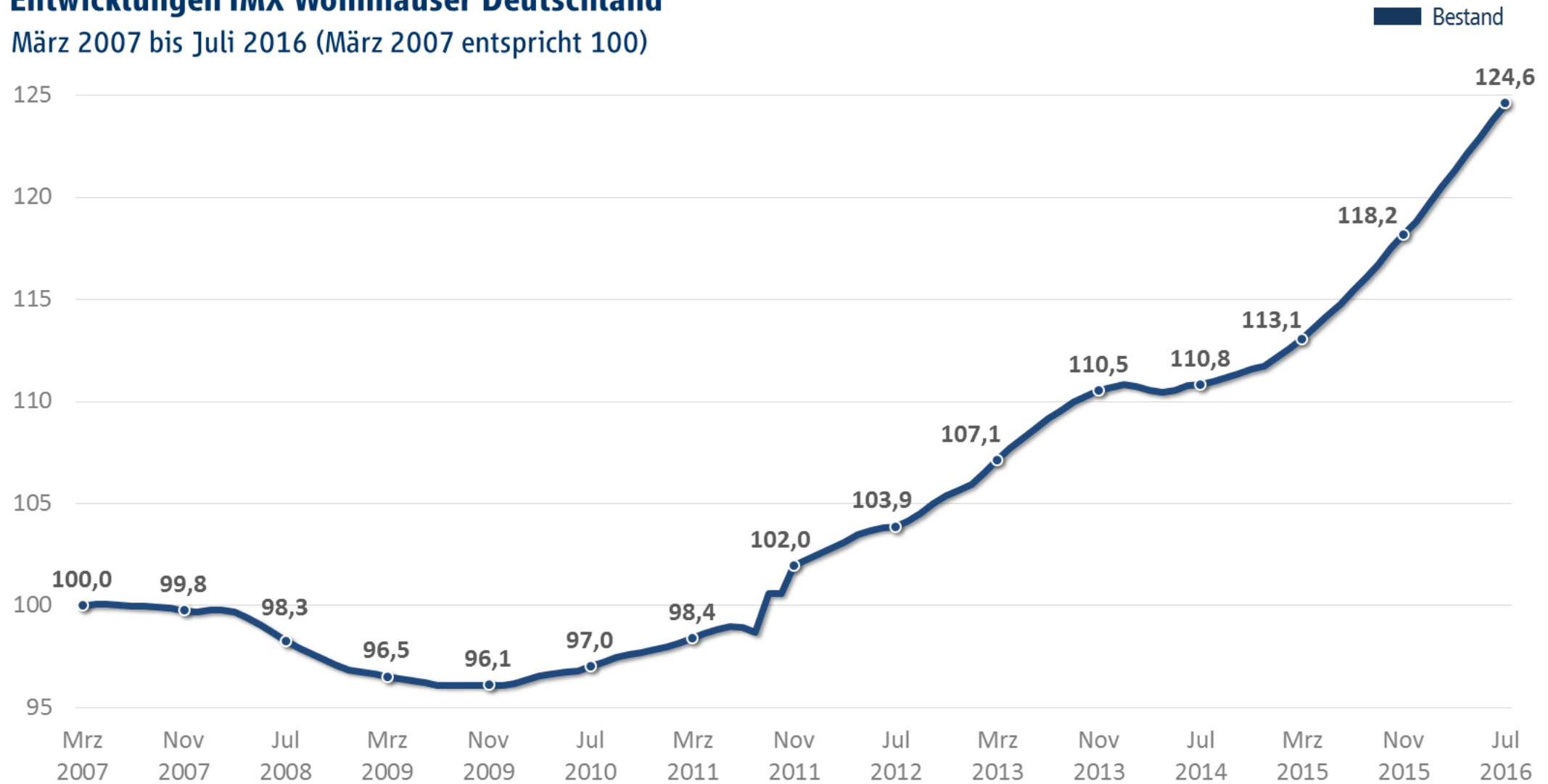


IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand
IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

IMX Juli 2016 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

März 2007 bis Juli 2016 (März 2007 entspricht 100)



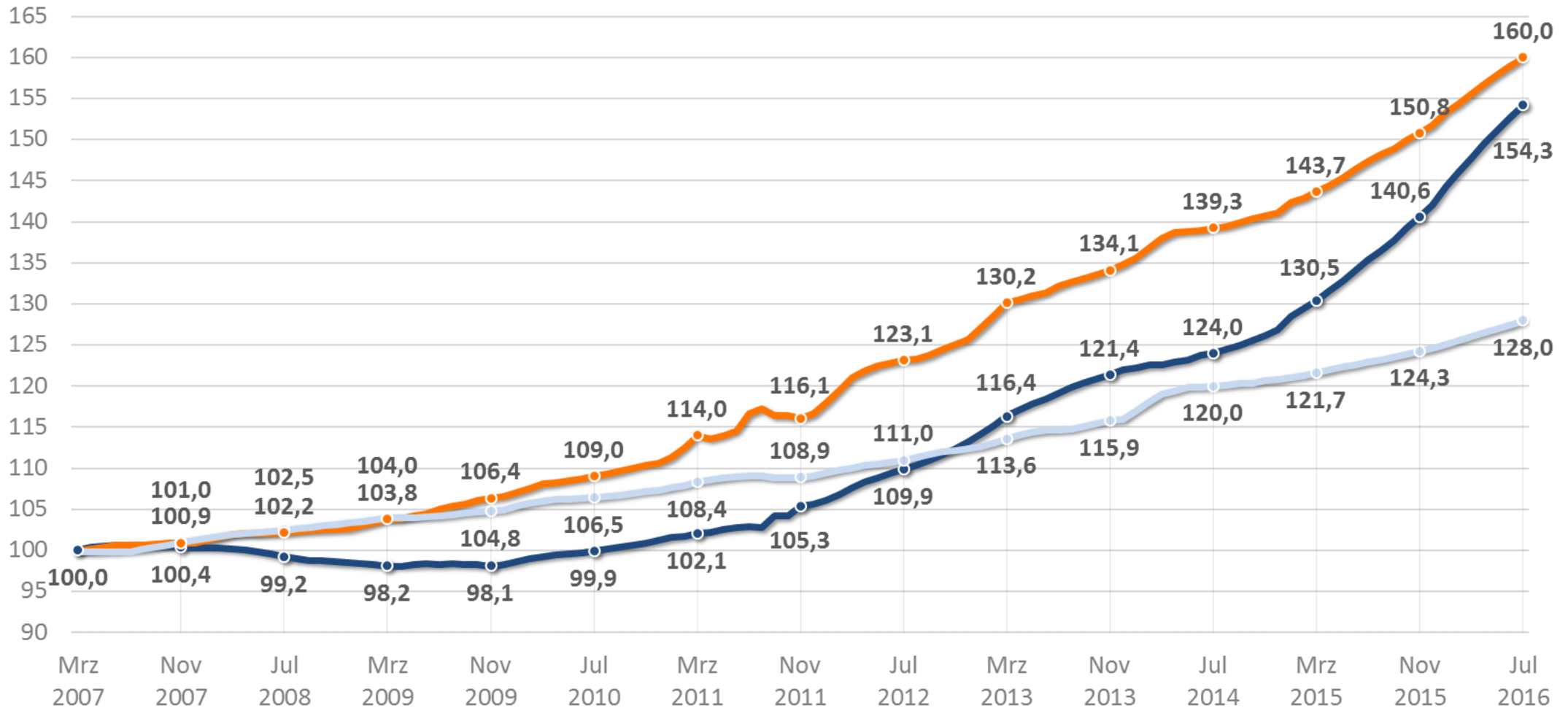
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

IMX Juli 2016 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

März 2007 bis Juli 2016 (März 2007 entspricht 100)

Neubau
Bestand
Miete





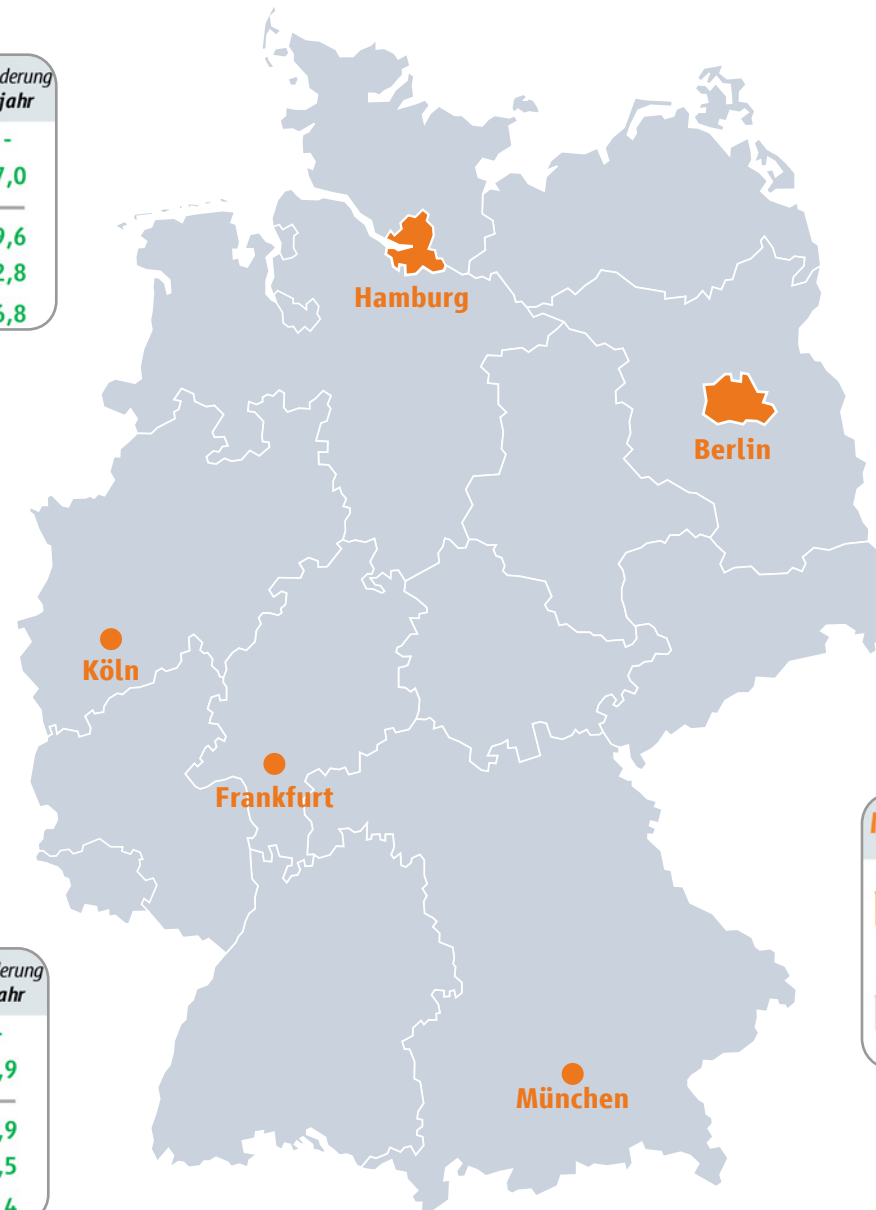
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen


IMX Juli 2016 - Die fünf größten deutschen Städte

Juli 2016 (März 2007 entspricht 100)



 Wohnhäuser  Wohnungen



Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	-	-	-
	Bestand	157,8	+1,3	+17,0
	Kauf Neubau	175,0	+1,0	+19,6
	Bestand	189,9	+2,8	+22,8
Miete		135,2	+0,7	+6,8



Berlin		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	-	-	-
	Bestand	178,4	+2,2	+32,7
	Kauf Neubau	173,7	+2,3	+15,1
	Bestand	224,8	+3,7	+42,8
Miete		160,1	+1,4	+12,7

Köln		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	-	-	-
	Bestand	144,3	+1,4	+14,0
	Kauf Neubau	166,6	+1,2	+15,5
	Bestand	166,4	+2,6	+17,2
Miete		122,4	+0,7	+5,5

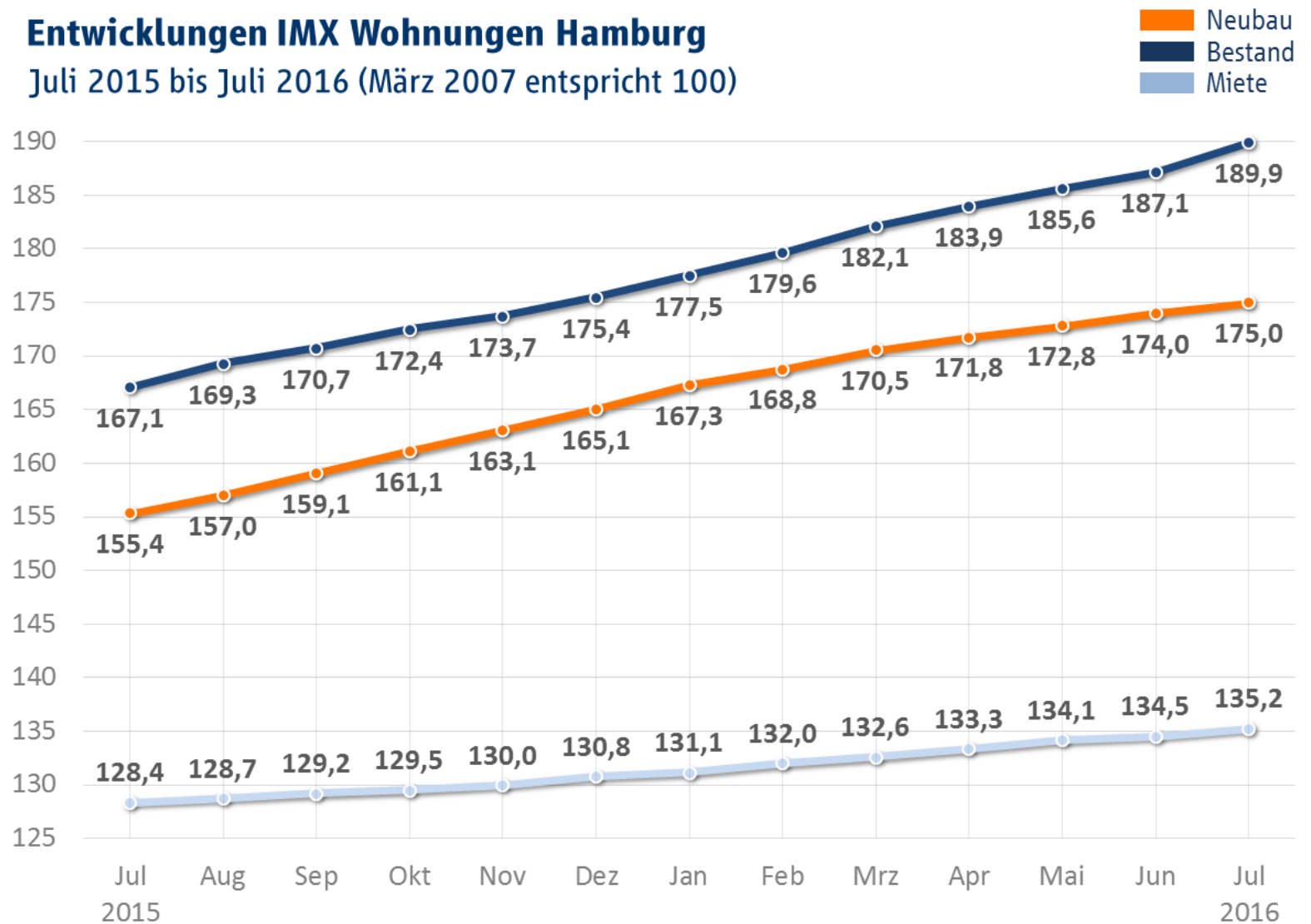
München		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	-	-	-
	Bestand	168,4	+1,9	+19,3
	Kauf Neubau	171,3	+2,3	+20,9
	Bestand	210,3	+3,7	+31,2
Miete		141,7	+1,3	+11,1

Frankfurt am Main		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	-	-	-
	Bestand	170,3	+4,9	+29,9
	Kauf Neubau	168,0	+0,1	+12,9
	Bestand	182,5	+3,3	+26,5
Miete		134,1	+1,1	+8,4

IMX Juli 2016 - Preisentwicklung Wohnungen in Hamburg



Entwicklungen IMX Wohnungen Hamburg Juli 2015 bis Juli 2016 (März 2007 entspricht 100)



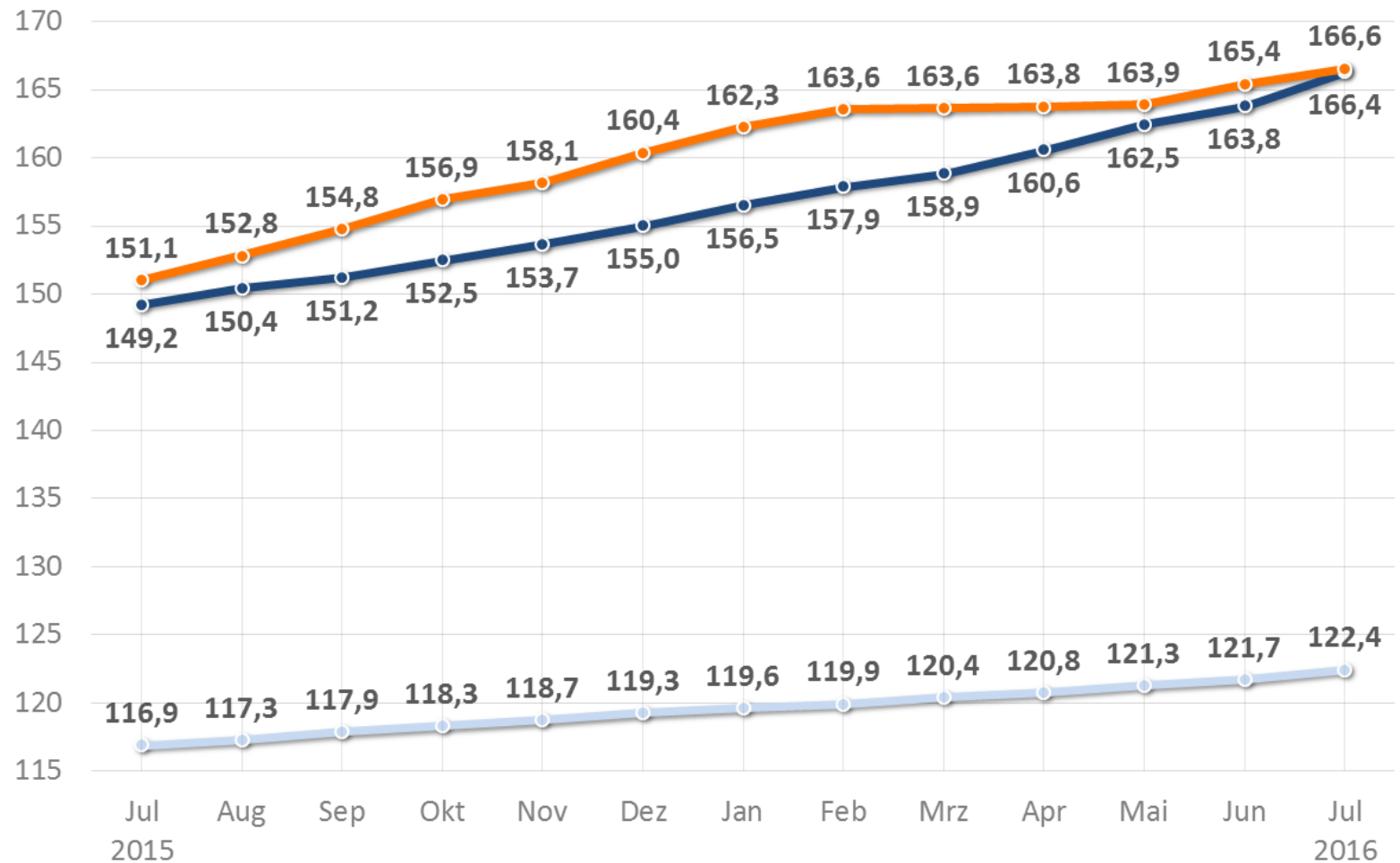
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



Entwicklungen IMX Wohnungen Köln

Juli 2015 bis Juli 2016 (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

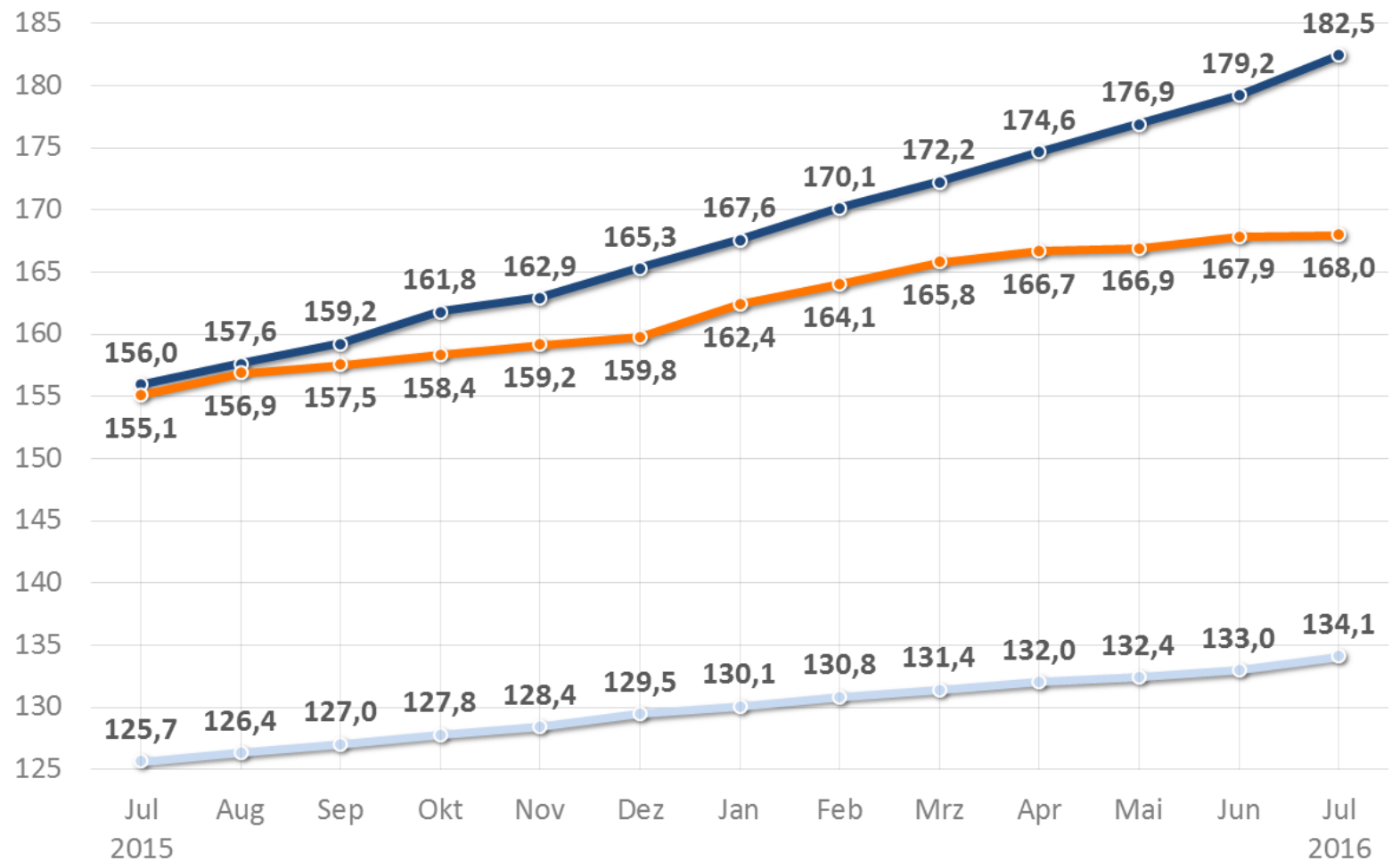
IMX Juli 2016 - Preisentwicklung Wohnungen in Frankfurt am Main



Entwicklungen IMX Wohnungen Frankfurt am Main

Juli 2015 bis Juli 2016 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete

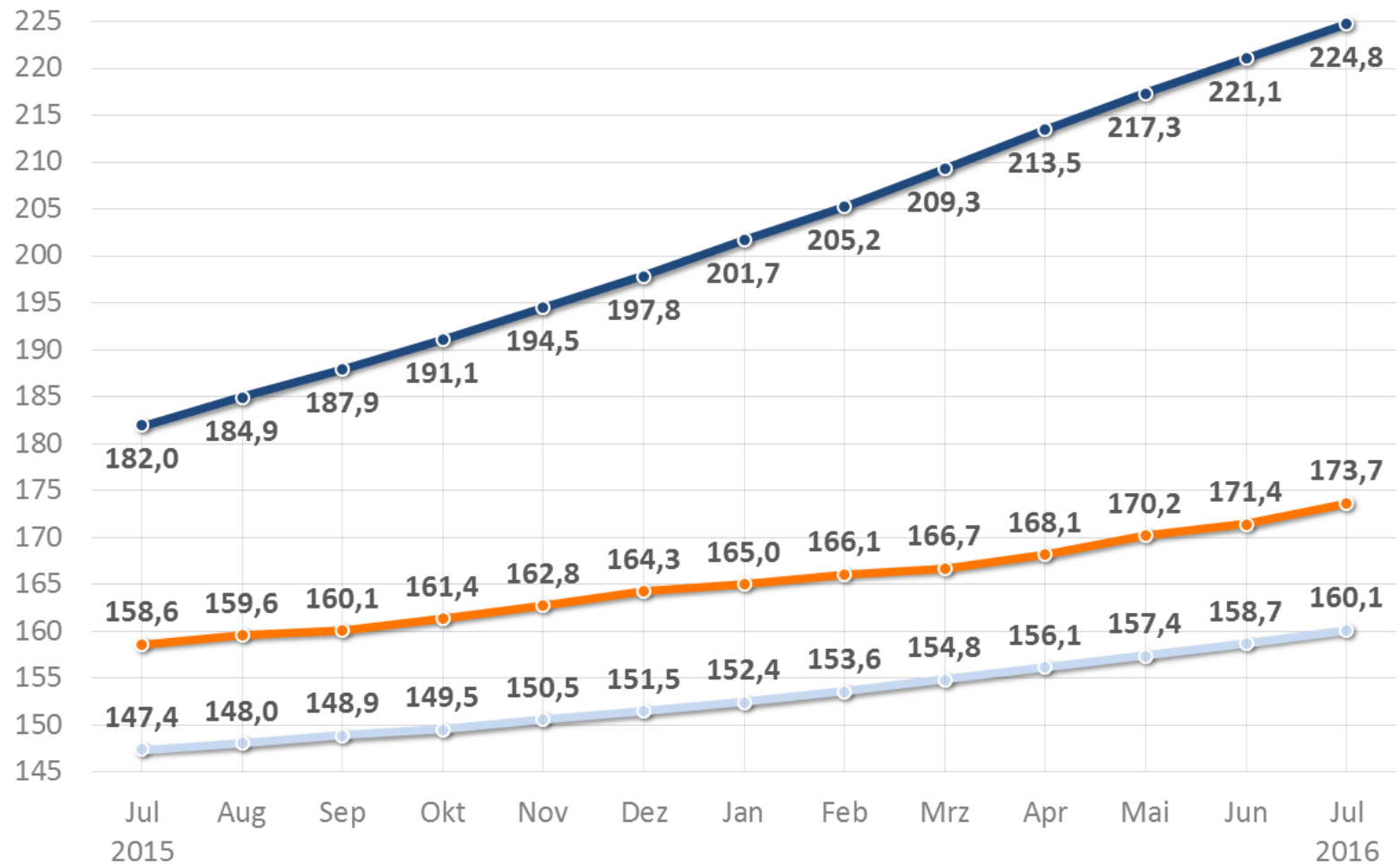


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



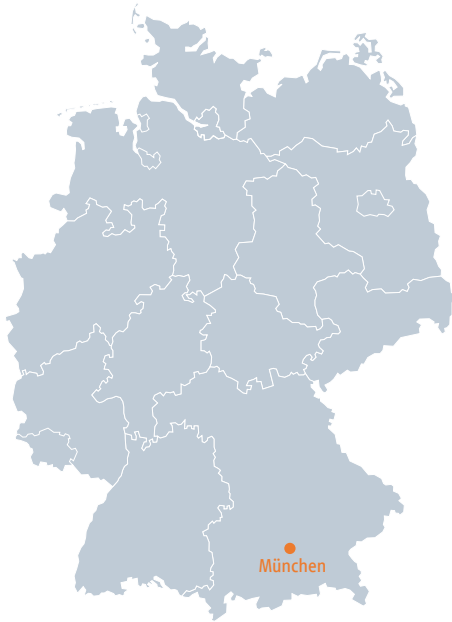
Entwicklungen IMX Wohnungen Berlin Juli 2015 bis Juli 2016 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



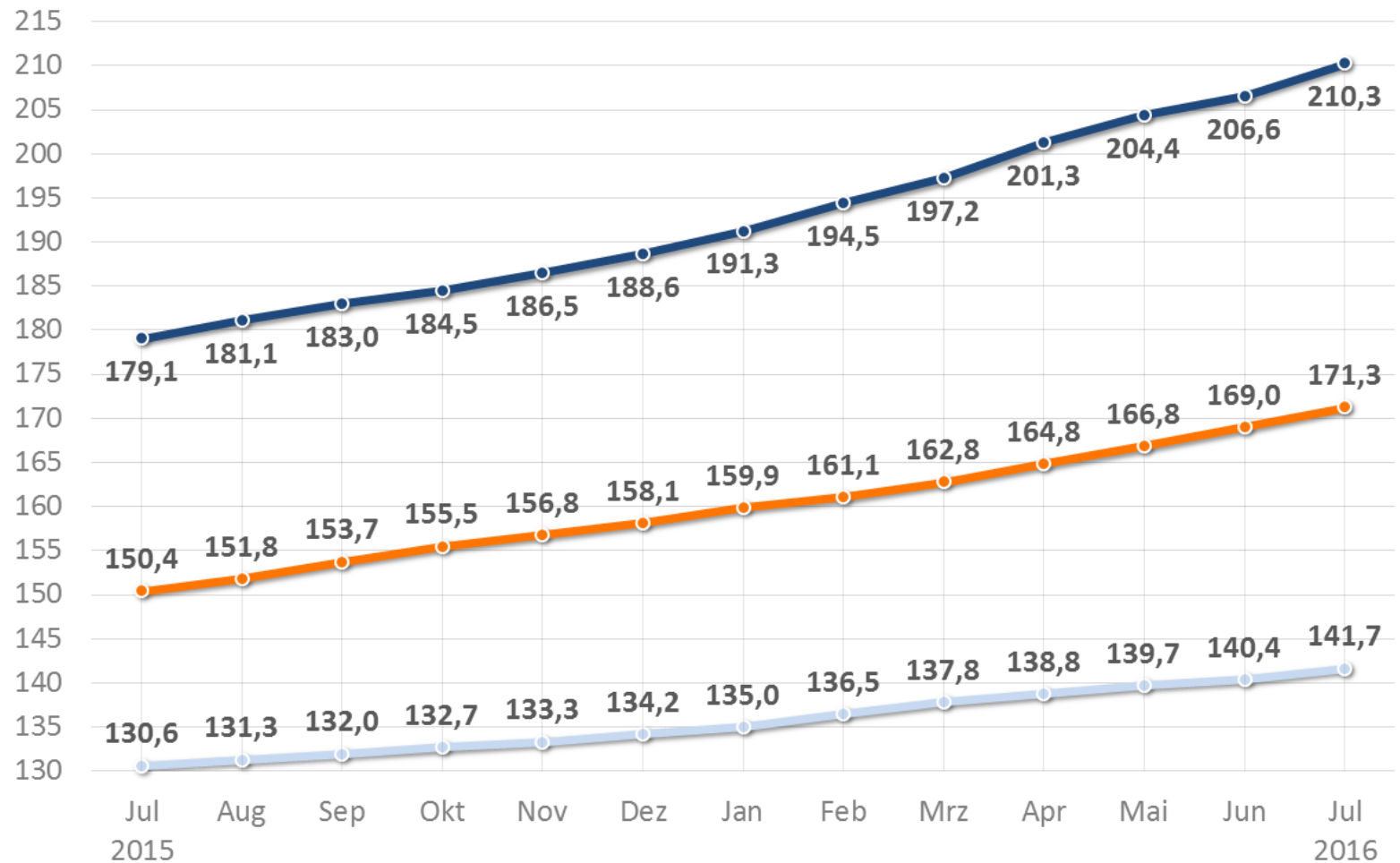
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

IMX Juli 2016 - Preisentwicklung Wohnungen in München



Entwicklungen IMX Wohnungen München Juli 2015 bis Juli 2016 (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 über zwölf 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 Jan Hebecker

Jan Hebecker leitet seit nunmehr über vier Jahren den Bereich Daten & Märkte bei ImmobilienScout24. Gemeinsam mit seinem Team kümmert er sich um die Aufbereitung und Analyse des täglich anfallenden Datenmeers. Mit Hilfe modernster statistischer Methoden und innovativen Technologien werden dank seiner Arbeit aus einfachen Klicks auf dem Portal wertvolle Marktinformationen. Als Marktplatz, der Angebot und Nachfrage nach Immobilien zusammen führt, dokumentiert ImmobilienScout24 Wechselwirkungen zwischen beiden in Echtzeit. Diese Daten stellt das Portal in verschiedenster Form der Öffentlichkeit zur Verfügung und leistet somit einen wertvollen Beitrag zur Transparenz im deutschen Immobilienmarkt.

Jan Hebecker studierte Geographie an der Humboldt-Universität Berlin sowie an der Johannes Gutenberg Universität zu Mainz. Erste praktische Erfahrungen konnte er als Projekt-Manager bei Daimler Real Estate sammeln. Danach arbeitete er am Lehrstuhl für kommunale und regionale Planung der Universität Giessen bevor er 2010 als wissenschaftlicher Mitarbeiter zum IfS Institut für Stadtforschung & Strukturpolitik nach Berlin wechselte. Seit 2012 hilft er bei ImmobilienScout24 dabei, den wertvollen Datenschatz des Unternehmens zu heben und die darin enthaltenen Informationen nutzbar zu machen.

Der Marktführer: Die Nr. 1 rund um Immobilien

Weitere Informationen und Pressekontakt:
Jessica Kühnel, 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 2016