

# IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

## IMX September 2016

### Regionales Umfeld bestimmt die Immobilienpreise

Dass seit Jahren die Preise für Immobilien in Großstädten steigen, ist keine Neuigkeit. Eine aktuelle Analyse kommt zu dem Schluss, dass dieser Trend inzwischen auch in den Kleinstädten angekommen sei. Diese Aussage lässt sich allerdings nicht pauschal treffen. Vielmehr gilt, dass Kleinstadt nicht gleich Kleinstadt ist, denn für die Preisentwicklung ist entscheidend, in welcher Region diese Städte liegen.

Befinden sie sich in den Wachstumsregionen Süddeutschlands oder entlang der Rheinschiene, so wirkt sich die Preisentwicklung der nächstgelegenen Metropolen direkt auf die Immobilienpreise aus. Die Preise steigen, da die Nachfrage in prosperierenden Märkten hoch ist. Liegt eine Kleinstadt jedoch in einer strukturschwachen Region mit geringer Wirtschaftskraft und Bevölkerungsrückgang, wirkt sich dies bremsend auf die Immobilienpreise aus. Die Preisentwicklung in diesen Regionen wird in den kommenden Jahren stagnieren oder sogar rückläufig sein. Bei der Kaufentscheidung sollte das Augenmerk also auf dem regionalen Kontext liegen, um die Wertentwicklung der Immobilie realistisch einzuschätzen.



Jan Hebecker,  
Leiter Märkte und Daten  
ImmobilienScout24

### Markt für Bestands-Eigentumswohnungen beruhigt sich

In Bezug auf die Immobilienentwicklung in Deutschland habe ich seit Anfang des Jahres immer wieder auf das starke Preiswachstum von Bestands-Eigentumswohnungen hingewiesen. Aus den IMX-Daten lässt sich aber seit Juli 2016 ein abnehmender Trend bei den Preissteigerungen in diesem Marktsegment auf Bundesebene ableiten. Das kann als erstes Anzeichen für eine Beruhigung des Marktgeschehens gedeutet werden.

Ihr  


Jan Hebecker

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

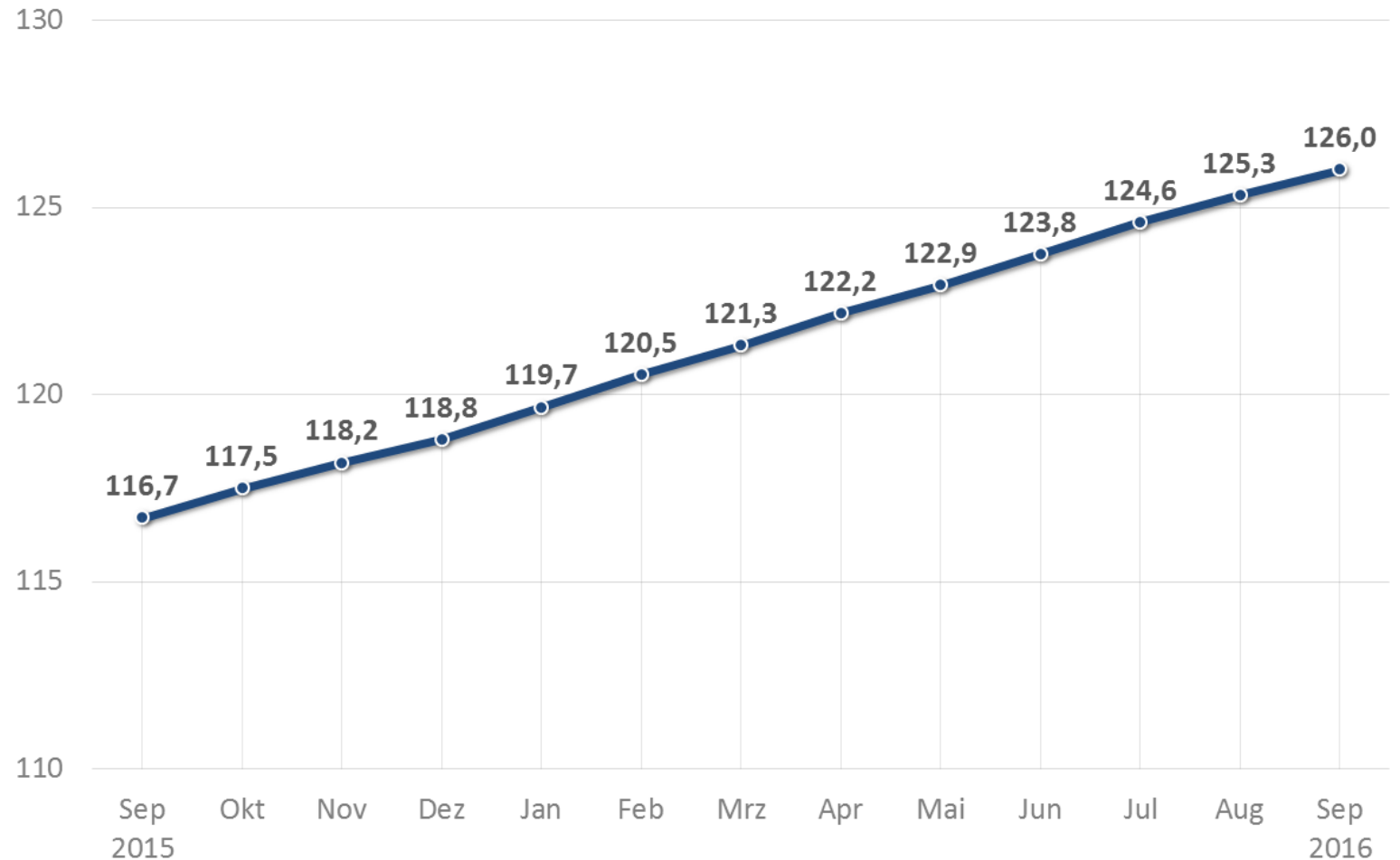
September 2015 bis September 2016 (März 2007 entspricht 100)

Bestand

### Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

**Trend:** Der positive Preistrend der Vormonate setzt sich weiter fort.

**Prognose:** Auch in den kommenden Monaten ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit steigenden Preisen zu rechnen.



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

# IMX September 2016 - Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

**Trend:** Der Preisanstieg für neugebaute Wohnungen setzt sich im September weiter fort.

**Prognose:** Perspektivisch wird sich diese Entwicklung weiter fortsetzen.

## Angebotspreise Wohnungen (Bestand)

**Trend:** Seit Juli 2016 lässt sich ein abnehmender Trend bei den Preissteigerungen in diesem Marktsegment auf Bundesebene ableiten.

**Prognose:** Der Trend kann als erstes Anzeichen für eine Beruhigung des Marktgeschehens interpretiert werden.

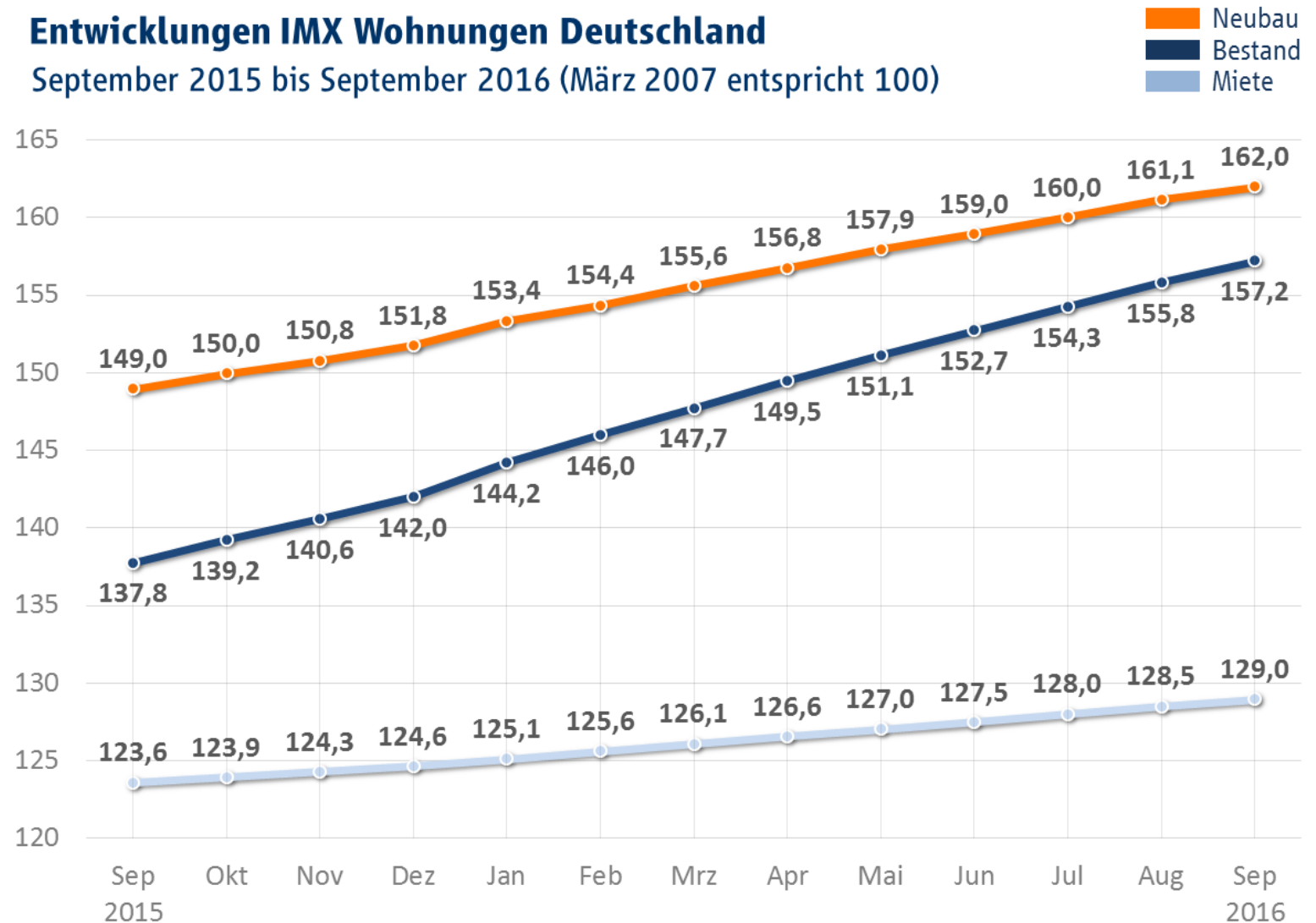
## Angebotsmieten Wohnungen

**Trend:** Die Angebotsmieten steigen auch im September leicht an.

**Prognose:** Leicht steigende Angebotsmieten sind wahrscheinlich.

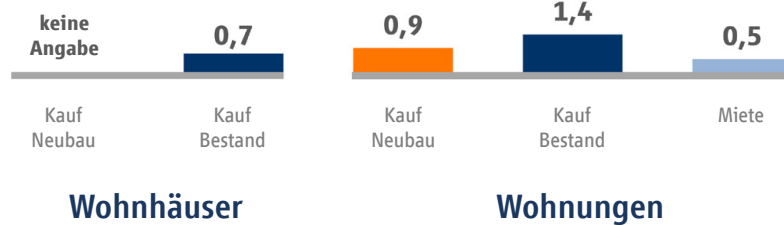
## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

September 2015 bis September 2016 (März 2007 entspricht 100)

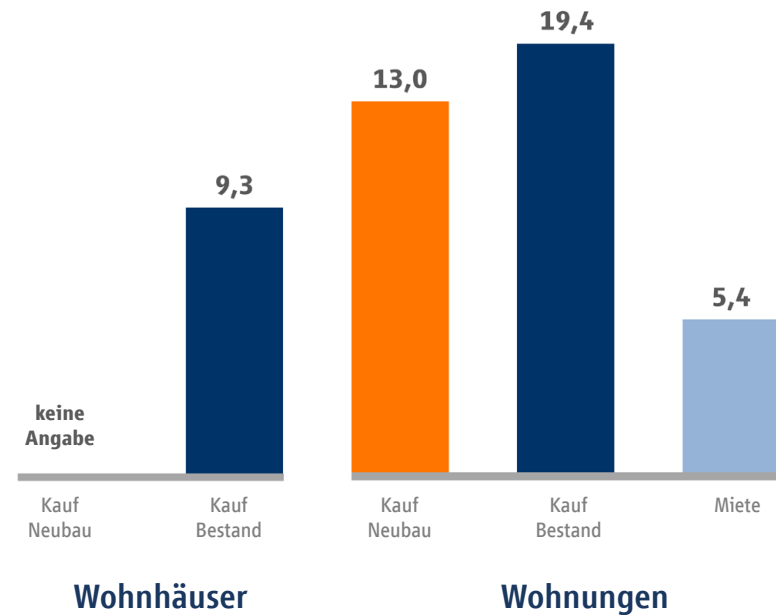


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

## Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



## Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)



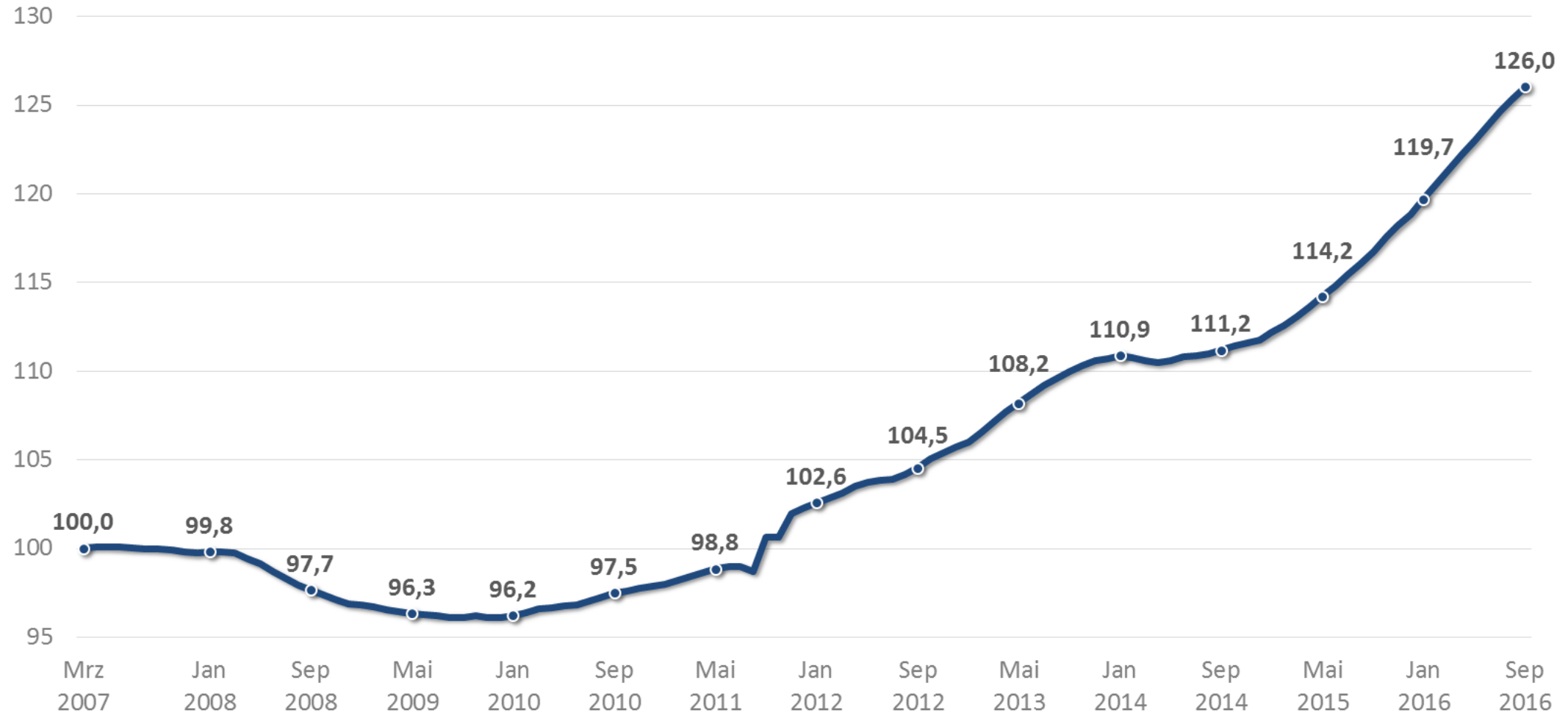
IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand  
IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX September 2016 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

März 2007 bis September 2016 (März 2007 entspricht 100)

Bestand



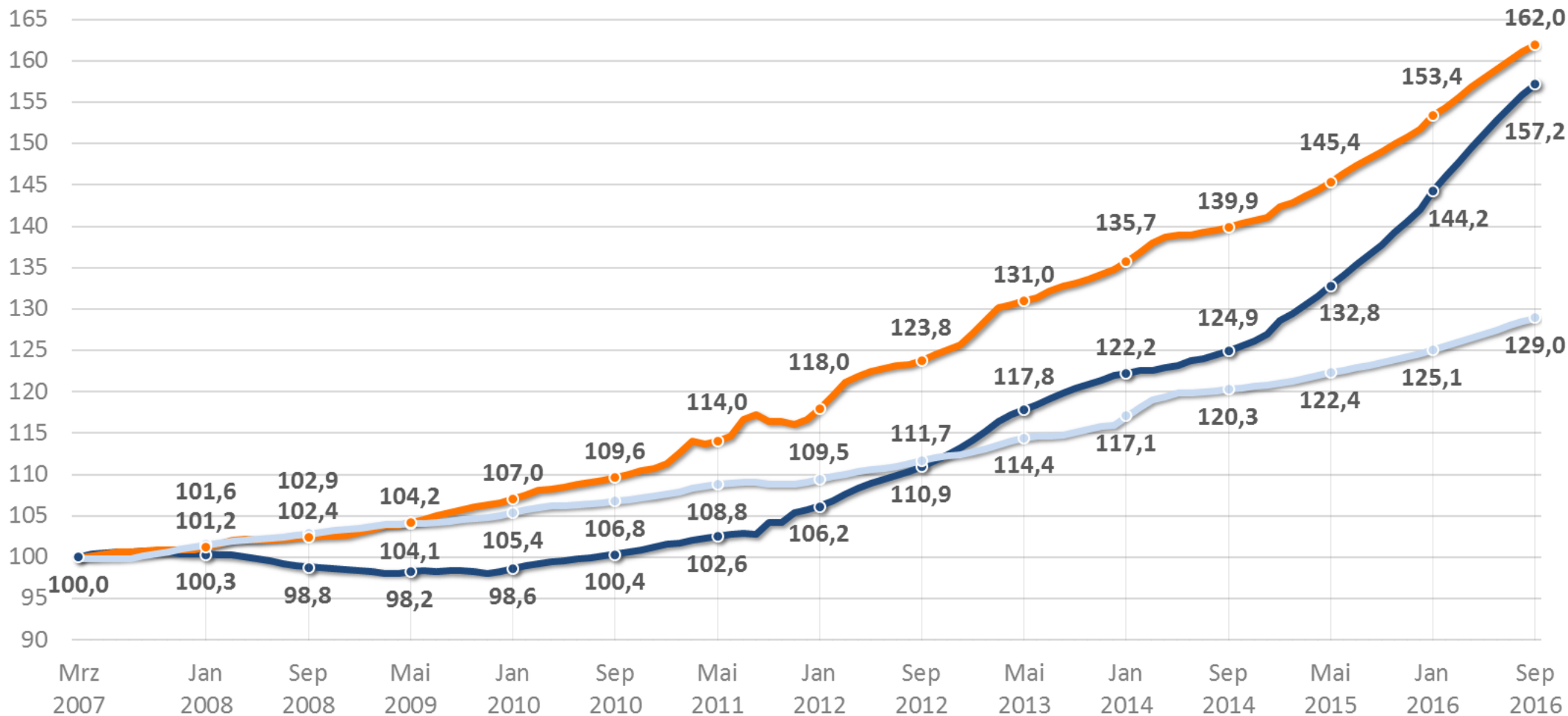
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

# IMX September 2016 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

März 2007 bis September 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 September 2016 - Die fünf größten deutschen Städte

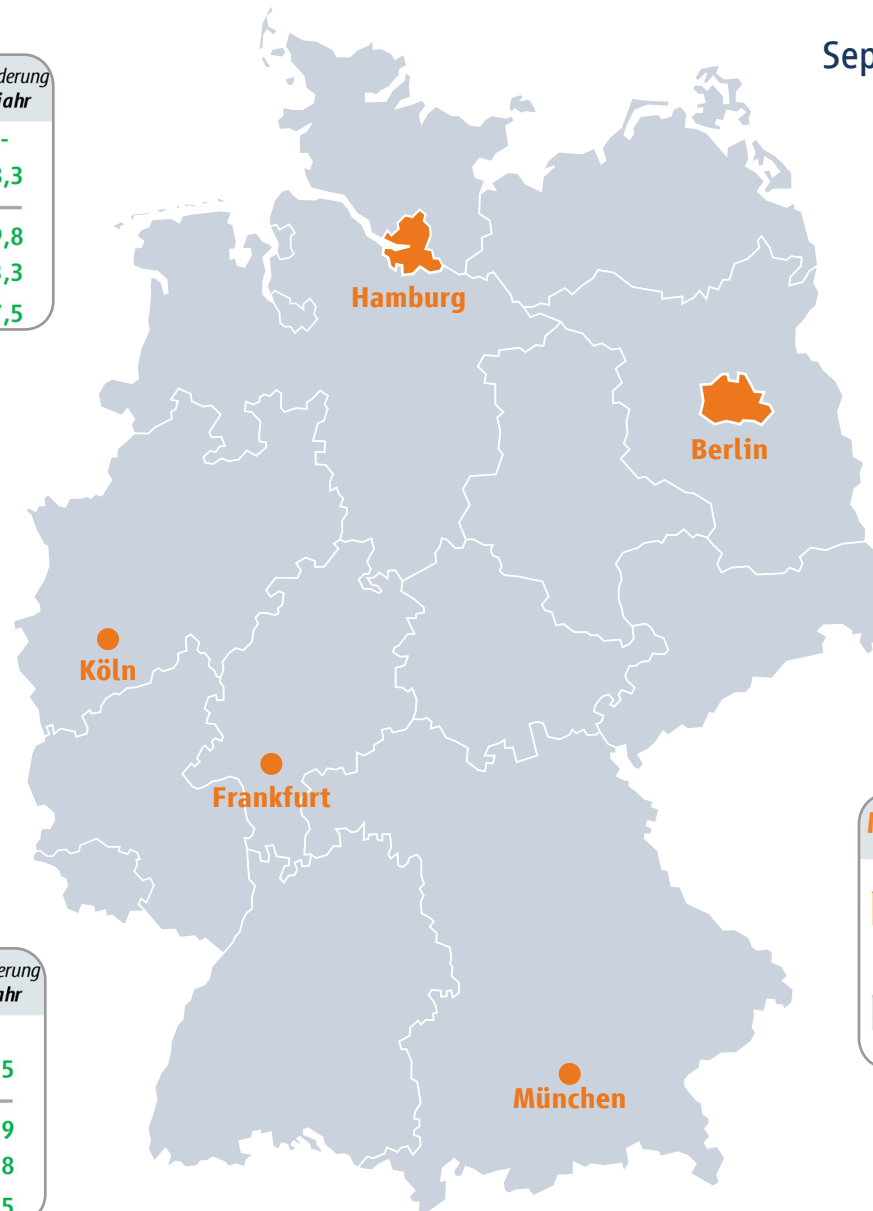
September 2016 (März 2007 entspricht 100)



 Wohnhäuser  Wohnungen



Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	-	-	-
	Bestand	161,3	+1,3	+18,3
	Kauf Neubau	178,9	+2,1	+19,8
	Bestand	194,0	+2,0	+23,3
Miete		136,7	+0,5	+7,5

Köln		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	-	-	-
	Bestand	147,0	+1,7	+14,5
	Kauf Neubau	167,8	+0,9	+13,0
	Bestand	170,3	+1,9	+19,1
Miete		123,6	+0,7	+5,7

Frankfurt am Main		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	-	-	-
	Bestand	174,9	+2,9	+30,5
	Kauf Neubau	168,4	+0,1	+10,9
	Bestand	187,0	+2,3	+27,8
Miete		136,5	+1,4	+9,5



Berlin		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	-	-	-
	Bestand	182,2	+1,6	+31,8
	Kauf Neubau	177,8	+1,4	+17,7
	Bestand	232,5	+3,5	+44,6
Miete		163,3	+1,5	+14,4

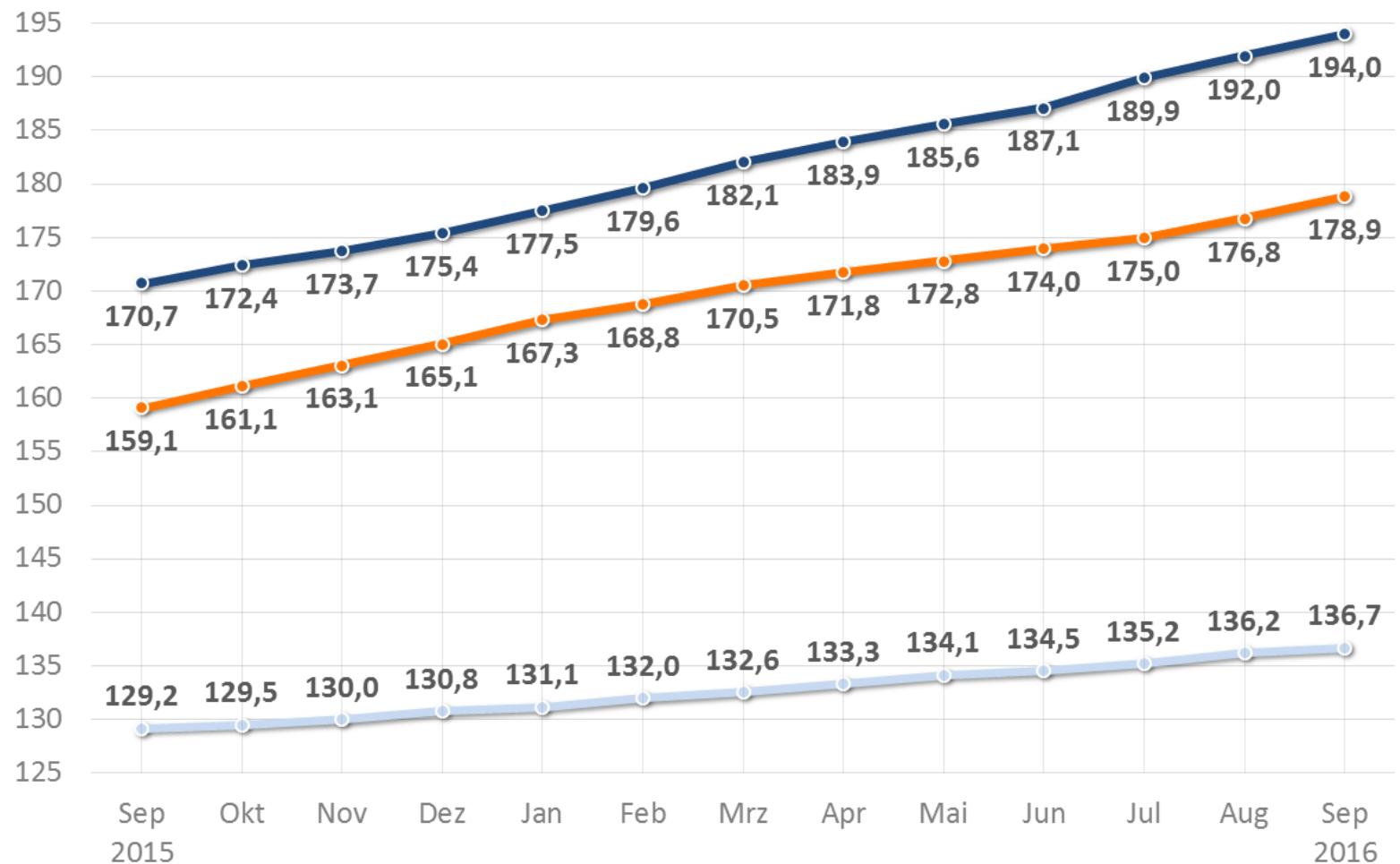
München		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	-	-	-
	Bestand	172,2	+2,4	+21,0
	Kauf Neubau	175,3	+1,9	+21,6
	Bestand	216,2	+2,9	+33,2
Miete		143,7	+0,7	+11,7



## Entwicklungen IMX Wohnungen Hamburg

September 2015 bis September 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

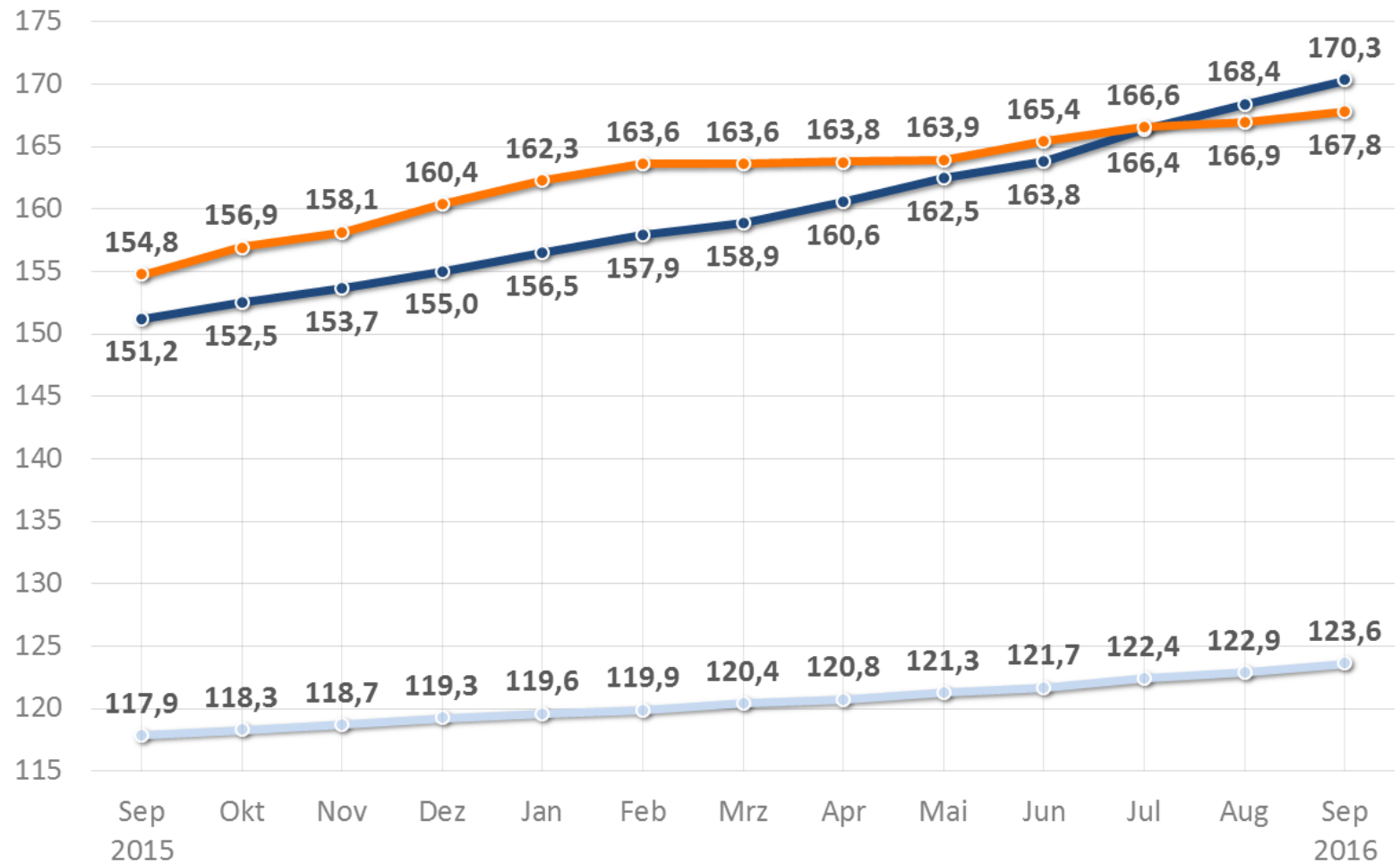




## Entwicklungen IMX Wohnungen Köln

September 2015 bis September 2016 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



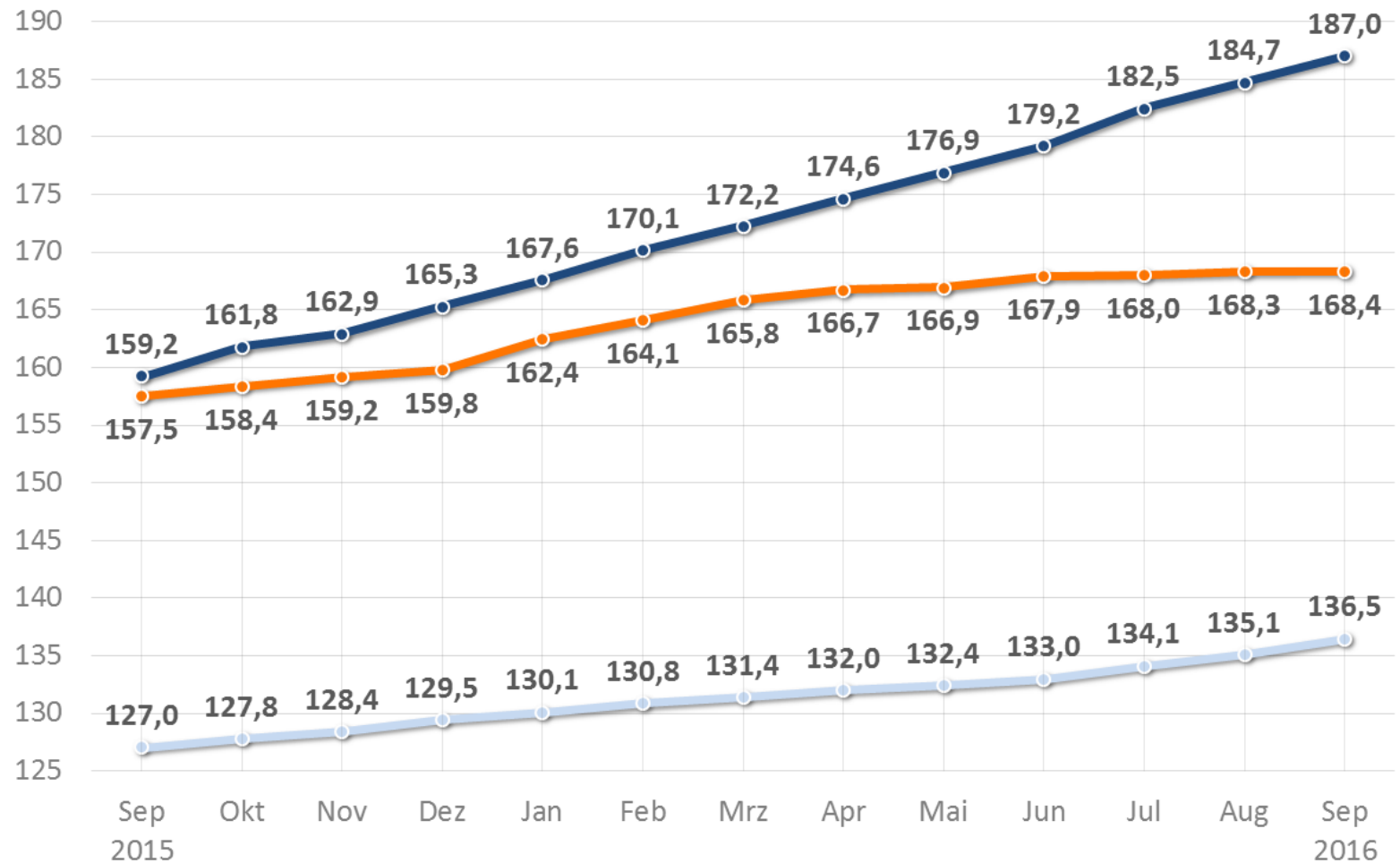
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen Frankfurt am Main

September 2015 bis September 2016 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



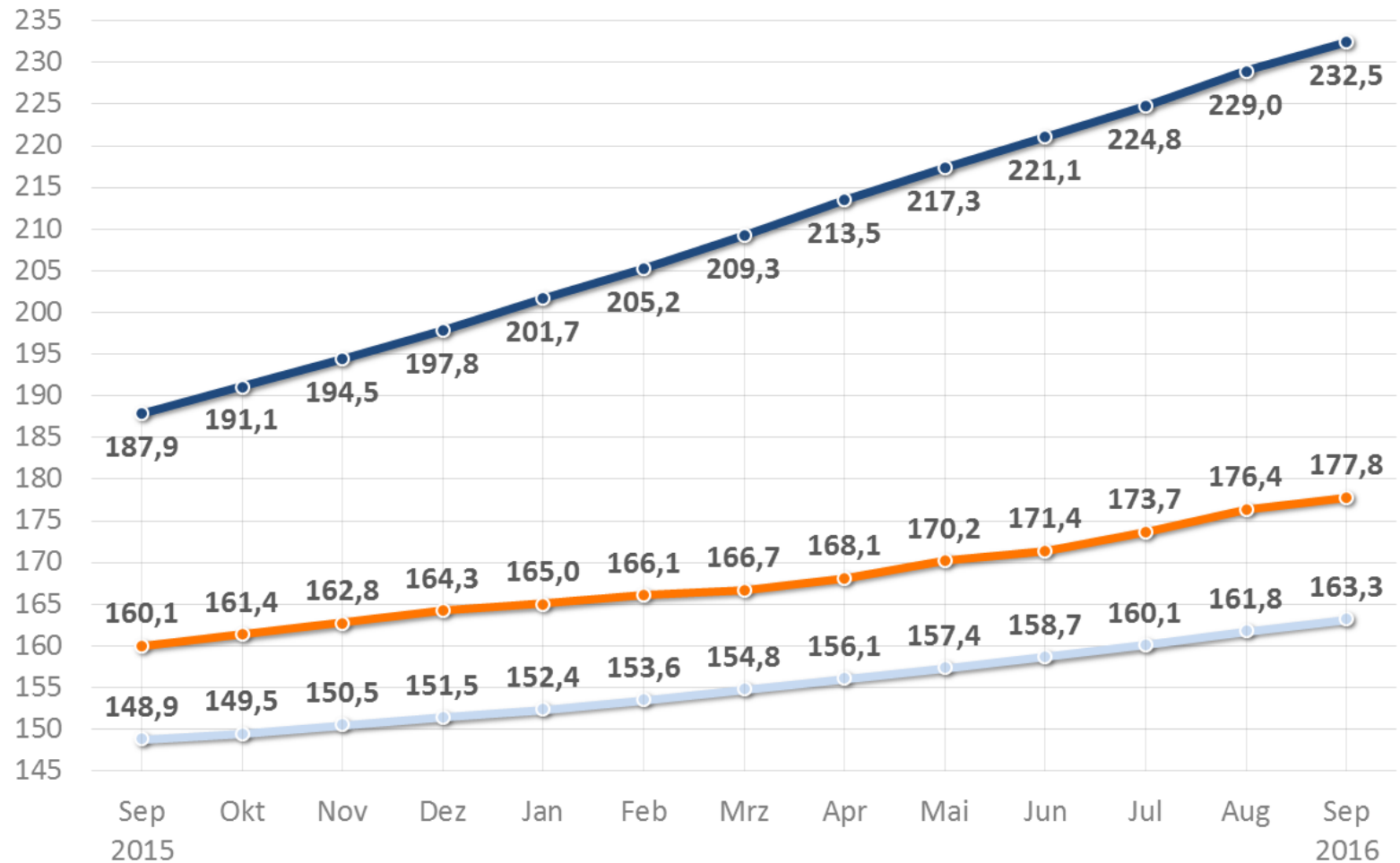
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



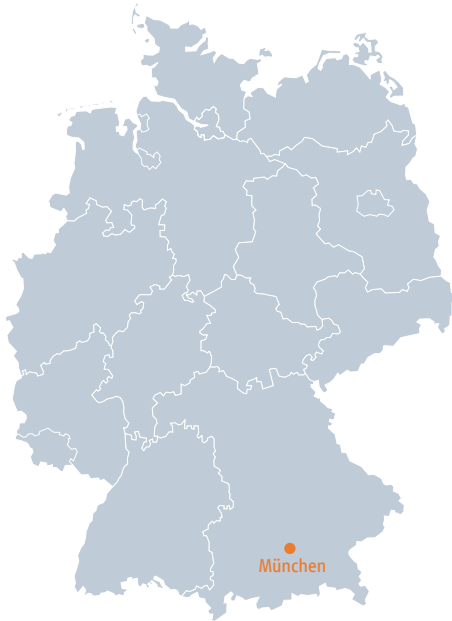
## Entwicklungen IMX Wohnungen Berlin

September 2015 bis September 2016 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



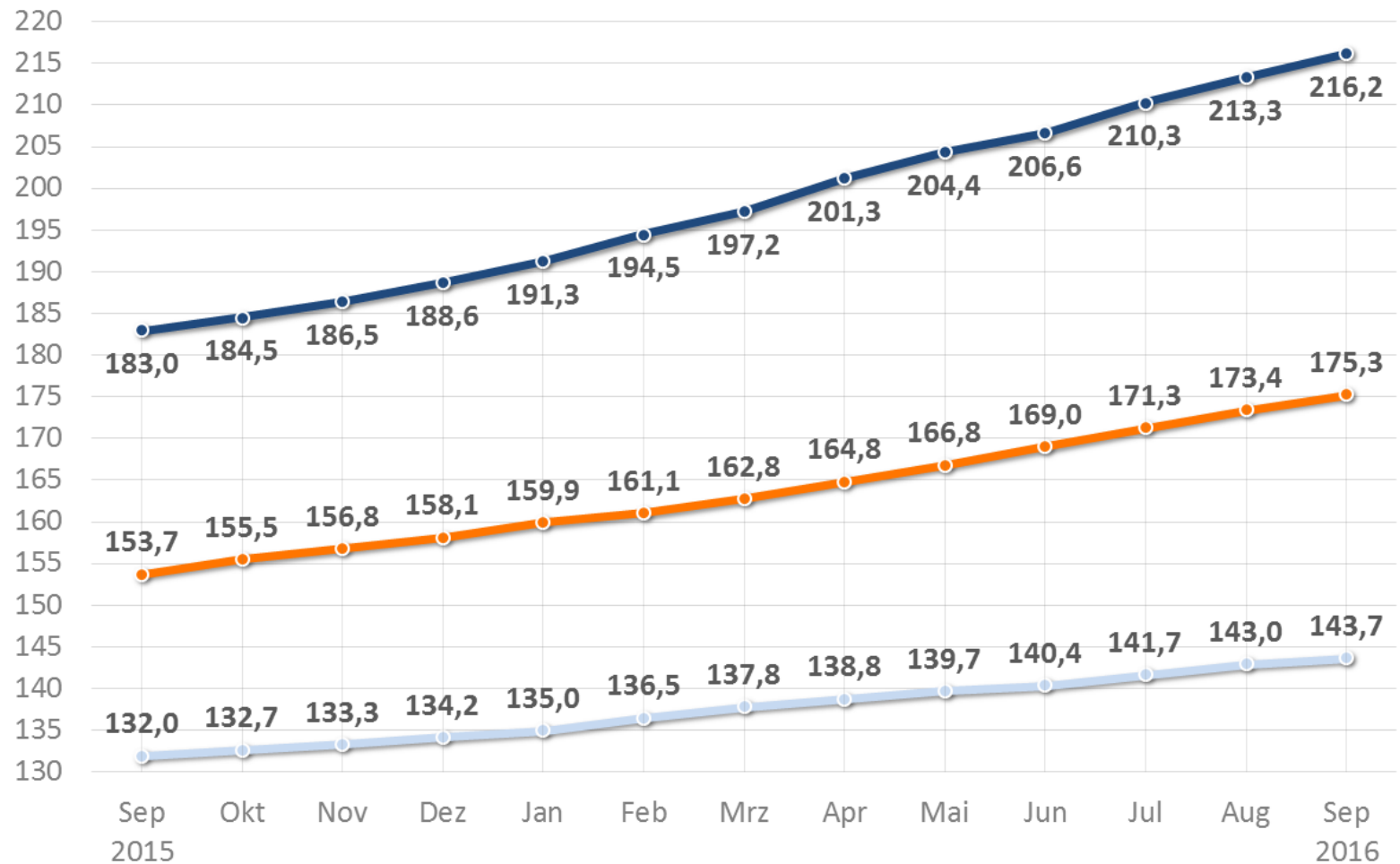
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen München

September 2015 bis September 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](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 2016