

IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

IMX April 2014

Bauen kostet immer mehr Geld

Der Immobilienindex IMX zeigt im Monat April eine Tendenz, die sich bereits seit einigen Monaten abzeichnet: Im bundesweiten Durchschnitt ist bei den Angebotspreisen ein deutlicher Unterschied zwischen Neubau und Bestand zu beobachten. Neugebaute Häuser haben sich seit Jahresanfang um fast 3 Prozentpunkte verteuert, wogegen die Preise für Bestandshäuser sogar leicht zurückgingen. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Eigentumswohnungen: plus 3 Prozentpunkte seit Januar 2014 im Neubau und plus 0,7 im Bestand.

Hier wird deutlich, dass Bauen in Deutschland immer kostspieliger wird. Immer neue Anforderungen an die Energieeffizienz – ganz aktuell die EnEV 2014 – tragen wesentlich dazu bei, dass die Baukosten weiter steigen. Viele Experten stellen die technische Sinnhaftigkeit dieser neuen Vorschriften in Frage. Wirtschaftlich sinnvoll ist diese Verschärfung schon lange nicht mehr. Und ganz sicher leistet die neue Regelung keinen Beitrag für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.



Michael Kiefer *frics*,
Chefanalyst
ImmobilienScout24

In manchen Metropolen gegenteilige Trends

Was im Gesamtbild für Deutschland zutrifft, spiegelt sich längst nicht in jeder Region wider; teilweise sind die Tendenzen sogar umgekehrt. So entwickeln sich Bestandsimmobilien in Köln im April deutlich positiver als Neubauten (+1,1 vs. -0,6 Prozentpunkte bei den Häusern). Eine ähnliche Entwicklung sehen wir auch in München, wo die Angebotspreise im Neubaubereich weiter zurückgehen und Wohnungen und Häuser im Bestand aufholen. Anders in Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main – hier verteuern sich die Immobilien in nahezu allen Segmenten.

Bei den Mieten bleiben die Metropolen weiterhin stabil. Dass Berlin nach wie vor aus der Reihe tanzt und das Mietniveau dort nach oben klettert, überrascht niemanden. Interessant ist, dass sich deutschlandweit die starke Mietsteigerung des ersten Quartals langsam abkühlt und möglicherweise die erwartete Stabilisierung einsetzt. Es bleibt spannend, wie sich dies in den kommenden Monaten fortsetzen wird.

Ihr

Michael Kiefer

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

■ Angebotspreise Wohnhäuser (Neubau)

Trend: Auch im April verteuern sich neugebaute Wohnhäuser wieder um mehr als einen Prozentpunkt.

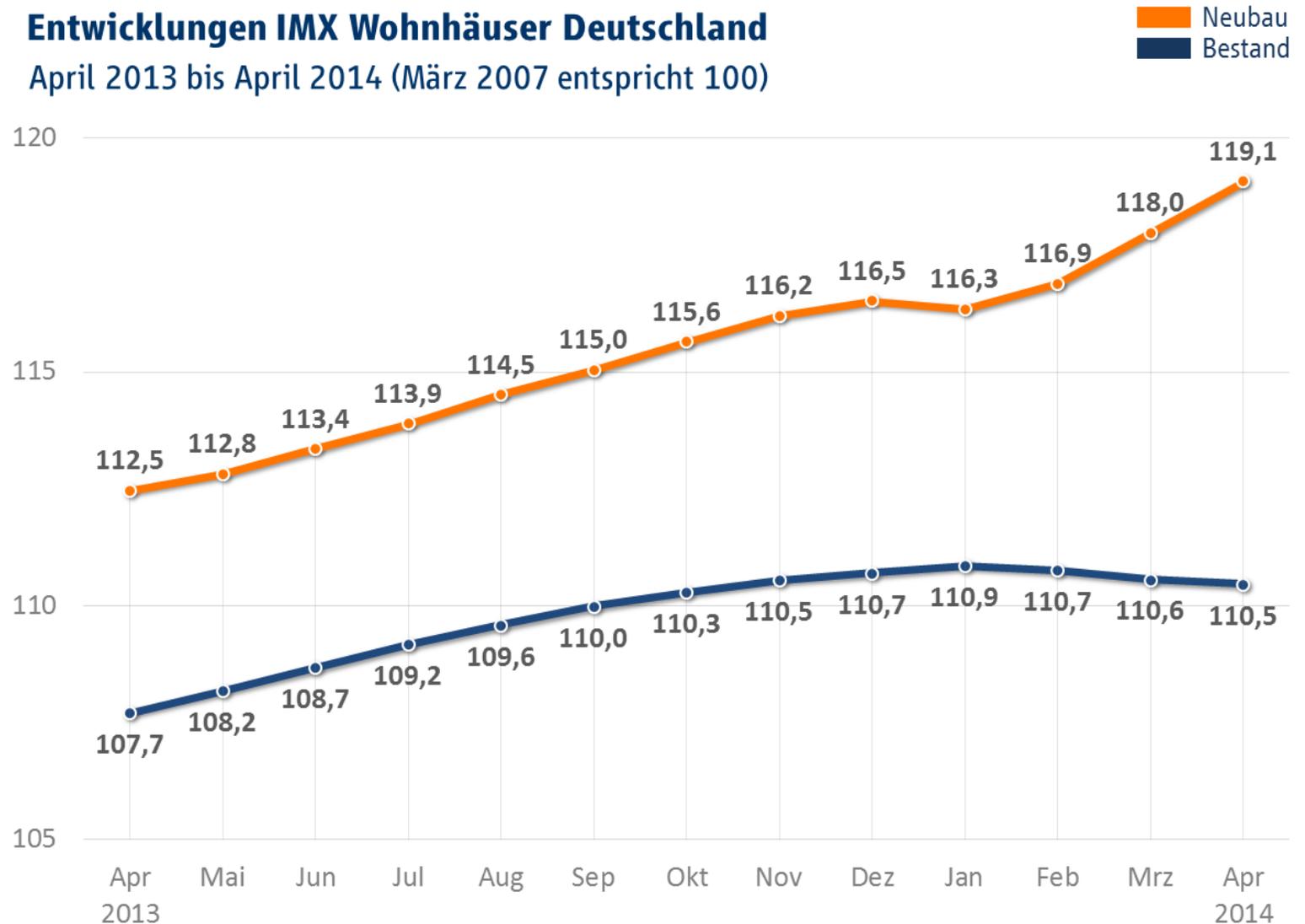
Prognose: Das Ende der Preissteigerungen im Neubaubereich scheint bisher noch nicht erreicht.

■ Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

Trend: Bei den bestehenden Wohnhäusern bewegt sich der Preis weiterhin seitwärts mit leichten Tendenzen nach unten.

Prognose: Für Häuser im Bestand ist mittelfristig keine große Veränderung zu erwarten.

Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland April 2013 bis April 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 April 2014 - Entwicklung Wohnungen Deutschland

■ Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

Trend: Der Aufwärtstrend für Neubauwohnungen ist ungebremst und die Angebotspreise legen wieder um 0,7 Prozentpunkte zu.

Prognose: Auch in den kommenden Monaten ist im Bundesschnitt mit Preisanstiegen zu rechnen.

■ Angebotspreise Wohnungen (Bestand)

Trend: Anders als im Neubau verteuern sich Wohnungen im Bestand nur minimal um 0,3 Prozentpunkte.

Prognose: Das Preislevel der Bestandswohnungen wird weiterhin stabil bleiben.

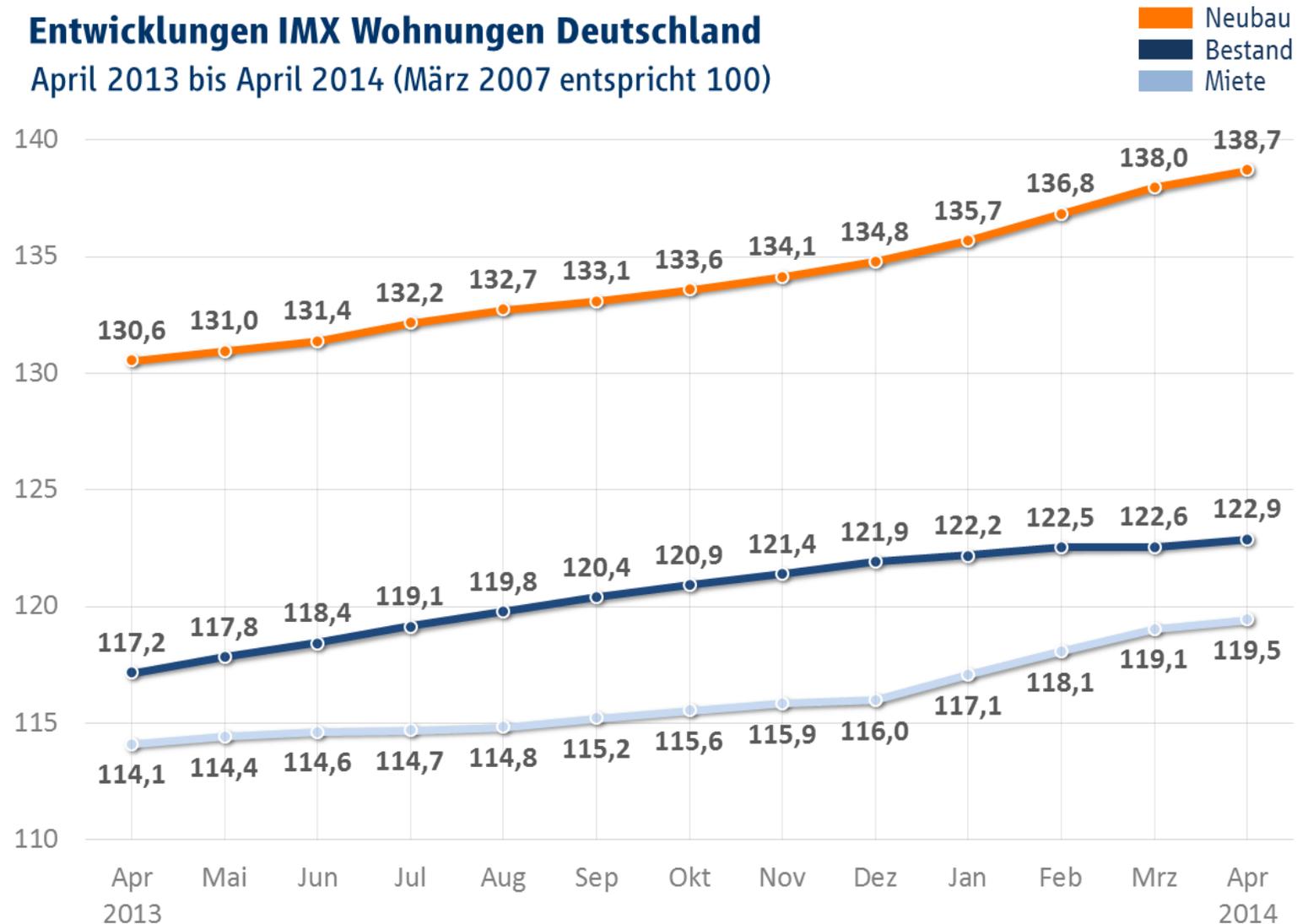
■ Angebotsmieten Wohnungen

Trend: Die Preissprünge bei den Mieten des ersten Quartals beruhigen sich nun langsam; aktuell beträgt die Teuerung 0,4 Prozentpunkte.

Prognose: Dies könnte das erste Anzeichen für eine allmähliche Stabilisierung sein.

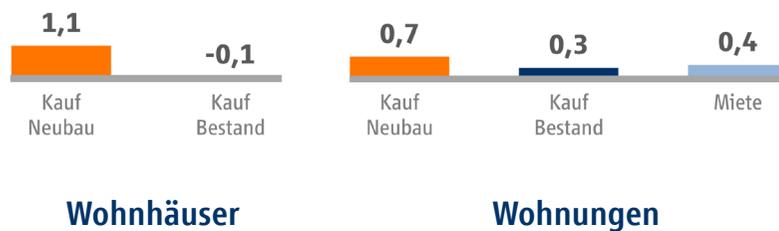
Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

April 2013 bis April 2014 (März 2007 entspricht 100)

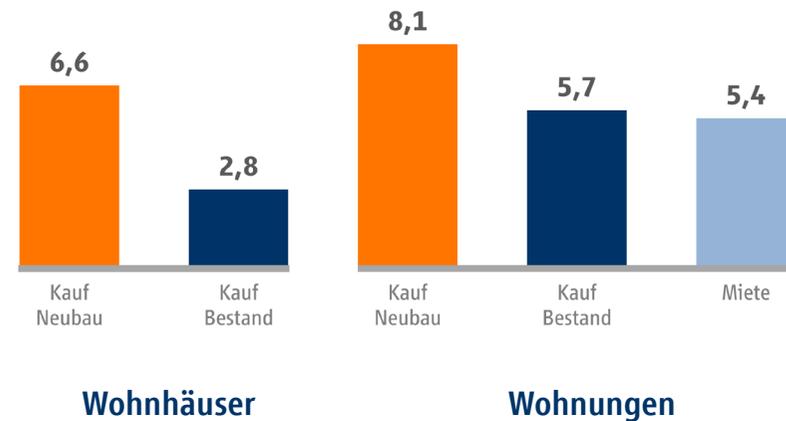


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)



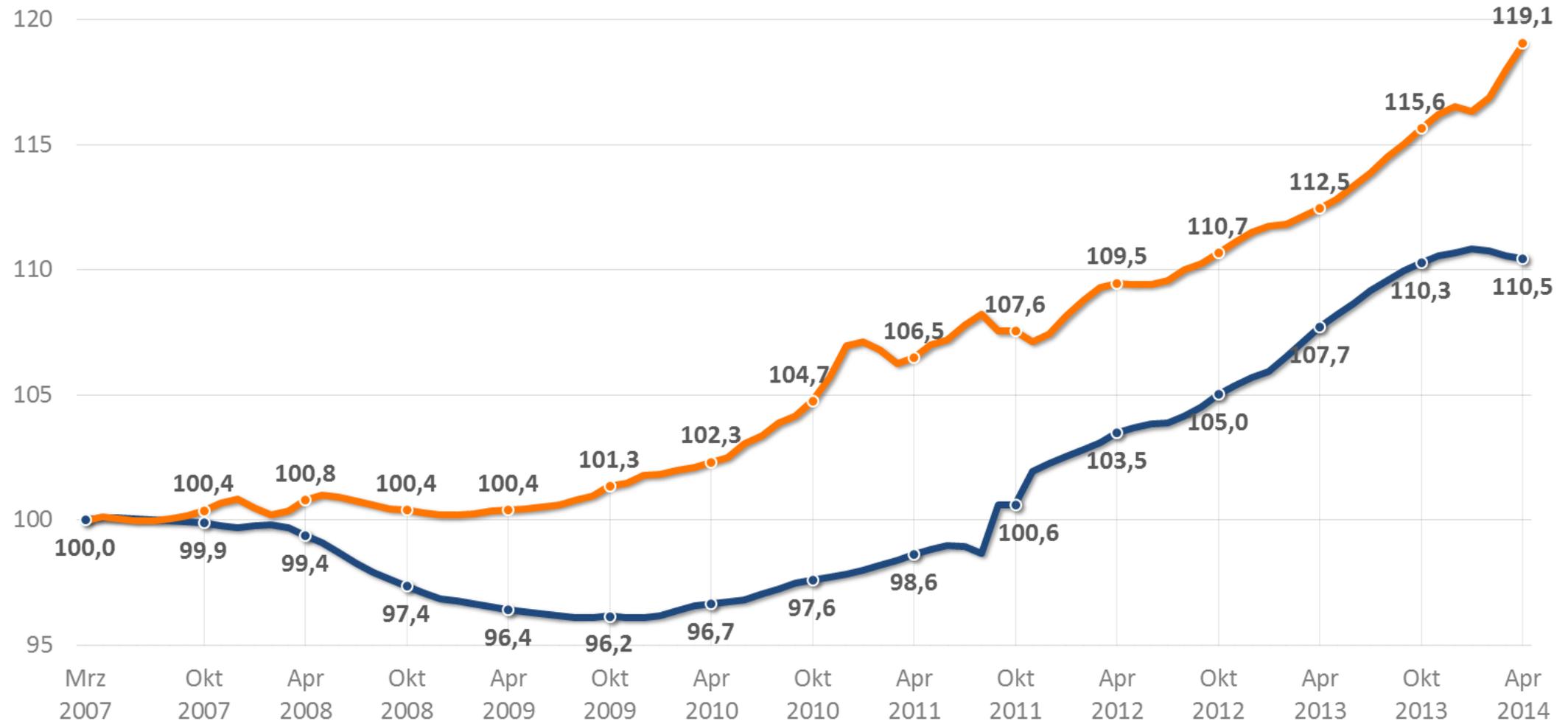
IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand
IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

IMX April 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

März 2007 bis April 2014 (März 2007 entspricht 100)

Neubau
Bestand



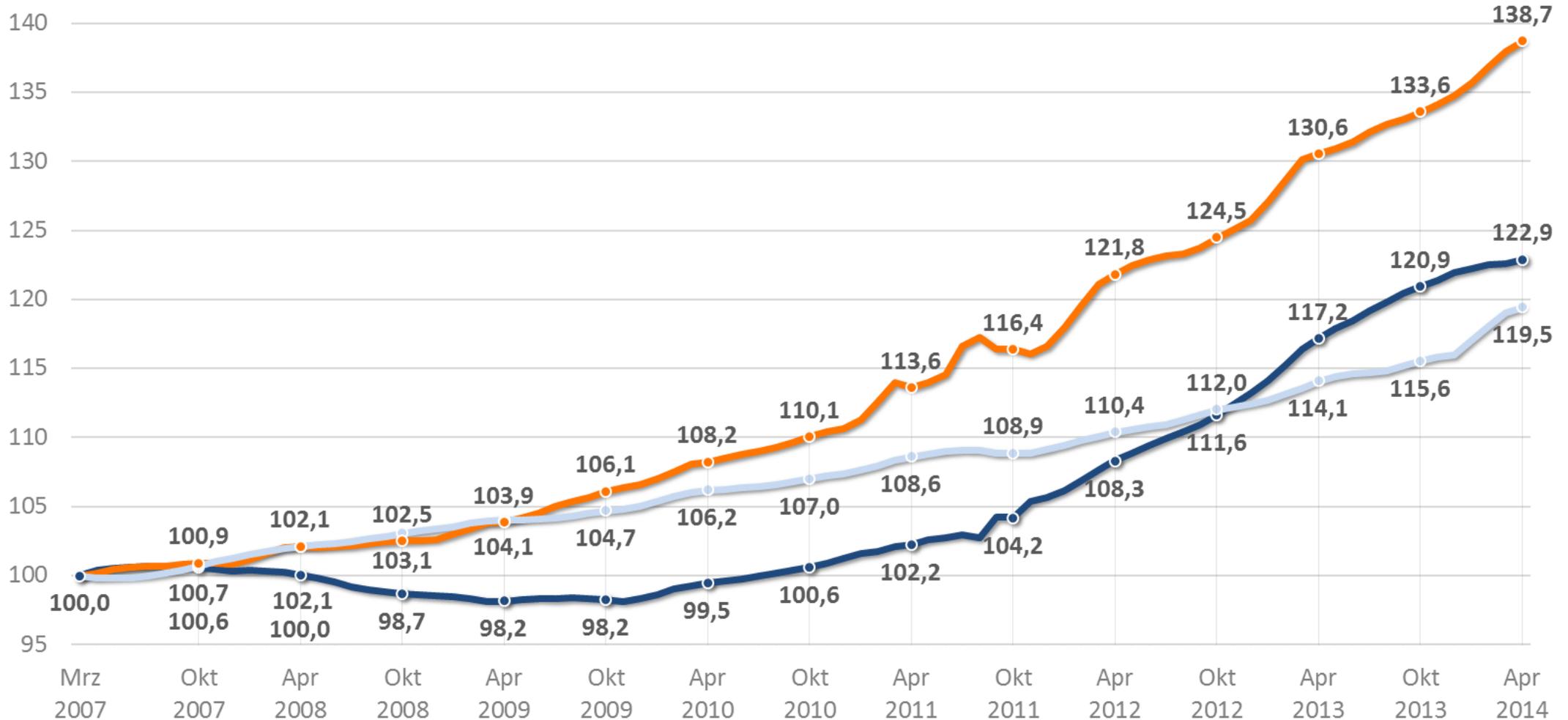
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

IMX April 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

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

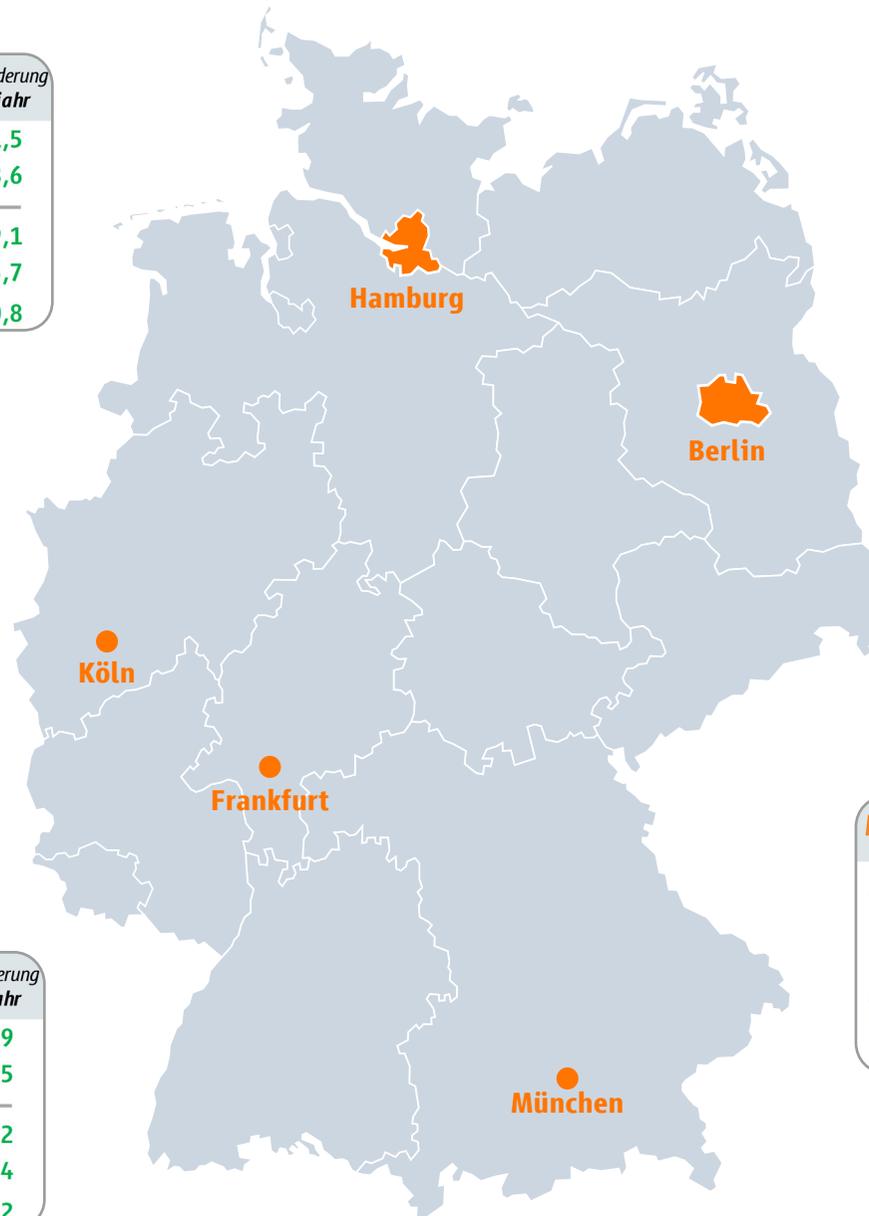
April 2014 (März 2007 entspricht 100)

 Wohnhäuser  Wohnungen

Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	129,9	+1,8	+11,5
	Bestand	133,9	+0,4	+8,6
	Kauf Neubau	144,4	+0,4	+9,1
	Bestand	154,2	+0,2	+5,7
Miete		125,7	+0,3	+0,8

Köln		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	130,6	-0,6	+8,9
	Bestand	124,0	+1,1	+10,2
	Kauf Neubau	140,5	-0,2	+5,5
	Bestand	133,2	+1,1	+10,8
Miete		116,2	-0,1	+1,9

Frankfurt am Main		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	141,0	+2,5	+20,9
	Bestand	121,0	+1,0	+7,5
	Kauf Neubau	136,3	-0,2	+4,2
	Bestand	135,2	+0,6	+4,4
Miete		119,7	+0,1	+1,2



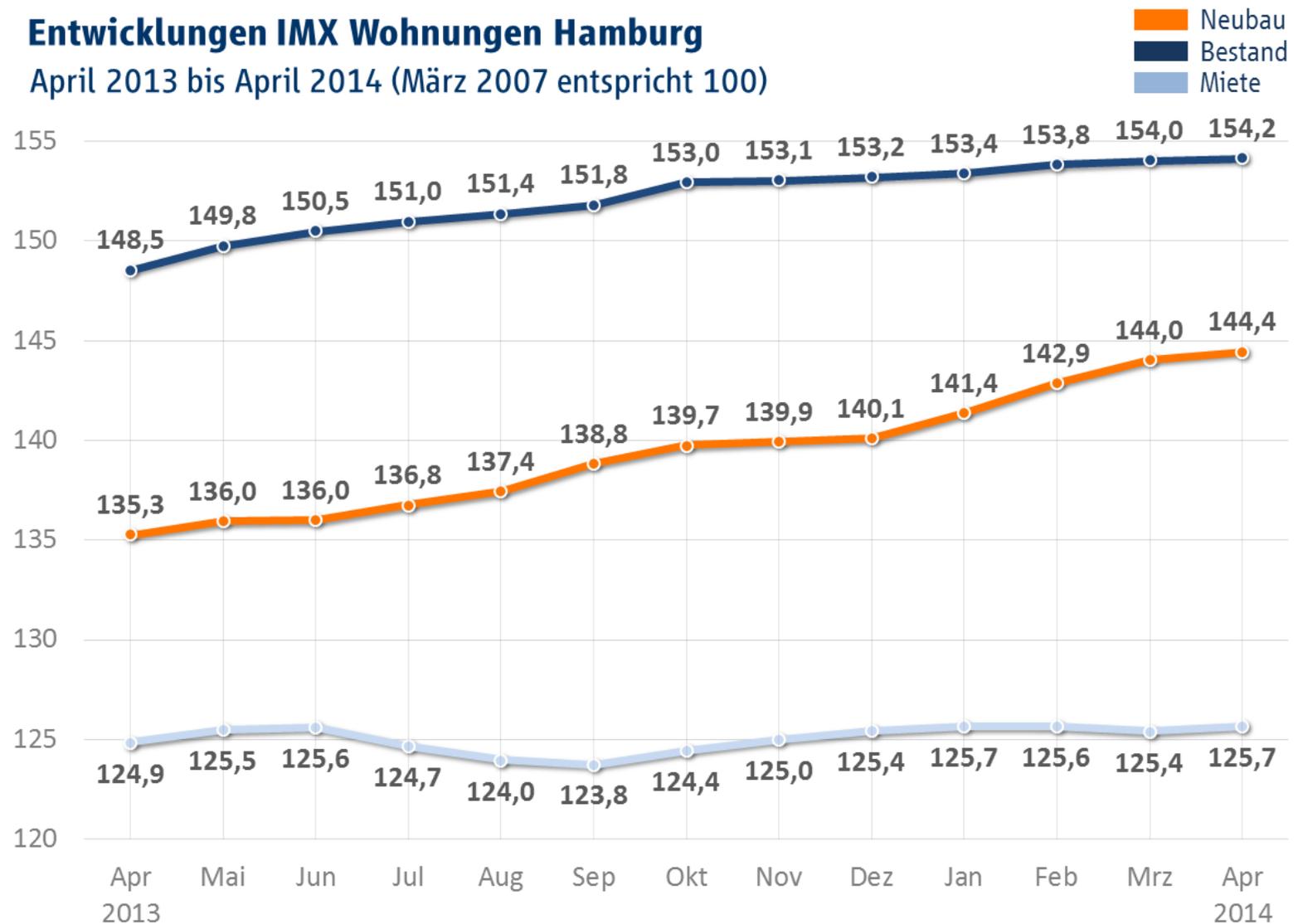
Berlin		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	132,4	+3,2	+6,1
	Bestand	129,0	+0,6	+11,9
	Kauf Neubau	148,9	+1,0	+4,1
	Bestand	156,5	+1,1	+15,4
Miete		139,1	+0,4	+7,1

München		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	152,6	+1,5	+17,4
	Bestand	133,9	+1,0	+13,3
	Kauf Neubau	144,0	-0,7	+5,4
	Bestand	159,8	-0,1	+14,4
Miete		122,3	-0,1	+1,4



Entwicklungen IMX Wohnungen Hamburg

April 2013 bis April 2014 (März 2007 entspricht 100)



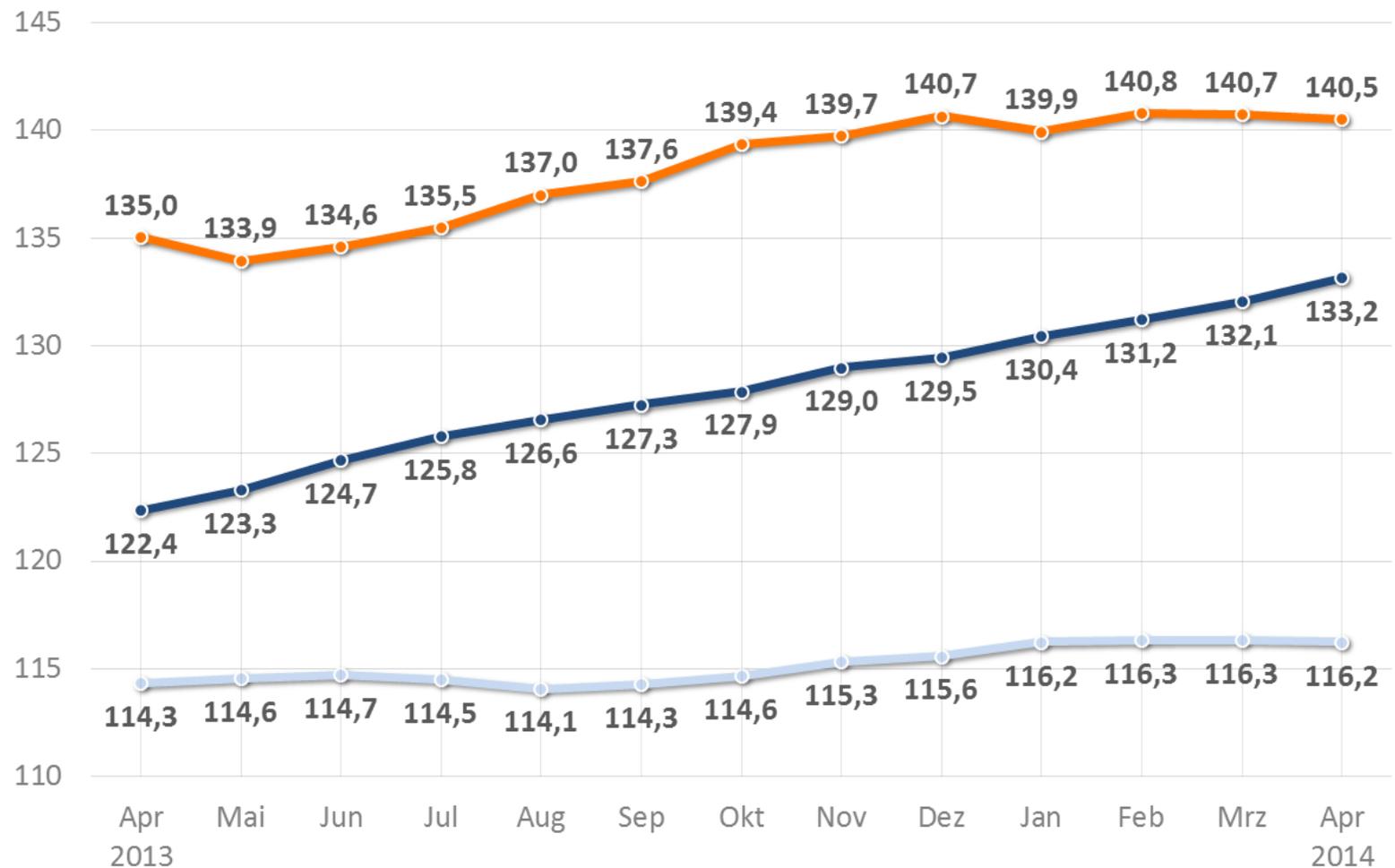
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



Entwicklungen IMX Wohnungen Köln

April 2013 bis April 2014 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



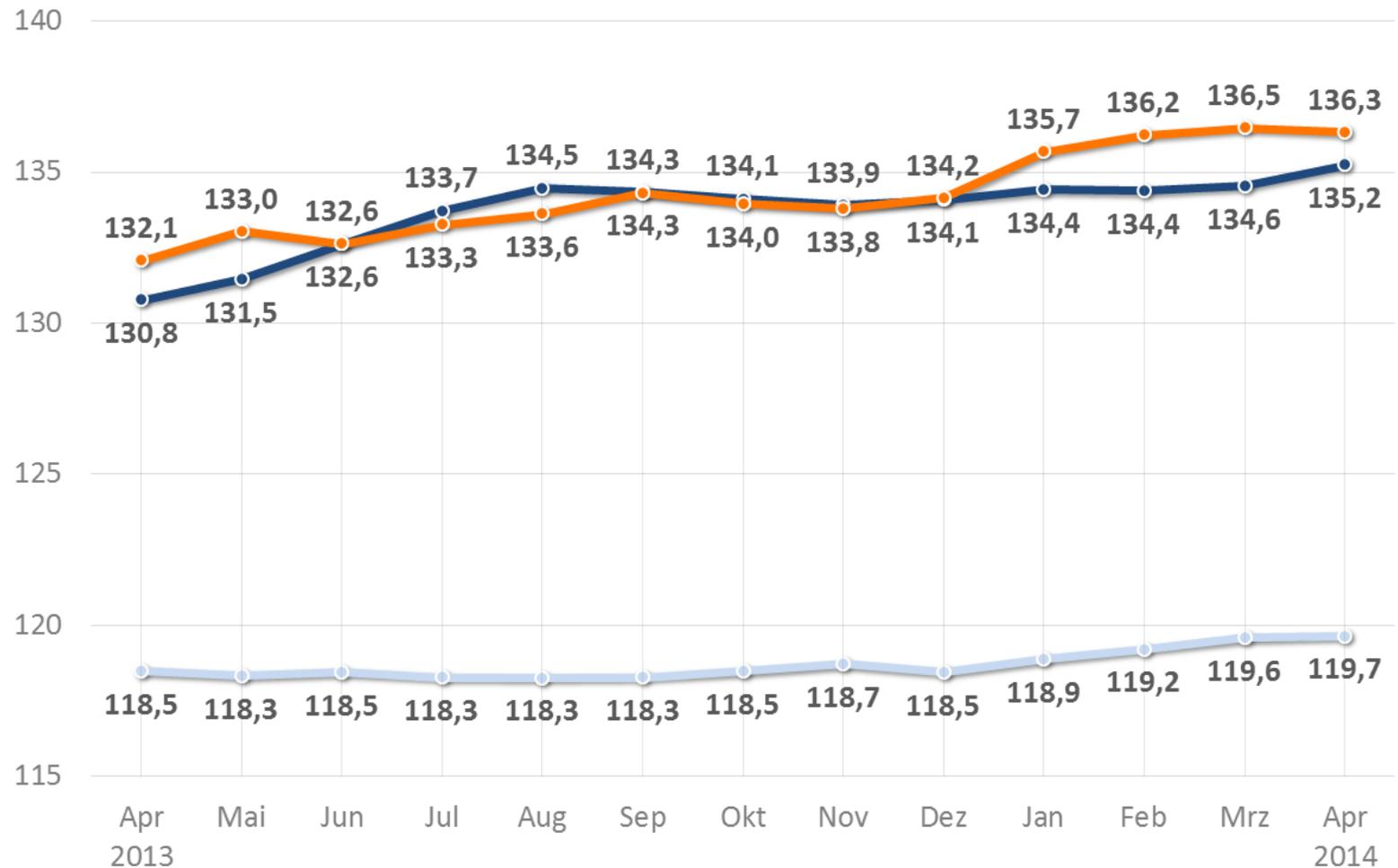
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



Entwicklungen IMX Wohnungen Frankfurt am Main

April 2013 bis April 2014 (März 2007 entspricht 100)

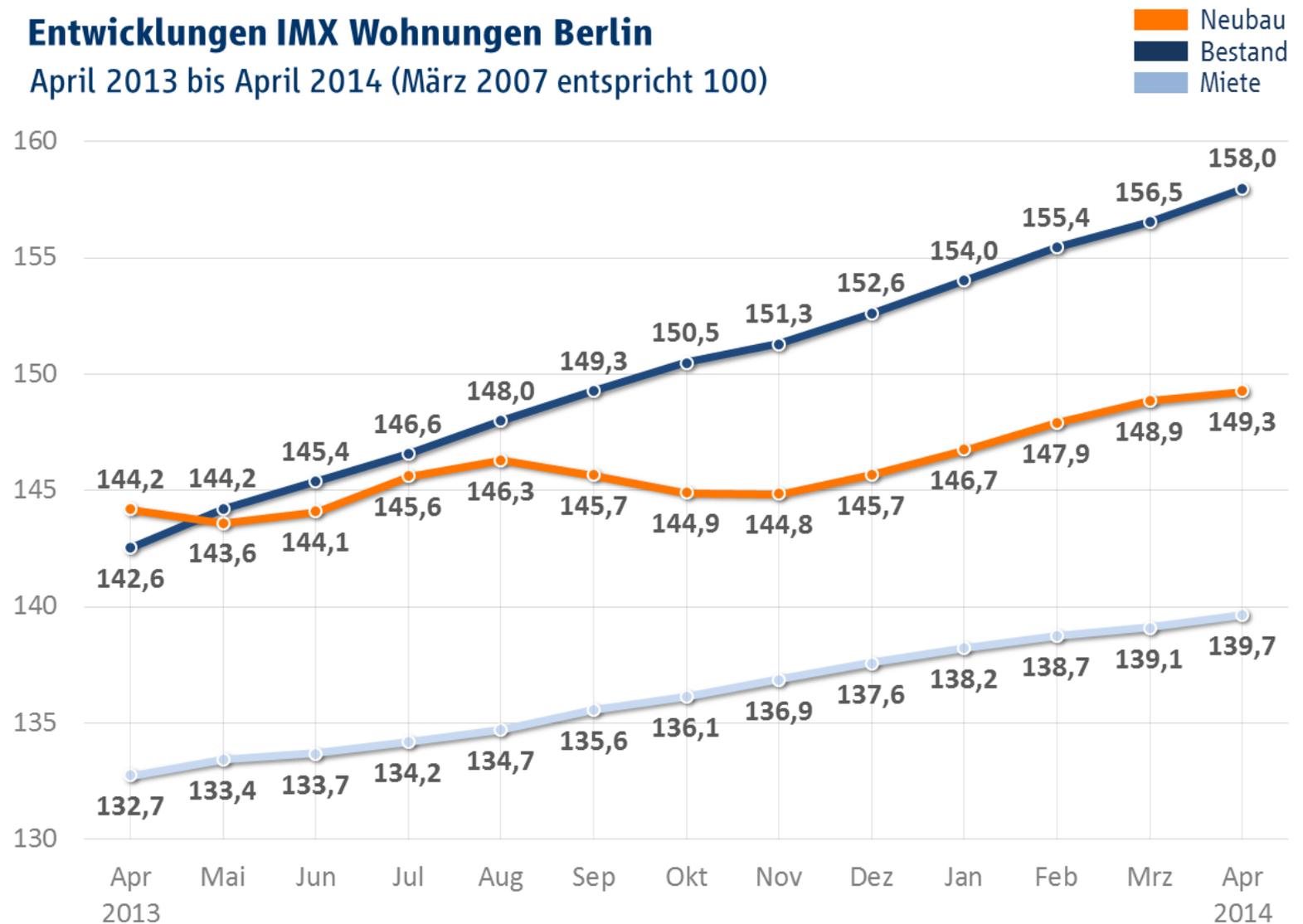
- Neubau
- Bestand
- Miete



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



Entwicklungen IMX Wohnungen Berlin April 2013 bis April 2014 (März 2007 entspricht 100)



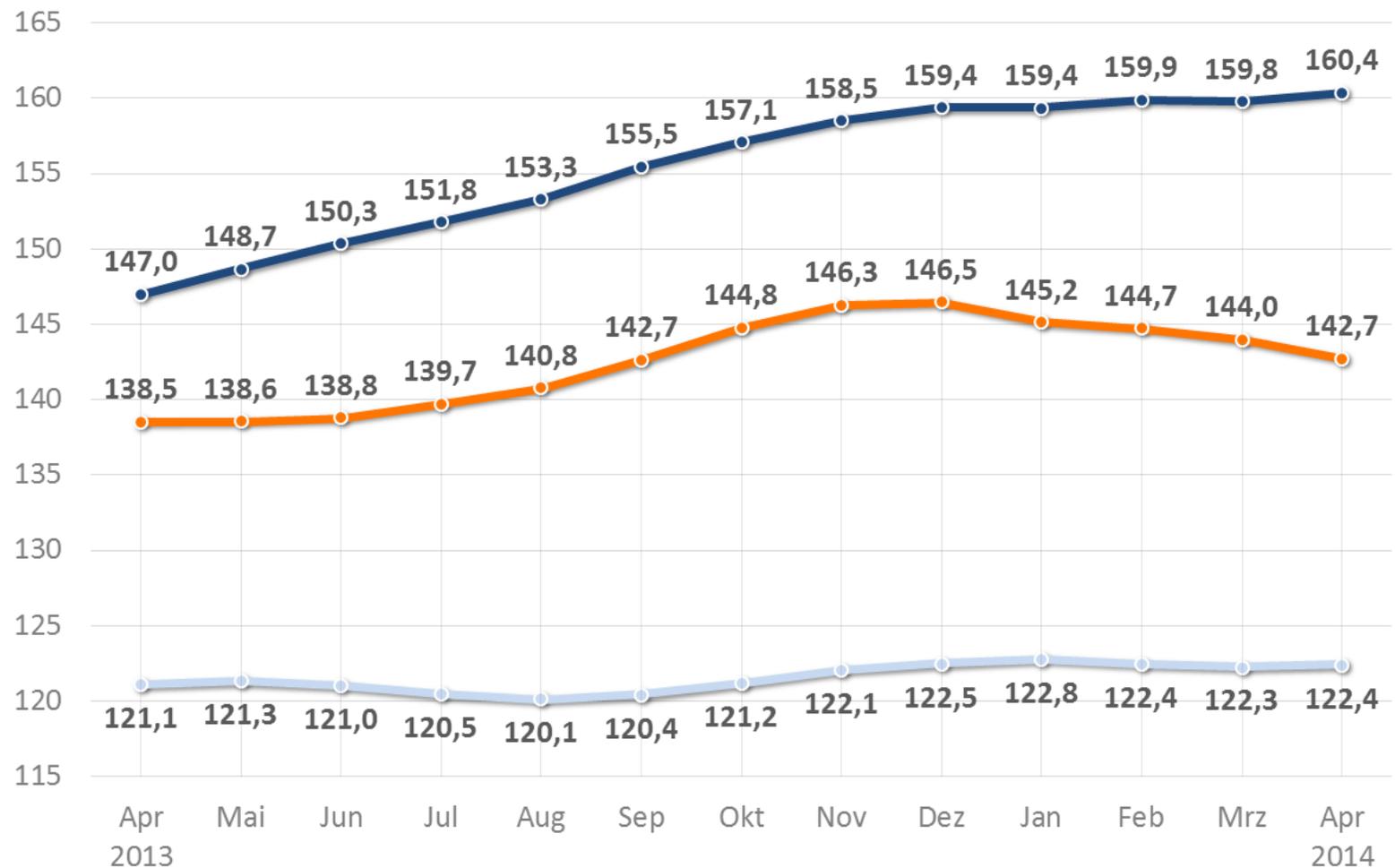
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



Entwicklungen IMX Wohnungen München

April 2013 bis April 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 Immobilienscout

ImmobilienScout24 ist Deutschlands größter Immobilienmarkt. Mit über 10 Millionen Nutzern (Unique Visitors, laut comScore Media Metrix) pro Monat ist die Website das mit Abstand meistbesuchte Immobilienportal im deutschsprachigen Internet. Monatlich werden zudem über 300 Millionen virtuelle Immobilienbesichtigungen auf dem Portal durchgeführt.

Bei ImmobilienScout24 werden jeden Monat über 1,5 Millionen verschiedene Immobilien angeboten. Das Unternehmen sitzt in Berlin und beschäftigt über 600 Mitarbeiter. ImmobilienScout24 gehört zur Scout24-Gruppe mit ihren Marken AutoScout24, FinanceScout24, FriendScout24, JobScout24 und TravelScout24.

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

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