

IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

IMX September 2014 Der deutsche Immobilienmarkt – Ruhe vor dem Sturm?

Schwache Konjunkturdaten, Spekulationen um eine anstehende Zinswende und die kürzlich von der Koalition beschlossene Mietpreisbremse: Die Rahmenbedingungen für den deutschen Immobilienmarkt sehen nicht allzu rosig aus. Doch der aktuelle Immobilienindex IMX zeigt bei den Angebotspreisen im September deutschlandweit (noch) eine stabile Entwicklung in allen Segmenten. Im Bereich der Eigentumswohnungen ist seit Monaten eine konstante, leichte Aufwärtsbewegung erkennbar – im Monatsvergleich steigen die Preise um 0,4 Prozentpunkte für Neubau- und 0,5 Prozentpunkte für Bestandsimmobilien. Die Angebotsmieten bleiben im Bundesdurchschnitt weiterhin stabil.

Dies könnte sich in den kommenden Monaten ändern. Der Beschluss der Mietpreisbremse wird nun bald einem Praxistest unterzogen und es bleibt abzuwarten, wie sich die Vermieter verhalten werden. Nach Ankündigung der Mietpreisbremse stiegen die Mieten zu Jahresbeginn im Schnitt um mehr als 3 Prozentpunkte innerhalb eines Quartals. Sollte sich diese Tendenz wiederholen, könnte der Gesetzgeber leicht das Gegenteil von dem bewirken, was die Regelung eigentlich erzielen sollte. Fakt ist, dass auch die Mietpreisbremse keinen neuen, bezahlbaren Wohnraum in gefragten Großstadtlagen schaffen kann.



Michael Kiefer *frics*,
Chefanalyst
ImmobilienScout24

Bei Zinsanstieg wird die Nachfrage sinken

Über eine anstehende Zinserhöhung wird seit Monaten immer wieder diskutiert. Unabhängig von dem Zeitpunkt steht jedoch fest, dass eine Erhöhung der Zinsen direkte Auswirkungen auf die Nachfrage nach Kaufimmobilien haben wird. Denn aktuell können sich viele Käufer von Wohneigentum die Immobilienpreise nur deshalb leisten, weil sie sich – verführt von den niedrigen Zinsen – stärker als bisher verschulden. Ein Anstieg der Zinsen würde dieser Entwicklung ein Ende setzen.

Die kommenden Monate könnten für den Immobilienmarkt in Deutschland einige Überraschungen bereithalten. Jedoch rechne ich nicht damit, dass die Märkte spürbar einbrechen werden, denn nach wie vor ist die Immobilienfinanzierung hierzulande sehr nachhaltig und stabil. Regional leicht überhitzte Märkte könnten sich dennoch abkühlen, was dazu führen könnte, dass die eine oder andere Investition nicht die erhoffte Rendite erbringt.

Ihr


Michael Kiefer

■ Angebotspreise Wohnhäuser (Neubau)

Trend: Neu gebaute Wohnhäuser verteuern sich im September um 0,3 Prozentpunkte.

Prognose: In den kommenden Monaten ist mit weiteren leichten Preissteigerungen zu rechnen.

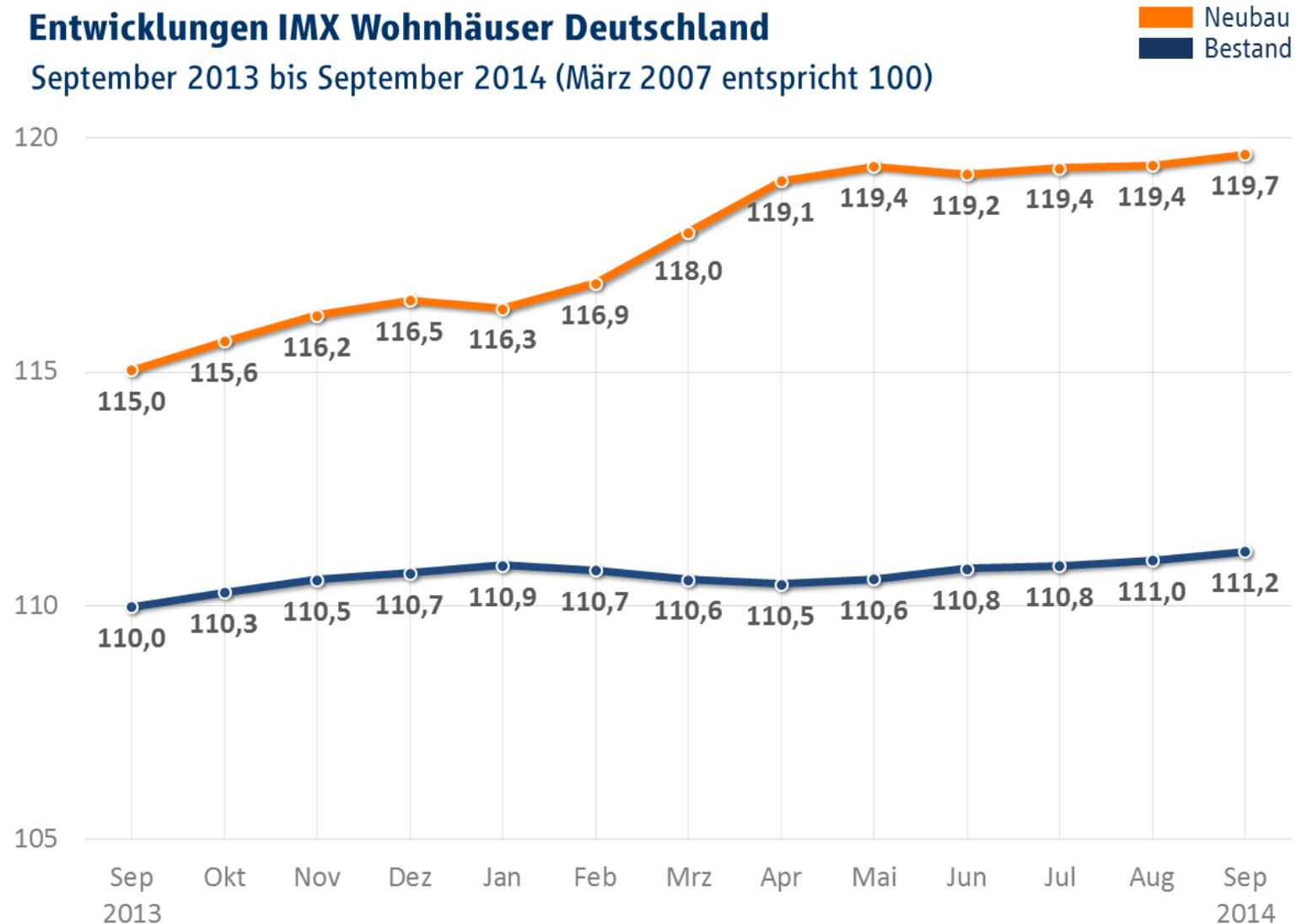
■ Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

Trend: Auch in diesem Monat steigen die Preise für Bestandshäuser um 0,2 Prozentpunkte.

Prognose: Die kontinuierliche Seitwärtsbewegung wird in diesem Segment mittelfristig anhalten.

Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

September 2013 bis September 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 September 2014 - Entwicklung Wohnungen Deutschland

Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

Trend: Im Neubaubereich verteuern sich Wohnungen um 0,4 Prozentpunkte.

Prognose: Große Preissprünge sind in absehbarer Zeit kaum zu erwarten.

Angebotspreise Wohnungen (Bestand)

Trend: Eigentumswohnungen im Bestand legen im Monatsvergleich um 0,5 Prozentpunkte zu.

Prognose: Der langsame, aber stetige Aufwärtstrend ist hier auch weiterhin wahrscheinlich.

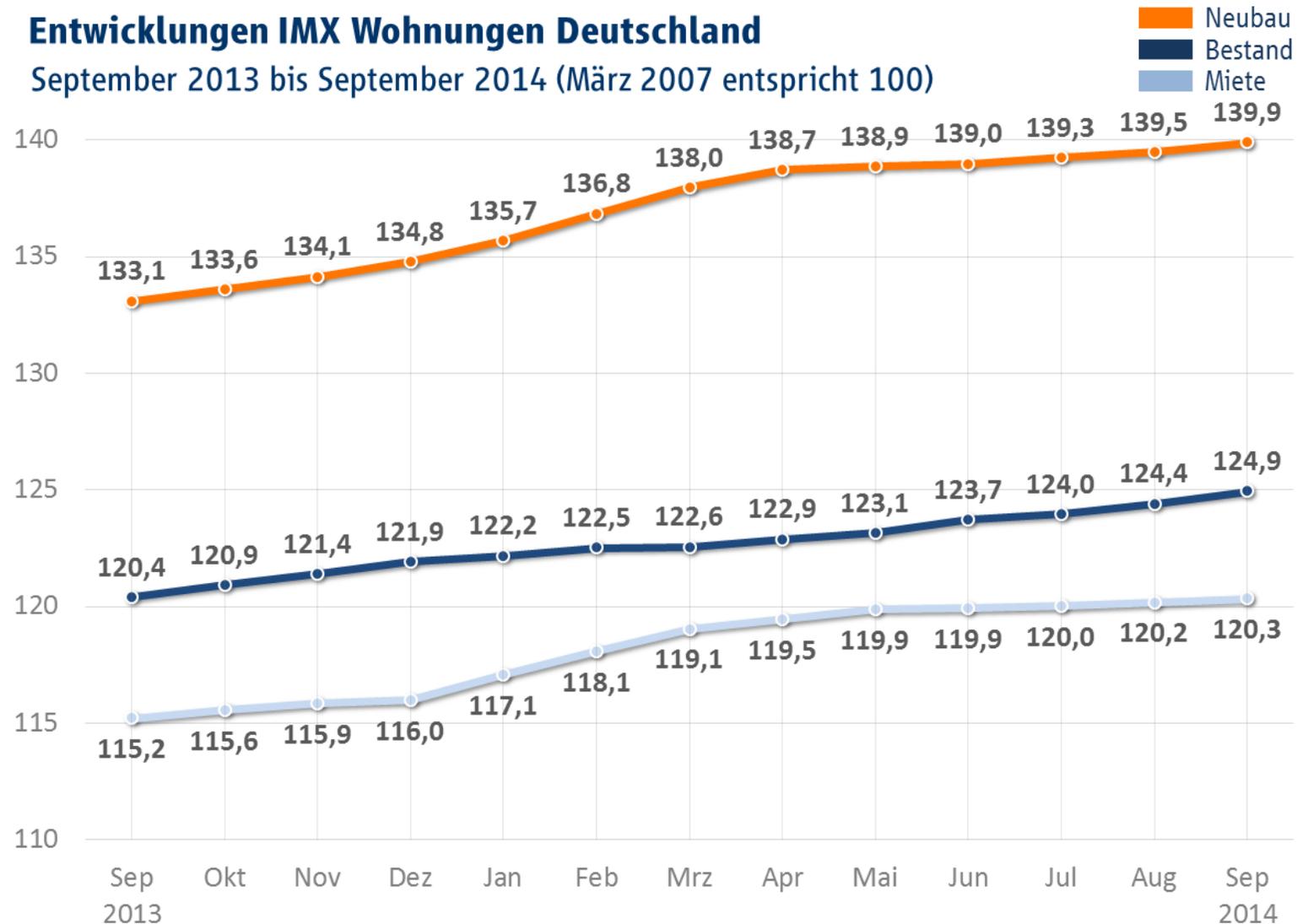
Angebotsmieten Wohnungen

Trend: Deutschlandweit steigen die Mieten im September nur minimal.

Prognose: Bei der Mietentwicklung ist in den kommenden Monaten vor allem die Gesetzeslage der entscheidende Einflussfaktor.

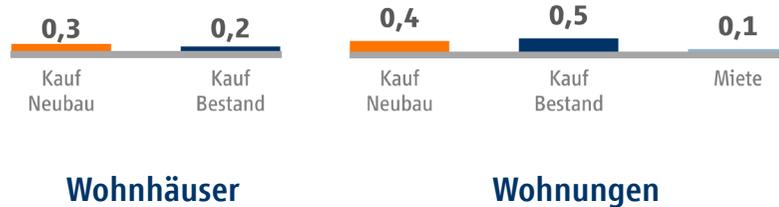
Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

September 2013 bis September 2014 (März 2007 entspricht 100)

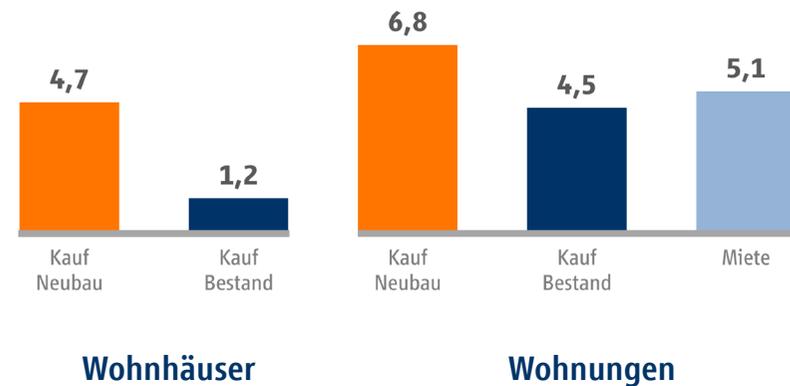


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)

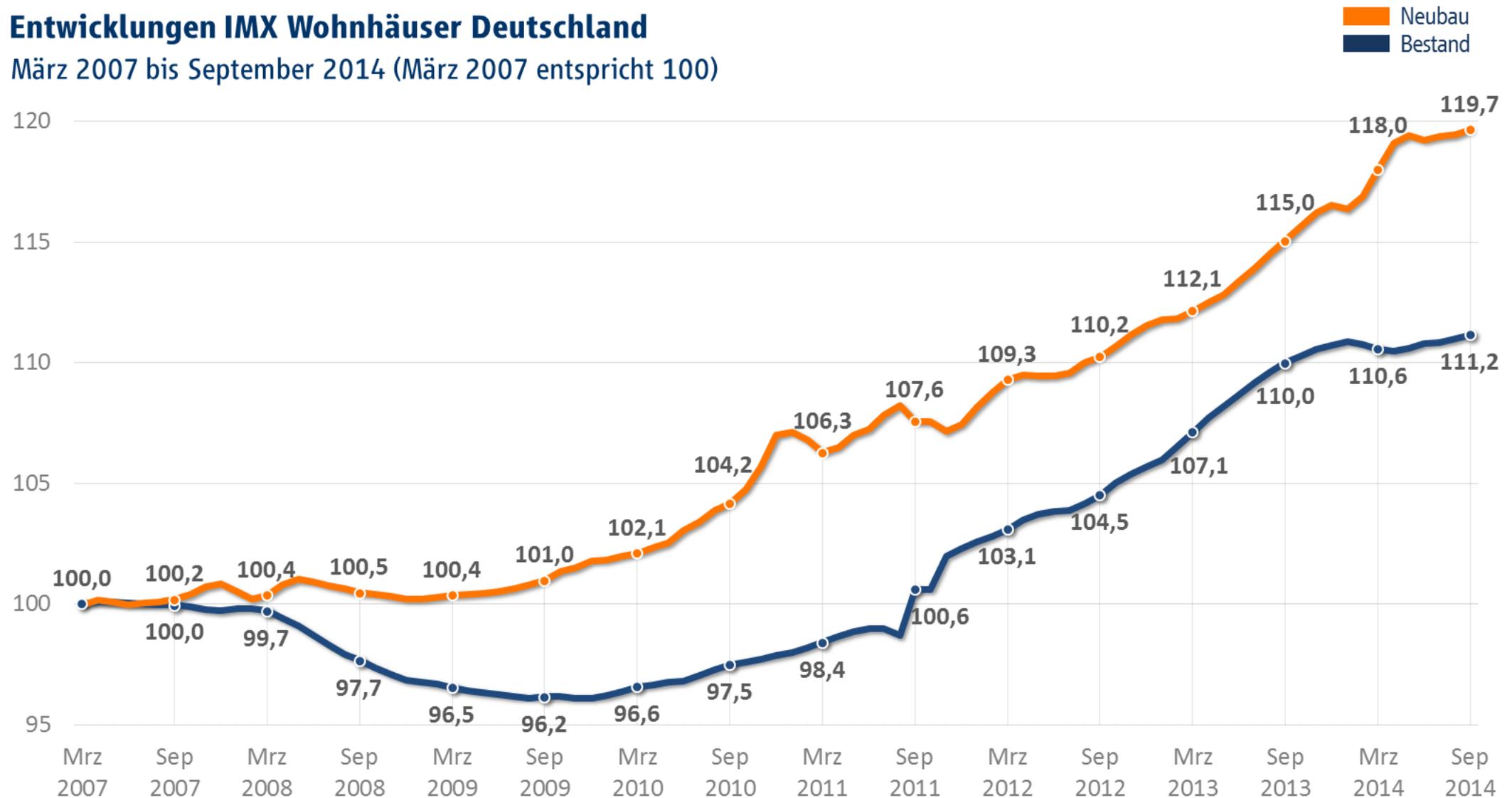


IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand
IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

IMX September 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

März 2007 bis September 2014 (März 2007 entspricht 100)

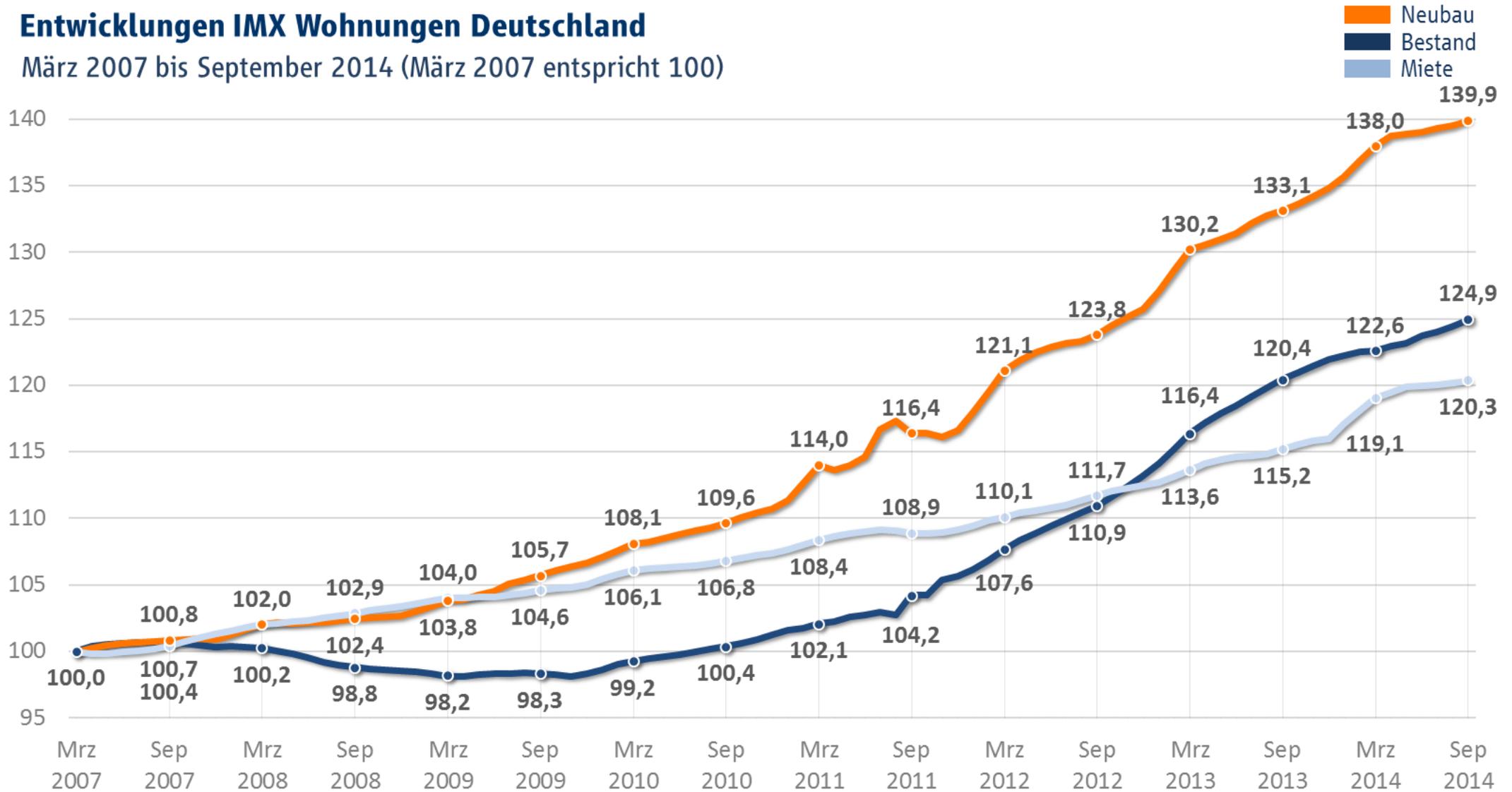


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

IMX September 2014 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

März 2007 bis September 2014 (März 2007 entspricht 100)



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

IMX September 2014 - Die fünf größten deutschen Städte

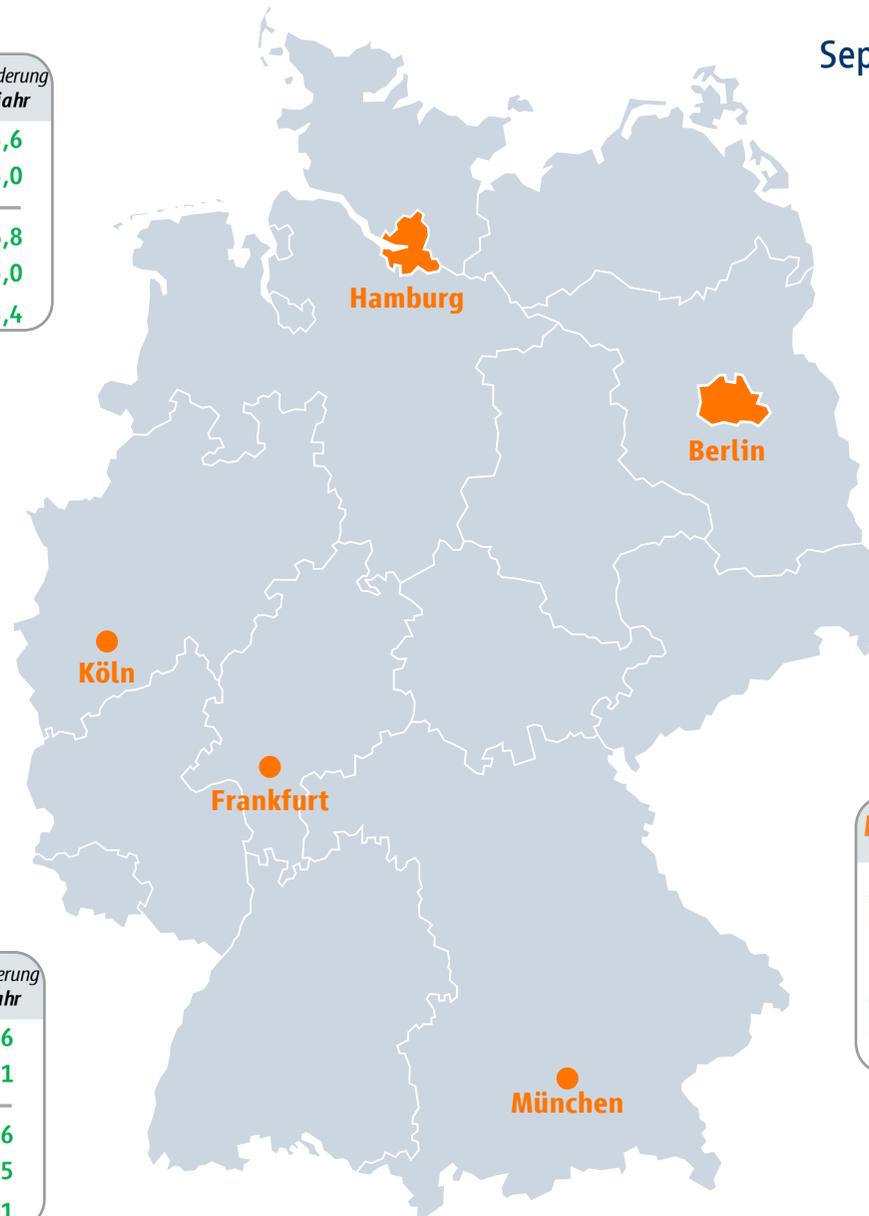
September 2014 (März 2007 entspricht 100)

 Wohnhäuser  Wohnungen

Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	130,5	-0,7	+5,6
	Bestand	135,7	+0,6	+5,0
	Kauf Neubau	145,6	+0,1	+6,8
	Bestand	156,8	+0,3	+5,0
Miete		127,2	+0,3	+3,4

Köln		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	130,9	+0,5	+3,7
	Bestand	126,3	+0,5	+8,0
	Kauf Neubau	143,6	+1,3	+6,0
	Bestand	138,6	+1,0	+11,3
Miete		115,4	-0,5	+1,1

Frankfurt am Main		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	142,1	-0,2	+8,6
	Bestand	126,3	+1,3	+6,1
	Kauf Neubau	142,9	+1,2	+8,6
	Bestand	143,8	+1,3	+9,5
Miete		121,4	+0,3	+3,1



Berlin		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	136,6	+0,2	+12,6
	Bestand	135,6	+0,4	+12,8
	Kauf Neubau	151,0	+0,7	+5,3
	Bestand	162,8	+0,9	+13,5
Miete		142,0	+0,5	+6,4

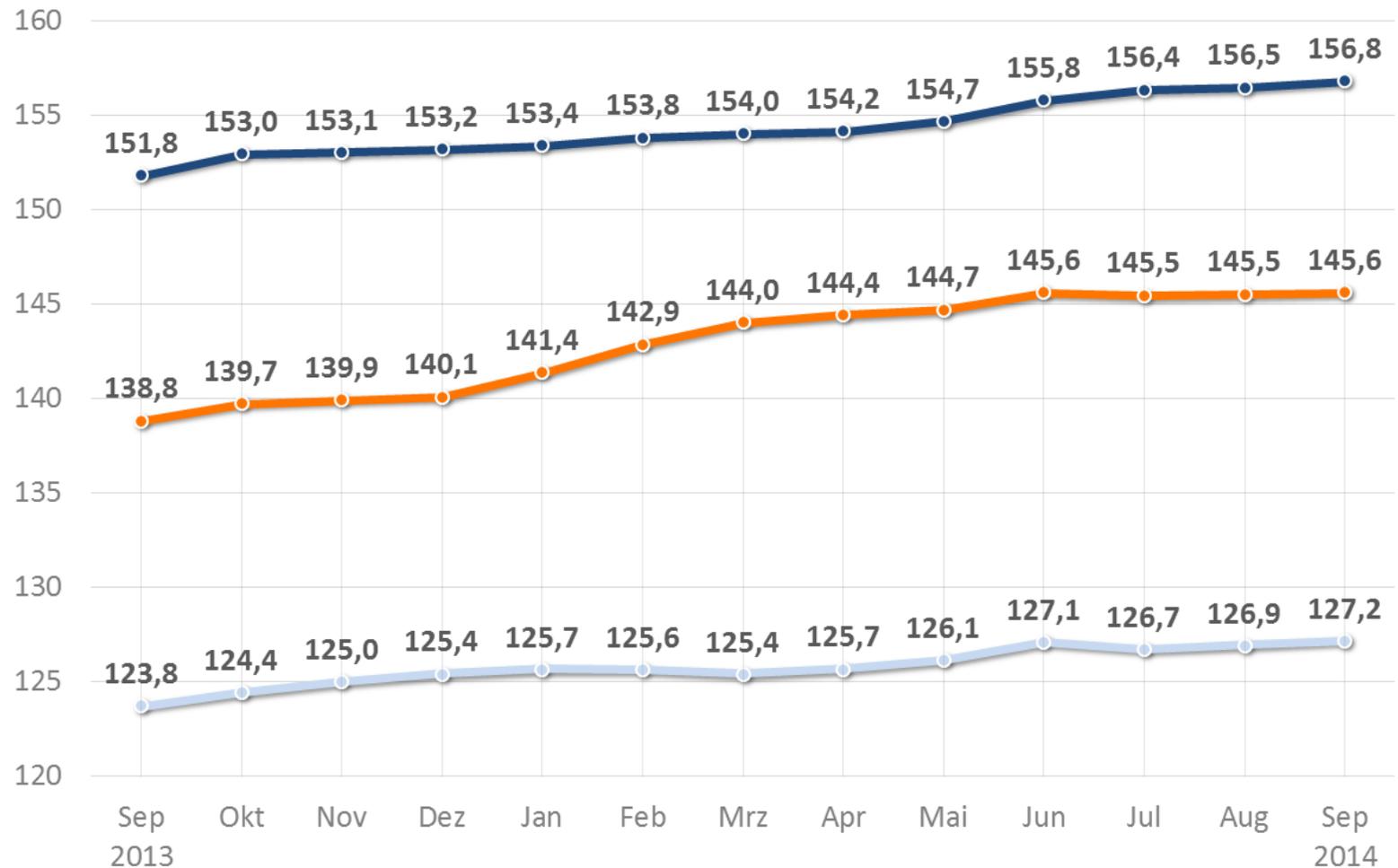
München		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	150,1	+0,8	+14,3
	Bestand	136,9	+0,8	+6,6
	Kauf Neubau	142,0	+0,7	-0,7
	Bestand	166,4	+1,3	+10,9
Miete		125,3	+0,2	+4,9



Entwicklungen IMX Wohnungen Hamburg

September 2013 bis September 2014 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete

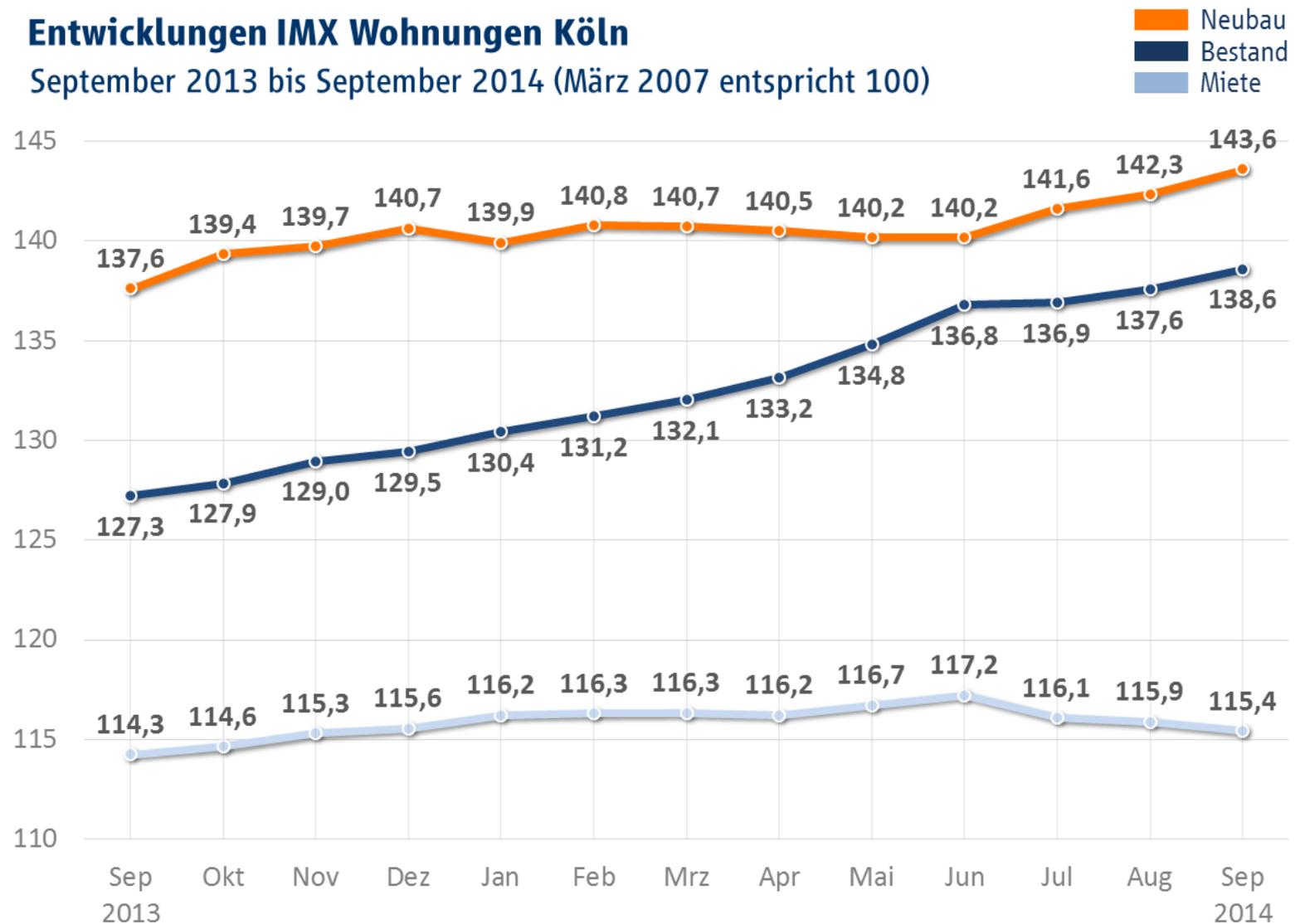


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



Entwicklungen IMX Wohnungen Köln

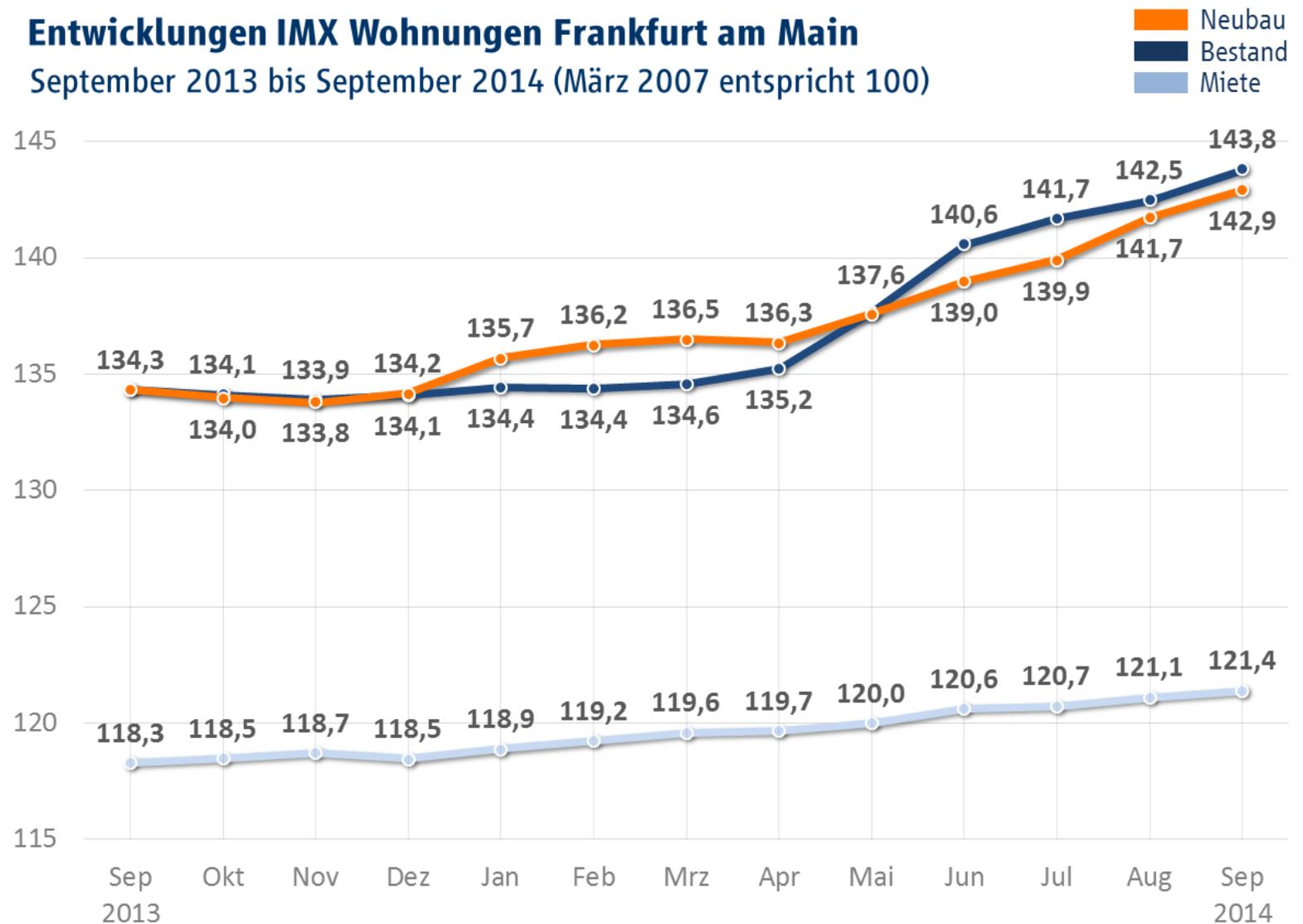
September 2013 bis September 2014 (März 2007 entspricht 100)



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



Entwicklungen IMX Wohnungen Frankfurt am Main September 2013 bis September 2014 (März 2007 entspricht 100)



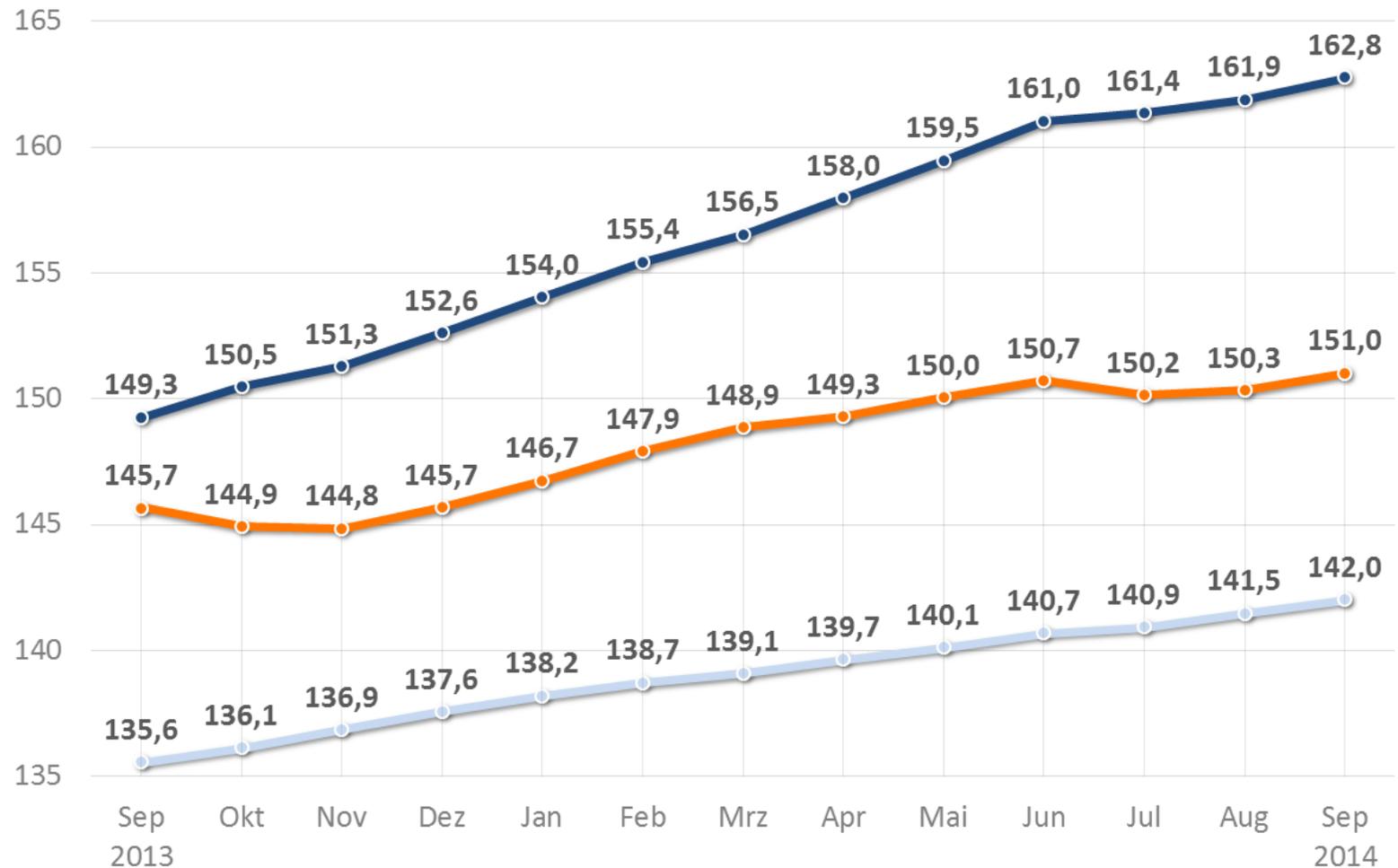
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



Entwicklungen IMX Wohnungen Berlin

September 2013 bis September 2014 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



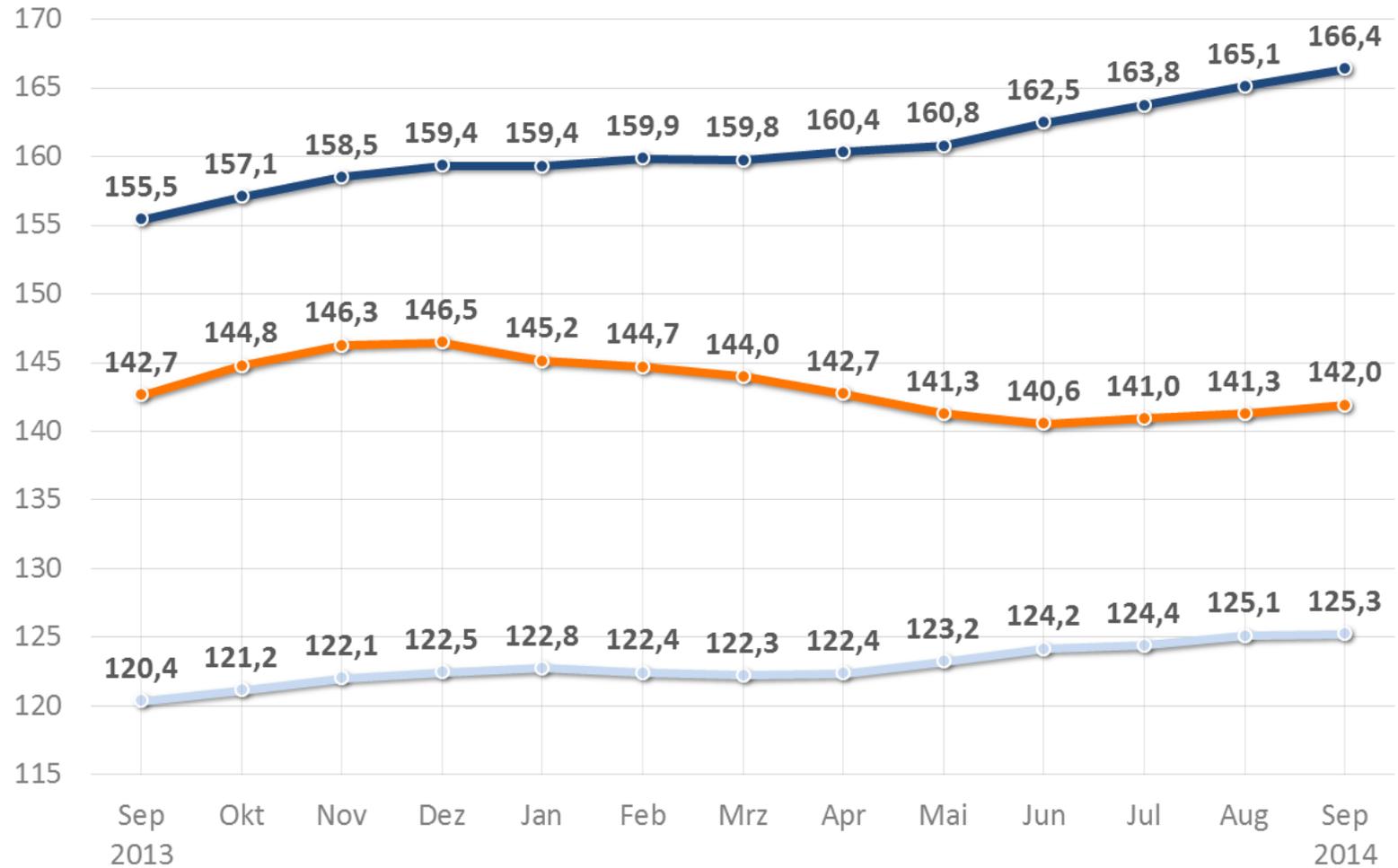
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



Entwicklungen IMX Wohnungen München

September 2013 bis September 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 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

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