

# IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24

## IMX November 2016

### Wohnungsknappheit

Der Großteil der Menschen zieht in die Städte oder zumindest in deren Speckgürtel. Über 90 % aller Kaufinteressenten suchen in urbaner Umgebung nach einer Immobilie, so das Ergebnis des letzten Immobilienbarometers von ImmobilienScout24. Dies führt nicht nur zu steigenden Preisen in den Metropolregionen, sondern auch zu Wohnungsknappheit.

Dieses Wanderungsmuster nennt man Schwarmverhalten. Ähnlich wie Vögel lassen sich vor allem jüngere Menschen, bspw. Berufsanfänger, in sogenannten Schwarmstädten nieder. Dort entsteht auf dem Wohnungsmarkt ein immenser Nachfragedruck, der dem zu geringen Wohnungsangebot gegenübersteht.



Jan Hebecker,  
Leiter Märkte und Daten  
ImmobilienScout24

Auch deshalb nimmt das Thema Wohnungsbau einen zentralen Platz in der Politik ein. Für die Zukunft sollen selbst auf den ersten Blick unkonventionelle Lösungen, wie das zusätzliche Aufstocken von bereits bestehenden Wohnhäusern geprüft werden.

### Betongold für den Eigenbedarf

Betongold ist aktuell in aller Munde. Zinsen rund um den Nullpunkt, günstige und langfristige Finanzierungspläne sowie mangelnde Anlagealternativen, stärken den Immobilien als die Kapitalanlage Nummer eins den Rücken.

Besonders bereits vermietete Immobilien waren bislang im Fokus der Anleger. Doch in Zeiten von Mietpreisbremse, verändertem Mietrecht, möglicher Blasenbildung und hohen Erwerbskosten, scheint ein Umdenken bei den Interessenten statt zu finden. Dies spiegelt sich unmittelbar in den Preisentwicklungen der Bestandseigentumswohnungen wieder. In diesem Marktsegment konnten seit Beginn des Jahres die stärksten Preissteigerungen verzeichnet werden. Getrieben werden die Preise vor allem durch unvermietete Eigentumswohnungen, die etwa 80% der bei ImmobilienScout24 angebotenen Bestandswohnungen ausmachen.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan Hebecker'.

Jan Hebecker

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

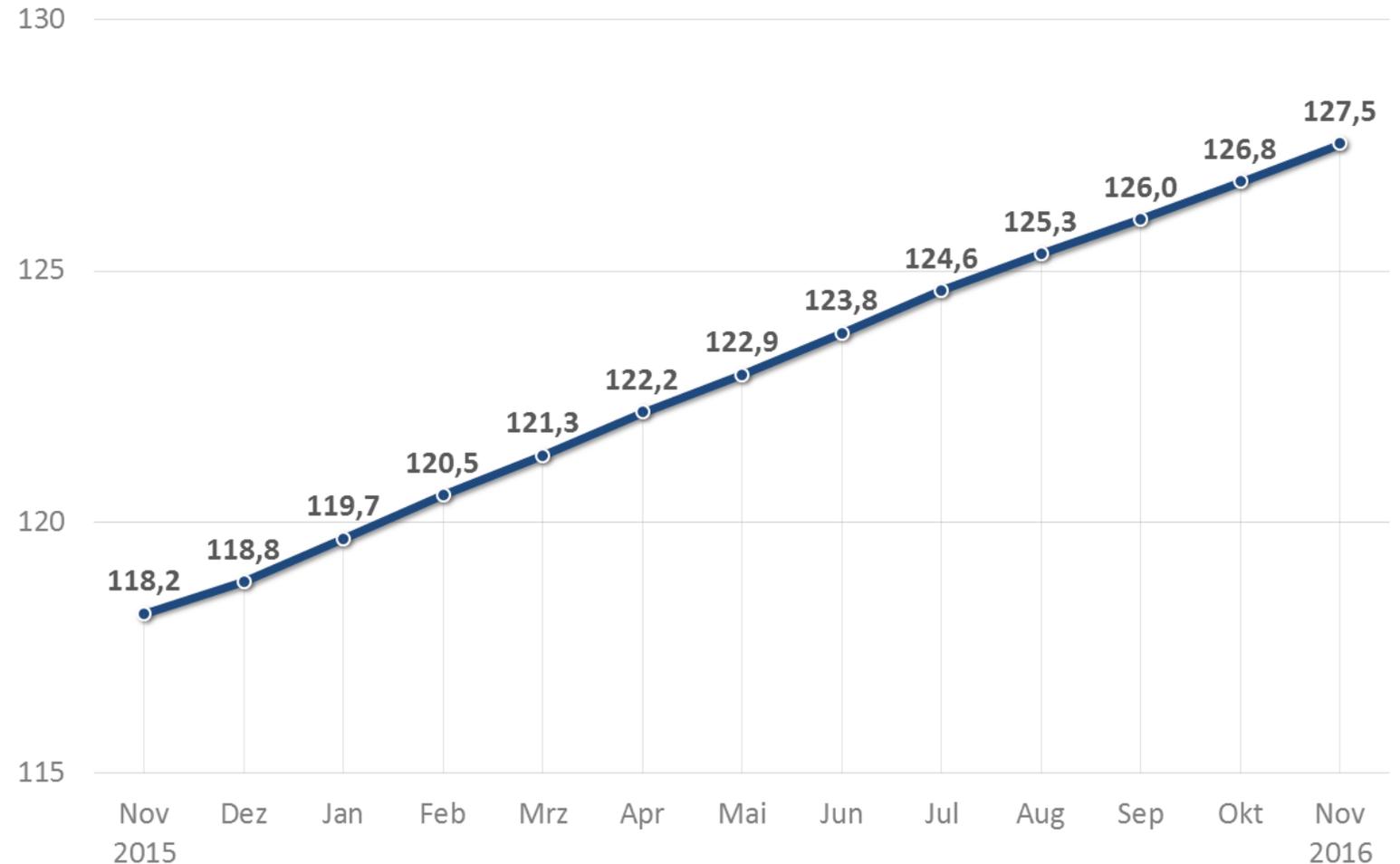
November 2015 bis November 2016 (März 2007 entspricht 100)

Bestand

### Angebotspreise Wohnhäuser (Bestand)

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

**Prognose:** Weitere Preissteigerungen in den kommenden Monaten sind wahrscheinlich.



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

# IMX November 2016 - Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Angebotspreise Wohnungen (Neubau)

**Trend:** Auch im November 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.

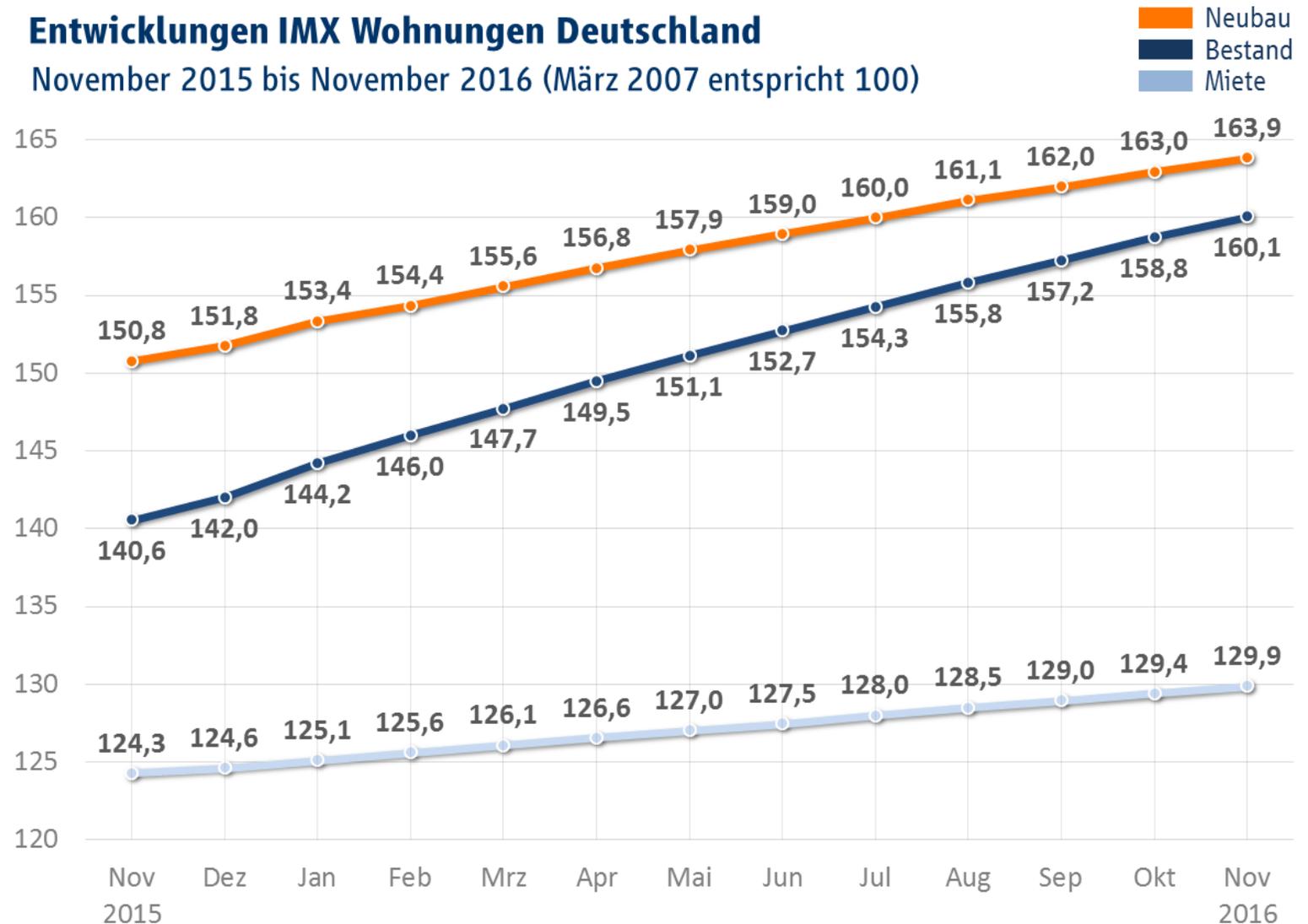
## Angebotsmieten Wohnungen

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

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

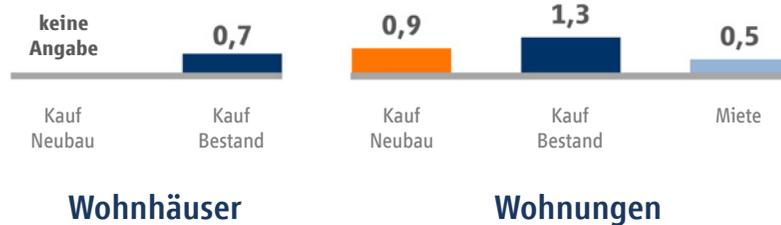
## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

November 2015 bis November 2016 (März 2007 entspricht 100)

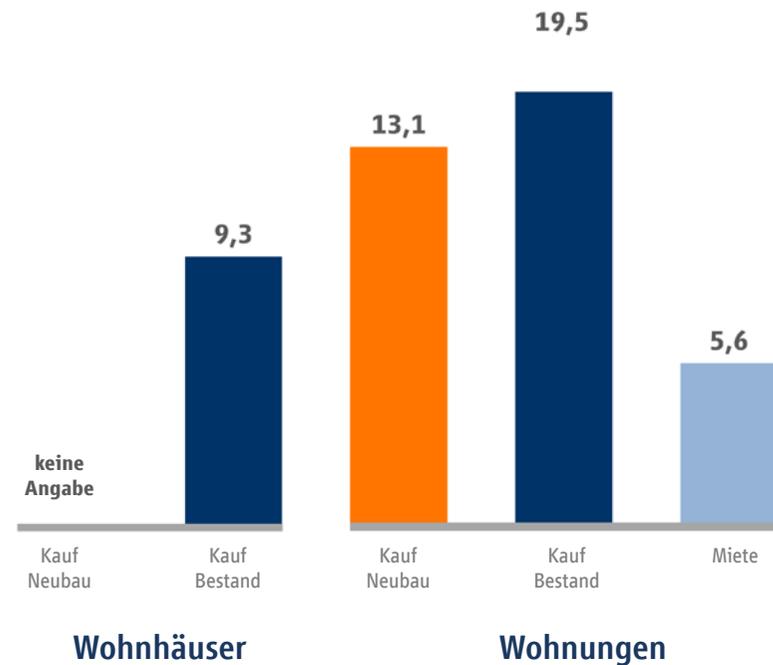


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

## Veränderungen zum Vormonat (in Prozentpunkten)



## Veränderungen zum Vorjahr (in Prozentpunkten)

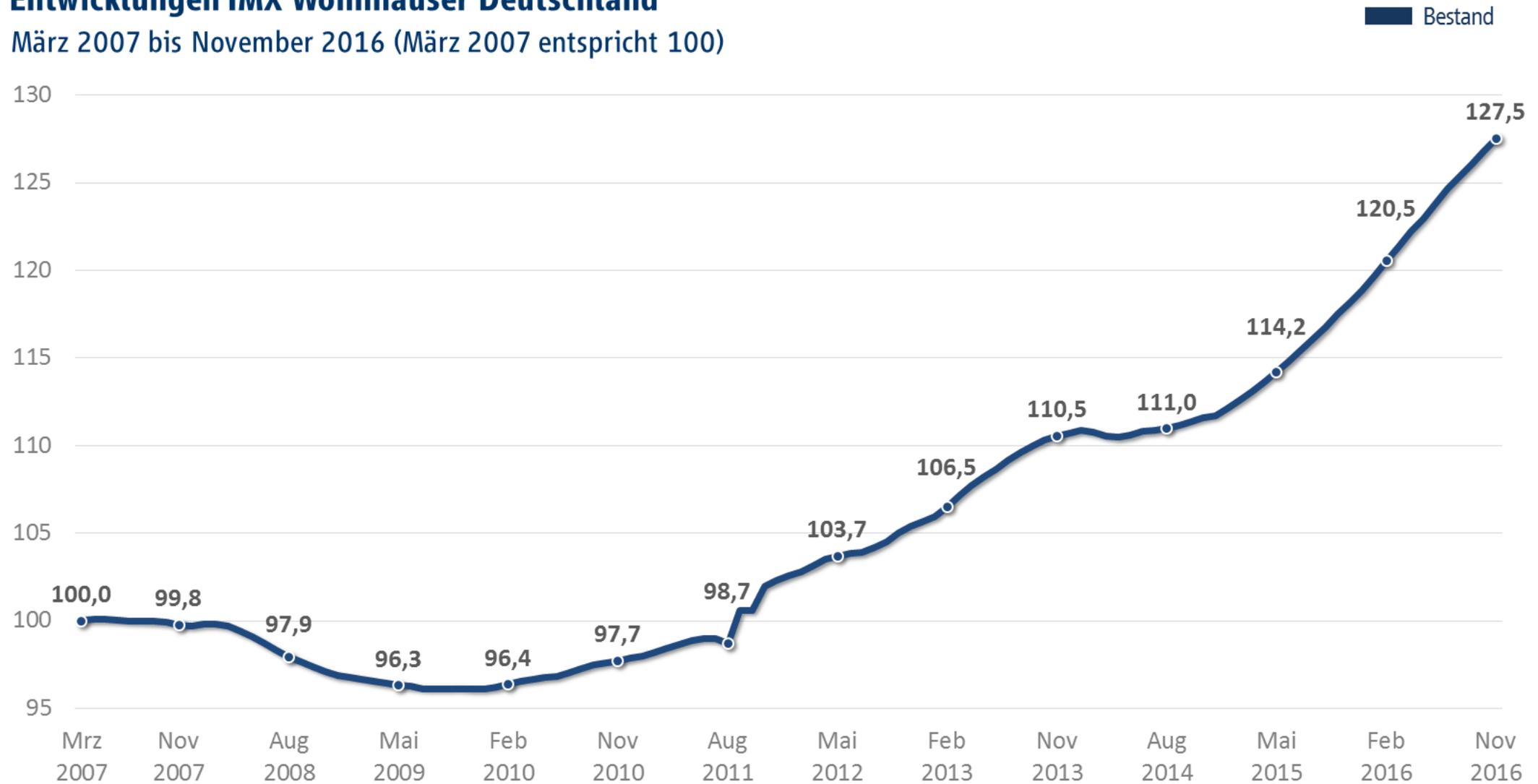


IMX Wohnhäuser: Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand  
IMX Wohnungen: Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

# IMX November 2016 - Langfristige Entwicklung Wohnhäuser Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnhäuser Deutschland

März 2007 bis November 2016 (März 2007 entspricht 100)

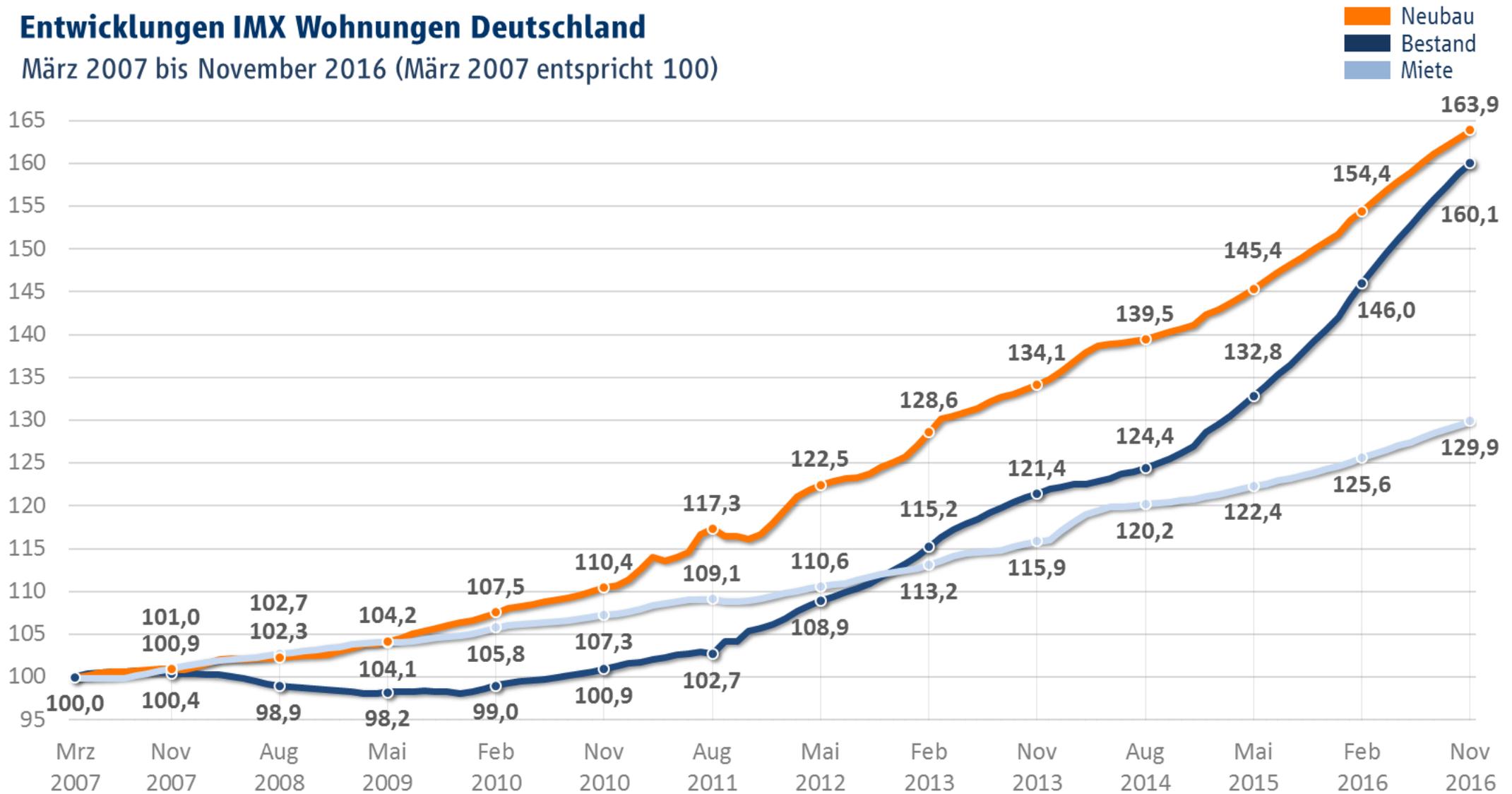


Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand

# IMX November 2016 - Langfristige Entwicklung Wohnungen Deutschland

## Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

März 2007 bis November 2016 (März 2007 entspricht 100)



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

# IMX November 2016 - Die fünf größten deutschen Städte

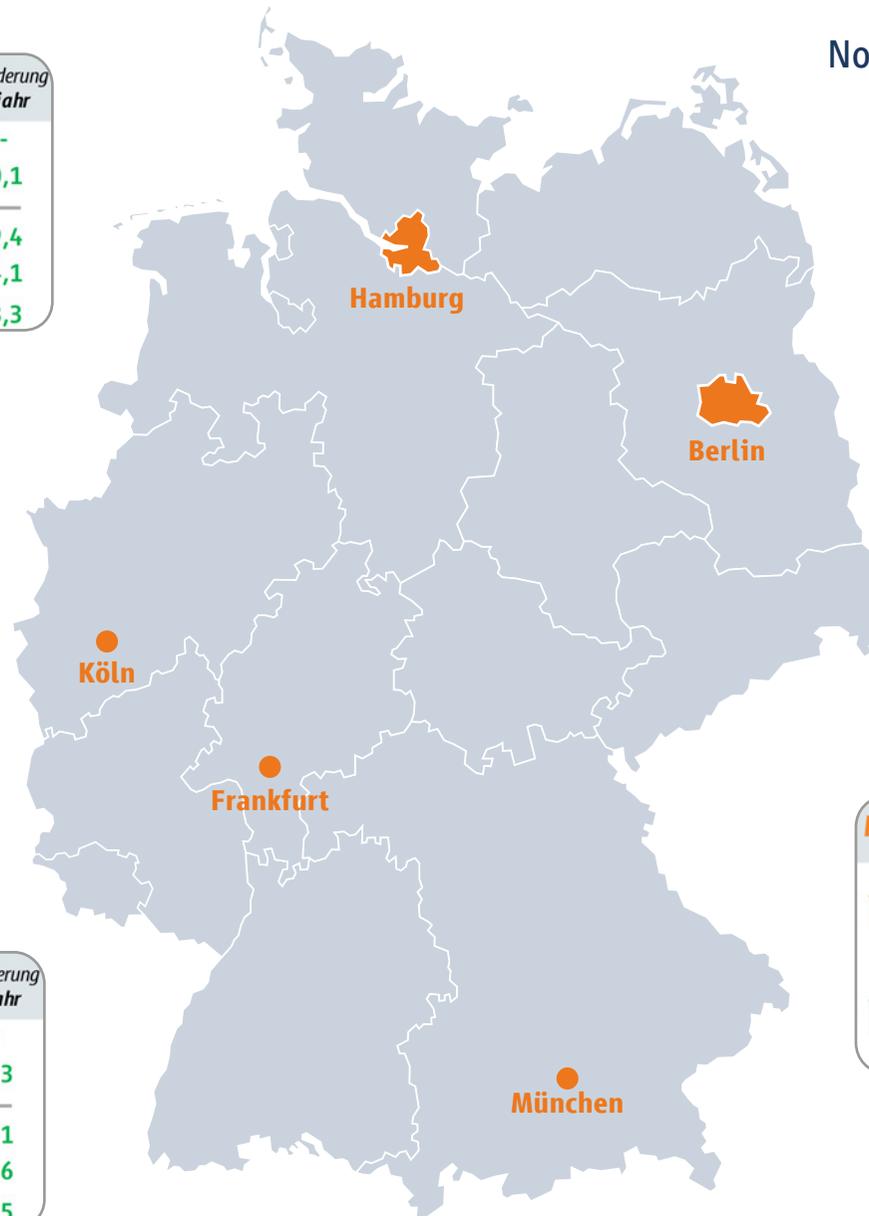
November 2016 (März 2007 entspricht 100)

 Wohnhäuser  Wohnungen

Hamburg		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	-	-	-
	Bestand	164,9	+1,6	+20,1
	Kauf Neubau	182,5	+1,5	+19,4
	Bestand	197,8	+1,5	+24,1
Miete		138,3	+0,9	+8,3

Köln		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	-	-	-
	Bestand	150,9	+1,7	+16,1
	Kauf Neubau	171,3	+1,4	+13,2
	Bestand	174,6	+1,9	+20,9
Miete		124,9	+0,6	+6,2

Frankfurt am Main		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	-	-	-
	Bestand	179,5	+1,3	+30,3
	Kauf Neubau	168,3	-0,1	+9,1
	Bestand	193,5	+2,9	+30,6
Miete		137,9	+0,7	+9,5



Berlin		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	-	-	-
	Bestand	188,6	+3,2	+32,9
	Kauf Neubau	181,9	+2,0	+19,1
	Bestand	240,3	+3,7	+45,8
Miete		166,4	+1,6	+15,9

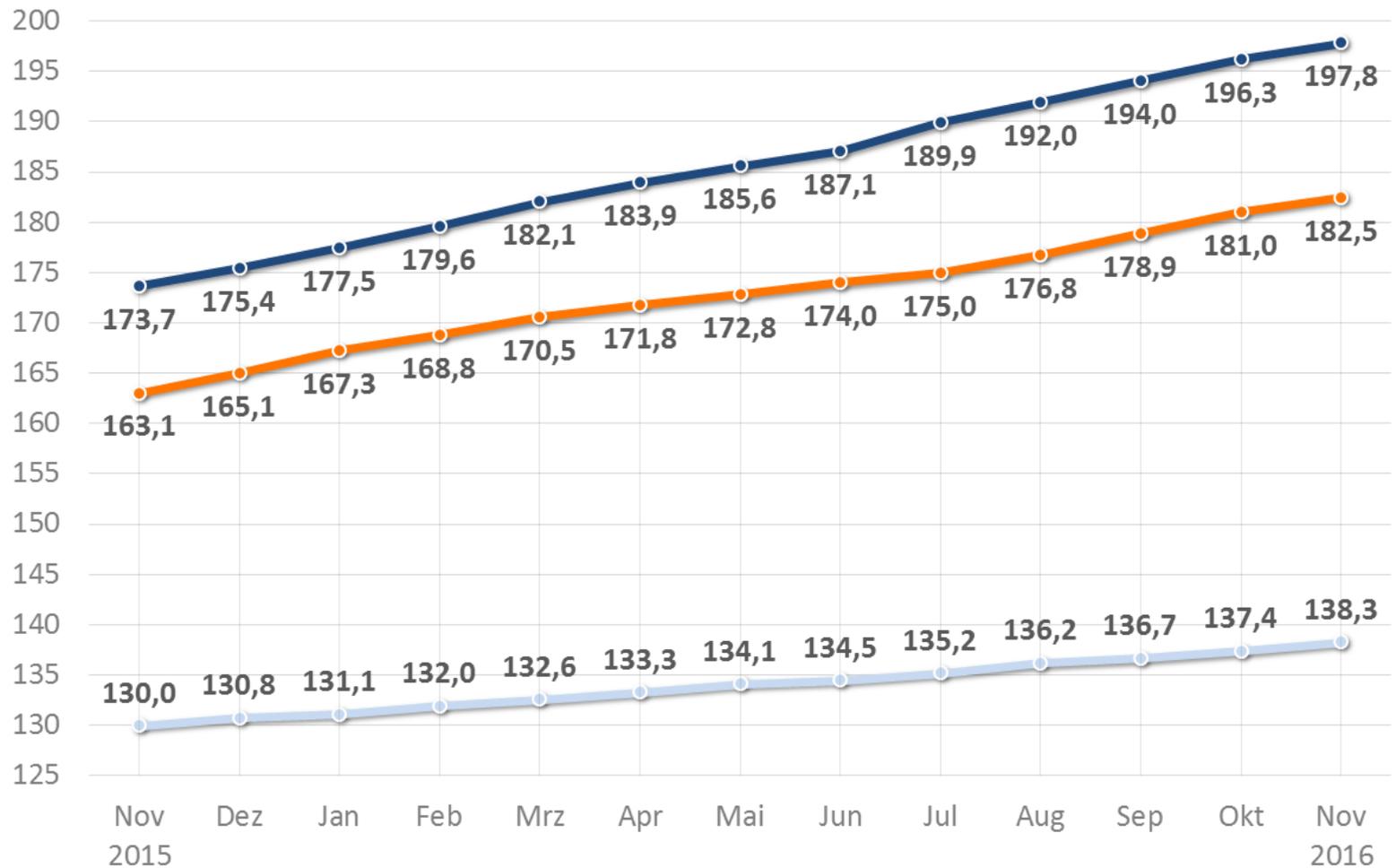
München		IMX	Veränderung Vormonat	Veränderung Vorjahr
	Kauf Neubau	-	-	-
	Bestand	177,9	+2,8	+25,0
	Kauf Neubau	177,7	+0,7	+20,9
	Bestand	221,3	+2,3	+34,8
Miete		146,2	+1,2	+12,9



## Entwicklungen IMX Wohnungen Hamburg

November 2015 bis November 2016 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



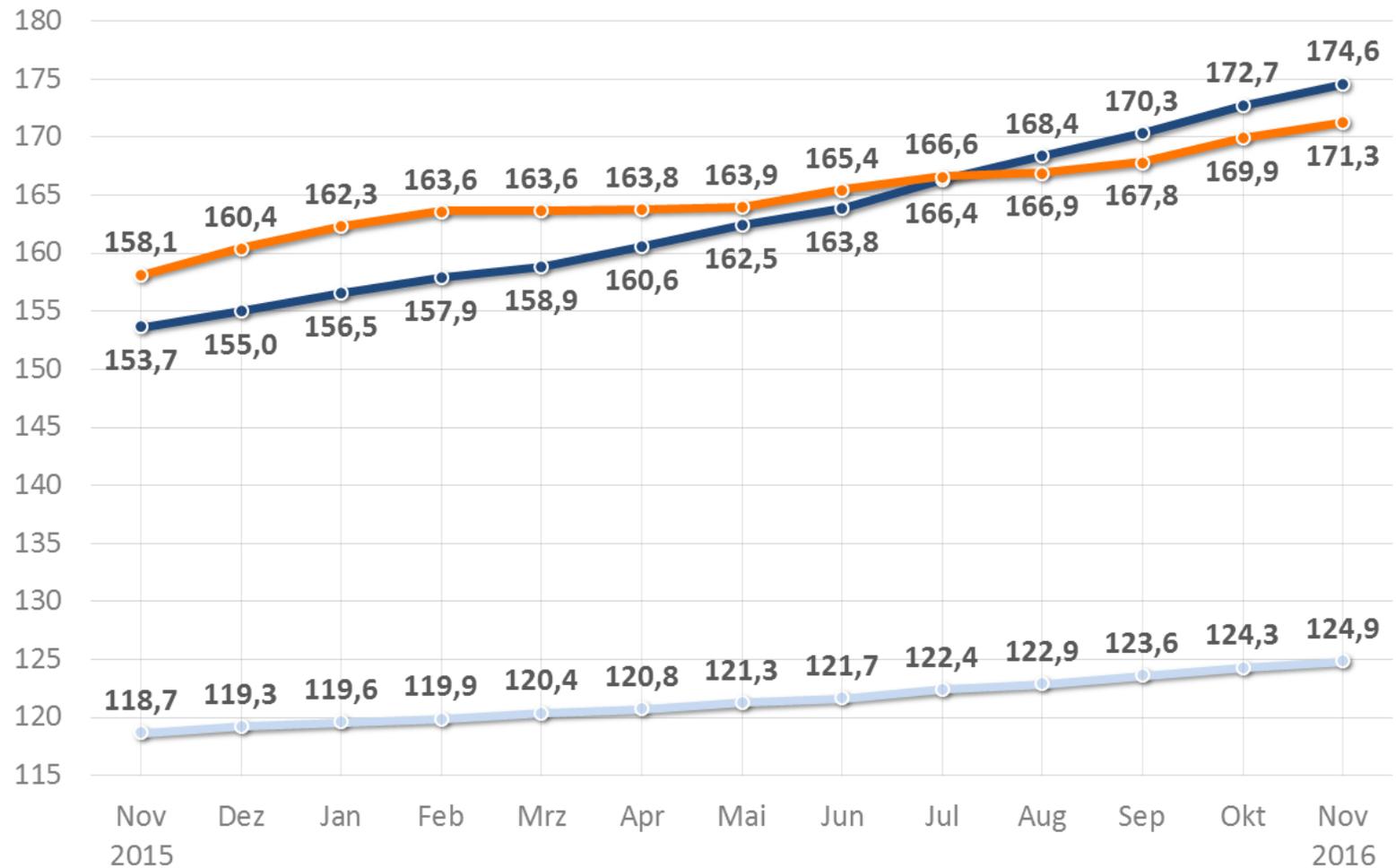
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen Köln

November 2015 bis November 2016 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



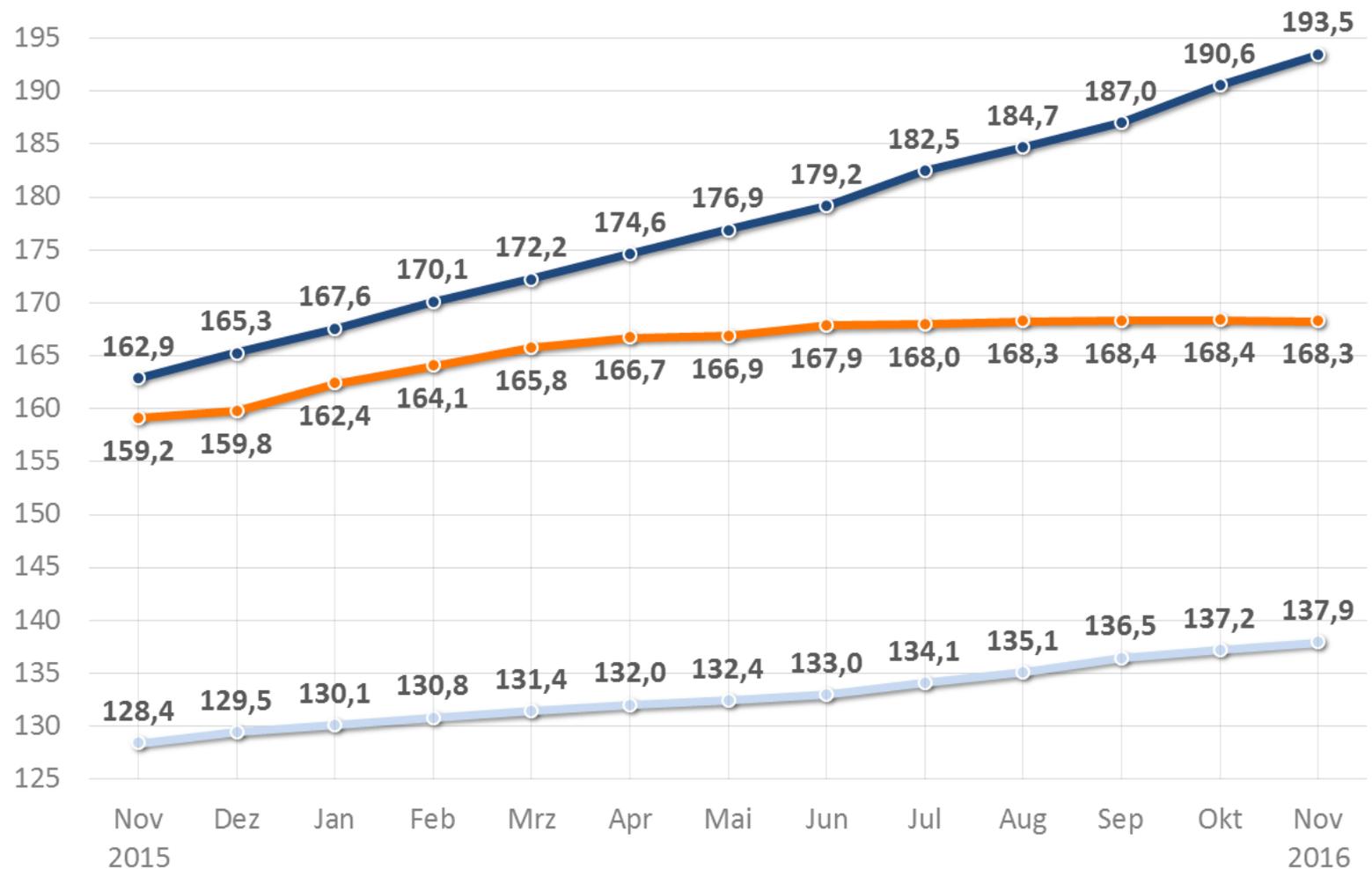
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen Frankfurt am Main

November 2015 bis November 2016 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



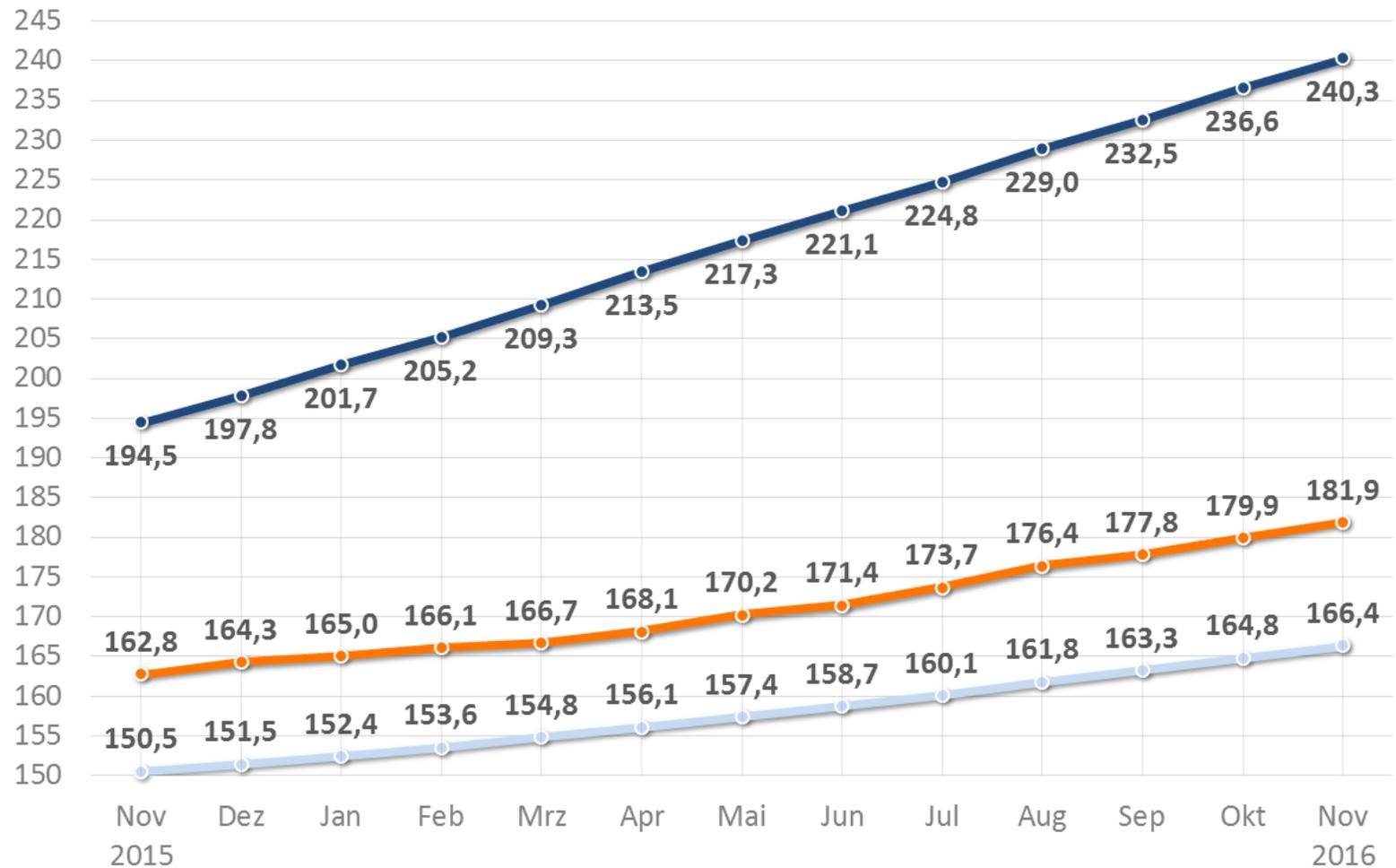
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen Berlin

November 2015 bis November 2016 (März 2007 entspricht 100)

- Neubau
- Bestand
- Miete



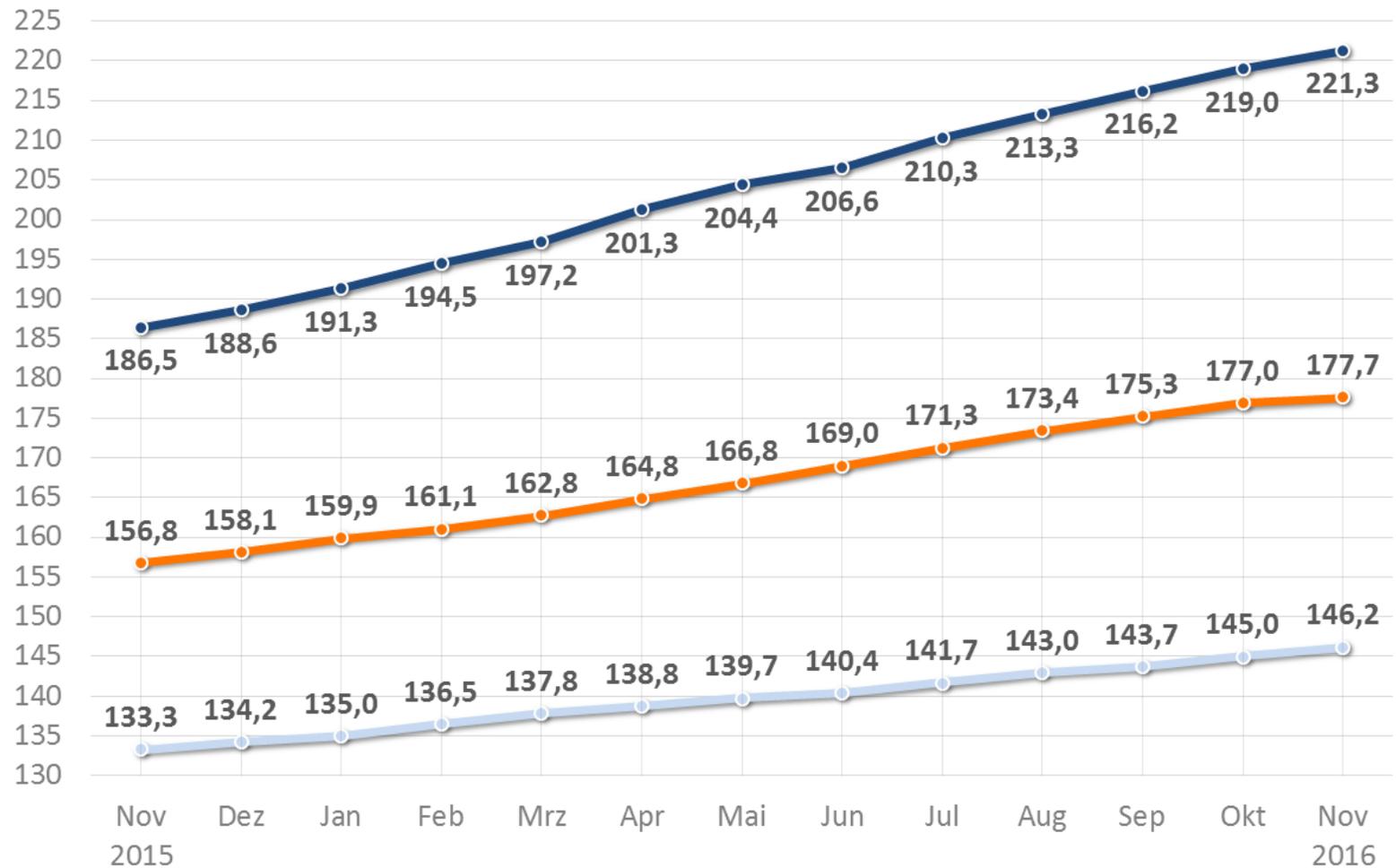
Der Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



## Entwicklungen IMX Wohnungen München

November 2015 bis November 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