

# Sprengnetter-ImmobilienMarktmonitoring (S-IM)

Jährliche Wertentwicklungen für 875 Regionen und einen Zeitraum von über 30 Jahren

## Kurzbeschreibung

Das *Sprengnetter ImmobilienMarktmonitoring (S-IM)* basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios. Für die verschiedenen Immobilien-Teilmärkte werden dabei jährlich die Marktwerte von über zehntausend Objekten unter Verwendung aktueller regionaler Marktdaten mit Ten2Click – der webbasierten Lösung zur voll automatisierten Immobilienbewertung – ermittelt. Auf der Grundlage der auf Kaufpreisen basierenden Marktwerte wird mit Hilfe statistischer Hochrechnungen die räumliche Flächendeckung hergestellt. Das Monitoring erfolgt auf der Grundlage der zeitlichen Änderungen der einzelnen Marktwerte. Die Ergebnisse werden in Form von feingranularen Indizes für den Zeitraum ab 1987 und in Reports dargestellt.



## Beobachtete Portfolios (Teilmärkte)

Insgesamt werden die Wertentwicklungen von drei Einzelportfolios für den übergeordneten Teilmarkt „Wohnen“ gemessen:

- › Einfamilienhäuser
- › Mehrfamilienhäuser
- › Eigentumswohnungen



## Anwendungsgebiete

- › Wertfortschreibungen großer Portfolios
- › Marktschwankungsmodell
- › Segment wohnwirtschaftlich genutzter Immobilien: EFH, MFH, ETW

Die Einzelportfolios setzen sich aus insgesamt über 10.000 bebauten Grundstücken zusammen. Dabei werden normierte, fiktive Gebäude auf nach fachlichen Kriterien ausgewählten real existierenden Grundstücken bewertet. Bei der Normierung der Gebäude werden möglichst regionaltypische Bauweisen, wie z.B. die Unterkellerung eines Einfamilienhauses, berücksichtigt.

## Räumliche Abdeckung/Granulierung

Die räumliche Verteilung der beobachteten Objekte ist derart gestaltet, dass das gesamte Bundesgebiet flächendeckend repräsentativ abgedeckt ist. Durch die sehr große Stützstellendichte werden Werte für „geografische Lücken“ aus den vorhandenen Daten mit hoher Ergebnissicherheit hochgerechnet. Auf Grundlage

## Wichtige Eigenschaften

- › Hedonische Methode: Es werden Portfolios mit konstanten und genormten Objekteigenschaften beobachtet. Scheinbare Wertschwankungen aufgrund zufälliger Stichproben-Zusammensetzungen treten nicht auf. Mit der Methode werden somit reine Preisentwicklung gemessen.
- › Datengrundlage: Kaufpreise (keine Angebotspreise)
- › Frequenz: jährlich
- › Betrachtungszeitraum: lange Zeitreihen ab 1987, u.a. deshalb besonders für Wertfortschreibungen von Bestandsportfolios geeignet
- › Granularität: 875 Sprengnetter-Auswerteregionen; auch für den Zeitraum vor 2005 differenzierte Abbildung der unterschiedlichen Wertentwicklungen in Städten und ländlichen Regionen

dieser Daten werden Index-Reihen für 875 Sprengnetter-Auswerteregionen ermittelt und Postleitzahlenbasiert bereitgestellt.

## Datenbereitstellung

Die S-IM-Daten werden in einer PLZ-basierten Tabelle ausgewiesen und in Form von CSV-Dateien bereitgestellt. Jährlich erfolgt eine Aktualisierung der Index-Reihen.

Jahr	PLZ	S-IM ETW	S-IM EFH	S-IM MFH
2018	87775	174	168	139
2017	87775	160	147	133
...	...	...	...	...
2008	87775	104	107	109
2007	87775	103	104	106
2006	87775	101	101	103

Beispielhafte Darstellung der S-IM-Indizes

## Dokumentation und Reports

Die erstmalige Datenlieferung umfasst auch eine ausführliche Dokumentation des S-IM.

Zusätzlich zu den Indizes werden Reports zur Verfügung gestellt, in denen die gemessenen Marktschwankungen auf unterschiedlichen Ebenen (Gesamtdeutschland, Großregionen und Teilmärkte) zusammengefasst dargestellt und interpretiert werden. Es werden allgemeine Trends und Auffälligkeiten aufgezeigt.

Außerdem werden die zehn Auswerteregionen mit den stärksten Anstiegen bzw. Absenkungen dargestellt (TOP 10 Entwicklungen).

Erkannte Sonderentwicklungen werden explizit hervorgehoben und z.B. in Form von Heatmaps visualisiert.

**Stand: September 2018**

Sprengnetter GmbH  
Heerstraße 109 | 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

T 02641 91 30 0 | F 02641 91 30 10 10  
info@sprengnetter.de  
www.sprengnetter.de

Geschäftsführer:  
Dr. Hans Otto Sprengnetter | Jan Sprengnetter

HRB 13693 | Amtsgericht Koblenz  
Gerichtsstand Bad Neuenahr-Ahrweiler  
USt-Id.-Nr. DE 177 462 505