

Sprengnetter Immobilienmarkt-Monitoring (S-IM)

Wertentwicklungen für 874 Regionen und einen Zeitraum von über 35 Jahren.

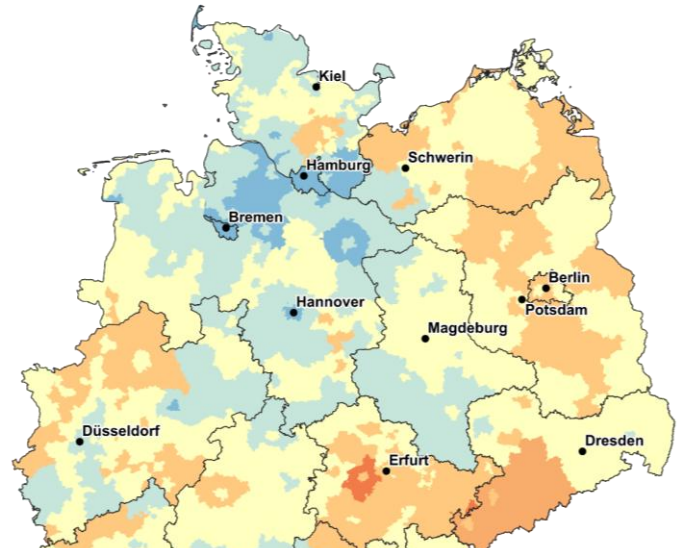
Kurzbeschreibung

Wer die aktuelle Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes verstehen und richtig interpretieren will, muss auch die langfristige Entwicklung dieses Marktes kennen. Dabei kann das Sprengnetter S-IM unterstützen, da es die Marktwertentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland für 874 Regionen differenziert über einen Zeitraum von mehr als 35 Jahren abbildet. Das Sprengnetter S-IM basiert auf regelmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios. Für die verschiedenen Immobilien-Teilmärkte werden dabei die Marktwerte von über zehntausend Objekten unter Verwendung aktueller regionaler Marktdaten mit ermittelt. Auf Grundlage der zeitlichen Änderungen dieser auf Kaufpreisen basierenden Marktwerte wird mit Hilfe statistischer Hochrechnungen eine räumliche Flächendeckung hergestellt.

Anwendungsgebiete

Insgesamt werden die Wertentwicklungen der drei Einzelportfolios Einfamilienhäuser (EFH), Mehrfamilienhäuser (MFH) und Eigentumswohnungen (ETW) für den übergeordneten Teilmarkt „Wohnen“ analysiert. Das S-IM bietet die optimale Grundlage zur:

- › Kleinräumigen Beobachtung von Marktschwankungen (Marktschwankungsmodell),
- › Langfristigen und permanenten Marktbeobachtung mit regelmäßiger Aktualisierung der Ergebnisse,
- › Identifizierung von Risikoregionen in Deutschland,
- › Wertfortschreibung großer Portfolios (Monitoring der beliebten Immobilien) und
- › Ermittlung quantitativer Kapitalanforderungen sowie Einsparung von Kapitalkosten für Ihr Institut.



Ihre Vorteile auf einen Blick

- ✓ Fundierte und praxistaugliche Analysemethoden
- ✓ Umfangreiche und belastbare Datengrundlage basierend auf Kaufpreisen
- ✓ Quartalsweise Aktualisierung
- ✓ Indexreihen ab 1987 bis heute
- ✓ Bundesweit verfügbar

Konzept

- › Mittels hedonischer Methode beobachtet das S-IM Einzelportfolios aus bebauten Grundstücken mit konstanten und genormten Objekteigenschaften.
- › Scheinbare Wertschwankungen aufgrund zufälliger Stichproben-Zusammensetzungen treten nicht auf.
- › Es werden mit dieser Methode reine Preisentwicklungen normierter, fiktiver Gebäude auf nach fachlichen Kriterien ausgewählten real existierenden Grundstücken ermittelt.
- › Es werden möglichst regionaltypische Bauweisen, wie z.B. die Unterkellerung eines Einfamilienhauses, berücksichtigt.
- › Die räumliche Verteilung der Objekte derart gestaltet, dass das gesamte Bundesgebiet flächendeckend repräsentativ abgedeckt ist.

Ergebnisdarstellung

- › Die S-IM Indizes sind flächendeckend für Deutschland differenziert in 874 Sprengnetter-Auswerteregeionen verfügbar
- › Die S-IM Daten sind über das Sprengnetter Index Portfolio (SIP) zugänglich und können hier in Echtzeit für die gewünschten Regionen angezeigt werden. Zusätzlich kann im SIP eine individuelle Portfolioanalyse mit den Daten angestoßen werden. Zusätzlich werden die Daten in einer Datentabelle, in einem Report und in Deutschlandgrafiken dargestellt
- › Die S-IM Daten können alternativ adress- und objektartbezogen als ImmoWertIndex über das Marktdatenportal bezogen werden.

- In Form von Heatmaps grafisch visualisiert,
- Auf unterschiedlichen Ebenen (Gesamtdeutschland, Großregionen und Teilmärkte) thematisiert,
- Allgemeine Trends und Auffälligkeiten aufgezeigt und
- Die TOP 10 der Auswerteregeionen mit den stärksten Anstiegen sowie Absenkungen dargestellt (Abbildung 02).

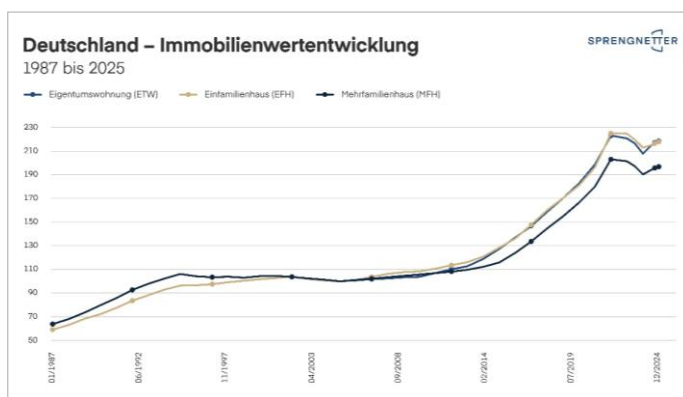


Abbildung 01: Deutschland – aktuelle Preisentwicklungen nach Teilmärkten.

- › Durch die sehr große Stützstellendichte werden Werte für „geografische Lücken“ aus den vorhandenen Daten mit hoher Ergebnissicherheit bundesweit flächendeckend hochgerechnet.

Datenbereitstellung

- › Auf Grundlage der im S-IM gemessenen Preisentwicklungen werden die quartalsweisen Immobilienwertentwicklungen sowie die Gesamtentwicklungen in Form von feingranularen Indizes für den Zeitraum ab 1987 abgeleitet (Abbildung 01).
- › Diese Ergebnisse werden auf Ebene der 874 Sprengnetter-Auswerteregeionen aggregiert.
- › Die S-IM-Daten werden als Index-Reihen für ganz Deutschland oder individuell für bestimmte Auswerteregeionen in PLZ-basierten Tabellen (CSV-Dateien) ausgewiesen und quartalsweise aktualisiert.
- › Zusätzlich werden die Immobilienpreisentwicklungen in einem Report:

Rang	Sprengnetter-Auswerteregeion	Index 2025
1	Insel Sylt	365
2	Insel Helgoland	352
3	Potsdam	332
4	München (Mitte)	317
5	Dahme-Spreewald	313

Abbildung 02: Einfamilienhäuser – die 5 höchsten Preisindizes 2025.

Rang	Sprengnetter-Auswerteregeion	Index 2025
1	Berlin (Mitte)	477
2	Berlin (Nord-Ost)	438
...		
8	Region Timmendorfer Strand	348
9	Oranienburg	342

Abbildung 03: Eigentumswohnungen – die 5 höchsten Preisindizes 2025.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1 | 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

T 02641 91 30 0 | F 02641 90 30 10 10
kreditwirtschaft@sprengnetter.de
www.sprengnetter.de

Geschäftsführer:
Christoph Barniske | David Niedzielski

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