

Sprengnetter Immobilienmarkt-Monitoring (S-IM)

Jährliche Wertentwicklungen für 875 Regionen und einen Zeitraum von über 35 Jahren.

Kurzbeschreibung

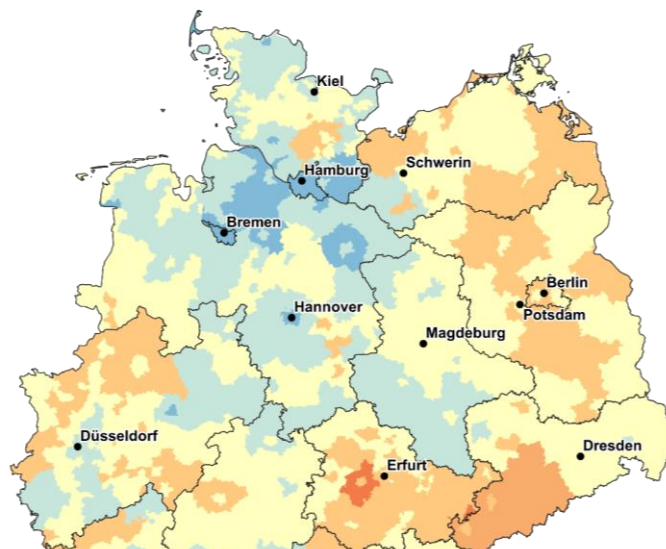
Wer die aktuelle Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes verstehen und richtig interpretieren will, muss auch die langfristige Entwicklung dieses Marktes kennen. Dabei kann das Sprengnetter S-IM unterstützen, da es die Marktwertentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland für 875 Regionen differenziert 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 beliebigen 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
- ✓ Jährliche oder halb-jährliche 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.

Ergebnisdarstellung

- › Die S-IM Ergebnisse werden in einer Datentabelle, in einem Report und in Deutschlandgrafiken dargestellt
- › Die S-IM Indizes und Reports können bundesweit für Deutschland bestellt werden
- › Die S-IM Daten können adress- und objektartbezogen als ImmoWertIndex über das Marktportal bezogen werden.
- › Die S-IM Daten können als Bestandteil des ImmoWertReports über das Marktportal bezogen werden
- › Die S-IM Indizes sind flächendeckend für Deutschland differenziert in 875 Sprengnetter-Auswerteregionen verfügbar

- › Die räumliche Verteilung der Objekte 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 bundesweit flächendeckend hochgerechnet.

Datenbereitstellung

- › Auf Grundlage der im S-IM gemessenen Preisentwicklungen werden die jährlichen Immobilienwertentwicklungen sowie die Gesamtentwicklungen in Form von feingranularen Indizes für den Zeitraum ab 1987 abgeleitet (Abbildung 01).
- › Diese Ergebnisse werden auf Ebene der 875 Sprengnetter-Auswerteregionen aggregiert.

- › Die S-IM-Daten werden als Index-Reihen für ganz Deutschland oder individuell für bestimmte Auswerteregionen in PLZ-basierten Tabellen (CSV-Dateien) ausgewiesen und jährlich aktualisiert.
- › Zusätzlich werden die Immobilienpreisentwicklungen in einem Report:
 - In Form von Heatmaps grafisch visualisiert,
 - Auf unterschiedlichen Ebenen (Gesamtdeutschland, Großregionen und Teilmärkte) thematisiert,
 - Allgemeine Trends und Auffälligkeiten aufgezeigt und
 - Die TOP 10 der Auswerteregionen mit den stärksten Anstiegen sowie Absenkungen dargestellt (Abbildung 02).

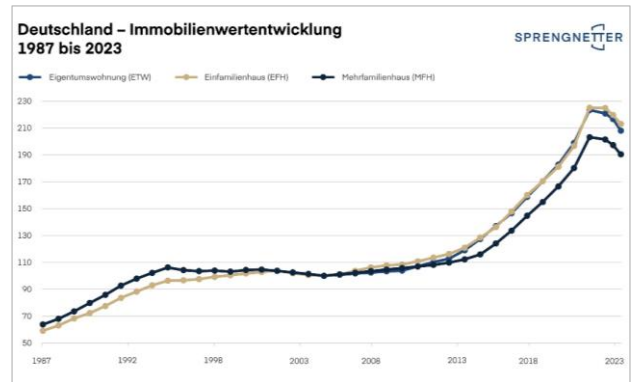


Abbildung 01: Deutschland – aktuelle Preisentwicklungen nach Teilmärkten.

Rang	Sprengnetter-Auswerteregion	Index 2023
1	Insel Sylt	375
2	Potsdam	354
3	München (Mitte)	344
4	München (Mitte)	335
5	Berlin (West)	331

Abbildung 02: Einfamilienhäuser – die 5 höchsten Preisindizes 2023.

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

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

Geschäftsführer:
Jan Sprengnetter | Stefan Rauch

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