



Märkte von morgen: Immobilienpreisprognose für Deutschland und Berlin

**Prof. Dr. Thomas K. Bauer
(RWI und Ruhr-Universität Bochum)**

Konstruktion des IMX

➤ Motivation

- Regionale und segmentspezifische Analyse der Immobilienpreisentwicklung

➤ Datenbasis

- Immobilienpreisinserate bei ImmobilienScout24
- Vorteil: Daten sind detailliert, hochfrequent und zeitnah verfügbar

Konstruktion des IMX



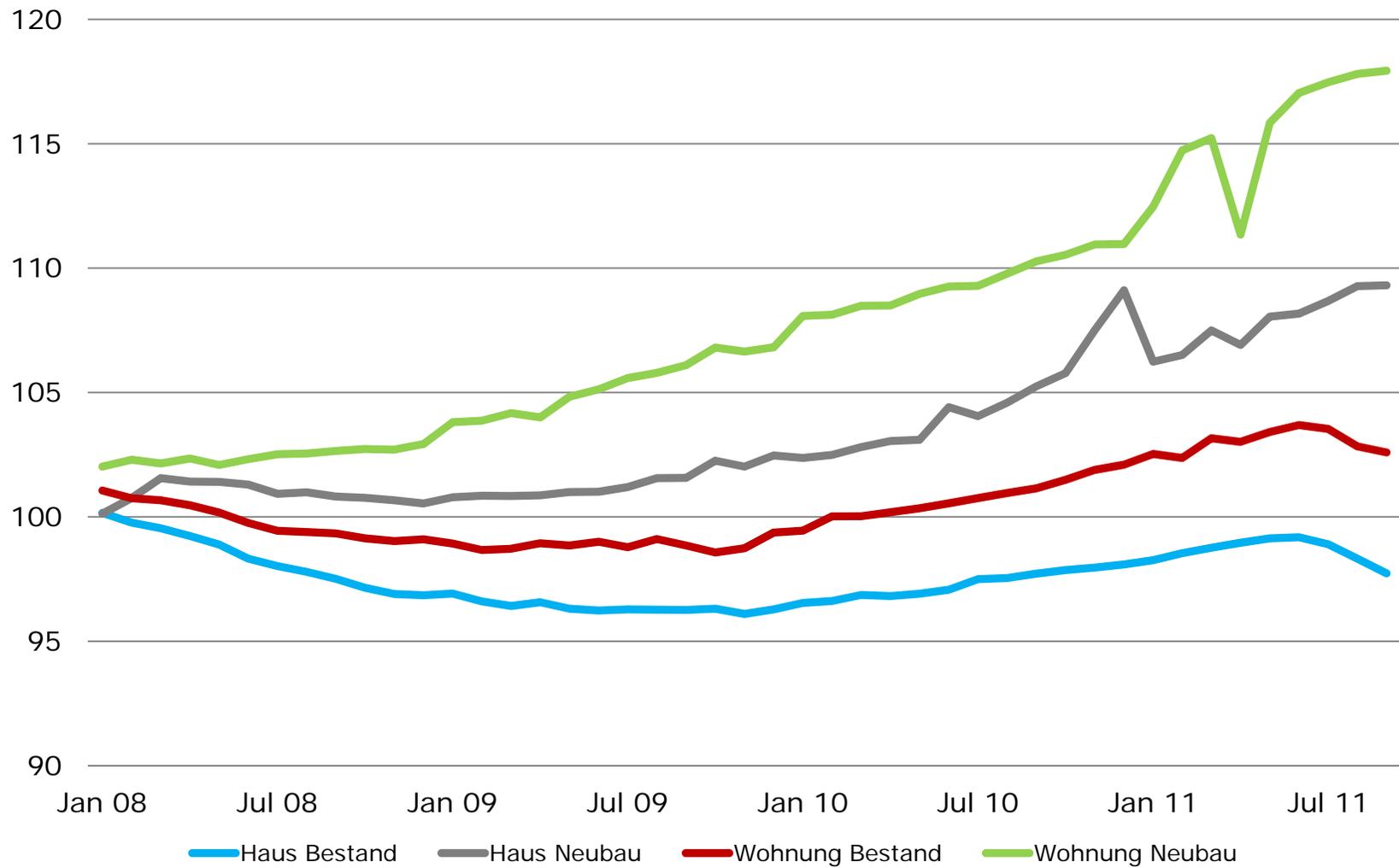
➤ Vorgehen

- Ausgangspunkt: Immobilien als heterogene Güter
- Immobilienpreise werden u.a. bestimmt durch Lage, Größe, Alter, Ausstattung, **Zeitpunkt der Einstellung**
- Vergleichbarkeit verlangt Bereinigung um diese Charakteristika

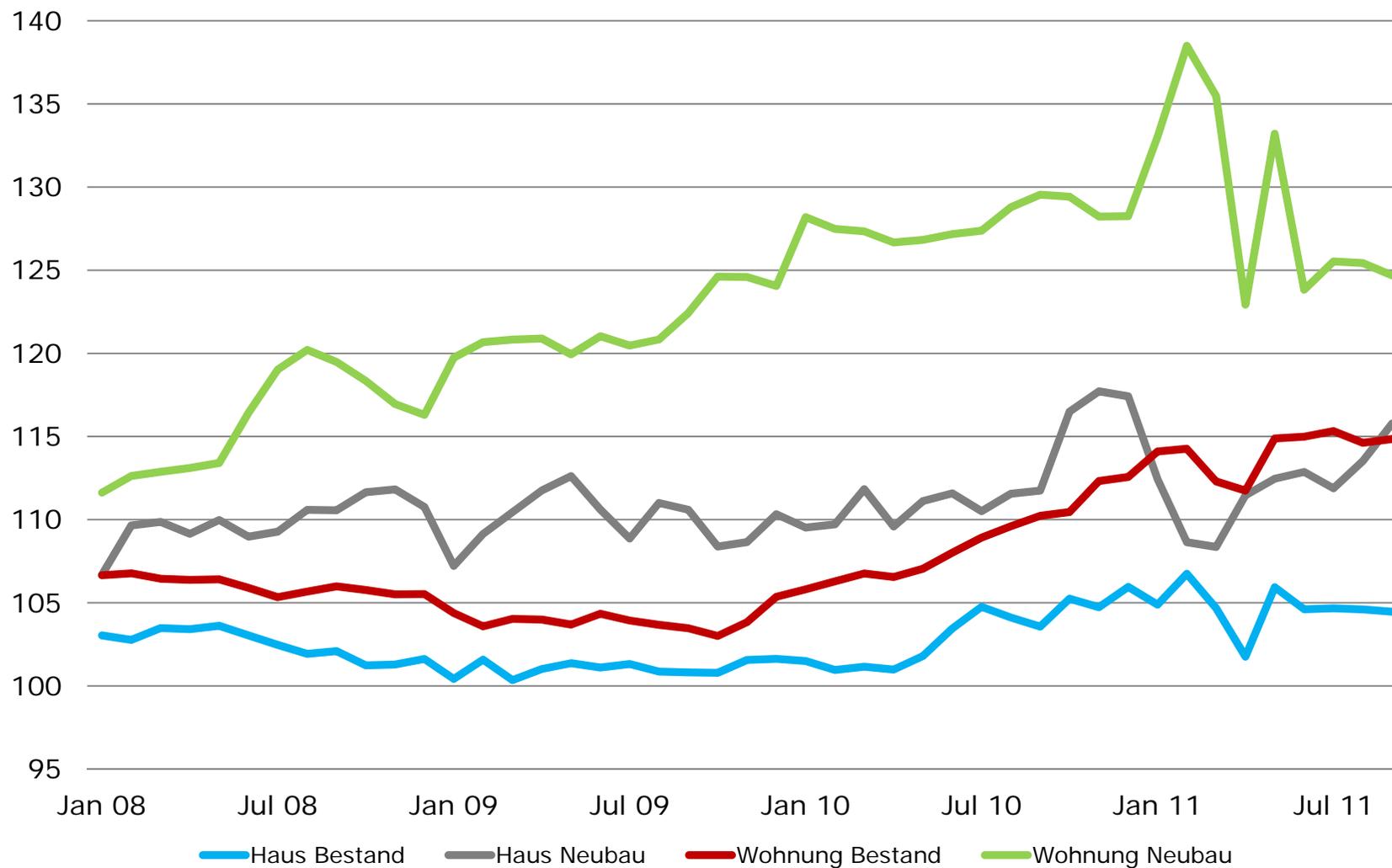
➤ Methode - hedonischen Preisfunktion

- Schätzung partieller Preiseinflüsse der Charakteristika
- Qualitätsbereinigter Preisindex aus Koeffizienten der Zeitvariablen

Segmentpezifischer IMX



Segmentpezifischer IMX Berlin



IMX-Prognose



➤ Datenumfang

Monatsdaten von Januar 2007 – September 2011

➤ Methodik

- ARDL-Modells: Prognose des IMX auf Basis eines vergangener Realisationen des Index und zusätzlicher Informationen (Umfragen, Finanzmarktdaten, Wirtschaftsindikatoren, Immobilienmarktdaten)
- Prognosezeitraum: Juli 2010 bis März 2012

IMX-Prognose

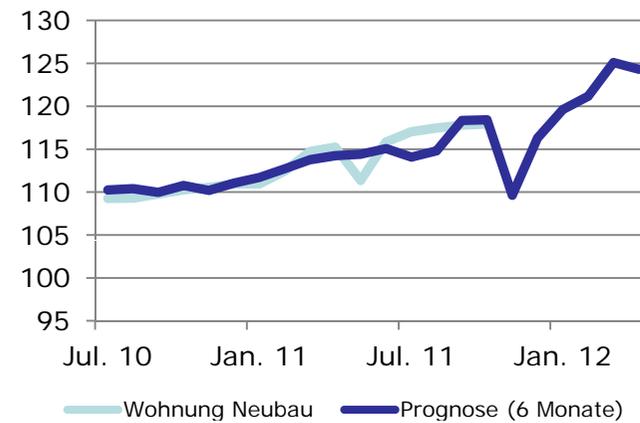
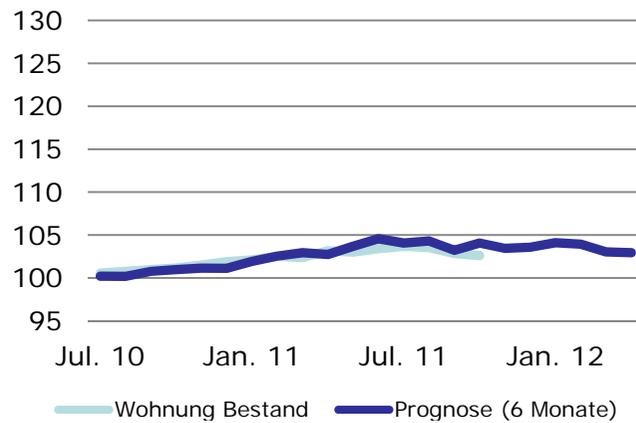
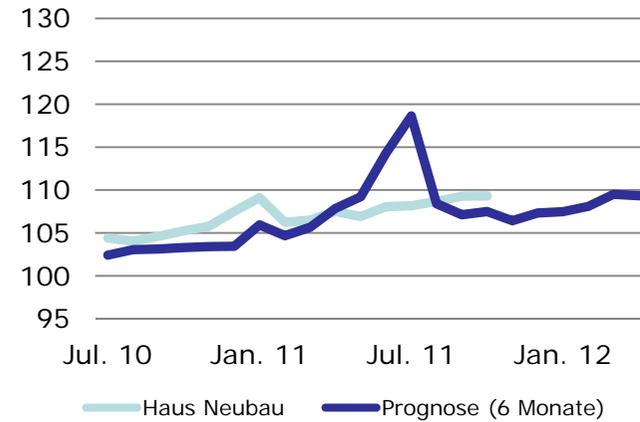
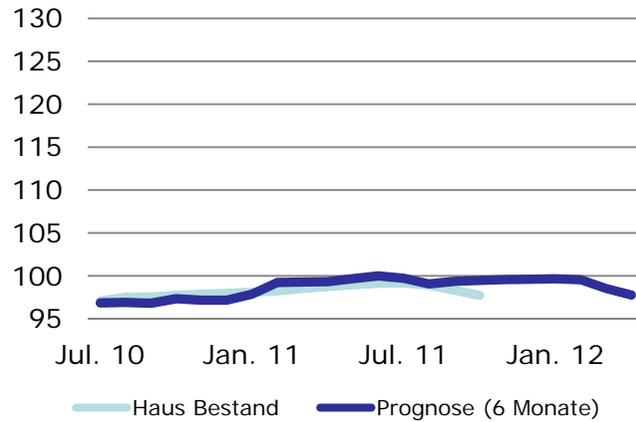
➤ Vorgehen

- Prognose-Evaluation anhand der Prognosen für Juli 2010 - September 2011
- Variablenauswahl aus 26 exogenen Variablen auf Basis der Prognosegüte:
 - Deutschland: „Geplante größere Anschaffungen privater Haushalte“; „Effektivzinssätze auf Wohnungsbaukredite (Neugeschäft)“
 - Berlin: „Geplante größere Anschaffungen privater Haushalte“

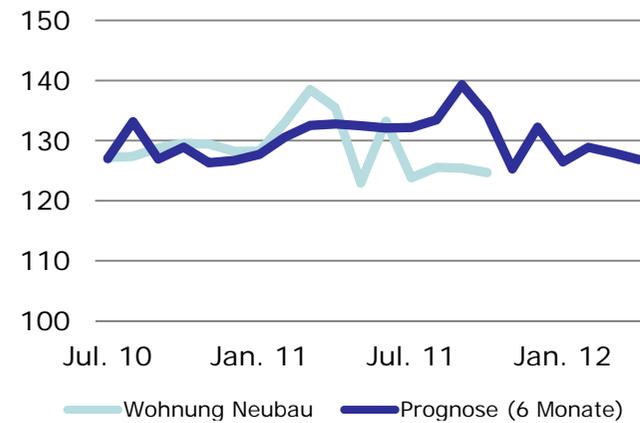
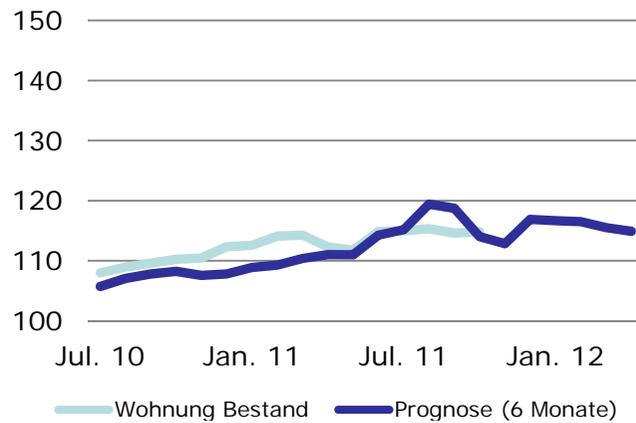
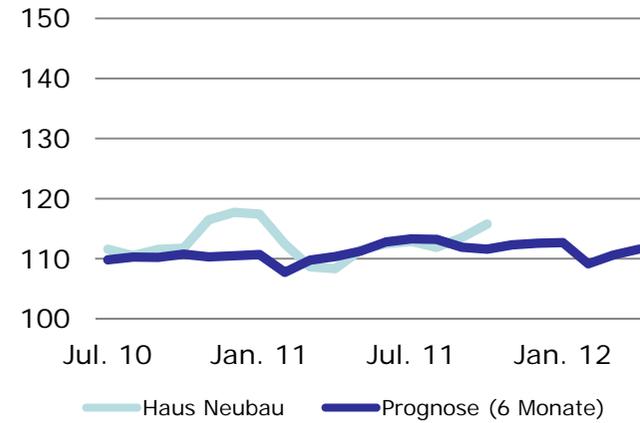
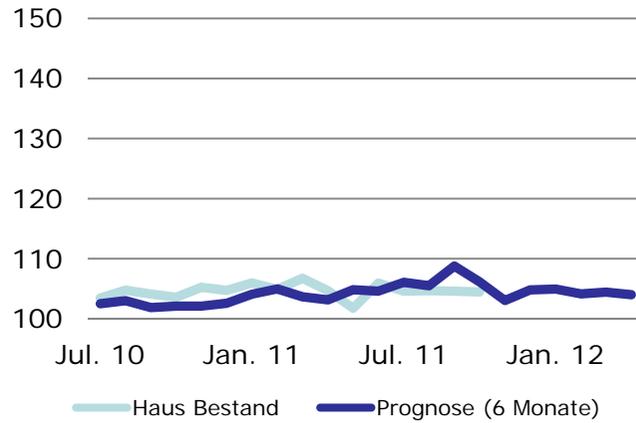
➤ Prognosegüte

Geringere Prognosefehler in den Bestandssegmenten und bei den Prognosen für Deutschland

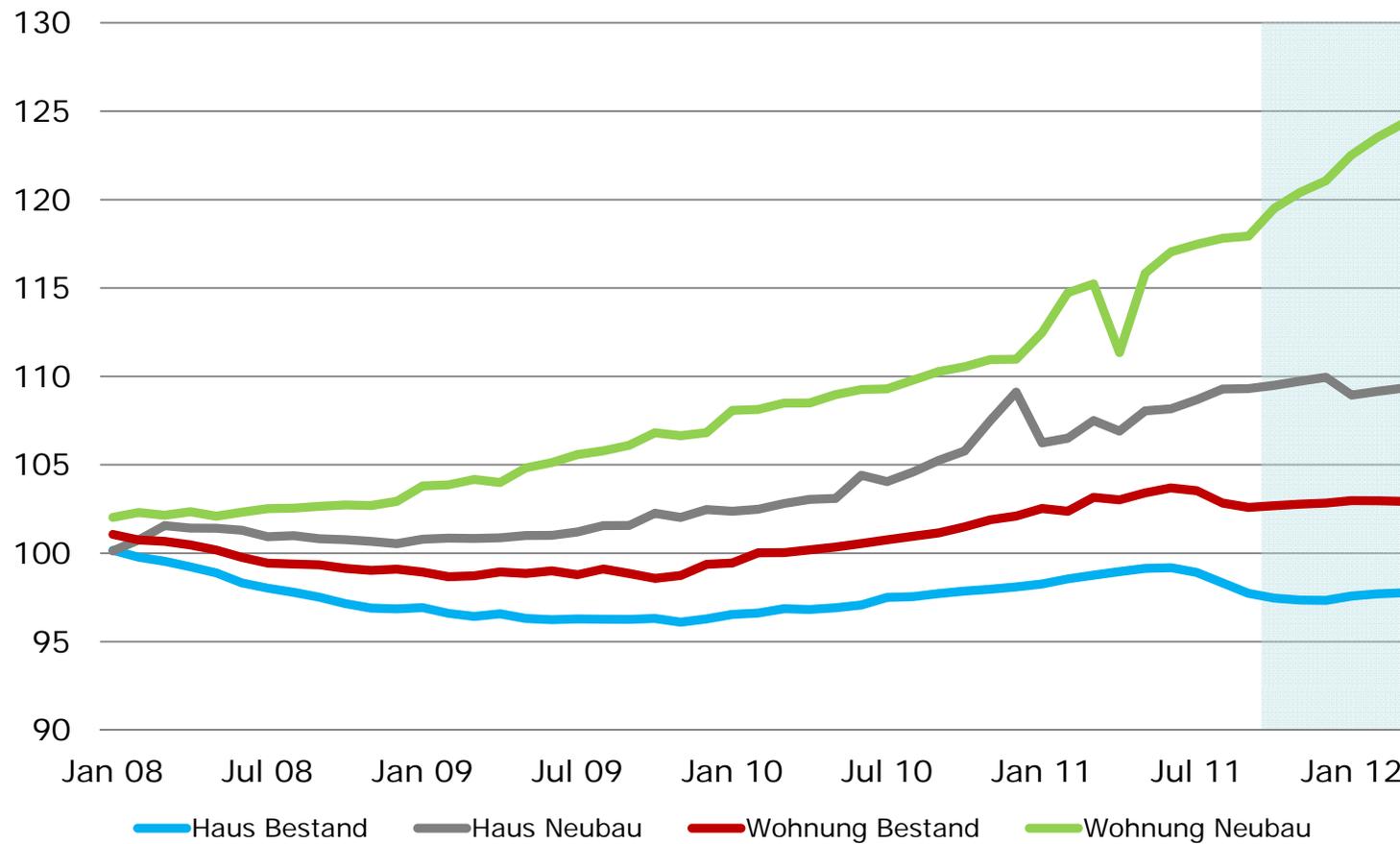
Prognose-Evaluation für Deutschland



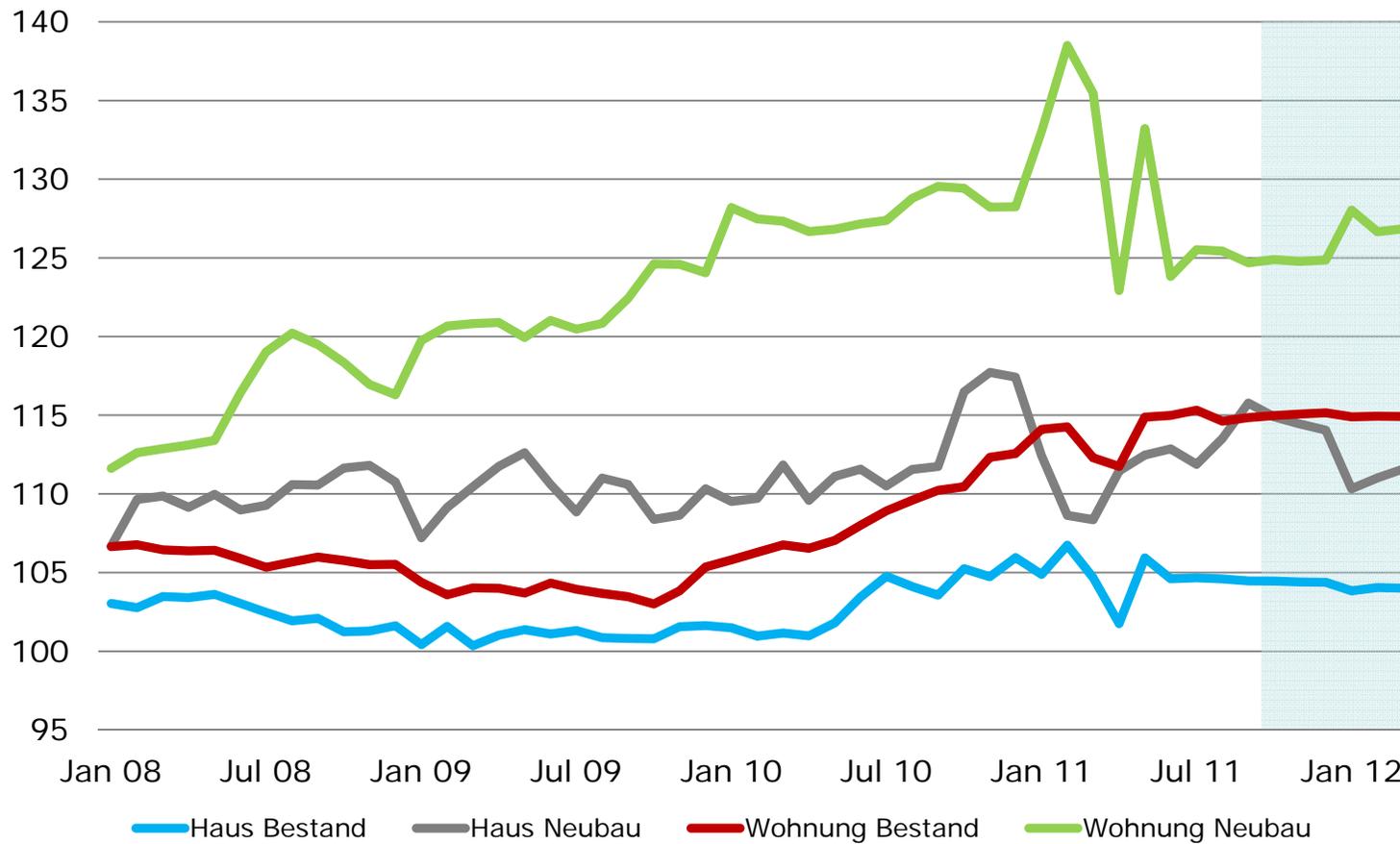
Prognose-Evaluation für Berlin



IMX-Prognose für Deutschland



IMX-Prognose für Berlin



Fazit

➤ **Ergebnisse der Prognose für Deutschland:**

- Stagnation der Preisentwicklung in den Bestandssegmenten
- Preisindex in den Neubausegmenten bleibt weiter aufwärtsgerichtet

➤ **Ergebnisse der Prognose für Berlin:**

- Stagnation der Preisentwicklung in den Bestandssegmenten
- Preisindex in den Neubausegmenten steigt erst Anfang 2012 wieder leicht

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de



Vielen für Ihre Aufmerksamkeit

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

rwi

rwi

rwi

rwi

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

rwi

rwi

rwi

rwi

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

rwi

rwi

rwi

rwi

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

www.rwi-essen.de

Prognosegüte

Durchschnittlicher Quadratischer Prognosefehler	Haus Bestand	Haus Neubau	Wohnung Bestand	Wohnung Bestand
Deutschland	0.78	3.68	0.648	1.48
Berlin	2.178	3.46	2.89	6.17

- Gründe für Prognoseunschärfen
 - Kurze Zeitreihe
 - Kein kompletter Zyklus
 - Insbesondere für Berlin: Keine Berlinspezifischen Daten