



21st



21ST:INSIGHT

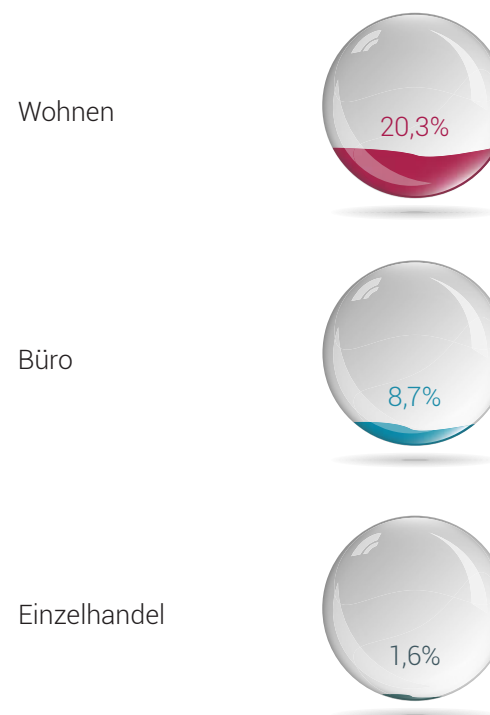
AUGUST | 2021

MARKTANALYSE:
DIE GEFAHR VON PREISBLASEN
AUF DEM DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT

Wie hoch ist die Gefahr einer Preisblase in den Assetklassen?

- In den vergangenen Jahren ist immer wieder über eine Überhitzung des deutschen Immobilienmarktes und die Gefahr der Bildung von Preisblasen diskutiert worden.
- 21st Real Estate hat dies zum Anlass genommen und untersucht, ob eine Blasengefahr auf den deutschen Teilmärkten Wohnen, Büro und Einzelhandel besteht.
- **Die Analyse zeigt: Es gibt Preisblasen auf allen drei Teilmärkten.**
- Der Wohnungsmarkt ist am stärksten betroffen. Gut 20 Prozent aller untersuchten Städte und Gemeinden zeigen im zweiten Quartal 2021 eine Preisblase. Tendenz steigend.
- Auf dem Büroimmobilienmarkt sind nur 8,7 Prozent, auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt 1,6 Prozent der untersuchten Städte und Gemeinden von einer Preisblase betroffen. Die Entwicklung deutet auf einen konstant bleibenden Anteil auf beiden Teilmärkten hin.

Anteil an deutschen Städten mit Blasengefahr im 2. Quartal 2021



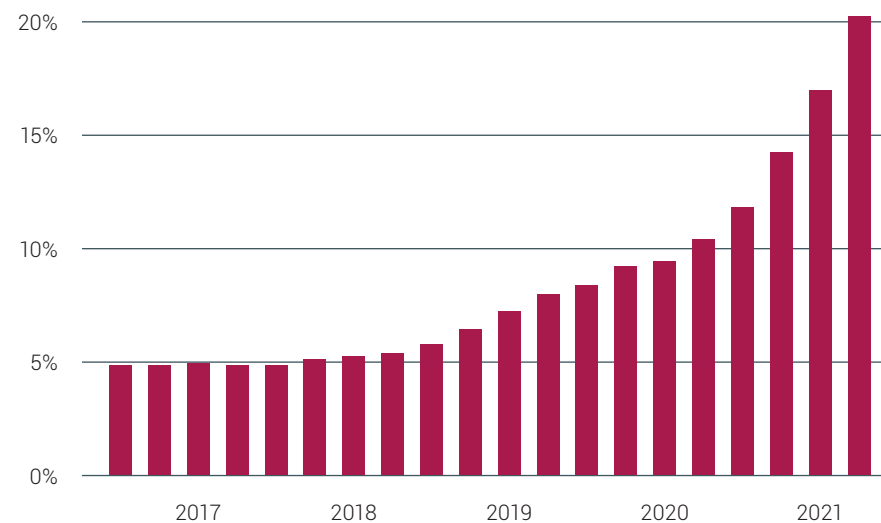
Quelle: 21st Real Estate

- Zur Berechnung der Blasenindikatoren wurde geprüft, ob sich die Verkaufspreise explosionsartig von den Mieten entkoppelt haben. Dazu wurde die etablierte Methode von Phillips, Wu und Yu¹ angewendet.
- Die Berechnung basiert auf quartalsweisen Indexreihen von Verkaufspreisen und Mieten der Assetklassen Wohnen, Büro und Einzelhandel für 11.006 deutsche Städte und Gemeinden. Die Indizes beruhen auf 8.473.788 verschiedenen Angebotsbeobachtungen und decken den Zeitraum vom ersten Quartal 2011 bis zum zweiten Quartal 2021 ab.
- Unter Verwendung eines komplexen autoregressiven Prozesses wurden die Koeffizienten der autoregressiven Komponente auf explosives Verhalten mit vorwärts rollenden Regressionen getestet. Dies bedeutet, dass mit einem Zeitfenster von 23 Perioden begonnen und das Analysefenster sukzessive um eine Periode vergrößert wurde, bis alle 42 Perioden erreicht wurden. Auf diese Weise ist es möglich, eine Zeitreihe von Blasenindikatoren zu erstellen.
- Zeigt der Blasenindikator einen positiven Wert, deutet dies auf eine signifikante Blasengefahr hin.

¹ Phillips, P.C.B., Wu, Y., and J. Yu (2011): Explosive behavior in the 1990s Nasdaq: When did exuberance escalate asset values? International Economic Review, 52, 201-226

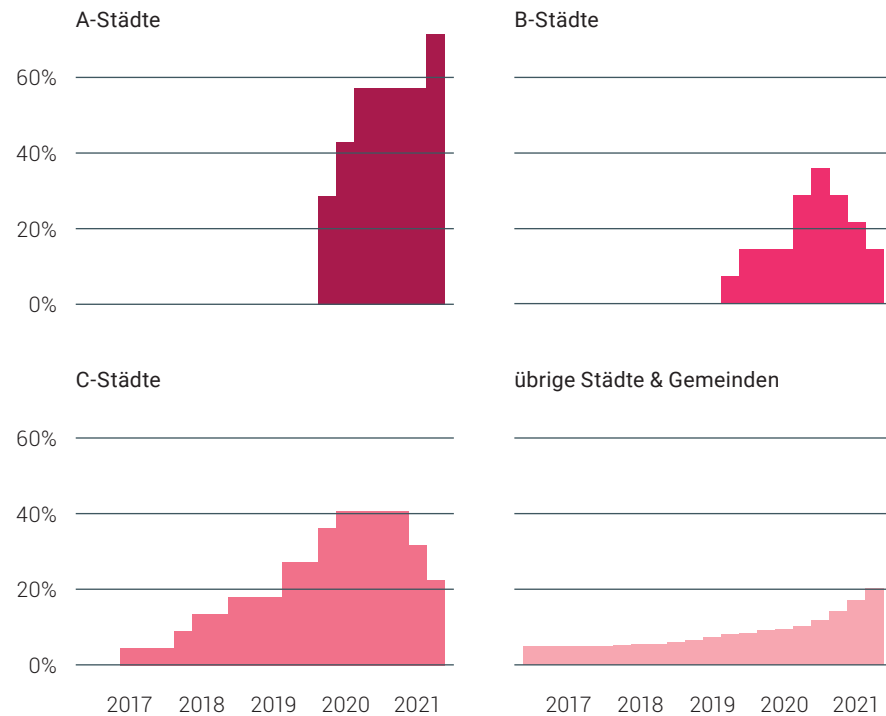
- Der Anteil an Städten mit Gefahr der Bildung einer Preisblase auf dem Wohnungsmarkt hat sich deutlich erhöht und lag im zweiten Quartal 2021 bei 20,3 Prozent.
- Seit Beginn der Coronavirus-Pandemie im zweiten Quartal 2020 hat sich der Anstieg deutlich verstärkt.
- Besonders hoch ist der Anteil in A-Städten. In 5 der 7 Metropolen herrscht bereits ein erhöhtes Risiko einer Preisblase: Düsseldorf, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.
- In B- und C-Städten nimmt die Blasengefahr hingegen seit Mitte 2020 wieder ab.
- In den übrigen Städten breitet sich die Gefahr einer Preisblase seit 2017 stetig aus. Gut 20 Prozent der Gemeinden zeigen einen positiven Indikatorwert.

Anteil an deutschen Städten & Gemeinden mit Blasengefahr auf dem Wohnungsmarkt



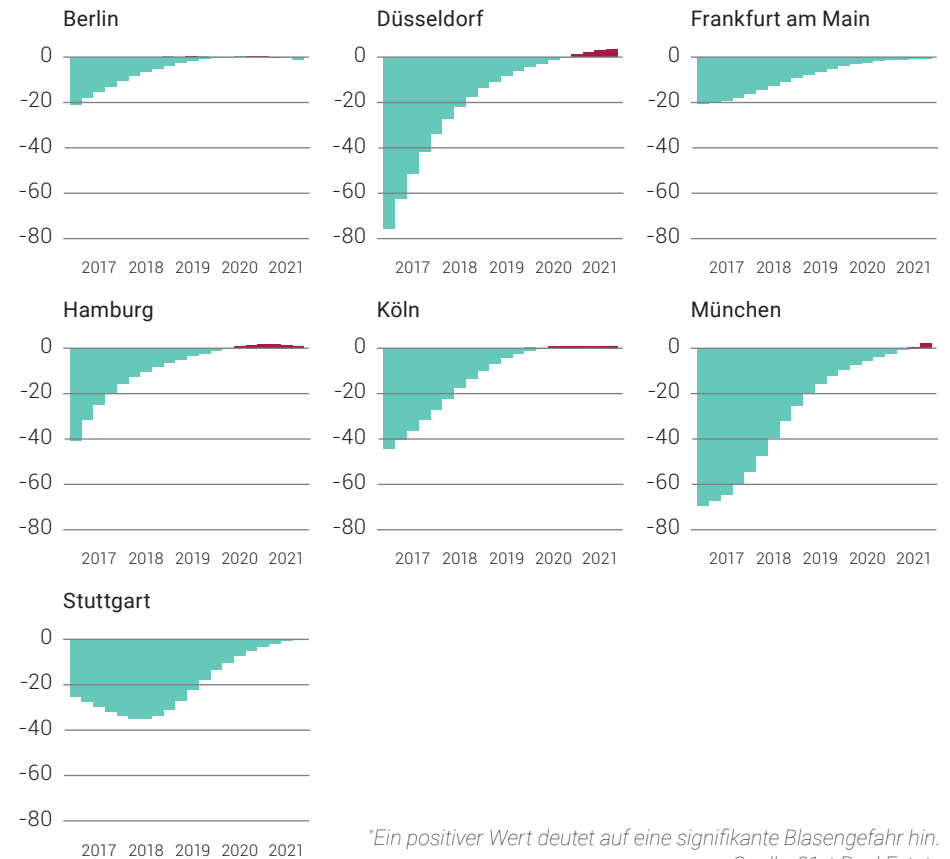
Quelle: 21st Real Estate

Anteil an Städten mit Blasengefahr auf dem Wohnungsmarkt nach Stadttypen



Quelle: 21st Real Estate

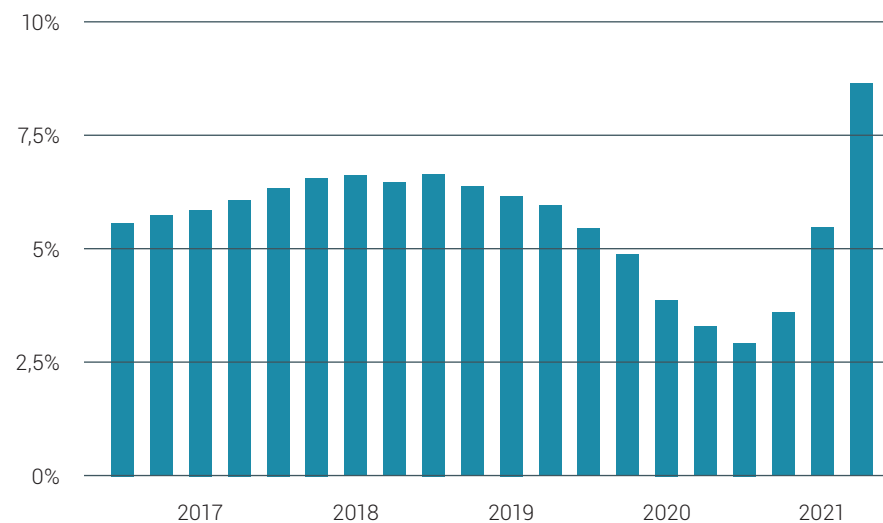
Blasenindikator* für die Wohnungsmärkte der sieben A-Städte



*Ein positiver Wert deutet auf eine signifikante Blasengefahr hin.
Quelle: 21st Real Estate

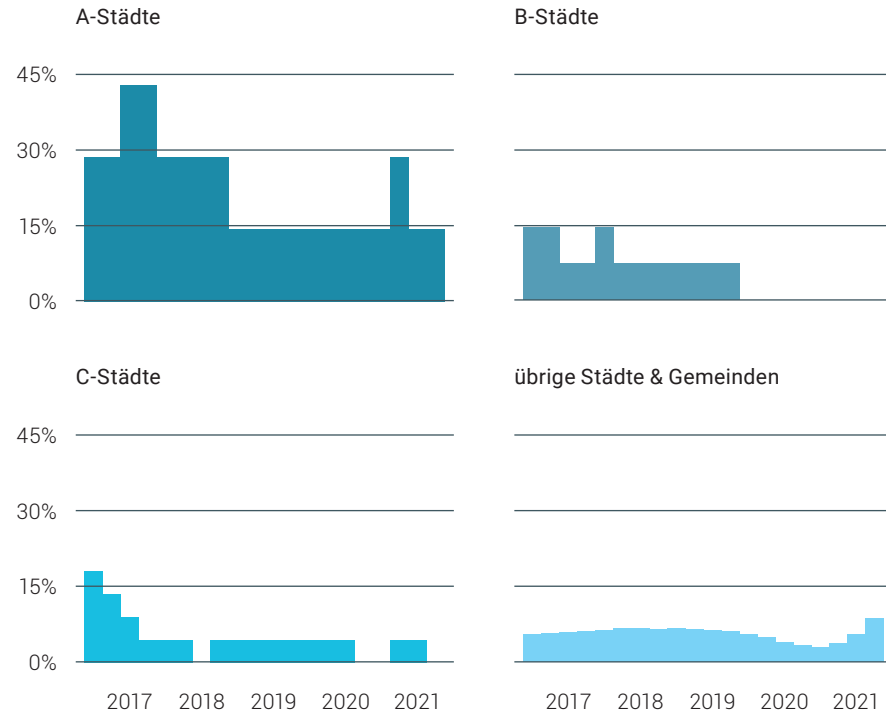
- In 8,7 Prozent aller untersuchten Städte gibt es eine erhebliche Gefahr einer Preisblase auf dem Büroimmobilienmarkt.
- Nach einer längeren Phase mit konstanter und zuletzt leicht absinkender Tendenz, steigt die Blasengefahr seit dem dritten Quartal 2020 wieder an.
- In den A-, B- und C-Städten ist die Überhitzungsgefahr seit geraumer Zeit rückläufig, in den übrigen Städten steigt sie hingegen seit Mitte 2020 an.
- Aktuell ist Düsseldorf die einzige der sieben A-Städte, die einen positiven Blasenindikator aufweist. In Hamburg hat sich die Gefahr von Preisübertreibungen am Büroimmobilienmarkt zuletzt deutlich abgekühlt und der Indikator ist wieder in den negativen Wertbereich abgesunken.

Anteil an deutschen Städten & Gemeinden mit Blasengefahr auf dem Büroimmobilienmarkt



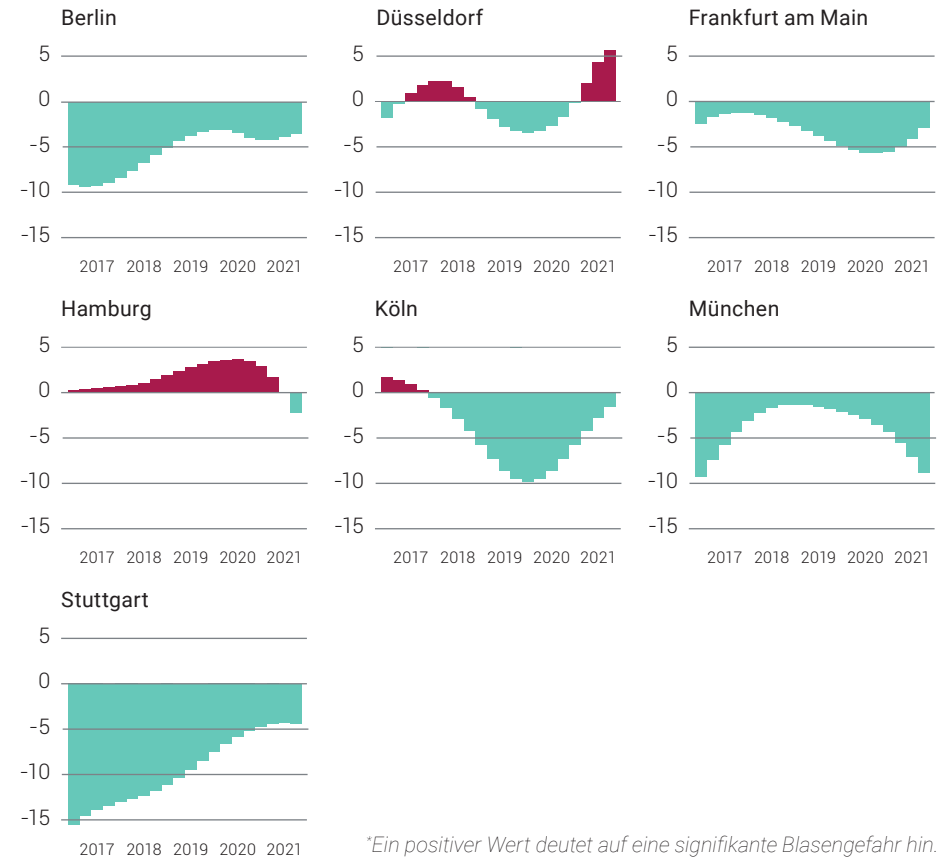
Quelle: 21st Real Estate

Blasengefahr auf dem Büroimmobilienmarkt nach Stadttypen



Quelle: 21st Real Estate

Blasenindikator* Büroimmobilienmarkt in den sieben A-Städten

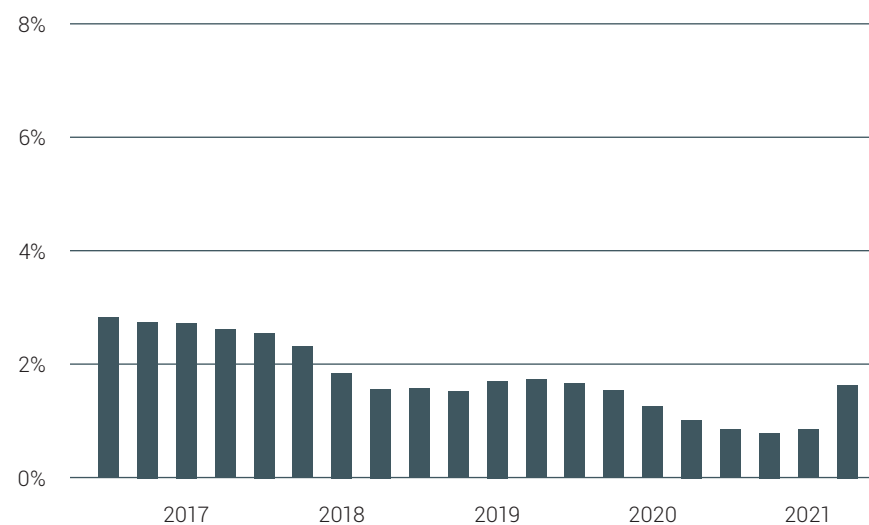


*Ein positiver Wert deutet auf eine signifikante Blasengefahr hin.
Quelle: 21st Real Estate

Geringste Blasengefahr

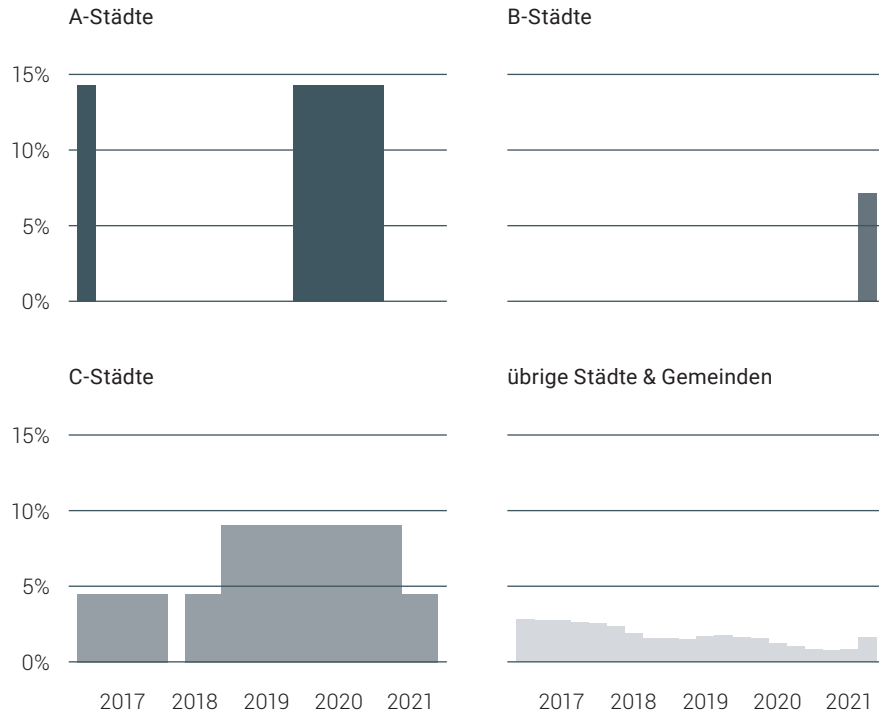
- Bei lediglich 1,6 Prozent der untersuchten Städte und Gemeinden besteht ein signifikantes Risiko einer Preisblase auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt.
- Keine der sieben A-Städte weist derzeit eine Überhitzung auf.
- Die B- und die übrigen Städte verzeichnen im 2. Quartal 2021 einen sprunghaften Anstieg der Gefahr einer Preisblase.
- Köln wies zwischen 2019 und 2020 eine Preisblase auf, seit Anfang 2021 liegt der Indikatorwert jedoch wieder unter 0.

Anteil an deutschen Städten & Gemeinden mit Blasengefahr auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt



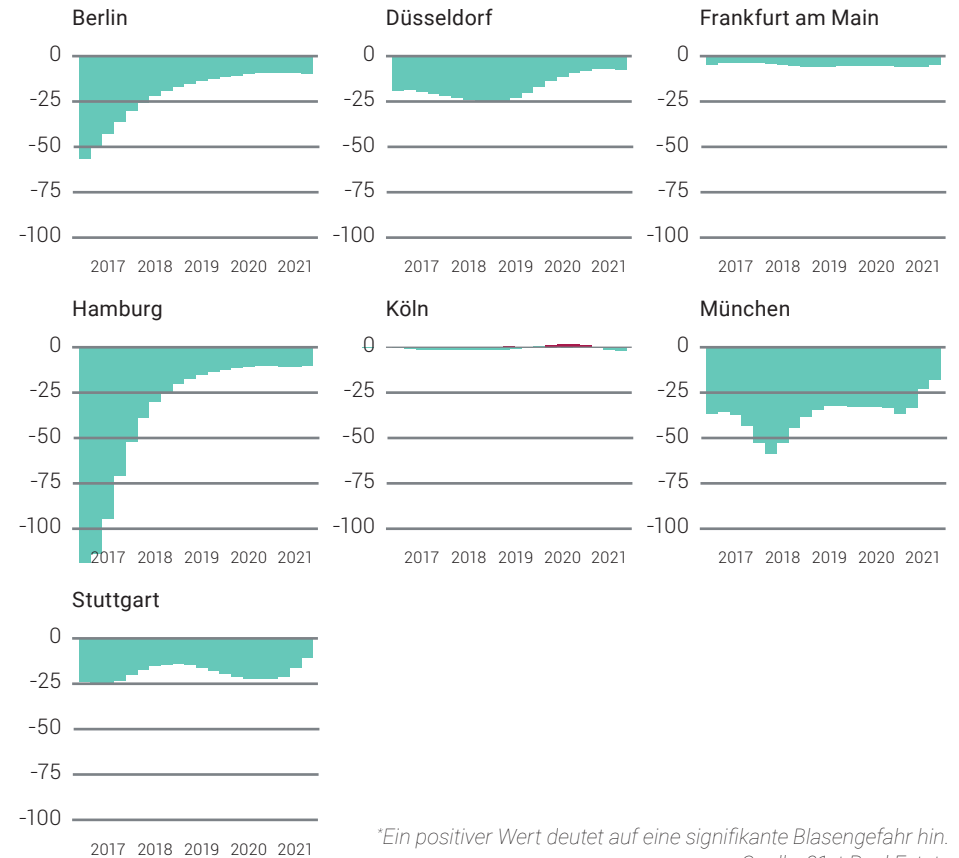
Quelle: 21st Real Estate

Blasengefahr auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt nach Stadttypen



Quelle: 21st Real Estate

Blasenindikator* Einzelhandelsimmobilienmarkt in den sieben A-Städten



*Ein positiver Wert deutet auf eine signifikante Blasengefahr hin.
Quelle: 21st Real Estate

AUTOR

Dr. Alexander Konon
Senior Data Scientist



IHR ANSPRECHPARTNER

Amar Eskef
Head of Data Science

E-Mail: info@21re.de



21st Real Estate GmbH | Bouchéstraße 12 | 12435 Berlin
www.21re.de

Disclaimer

Die in diesem Marktbericht verwendeten Informationen basieren auf externen Daten sowie eigenen Auswertungen der 21st Real Estate GmbH. Bei der Datenrecherche, den eigenen Erhebungen und Berechnungen sowie der Auswahl der Datenquellen wurde mit größter Sorgfalt vorgegangen. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Die vorliegenden Daten dienen somit nur als Orientierungshilfe zur Einschätzung und ersetzen nicht eine standortspezifische Immobilienmarktanalyse. Auch für detaillierte Bewertungen, Projektentwicklungen und Investitionsprojekte ersetzen die Daten dieser Studie nicht eine projektspezifische Standort- und Marktanalyse. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Marktbericht verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der 21st Real Estate GmbH.



ÜBER 21ST REAL ESTATE

21st Real Estate gehört seit der Gründung im Jahr 2016 zu den innovativsten Proptechs in Europa. Wir haben uns das Ziel gesetzt, den Transaktionsprozess von Immobilien zu digitalisieren. Dazu bieten wir digitale Lösungen für Markt-, Standort- und Investitionsentscheidungen und entwickeln neuartige, webbasierte Software-Lösungen, mit denen Anwender unter anderem:

- automatisiert und auf Knopfdruck Lagen analysieren, bewerten und zielgruppenorientierte Standorteinschätzungen durchführen können,
- die Marktüblichkeit von Mieten deutschlandweit, adressgenau und bis auf Einheitenebene in Abhängigkeit von Baujahr, Größe und Ausstattungsstandard ermitteln können,
- anhand individuell erstellbarer Profile Standorte für spezifische Investitionsstrategien identifizieren und
- die Performance von Immobilienportfolios analysieren können.

Dies ermöglicht Investoren, Bauträgern, Asset Managern, Banken, Bewertern und Bestandshaltern eine schnellere und zugleich fundierte Entscheidungsfindung – auch aus dem Homeoffice oder von unterwegs.