

21st

21ST:INSIGHT

NOVEMBER | 2021

MARKTANALYSE:
DIE GEFAHR VON PREISBLASEN
AUF DEM DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT
Q3 2021



Wie hoch ist die Gefahr einer Preisblase in den Assetklassen?

- Das Thema der Überhitzungstendenzen auf dem deutschen Immobilienmarkt steht vor dem Hintergrund der Niedrigzinspolitik, fehlender Anlagealternativen und auch der Corona-Pandemie immer wieder im medialen Fokus.
- 21st Real Estate hat dies zum Anlass genommen, vierteljährlich zu untersuchen, wie stark die Blasengefahr auf den deutschen Teilmärkten Wohnen, Büro und Einzelhandel ausfällt.
- **Die Analyse für das dritte Quartal 2021 zeigt, dass es nach wie vor Preisblasen auf allen drei Teilmärkten gibt.**
- Der Wohnungsmarkt ist weiterhin am stärksten betroffen, jedoch sank der Anteil an Gemeinden, die eine Preisblase aufweisen, von 20,3 Prozent im zweiten Quartal auf 18,9 Prozent im dritten Quartal 2021.
- Auf dem Büro- (+1,8%-Punkte) und Einzelhandelsimmobilienmarkt (+0,5%-Punkte) sind dagegen leichte Anstiege zum Vorquartal zu verzeichnen.

Anteil an deutschen Städten und Gemeinden mit Blasengefahr im 3. Quartal 2021



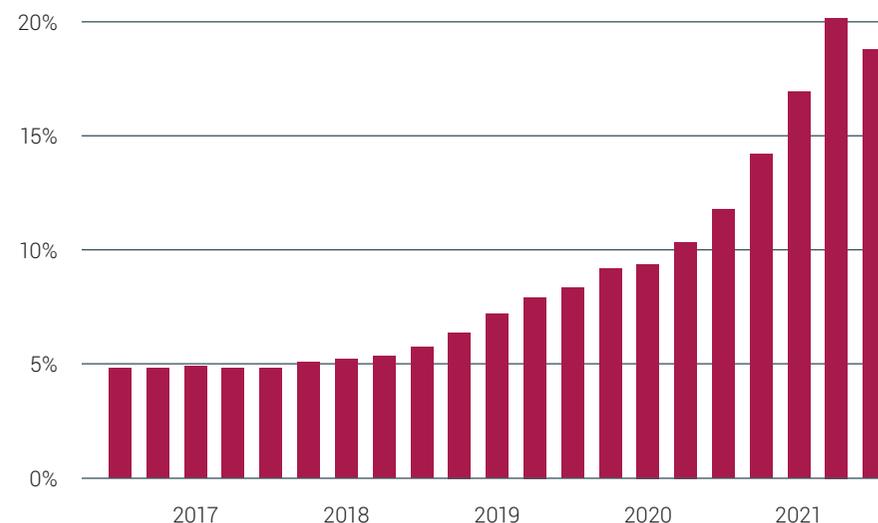
Quelle: 21st Real Estate

- 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 8.708.677 verschiedenen Angebotsbeobachtungen und decken den Zeitraum vom ersten Quartal 2011 bis zum dritten 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 43 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

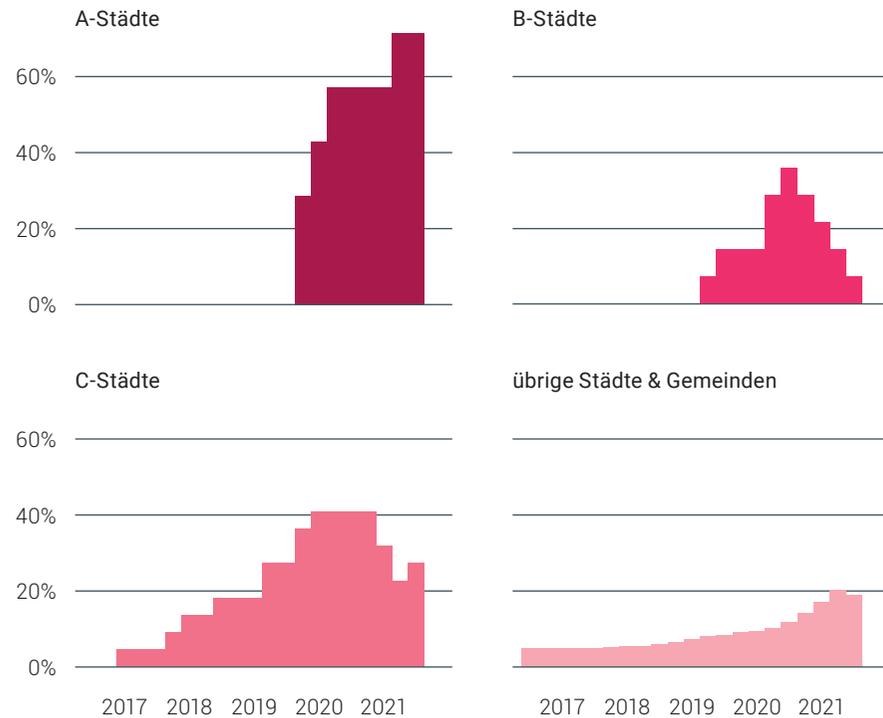
- Seit dem zweiten Quartal 2020 hat sich der Anstieg der Blasengefahr auf dem deutschen Wohnungsmarkt deutlich verstärkt.
- Nach einer langen Periode des stetigen Anstiegs ging der Anteil an Städten mit Gefahr der Bildung einer Preisblase im dritten Quartal 2021 erstmals wieder leicht um 1,4 Prozentpunkte gegenüber dem vorangegangenen Quartal zurück.
- Auch wenn es im dritten Quartal zu einer leichten Abkühlung gekommen ist, deutet die tendenzielle Entwicklung auf einen weiteren Anstieg der Blasengefahr in Zukunft hin.
- In 5 der 7 Metropolen herrscht bereits ein erhöhtes Risiko einer Preisblase: Düsseldorf, Hamburg, Stuttgart, München und Köln. In den beiden letztgenannten A-Städten ist der Indikatorwert im Vergleich zum Vorquartal gestiegen.
- Insgesamt ist die Blasengefahr in den A-Städten konstant geblieben, in den B- und den übrigen Städten ist sie rückläufig.
- Der Anteil betroffener C-Städte erhöhte sich hingegen von 22,7 auf 27,3 Prozent.

Anteil an deutschen Städten & Gemeinden mit Blasengefahr auf dem Wohnungsmarkt



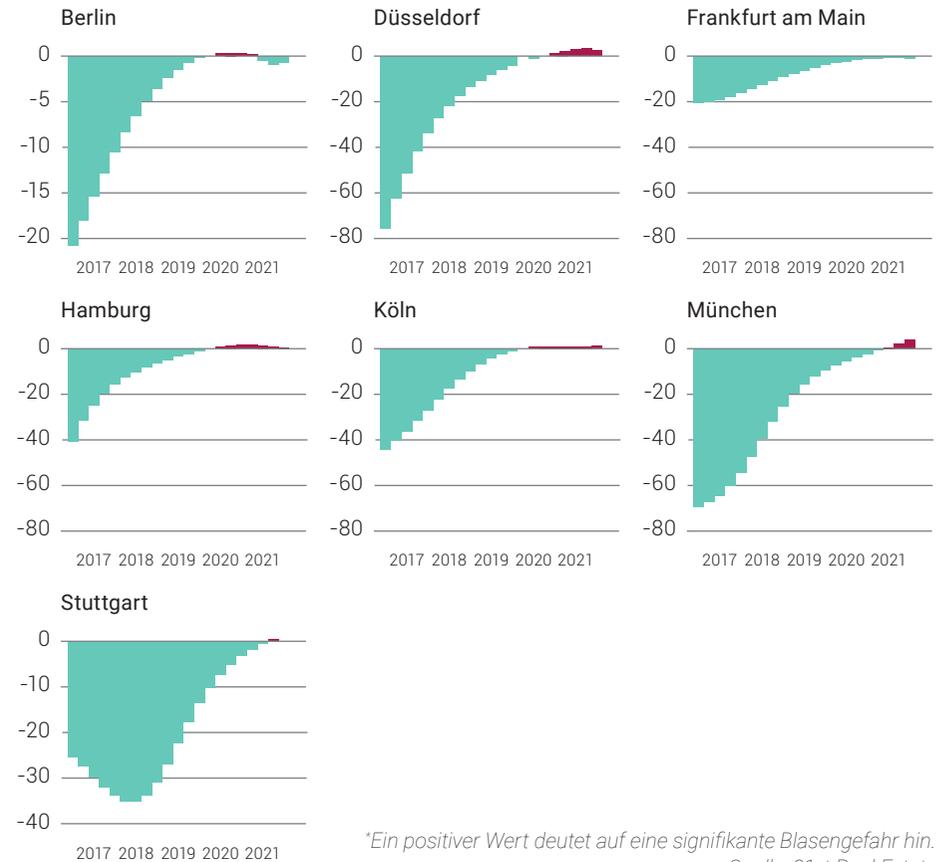
Quelle: 21st Real Estate

Anteil an Städten mit Blasengefahr auf dem Wohnungsmarkt nach Stadttypen



Quelle: 21st Real Estate

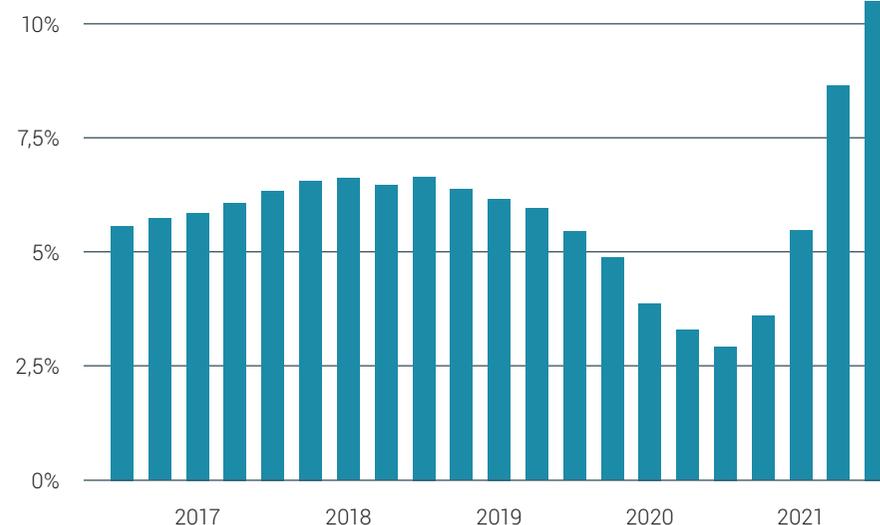
Blasenindikator* für die Wohnungsmärkte der sieben A-Städte



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

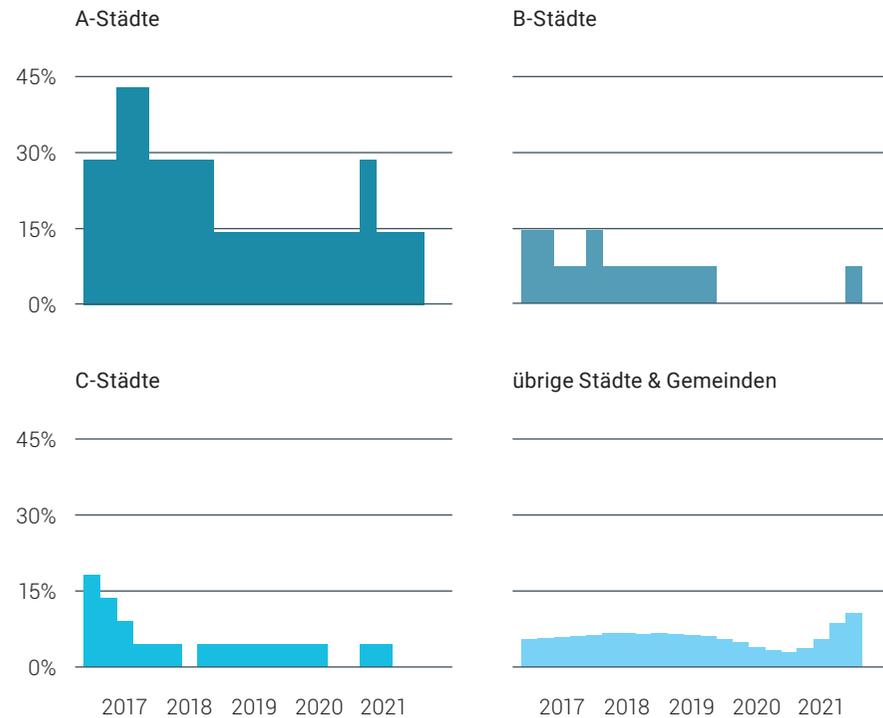
- Seit dem dritten Quartal 2020 ist die Blasengefahr auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt stark angestiegen. Vom zweiten zum dritten Quartal 2021 ist ein Plus von 1,9 Prozentpunkten auf einen Anteil von 10,5 Prozent zu konstatieren.
- In den C-Städten ist die Überhitzungsgefahr seit geraumer Zeit rückläufig. Im dritten Quartal ist der Anteil betroffener Städte in dieser Gruppe auf 0 Prozent gesunken.
- Bis zum zweiten Quartal 2021 gab es unter den B-Städten keine Anzeichen einer Überhitzung. Im dritten Quartal weist Wiesbaden Anzeichen einer Preisblase auf.
- Auch in den übrigen Städten ist der Anteil der von einer Preisblase betroffenen Kommunen und Gemeinden um 1,9 Prozentpunkte auf 10,5 Prozent gestiegen.
- Unter den sieben Metropolen weist einzig Düsseldorf einen positiven Blasenindikator auf.

Anteil an deutschen Städten & Gemeinden mit Blasengefahr auf dem Büroimmobilienmarkt



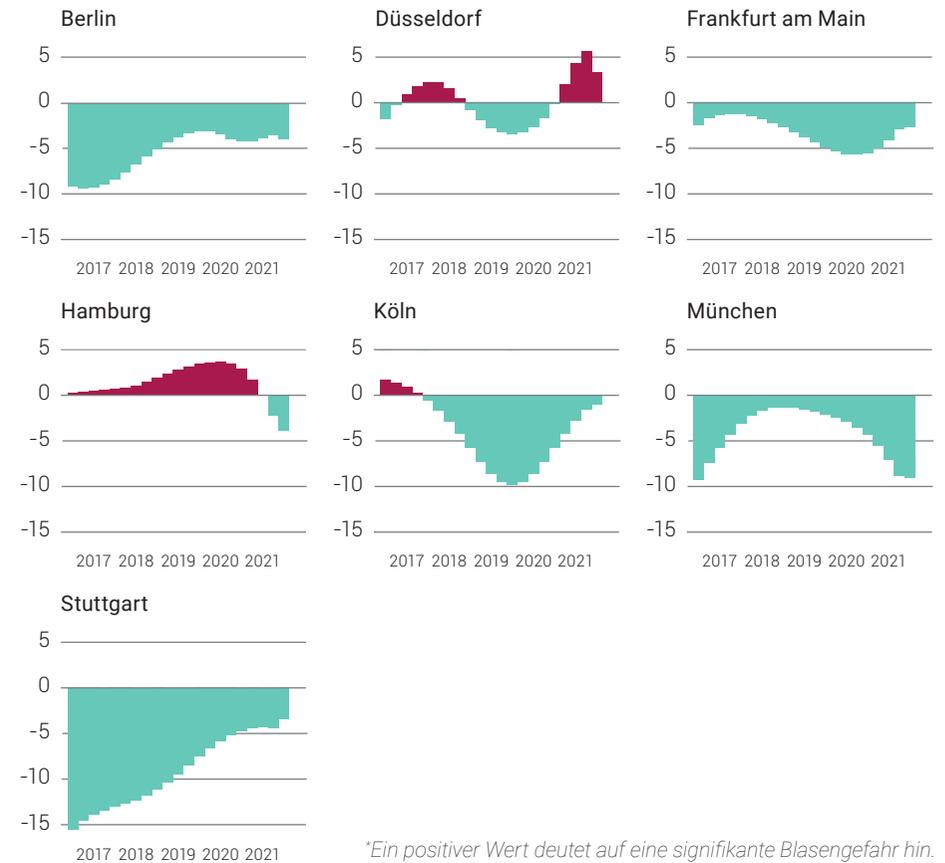
Quelle: 21st Real Estate

Anteil an Städten mit Blasengefahr auf dem Büroimmobilienmarkt nach Stadttypen



Quelle: 21st Real Estate

Blasenindikator* Büroimmobilienmarkt in den sieben A-Städten

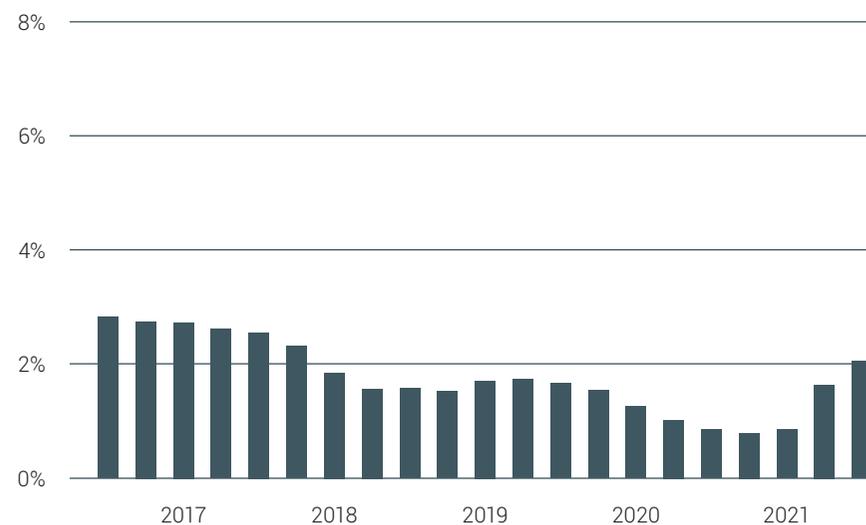


*Ein positiver Wert deutet auf eine signifikante Blasengefahr hin.
Quelle: 21st Real Estate

Leichte Zunahme der Blasengefahr

- Der Anteil an Städten und Gemeinden mit Blasengefahr bei Einzelhandelsimmobilien hat um 0,4 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorquartal auf 2,1 Prozent zugelegt. Damit weist die Assetklasse die geringste Gefahr unter den drei untersuchten Teilmärkten auf.
- Köln hat als einzige A-Stadt einen positiven Indikatorwert und zeigt damit die Tendenz einer Marktüberhitzung.
- Bei den B- und C-Städten gab es keine Veränderung hinsichtlich des Anteils an von einer Preisblase betroffenen Städten.
- Für die übrigen Städte und Gemeinden ist hingegen ein Anstieg um 0,4 Prozentpunkte zu beobachten.

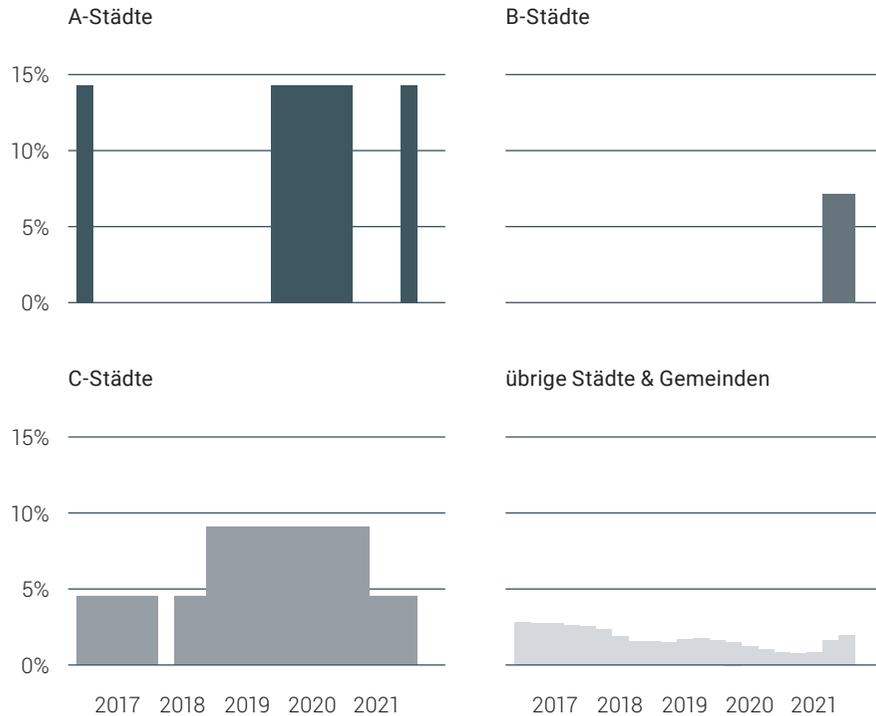
Anteil an deutschen Städten & Gemeinden mit Blasengefahr auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt



Quelle: 21st Real Estate

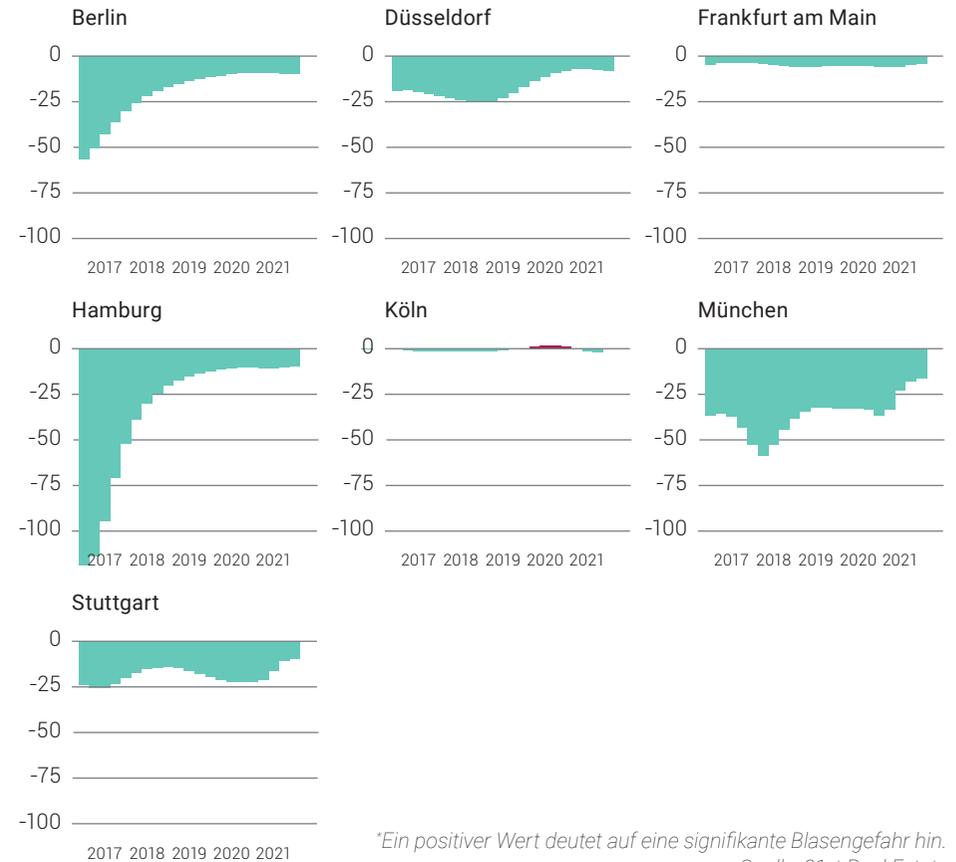
Köln zeigt Anzeichen einer Überhitzung

Anteil an Städten mit 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 bieten 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.