

Analyse globaler Investitionsströme und Entwicklung eines Globalisierten-Blasen-Index (GBI) für den Standort Deutschland

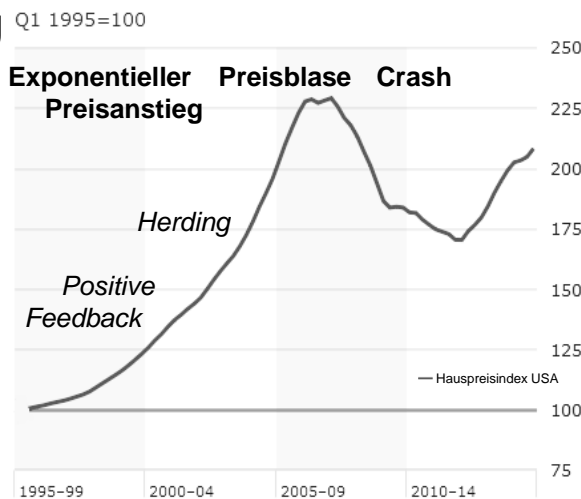
Bachelorarbeit von Kai Streiling

Betreuer: Dr. Gunnar Adams

Preisblasen im Immobilienmarkt

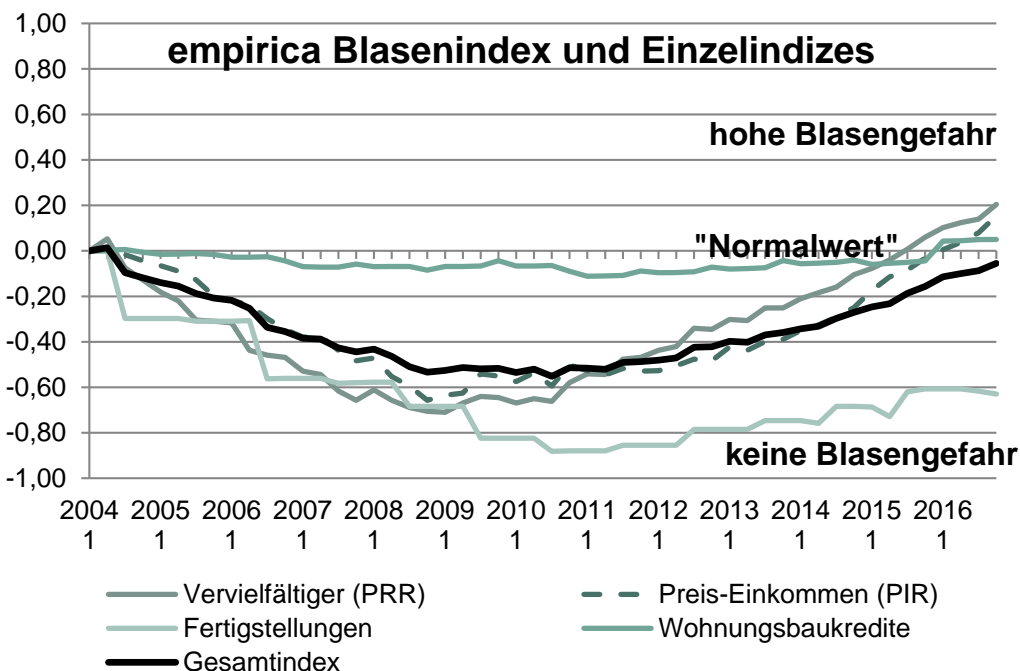
Der Verlauf spekulativer Preisblasen zeichnet sich durch drei Phase aus:

- 1) *exponentielles Preiswachstums* geprägt vom Herdenverhalten nicht rationaler Agenten (*Herding*) und dem Prinzip des *Positive Feedbacks* auf die Preisentwicklung
- 2) Preisblase, in der sich Preise von zugrunde liegenden Werten abkoppeln
- 3) Phase der *Preiskorrektur*



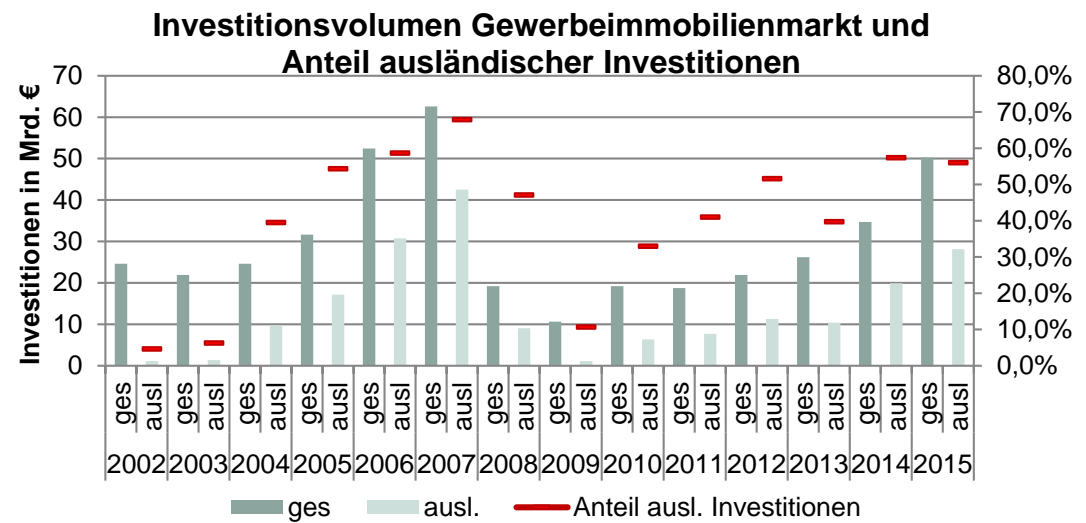
Preisblasenindikatoren

Um zu bemessen, wann eine Preisblase vorliegt, existieren bereits einige Indizes auf dem Deutschen Immobilienmarkt. Diese betrachten verschiedene Einzelindikatoren wie das Preis-Einkommensverhältnis (PIR) oder der Preis-Mietverhältnis (PIR) und aggregieren diese. So etwa der Blasenindex der empirica.



Die Idee der Globalität

Bestehende Blasenindizes inkorporieren noch keinen Index, welcher die Auswirkung von internationalen Investitionen beschreibt. Nach der aufgestellten Hypothese verstärkt ein hoher Anteil internationaler Investitionen das Preisblasenrisiko am Immobilienmarkt. Zur Bemessung wurde der Globalisierungsfaktor GF als Anteil ausländischer Investitionen am deutschen Immobilienmarkt definiert.



Der GBI und seine Bestandteile

Der GBI misst Preisblasenrisiko im Immobilienmarkt. Er setzt sich zusammen aus:

- 1) PRR
- 2) PIR
- 3) Wohnungsbaukredite/ BIP
- 4) Big-7 (Vergleichsindikator Stadt/ Land)
- 5) GF

