

Entwicklung eines Immobilienblasenbewertungssystems für den Wirtschaftsstandort Deutschland

Bachelorarbeit von André Bittner

Betreuer: Dr. Gunnar Adams

Status Quo

Die Immobilienkrise 2007/ 2008 der Vereinigten Staaten führte weltweit zu Instabilitäten und schwerwiegenden Folgen auf den Kapitalmärkten. Der Wirtschaftsstandort Deutschland blieb jedoch bislang von einem Platzen einer Immobilienblase verschont. Dennoch bietet der deutsche Immobilienmarkt aktuell beste Voraussetzungen für das Entstehen einer Preisblase. Das Ziel der vorliegenden Bachelorarbeit war es, ein Immobilienblasenbewertungssystem anhand Blasenindikatoren und -erkennungsmerkmalen zu entwickeln und darzustellen. Da die Problematik der Blasenbildung noch teilweise auf unklaren Definitionen, bzw. gegensätzlichen Argumenten basiert und das Gebiet diesbezüglich bislang wissenschaftlich noch nicht detailliert erforscht wurde, gibt es keine absolute Lösung des Problems. Dennoch konnte als Ergebnis der Arbeit durch Kombination einzelnen blasenindizierenden Faktoren, der Einführung eines neuen Globalisierungsfaktors, sowie zwei weiteren essentiellen Aspekten und durch Miteinbezug von Experten ein Lösungsansatz zur Immobilienblasenbewertung präsentiert werden.

Definition Immobilienblase

„Eine Immobilienblase ist eine Spezialform einer Spekulationsblase. Hierbei kommt es auf einem regional und nutzungsspezifisch abgegrenzten Teilsegment des Immobilienmarktes zu einer deutlichen Überbewertung von Immobilien, die sich durch einen dramatischen Preisverfall innerhalb kurzer Zeit normalisiert.“

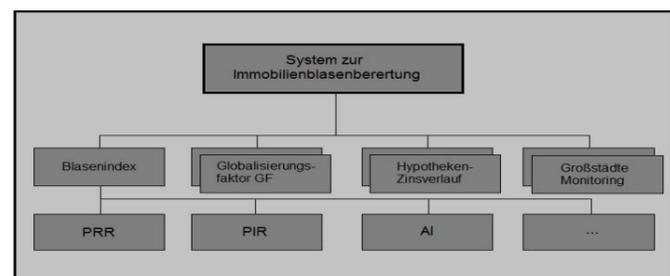
Immobilienblasenindices

Aktuell gibt es auf den Immobilienmärkten eine große Anzahl verschiedener Indices. Die meisten dieser Indices behandeln in erster Linie die Bewertung von Immobilien. Häufig wird dabei neben einigen anderen Faktoren auch die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt betrachtet. Diese Indices beinhalten jedoch nicht explizit Immobilienblasen.

Deshalb ist es notwendig mit Hilfe wissenschaftlichen Methoden die neu entstandene Komplexität, internationale Wechselwirkungen und Vernetztheit einer Immobilienblasenbewertung möglichst getreu und bestmöglich darzustellen. Speziell zur Entstehung von Blasen gibt es bislang nur wenige Indices die sich mit den Ursachen und Auswirkungen auseinandersetzen und vollständig zu erfassen vermögen. Deshalb wurde im Zuge der Arbeit auf folgende drei markante Immobilienblasenindices eingegangen:

- Empirica-Blasenindex
- UBS Swiss Real Estate Bubble Index
- UBS Global Real Estate Bubble Index

Immobilienblasenbewertungssystem



Hauptmerkmal bei der Konzipierung des entwickelten Blasensystems für den Wirtschaftsstandort Deutschland ist neben einigen landesspezifischen Voraussetzungen die Datenerhebung. Eine unerlässliche Bedingung bei der Konzipierung stellt die spezifische Betrachtung des Anwendungsbereichs bzw. des –gebiets dar. Basierend auf einem „Hauptindikator“, wie dem gewählten empirica-Blasenindex, wird das System durch neue Bewertungstools erweitert und gleichzeitig mögliche Nachteile und Schwachstellen ausgeglichen. Die Entwicklung des neuen Systems bietet einige Vorteile, so z.B. den Miteinbezug von Globalisierungseffekten. Diese wurden im Zuge des neu konzipierten Globalisierungsfaktors vorgestellt und eingeführt. Einen weiteren neuen Optimierungspunkt stellt das Monitoring von Grossstädten dar. Diese nehmen einen speziellen Status in der Blasenbildung ein. Insgesamt betrachtet beinhaltet das vorgestellte Blasensystem spezielle Neuerungen von bislang unbehandelten Gefahren zur Blasenbildung und stellt somit einen erweiterten, fundierten Ansatz zur Immobilienblasenbewertung dar.