

empirica-Blasenindex IV/2015

Ein Service der empirica ag Berlin | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Tel. 030/884795-0
Mehr Infos im Internet unter www.empirica.info | E-Mail preisdaten@empirica-institut.de



empirica-Blasenindex IV/2015

Grafikvorlagen unter www.empirica-institut.de

Bundesweit keine Preisblasen – aber regionale Blasen Gefahr steigt weiter an

Mieten und Kaufpreise wachsen in 199 von 402 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 189, vor drei Jahren 99). Allerdings kann bislang nur in 14 Kreisen ein übermäßiges Neubauvolumen gemessen werden (Vorq. 9, vor drei Jahren 6). Dennoch indiziert der empirica-Blasenindex für 124 Kreise eine hohe Blasen Gefahr (Vorq. 110, vor drei Jahren 33).

empirica-Blasenindex:

Warnstufen für die 12 größten kreisfreien Städte und bundesweite Verteilung

Komplette Liste für alle Landkreise/kreisfreien Städte zum Preis von 49 EUR (Bestellformular auf der letzten Seite)

Name KS = kreisfreie Stadt LK = Landkreis	Vervielfältiger Kaufpreis / Jahresmiete			Preis-Einkommen Kaufpreis / Jahreseink.			Fertigstellungen Whg. / 1.000 Einwohner			Blasenindex insgesamt			
	Frage: Ist der Kauf einer Mietwohnung ggü. 2004q1 besser/schlechter über Mieteinnahmen refinanzierbar?			Frage: Ist der Kauf einer selbstgenutzten ETW ggü. 2004q1 besser/schlechter mit dem regionalen Einkommen finanzierbar?			Frage: Werden ggü. 2003 mehr/weniger Wohnungen gebaut (oder gar mehr als die prognostizierte Neubaunachfrage)?			Frage: Ist die Gesamteinschätzung günstiger/ungünstiger ggü. 2004q1?			
	Trend*	2004q1	2015q4	Trend*	2004q1	2015q4	Trend*	2003	2014	Trend**			
Hamburg (KS) Top-7	●	25,8	29,5	●	6,1	7,6	●	2,2	4,0	■			
Bremen (KS)	●	19,9	23,6	●	4,7	5,1	●	2,2	2,1	■			
Düsseldorf (KS) Top-7	●	22,4	28,8	●	5,3	6,9	●	2,1	3,9	■			
Essen (KS)	●	22,2	26,0	●	5,4	5,3	●	1,4	1,7	■			
Köln (KS) Top-7	●	22,7	27,6	●	6,0	6,8	●	2,6	3,7	■			
Dortmund (KS)	●	25,2	24,2	●	5,6	5,7	●	3,1	2,0	■			
Frankfurt am Main (KS) Top-7	●	20,6	25,4	●	6,8	8,2	●	2,8	6,2	■			
Stuttgart (KS) Top-7	●	24,3	30,3	●	5,8	7,7	●	1,6	3,1	■			
München (KS) Top-7	●	27,7	34,9	●	7,3	10,5	●	2,9	4,7	■			
Berlin (KS) Top-7	●	24,9	26,6	●	6,3	8,7	●	1,6	2,5	■			
Dresden (KS)	●	25,0	23,9	●	5,4	6,3	●	2,1	3,1	■			
Leipzig (KS)	●	31,9	23,2	●	6,3	6,6	●	2,1	1,9	■			
Verteilung über alle KS und LK		2015q4	Anzahl	Anteil	2015q4	Anzahl	Anteil	2015q4	Anzahl	Anteil	Anzahl	2015q4	Anteil
keine Blasen Gefahr indiziert	●		175	44%	●	107	27%	●	258	64%	200	■	50%
"Normalwert" (Gefahr gering/mäßig)	●		28	7%	●	201	50%	●	130	32%	78	■	19%
Hohe Blasen Gefahr indiziert	●		199	50%	●	94	23%	●	14	3%	124	■	31%
Anzahl KS und LK insgesamt			402	100%		402	100%		402	100%	402		100%

* Werte: -1 / 0 / +1 (ggü. 2004q1 gefallen / etwa konstant / gestiegen) ** Werte: -3 bis +3 (Summe der drei Einzelindikatoren)

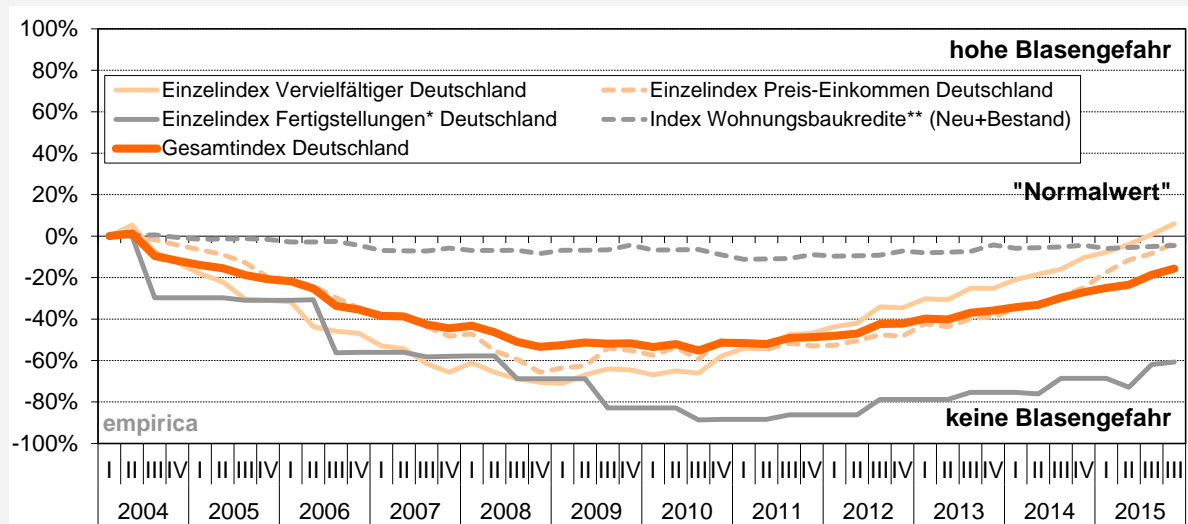
Zuzug von Auszubildenden ist gut, überregionaler Zuzug von Berufsanfängern ist besser

In den Top-7 Städten haben die Vervielfältiger und Preis-Einkommens-Relationen beträchtlich zugelegt, dennoch signalisiert der Indikator „Fertigstellungen“ hier Entwarnung. Der Preisanstieg ist ungefährlich, weil diese Städte für Auszubildende wie auch für Berufsanfänger attraktiv sind und der Zuzug überregional aus ganz Deutschland erfolgt. Anders sieht es in Regensburg, Bayreuth, Landshut, Trier, Weiden/OPf. und Coburg aus: dort stehen alle drei Indikatoren auf „rot“: Auch diese Städte gewinnen durch studentischen Zuzug, Absolventen aber verlassen die Stadt. Weiden und Coburg profitieren zudem nur vom Zuzug aus dem Umland, dieses Potential ist begrenzt.

empirica-Blasenindex Deutschland

empirica-Blasenindex:

Abb. 1: Gesamt- und Einzelindizes für Deutschland (2004Q1=0%)

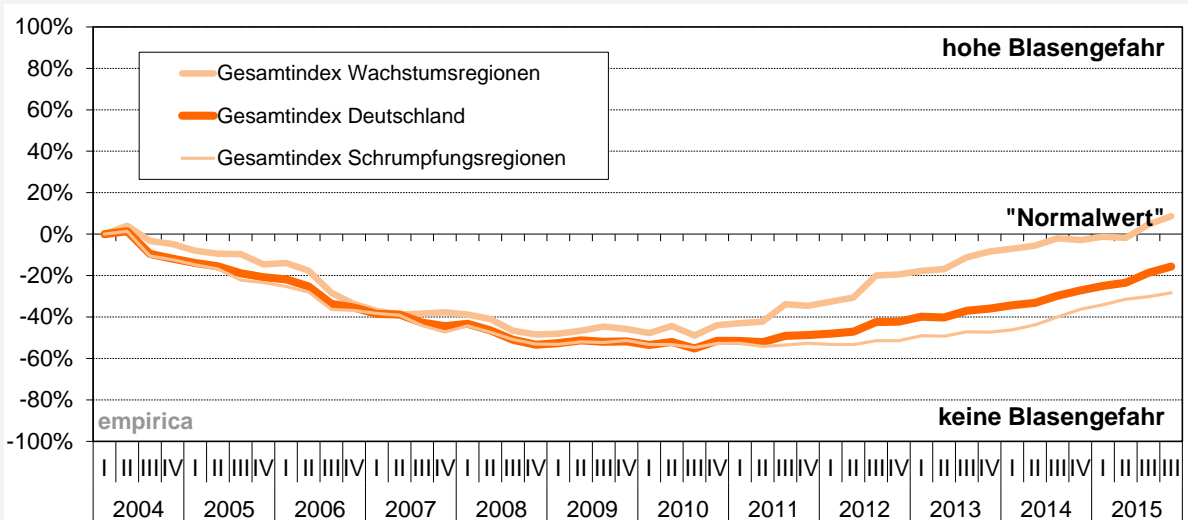


* pro Tsd. Einwohner ** relativ zum BIP (Bestand lt. Bundesbank; Neuzusagen lt. vdp).

Bundesweit keinerlei Blasenengefahr: Der Gesamtindex misst die Marktbreite und steigt gegenüber dem Vorquartal um 0,03 Punkte, liegt aber weiterhin unter dem Ursprungsniveau des Referenzjahres 2004. Die Einzelindizes „Preis-Einkommen“ (+0,05) und „Vervielfältiger“ (+0,05) steigen überproportional, „Fertigtellungen“ (+0,01) und „Wohnungsbaukredite“ (+0,00) unterproportional. Der Index „Vervielfältiger“ liegt erstmals deutlich über seinem „gefahrlosen“ Referenzwert.

empirica-Blasenindex:

Abb. 2: Gesamtindex für Deutschland sowie für Regionstypen (2004Q1=0%)



Blasenengefahr in Wachstumsregionen steigt weiter: Steigende Vervielfältiger und zunehmende Preis-Einkommens-Relationen hiefen den Gesamtindex in Wachstumsregionen (delta Bevölkerung 2007-12>1%) immer weiter über das blasenlose Referenzniveau (+0,04 ggü Vorq.). Schrumpfungsregionen (delta Bevölkerung<-1%) steigen weniger (+0,02), Stagnationsregionen legen nach (+0,04).

Datenbasis und Methodik

empirica-Preisdatenbank, Destatis, vdp und Bundesbank. Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln wir mit empirica-systeme.de Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so mehr Transparenz und Know-how bieten als andere Anbieter.

Datensatzbeschreibung: [empirica-Preisdatenbank](#) | Methodik: [Blasenindex 2013Q4.pdf](#)

Drei Fragen zur Interpretation des empirica-Blasenindex

Frage: Was ist eine Preisblase und was ist das Gefährliche daran?

Antwort: Als Blase bezeichnet man einen spekulativen Preisauftrieb, der durch den fundamentalen Zusammenhang von Angebot und Nachfrage nicht mehr zu rechtfertigen ist. Das Schädliche daran sind aber weniger die hohen Preise selbst, sondern vielmehr die dadurch überzeichnete Knappheit. In der Folge kommt es zu Fehlallokationen: der Wohnungsbau und die dazu erforderliche Kreditvergabe werden über Gebühr angekurbelt, Kapital für alternative Anlageinvestitionen wird knapp. Gefährlich wird eine Blase aber erst, wenn sie platzt. Dann wird Vermögen vernichtet, weil die Buchwerte der Immobilien an Wert verlieren. Es entstehen Leerstände und im schlimmsten Fall kommt es zu einer Bankenkrise, weil die Kreditausfälle überhand nehmen.

Frage: Und der empirica-Blasenindex kann nun eine Preisblase erkennen?

Antwort: Nein, leider nicht. Er kann nur Hinweise auf drohende Blasenbildung geben und dafür verschiedenen Warnstufen anzeigen. Dazu werden auf regionaler Ebene vier verschiedene Indikatoren analysiert, die Alarm schlagen, wenn bestimmte Grenzwerte für die Zuwächse gegenüber dem „blasenfreien“ Referenzjahr 2004 überschritten werden. Die Grenzwerte berücksichtigen dabei regional unterschiedliche Schwellen, um lokaltypische Besonderheiten einzubeziehen; diese resultieren u.a. aus ortsspezifischen Wohnungsqualitäten oder Erwartungen hinsichtlich der künftigen Wohnungsnachfrage.

Frage: Was wären denn typische Schwellenwerte für eine Preisblase?

Antwort: Der empirica-Blasenindex basiert - wegen der lokaltypischen Besonderheiten - auf der Analyse von Zuwächsen verschiedener Indikatoren und nicht auf dem Überschreiten absoluter Schwellenwerte. Man kann aber Vergleichsländer mit vergangenen Preisblasen heranziehen, um sich ein Bild von den absoluten Werten zu machen, die sich typischerweise dahinter verbergen. Nehmen wir z.B. Spanien oder Irland. Dort ist um 2006/07 eine Blase geplatzt: die Hauspreise sind relativ zum BIP bis 2012 laut OECD um 4,6% p.a. in Spanien und sogar um 10,0% p.a. in Irland gesunken. Wie bei jeder geplatzten Blase waren die Hinweise auf drohende Blasenbildung nicht zu übersehen: in Spanien wurden im Maximum 15,4 Wohnungen pro Tsd. Einwohner fertiggestellt und sind die ausstehenden Kredite für den Wohnungsbau auf 63% des BIP gestiegen, in Irland lag die Fertigstellungsquote sogar bei 20,9 Wohnungen und die Schuldenquote bei 72%. Demgegenüber stehen die Zeichen in Deutschland noch auf Entspannung: zuletzt wurden gerade einmal drei Wohnungen pro Tsd. Einwohner fertiggestellt und lag die Schuldenquote bei 41% des BIP.

Bestellung: empirica-Blasenindex „Quartalsdaten“

Fax +49(0)30-884795-17

Mail preisdaten@empirica-institut.de

Wir bestellen den empirica-Blasenindex „Quartalsdaten“ auf Ebene der 402 Stadt-/Landkreise. Die Tabelle enthält die drei regionalen Einzelindices „Vervielfältiger“, „Preis-Einkommens-Verhältnis“ und „Fertigstellungen je Tsd. Einwohner“ sowie einen regionalen Gesamtindex. Die neuen Daten erscheinen jeweils ca. vier Wochen nach Quartalsende.

Name KS = kreisfreie Stadt LK = Landkreis	Vervielfältiger Kaufpreis / Jahresmiete			Preis-Einkommen Kaufpreis / Jahreseink.			Fertigstellungen Whg. / 1.000 Einwohner			Blasenindex insgesamt
	Frage: Ist der Kauf einer Mietwohnung ggü. 2004q1 besser/schlechter über Mieteinnahmen refinanzierbar?			Frage: Ist der Kauf einer selbstgenutzten ETW ggü. 2004q1 besser/schlechter mit dem regionalen Einkommen finanzierbar?			Frage: Werden ggü. 2003 mehr/weniger Wohnungen gebaut (oder gar mehr als die prognostizierte Neubaunachfrage)?			Frage: Ist die Gesamteinschätzung günstiger/ungünstiger ggü. 2004q1?
	Trend*	2004q1	2015q3	Trend*	2004q1	2015q3	Trend*	2003	2014	Trend**
Flensburg (KS)	●	30,4	25,6	●	6,1	5,7	●	5,8	1,5	■
Kiel (KS)	●	20,3	25,6	●	6,2	6,5	●	1,9	1,2	■
:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	■
Greiz (LK)	●	34,9	31,6	●	4,9	3,8	●	2,4	1,1	■
Altenburger Land (LK)	●	28,5	23,6	●	4,4	3,6	●	1,6	1,0	■

Bitte mailen Sie uns einmalig die aktuellen Quartalswerte zum Preis von 49 Euro inkl. USt.

Bitte mailen Sie uns die aktuellen Quartalswerte künftig immer unaufgefordert. Als Abonnent erhalten wir vier Lieferungen jährlich zum Preis von insg. nur 149 Euro p.a. inkl. USt. Wir erhalten mit der ersten Datenlieferung und dann jährlich eine Rechnung und können das Abo jederzeit zum 31.12. kündigen.

Bitte in DRUCKBUCHSTABEN ausfüllen.

Firma	
Ansprechpartner/-in	
Straße/Nr. (oder Postfach)	
PLZ und Ort	
Telefon	
E-Mail (für Datenversand)	
Datum und Unterschrift	

Copyright: Die Daten des empirica-Blasenindex bleiben geistiges Eigentum der empirica ag. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb Ihrer Firma. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe der Daten an Dritte – ob in Originalform oder weiterverarbeiteter Form, ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Tausch – bedürfen der Zustimmung der empirica ag und erfordern zwingend die Quellenangabe „empirica-Blasenindex“.