

## empirica-Blasenindex IV/2014

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



## empirica-Blasenindex IV/2014

Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

### Der Samen wird ordentlich gedüngt

Mieten und Kaufpreise wachsen jetzt in 160 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorjahr 125, vor drei Jahren 76). Allerdings droht in 374 von 402 Kreisen immer noch kein Überangebot (Vorjahr 381, vor drei Jahren 385). Dennoch ist Vorsicht angebracht: so indiziert der Blasenindex nunmehr in 73 Kreisen eine hohe Gefahr (Vorjahr 49, vor drei Jahren 18).

Die Entscheidung der Europäischen Zentralbank (EZB), schon bald massenhaft Staatsanleihen aufzukaufen, macht zudem eine Kreditschwemme wahrscheinlicher: Das Vertrauen in den Euro schrumpft weiter und der Renditenotstand hält an. Der Samen für Blasen wird ordentlich gedüngt.

### 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](#))

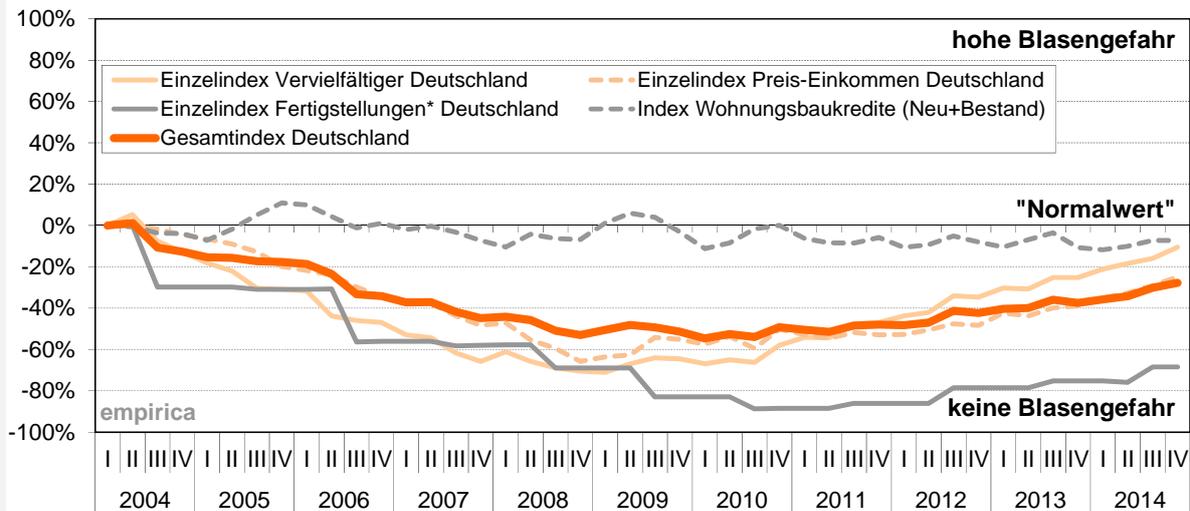
Name KS = kreisfreie Stadt LK = Landkreis	Vervielfältiger Kaufpreis / Jahresmiete			Preis-Einkommen Kaufpreis / Jahreseink.			Fertigstellungen Whg. / 1.000 Einwohner			Blasenindex insgesamt	
	Frage: Ist der Kauf einer Mietwohnung ggü. 2004q1 besser/schlechter über Mieteinnahmen refinanzierbar?			Frage: 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	2014q4	Trend*	2004q1	2014q4	Trend*	2003	2013	Trend**	
Hamburg (KS)	●	25,8	26,9	●	6,1	7,2	●	2,2	3,7	■	
Bremen (KS)	●	19,9	23,5	●	4,7	5,1	●	2,2	1,6	■	
Düsseldorf (KS)	●	22,4	27,7	●	5,3	6,4	●	2,1	2,3	■	
Essen (KS)	●	22,2	26,6	●	5,4	5,3	●	1,4	1,3	■	
Köln (KS)	●	22,7	26,4	●	6,0	6,4	●	2,6	3,0	■	
Dortmund (KS)	●	25,2	24,6	●	5,6	5,4	●	3,1	2,1	■	
Frankfurt am Main (KS)	●	20,6	25,9	●	6,8	7,7	●	2,8	4,5	■	
Stuttgart (KS)	●	24,3	26,8	●	5,8	6,6	●	1,6	2,5	■	
München (KS)	●	27,7	32,1	●	7,3	9,2	●	2,9	5,5	■	
Berlin (KS)	●	24,9	24,5	●	6,3	7,8	●	1,6	1,9	■	
Dresden (KS)	●	25,0	23,0	●	5,4	5,6	●	2,1	2,2	■	
Leipzig (KS)	●	31,9	26,9	●	6,3	5,9	●	2,1	2,7	■	
Verteilung über alle KS und LK		Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
keine Blasenengefähr indiziert	●	202	50%	●	153	38%	●	303	75%	235	58%
"Normalwert" (Gefahr gering/mäßig)	●	40	10%	●	196	49%	●	71	18%	94	23%
Hohe Blasenengefähr indiziert	●	160	40%	●	53	13%	●	28	7%	73	18%
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)

## empirica-Blasenindex Deutschland

### empirica-Blasenindex:

#### Gesamt- und Einzelindices für Deutschland (2004Q1=0%)

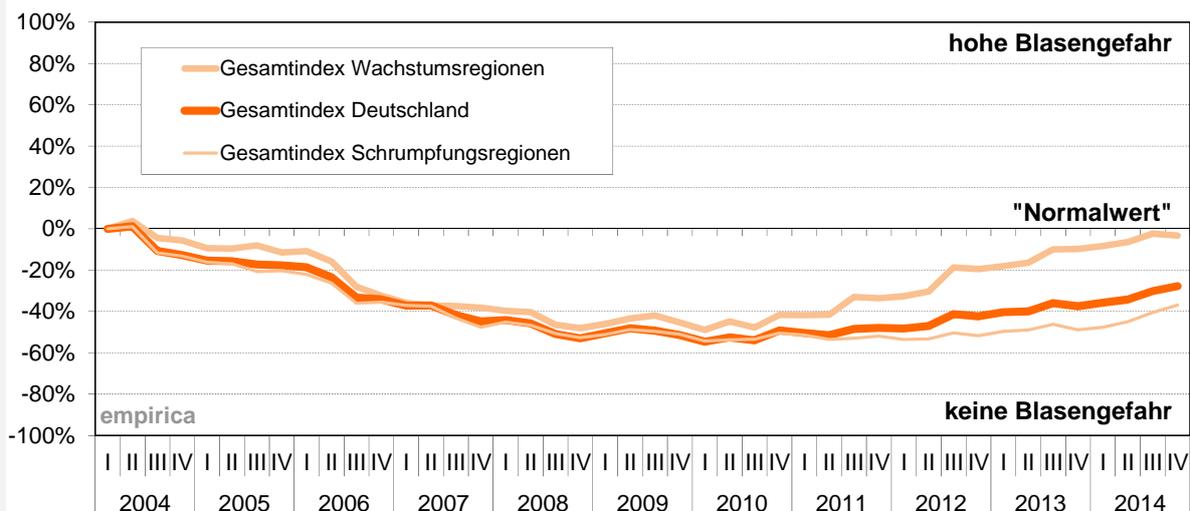


\*um ein Jahr zeitversetzt und abweichend zu anderen Indices Jahres- statt Quartalswerte (in einer früheren Version des Blasenindex wurden die aktuellsten Quartalswerte geschätzt, was aber nachträgliche Korrekturen erfordert hätte).

**Bundesweit keinerlei Blasenfahr:** Der Gesamtindex und damit die Marktbreite der Blasenfahr liegt weiterhin unter dem Ursprungsniveau des Referenzjahres 2004 – auch wenn er im vierten Quartal nochmals zugelegt hat. Vor allem der Einzelindex „Vervielfältiger“, aber auch der Einzelindex „Preis-Einkommen“ sind gegenüber dem Vorquartal nochmal angestiegen. Alle Einzelindices liegen jedoch immer noch unter ihrem „gefahrlosen“ Referenzwert aus 2004.

### empirica-Blasenindex:

#### Gesamtindex für Deutschland sowie für Regionstypen (2004Q1=0%)



**In Wachstumsregionen stagniert die Blasenfahr:** In Wachstumsregionen (delta Bevölkerung 2007-12>1%) stagniert der Gesamtindex knapp unterhalb des „Normalwertes“ aus 2004; es dürfte allerdings verfrüht sein, dies als Trendbruch zu bezeichnen. In Stagnations- und Schrumpfungsregionen (delta Bevölkerung<-1%) legt der Index weiter zu.

## Datenbasis und Methodik

empirica-Preisdatenbank, Destatis 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 nicht einmal drei Wohnungen pro Tsd. Einwohner fertiggestellt und lag die Schuldenquote bei 42% des BIP.

## Bestellung: empirica-Blasenindex „Quartalsdaten“

Fax +49(0)30-884795-17

Mail [preisdaten@empirica-institut.de](mailto: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	2014q3	Trend	2004q1	2014q3	Trend	2003	2013	Trend	
Flensburg (KS)	●	30,4	31,0	●	6,1	7,3	●	5,8	4,3	█	
Kiel (KS)	●	20,3	24,9	●	6,2	6,4	●	1,9	0,8	█	
:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	█	
Greiz (LK)	●	34,9	29,6	●	4,9	3,5	●	2,4	0,3	█	
Altenburger Land (LK)	●	28,5	25,5	●	4,4	3,8	●	1,6	1,3	█	

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“.