empirica-Preisdatenbank

Blasenindex I/2024

erstellt im Mai 2024



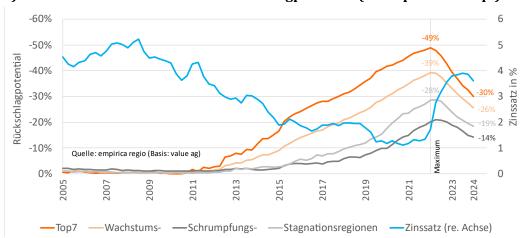
Auf Basis der empirica-Preisdatenbank veröffentlichen wir neben dem empirica-Blasenindex auch regelmäßig den empirica-Immobilienpreisindex, den empirica-Erschwinglichkeitsindex sowie Indizes zu Nebenkosten und studentischem Wohnen.

empirica ag | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Telefon: 030/884 795-0 www.empirica-institut.de | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | Impressum

VERBREITUNG UND BRISANZ DER BLASENGEFAHR SINKEN WEITER

Die Blasengefahr schrumpft dank steigender Mieten weiter, die Verbreitung (b) sinkt jedoch langsamer als die Brisanz (a). Das liegt an einer gesunkenen Bedarfsprognose und daran, dass Schwellen für eine Blasengefahr vielerorts weit überschritten waren.

a) Brisanz der Preisblasen: Das Rückschlagpotential (2005q1 bis 2024q1)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Destatis | VALUE Marktdaten)

Miete und Preis finden zueinander

Der empirica-Blasenindex (s.u.) zeigt die regionale Verbreitung einer Blasengefahr. Hier zeigt sich, dass der Anteil gefährdeter Kreise weniger sinkt, wenn der geringere Neubaubedarf berücksichtigt wird.

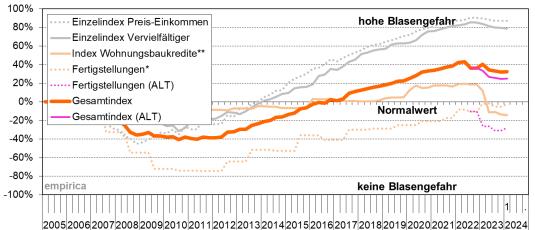
Das Rückschlagpotential (s.o.) zeigt die Brisanz der Blasengefahr. Hier zeigt sich seit der Trendwende ein gleichbleibend hoher Rückgang: In Q1/24

hat der Preisanstieg in den Top7-Städten nur noch einen Vorsprung von 30% gegenüber dem Mietanstieg. Im ersten Quartal 2022 waren es noch 49%.

Die Werte für 2024q1

Die Teilindizes *Baukredite, Vervielfältiger* und *Preis-Einkommen* bleiben unverändert (+/- 0 Pkte). Lediglich der Teilindex *Fertigstellungen* steigt leicht, (+3 Pkt., s. Abb. unten).

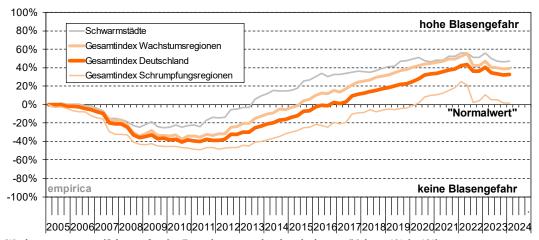
b) Verbreitung Preisblasen: empirica-Blasenindex - Einzelindices (2005q1=0%)



*pro Einwohner | **rel. zu BIP (Bestand: BuBa; Neugeschäft: vdp) | Preise=ETW Neubau | ALT = alte Bedarfsprognose Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

1. Blasengefahr und Rückschlagpotential verschiedener Regionen

c) Verbreitung Preisblasen: empirica-Blasenindex - Gesamtindex (2005q1=0%)



Wachstumsregionen (Schrumpfung) = Einwohnerzuwachs über die letzten 5 Jahre >1% (<-1%) Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Der Gesamtindex bleibt deutschlandweit unverändert und geht lediglich in den Schwarmstädten nach oben (+1 Pkte). In Wachstums- und Schrumpfungsregionen bleibt er ebenfalls gleich.

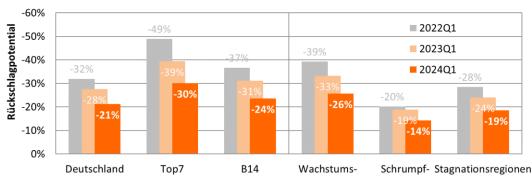
Das Rückschlagpotential beschreibt die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten (untere Abb.). Nach einem 11-jährigen Anstieg sinkt es bundesweit seit 2022q1 und liegt nunmehr bei 21% (2023q1 noch

bei 28% | vor zwei Jahren bei 32%), noch ausgeprägter ist der Rückgang in den Top 7-Städten auf 30% (2023q1 noch 39% | vor zwei Jahren 49%).

Begünstigt wird dieser Trend durch die hohen Mietzuwächse: zu wenig Neubau aufgrund hoher Baukosten bei gestiegenen Finanzierungskosten. Energetisch unfitte Objekte profitieren davon weniger, wenn steigende warme Nebenkosten den Anstieg der Nettokaltmieten begrenzen.

d) Brisanz: Rückschlagpotential in verschiedenen Stadt- und Regionstypen

Relative Preiskluft zwischen ETW und Mieten (aktuell/vor 1/vor 2 Jahren - alle Baujahre)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Datenbasis und Methodik

Der Index basiert auf Daten von empirica-regio sowie von VALUE Marktdaten, Destatis, vdp und Bundesbank. Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004. Die hier verwendete Hedonik basiert auf einem bottom-up Ansatz, der von 400 Regressionen auf Kreisebene zu Regions-, Landes- und Bundeswerten aggregiert.

Mehr Infos: Datensatzbeschreibung | Methodik siehe Kap. 5 | Grafikvorlagen

2. Warnstufen: Großstädte und bundesweite Verteilung

empirica-Blasenindex: Warnstufen in Großstädten

empirica-Blasenindex 2024q1 - die 12 größten kreisfreien Städte und bundesweite Verteilung -													
	Vervielfältiger Kaufpreis / Jahresmiete			Preis-Einkommen Kaufpreis / Jahreseink.			Fertigstellungen Whg. / 1.000 Einwohner			Blasenindex insgesamt			
		Frage: Ist der Kauf einer			Frage: Ist der Kauf einer			Frage: Werden ggü. 2005					
		Mietwohnung ggü. 2005q1 besser/schlechter über			selbstgenutzten ETW ggü. 2005q1 besser/schlechter			mehr/weniger Wohnungen gebaut (oder gar mehr als					
											günstiger/ungünstiger ggü.		
		Mieteinnahmen			mit dem regionalen			die prognostizierte			2005q1?		
Name	refinanzierbar?			Einkommen finanzierbar?			Neubaunachfrage)?						
KS = kreisfreie Stadt													
LK = Landkreis		Trend*	2005q1	2024q1	Trend*	2005q1	2024q1	Trend*	2005	2023	Trend**		
Hamburg (KS)	Top-7		24,5	38,3	•	4,8	9,9		2,0	4,9			
Bremen (KS)			19,1	28,6		4,1	6,3		2,1	2,9	=		
Düsseldorf (KS)	Top-7		22,7	40,5		5,0	9,7		1,4	3,4	=		
Essen (KS)			23,1	32,5		5,1	6,9		1,6	1,3			
Köln (KS)	Top-7		23,7	34,6		5,6	9,0		2,3	2,2	=		
Dortmund (KS)			24,7	29,8		5,3	6,6		1,6	3,6			
Frankfurt am Main (KS)	Top-7		20,9	34,8		5,8	10,7		4,2	3,8	=		
Stuttgart (KS)	Top-7		24,7	40,0		5,2	10,3		2,0	1,6	•		
München (KS)	Top-7		26,9	41,9		6,4	12,0		4,0	5,0	=		
Berlin (KS)	Top-7		23,5	32,8		5,5	11,6		1,1	4,6	=		
Dresden (KS)			23,6	35,8		5,8	8,3		1,4	3,9	=		
Leipzig (KS)			30.4	35,6		6.5	9.2		1.8	4.3	=		

empirica-Blasenindex: bundesweite Verteilung der Warnstufen

Verteilung über alle KS und LK	2024q1	Anzahl	Anteil	2024q1	Anzahl	Anteil	2024q1	Anzahl	Anteil	Anzahl	2024q1	Anteil
keine Gefahr										9		2%
sehr geringe Gefahr		37	9%		26	7%		134	34%	9		2%
eher geringe Gefahr										20		5%
geringe Gefahr										21		5%
mäßige Gefahr		56	14%		30	8%		120	30%	123	[31%
eher hohe Gefahr										112		28%
hohe Gefahr		307	77%		344	86%		146	37%	106		27%
Anzahl KS und LK insgesamt		400	100%		400	100%		400	100%	400		100%
*Werte: -1 (grün) / 0 (gelb) / +1 (rot) = ggü. 2005q1 gefallen / etwa konstant / gestiegen **Werte: -3 bis +3 (Summe der drei Einzelindikatoren)												

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".

Der Abdruck in Print- oder Online-Wedien ist erlaubt, bitte Belegexemplar oder Link an preisdaten @empirica-institut.de.

Komplette Liste für alle 400 Kreise zum Preis von 49 EUR (Bestellformular auf der letzten Seite)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Großstädte

Nur Essen, Frankfurt am Main und Stuttgart weisen ein "mäßiges" Blasenrisiko auf, Dortmund und Hamburg ein "hohes" alle anderen Städte ein "eher hohes".

Bundesweite Verteilung

Verteilung "Vervielfältiger"

Mieten und Kaufpreise wachsen in 307 von 400 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Maximum in Q3/22 mit 332).

Verteilung "Preis-Einkommen"

In 344 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Maximum in Q4/22 mit 365).

Verteilung "Fertigstellungen"

Wegen der gesunkenen Bedarfsprognose werden nun in 146 Kreisen zu viele Wohnungen gebaut, was ein neues Maximum ist.

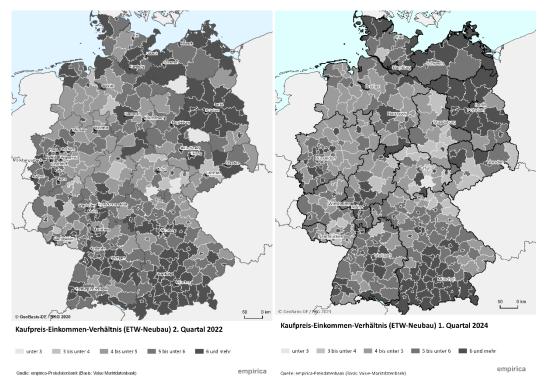
Verteilung "Gesamtindex"

Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex jetzt für 341 Kreise ein mäßiges bis hohes Blasenrisiko (Maximum in Q4/22 mit 355).

3. Indikatoren heute und am Ende des Zinstiefs im 2. Quartal 2022

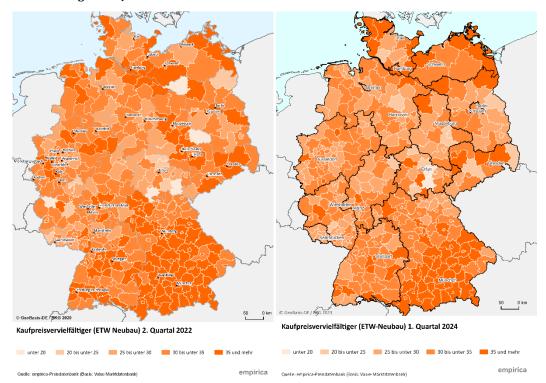
Preis-Einkommen-Verhältnis

Wie viele regionale Jahresnettoeinkommen kostet eine neue ETW?



Mietpreis-Vervielfältiger

Wie viele regionale Jahresnettokaltmieten kostet eine neue ETW?



4. 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 schlimmsten Fall kommt es zu einer Bankenkrise, weil die Kreditausfälle überhandnehmen.

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

Antwort: Nein, leider nicht. Er kann nur <u>Hinweise</u> auf drohende Blasenbildung geben und dafür verschiedene Warnstufen anzeigen. Dazu werden auf regionaler Ebene vier verschiedene Indikatoren analysiert, die Alarm schlagen, wenn bestimmte Grenzwerte für die Zuwächse gegenüber dem "blasenfreien" Referenzjahr 2005 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 3,5 Wohnungen pro Tsd. Einwohner fertiggestellt und die Schuldenquote lag bei 43% des BIP.

5. Methodik des empirica-Blasenindex

Wann drohen Preisblasen?

Klar ist: nicht jeder Preisanstieg birgt die Gefahr einer Blase. Andererseits gibt es aber keine allgemein anerkannte Definition für eine Preisblase. Eine Preisblase erkennt man spätestens, wenn sie platzt, die Preise also drastisch einbrechen. Preise brechen ein, wenn die Nachfrage erheblich hinter dem Angebot zurückbleibt. Dazu muss entweder vorher das Angebot (stark) zunehmen oder die Nachfrage (plötzlich) einbrechen. Eine übermäßige Angebotsausweitung am Wohnungsmarkt erkennt man an Fertigstellungen, die über den mittelfristigen Bedarf hinausgehen, ein Nachfrageeinbruch daran, dass zum herrschenden Preis kaum noch einer kaufen will oder kann. Eine Blase droht demnach, wenn der "Normalverdiener" sich die Immobilie nicht mehr leisten kann, weil die Kaufpreise schneller als

- a) die Mieten oder
- b) die Einkommen steigen und
- c) immer mehr Wohnungen (über den Bedarf hinaus) gebaut werden
- d) und dazu immer mehr Kredite aufgenommen werden.

Diese vier Indikatoren (Vervielfältiger, Preis-Einkommens-Verhältnis, Fertigstellungen je Einwohner und Wohnungsbaukredite relativ zum BIP) können beobachtet werden.

Die Marktbreite ist entscheidend

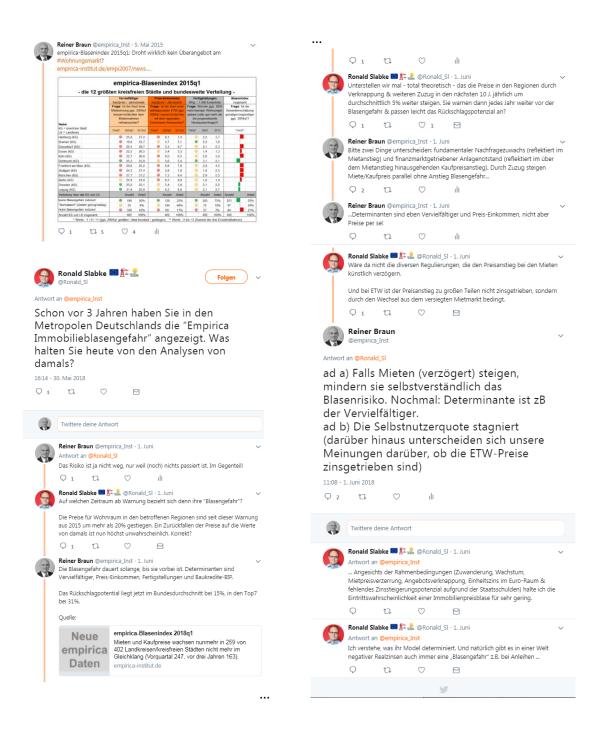
Selbst wenn bundesweit Entwarnung gegeben werden kann, gibt es regionale Märkte, auf denen eine Preisblase droht. Regionale Preisblasen sind volkswirtschaftlich unproblematisch. Sie können jedoch gefährlich werden, wenn viele regionale Märkte betroffen sind. Deswegen werden die vier Einzelindikatoren zunächst für alle 400 Landkreise und kreisfreie Städte berechnet (Indikator "Wohnungsbaukredite" liegt nur auf Bundesebene vor). Anschließend wird für diese vier Indikatoren in jedem Kreis eine Warnstufe ermittelt.

Dazu wird geprüft, ob die Indikatoren deutlich über (Vorwarnung; Wer +1) oder unter (Entwarnung; Wert -1) dem 2005er Wert liegen. Zusammen mit dem bundesweiten Einzelindex "Wohnungsbaukredite" lassen sich dann vier bundesweite Einzelindices konstruieren, die angeben, um wieviel Prozentpunkte der Anteil Kreise mit Vorwarnung über (oder unter) dem Anteil Kreise mit Entwarnung liegt. Jeder Einzelindex kann damit Werte zwischen 100% und -100% annehmen. Ein bundesweiter Gesamtindex ergibt sich dann als Mittelwert dieser vier Einzelindices und nimmt ebenfalls Werte zwischen 100% und -100% an. Dieser Gesamtindex kann als Marktbreite der Blasengefahr interpretiert werden. Je größer der Wert, desto mehr Landkreise oder kreisfreie Städte gibt es, für die vor einer drohenden Blasengefahr gewarnt werden muss.

Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wird der Indikator "Fertigstellungen" um sechs Monate zeitversetzt und nur als Jahreswert herangezogen.

Disput zum empirica-Blasenindex

am 30.05/01.06.2018 auf Twitter mit Ronald Slabke (Hypoport)



Bestellung: empirica-Blasenindex "Quartalsdaten"

Fax +49(0)30-884795-17

Mail preisdaten@empirica-institut.de

Wir bestellen den empirica-Blasenindex "Quartalsdaten" für alle 400 Kreise. Die Tabelle enthält die drei regionalen Einzelindices "Vervielfältiger", "Preis-Einkommens-Verhältnis" und "Fertigstellungen je Tsd. Einwohner" sowie einen regionalen Gesamtindex.

Mietwonnung ggu. 2004q1 estestischlechter über besser/schlechter über Mieteingahmen mit dem regionalen die gronnstzierte die gronnstzierte	Blasenindex insgesamt		
VC = Insistria Chall	Frage: Ist die Gesamteinschätzung günstiger/ungünstiger ggü. 2004q1?		
LK = Landkreis			
Flensburg (KS)			
Kiel (KS) 20,3 28,3 6,2 7,4 1,9 2,0 :			
Greiz (LK)			
Altenburger Land (LK) 28,5 26,8 4,4 5,4 1,6 0,9			

	-
Abonnent erhalten wir die zzgl. USt. Wir erhalten mit	aktuellen Quartalswerte künftig immer unaufgefordert zu. Alse vier Lieferungen jährlich zum Preis von insg. nur 159 Euro p.aster der ersten Datenlieferung und dann jeweils jährlich eine Rech Diederzeit zum 31.12. kündigen.
Bitte in DRUCKBUCHSTABEN ausfüller	n.
Firma	
Ansprechpartner/-in	
Straße/Nr.	
PLZ und Ort	
Telefon	
E-Mail	
Datum	

Bitte richten Sie mir einen kostenlosen Testzugang zum empirica regio Marktstudio ein.

Die Datenverarbeitung zum Zwecke der Kontaktaufnahme mit uns erfolgt nach Art. 6 Abs. 1, S. 1 lit. a und b DSGVO auf Grundlage Ihrer freiwillig erteilten Einwilligung. Die für die Benutzung des Kontaktformulars von uns erhobenen personenbezogenen Daten werden nach Erledigung der von Ihnen gestellten Anfrage bzw. nach Vertragserfüllung gelöscht.

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-Preisdatenbank".

EMPIRICA REGIO

1. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter empirica-regio.de/report/

2. empirica regio Marktstudio

Ein Zugang: Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

Alle Daten: Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

Keine Recherche: Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.

> 600 Indikatoren



Für einen unverbindlichen Testzugang kontaktieren Sie uns

www.empirica-regio.de info@empirica-regio.de +49 (30) 884 795 - 0

3. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft. Wir bündeln moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how.

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert.