

# empirica-Preisdatenbank

## Blasenindex I/2016

erstellt im Mai 2016



Immobilienpreisindex | **Blasenindex** | Erschwinglichkeitsindex | Nebenkostenindex

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.

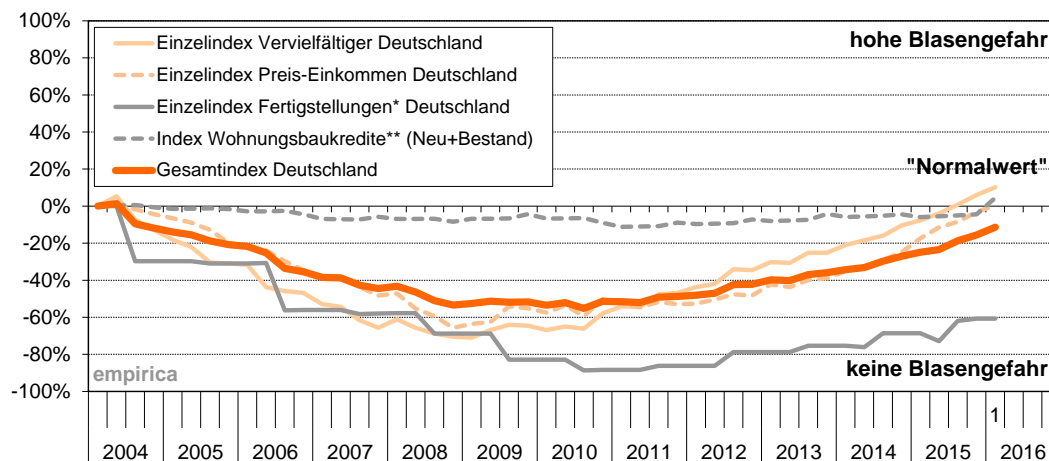
empirica ag | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Telefon: 030/884 795-0  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de) | Mail: [preisdaten@empirica-institut.de](mailto:preisdaten@empirica-institut.de) | [Impressum](#)

## INDEX „WOHNUNGSBAUKREDITE“ STEIGT ERSTMALS ÜBERPROPORTIONAL

Der empirica-Blasenindex steigt gegenüber dem Vorquartal um 0,04 Punkte, liegt aber weiterhin unter dem Ursprungsniveau des Referenzjahres 2004. Die Einzelindices „Preis-Einkommen“ (+0,04) und „Vervielfältiger“ (+0,04) steigen proportional, „Wohnungsbaukredite“ (+0,09) überproportional. Der Index „Wohnungsbaukredite“ liegt damit erstmals seit 2004 über dem „gefahrlosen“ Referenzwert.

Nach Berechnungen von vdpResearch fließen jedoch fast zwei Drittel der Finanzierungen in Bestandsobjekte. Das ist einerseits beruhigend, weil so kein Überangebot finanziert wird. Andererseits ist es beunruhigend, dass der Wohnungsbau im sechsten Jahr der Hausse noch immer der Nachfrage hinterherhinkt.

### empirica-Blasenindex: Gesamt- und Einzelindices Deutschland (1.Q'04=0%)



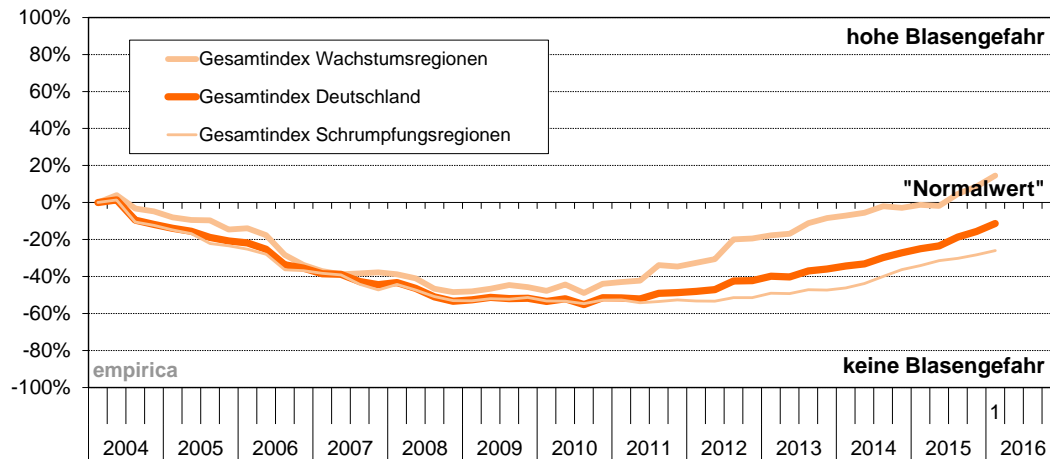
#### Datenbasis und Methodik

empirica-Preisdatenbank, Destatis, vdp und Bundesbank. Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004. Sie ist die größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln wir mit empirica-systeme.de die Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so die einzige stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung anbieten.

Mehr Infos: [Datensatzbeschreibung](#) | [Methodik](#) | [Grafikvorlagen](#)

## 1. Blasengefahr in Wachstums- und Schrumpfungsregionen

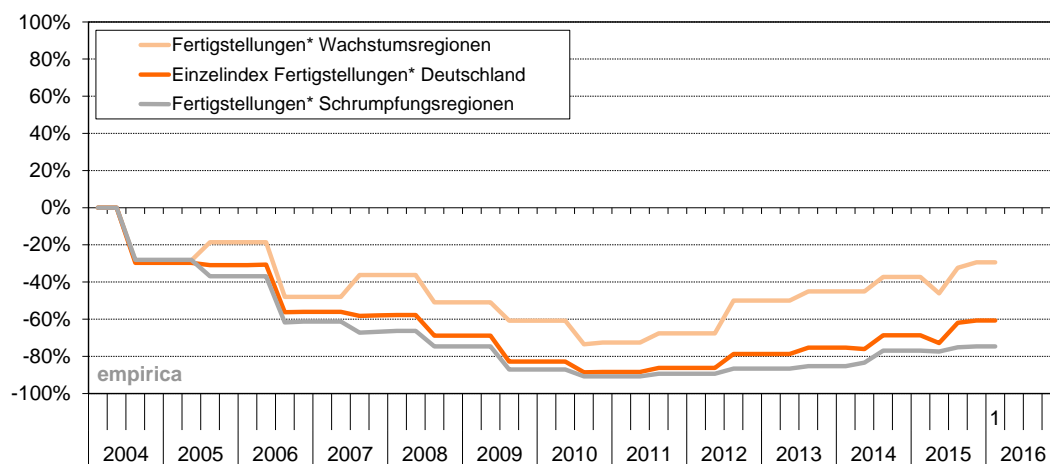
### empirica-Blasenindex: Gesamtindex - Regionstypen (1.Q'04=0%)



Der Gesamtindex in Wachstumsregionen (Zuwachs Einwohner 2007-12 > 1%) wird durch überproportional steigende Vervielfältiger, Preis-Einkommens-Relationen und Fertigstellungen immer weiter über das blasenlose Referenzniveau gehievt (+0,06 ggü. Vorquartal). Die Blasengefahr in Schrumpfungsregionen (Zu-

wachs Einwohner 2007-12 < -1%) wächst ebenfalls, aber auf weitaus niedrigerem Niveau und langsamer (+0,02 ggü. Vorquartal). Die Gefahr in Stagnationsregionen steigt zunehmend an (+0,06 ggü. Vorquartal), hat aber die gefahrlose „Nulllinie“ noch nicht ganz erreicht.

### empirica-Blasenindex: „Fertigstellungen“ - Regionstypen (1.Q'04=0%)



\*pro Tsd. Einwohner

## 2. Warnstufen: Großstädte und bundesweite Verteilung

### empirica-Blasenindex: Warnstufen in Großstädten (1.Q'04=0%)

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 Gesamtschätzung günstiger/ungünstiger ggü. 2004q1?		
		Trend*	2004q1	2016q1	Trend*	2004q1	2016q1	Trend*	2003	2014	Trend**
Hamburg (KS)	Top-7	●	25,8	29,6	●	6,1	7,7	●	2,2	4,0	■
Bremen (KS)		●	19,9	24,1	●	4,7	5,3	●	2,2	2,1	■
Düsseldorf (KS)	Top-7	●	22,4	29,2	●	5,3	7,0	●	2,1	3,9	■
Essen (KS)		●	22,2	25,8	●	5,4	5,3	●	1,4	1,7	■
Köln (KS)	Top-7	●	22,7	28,4	●	6,0	6,9	●	2,6	3,7	■
Dortmund (KS)		●	25,2	24,8	●	5,6	5,8	●	3,1	2,0	■
Frankfurt am Main (KS)	Top-7	●	20,6	25,8	●	6,8	8,3	●	2,8	6,2	■
Stuttgart (KS)	Top-7	●	24,3	30,5	●	5,8	7,9	●	1,6	3,1	■
München (KS)	Top-7	●	27,7	35,2	●	7,3	10,9	●	2,9	4,7	■
Berlin (KS)	Top-7	●	24,9	26,7	●	6,3	8,8	●	1,6	2,5	■
Dresden (KS)		●	25,0	24,2	●	5,4	6,5	●	2,1	3,1	■
Leipzig (KS)		●	31,9	22,2	●	6,3	6,5	●	2,1	1,9	■

### empirica-Blasenindex: bundesweite Verteilung der Warnstufen

Verteilung über alle KS und LK	2016q1	Anzahl	Anteil	2016q1	Anzahl	Anteil	2016q1	Anzahl	Anteil	Anzahl	2016q1	Anteil
keine Gefahr	●	163	41%	●	102	25%	●	258	64%	69	17%	
sehr geringe Gefahr										59	15%	
eher geringe Gefahr										61	15%	
geringe Gefahr	●	35	9%	●	196	49%	●	130	32%	82	20%	
mäßige Gefahr										83	21%	
eher hohe Gefahr										42	10%	
hohe Gefahr	●	204	51%	●	104	26%	●	14	3%	6	1,5%	
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)

Komplette Liste für alle 402 Kreise zum Preis von 49 EUR (Bestellformular auf der letzten Seite)

### Großstädte

Für 8 der 12 betrachteten Großstädte wird eine „eher hohe“ Blasengefahr indiziert (Vorquartal 7, vor drei Jahren 1). In Essen ist die Gefahr „mäßig hoch“, in Dresden „gering“, in Dortmund und Leipzig „eher gering“.

Für keine der 12 Großstädte wird eine „hohe“ Blasengefahr indiziert. Wohl aber in 6 kleineren Städten, darunter Regensburg, Trier und Coburg.

### Bundesweite Verteilung

#### Verteilung Vervielfältiger

Mieten und Kaufpreise wachsen in 204 von 402 Landkreisen/kreisfreien

Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 199, vor drei Jahren 108).

#### Verteilung Preis-Einkommen

In 104 Kreisen sind die Kaufpreise auch den Einkommen enteilt (Vorquartal 97, vor drei Jahren 23).

#### Verteilung Fertigstellungen

In 14 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Vorquartal 14, vor drei Jahren 6).

#### Verteilung Gesamtindex

Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex für 131 Kreise eine mäßige bis hohe Blasengefahr (Vorquartal 124, vor drei Jahren 32).

### 3. 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 Preisaufrtrieb, 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 lokalty-

pische 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 40% 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“ für alle 402 Kreise. Die Tabelle enthält die drei regionalen Einzelindices „Vervielfältiger“, „Preis-Einkommens-Verhältnis“ und „Fertigstellungen je Tsd. Einwohner“ sowie einen regionalen Gesamtindex. Sie erscheint 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 für 49 Euro inkl. USt.

Bitte mailen Sie uns die aktuellen Quartalswerte künftig immer unaufgefordert zu. Als Abonnent erhalten wir die vier Lieferungen jährlich zum Preis von insg. nur 149 Euro p.a. inkl. USt. Wir erhalten mit der ersten Datenlieferung und dann jeweils 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-Preisdatenbank“.