

empirica-Preisdatenbank

Blasenindex I/2019

erstellt im Mai 2019



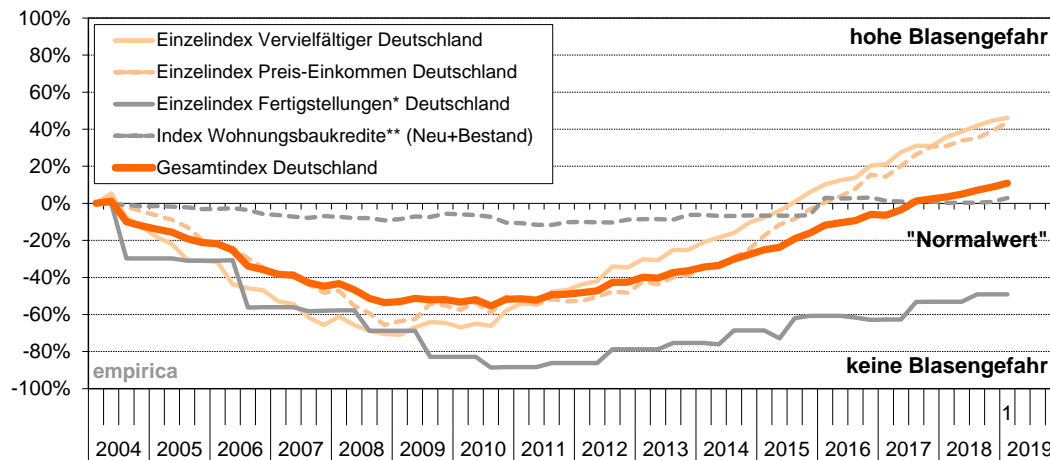
Immobilienpreisindex | **Blasenindex** | Erschwinglichkeitsindex | Nebenkostenindex

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 | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | [Impressum](#)

NIEDRIGZINSEN PUSCHEN PREISE AUCH AUSSERHALB DER SCHWARMSTÄDTE

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



*pro Einwohner | **relativ zum BIP (Bestand: Bundesbank; Neugeschäft: vdp) | Preise=ETW Neubau
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Bundesweit steigen der Teilindex Preis-Einkommen kräftig sowie die Teilindices Vervielfältiger und Verschuldung leicht an (siehe Abb.), während der Teilindex Neubau konstant bleibt.

Die Blasengefahr weitet sich damit vor allem in Stagnations- und Schrumpfsregionen aus (s. Abb. nächste Seite). In Wachstumsregionen sinkt der Teilindex Vervielfältiger sogar leicht, in Schrumpfsregionen dagegen steigen die Teilindices Vervielfältiger wie auch Preis-Einkommen.

Im Umkehrschluss wird die bundesweit steigende Blasengefahr damit wieder vermehrt von außerhalb der

Wachstumsregionen befördert. Dort werden eben auch die Nachfrage der Kapitalanleger und infolgedessen die Kaufpreise durch die andauernden Niedrigzinsen gepusht.

Es ist nicht ungefährlich, wenn dadurch selbst in wachstumsschwachen Regionen vermehrt die Kaufpreise steigen. Denn das mindert dort die bisherigen Bleibeanreize in Form niedriger Wohnkosten. Vorerst dürfte der Preisanstieg jedoch gerade in den Schrumpfs- und Stagnationsregionen und zumindest für Selbstnutzer weiterhin durch das neue Baukindergeld etwas kompensiert werden.

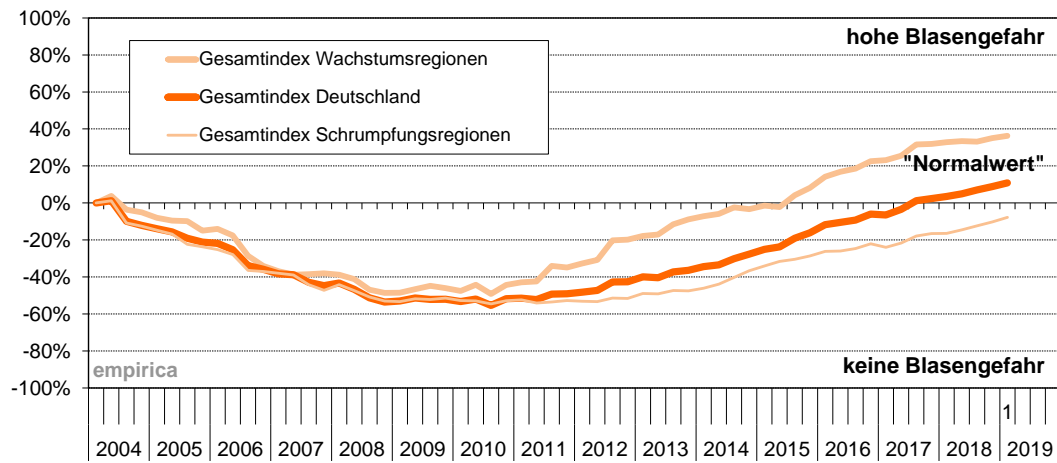
Datenbasis und Methodik

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 und Rückschlagpotential verschiedener Regionen

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



Preise für ETW Neubau; Wachstumsregionen (Schrumpfung) = delta Einwohner 2007-12 >1% (<-1%)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Der Gesamtindex (+2 Pkte; obere Abb.) steigt in Schrumpfungsregionen (+2 Pkte) diesmal stärker als in Wachstumsregionen (+1 Pkt).

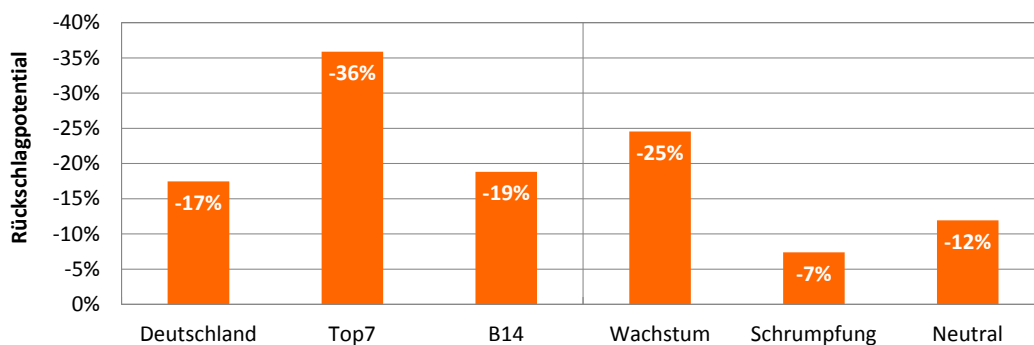
Das Rückschlagpotential beschreibt die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten (untere Abb.). Bundesweit liegt es bei 17%, in den Top 7-Städten bei 36%. Sogar in Schrumpfungsregionen könnten die Preise um 7% einbrechen.

Begünstigt würde dies von weiter steigenden Fertigstellungen, von Ausweichreaktionen der Schwarmwanderungen weg von den Top 7-Städten oder externen „Schocks“ (höhere Zölle, geringeres BIP).

Ein weiteres Aufblähen der Blasengefahr wäre dagegen durch Maßnahmen wie eine erhöhte Abschreibung für Mietwohnungen möglich.

Rückschlagpotential in verschiedenen Stadt- und Regionstypen

Relative Preiskluft zwischen ETW und Mieten (1.Q'19 - alle Baujahre)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

2. Warnstufen: Großstädte und bundesweite Verteilung

empirica-Blasenindex: Warnstufen in Großstädten

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	2019q1	Trend*	2004q1	2019q1	Trend*	2003	2017	Trend**
Hamburg (KS)	Top-7	●	25,8	34,5	●	6,1	9,3	●	2,2	4,4	■
Bremen (KS)		●	19,9	25,9	●	4,7	5,7	●	2,2	2,9	■
Düsseldorf (KS)	Top-7	●	22,4	35,4	●	5,3	8,3	●	2,1	4,6	■
Essen (KS)		●	22,2	27,7	●	5,4	6,1	●	1,4	2,0	■
Köln (KS)	Top-7	●	22,7	30,2	●	6,0	7,8	●	2,6	2,1	■
Dortmund (KS)		●	25,2	24,2	●	5,6	5,6	●	3,1	2,5	■
Frankfurt am Main (KS)	Top-7	●	20,6	36,7	●	6,8	12,7	●	2,8	7,0	■
Stuttgart (KS)	Top-7	●	24,3	35,7	●	5,8	10,2	●	1,6	3,4	■
München (KS)	Top-7	●	27,7	39,1	●	7,3	13,9	●	2,9	5,7	■
Berlin (KS)	Top-7	●	24,9	37,5	●	6,3	12,8	●	1,6	4,4	■
Dresden (KS)		●	25,0	27,2	●	5,4	7,7	●	2,1	4,8	■
Leipzig (KS)		●	31,9	27,2	●	6,3	8,6	●	2,1	2,9	■

empirica-Blasenindex: bundesweite Verteilung der Warnstufen

Verteilung über alle KS und LK	2019q1	Anzahl	Anteil	2019q1	Anzahl	Anteil	2019q1	Anzahl	Anteil	Anzahl	2019q1	Anteil
Keine/eher geringe Blasengefahr	●	96	24%	●	52	13%	●	215	54%	98	■	24%
"Normalwert" (Gefahr gering)	●	24	6%	●	122	30%	●	168	42%	74	■	18%
Mäßig bis hohe Blasengefahr	●	281	70%	●	227	57%	●	18	4%	229	■	57%
Anzahl KS und LK insgesamt		401	100%		401	100%		401	100%	401		100%

*Werte: -1 (grün) / 0 (gelb) / +1 (rot) = ggü. 2004q1 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“.

Komplette Liste für alle 401 Kreise zum Preis von 49 EUR (Bestellformular auf der letzten Seite)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Großstädte

Gegenüber dem Vorquartal bleibt die Blasengefahr unverändert. Damit wird weiterhin für 9 von 12 Großstädten eine „eher hohe“ Blasengefahr indiziert (Vorquartal 9, vor drei Jahren 8). In Köln ist die Gefahr „mäßig hoch“, in Leipzig „gering“, in Dortmund „sehr gering“.

Bundesweite Verteilung

Verteilung „Vervielfältiger“

Mieten und Kaufpreise wachsen in 281 von 401 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 278, vor drei Jahren 199).

Verteilung „Preis-Einkommen“

In 227 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Vorquartal 214, vor drei Jahren 99).

Verteilung „Fertigstellungen“

In 18 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Vorquartal 18, vor drei Jahren 14).

Verteilung „Gesamtindex“

Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex für 229 Kreise eine mäßige bis hohe Blasengefahr (Vorquartal 223, vor drei Jahren 126).

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 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 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 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 3,4 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“ für alle 401 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	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	2017q1	Trend*	2004q1	2017q1	Trend*	2003	2015	Trend**
KS = kreisfreie Stadt LK = Landkreis										
Flensburg (KS)	●	30,4	23,5	●	6,1	5,4	●	5,8	4,2	■
Kiel (KS)	●	20,3	28,3	●	6,2	7,4	●	1,9	2,0	■
:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Greiz (LK)	●	34,9	20,0	●	4,9	2,8	●	2,4	0,5	■
Altenburger Land (LK)	●	28,5	26,8	●	4,4	5,4	●	1,6	0,9	■

Bitte mailen Sie uns einmalig die aktuellen Quartalswerte für 49 Euro zzgl. 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. zzgl. 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.	
PLZ und Ort	
Telefon	
E-Mail	
Datum	

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“.