

empirica-Preisdatenbank

Blasenindex II/2016

erstellt im August 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.

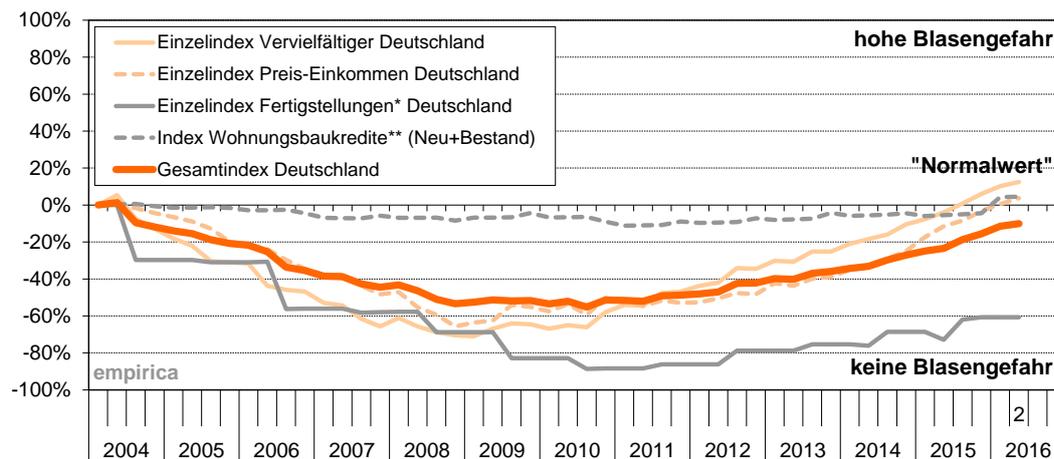
empirica ag | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Telefon: 030/884 795-0
www.empirica-institut.de | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | [Impressum](#)

BLASENGEFAHR NOCH LANGE NICHT GEBANNT

Der empirica-Blasenindex gewinnt gegenüber dem Vorquartal 0,01 Punkte hinzu und macht damit einen weiteren Schritt Richtung Grenzgebiet des blasenlosen Referenzniveaus aus dem Jahr 2004. Getrieben wird diese Entwicklung vor allem durch die Einzelindices „Preis-Einkommen“ (+0,03) und „Vervielfältiger“ (+0,02): die Kaufpreise steigen also schneller als die Einkommen und die Mieten.

Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt dürfte die Blasengefahr noch lange nicht gebannt sein: auf der Angebotsseite wirkt das weiterhin knappe Grundstücksangebot restriktiv, auf der Nachfrageseite dürfte der Brexit eher expansiv wirken. Damit ist der Weg bereitet, Vervielfältiger und Preis-Einkommens-Relationen auch künftig weiter in die Höhe zu treiben.

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



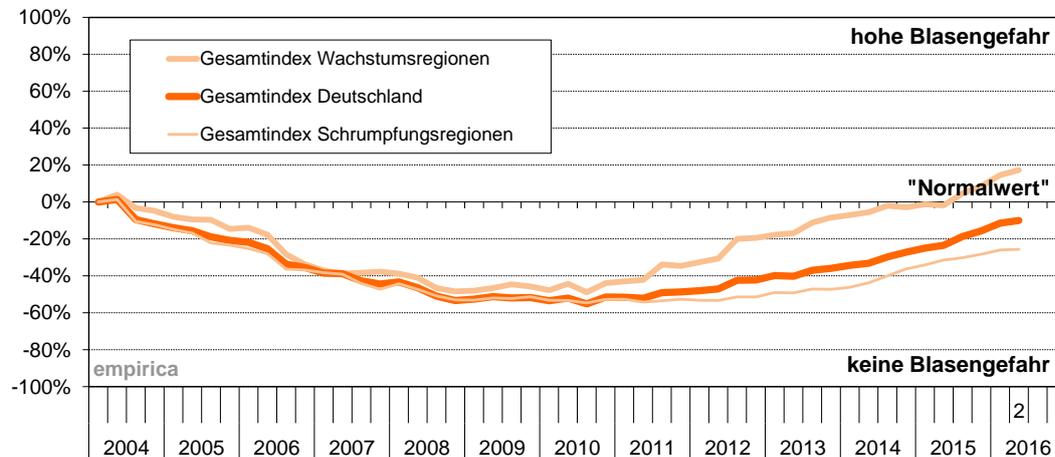
Datenbasis und Methodik

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

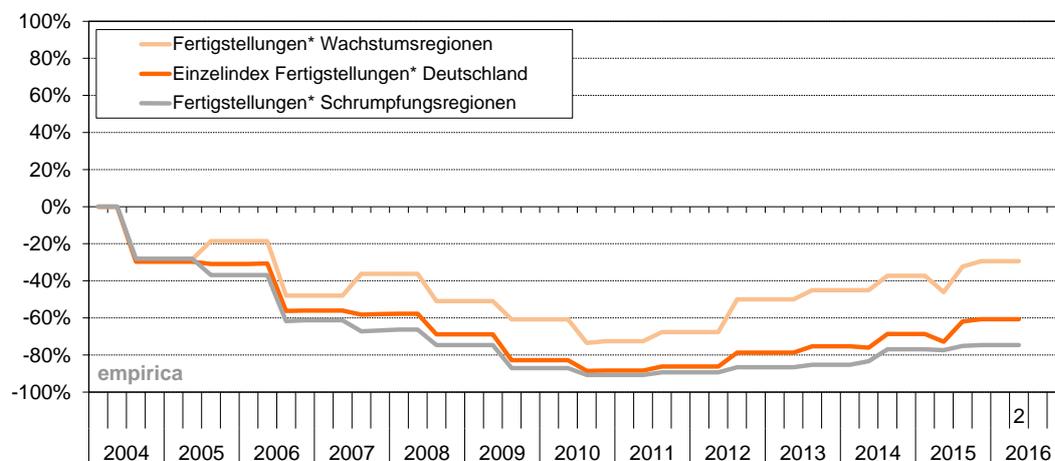
empirica-Blasenindex: Gesamtindex - Regionstypen (1.Q'04=0%)



Der Gesamtindex in Wachstumsregionen (Zuwachs Einwohner 2007-12 > 1%) entfernt sich durch überproportional steigende Vervielfältiger und Preis-Einkommens-Relationen ein weiteres Stück vom blasenlosen Referenzniveau (+0,03 ggü. Vorquartal). Die Blasengefahr in Schrumpfungsregionen (Zuwachs Einwohner

2007-12 < -1%) stagniert nahezu, lediglich die Preis-Einkommens-Relation verschlechtert sich hier etwas (+0,01 ggü. Vorquartal). Die Gefahr in Stagnationsregionen steigt dagegen weiter an (+0,02 ggü. Vorquartal), allerdings weniger schnell als in Wachstumsregionen.

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 Gesamteinschätzung günstiger/ungünstiger ggü. 2004q1?		
		Trend*	2004q1	2016q2	Trend*	2004q1	2016q2	Trend*	2003	2014	Trend**
Hamburg (KS)	Top-7	●	25,8	30,0	●	6,1	7,8	●	2,2	4,0	■
Bremen (KS)		●	19,9	24,5	●	4,7	5,3	●	2,2	2,1	■
Düsseldorf (KS)	Top-7	●	22,4	29,6	●	5,3	7,0	●	2,1	3,9	■
Essen (KS)		●	22,2	25,2	●	5,4	5,3	●	1,4	1,7	■
Köln (KS)	Top-7	●	22,7	29,0	●	6,0	7,1	●	2,6	3,7	■
Dortmund (KS)		●	25,2	24,4	●	5,6	5,8	●	3,1	2,0	■
Frankfurt am Main (KS)	Top-7	●	20,6	26,3	●	6,8	8,5	●	2,8	6,2	■
Stuttgart (KS)	Top-7	●	24,3	31,9	●	5,8	8,3	●	1,6	3,1	■
München (KS)	Top-7	●	27,7	35,4	●	7,3	11,2	●	2,9	4,7	■
Berlin (KS)	Top-7	●	24,9	27,1	●	6,3	9,0	●	1,6	2,5	■
Dresden (KS)		●	25,0	24,6	●	5,4	6,6	●	2,1	3,1	■
Leipzig (KS)		●	31,9	22,7	●	6,3	6,7	●	2,1	1,9	■

empirica-Blasenindex: bundesweite Verteilung der Warnstufen

Verteilung über alle KS und LK	2016q2	Anzahl	Anteil	2016q2	Anzahl	Anteil	2016q2	Anzahl	Anteil	Anzahl	2016q2	Anteil
keine Gefahr	●	159	40%	●	94	23%	●	258	64%	67	17%	
sehr geringe Gefahr										59	15%	
eher geringe Gefahr										58	14%	
geringe Gefahr	●	34	8%	●	199	50%	●	130	32%	78	19%	
mäßige Gefahr										88	22%	
eher hohe Gefahr										46	11%	
hohe Gefahr	●	209	52%	●	109	27%	●	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

Gegenüber dem Vorquartal steigt die Blasengefahr in Dresden und sinkt sie in Dortmund. Für 8 der 12 betrachteten Großstädte wird damit einmal mehr eine „eher hohe“ Blasengefahr indiziert (Vorquartal 8, vor drei Jahren 1). In Essen und erstmals auch in Dresden ist die Gefahr „mäßig hoch“, in Leipzig „eher gering“ und in Dortmund jetzt nur noch „sehr gering“.

Bundesweite Verteilung

Verteilung „Vervielfältiger“

Mieten und Kaufpreise wachsen in 209 von 402 Landkreisen/kreisfreien

Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 204, vor drei Jahren 111).

Verteilung „Preis-Einkommen“

In 109 Kreisen sind die Kaufpreise auch den Einkommen enteilt (Vorquartal 104, 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 140 Kreise eine mäßige bis hohe Blasengefahr (Vorquartal 131, vor drei Jahren 34).

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 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

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	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**
KS = kreisfreie Stadt LK = Landkreis										
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 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. (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“.