

# empirica-Preisdatenbank

## Blasenindex II/2017

erstellt im Juli 2017



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](#)

## KAUFEN ODER VERKAUFEN – DAS IST HIER DIE FRAGE

Der empirica-Blasenindex steigt wieder an, gegenüber dem 1. Quartal 2017 legt er um 0,03 Punkte zu. Vor allem die Einzelindices „Vervielfältiger“ und „Preis-Einkommen“ (je +0,06) puschen den Gesamtindex weiter nach oben.

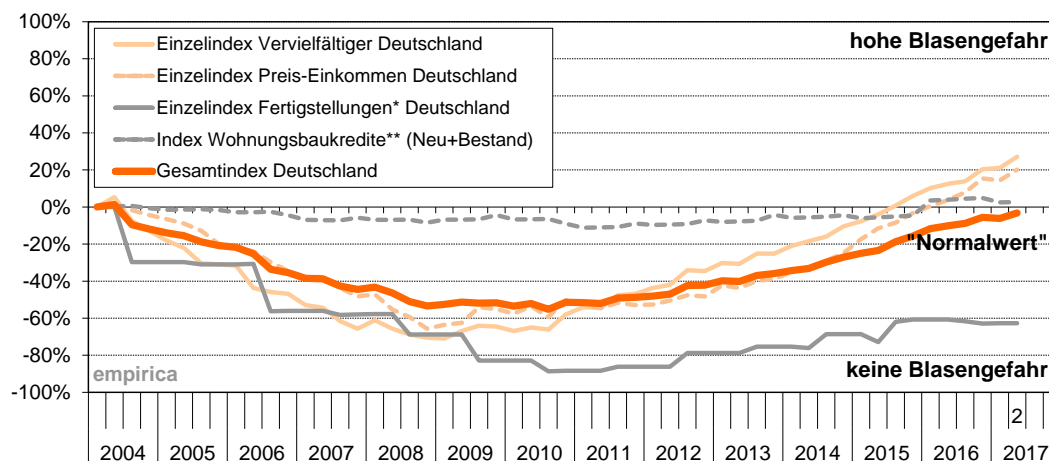
Wie wird es weiter gehen? Das Angebot steigt, aber es droht kein Überangebot, sondern nur eine Tendenz in Richtung „ausreichend“. Die Nachfrage in den Schwarmstädten wächst langsamer (weniger Auslandszuzug, weniger Binnenzuzug), aber sie schrumpft nicht, es drohen keine Leerstände.

In dieser Situation werden die Mieten kaum noch weitersteigen wie in den letzten Jahren. Fundamental betrach-

tet gilt dies auch für die Kaufpreise – inklusive der Gefahr hoher Rückschläge, falls die Rahmenbedingungen schlechter werden sollten (Zins, BIP etc.).

Fazit: Je länger er dauert, desto wahrscheinlicher und schmerzhafter wird der Zyklus enden. Besonders böse könnte es Investoren außerhalb der Schwarmstädte erwischen. Denn dort gibt es mittlerweile ebenfalls ein zinsbedingtes Rückschlagpotential, hinzu kommen im Krisenfall aber auch drohende Leerstände. So gibt es in Schrumpfungsregionen keine „unfreiwillige“ Umlandwanderung und mithin kein „Pufferpotential“ zur Stabilisierung der Nachfrage.

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



\*pro Einwohner | \*\*relativ zum BIP (Bestand: Bundesbank; Neugeschäft: vdp) | Preise=ETW Neubau

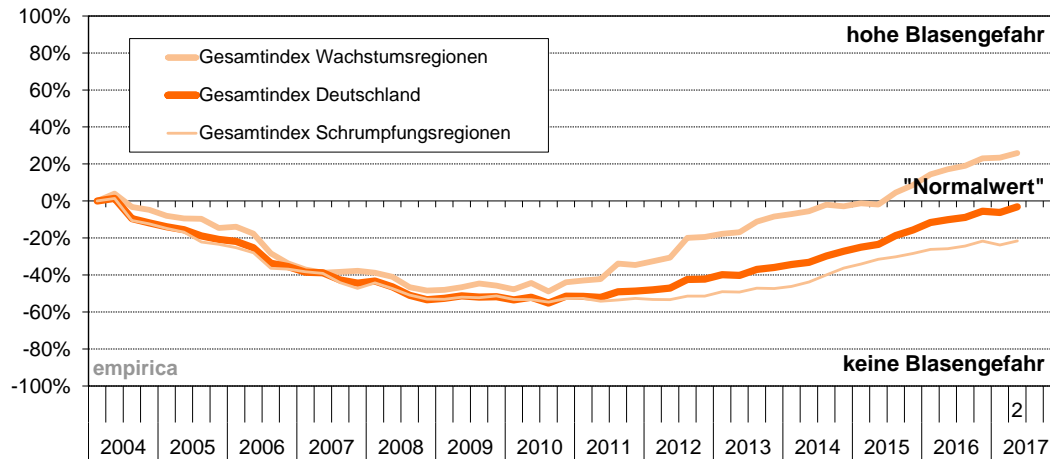
#### Datenbasis und Methodik

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. Blasenfahr und Rückschlagpotential verschiedener Regionen

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



Preise für ETW Neubau; Wachstumsregionen (Schrumpfung) = delta Einwohner 2007-12 >1% (<-1%)

Der Gesamtindex (obere Abb.) steigt in Wachstumsregionen (+0,03) und in Schrumpfungsregionen (+0,02) nach einer kleinen Entwarnung wieder an.

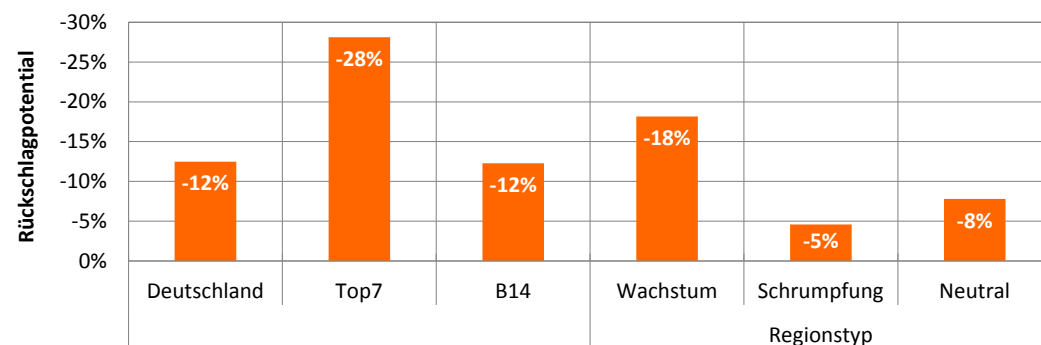
Das Rückschlagpotential beschreibt die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten (untere Abb.). Bundesweit liegt es bei 12%, in den Top 7-Städten aber bei 28%. Sogar in demographischen Schrumpfungsregionen könnten die Preise um 5% einbrechen.

Ob das passiert, hängt vom Tempo der Fertigstellungen, von der Entschleunigung der (Binnen-)Zuwanderung und einer möglichen Zinswende sowie den Begleitumständen ab. „Externe Schocks“ erhöhen die Wahrscheinlichkeit.

Das Rückschlagpotential beschreibt die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten (untere Abb.). Bundesweit liegt es bei 12%, in den Top 7-Städten aber bei 28%. Sogar in demographischen Schrumpfungsregionen könnten die Preise um 5% einbrechen.

### Rückschlagpotential in verschiedenen Stadt- und Regionstypen

Relative Preiskluft zwischen ETW und Mieten (2.Q'17 - alle Baujahre)



## 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 Mietinnahmen 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	2017q2	Trend*	2004q1	2017q2	Trend*	2003	2015	Trend**
Hamburg (KS)	Top-7	●	25,8	32,5	●	6,1	8,6	●	2,2	4,8	■
Bremen (KS)		●	19,9	24,0	●	4,7	5,3	●	2,2	2,6	■
Düsseldorf (KS)	Top-7	●	22,4	32,9	●	5,3	7,6	●	2,1	1,9	■
Essen (KS)		●	22,2	25,5	●	5,4	5,5	●	1,4	1,8	■
Köln (KS)	Top-7	●	22,7	28,2	●	6,0	7,1	●	2,6	2,9	■
Dortmund (KS)		●	25,2	23,6	●	5,6	5,6	●	3,1	1,6	■
Frankfurt am Main (KS)	Top-7	●	20,6	27,8	●	6,8	9,3	●	2,8	5,9	■
Stuttgart (KS)	Top-7	●	24,3	33,0	●	5,8	9,0	●	1,6	3,4	■
München (KS)	Top-7	●	27,7	35,9	●	7,3	12,3	●	2,9	4,4	■
Berlin (KS)	Top-7	●	24,9	30,6	●	6,3	10,5	●	1,6	3,0	■
Dresden (KS)		●	25,0	24,6	●	5,4	7,0	●	2,1	3,3	■
Leipzig (KS)		●	31,9	23,8	●	6,3	7,4	●	2,1	3,3	■

### empirica-Blasenindex: bundesweite Verteilung der Warnstufen

Verteilung über alle KS und LK	2017q2	Anzahl	Anteil	2017q2	Anzahl	Anteil	2017q2	Anzahl	Anteil	Anzahl	2017q2	Anteil
keine Gefahr	●	131	33%	●	81	20%	●	260	65%	54	13%	
sehr geringe Gefahr										48	12%	
eher geringe Gefahr										44	11%	
geringe Gefahr	●	31	8%	●	159	40%	●	134	33%	88	22%	
mäßige Gefahr										102	25%	
eher hohe Gefahr										60	15%	
hohe Gefahr	●	240	60%	●	162	40%	●	8	2%	6	1,5%	
Anzahl KS und LK insgesamt		402	100%		402	100%		402	100%	402	100%	

\*Werte: -1 (grün) / 0 (gelb) / +1 (rot) = 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 den betrachteten Großstädten nur in Dresden leicht an. Weiterhin wird für 8 der 12 Städte damit einmal mehr eine „eher hohe“ Blasengefahr indiziert (Vorquartal 8, vor drei Jahren 5). In Essen und nun auch in Dresden ist die Gefahr „mäßig hoch“, in Leipzig „gering“ und in Dortmund sogar „sehr gering“.

#### Bundesweite Verteilung

##### Verteilung „Vervielfältiger“

Mieten und Kaufpreise wachsen in 240 von 402 Landkreisen/kreisfreien

Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 230, vor drei Jahren 143).

##### Verteilung „Preis-Einkommen“

In 162 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Vorquartal 142, vor drei Jahren 44).

##### Verteilung „Fertigstellungen“

In 8 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Vorquartal 8, vor drei Jahren 11).

##### Verteilung „Gesamtindex“

Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex für 168 Kreise eine mäßige bis hohe Blasengefahr (Vorquartal 155, vor drei Jahren 59).

### 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 gut 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	2017q1	Trend*	2004q1	2017q1	Trend*	2003	2015	Trend**
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	

**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“.