

empirica-Preisdatenbank

Blasenindex III/2016

erstellt im November 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](#)

PREISE STEIGEN WEITER, SCHULDENQUOTE NICHT

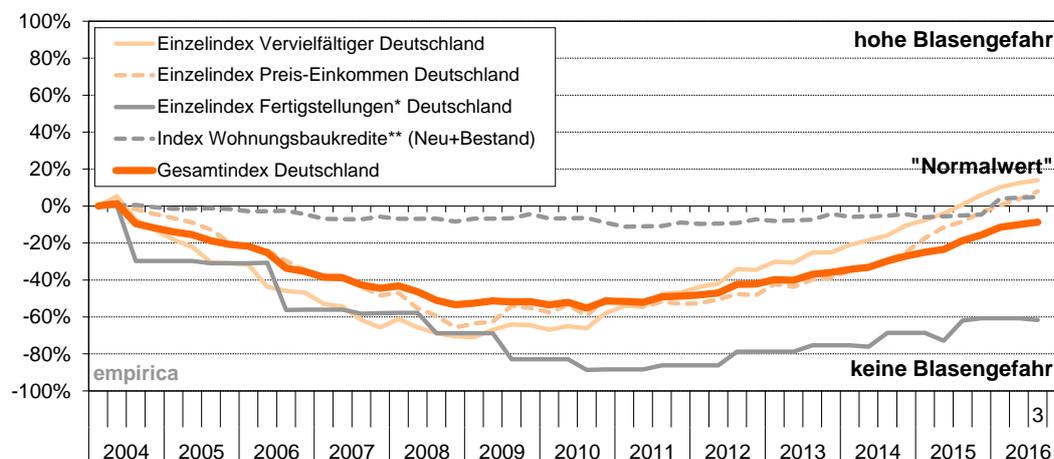
Der empirica-Blasenindex steigt ggü. Q2 leicht um 0,01 Punkte. Der Einzelindex „Preis-Einkommen“ puscht (+0,04), während „Vervielfältiger“ (+0,01), „Fertigstellungen“ (-0,01) und „Baukredite“ (+/-0) stagnieren. Eine übermäßige Verschuldung ist also nicht in Sicht, die Preise steigen wegen fehlender (Neubau-)Angebote.

Jetzt bekommt die BAFin bald neue, grundsätzlich sinnvolle Werkzeuge zur Regulierung der Kreditvergabe – etwa in Bezug auf den Beleihungsauslauf. Dies können scharfe Schwerter gegen gefährliche Blasen sein.

Die Anwendung sollte aber wohlüberdacht und im Zusammenspiel mit der neuen EU-Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie gesehen werden. Beide Vorhaben wirken in dieselbe Richtung – schön wäre daher eine Koordinierung.

Eine zu frühe oder unkoordinierte Anwendung könnte den gerade in Fahrt kommenden Neubau abwürgen. Das würde den Druck auf die Mieten weiter erhöhen. Eine überzogene Anwendung könnte im Extremfall sogar zu einer partiellen Kreditklemme führen, die eine Blase erst zum Platzen bringt.

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



Preise für ETW Neubau

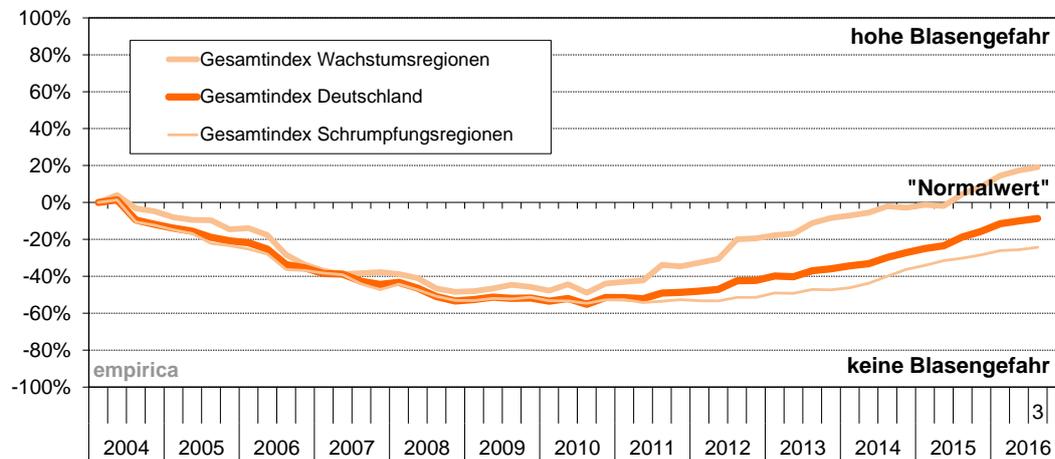
Datenbasis und Methodik

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 verschiedener Regionen und Objekttypen

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



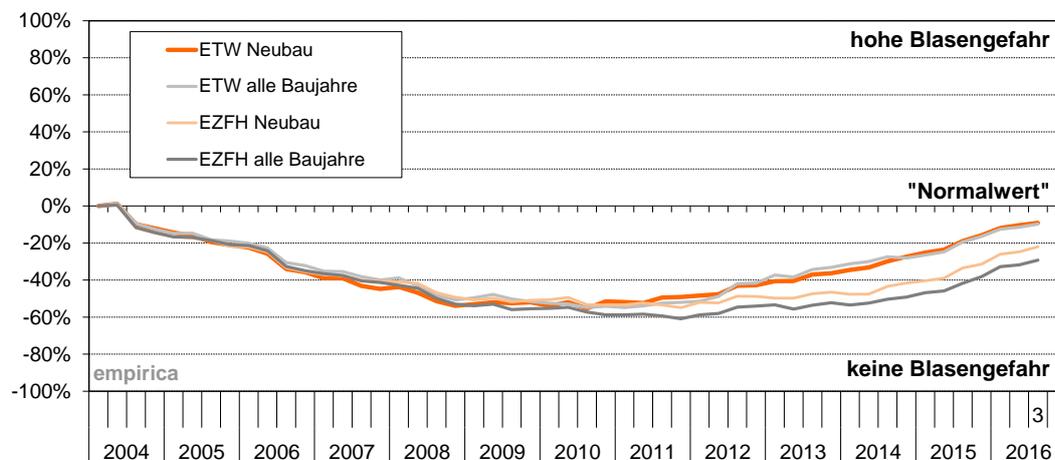
Preise für ETW Neubau; Wachstumsregionen (Schrumpfung) = delta Einwohner 2007-12 >1% (<-1%)

Der Gesamtindex (obere Abb.) steigt in Wachstumsregionen (+0,02) wie immer etwas schneller als in Schrumpfungsregionen (+0,01).

Normalerweise schaut der empirica-Blasenindex nur auf Neubau-ETW.

Zwar ergibt ein Vergleich mit allen ETW-Baujahren nahezu denselben Trend (untere Abb.). Gleichwohl sieht es bei Eigenheimen (EZFH) anders aus: Hier ist das Blasenrisiko noch weitaus geringer als bei ETWs. Das gilt vor allem für gebrauchte Objekte.

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



ETW = Eigentumswohnung; EZFH = Ein-/Zweifamilienhaus

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 Gesamtschätzung günstiger/ungünstiger ggü. 2004q1?		
		Trend*	2004q1	2016q3	Trend*	2004q1	2016q3	Trend*	2003	2015	Trend**
Hamburg (KS)	Top-7	●	25,8	30,9	●	6,1	8,1	●	2,2	4,8	■
Bremen (KS)		●	19,9	24,4	●	4,7	5,3	●	2,2	2,6	■
Düsseldorf (KS)	Top-7	●	22,4	30,6	●	5,3	7,1	●	2,1	1,9	■
Essen (KS)		●	22,2	24,8	●	5,4	5,2	●	1,4	1,8	■
Köln (KS)	Top-7	●	22,7	28,7	●	6,0	7,1	●	2,6	2,9	■
Dortmund (KS)		●	25,2	24,7	●	5,6	5,8	●	3,1	1,6	■
Frankfurt am Main (KS)	Top-7	●	20,6	25,6	●	6,8	8,4	●	2,8	5,9	■
Stuttgart (KS)	Top-7	●	24,3	32,1	●	5,8	8,5	●	1,6	3,4	■
München (KS)	Top-7	●	27,7	36,0	●	7,3	11,6	●	2,9	4,4	■
Berlin (KS)	Top-7	●	24,9	28,1	●	6,3	9,4	●	1,6	3,0	■
Dresden (KS)		●	25,0	24,0	●	5,4	6,6	●	2,1	3,3	■
Leipzig (KS)		●	31,9	23,8	●	6,3	7,1	●	2,1	3,3	■

empirica-Blasenindex: bundesweite Verteilung der Warnstufen

Verteilung über alle KS und LK	2016q3	Anzahl	Anteil	2016q3	Anzahl	Anteil	2016q3	Anzahl	Anteil	Anzahl	2016q3	Anteil
keine Gefahr	●	159	40%	●	92	23%	●	260	65%	67	17%	
sehr geringe Gefahr										53	13%	
eher geringe Gefahr										54	13%	
geringe Gefahr										84	21%	
mäßige Gefahr	●	28	7%	●	186	46%	●	130	32%	92	23%	
eher hohe Gefahr										47	12%	
hohe Gefahr	●	215	53%	●	124	31%	●	12	3%	5	1,2%	
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 Leipzig und sinkt sie in Dresden. Für 8 der 12 betrachteten Großstädte wird damit einmal mehr eine „eher hohe“ Blasengefahr indiziert (Vorquartal 8, vor drei Jahren 2). In Essen ist die Gefahr „mäßig hoch“, in Dresden sowie Leipzig „gering“ und in Dortmund sogar „sehr gering“.

Bundesweite Verteilung

Verteilung „Vervielfältiger“

Mieten und Kaufpreise wachsen in 215 von 402 Landkreisen/kreisfreien

Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 209, vor drei Jahren 121).

Verteilung „Preis-Einkommen“

In 124 Kreisen sind die Kaufpreise auch den Einkommen enteilt (Vorquartal 109, vor drei Jahren 28).

Verteilung „Fertigstellungen“

In 12 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Vorquartal 14, vor drei Jahren 10).

Verteilung „Gesamtindex“

Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex für 144 Kreise eine mäßige bis hohe Blasengefahr (Vorquartal 140, vor drei Jahren 43).

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 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 drei 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 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“.