

empirica-Preisdatenbank

Blasenindex IV/2016

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

DER MARKT IST IM GLEICHGEWICHT, ABER ES IST LABIL

Der empirica-Blasenindex steigt weiter an, ggü. 3.Q'16 um weitere 0,03 Punkte. Vor allem die Einzelindices „Preis-Einkommen“ (+0,07) und „Vervielfältiger“ (+0,06) treiben den Gesamtindex kräftig an.

Dennoch existiert derzeit bundesweit keine klassische Preisblase: Es gibt kein Überangebot und das Kreditvolumen ist gemessen am BIP nicht aufgebläht. Entsprechend stagnieren die Einzelindices „Fertigstellungen“ (-0,01) und „Baukredite“ (+0,01).

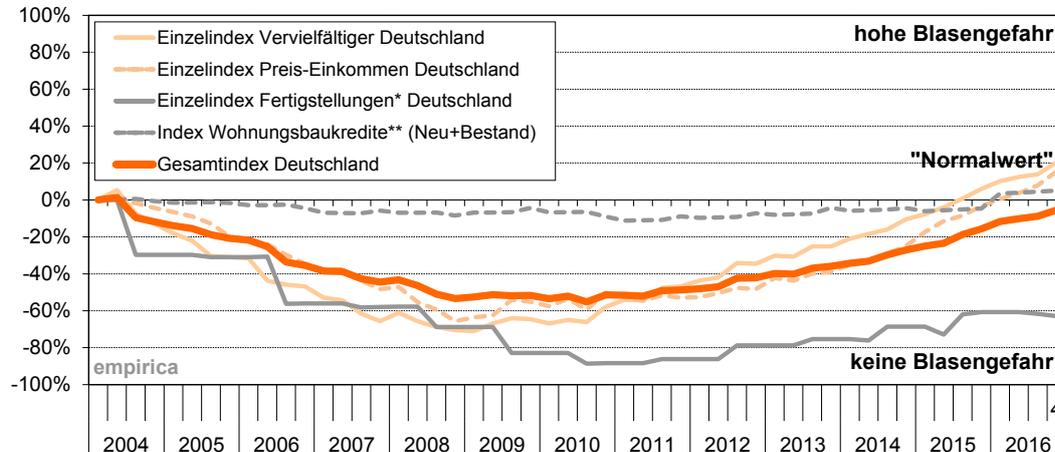
Die Renditen sind zwar niedrig, aber durch die Minizinsen gerechtfertigt.

So gesehen ist der Markt im Gleichgewicht. Aber ist es stabil?

Bei einer nachhaltigen Zinswende könnten die Kaufpreise kräftig sinken. Das gilt erst Recht, wenn sie mit einer Konjunkturflaute einhergeht. Das kurzfristige Rückschlagpotential in den Top 7-Städten liegt bei gut 25%.

Größere Leerstände wie um das Jahr 2000 drohen in den Zentren der Schwarmstädte aber auch dann nicht. Zu groß ist dazu das Pufferpotential durch unfreiwillige Suburbanisierung. Diese Vertriebenen kehren zurück, wenn die Preise wieder „bezahlbar“ werden.

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



Preise für ETW Neubau

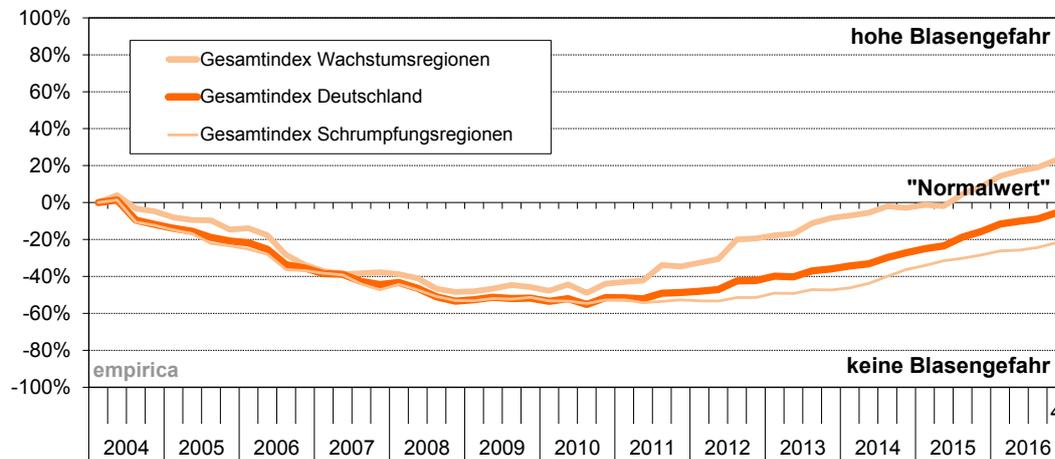
Datenbasis und Methodik

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. 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%)

Der Gesamtindex (obere Abb.) steigt in Wachstumsregionen (+0,04), diesmal aber auch kräftig in Schrumpfungsregionen (+0,03).

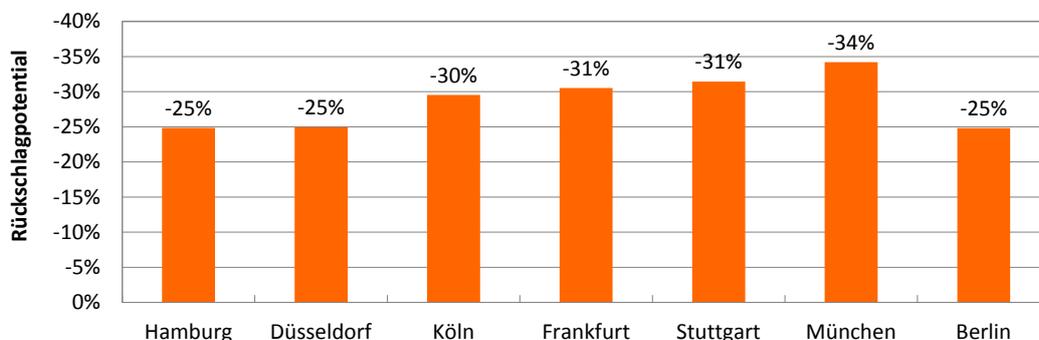
Das kurzfristige Rückschlagpotential beschreibt die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten (untere Abb.). In den Top 7-Städten liegt es zwischen 24% und 34%. In Hamburg, Düsseldorf, Frank-

furt oder Berlin könnten die Preise demnach um ein Viertel einbrechen, in Köln oder München um ein Drittel.

Ob das passiert, hängt vom Tempo der Zinswende und den Begleitumständen ab. „Externe Schocks“ erhöhen die Wahrscheinlichkeit: Von Abwertung über Wahlen bis Zölle steht dafür eine Vielzahl an Kandidaten bereit.

Rückschlagpotential in den Top 7-Städten

Relative Preiskluft zwischen ETW und Mieten (4.Q'16 - 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 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	2016q4	Trend*	2004q1	2016q4	Trend*	2003	2015	Trend**
Hamburg (KS)	Top-7	●	25,8	31,9	●	6,1	8,3	●	2,2	4,8	■
Bremen (KS)		●	19,9	24,9	●	4,7	5,4	●	2,2	2,6	■
Düsseldorf (KS)	Top-7	●	22,4	31,1	●	5,3	7,3	●	2,1	1,9	■
Essen (KS)		●	22,2	25,1	●	5,4	5,3	●	1,4	1,8	■
Köln (KS)	Top-7	●	22,7	28,7	●	6,0	7,1	●	2,6	2,9	■
Dortmund (KS)		●	25,2	24,1	●	5,6	5,7	●	3,1	1,6	■
Frankfurt am Main (KS)	Top-7	●	20,6	26,7	●	6,8	8,7	●	2,8	5,9	■
Stuttgart (KS)	Top-7	●	24,3	33,4	●	5,8	8,8	●	1,6	3,4	■
München (KS)	Top-7	●	27,7	35,9	●	7,3	11,8	●	2,9	4,4	■
Berlin (KS)	Top-7	●	24,9	28,8	●	6,3	9,7	●	1,6	3,0	■
Dresden (KS)		●	25,0	24,3	●	5,4	6,8	●	2,1	3,3	■
Leipzig (KS)		●	31,9	24,7	●	6,3	7,4	●	2,1	3,3	■

empirica-Blasenindex: bundesweite Verteilung der Warnstufen

Verteilung über alle KS und LK	2016q4	Anzahl	Anteil	2016q4	Anzahl	Anteil	2016q4	Anzahl	Anteil	Anzahl	2016q4	Anteil
keine Gefahr	●	145	36%	●	83	21%	●	260	65%	56	14%	
sehr geringe Gefahr										54	13%	
eher geringe Gefahr										52	13%	
geringe Gefahr	●	30	7%	●	174	43%	●	135	34%	82	20%	
mäßige Gefahr										99	25%	
eher hohe Gefahr										57	14%	
hohe Gefahr	●	227	56%	●	145	36%	●	7	2%	2	0,5%	
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 bleibt die Blasengefahr in den betrachteten Großstädten unverändert. Für 8 der 12 Städte wird damit einmal mehr eine „eher hohe“ Blasengefahr indiziert (Vorquartal 8, vor drei Jahren 3). 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 227 von 402 Landkreisen/kreisfreien

Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 215, vor drei Jahren 125).

Verteilung „Preis-Einkommen“

In 145 Kreisen sind die Kaufpreise auch den Einkommen enteilt (Vorquartal 124, vor drei Jahren 31).

Verteilung „Fertigstellungen“

In 7 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Vorquartal 12, vor drei Jahren 10).

Verteilung „Gesamtindex“

Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex für 158 Kreise eine mäßige bis hohe Blasengefahr (Vorquartal 144, vor drei Jahren 49).

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 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 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“.