

# empirica-Preisdatenbank

## Blasenindex IV/2017

erstellt im Februar 2018



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](#)

## EINE HÖHERE GRUNDSTEUER KÖNNTE DIE BLASENGEFAHR SENKEN!

In Karlsruhe steht die Grundsteuer auf dem Prüfstand, eine baldige Reform ist wahrscheinlich. Kritiker befürchten dabei eine (heimliche) Steuererhöhung. Was wären die Folgen?

Eine höhere Grundsteuer macht die Grundstückshortung teurer, vor allem wenn die Reform auf eine Bodenwertsteuer abzielt. Im Ergebnis würden mehr untergenutztes Bauland mobilisiert und die Kaufpreise somit tendenziell sinken. Da die Grundsteuer auf Mieter überwältigt werden darf, stiegen gleichzeitig die Mieten.

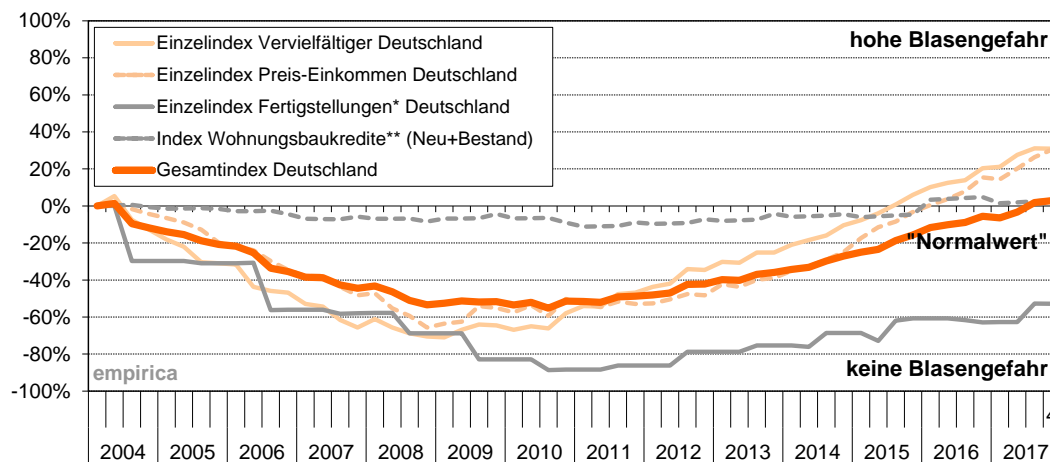
Im Hinblick auf die Blasengefahr wäre der Effekt positiv zu bewerten: tendenziell fallende Preise ließen sowohl den Vervielfältiger wie auch das Preis-Einkommens-Verhältnis schmelzen.

Die Reform träfe vor allem teure Schwarmstädte und damit Regionen mit erhöhter Blasengefahr.

Die sozialpolitischen Folgen wären weniger schön. Gleichwohl steht es Kommunen frei, durch großzügige Baulandausweisung den Mietanstieg auszubremsen. Bis dahin könnten die Mehreinnahmen aus der Grundsteuer ein kommunales Zusatzwohngeld für Unterversorgte alimentieren.

Als Gegenleistung für ein höheres Grundsteueraufkommen käme auch eine Absenkung der Grunderwerbsteuer in Betracht. Die verteuert bislang den Neubau und schadet vor allem jungen Familien beim Eigenheimwerb. Im Vergleich dazu ließe sich eine höhere Grundsteuer gerechter auf alle Schultern verteilen.

### 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)

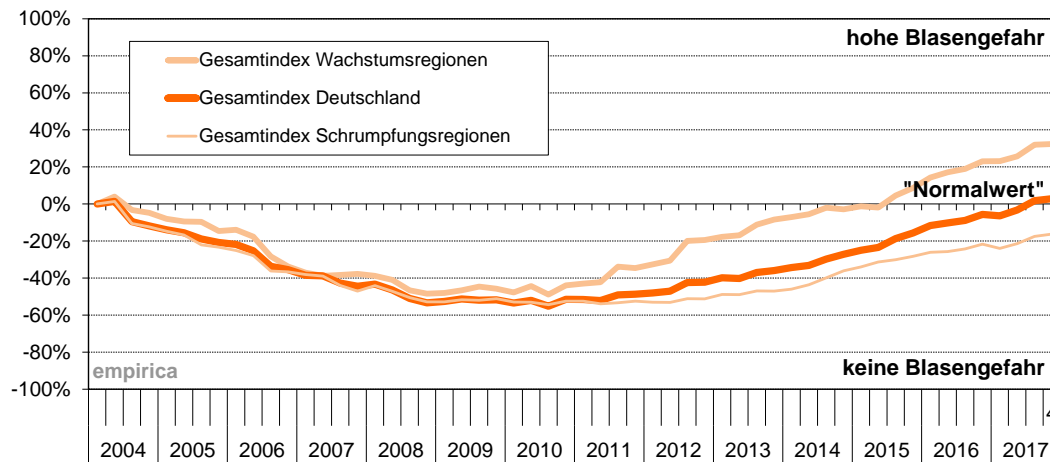
#### Datenbasis und Methodik

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 (+1 Pkt; obere Abb.) stagniert in Wachstumsregionen (+/-0 Pkte) und steigt in Schrumpfungsregionen (+1 Pkt) leicht an.

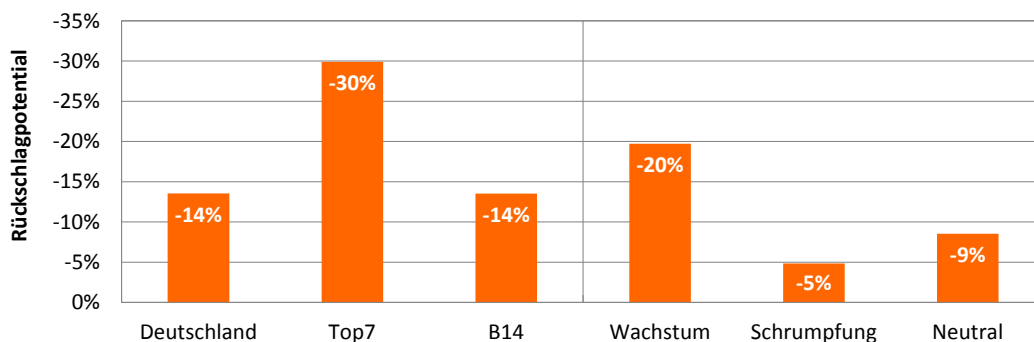
Das Rückschlagpotential beschreibt die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten (untere Abb.). Bundesweit liegt es bei 14%, in den Top 7-Städten aber bei 30%. Sogar in demographischen Schrump-

fungsregionen 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 politischen Begleitumständen ab (z.B. Subventionen). „Externe Schocks“ erhöhen die Wahrscheinlichkeit.

### Rückschlagpotential in verschiedenen Stadt- und Regionstypen

Relative Preiskluft zwischen ETW und Mieten (4.Q'17 - alle Baujahre)



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

## 2. Warnstufen: Großstädte und bundesweite Verteilung

### empirica-Blasenindex: Warnstufen in Großstädten

| Name<br>KS = kreisfreie Stadt<br>LK = Landkreis |       | Vervielfältiger<br>Kaufpreis / Jahresmiete   |        |        | Preis-Einkommen<br>Kaufpreis / Jahreseink.   |        |        | Fertigstellungen<br>Whg. / 1.000 Einwohner   |      |      | Blasenindex<br>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 | 2017q4 | Trend*   | 2004q1 | 2017q4 | Trend*   | 2003 | 2016 | Trend**  |  |
| Hamburg (KS)                                    | Top-7 | ●  | 25,8   | 33,2   | ●  | 6,1    | 9,0    | ●  | 2,2  | 4,3  | ■  |  |
| Bremen (KS)                                     |       | ●  | 19,9   | 23,7   | ●  | 4,7    | 5,3    | ●  | 2,2  | 2,9  | ■  |  |
| Düsseldorf (KS)                                 | Top-7 | ●  | 22,4   | 33,1   | ●  | 5,3    | 7,6    | ●  | 2,1  | 4,3  | ■  |  |
| Essen (KS)                                      |       | ●  | 22,2   | 26,7   | ●  | 5,4    | 5,7    | ●  | 1,4  | 1,1  | ■  |  |
| Köln (KS)                                       | Top-7 | ●  | 22,7   | 29,0   | ●  | 6,0    | 7,4    | ●  | 2,6  | 3,4  | ■  |  |
| Dortmund (KS)                                   |       | ●  | 25,2   | 23,8   | ●  | 5,6    | 5,5    | ●  | 3,1  | 1,7  | ■  |  |
| Frankfurt am Main (KS)                          | Top-7 | ●  | 20,6   | 31,4   | ●  | 6,8    | 10,6   | ●  | 2,8  | 5,8  | ■  |  |
| Stuttgart (KS)                                  | Top-7 | ●  | 24,3   | 33,7   | ●  | 5,8    | 9,4    | ●  | 1,6  | 3,4  | ■  |  |
| München (KS)                                    | Top-7 | ●  | 27,7   | 36,1   | ●  | 7,3    | 12,6   | ●  | 2,9  | 5,1  | ■  |  |
| Berlin (KS)                                     | Top-7 | ●  | 24,9   | 32,4   | ●  | 6,3    | 11,2   | ●  | 1,6  | 3,9  | ■  |  |
| Dresden (KS)                                    |       | ●  | 25,0   | 25,8   | ●  | 5,4    | 7,4    | ●  | 2,1  | 5,5  | ■  |  |
| Leipzig (KS)                                    |       | ●  | 31,9   | 24,1   | ●  | 6,3    | 7,7    | ●  | 2,1  | 3,1  | ■  |  |

### empirica-Blasenindex: bundesweite Verteilung der Warnstufen

| Verteilung über alle KS und LK | 2017q4 | Anzahl | Anteil | 2017q4 | Anzahl | Anteil | 2017q4 | Anzahl | Anteil | Anzahl | 2017q4 | Anteil |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| keine Gefahr                   |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 35     | 9%     |        |
| sehr geringe Gefahr            | ●      | 123    | 31%    | ●      | 67     | 17%    | ●      | 229    | 57%    | 56     | 14%    |        |
| eher geringe Gefahr            |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 39     | 10%    |        |
| geringe Gefahr                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 72     | 18%    |        |
| mäßige Gefahr                  | ●      | 31     | 8%     | ●      | 145    | 36%    | ●      | 155    | 39%    | 114    | 28%    |        |
| eher hohe Gefahr               |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 79     | 20%    |        |
| hohe Gefahr                    | ●      | 247    | 62%    | ●      | 189    | 47%    | ●      | 17     | 4%     | 6      | 1,5%   |        |
| 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 402 Kreise zum Preis von 49 EUR (Bestellformular auf der letzten Seite)

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

#### Großstädte

Gegenüber dem Vorquartal weitet sich die Blasengefahr in Großstädten aus: Für 9 von 12 und erstmalig für Dresden wird eine „eher hohe“ Blasengefahr indiziert (Vorquartal 8, vor drei Jahren 5). In Essen ist die Gefahr „mäßig hoch“, in Leipzig „gering“ und in Dortmund sogar „sehr gering“.

#### Bundesweite Verteilung

##### Verteilung „Vervielfältiger“

Mieten und Kaufpreise wachsen in 247 von 402 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 246, vor drei Jahren 156).

##### Verteilung „Preis-Einkommen“

In 189 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Vorquartal 180, vor drei Jahren 52).

##### Verteilung „Fertigstellungen“

In 17 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Vorquartal 17, vor drei Jahren 27).

##### Verteilung „Gesamtindex“

Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex für 199 Kreise eine mäßige bis hohe Blasengefahr (Vorquartal 195, vor drei Jahren 72).

### 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 gut 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](mailto: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<br>Kaufpreis / Jahresmiete   |        |        | Preis-Einkommen<br>Kaufpreis / Jahreseink.   |        |        | Fertigstellungen<br>Whg. / 1.000 Einwohner   |      |      | Blasenindex<br>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“.