



## empirica-Blasenindex I/2014

Ein Service der empirica ag Berlin | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Tel. 030/884795-0  
Mehr Infos im Internet unter [www.empirica.info](http://www.empirica.info) | E-Mail [preisdaten@empirica-institut.de](mailto:preisdaten@empirica-institut.de)

## empirica-Blasenindex I/2014

Grafikvorlagen unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

### Immer noch keine Spur von Überangebot oder Kreditausweitung

Der Anstieg der Immobilienpreise ist weiterhin ungefährlich: Mieten, Preise und Einkommen steigen vielerorts weiter im Gleichklang und es droht weder ein Überangebot an Wohnungen noch eine Aufblähung des Volumens an Wohnungsbaukrediten. Für eine der zwölf größten deutschen Städte, Dortmund, zeigt der Blasenindex sogar „Entspannung“ an – das galt vor einem Jahr auch noch für Leipzig und vor vier Jahren für acht der zwölf Metropolen. Damals, im 1. Quartal 2010, war der Vervielfältiger in Frankfurt das einzige „Rotlicht“ in den drei Einzelindices der zwölf Großstädte – heute gibt es davon ein Dutzend. So stehen jetzt in acht Metropolen die Vervielfältiger auf „rot“, relativ zum Einkommen sind aber die Preise nur in vier Großstädten in diesen Gefahrenbereich gerutscht (s. Tabelle). Ein Überangebot durch zu viel Neubau droht in keiner der zwölf Städte.

### empirica-Blasenindex:

#### Warnstufen für die 12 größten kreisfreien Städte und bundesweite Verteilung

Komplette Liste für alle Landkreise und kreisfreien Städte gibt es zum Preis von 49 EUR pro Quartal (Abo 149 EUR für 4 Quartale); ein Bestellformular finden Sie auf der letzten Seite

Name KS = kreisfreie Stadt LK = Landkreis	Vervielfältiger			Preis-Einkommen			Fertigstellungen			Blasenindex insgesamt	
	Ampel	2004	2014	Ampel	2004	2014	Ampel	2003	2012	Ampel	
		Q1	Q1		Q1	Q1		Q1	Q1		
Hamburg (KS)	●	25,8	26,9	●	6,1	7,2	●	2,2	2,2	●	
Bremen (KS)	●	19,9	21,6	●	4,7	4,8	●	2,2	1,2	●	
Düsseldorf (KS)	●	22,4	25,5	●	5,3	5,9	●	2,1	1,8	●	
Essen (KS)	●	22,2	25,3	●	5,4	5,1	●	1,4	1,4	●	
Köln (KS)	●	22,7	25,0	●	6,0	6,2	●	2,6	3,0	●	
Dortmund (KS)	●	25,2	23,0	●	5,6	5,3	●	3,1	1,4	●	
Frankfurt am Main (KS)	●	20,6	23,7	●	6,8	7,2	●	2,8	3,9	●	
Stuttgart (KS)	●	24,3	25,6	●	5,8	6,2	●	1,6	3,1	●	
München (KS)	●	27,7	31,1	●	7,3	8,8	●	2,9	4,3	●	
Berlin (KS)	●	24,9	24,1	●	6,3	7,6	●	1,6	1,6	●	
Dresden (KS)	●	25,0	22,6	●	5,4	5,6	●	2,1	2,5	●	
Leipzig (KS)	●	31,9	29,2	●	6,3	5,9	●	2,1	2,0	●	
Verteilung über alle KS und LK		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
●	keine Blasenengefahr	231	56%	185	45%	322	78%	211	51%		
●	"Normalwert"	39	9%	189	46%	79	19%	202	49%		
●	Blasenengefahr	144	35%	40	10%	13	3%	1	0%		
Anzahl KS und LK insgesamt		414	100%	414	100%	414	100%	414	100%		

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“.

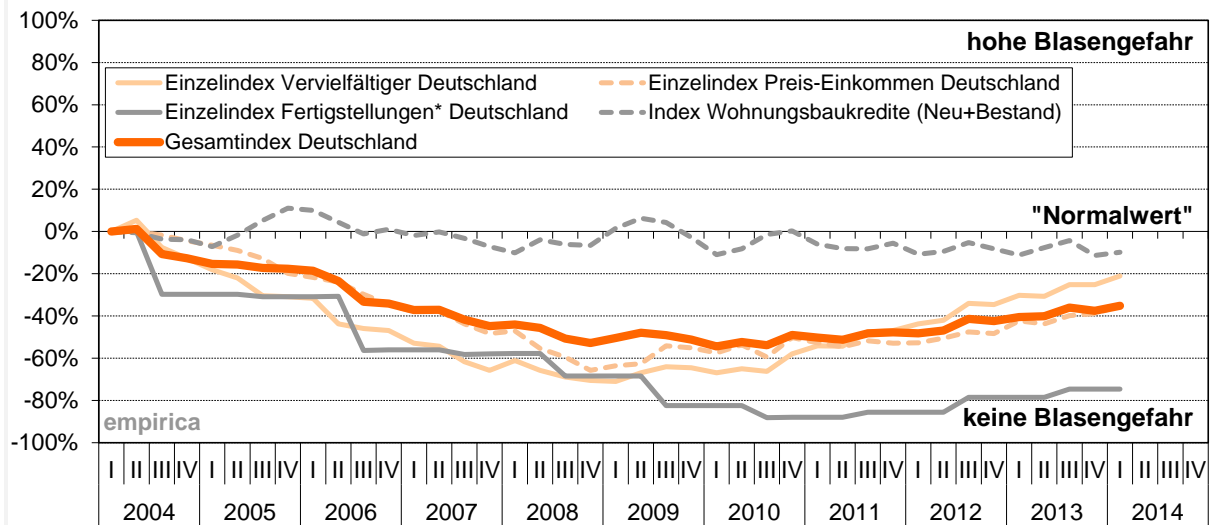
\*80qm Wohnfläche

Quelle: empirica-Blasenindex

## empirica-Blasenindex Deutschland

### empirica-Blasenindex:

Gesamt- und Einzelindices für Deutschland (2004Q1=0%)

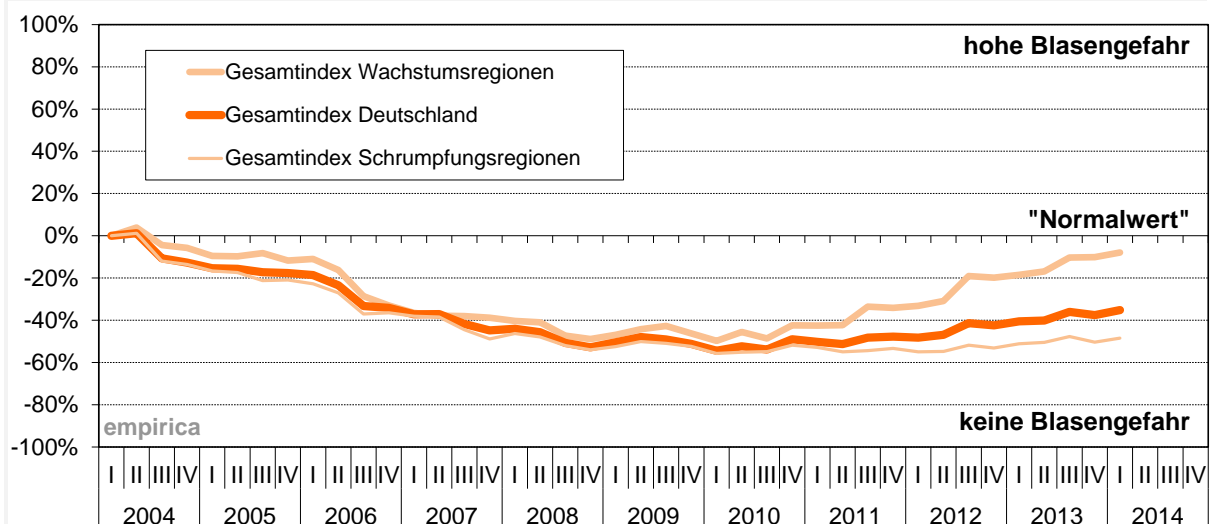


\*um ein Jahr zeitversetzt und abweichend zu anderen Indices Jahres- statt Quartalswerte (in einer früheren Version des Blasenindex wurden die aktuellsten Quartalswerte geschätzt, was aber nachträgliche Korrekturen erfordert hätte).

**Bundesweit keinerlei Blasengefahr:** Der Gesamtindex und damit die Marktbreite der Blasengefahr liegt weiterhin unter dem Ursprungsniveau des Referenzjahres 2004 und steigt im ersten Quartal nur leicht an. Während die Einzelindices „Preis-Einkommen“ und „Vervielfältiger“ gegenüber dem Vorquartal leicht zulegen, verändern sich „Fertigstellungen“ nicht und „Wohnungsbaukredite“ kaum. Alle Einzelindices liegen zudem unter ihrem Referenzwert aus 2004.

### empirica-Blasenindex:

Gesamtindex für Deutschland sowie für Regionstypen (2004Q1=0%)



**Auch in Wachstumsregionen immer noch keine Blasengefahr:** In den Wachstumsregionen (Bevölkerungswachstum 2007-2012 > 1%) hat der Gesamtindex stärker angezogen als in den Schrumpfungsregionen (Bevölkerungswachstum 2007-2012 < -1%). Allerdings hat der Gesamtindex auch in den Wachstumsregionen nicht einmal wieder den Referenzwert aus 2004 (Normalwert) erreicht.

## Datenbasis und Methodik

empirica-Preisdatenbank, Destatis und Bundesbank. Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln wir mit empirica-systeme.de Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so mehr Transparenz und Know-how bieten als andere Anbieter.

Datensatzbeschreibung: [empirica-Preisdatenbank](#) | Methodik: [Blasenindex\\_2013Q4.pdf](#)

## 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 nicht einmal drei Wohnungen pro Tsd. Einwohner fertiggestellt und lag die Schuldenquote bei 42% 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“ auf Ebene der 414 Stadt-/Landkreise für Deutschland. Die Tabelle enthält eine quartalsweise Berechnung der drei regionalen Einzelindices „Vervielfältiger“, „Preis-Einkommens-Verhältnis“ und „Fertigstellungen je Tsd. Einwohner“ sowie eines regionalen Gesamtindex.

Name	Vervielfältiger Kaufpreis / Jahresmiete			Preis-Einkommen Kaufpreis* / Jahreseink.			Fertigstellungen Whg. / 1.000 Einwohner			Blasenindex insgesamt
	Ampel	2004 Q1	2013 Q4	Ampel	2004 Q1	2013 Q4	Ampel	2003	2012	Ampel
	Flensburg (KS)	●	30,4	29,7	●	6,1	6,9	●	5,8	2,6
Kiel (KS)	●	20,3	25,9	●	6,2	6,4	●	1,9	1,3	●
:	:			:			:			:
Greiz (LK)	●	34,9	24,7	●	4,9	3,0	●	2,4	1,0	●
Altenburger Land (LK)	●	28,5	29,2	●	4,4	4,5	●	1,6	1,1	●

Bitte mailen Sie uns einmalig die aktuellen Quartalswerte zum Preis von 49 Euro inkl. USt. Die Daten erscheinen jeweils ca. vier Wochen nach Quartalsende.

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. inkl. USt. Wir erhalten mit der ersten Datenlieferung und dann jeweils jährlich eine Rechnung und können das Abo jederzeit zum 31.12. kündigen. Die Daten werden uns jeweils spätestens ca. vier Wochen nach Quartalsende zugesandt.

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-Blasenindex“.