

Blasenindex von Empirica

## Wo der Wohnungsmarkt heiß läuft

Der Empirica-Blasenindex steigt im ersten Quartal dieses Jahres um 0,04 Punkte, liegt aber weiterhin unter dem Ursprungsniveau des Referenzjahres 2004. Die Einzelindizes Preis-Einkommen (plus 0,04 im Vergleich zum Vorquartal) und Vervielfältiger (plus 0,04) steigen proportional, Wohnungsbaukredite (plus 0,09) überproportional. Der Index für Wohnungsbaukredite liegt damit erstmals seit 2004 über dem gefahrlosen Referenzwert.

Die gute Nachricht: Nach Berechnungen von vdp Research fließen jedoch fast zwei Drittel der Finanzierungen in Bestandsobjekte. Das ist einerseits beruhigend, weil so kein Überangebot finanziert wird. Andererseits ist es beunruhigend, dass der Wohnungsbau im sechsten Jahr der Hausse noch immer der Nachfrage hinterherhinkt.

In den Top-7 Städten und in Bremen wird eine eher hohe Blasengefahr beobachtet. In Essen ist die Gefahr mäßig hoch, in Dresden gering, in Dortmund und Leipzig eher gering, heißt es von Empirica. In keiner der zwölf größten Städte wird allerdings eine hohe Blasengefahr gesehen, wohl aber in sechs kleineren Städten, darunter Regensburg, Trier und Coburg.

>> Die komplette Liste gibt es für 49 Euro bei [Empirica](#).

## Wann droht eine Blase?

Seit einiger Zeit wird heftig diskutiert, ob es am deutschen Wohnungsmarkt eine Preisblase gibt oder zumindest eine droht. Klar ist: Nicht jeder Preisanstieg birgt die Gefahr einer Blase. Andererseits gibt es aber keine allgemein anerkannte Definition für eine Preisblase. Die Wahrscheinlichkeit für eine Blase ist laut Empirica aber umso höher, je eher

- die Kaufpreise schneller als die Mieten steigen,
- die Kaufpreise schneller als die Einkommen steigen,
- in spekulativer Erwartung immer mehr Wohnungen gebaut werden,
- immer mehr Kredite aufgenommen werden.

Diese vier Indikatoren - Vervielfältiger, Preis-Einkommens-Verhältnis, Fertigstellungen je Einwohner und Wohnungsbaukredite relativ zum Bruttoinlandsprodukt - beobachtet der Empirica-Blasenindex vierteljährlich. Die (regionale) Blasengefahr steigt dann, wenn die entsprechenden Vergleichswerte aus dem Jahr 2004 beziehungsweise die Empirica-Neubauprognose signifikant überschritten werden. Das Jahr 2004 steht für eine Normalphase, in der niemand eine Preisblase vermutet hat und der Markt eher leicht unterbewertet war.

Dieser Artikel erschien am **09.05.2016** unter folgendem Link:

<https://www.private-banking-magazin.de/blasenindex-von-empirica-wo-der-wohnungsmarkt-heiss-laeuft>