

Blasengefahr in Wachstumsregionen stagniert

Mieten und Kaufpreise wachsen in 173 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorjahr 146, vor drei Jahren 88). Allerdings kann nur in 10 Kreisen ein übermäßiges Neubauvolumen gemessen werden (Vorjahr 11, vor drei Jahren 6). Dennoch indiziert der empirica Blasenindex weiterhin für 83 Kreise eine hohe Blasengefahr (Vorjahr 61, vor drei Jahren 18).

Warnstufen für die 12 größten kreisfreien Städte und bundesweite Verteilung

Auch der Indikator „Wohnungsbaukredite“ ist von seinem Allzeittief aus 2011 nunmehr wieder auf das Niveau des Jahres 2006 gestiegen. Dahinter verbirgt sich eine Zunahme neu zugesagter Wohnungsbaukredite. Dennoch bimmelt hier noch kein Alarmglöckchen. Denn der Gesamtbestand an Wohnungsbaukrediten ist relativ zum BIP immer noch rückläufig und mit ca. 40 Prozent recht gering. Beunruhigend wäre vor allem ein Anstieg hoher Beleihungsausläufe. Daher beruhigt, dass die BAFin dafür bald Obergrenzen festlegen darf. Gleichwohl wird sie zwischenzeitlich noch etwas im Nebel stochern. Denn aktuelle Daten dazu sollen im Rahmen von AnaCredit erst ab 2017 erfasst werden.

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

Bundesweit keinerlei Blasengefahr: Der Gesamtindex und damit die Marktbreite der Blasengefahr steigt gegenüber dem Vorquartal um 0,01 Punkte, liegt aber weiterhin unter dem Ursprungsniveau des Referenzjahres 2004. Die Einzelindices

„Preis-Einkommen“ (+0,06) und „Vervielfältiger“ (+0,04) sind stärker angestiegen, liegen jedoch ebenfalls unter ihrem „gefahrlosen“ Referenzwert aus 2004. Der Index „Fertigstellungen“ fällt sogar ab (-0,04), weil neue empirica-Schätzungen eine höhere Neubaunachfrage prognostizieren, die höhere „blasenlose“ Fertigstellungszahlen erlauben.

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

Blasengefahr in Wachstumsregionen stagniert: Dank sinkender Vervielfältiger steigt der Gesamtindex in Wachstumsregionen (delta Bevölkerung 2007-12>1 Prozent) nicht mehr an (-0,01) #59 die Gefahr ist aber noch nicht gebannt, denn der Preis-Einkommens-Index wächst dort weiter. Schrumpfsregionen (delta Bevölkerung

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 Prozent p.a. in Spanien und sogar um 10,0 Prozent 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 Prozent des BIP gestiegen, in Irland lag die Fertigstellungsquote sogar bei 20,9 Wohnungen und die Schuldenquote bei 72 Prozent. Demgegenüber stehen die Zeichen in Deutschland noch auf Entspannung: zuletzt wurden gerade einmal drei Wohnungen pro Tsd. Einwohner

fertiggestellt und lag die Schuldenquote bei 40 Prozent des BIP.

Bild: © niekverlaan / pixabay.com

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4941719/blasengefahr-in-wachstumsregionen-stagniert/>