

# empirica-Preisdatenbank

## Blasenindex III/2021

erstellt im November 2021



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](#)

## WAS MACHT DIE INFLATION MIT DEN WOHNUNGSPREISEN?

Nicht jeder Preisanstieg ist auch Inflation. Man muss unterscheiden zwischen geldmengeninduzierter Erhöhung des **allgemeinen Preisniveaus** und einer knappheits- oder steuerinduzierten Erhöhung **relativer Preise**.

### So war es bislang

Seit Jahren zeigt sich der Unterschied bei Kapitalanlagen: Zuzugsbedingt steigende Wohnungsnachfrage bei zu geringem Neubau erhöht die Knappheit und verändert so die **relativen Preise des Wohnens** – Mieten steigen. Höhere Mieten führen zu proportionalem Anstieg der Kaufpreise.

Niedrigzinsen dagegen haben keinen direkten Einfluss auf die Knappheit von Konsumgütern. Aber sie erhöhen das Finanzierungspotential für Kapitalanlagen: das **allgemeine Vermögenspreisniveau** steigt (Aktien, Kryptos, Kunst, Oldtimer und Immobilien).

### Das ist jetzt neu

Seit dem Sommer zeigen zunehmend auch Konsumgüter beide Tendenzen: Lieferengpässe, der vorübergehende (!) Effekt einer abgesenkten Mehrwertsteuer, aber vor allem der dauerhafte (!) Effekt höherer Klimakosten erhöhen die **relativen Preise** für Energie und zeitverzögert auch fürs Wohnen oder für Lebensmittel.

Real dürfte der Geldbeutel des Normalverdieners also dadurch schrumpfen. Führt dies zu Lohnforderungen, kommt eine Preisspirale in Gang, das **allgemeine Preisniveau** steigt und Zinserhöhungen drohen.

### Auswirkung auf Blasengefahr

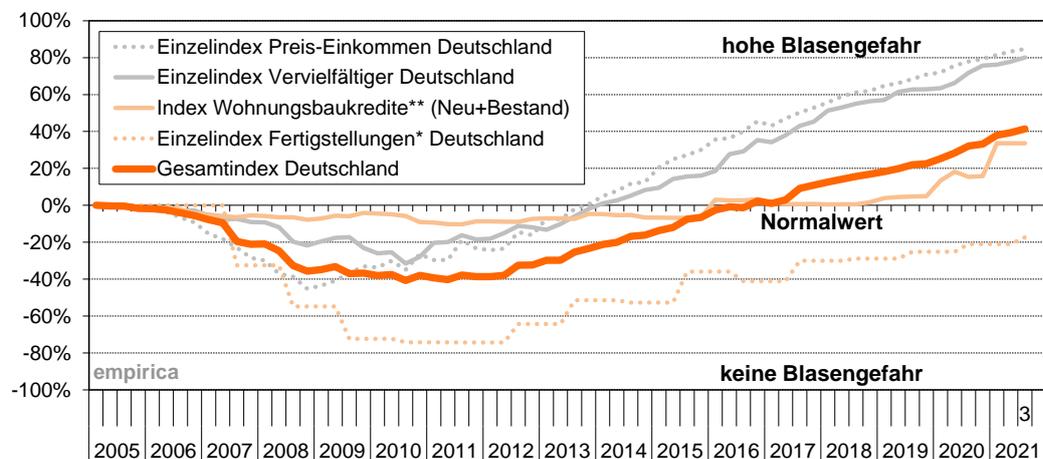
Bad news: ein Zinsanstieg erhöht die Blasengefahr. Good news: Je mehr Inflation, desto unauffälliger schleicht Luft aus der Preisblase - ohne Einbruch der nominalen Wohnungspreise. Technisch senken nominal höhere Löhne die Preis-Einkommens-Relation. Soweit Mieten nominal steigen, sinkt zudem der Vervielfältiger.

Im Ergebnis würden bei drohendem Zinsanstieg durch Herdenverhalten verursachte Panik-Verkäufe vermieden. Die Blasengefahr könnte sinken – ganz ohne Crash. Es besteht Hoffnung.

### Die Werte für 2021q3

Bundesweit steigt vor allem der Teilindex **Fertigstellungen** (+4), erheblich weniger die Teilindices **Vervielfältiger** (+2) und **Preis-Einkommen** (+1 Pkte; s. Abb. unten). **Köln** baut trotz hohen Bedarfes weiterhin nur halb so viel wie vergleichbare Städte und hat deswegen unnötig hohe Mieten, aber eben eine geringere Blasengefahr.

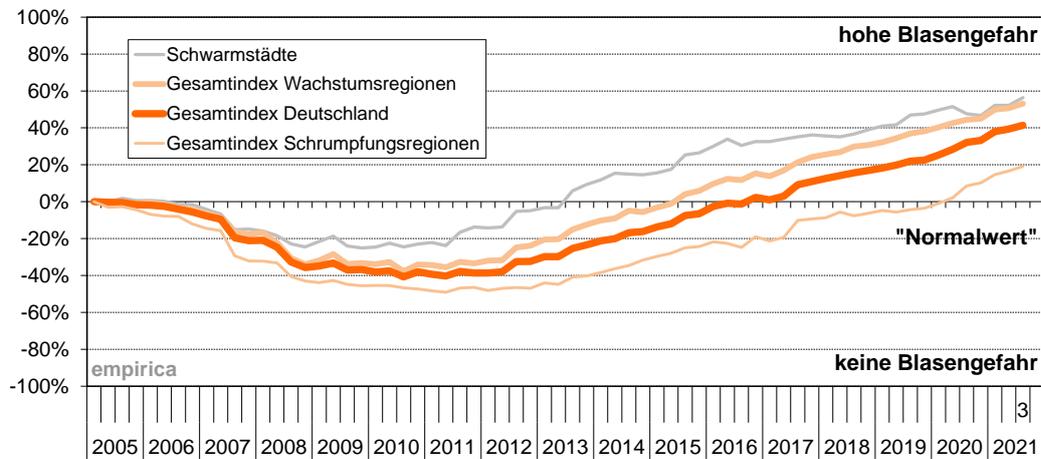
### empirica-Blasenindex: Einzelindices (2005q1=0%)



\*pro Einwohner | \*\*relativ zum BIP (Bestand: Bundesbank; Neugeschäft: vdp) | Preise=ETW Neubau  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

## 1. Blasenfahr und Rückschlagpotential verschiedener Regionen

### empirica-Blasenindex: Gesamtindex (2005q1=0%)



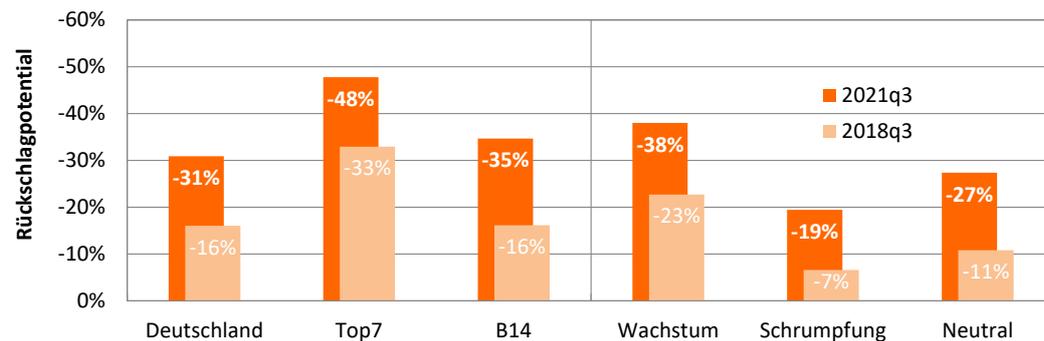
Wachstumsregionen (Schrumpfung) = Einwohnerzuwachs über die letzten 5 Jahre >1% (<-1%)  
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Der Gesamtindex (+2 Pkte) steigt in Schwarmstädten (+4 Pkte) am stärksten, gefolgt von Wachstums- (+3 Pkte) und Schrumpfungsregionen (+3 Pkte). Das Rückschlagpotential beschreibt die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten (untere Abb.). Bundesweit liegt es bei 31%

(vor drei Jahren 16%), in den Top 7-Städten bei 48% (33%). Begünstigt wird ein Einbruch durch nachlassenden Mietanstieg; mehr Neubau, Stadtflucht oder mehr Arbeitslosigkeit. Unwahrscheinlicher würde ein Einbruch durch weitere Klimaauflagen beim Neubau, sinkende Zinsen oder steigende Einkommen.

### Rückschlagpotential in verschiedenen Stadt- und Regionstypen

Relative Preiskluft zwischen ETW und Mieten (aktuell/vor 3 Jahren - alle Baujahre)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

#### Datenbasis und Methodik

Der Index basiert auf Daten von empirica-regio sowie von VALUE Marktdaten, Destatis, vdp und Bundesbank. Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004. Die hier verwendete Hedonik basiert auf einem bottom-up Ansatz, der von 401 Regressionen auf Kreisebene zu Regions-, Landes- und Bundeswerten aggregiert.

Mehr Infos: [Datensatzbeschreibung](#) | [Methodik siehe Kap. 5](#) | [Grafikvorlagen](#)

## 2. Warnstufen: Großstädte und bundesweite Verteilung

### empirica-Blasenindex: Warnstufen in Großstädten

empirica-Blasenindex 2021q3											
- die 12 größten kreisfreien Städte und bundesweite Verteilung -											
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. 2005q1 besser/schlechter über Mieteinnahmen refinanzierbar?		Frage: Ist der Kauf einer selbstgenutzten ETW ggü. 2005q1 besser/schlechter mit dem regionalen Einkommen finanzierbar?			Frage: Werden ggü. 2005 mehr/weniger Wohnungen gebaut (oder gar mehr als die prognostizierte Neubaunachfrage)?			Frage: Ist die Gesamteinschätzung günstiger/ungünstiger ggü. 2005q1?	
		Trend*	2005q1	2021q3	Trend*	2005q1	2021q3	Trend*	2005	2020	Trend**
Hamburg (KS)	Top-7	●	24,5	43,4	●	4,8	10,3	●	2,0	6,1	■
Bremen (KS)		●	19,1	32,3	●	4,1	7,0	●	2,1	2,7	■
Düsseldorf (KS)	Top-7	●	22,7	44,0	●	5,0	10,9	●	1,4	3,7	■
Essen (KS)		●	23,1	29,4	●	5,1	6,9	●	1,6	1,9	■
Köln (KS)	Top-7	●	23,7	37,8	●	5,6	9,4	●	2,3	1,9	■
Dortmund (KS)		●	24,7	28,8	●	5,3	6,9	●	1,6	2,9	■
Frankfurt am Main (KS)	Top-7	●	20,9	40,8	●	5,8	12,8	●	4,2	6,1	■
Stuttgart (KS)	Top-7	●	24,7	44,2	●	5,2	10,5	●	2,0	2,5	■
München (KS)	Top-7	●	26,9	46,9	●	6,4	13,3	●	4,0	5,6	■
Berlin (KS)	Top-7	●	23,5	37,7	●	5,5	12,1	●	1,1	4,5	■
Dresden (KS)		●	23,6	36,1	●	5,8	8,8	●	1,4	6,1	■
Leipzig (KS)		●	30,4	35,7	●	6,5	9,8	●	1,8	5,6	■

### empirica-Blasenindex: bundesweite Verteilung der Warnstufen

Verteilung über alle KS und LK	2021q3	Anzahl	Anteil	2021q3	Anzahl	Anteil	2021q3	Anzahl	Anteil	Anzahl	2021q3	Anteil
keine Gefahr										10	■	2%
sehr geringe Gefahr	●	38	9%	●	32	8%	●	114	28%	11	■	3%
eher geringe Gefahr										22	■	5%
geringe Gefahr										22	■	5%
mäßige Gefahr	●	52	13%	●	31	8%	●	223	56%	109	■	27%
eher hohe Gefahr										187	■	47%
hohe Gefahr	●	311	78%	●	338	84%	●	64	16%	40	■	10%
Anzahl KS und LK insgesamt		401	100%		401	100%		401	100%	401		100%

\*Werte: -1 (grün) / 0 (gelb) / +1 (rot) = ggü. 2005q1 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“.  
Der Abdruck in Print- oder Online-Medien ist erlaubt, bitte Belegexemplar oder Link an [preisdaten@empirica-institut.de](mailto:preisdaten@empirica-institut.de).

Komplette Liste für alle 401 Kreise zum Preis von 49 EUR (Bestellformular auf der letzten Seite)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

#### Großstädte

Erstmals gilt für Hamburg eine „hohe“ Blasengefahr, für weitere 11 Großstädte bleibt die Gefahr „eher hoch“ und für Köln weiterhin „mäßig“, weil dort zu wenig gebaut wird.

#### Bundesweite Verteilung

##### Verteilung „Vervielfältiger“

Mieten und Kaufpreise wachsen in 311 von 401 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 302, vor drei Jahren 234).

##### Verteilung „Preis-Einkommen“

In 338 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Vorquartal 333, vor drei Jahren 247).

##### Verteilung „Fertigstellungen“

In 64 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Vorquartal 65, vor drei Jahren 32).

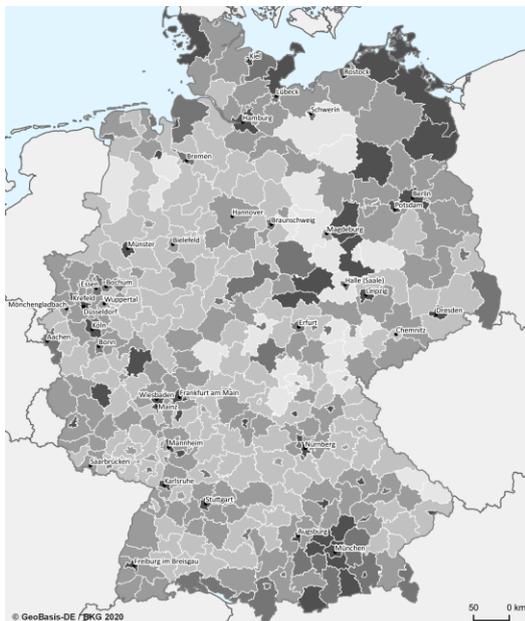
##### Verteilung „Gesamtindex“

Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex für 336 Kreise eine mäßige bis hohe Blasengefahr (Vorquartal 325, vor drei Jahren 247).

### 3. Indikatoren im Zeitvergleich der letzten 5 Jahre

#### Preis-Einkommen-Verhältnis

Wie viele regionale Jahresnettoeinkommen kostet eine neue ETW?

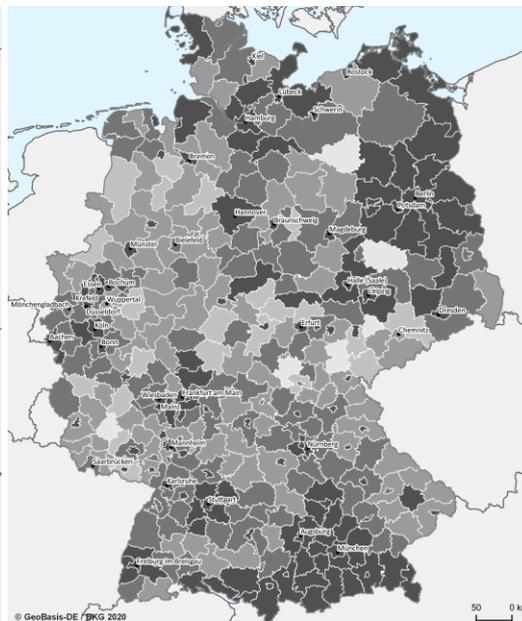


Kaufpreis-Einkommen-Verhältnis (ETW-Neubau) 3. Quartal 2016

☐ unter 3 ☐ 3 bis unter 4 ☐ 4 bis unter 5 ☐ 5 bis unter 6 ☐ 6 und mehr

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

empirica



Kaufpreis-Einkommen-Verhältnis (ETW-Neubau) 3. Quartal 2021

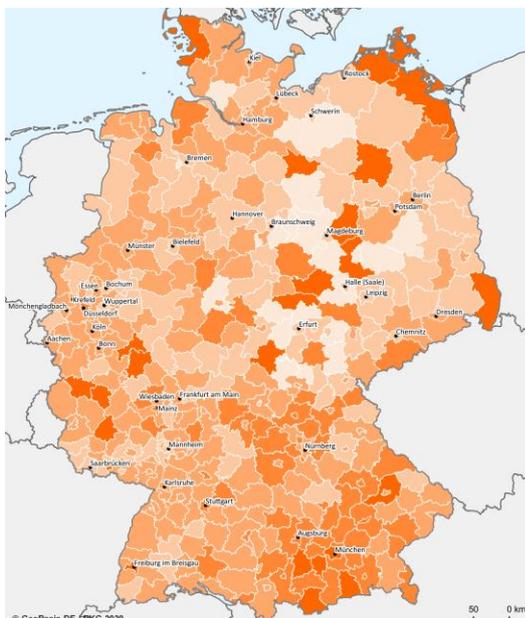
☐ unter 3 ☐ 3 bis unter 4 ☐ 4 bis unter 5 ☐ 5 bis unter 6 ☐ 6 und mehr

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

empirica

#### Mietpreis-Vervielfältiger

Wie viele regionale Jahresnettokaltmieten kostet eine neue ETW?

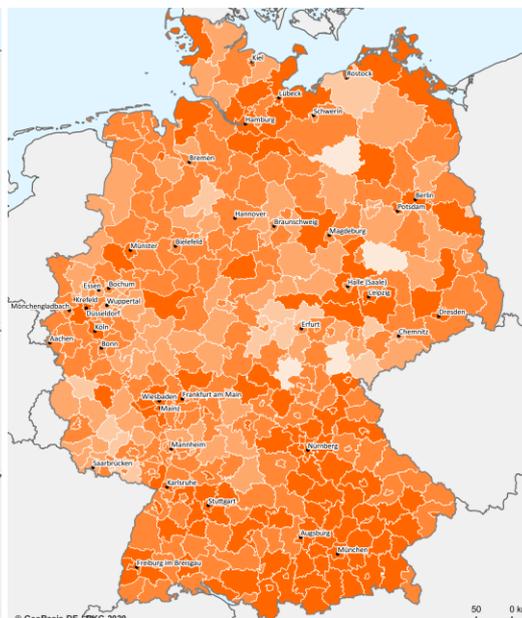


Kaufpreisvervielfältiger (ETW Neubau) 3. Quartal 2016

☐ unter 20 ☐ 20 bis unter 25 ☐ 25 bis unter 30 ☐ 30 bis unter 35 ☐ 35 und mehr

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

empirica



Kaufpreisvervielfältiger (ETW Neubau) 3. Quartal 2021

☐ unter 20 ☐ 20 bis unter 25 ☐ 25 bis unter 30 ☐ 30 bis unter 35 ☐ 35 und mehr

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

empirica

#### 4. 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 überhandnehmen.

**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 2005 überschritten werden. Die Grenzwerte berücksichtigen dabei regional unterschiedliche Schwellen, um lokalty-

pische 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 3,7 Wohnungen pro Tsd. Einwohner fertiggestellt und lag die Schuldenquote bei 46% des BIP.

## 5. Methodik des empirica-Blasenindex

### Wann drohen Preisblasen?

Klar ist: nicht jeder Preisanstieg birgt die Gefahr einer Blase. Andererseits gibt es aber keine allgemein anerkannte Definition für eine Preisblase.

Eine Preisblase erkennt man spätestens, wenn sie platzt, die Preise also drastisch einbrechen. Preise brechen ein, wenn die Nachfrage erheblich hinter dem Angebot zurückbleibt. Dazu muss entweder vorher das Angebot (stark) zunehmen oder die Nachfrage (plötzlich) einbrechen. Eine übermäßige Angebotsausweitung am Wohnungsmarkt erkennt man an Fertigstellungen, die über den mittelfristigen Bedarf hinausgehen, ein Nachfrageeinbruch daran, dass zum herrschenden Preis kaum noch einer kaufen will oder kann. Eine Blase droht demnach, wenn der „Normalverdiener“ sich die Immobilie nicht mehr leisten kann, weil die Kaufpreise schneller als

- a) die **Mieten** oder
- b) die **Einkommen** steigen und
- c) immer mehr **Wohnungen** (über den Bedarf hinaus) gebaut werden
- d) und dazu immer mehr **Kredite** aufgenommen werden.

Diese vier Indikatoren (Vervielfältiger, Preis-Einkommens-Verhältnis, Fertigstellungen je Einwohner und Wohnungsbaukredite relativ zum BIP) können beobachtet werden.

### Die Marktbreite ist entscheidend

Selbst wenn bundesweit Entwarnung gegeben werden kann, gibt es regionale Märkte, auf denen eine Preisblase

droht. Regionale Preisblasen sind volkswirtschaftlich unproblematisch. Sie können jedoch gefährlich werden, wenn viele regionale Märkte betroffen sind. Deswegen werden die vier Einzelindikatoren zunächst für alle 401 Landkreise und kreisfreie Städte berechnet (Indikator „Wohnungsbaukredite“ liegt nur auf Bundesebene vor). Anschließend wird für diese vier Indikatoren in jedem Kreis eine Warnstufe ermittelt.

Dazu wird geprüft, ob die Indikatoren deutlich über (Vorwarnung; Wert +1) oder unter (Entwarnung; Wert -1) dem 2005er Wert liegen. Zusammen mit dem bundesweiten Einzelindex „Wohnungsbaukredite“ lassen sich dann vier bundesweite Einzelindices konstruieren, die angeben, um wieviel Prozentpunkte der Anteil Kreise mit Vorwarnung über (oder unter) dem Anteil Kreise mit Entwarnung liegt. Jeder Einzelindex kann damit Werte zwischen 100% und -100% annehmen. Ein bundesweiter Gesamtindex ergibt sich dann als Mittelwert dieser vier Einzelindices und nimmt ebenfalls Werte zwischen 100% und -100% an. Dieser Gesamtindex kann als Marktbreite der Blasengefahr interpretiert werden. Je größer der Wert, desto mehr Landkreise oder kreisfreie Städte gibt es, für die vor einer drohenden Blasengefahr gewarnt werden muss.

Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wird der Indikator „Fertigstellungen“ um sechs Monate zeitversetzt und nur als Jahreswert herangezogen.

# Disput zum empirica-Blasenindex am 30.05/01.06.2018 auf Twitter mit Ronald Slabke (Hypoport)

**Reiner Braun** @empirica\_inst · 5. Mai 2015  
empirica-Blasenindex 2015q1: Droht wirklich kein Überangebot am Wohnungsmarkt?  
empirica-institut.de/emp2007/news...

Name	Versteigerer		Preis-Einkommen		Fertigstellungen		Blasenindex	
	Kaufpreis / Jahresrente	Frage: Ist der Kauf einer Wohnwohnung gpp. 2004q1?	Kaufpreis / Jahresrente	Frage: Ist der Kauf einer Wohnwohnung gpp. 2004q1?	2013	2015		
Hamburg (KS)	25,8	27,4	6,1	7,4	2,2	3,7	1,7	
München (KS)	19,9	29,7	4,7	5,1	2,9	1,6	1,6	
Düsseldorf (KS)	25,4	28,2	5,3	6,2	2,1	2,2	1,6	
Köln (KS)	22,2	26,5	5,4	5,3	1,4	1,3	1,3	
Bonn (KS)	22,7	26,6	6,0	6,5	2,0	1,8	1,3	
Dortmund (KS)	25,2	23,9	5,8	5,4	3,1	3,1	1,1	
Frankfurt am Main (KS)	24,0	26,2	6,8	7,8	2,8	4,5	1,5	
Böblingen (KS)	25,0	27,4	5,8	7,9	1,8	2,5	1,5	
Münster (KS)	27,7	31,2	7,3	8,4	2,9	5,5	1,5	
Berlin (KS)	24,8	24,9	6,3	6,8	1,9	1,8	1,5	
Dresden (KS)	25,0	23,1	5,4	5,8	2,1	2,2	1,2	
Leipzig (KS)	21,9	23,9	4,3	4,9	2,1	2,2	1,2	
<b>Verhältnis über alle KS und LK</b>								
Index Blasenindex (aktuell)	199	50%	139	30%	303	77%	221	50%
"Hausmarkt" (Güter preisindex)	35	9%	194	40%	72	16%	87	24%
Index Blasenindex (aktuell)	168	42%	89	17%	27	7%	84	21%
Anzahl KS und LK insgesamt	402	100%	402	100%	402	100%	402	100%

Quelle: empirica-Blasenindex 2015q1  
Mieten und Kaufpreise wachsen nunmehr in 259 von 402 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 247, vor drei Jahren 163).  
empirica-institut.de

**Ronald Slabke** @Ronald\_SI  
Antwort an @empirica\_inst  
Schon vor 3 Jahren haben Sie in den Metropolen Deutschlands die "Empirica Immobilienblasengefahr" angezeigt. Was halten Sie heute von den Analysen von damals?  
16:14 - 30. Mai 2018

Twitter deine Antwort

**Reiner Braun** @empirica\_inst · 1. Juni  
Antwort an @Ronald\_SI  
Das Risiko ist ja nicht weg, nur weil (noch) nichts passiert ist. Im Gegenteil!

**Ronald Slabke** @Ronald\_SI · 1. Juni  
Auf welchen Zeitraum ab Warnung bezieht sich denn ihre "Blasengefahr"?

Die Preise für Wohnraum in den betroffenen Regionen sind seit dieser Warnung aus 2015 um mehr als 20% gestiegen. Ein Zurückfallen der Preise auf die Werte von damals ist nun höchst unwahrscheinlich. Korrekt?

**Reiner Braun** @empirica\_inst · 1. Juni  
Die Blasengefahr dauert solange, bis sie vorbei ist. Determinanten sind Vervielfältiger, Preis-Einkommen, Fertigstellungen und Baukredite-BIP.  
Das Rückschlagpotential liegt jetzt im Bundesdurchschnitt bei 15%, in den Top7 bei 31%.  
Quelle:

**Neue empirica Daten**

**empirica-Blasenindex 2018q1**  
Mieten und Kaufpreise wachsen nunmehr in 259 von 402 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 247, vor drei Jahren 163).  
empirica-institut.de

**Ronald Slabke** @Ronald\_SI · 1. Juni  
Unterstellen wir mal - total theoretisch - das die Preise in den Regionen durch Verknappung & weiteren Zuzug in den nächsten 10 J. jährlich um durchschnittlich 5% weiter steigen. Sie warnen dann jedes Jahr weiter vor der Blasengefahr & passen leicht das Rückschlagspotential an?

**Reiner Braun** @empirica\_inst · 1. Juni  
Bitte zwei Dinge unterscheiden: fundamentaler Nachfragezuwachs (reflektiert im Mietanstieg) und finanzmarktgetriebener Anlagenotstand (reflektiert im über dem Mietanstieg hinausgehenden Kaufpreisanstieg). Durch Zuzug steigen Miete/Kaufpreis parallel ohne Anstieg Blasengefahr...

**Reiner Braun** @empirica\_inst · 1. Juni  
...Determinanten sind eben Vervielfältiger und Preis-Einkommen, nicht aber Preise per se!

**Ronald Slabke** @Ronald\_SI · 1. Juni  
Wäre da nicht die diversen Regulierungen, die den Preisanstieg bei den Mieten künstlich verzögern.

Und bei ETW ist der Preisanstieg zu großen Teilen nicht zinsgetrieben, sondern durch den Wechsel aus dem versiegten Mietmarkt bedingt.

**Reiner Braun** @empirica\_inst  
Antwort an @Ronald\_SI  
ad a) Falls Mieten (verzögert) steigen, mindern sie selbstverständlich das Blasenrisiko. Nochmal: Determinante ist ZB der Vervielfältiger.  
ad b) Die Selbstnutzerquote stagniert (darüber hinaus unterscheiden sich unsere Meinungen darüber, ob die ETW-Preise zinsgetrieben sind)  
11:08 - 1. Juni 2018

Twitter deine Antwort

**Ronald Slabke** @Ronald\_SI · 1. Juni  
Antwort an @empirica\_inst  
... Angesichts der Rahmenbedingungen (Zuwanderung, Wachstum, Mietpreisverzerrung, Angebotsverknappung, Einheitszins im Euro-Raum & fehlendes Zinssteigerungspotenzial aufgrund der Staatsschulden) halte ich die Eintrittswahrscheinlichkeit einer Immobilienpreisblase für sehr gering.

**Ronald Slabke** @Ronald\_SI · 1. Juni  
Antwort an @empirica\_inst  
Ich verstehe, was ihr Model determiniert. Und natürlich gibt es in einer Welt negativer Realzinsen auch immer eine „Blasengefahr“ z.B. bei Anleihen ...

## 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.

Name	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	2017q1	Trend*	2004q1	2017q1	Trend*	2003	2015	Trend**
KS = kreisfreie Stadt LK = Landkreis										
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	

- Bitte richten Sie mir einen kostenlosen Testzugang zum **empirica regio Marktstudio** ein.

Die Datenverarbeitung zum Zwecke der Kontaktaufnahme mit uns erfolgt nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a und b DSGVO auf Grundlage Ihrer freiwillig erteilten Einwilligung. Die für die Benutzung des Kontaktformulars von uns erhobenen personenbezogenen Daten werden nach Erledigung der von Ihnen gestellten Anfrage bzw. nach Vertragserfüllung gelöscht.

**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“.

## EMPIRICA REGIO

### 1. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter [empirica-regio.de/report/](https://www.empirica-regio.de/report/)

### 2. empirica regio Marktstudio

**Ein Zugang:** Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

**Alle Daten:** Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

**Keine Recherche:** Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.



Für einen unverbindlichen  
Testzugang kontaktieren  
Sie uns

[www.empirica-regio.de](https://www.empirica-regio.de)

[info@empirica-regio.de](mailto:info@empirica-regio.de)

+49 (30) 884 795 - 0

### 3. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft. Wir bündeln moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how.

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert.