

empirica-Preisdatenbank

Blasenindex IV/2021

erstellt im Januar 2022



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 | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | [Impressum](#)

WHATEVER IT TAKES

Was bestimmt den Preis einer Wohnung? In der old economy hieß es: Lage, Lage, Lage. In der modern monetary economy wird jede Lage teuer bezahlt. Jetzt heißt der relevante Faktor: Zinsen, Zinsen, Zinsen.

Denn der fundamentale Wert einer Wohnung steigt nicht nur mit der Höhe künftiger Mieteinnahmen, sondern auch mit deren Barwert. Und je niedriger der Zins, desto größer der Barwertfaktor.

Aber Wohnungen sind doch knapp

Ja, Wohnungen sind knapp. Nicht im Ruhrgebiet und nicht im Harz, aber in den Schwarmstädten und deren Umland. Doch selbst diese Knappheit lässt langsam nach, vielleicht bauen wir schon bald zu viele Wohnungen.

Aber Bauen wird doch teurer

Ja, verknapptes Bauland, verschärftes Baurecht und gekürzte Neubausubventionen erhöhen für sich genommen die Preise für Bestandswohnungen. Aber in welchem Umfang? Zumal Bestandswohnungen gleichzeitig durch drohende Sanierungspflichten und Erhöhung der energetischen Anforderungen entwertet werden.

Aber EZB-Zins kann kaum steigen

Ja, die EZB wird die Zinsen weniger erhöhen als die Fed. Aber auch ohne EZB werden Baukredite bei nachhaltiger Inflation teurer und wird Kapital bei steigendem US-Zins vom deutschen Wohnungsmarkt abgezogen.

Das relative Tempo entscheidet

Die Frage ist allein, welcher Effekt schneller wirkt: der preistreibende Effekt aus Klimaauflagen zusammen mit dem Mangel an Bauland, Material und Personal. Oder der preissenkende Effekt aus zinsbedingtem Kapitalabfluss und anhaltend hoher Baudynamik. So einfach ist das.

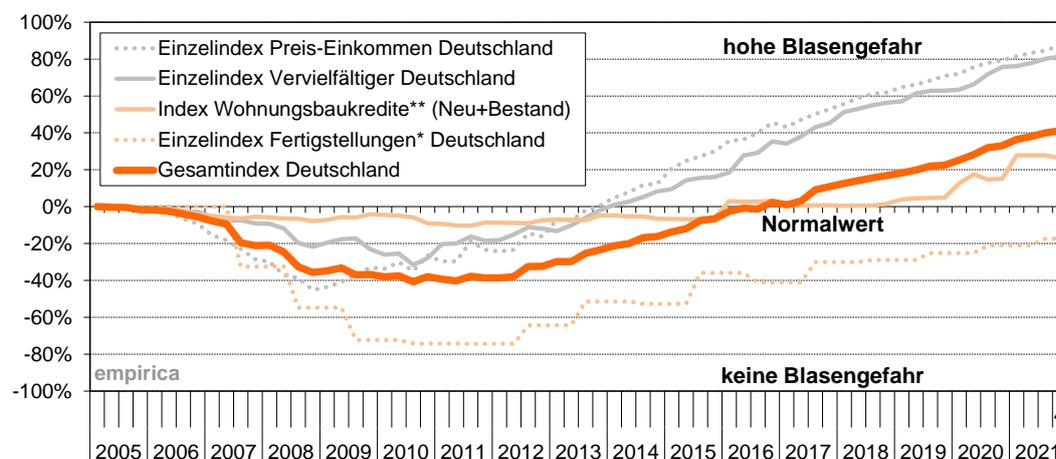
Fazit: Noch ist das Rennen offen

Das Zünglein an der Waage könnten hohe Energiepreise sein, die zu einem verlangsamten Wirtschaftswachstum mit sinkenden Realeinkommen und steigender Arbeitslosigkeit führen.

Die Werte für 2021q4

Bundesweit steigt vor allem der Teilindex *Preis-Einkommen* (+3), erheblich weniger der Teilindex *Vervielfältiger* (+1), während *Baukredite* leicht rückläufig ist (-1 Pkt; s. Abb. unten).

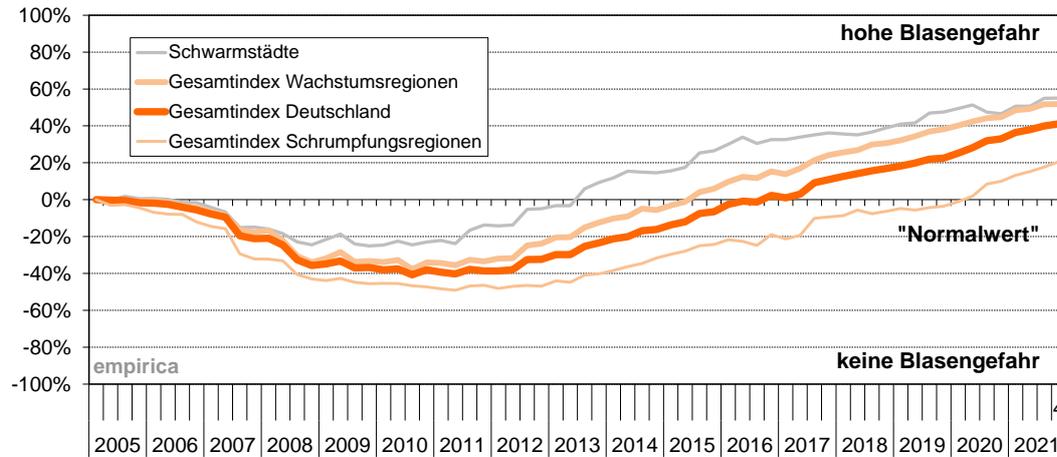
empirica-Blasenindex: Einzelindices (2005q1=0%)



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

1. Blasengefahr 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 (+1 Pkt) steigt in Schrumpfungsregionen (+3 Pkte) merklich an, wohingegen er in Wachstumsregionen als auch in Schwarmstädten stagniert (jeweils +0 Pkte).

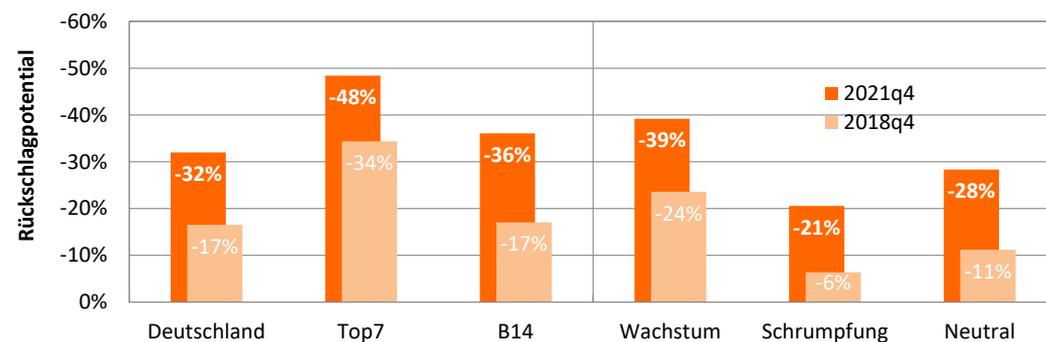
Das Rückschlagpotential beschreibt die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten (untere Abb.). Bundesweit liegt es bei 32%

(vor drei Jahren 17%), in den Top 7-Städten bei 48% (34%).

Begünstigt wird ein Einbruch durch nachlassenden Mietanstieg: zu viel Neubau, Stadtflucht oder steigende Arbeitslosigkeit. Unwahrscheinlicher würde ein Einbruch durch höhere Inflation, verschärfte Sanierungspflichten oder Subventionsentzug.

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 2021q4 - 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	2021q4	Trend*	2005q1	2021q4	Trend*	2005	2020	Trend**
Hamburg (KS)	Top-7	●	24,5	43,7	●	4,8	10,4	●	2,0	6,1	
Bremen (KS)		●	19,1	32,2	●	4,1	7,1	●	2,1	2,7	
Düsseldorf (KS)	Top-7	●	22,7	42,9	●	5,0	10,8	●	1,4	3,7	
Essen (KS)		●	23,1	29,5	●	5,1	6,9	●	1,6	1,9	
Köln (KS)	Top-7	●	23,7	37,9	●	5,6	9,4	●	2,3	1,9	
Dortmund (KS)		●	24,7	29,3	●	5,3	7,1	●	1,6	2,9	
Frankfurt am Main (KS)	Top-7	●	20,9	41,9	●	5,8	13,2	●	4,2	6,1	
Stuttgart (KS)	Top-7	●	24,7	44,5	●	5,2	10,7	●	2,0	2,5	
München (KS)	Top-7	●	26,9	47,3	●	6,4	13,6	●	4,0	5,6	
Berlin (KS)	Top-7	●	23,5	38,7	●	5,5	12,5	●	1,1	4,5	
Dresden (KS)		●	23,6	36,7	●	5,8	8,9	●	1,4	6,1	
Leipzig (KS)		●	30,4	35,8	●	6,5	9,8	●	1,8	5,6	

empirica-Blasenindex: bundesweite Verteilung der Warnstufen

Verteilung über alle KS und LK	2021q4	Anzahl	Anteil	2021q4	Anzahl	Anteil	2021q4	Anzahl	Anteil	Anzahl	2021q4	Anteil
keine Gefahr										8		2%
sehr geringe Gefahr	●	35	9%	●	25	6%	●	114	28%	10		2%
eher geringe Gefahr										14		3%
geringe Gefahr										31		8%
mäßige Gefahr	●	48	12%	●	31	8%	●	223	56%	106		26%
eher hohe Gefahr										191		48%
hohe Gefahr	●	318	79%	●	345	86%	●	64	16%	41		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.

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Großstädte

Das Bild hat sich gegenüber dem letzten Quartal nicht geändert: Als einzige Großstadt weist Hamburg weiterhin eine „hohe“ Blasengefahr auf, während sie für weitere 10 Großstädte „eher hoch“ und für Köln „mäßig“ bleibt (weil dort die Daten zu wenig gebaut wird).

Bundesweite Verteilung

Verteilung „Vervielfältiger“

Mieten und Kaufpreise wachsen in 318 von 401 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 311, vor drei Jahren 236).

Verteilung „Preis-Einkommen“

In 345 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Vorquartal 338, vor drei Jahren 252).

Verteilung „Fertigstellungen“

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

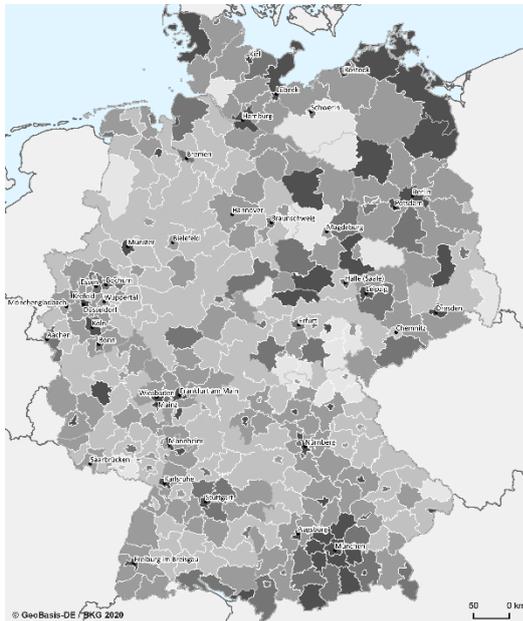
Verteilung „Gesamtindex“

Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex für 338 Kreise eine mäßige bis hohe Blasengefahr (Vorquartal 336, vor drei Jahren 254).

3. Indikatoren im Zeitvergleich der letzten 5 Jahre

Preis-Einkommen-Verhältnis

Wie viele regionale Jahresnettoeinkommen kostet eine neue ETW?

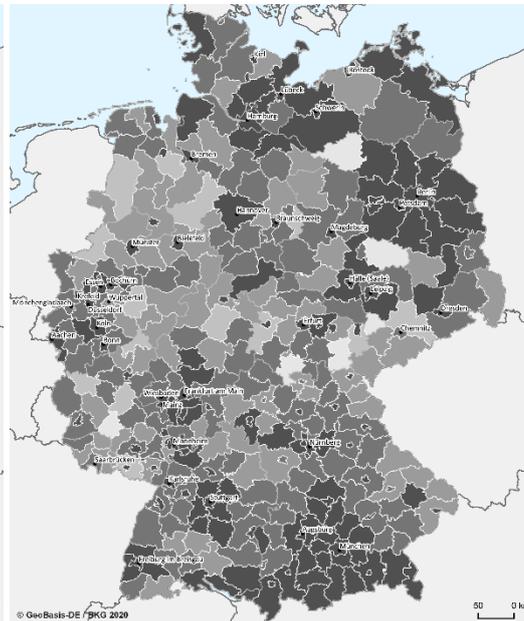


Kaufpreis-Einkommen-Verhältnis (ETW-Neubau) 4. Quartal 2016

☐ 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) 4. Quartal 2021

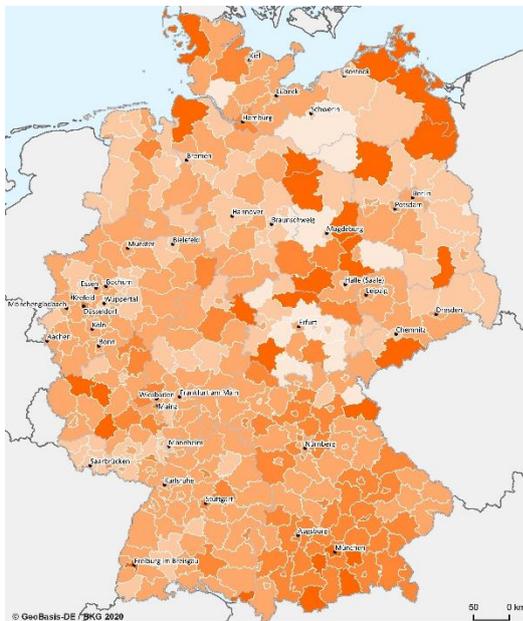
☐ unter 3 ☐ 3 bis unter 4 ☐ 4 bis unter 5 ☐ 5 bis unter 6 ☐ 6 und mehr

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

empirica

Mietpreis-Vervielfältiger

Wie viele regionale Jahresnettokaltmieten kostet eine neue ETW?

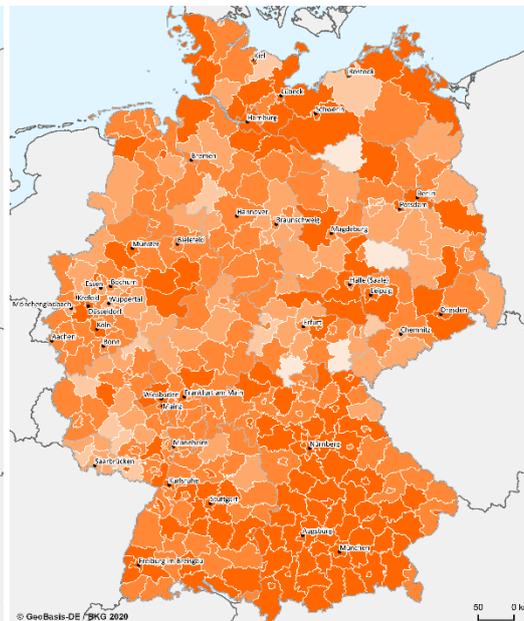


Kaufpreisvervielfältiger (ETW Neubau) 4. Quartal 2016

☐ 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) 4. 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 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 3,7 Wohnungen pro Tsd. Einwohner fertiggestellt und lag die Schuldenquote bei 45% 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 / Jahresmiete	ggü. 2004q1	Kaufpreis / Jahresmiete	ggü. 2004q1	2015	2014		
Hamburg (KS)	25,8	27,4	6,1	7,4	2,2	3,7	1,1	
München (KS)	19,9	29,7	4,7	5,1	2,0	1,6	1,1	
Düsseldorf (KS)	25,4	28,2	5,3	6,2	2,1	2,2	1,1	
Köln (KS)	22,2	26,5	5,4	5,3	1,4	1,3	1,1	
Frankfurt (KS)	22,7	26,6	6,0	6,5	2,0	1,8	1,1	
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	1,1	
Böblingen (KS)	25,0	27,4	5,8	7,9	1,8	2,5	1,1	
Münster (KS)	27,7	31,2	7,3	8,4	2,9	5,5	1,1	
Berlin (KS)	24,8	24,9	6,3	6,8	1,9	1,8	1,1	
Dresden (KS)	25,0	23,1	5,4	5,8	2,1	2,2	1,1	
Leipzig (KS)	21,9	23,9	6,3	6,9	2,1	2,2	1,1	
Verhältnis über alle KS und LK								
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 · Folgen

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 "Blasenengefahr"?

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 Blasenengefahr 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 Blasenengefahr & passen leicht das Rückschlagpotential 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 Blasenengefahr...

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 "Blasenengefahr" z.B. bei Anleihen ...

Bestellung: empirica-Blasenindex „Quartalsdaten“

Fax +49(0)30-884795-17

Mail 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 **Abonnet** 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/

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

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.