

empirica-Preisdatenbank

Blasenindex I/2023

erstellt im Mai 2023



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](#)

BEIM ZYKLUS INTERRUPTUS PLATZT KEINE BLASE

Der aktuelle Immobilienpreiszyklus verläuft bislang nahezu lehrbuchhaft. Anders als von einigen erwartet, schaltet der Markt nicht schlagartig auf „rot“. Vielmehr durchläuft er vor dem Wendepunkt verschiedene Stufen.

Stufe 1: Der anfahrende Zug

Zuerst versuchten viele auf den anfahrenden Zinszug aufzuspringen und trieben so trotz negativer Zinssignale die Preise noch weiter nach oben. Wenn dann bevorzugt die höherwertigen und energetisch fitteren Objekte gehandelt werden, scheint der Anstieg sogar größer als er ist.

Stufe 2: Das Mikadospiel

Anschließend versuchte man möglichst lange die hohen Schaufensterpreise aufrechtzuhalten. Unter der Laientheke wurden aber schon Zugeständnisse gemacht, die Kluft zwischen inserierten und tatsächlichen Transaktionspreisen stieg. Bestandshalter mit hohen Wertsteigerungen oder solche mit Liquiditätsbedarf waren die ersten Rabattgeber.

Stufe 3: Der Herdentrieb

Typischerweise kommt es früher oder später zu einem Herdentrieb. Spätestens wenn Neuvertragsmieten sinken

oder gar Leerstände steigen, bröckeln die Preise bald flächendeckend.

Aber genau hier zeigt der aktuelle Zyklus seine Besonderheit. Denn abweichend von einem „normalen“ Verlauf bricht der Neubau kostenbedingt ein, bevor die Nachfrage ausreichend befriedigt ist. Es wird daher weder Leerstände noch sinkende Mieten geben.

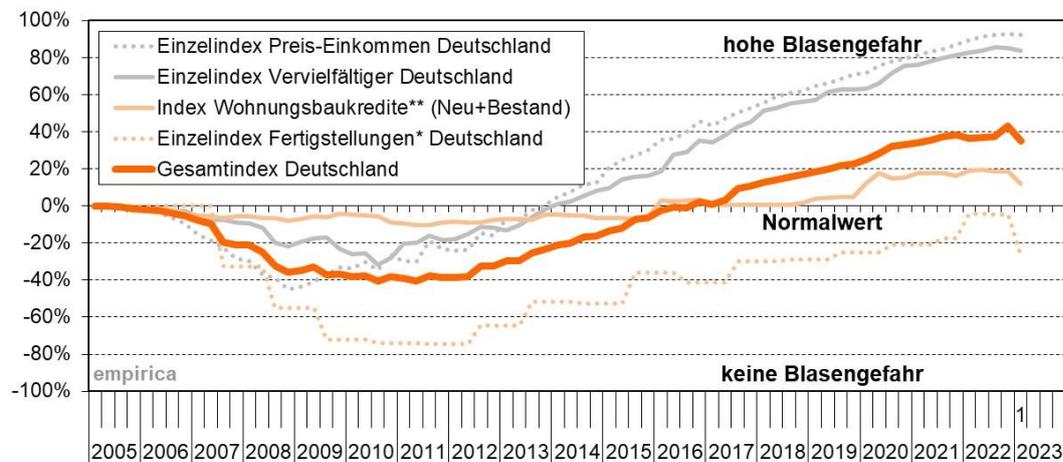
Die Blase platzt nicht, sie schrumpft

Wäre nur der Zinssatz von 1% auf 4% gestiegen, wäre die Lage wohl katastrophal. So aber nehmen andere Faktoren den Preisen die Arbeit ab – sie müssen weniger fallen als „geplant“.

Die Werte für 2023q1

Kein drohendes Überangebot: Zum einen bricht aufgrund der hohen zusätzlichen Nachfrage ukrainischer Geflüchteter der Teilindex *Fertigstellungen* flächendeckend ein (-22 Pkte; s. Abb. unten). Ende der Kreditflut: Zum anderen verliert aufgrund der gestiegenen Zinsen auch der Teilindex *Baukredite* (-7) erheblich an Brisanz. So müssen die Teilindices *Vervielfältiger* (-2) und *Preis-Einkommen* (-1) nur wenig nachgeben, um die Blasenengefahr insgesamt – gemessen am Gesamtindex (-8 Pkte) - merklich zu verringern.

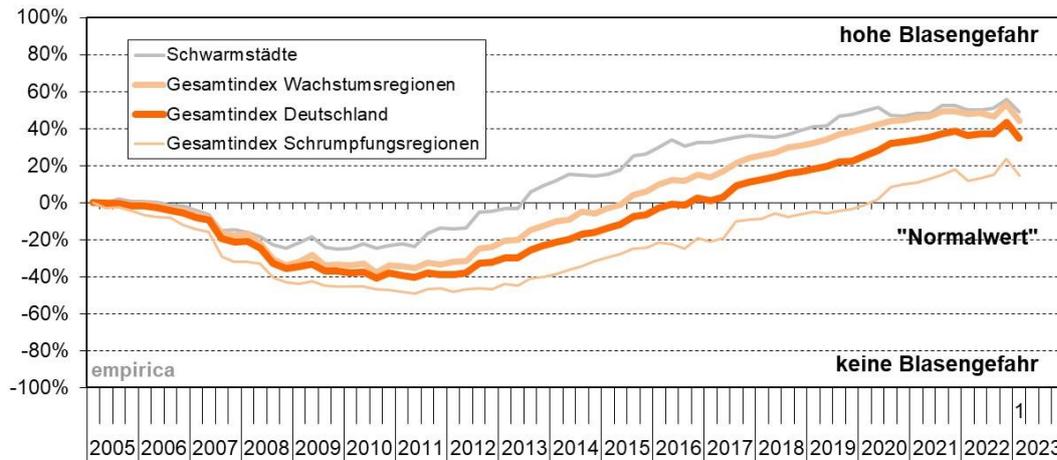
empirica-Blasenindex: Einzelindices (2005q1=0%)



*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 (-8 Pkte) sinkt in Schrumpfungs- wie auch Wachstumsregionen (jeweils -9 Pkte), etwas weniger in Schwarmstädten (-6 Pkte).

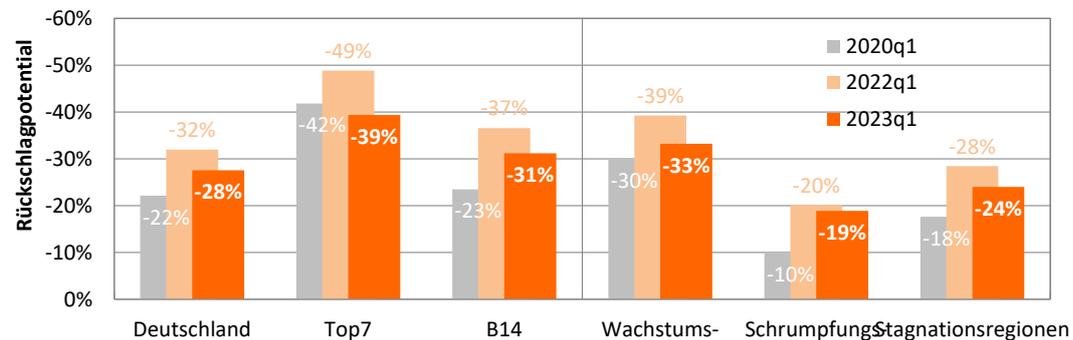
Das Rückschlagpotential beschreibt die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten (untere Abb.). Nach einem 11-jährigen Anstieg sinkt es bundesweit seit 2022q1 und liegt nunmehr bei 28% (2022q1 noch bei 32% | vor drei Jahren nur bei 22%),

noch ausgeprägter ist der Rückgang in den Top 7-Städten auf 39% (2022q1 noch 49% | vor drei Jahren 42%).

Begünstigt wird dieser Trend durch die hohen Mietzuwächse: zu wenig Neubau durch steigende Bau- und Finanzierungskosten. Energetisch unfitte Objekte profitieren davon weniger, weil steigende warme Nebenkosten den Mietanstieg begrenzen.

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 400 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 2023q1											
- 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		Trend**	
		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	2023q1	Trend*	2005q1	2023q1	Trend*	2005		2021
Hamburg (KS)	Top-7	●	24,5	40,6	●	4,8	11,0	●	2,0	4,2	
Bremen (KS)		●	19,1	30,6	●	4,1	7,3	●	2,1	2,8	
Düsseldorf (KS)	Top-7	●	22,7	41,5	●	5,0	11,1	●	1,4	3,8	
Essen (KS)		●	23,1	32,3	●	5,1	7,7	●	1,6	2,5	
Köln (KS)	Top-7	●	23,7	37,3	●	5,6	10,3	●	2,3	2,3	
Dortmund (KS)		●	24,7	30,9	●	5,3	7,7	●	1,6	2,8	
Frankfurt am Main (KS)	Top-7	●	20,9	38,7	●	5,8	12,7	●	4,2	5,2	
Stuttgart (KS)	Top-7	●	24,7	41,9	●	5,2	10,9	●	2,0	2,4	
München (KS)	Top-7	●	26,9	44,4	●	6,4	13,9	●	4,0	5,0	
Berlin (KS)	Top-7	●	23,5	36,6	●	5,5	13,3	●	1,1	4,3	
Dresden (KS)		●	23,6	36,5	●	5,8	9,0	●	1,4	3,6	
Leipzig (KS)		●	30,4	35,0	●	6,5	9,7	●	1,8	3,0	

empirica-Blasenindex: bundesweite Verteilung der Warnstufen

Verteilung über alle KS und LK	2023q1	Anzahl	Anteil	2023q1	Anzahl	Anteil	2023q1	Anzahl	Anteil	Anzahl	2023q1	Anteil
keine Gefahr										4		1%
sehr geringe Gefahr	●	31	8%	●	16	4%	●	123	31%	14		4%
eher geringe Gefahr										8		2%
geringe Gefahr	●	47	12%	●	21	5%	●	268	67%	25		6%
mäßige Gefahr	●	47	12%	●	21	5%	●	268	67%	132		33%
eher hohe Gefahr	●	47	12%	●	21	5%	●	268	67%	211		53%
hohe Gefahr	●	322	81%	●	363	91%	●	9	2%	6		2%
Anzahl KS und LK insgesamt		400	100%		400	100%		400	100%	400		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 400 Kreise zum Preis von 49 EUR (Bestellformular auf der letzten Seite)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Großstädte

Wie bereits in den letzten beiden Quartalen weisen alle Großstädte weiterhin ein „eher hohes“ Blasenrisiko auf.

Verteilung „Preis-Einkommen“

In 363 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Vorquartal noch 365, vor drei Jahren 232).

Bundesweite Verteilung

Verteilung „Vervielfältiger“

Mieten und Kaufpreise wachsen in 322 von 400 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal noch 329, vor drei Jahren 221).

Verteilung „Fertigstellungen“

Gerade einmal noch in 9 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Vorquartal 101, vor drei Jahren 27).

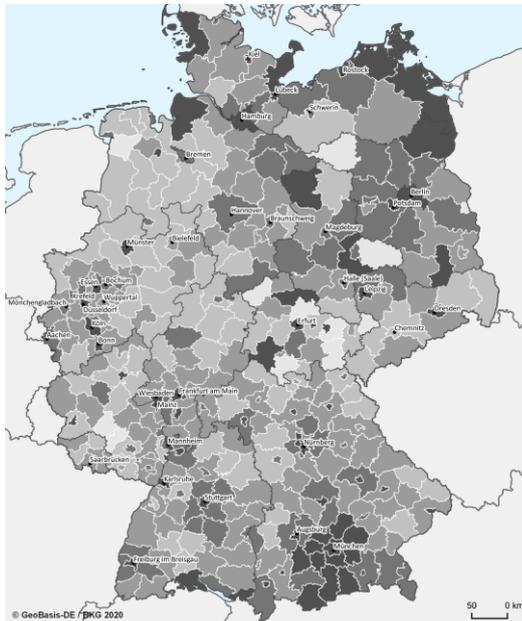
Verteilung „Gesamtindex“

Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex jetzt für 349 Kreise ein mäßiges bis hohes Blasenrisiko (Vorquartal noch 359, vor drei Jahren 238).

3. Indikatoren im Zeitvergleich der letzten 5 Jahre

Preis-Einkommen-Verhältnis

Wie viele regionale Jahresnettoeinkommen kostet eine neue ETW?

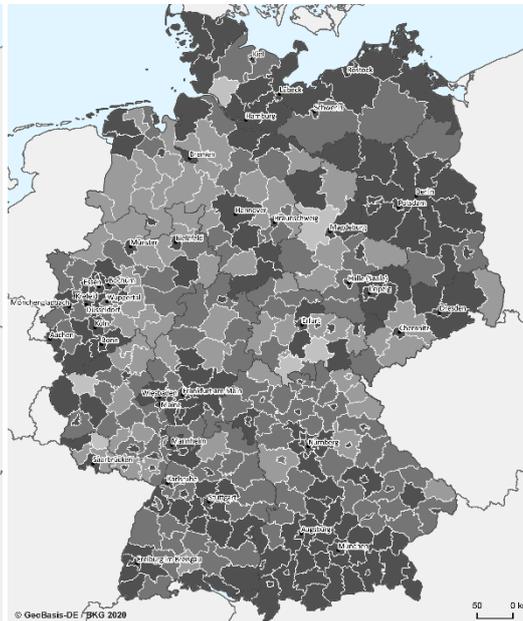


Kaufpreis-Einkommen-Verhältnis (ETW-Neubau) 1. Quartal 2018

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) 1. Quartal 2023

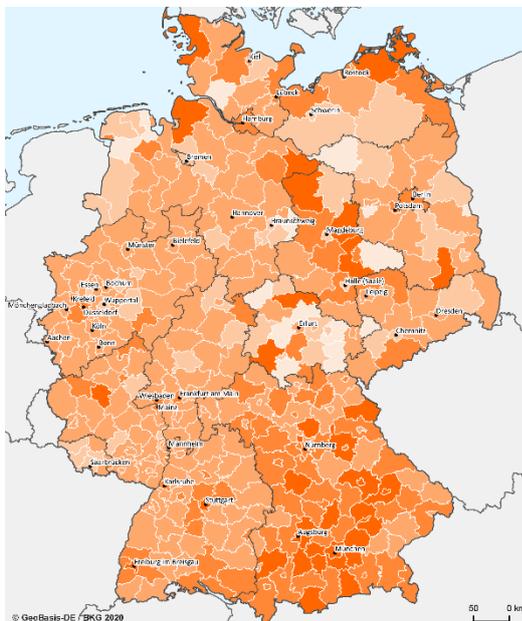
unter 3 3 bis unter 4 4 bis unter 5 5 bis unter 6 6 und mehr

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

empirica

Mietpreis-Vervielfältiger

Wie viele regionale Jahresnettokaltmieten kostet eine neue ETW?

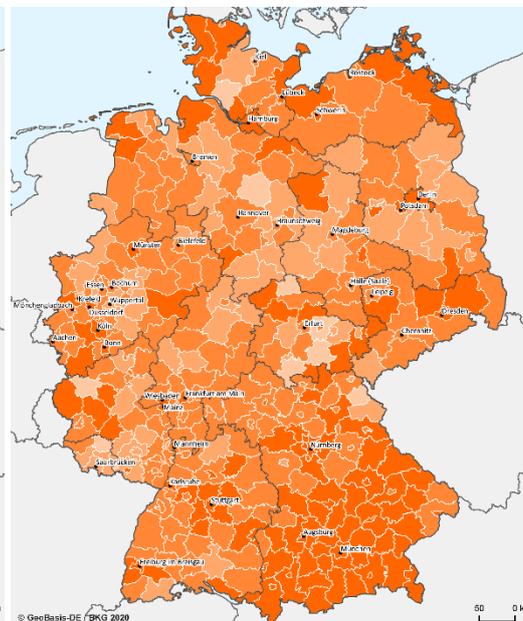


Kaufpreisvervielfältiger (ETW Neubau) 1. Quartal 2018

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) 1. Quartal 2023

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 3,5 Wohnungen pro Tsd. Einwohner fertiggestellt und die Schuldenquote lag 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 400 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	1,5	
München (KS)	19,9	29,7	4,7	5,1	2,9	1,6	1,5	
Düsseldorf (KS)	25,4	28,2	5,3	6,2	2,1	2,2	1,5	
Köln (KS)	22,2	26,5	5,4	5,3	1,4	1,3	1,5	
Bonn (KS)	22,7	26,6	6,0	6,5	2,0	1,8	1,5	
Dortmund (KS)	25,2	23,9	5,8	5,4	3,1	3,1	1,5	
Frankfurt am Main (KS)	24,0	26,2	6,8	7,8	2,8	4,5	1,5	
Wolfsburg (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	1,5	
Leipzig (KS)	21,9	25,9	6,3	6,9	2,1	2,2	1,5	
Wachstum über alle KS und LK	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Keine Blasenfahr indiziert	199	50%	139	30%	303	77%	221	50%
"Tendenz" Güter preiswert	35	9%	194	40%	72	16%	87	24%
Keine Blasenfahr indiziert	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 "Blasenfahr"?

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 Blasenfahr 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 Blasenfahr & 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 Blasenfahr...

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 „Blasenfahr“ 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 400 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 **59 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 **159 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.