empirica-Preisdatenbank

Blasenindex III/2024

erstellt im November 2024

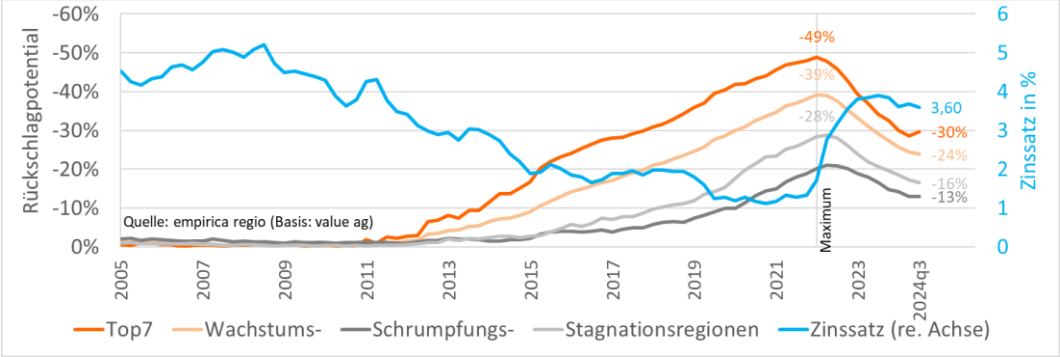
Auf Basis der empirica-Preisdatenbank veröffentlichen wir neben dem empirica-Blasenindex auch regelmäßig den empirica-Immobilienpreisindex, den empirica-Erschwinglichkeitsindex sowie Indizes zu Nebenkosten und studentischem Wohnen.

empirica ag | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Telefon: 030/884 795-0
www.empirica-institut.de | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | Impressum

VERBREITUNG DER BLASENGEFAHR STAGNIERT, ABER BRISANZ SINKT

Die Brisanz (a) der Blasengefahr schrumpft, weil außerhalb der Top7 die Mieten schneller steigen als die Kaufpreise: Potenzielle Preisrückschläge wurden so kleiner. Die Verbreitung (b) dagegen stagniert: Die Zahl bedrohter Kreise ist weiterhin hoch.

a) Brisanz der Preisblasen: Das Rückschlagpotential (2005q1 bis 2024q3)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Destatis | VALUE Marktdaten)

Miete und Preis finden zueinander

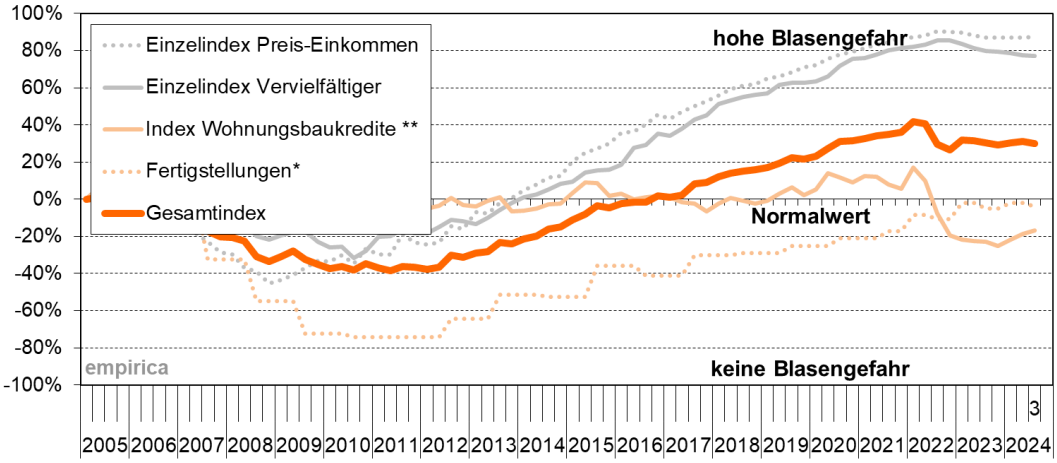
Der empirica-Blasenindex (b) zeigt die regionale Verbreitung einer Blasengefahr. Demnach stagniert der Anteil gefährdeter Kreise, weil die Schwellen für eine Blasengefahr vielerorts immer noch weit überschritten sind.

Das Rückschlagpotential (a) zeigt die Brisanz der Blasengefahr. Sie sank seit der Zinswende kräftig, steigt jetzt aber in den Top7 erstmals wieder: In Q3/24 hat der Preisanstieg in den Top7-Städten wieder einen Vorsprung von 30% gegenüber dem Mietanstieg. Im 1. Quartal 2022 waren es noch 49%.

Die Werte für 2024q3

Die Teilindices *Baukredite* (+2 Pkte.) und *Preis-Einkommen* (+1 Pkt.) legen leicht zu, während der Teilindex *Fertigstellungen* etwas zurückgeht (-2 Pkte.). Der Teilindex *Vervielfältiger* bleibt dagegen unverändert (+/- 0 Pkte., s. Abb. unten).

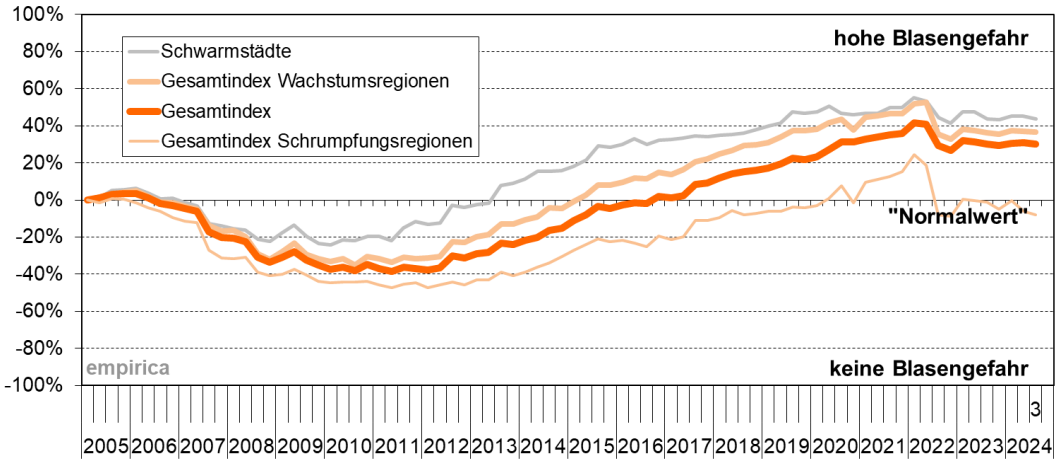
b) Verbreitung Preisblasen: empirica-Blasenindex - Einzelindices (2005q1=0%)



*pro Einwohner | **rel. zu BIP, Bestand: BuBa; Neugeschäft: BuBa | Preise=ETW Neubau
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

1. Blasengefahr und Rückschlagpotential verschiedener Regionen

c) Verbreitung Preisblasen: empirica-Blasenindex - Gesamtindex (2005q1=0%)



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

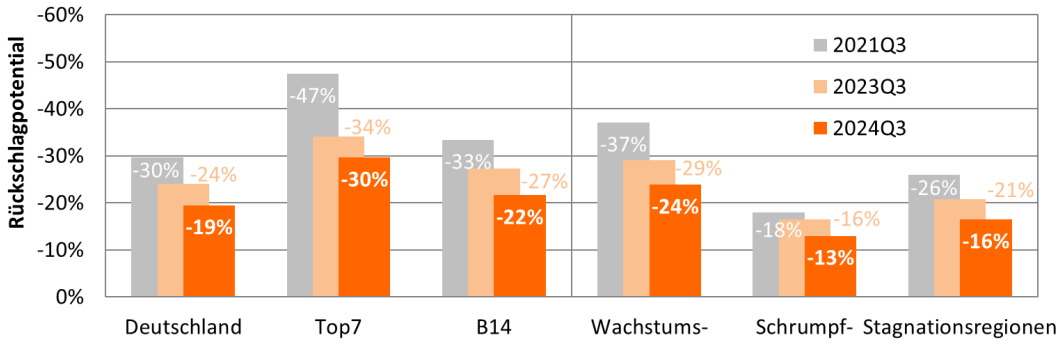
Der Gesamtindex (c) geht deutschlandweit leicht zurück (-1 Pkte.). In Wachstumsregionen sinkt er im selben Umfang, während der Rückgang in Schrumpfungsregionen und Schwarmstädten leicht überdurchschnittlich ausfällt (-2 Pkte.).

Das Rückschlagpotential (d) beschreibt die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten. Nach einem 11-jährigen Anstieg sinkt es bundesweit seit 2022q1 und liegt nunmehr bei 19% (2023q3 noch bei 24% | vor zwei Jahren bei 31%), noch ausgeprägter ist der Rückgang in den Top 7-Städten auf 30% (2023q3 noch 34% | vor zwei Jahren 46%).

Begünstigt wird dieser Trend durch die hohen Mietzuwächse: zu wenig Neubau aufgrund hoher Baukosten bei normalisierten Finanzierungskosten. Energetisch unfitte Objekte profitieren davon weniger, wenn steigende warme Nebenkosten den Anstieg der Nettokaltmieten begrenzen.

d) Brisanz: Rückschlagpotential in verschiedenen Stadt- und Regionstypen

Relative Preiskluft zwischen ETW und Mieten (aktuell/vor 1/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 2024q3
- die 12 größten kreisfreien Städte und bundesweite Verteilung -

Name KS = kreisfreie Stadt LK = Landkreis		Vervielfältiger Kaufpreis / Jahresmiete **Frage:** Ist der Kauf einer Mietwohnung ggü. 2005q1 besser/schlechter über Mieteinnahmen refinanzierbar?			Preis-Einkommen Kaufpreis / Jahreseink. **Frage:** Ist der Kauf einer selbstgenutzten ETW ggü. 2005q1 besser/schlechter mit dem regionalen Einkommen finanzierbar?			Fertigstellungen Whg. / 1.000 Einwohner **Frage:** Werden ggü. 2005 mehr/weniger Wohnungen gebaut (oder gar mehr als die prognostizierte Neubaunachfrage)?			Blasenindex insgesamt **Frage:** Ist die Gesamteinschätzung günstiger/ungünstiger ggü. 2005q1?
		Trend*	2005q1	2024q3	Trend*	2005q1	2024q3	Trend*	2005	2023	Trend**
Hamburg (KS)	Top-7	●	24,5	37,8	●	4,8	10,1	●	2,0	3,1	
Bremen (KS)		●	19,1	28,2	●	4,1	6,1	●	2,1	2,4	
Düsseldorf (KS)	Top-7	●	22,7	39,2	●	5,0	9,4	●	1,4	3,3	
Essen (KS)		●	23,1	30,7	●	5,1	6,7	●	1,6	1,3	
Köln (KS)	Top-7	●	23,7	33,9	●	5,6	8,7	●	2,3	3,2	
Dortmund (KS)		●	24,7	28,7	●	5,3	6,4	●	1,6	2,3	
Frankfurt am Main (KS)	Top-7	●	20,9	34,2	●	5,8	10,5	●	4,2	4,7	
Stuttgart (KS)	Top-7	●	24,7	38,9	●	5,2	10,2	●	2,0	3,0	
München (KS)	Top-7	●	26,9	41,4	●	6,4	11,9	●	4,0	6,5	
Berlin (KS)	Top-7	●	23,5	32,8	●	5,5	11,4	●	1,1	4,2	
Dresden (KS)		●	23,6	35,6	●	5,8	8,3	●	1,4	3,3	
Leipzig (KS)		●	30,4	35,5	●	6,5	9,1	●	1,8	4,1	

empirica-Blasenindex: bundesweite Verteilung der Warnstufen

Verteilung über alle KS und LK	2024q3	Anzahl	Anteil	2024q3	Anzahl	Anteil	2024q3	Anzahl	Anteil	Anzahl	2024q3	Anteil
keine Gefahr										8		2%
sehr geringe Gefahr	●	40	10%	●	24	6%	●	141	35%	12		3%
eher geringe Gefahr										19		5%
geringe Gefahr										27		7%
mäßige Gefahr	●	58	15%	●	30	8%	●	130	33%	124		31%
eher hohe Gefahr										115		29%
hohe Gefahr	●	302	76%	●	346	87%	●	129	32%	95		24%
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 59 EUR (Bestellformular auf der letzten Seite)

Vervielfältiger sind hedonische Pseudo-Vervielfältiger („pseudo", weil es sich nicht explizit um die Mieten derjenigen Wohnungen handelt, deren Kaufpreise wir heranziehen; „hedonisch", weil wir hedonisch bereinigte Mieten und Kaufpreise verwenden: „die letzten zehn Baujahrgänge (Neubau)", „60-80qm" und „höherwertige Ausstattung".)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Großstädte

Mittlerweile weist nur noch Essen ein „mäßiges" Risiko auf. Ein „hohes" Risiko weisen Dortmund und München auf, während das Risiko in allen anderen Städten „eher hoch" ist.

Bundesweite Verteilung

Verteilung „Vervielfältiger"

Mieten und Kaufpreise wachsen in 302 von 400 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Maximum in Q3/22 mit 332).

Verteilung „Preis-Einkommen"

In 346 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Maximum in Q4/22 mit 365).

Verteilung „Fertigstellungen"

In 129 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Maximum im Vorquartal mit 146).

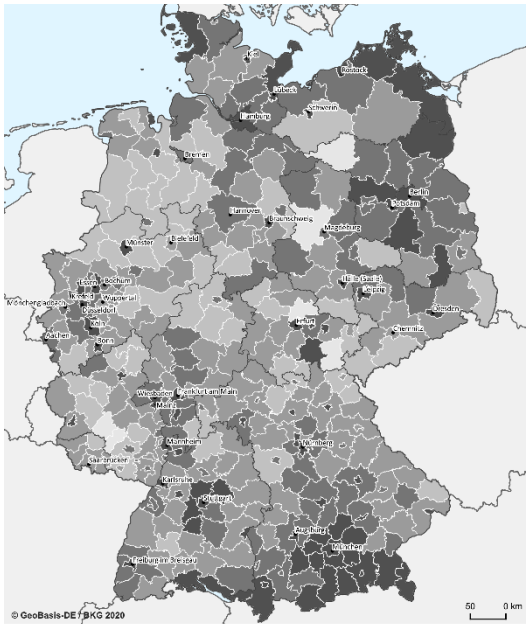
Verteilung „Gesamtindex"

Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex jetzt für 334 Kreise ein mäßiges bis hohes Blasenrisiko (Maximum in Q4/22 mit 355).

3. Indikatoren heute und vor fünf Jahren

Preis-Einkommen-Verhältnis

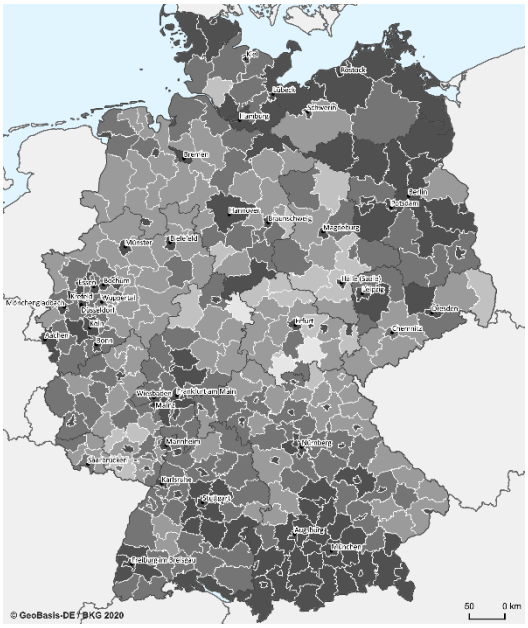
Wie viele regionale Jahresnettoeinkommen kostet eine neue ETW?



Kaufpreis-Einkommen-Verhältnis (ETW-Neubau) 3. Quartal 2019

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank) empirica



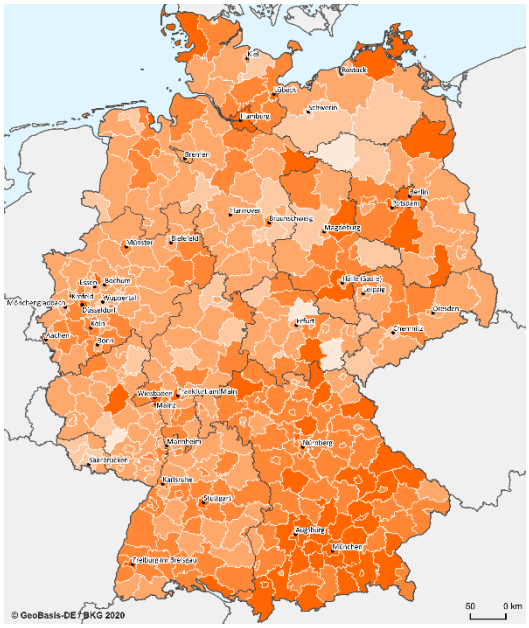
Kaufpreis-Einkommen-Verhältnis (ETW-Neubau) 3. Quartal 2024

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

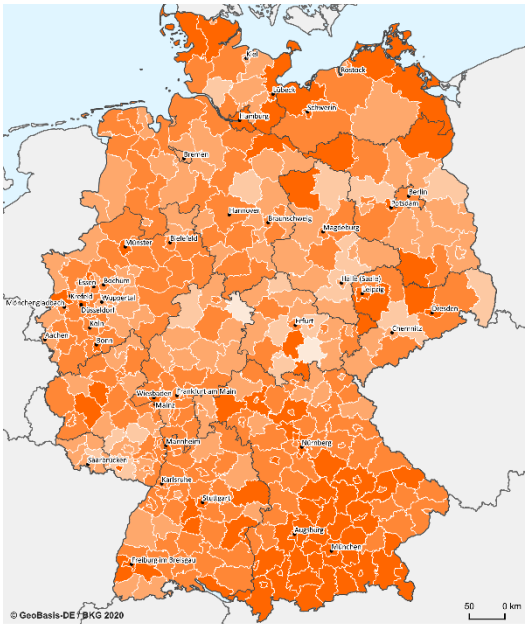
Wie viele regionale Jahresnettokaltmieten kostet eine neue ETW?



Kaufpreisvervielfältiger (ETW Neubau) 3. Quartal 2019

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 2024

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: im Jahr 2023 wurden gerade einmal 3,4 Wohnungen pro Tsd. Einwohner fertiggestellt und die Schuldenquote fällt und liegt 2024 bei 42% 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 werden gemessen als Vervielfältiger, Preis-Einkommens-Verhältnis, Fertigstellungen je Einwohner und Wohnungsbaukredite (Bestand+Neugeschäft) relativ zum BIP (Neugeschäft bis 2024q1 von VdP, seit 2024q2 von BuBa).

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; Wer +1) oder unter (Entwarnung; Wert -1) dem 2005er Wert liegen. Zusammen mit dem bundesweiten Einzelindex „Wohnungsbaukredite (Bestand+Neugeschäft)" 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/empi2007/news....

empirica-Blasenindex 2015q1
- die 12 größten kreisfreien Städte und bundesweite Verteilung -

Name KS = kreisfreie Stadt LK = Landkreis	Vervielfältiger Kaufpreis / Jahresmiete Frage: Ist der Kauf einer Mietwohnung ggü. 2004q1 besser/schlechter über Mieteinnahmen refinanzierbar?			Preis-Einkommen Kaufpreis / Jahresmiete Frage: Ist der Kauf einer selbstgenutzten ETW ggü. 2004q1 besser/schlechter mit dem regionalen Einkommen finanzierbar?			Fertigstellungen Wfg. / 1.000 Einwohner Frage: Werden ggü. 2003 mehr/weniger Wohnungen gebaut (oder gar mehr als die prognostizierte Neubaunachfrage)?			Blasenindex insgesamt Frage: Ist die Gesamtbewertung günstiger/ungünstiger ggü. 2004q1?
	Trend*	2004q1	2015q1	Trend*	2004q1	2015q1	Trend*	2003	2013	Trend**
Hamburg (KS)	●	25,8	27,4	●	4,1	7,4	○	2,2	3,7	
Bremen (KS)	●	19,9	23,7	○	4,7	5,1	●	2,2	1,6	
Düsseldorf (KS)	●	22,4	28,7	●	5,3	6,7	○	2,1	2,3	
Essen (KS)	●	22,2	26,5	○	5,4	5,3	○	1,4	1,3	
Köln (KS)	●	22,7	26,6	●	6,0	6,5	○	2,6	3,0	
Dortmund (KS)	●	25,2	23,9	○	5,6	5,4	●	3,1	2,1	
Frankfurt am Main (KS)	●	26,6	25,2	●	6,8	7,8	○	2,8	4,5	
Stuttgart (KS)	●	24,3	27,4	●	5,8	7,0	○	1,6	2,5	
München (KS)	●	27,7	31,2	●	7,3	9,4	○	2,9	5,5	
Berlin (KS)	○	24,9	24,9	●	6,3	8,0	○	1,6	1,9	
Dresden (KS)	●	25,0	23,1	○	5,4	5,8	○	2,1	2,2	
Leipzig (KS)	●	31,9	25,8	○	6,3	6,0	○	2,1	2,7	
Verteilung über alle KS und LK		Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil	Anzahl / Anteil
keine Blasengefahr indiziert	●	199	50%	●	139	35%	●	303	75%	221 / 55%
"Normalwert" (Gefahr: gering/mäßig)	○	35	9%	○	194	48%	○	72	18%	97 / 24%
Hohe Blasengefahr indiziert	●	168	42%	●	69	17%	●	27	7%	84 / 21%
Anzahl KS und LK insgesamt		402	100%		402	100%		402	100%	402 / 100%

* Werte: -1 / 0 / +1 (ggü. 2004q1 gefallen / etwa konstant / gestiegen) ** Werte: -3 bis +3 (Summe der drei Einzelindikatoren)

1 · 5 · 4

Ronald Slabke @Ronald_Sl · Folgen

Antwort an @empirica_Inst

Schon vor 3 Jahren haben Sie in den Metropolen Deutschlands die "Empirica Immobilieblasengefahr" angezeigt. Was halten Sie heute von den Analysen von damals?

16:14 - 30. Mai 2018

1

Twittere deine Antwort

Reiner Braun @empirica_Inst · 1. Juni
Antwort an @Ronald_Sl
Das Risiko ist ja nicht weg, nur weil (noch) nichts passiert ist. Im Gegenteil!

1

Ronald Slabke @Ronald_Sl · 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?

1

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

...

...

1

Ronald Slabke @Ronald_Sl · 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 Rückschlagspotenzial an?

1 · 1

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...

2

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

Ronald Slabke @Ronald_Sl · 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.

1

Reiner Braun
@empirica_Inst

Antwort an @Ronald_Sl

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

2

Twittere deine Antwort

Ronald Slabke @Ronald_Sl · 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_Sl · 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

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.

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