

empirica-Preisdatenbank

Blasenindex III/2020

erstellt im Oktober 2020



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](#)

WIE IM RICHTIGEN LEBEN: KÖLN STEIGT AB, LEIPZIG STEIGT AUF

Die aktuelle Lage

Beim aktuellen Blasenindex fällt insbesondere die Entwicklung in Schrumpfungregionen ins Auge (s. Abb. S. 2). Erstmals seit 15 Jahren überschreiten diese den Nullpunkt und indizieren damit eine – wenn auch sehr mäßige – Blasengefahr.

Verantwortlich ist in erster Linie der Teilindex *Fertigstellungen*. Während bundesweit in den letzten beiden Jahren jeweils 3,4 Wohnungen pro Tsd. Einwohner gebaut werden, liegt der Vergleichswert in Schrumpfungregionen mit 1,9 zwar immer noch niedrig, allerdings erheblich höher als noch der Vorjahreswert von 1,6. Zudem steigt auch in diesen abgelegenen Regionen das Preisniveau in Relation zu *Einkommen* und *Mieten*, so dass die Blasengefahr auch hier infolge der Niedrigzinsen zunimmt.

Ganz anders sieht es in Köln aus: Dort sind die Fertigstellungen von 3,4 im Vorjahr auf 2,1 Wohnungen pro Tsd. Einwohner eingebrochen. Im Ergebnis

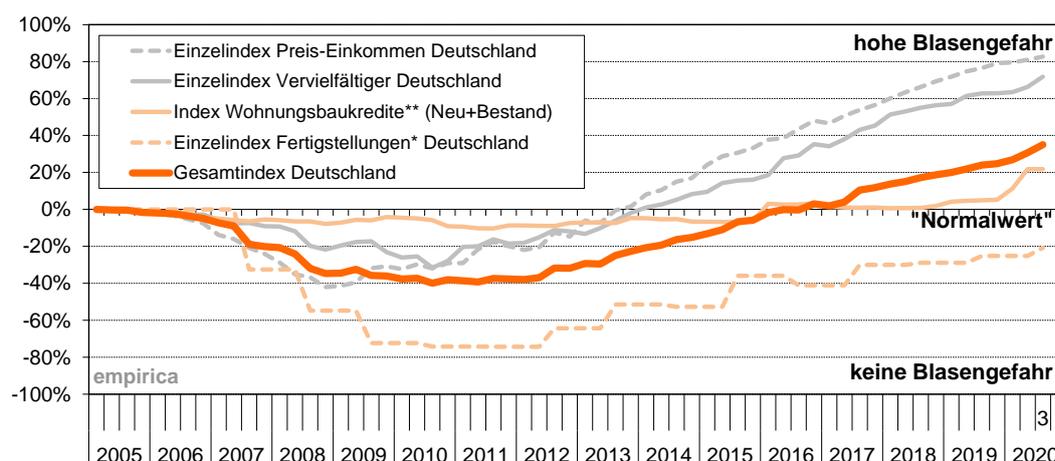
wird für die Domstadt trotz steigender Werte für die Preis-Einkommens-Relation und den Vervielfältiger das Blasenrisiko von „eher hoch“ auf „mäßig“ herabgestuft. Weniger Neubau bedeutet eben auch ein geringeres Risiko für Überangebot und Leerstand.

Nochmal anders stellt sich die Situation in Leipzig dar. Hier überschreitet der Teilindex *Vervielfältiger* erstmals das kritische Niveau. Dadurch stehen in der Messestadt nunmehr zwei statt einer von drei Ampeln auf rot, womit das Blasenrisiko von „mäßig“ erstmals auf „eher hoch“ heraufgestuft wird.

Die Werte für 2020q3

Bundesweit steigt diesmal vor allem der Teilindex *Vervielfältiger* (+5 Pkte), etwas weniger auch die *Fertigstellungen* (+4 Pkte), dagegen steigt der Index *Preis-Einkommen* kaum (+2 Pkte) und stagnieren die *Baukredite* auf erheblich erhöhtem Niveau (s. Abb. unten).

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

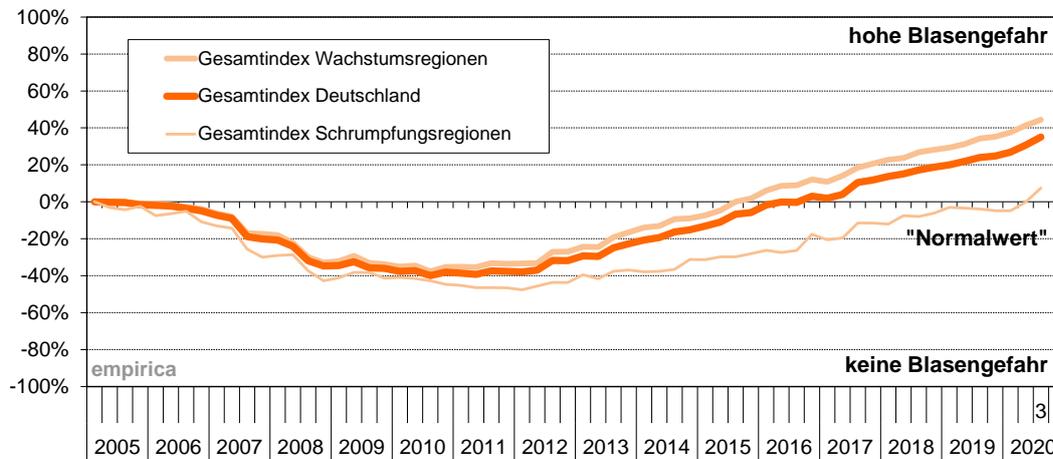


*pro Einwohner | **relativ zum BIP (Bestand: Bundesbank; Neugeschäft: vdp) | Preise=ETW Neubau
Wachstumsregionen (Schrumpfung) = delta Einwohner 2013-18 >1% (<-1%)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

1. Blasengefahr und Rückschlagpotential verschiedener Regionen

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



Wachstumsregionen (Schrumpfung) = delta Einwohner 2013-18 >1% (<-1%)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

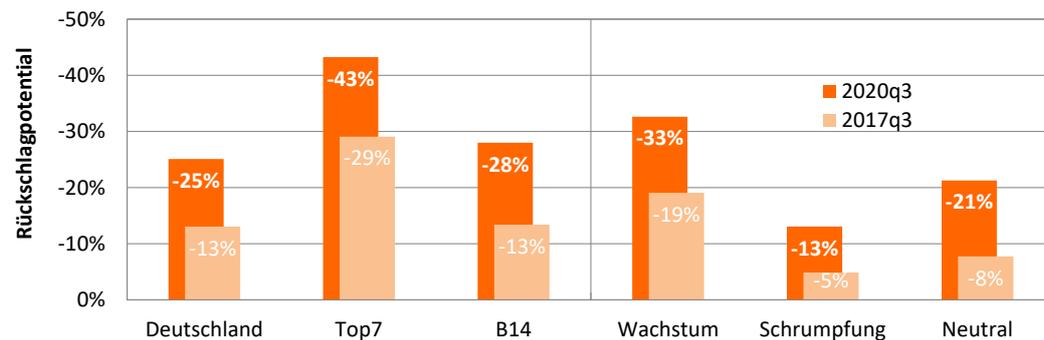
Der Gesamtindex (+4 Pkte) steigt in Wachstums- (+3 Pkte), aber vor allem in Schrumpfungsregionen (+8 Pkte).

Das Rückschlagpotential beschreibt die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten (untere Abb.). Bundesweit liegt es bei 25% (vor drei Jahren 13%), in den Top 7-Städten bei 43% (28%).

Begünstigt wird ein Einbruch durch Hemmnisse des Mietanstiegs: Überangebot, Arbeitslosigkeit, weniger Zuwanderung in die Schwarmstädte oder Markteingriffe (Vermögensabgabe, Mietendeckel, Mietpreisstopp etc.). Unwahrscheinlicher würde ein Einbruch durch 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 (empirica-systeme Marktdatenbank)

Datenbasis und Methodik

Der Index basiert auf Daten von [empirica-regio](#) sowie von empirica-systeme Marktdatenbank, 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 2020q3 - die 12 größten kreisfreien Städte und bundesweite Verteilung -											
Name		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	2020q3	Trend*	2005q1	2020q3	Trend*	2005	2019	Trend**
Hamburg (KS)	Top-7	●	24,5	39,1	●	5,0	10,0	●	2,0	5,3	
Bremen (KS)		●	19,1	29,5	●	4,3	6,9	●	2,1	3,0	
Düsseldorf (KS)	Top-7	●	22,7	39,8	●	5,0	10,3	●	1,4	3,7	
Essen (KS)		●	23,1	30,5	●	5,1	7,4	●	1,6	1,8	
Köln (KS)	Top-7	●	23,7	35,4	●	5,6	9,0	●	2,3	2,1	
Dortmund (KS)		●	24,7	26,2	●	5,2	6,3	●	1,6	2,3	
Frankfurt am Main (KS)	Top-7	●	20,9	39,2	●	5,8	13,1	●	4,2	6,1	
Stuttgart (KS)	Top-7	●	24,7	40,1	●	5,2	10,0	●	2,0	2,3	
München (KS)	Top-7	●	26,9	42,9	●	6,4	13,6	●	4,0	5,1	
Berlin (KS)	Top-7	●	23,5	37,8	●	5,5	11,1	●	1,1	5,2	
Dresden (KS)		●	23,6	31,4	●	5,9	8,6	●	1,4	4,7	
Leipzig (KS)		●	30,4	34,5	●	6,5	9,9	●	1,8	4,0	

empirica-Blasenindex: bundesweite Verteilung der Warnstufen

Verteilung über alle KS und LK	2020q3	Anzahl	Anteil	2020q3	Anzahl	Anteil	2020q3	Anzahl	Anteil	Anzahl	2020q3	Anteil
Keine/eher geringe Blasengefahr	●	46	11%	●	34	8%	●	126	31%	48	12%	
"Normalwert" (Gefahr gering)	●	70	17%	●	37	9%	●	210	52%	35	9%	
Mäßig bis hohe Blasengefahr	●	285	71%	●	330	82%	●	65	16%	318	79%	
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“.

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

Großstädte

Gegenüber dem Vorquartal sinkt die Blasengefahr in Köln (weniger Neubau) und steigt sie in Leipzig (höherer Vervielfältiger). Damit wird weiterhin für 10 von 12 Großstädten eine „eher hohe“ Blasengefahr indiziert (Vorquartal 10, vor drei Jahren 9). Auch in Dortmund ist die Gefahr nur „mäßig“.

Bundesweite Verteilung

Verteilung „Vervielfältiger“

Mieten und Kaufpreise wachsen in 285 von 401 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 272, vor drei Jahren 198).

Verteilung „Preis-Einkommen“

In 330 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Vorquartal 323, vor drei Jahren 224).

Verteilung „Fertigstellungen“

In 65 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Vorquartal 37, vor drei Jahren 27).

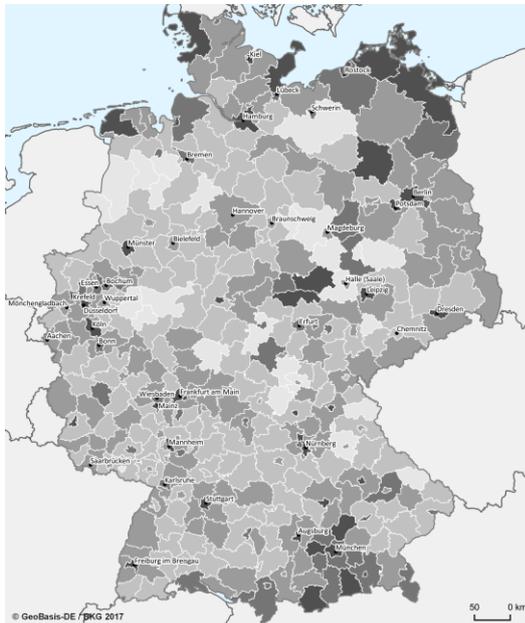
Verteilung „Gesamtindex“

Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex für 318 Kreise eine mäßige bis hohe Blasengefahr (Vorquartal 306, vor drei Jahren 217).

3. Indikatoren im Zeitvergleich der letzten 5 Jahre

Preis-Einkommen-Verhältnis

Wie viele regionale Jahresnettoeinkommen kostet eine neue ETW?

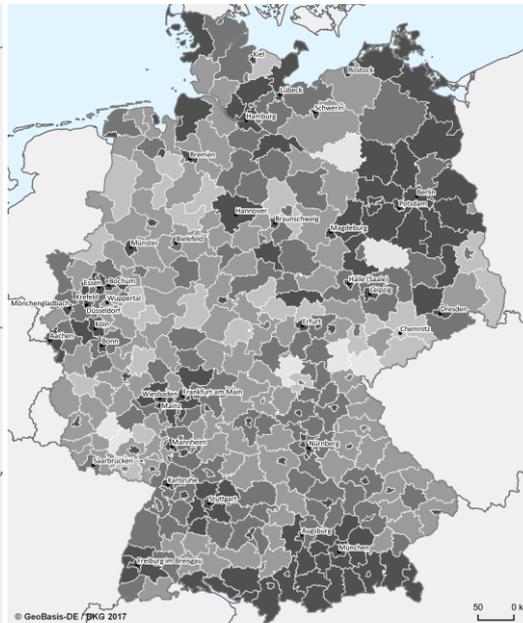


Kaufpreis-Einkommen-Verhältnis (ETW-Neubau) 3. Quartal 2015

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdaten)

empirica



Kaufpreis-Einkommen-Verhältnis (ETW-Neubau) 3. Quartal 2020

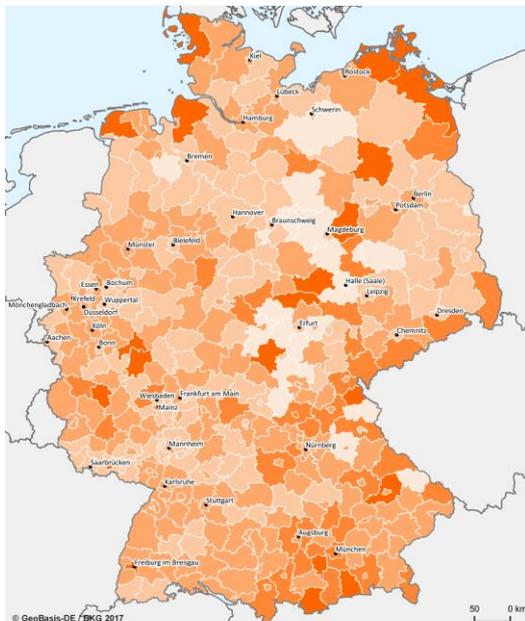
unter 3 3 bis unter 4 4 bis unter 5 5 bis unter 6 6 und mehr

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdaten)

empirica

Mietpreis-Vervielfältiger

Wie viele regionale Jahresnettokaltmieten kostet eine neue ETW?

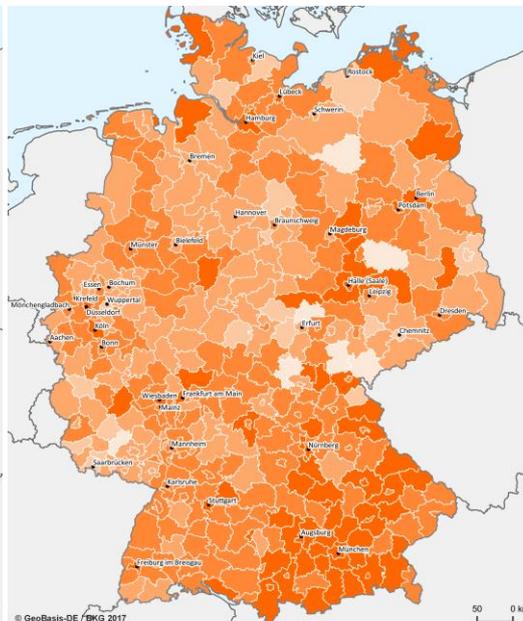


Kaufpreisvervielfältiger (ETW Neubau) 3. Quartal 2015

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdaten)

empirica



Kaufpreisvervielfältiger (ETW Neubau) 3. Quartal 2020

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdaten)

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 überhand nehmen.

Frage: Und der empirica-Blasenindex kann nun eine Preisblase erkennen?

Antwort: Nein, leider nicht. Er kann nur Hinweise auf drohende Blasenbildung geben und dafür 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 3,4 Wohnungen pro Tsd. Einwohner fertiggestellt und lag die Schuldenquote bei 48% 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 zurück bleibt. 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	Verdichtungsgrad		Preis-Einkommen		Fertigstellungen		Blasenindex	
	2014q1	2015q1	2014q1	2015q1	2014q1	2015q1		
Hamburg (KS)	25,8	27,4	6,1	7,4	2,2	3,7	1,0	
München (KS)	19,9	20,7	4,7	5,1	2,0	1,6	0,8	
Düsseldorf (KS)	25,4	26,2	5,3	6,2	2,1	2,2	0,9	
Köln (KS)	22,2	26,5	5,4	5,3	1,4	1,3	0,7	
Bonn (KS)	22,7	26,6	6,0	6,5	2,0	1,8	0,8	
Dortmund (KS)	25,2	25,9	5,8	5,4	3,1	3,1	0,9	
Frankfurt am Main (KS)	24,0	26,2	6,8	7,8	2,8	4,5	1,0	
Stuttgart (KS)	25,0	27,4	5,8	7,9	1,8	2,5	0,9	
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	0,8	
Dresden (KS)	25,0	25,1	5,4	5,8	2,1	2,2	0,8	
Leipzig (KS)	21,9	25,9	6,3	6,9	2,1	2,2	0,8	
Wachstum über alle KS und LK	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Keine Blasenfahr erkannt	199	50%	139	30%	303	77%	221	50%
"Moderate" Gefahr (Vorfaktor 2)	35	9%	194	40%	72	18%	87	24%
Hohe Blasenfahr erkannt	168	42%	89	17%	71	17%	84	21%
Anzahl KS und LK insgesamt	402	100%	402	100%	402	100%	402	100%

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:
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 401 Kreise. Die Tabelle enthält die drei regionalen Einzelindices „Vervielfältiger“, „Preis-Einkommens-Verhältnis“ und „Fertigstellungen je Tsd. Einwohner“ sowie einen regionalen Gesamtindex. Sie erscheint jeweils ca. vier Wochen nach Quartalsende.

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	

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

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.