

# empirica-Preisdatenbank

## Blasenindex IV/2019

erstellt im Februar 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](http://www.empirica-institut.de) | Mail: [preisdaten@empirica-institut.de](mailto:preisdaten@empirica-institut.de) | [Impressum](#)

## DER PREISBALLON IST GEFÜLLT, ES FEHLT NOCH DIE NADEL

### Die aktuelle Lage

Die Blasengefahr ist hoch, weil die Kluft zwischen Kaufpreis und Miete vielerorts weiter anschwillt und bedrohlich auf die Rendite drückt. Der Niedrigzins mag dies rechtfertigen, aber nicht auf Dauer. Liquiditätsbedarf der Anleger, z.B. infolge des Mietendeckels, könnte im nicht selbstnutzeraffinen Teilsegment Verkaufsdruck auslösen.

Die Blasengefahr ist auch hoch, weil immer mehr junge Familien das Eigenkapital fürs Familienheim nicht mehr aufbringen können: Die Preise steigen schneller als die Einkommen bzw. das Eigenkapital.

Die Blasengefahr wird geschmälert, weil weder Überangebot an Wohnungen noch Kreditschwemme drohen.

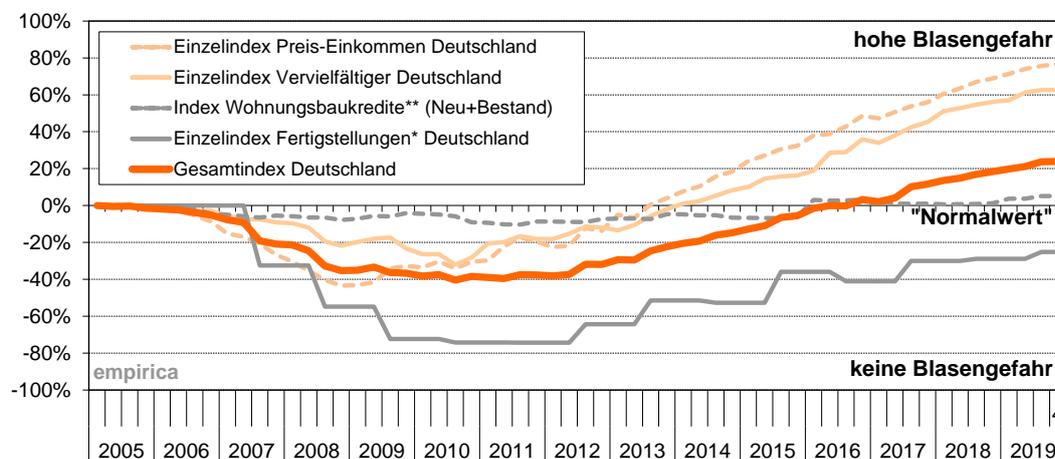
Blasen sind also durchaus vorhanden, aber das Platzen ist derzeit eher unwahrscheinlich - noch fehlt die stechende Nadel (außer Berlin: Absenkung Bestandsmiete durch Deckel).

### Die Werte für 2019q4

Bundesweit steigt diesmal nur der Teilindex *Preis-Einkommen* weiter an (siehe Abb.), die Teilindices *Vervielfältiger*, *Fertigstellungen* und *Wohnungsbaukredite* stagnieren dagegen.

Der Gesamtindex stagniert damit in Wachstums- und Stagnationsregionen (s. Abb. nächste Seite), d.h. die Zahl der Kreise mit Blasengefahr steigt nicht weiter an - wohl aber die regionalen Vervielfältiger und Preis-Einkommens-Relationen (s. S. 3+4).

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



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

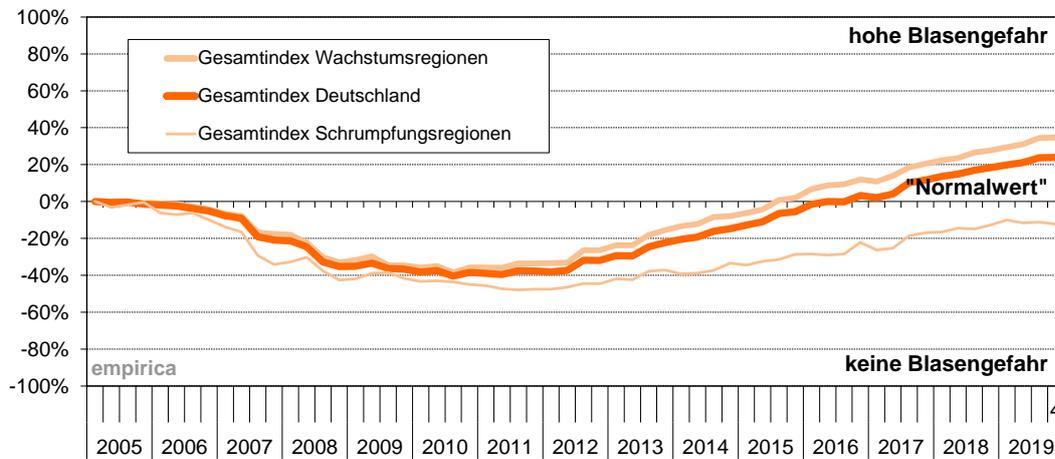
#### Datenbasis und Methodik

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](#)

## 1. Blasenfahr und Rückschlagpotential verschiedener Regionen

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



Preise für ETW Neubau; Wachstumsregionen (Schrumpfung) = delta Einwohner 2013-18 >1% (<-1%)  
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

Der Gesamtindex (+/-0 Pkte; obere Abb.) sinkt in Schrumpfungsregionen leicht (-1 Pkt) und stagniert in Wachstumsregionen (+/-0 Pkte).

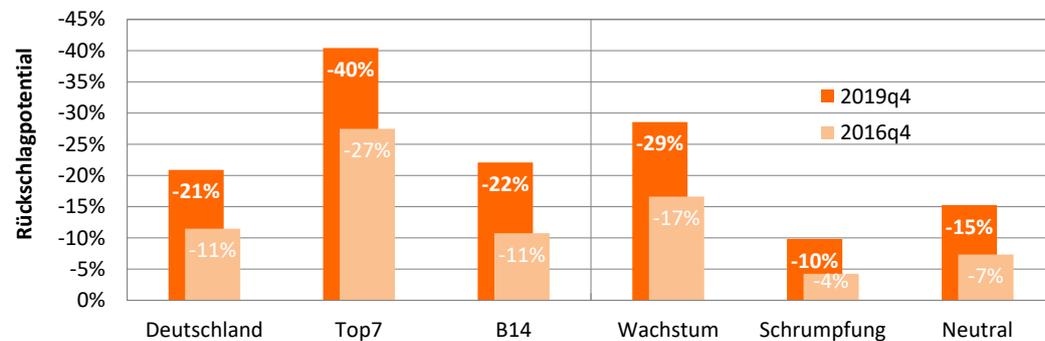
Das Rückschlagpotential beschreibt die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten (untere Abb.). Bundesweit liegt es bei 21% (vor drei Jahren 11%), in den Top 7-Städten bei 40% (27%). Sogar in Schrumpfungsregionen könnten die Preise um 10% (4%) einbrechen.

Begünstigt wird ein Einbruch durch alles, was den Mietanstieg hemmt: Mehr Neubau, verstärktes Abwenden der Schwarmwanderungen weg von den Top 7-Städten oder Markteingriffe (Mietendeckel, Mietpreisstopp, verschärfte Mietpreisbremse).

Ein weiteres Aufblähen der Blasenfahr wird begünstigt durch eine falsche Diskussion um „zu viel“ Neubau, neue Zinssenkungen oder eine degressive Abschreibung im Neubau.

### Rückschlagpotential in verschiedenen Stadt- und Regionstypen

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

## 2. Warnstufen: Großstädte und bundesweite Verteilung

### empirica-Blasenindex: Warnstufen in Großstädten

empirica-Blasenindex 2019q4											
- 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	2019q4	Trend*	2005q1	2019q4	Trend*	2005	2018	Trend**
Hamburg (KS)	Top-7	●	25,5	37,9	●	5,1	9,7	●	2,0	5,8	■
Bremen (KS)		●	19,2	27,7	●	4,4	6,6	●	2,1	3,2	■
Düsseldorf (KS)	Top-7	●	22,7	37,6	●	4,7	9,0	●	1,4	4,2	■
Essen (KS)		●	22,6	28,8	●	4,9	6,9	●	1,6	1,9	■
Köln (KS)	Top-7	●	23,4	33,3	●	5,6	8,6	●	2,3	3,4	■
Dortmund (KS)		●	24,5	24,9	●	5,2	5,9	●	1,6	2,8	■
Frankfurt am Main (KS)	Top-7	●	21,1	38,6	●	6,0	12,7	●	4,2	5,0	■
Stuttgart (KS)	Top-7	●	24,5	37,1	●	5,3	9,4	●	2,0	2,9	■
München (KS)	Top-7	●	27,5	42,8	●	6,6	13,4	●	4,0	6,4	■
Berlin (KS)	Top-7	●	24,6	38,9	●	5,4	11,6	●	1,1	4,6	■
Dresden (KS)		●	22,4	27,5	●	5,2	6,9	●	1,4	4,0	■
Leipzig (KS)		●	29,7	29,5	●	6,1	8,1	●	1,8	3,9	■

### empirica-Blasenindex: bundesweite Verteilung der Warnstufen

Verteilung über alle KS und LK	2019q4	Anzahl	Anteil	2019q4	Anzahl	Anteil	2019q4	Anzahl	Anteil	Anzahl	2019q4	Anteil
Keine/eher geringe Blasengefahr	●	55	14%	●	41	10%	●	139	35%	64	■	16%
*Normalwert* (Gefahr gering)	●	89	22%	●	56	14%	●	225	56%	44	■	11%
Mäßig bis hohe Blasengefahr	●	257	64%	●	304	76%	●	37	9%	293	■	73%
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 bleibt die Blasengefahr unverändert. Damit wird weiterhin für 10 von 12 Großstädten eine „eher hohe“ Blasengefahr indiziert (Vorquartal 10, vor drei Jahren 9). In Leipzig und Dortmund ist die Gefahr nur „mäßig hoch“.

#### Bundesweite Verteilung

##### Verteilung „Vervielfältiger“

Mieten und Kaufpreise wachsen in 257 von 401 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal 254, vor drei Jahren 173).

##### Verteilung „Preis-Einkommen“

In 304 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Vorquartal 300, vor drei Jahren 204).

##### Verteilung „Fertigstellungen“

In 37 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Vorquartal 37, vor drei Jahren 7).

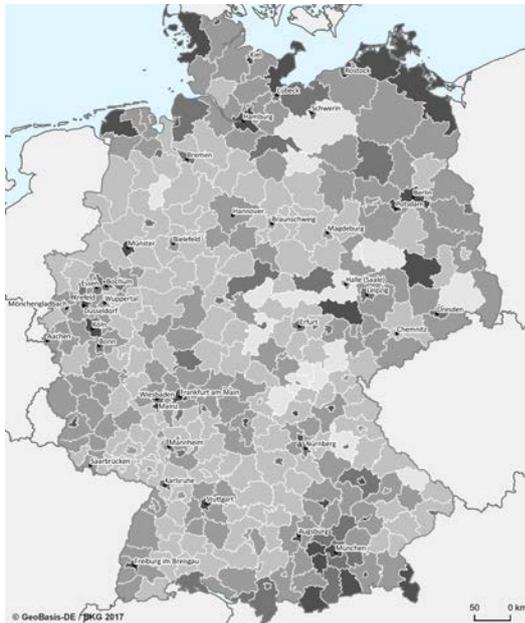
##### Verteilung „Gesamtindex“

Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex für 293 Kreise eine mäßige bis hohe Blasengefahr (Vorquartal 292, vor drei Jahren 188).

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

#### Preis-Einkommen-Verhältnis

Wie viele regionale Jahresnettoeinkommen kostet eine neue ETW?

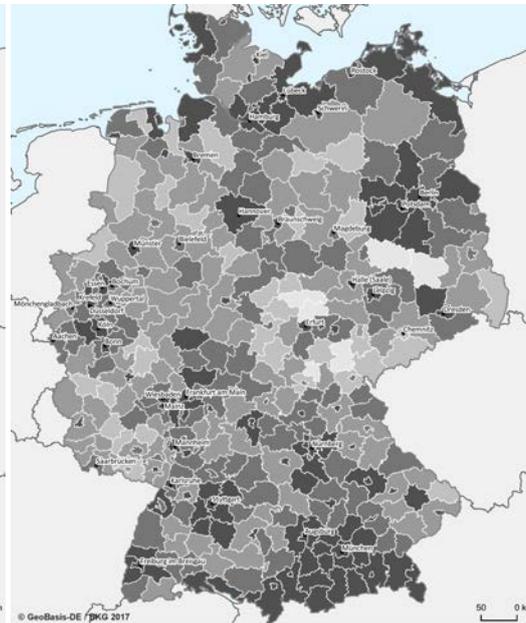


Kaufpreis-Einkommen-Verhältnis (ETW-Neubau) 4. Quartal 2014

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica



Kaufpreis-Einkommen-Verhältnis (ETW-Neubau) 4. Quartal 2019

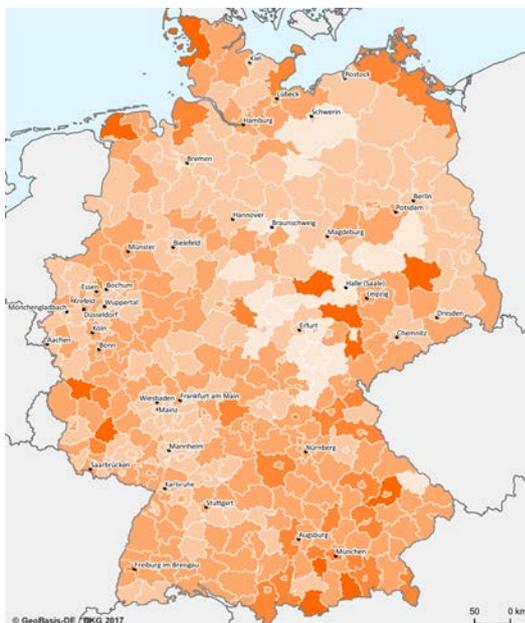
☐ unter 3 ☐ 3 bis unter 4 ☐ 4 bis unter 5 ☐ 5 bis unter 6 ☐ 6 und mehr

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

#### Mietpreis-Vervielfältiger

Wie viele regionale Jahresnettokalmmieten kostet eine neue ETW?

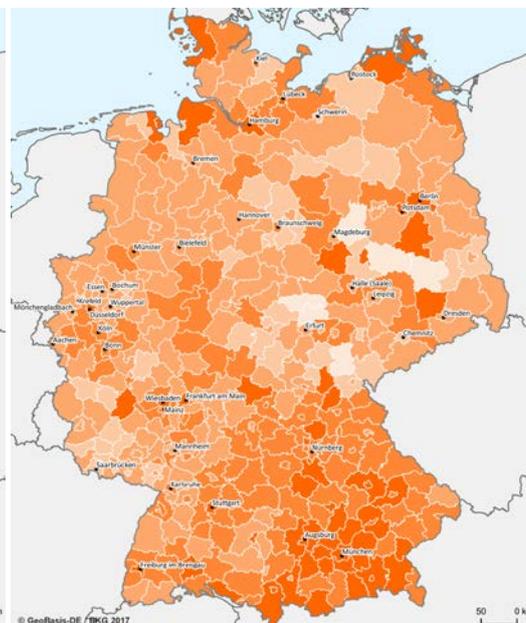


Kaufpreisvervielfältiger (ETW Neubau) 4. Quartal 2014

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica



Kaufpreisvervielfältiger (ETW Neubau) 4. Quartal 2019

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

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 2004 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 41% 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 deutlich 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) in spekulativer Erwartung immer mehr **Wohnungen** 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 jeden Landkreis bzw. jede kreisfreie Stadt 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 Einzelindizes 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 Einzelindizes 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	Veränderung		Preisveränderung		Fertigstellungen		Blasenindex	
	2014q1	2015q1	2014q1	2015q1	2014q1	2015q1	2014q1	2015q1
KS - Kreistreu Stadt	25,8	27,4	8,1	7,4	2,2	3,7		
KS - Landkreise	19,9	23,7	4,7	5,1	2,2	1,6		
Hamburg (KS)	22,4	26,7	5,3	8,7	2,1	2,5		
Düsseldorf (KS)	22,2	26,5	4,4	5,3	1,4	1,3		
Köln (KS)	23,7	26,6	6,0	6,3	2,0	3,0		
Dortmund (KS)	25,2	23,9	5,0	5,4	3,1	2,1		
Frankfurt am Main (KS)	20,0	25,2	6,8	7,8	2,8	4,5		
Stuttgart (KS)	24,9	27,4	6,0	7,0	1,0	2,5		
München (KS)	27,7	31,2	7,3	9,4	2,9	5,5		
Berlin (KS)	24,9	24,9	5,3	8,0	1,0	1,0		
Dresden (KS)	25,0	23,1	5,4	5,8	2,1	2,2		
Leipzig (KS)	21,9	25,0	4,3	4,0	2,1	2,2		
Veränderung über KS und LK								
Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil
unser Blasenindex	199	50%	139	30%	303	75%	221	50%
"Hausmarkt" (ohne gewerblich)	35	9%	114	40%	22	10%	87	24%
keine Blasengefahr	100	45%	108	17%	77	1%	81	21%
Anzahl KS und LK insgesamt	402	100%	402	100%	402	100%	402	100%

\* Werte: 1/1/1+1 (q/q), 2014q1 (aktuell), 2015q1 (prognostiziert) \*\* Werte: 3/1/-1 (q/q) (Stärke der drei Einzelblasen)

**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 "Blasengefahr"?

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

**Reiner Braun** @empirica\_Inst · 1. Juni  
Die Blasengefahr dauert solange, bis sie vorbei ist. Determinanten sind Vervielfältiger, Preis-Einkommen, Fertigstellungen und Baukredite-BIP.

Das Rückschlagpotential liegt jetzt im Bundesdurchschnitt bei 15%, in den Top7 bei 31%.

Quelle:

**Neue empirica Daten**

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

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

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

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

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

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

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

11:08 - 1. Juni 2018

Twitter deine Antwort

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

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

## Bestellung: empirica-Blasenindex „Quartalsdaten“

Fax +49(0)30-884795-17

Mail [preisdaten@empirica-institut.de](mailto:preisdaten@empirica-institut.de)

Wir bestellen den empirica-Blasenindex „Quartalsdaten“ für alle 401 Kreise. Die Tabelle enthält die drei regionalen Einzelindices „Vervielfältiger“, „Preis-Einkommens-Verhältnis“ und „Fertigstellungen je Tsd. Einwohner“ sowie einen regionalen Gesamtindex. Sie erscheint jeweils ca. vier Wochen nach Quartalsende.

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. 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**
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“.