empirica Regionaldatenbank

Blasenindex

Q3/2026

Bericht und Bestellformular
November 2026

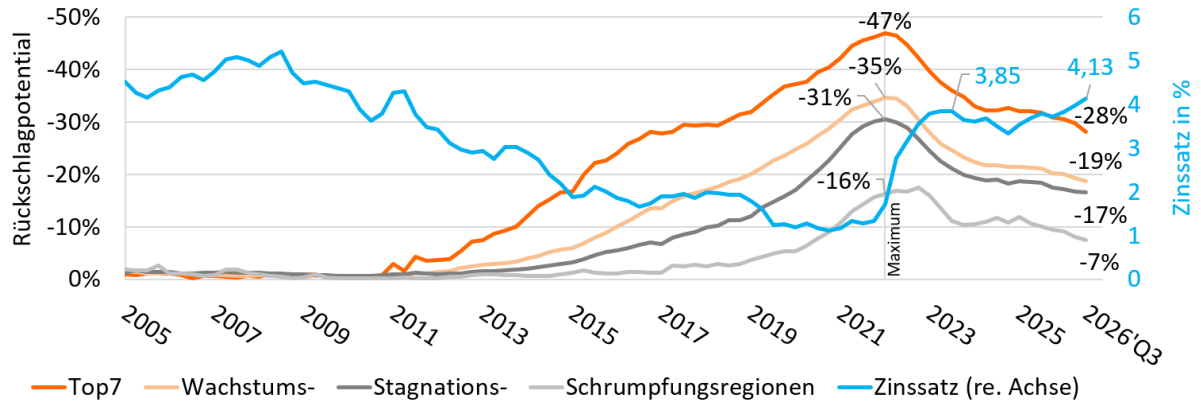
empirica

empirica regio

1. Brisanz und Verbreitung der Blasengefahr

Der knappheitsbedingte Mietanstieg stützt die Preise und lässt so die Brisanz (a) der Blasengefahr in Q3/26 kräftig sinken. Im Ergebnis besteht jetzt in weniger Regionen akute Blasengefahr. Noch nicht sichtbar ist die Wirkung des jüngsten Zinsanstiegs: Der wird nochmal Luft aus den Preisen lassen.

a) Brisanz der Preisblasen: Das Rückschlagpotential (1.Q'05 – 3.Q'26)



Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026; Deutsche Bundesbank – Zinssatz am Quartalsende bei Laufzeiten über 10 Jahre)

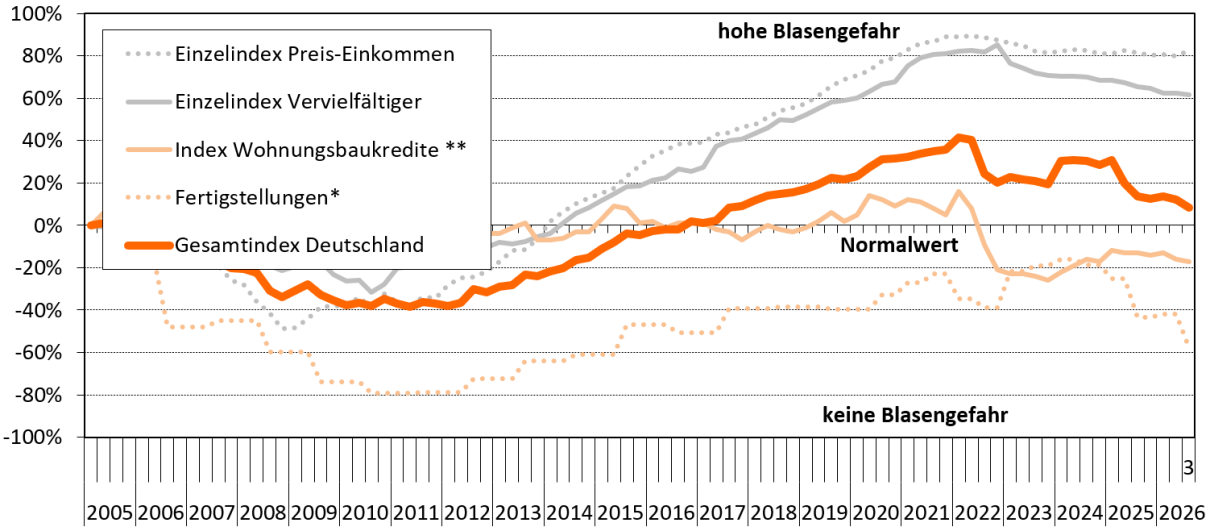
Miete und Preis finden zueinander

Der empirica-Blasenindex (b) zeigt die regionale Verbreitung einer Blasengefahr. Der Gesamtindex sinkt dieses Quartal deutlich. Das Rückschlagpotential (a) zeigt die Brisanz der Blasengefahr. Sie sank seit der Zinswende kräftig und geht weiter zurück. In Q3/26 hat der kumulierte Preisanstieg in den Top7-Städten noch einen Vorsprung von 28% gegenüber dem Mietanstieg. In Q1/22 lag er schon mal bei 47%.

Die Werte für Q3 2026

Der Teilindex *Fertigstellungen* fällt kräftig (-16 Pkt.), denn weniger Neubau mindert die Blasengefahr. Der Vervielfältiger-Index und die *Wohnbaukredite* (je -1 Pkt.) sinken vorerst nur leicht, das *Preis-Einkommens-Verhältnis* steigt dagegen (+3 Pkt.). Insgesamt überwiegt damit die Entspannung – auch wenn dies keine gute Nachricht für Bestandshalter oder Wohnungssuchende ist.

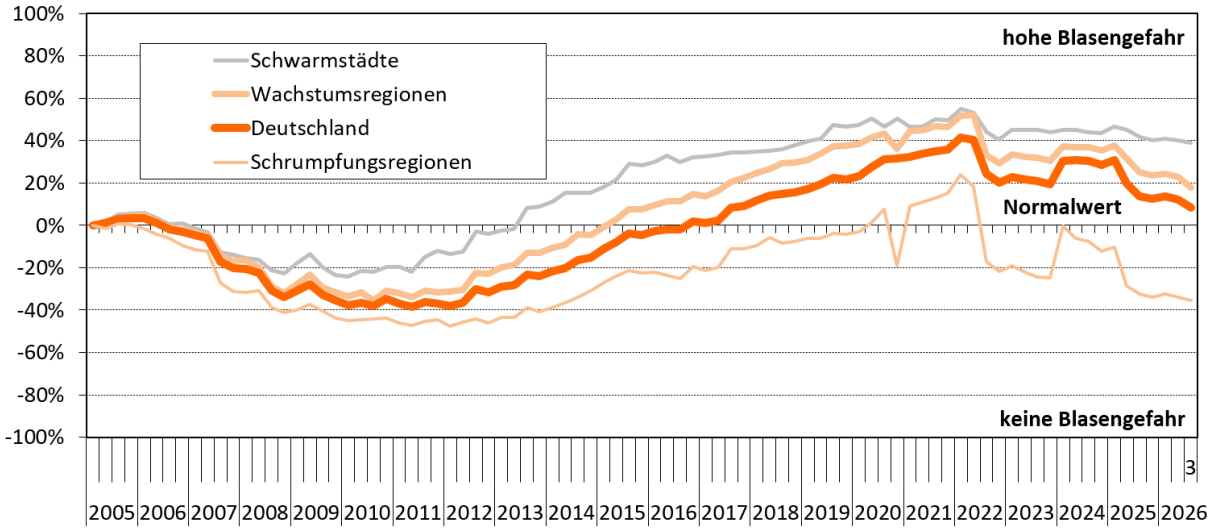
b) Verbreitung Preisblasen: empirica-Blasenindex - Einzelindices (1.Q'05=0%)



*pro Einwohner | **relativ zum BIP (Bestand: Bundesbank; Neugeschäft: vdp) | Preise=ETW Neubau
Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026)

2. Blasengefahr und Rückschlagpotential verschiedener Regionen

c) Verbreitung Preisblasen: empirica-Blasenindex - Gesamtindex (1.Q'05=0%)



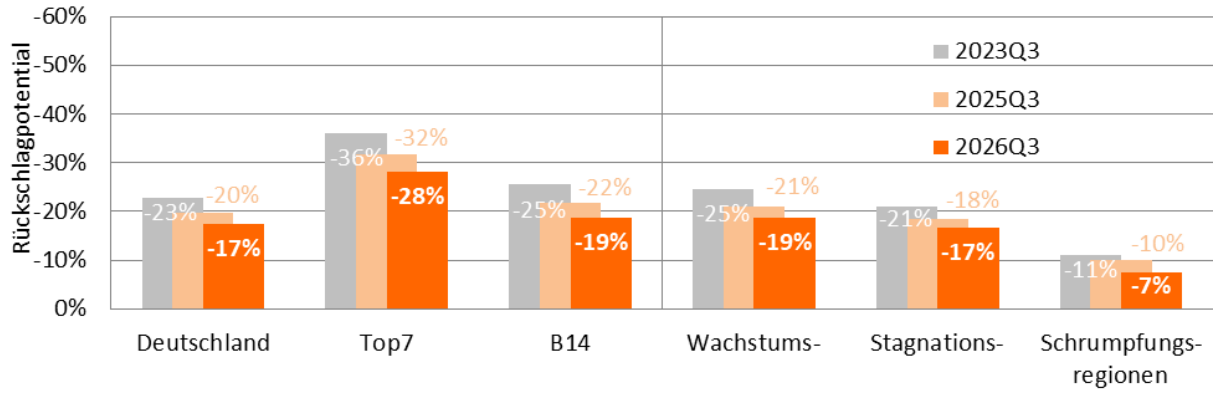
Wachstumsregionen (Schrumpfung) = Einwohnerzuwachs über die letzten 5 Jahre >1% (<-1%)
Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026)

Der Gesamtindex (c) sinkt bundesweit deutlich (-4 Pkt.). In Wachstumsregionen sinkt er am stärksten (-5 Pkt.), in Schwarmstädten und Schrumpfungsregionen nur leicht (je -1 Pkt.).

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 17% (2025q3 bei 20% | vor drei Jahren bei 23%). In allen Stadt- und Regionstypen sinkt das Rückschlagpotential gegenüber dem Vorjahresquartal um 2 bis 4 Pkt., am stärksten in den Top7 (-4 Pkt.).

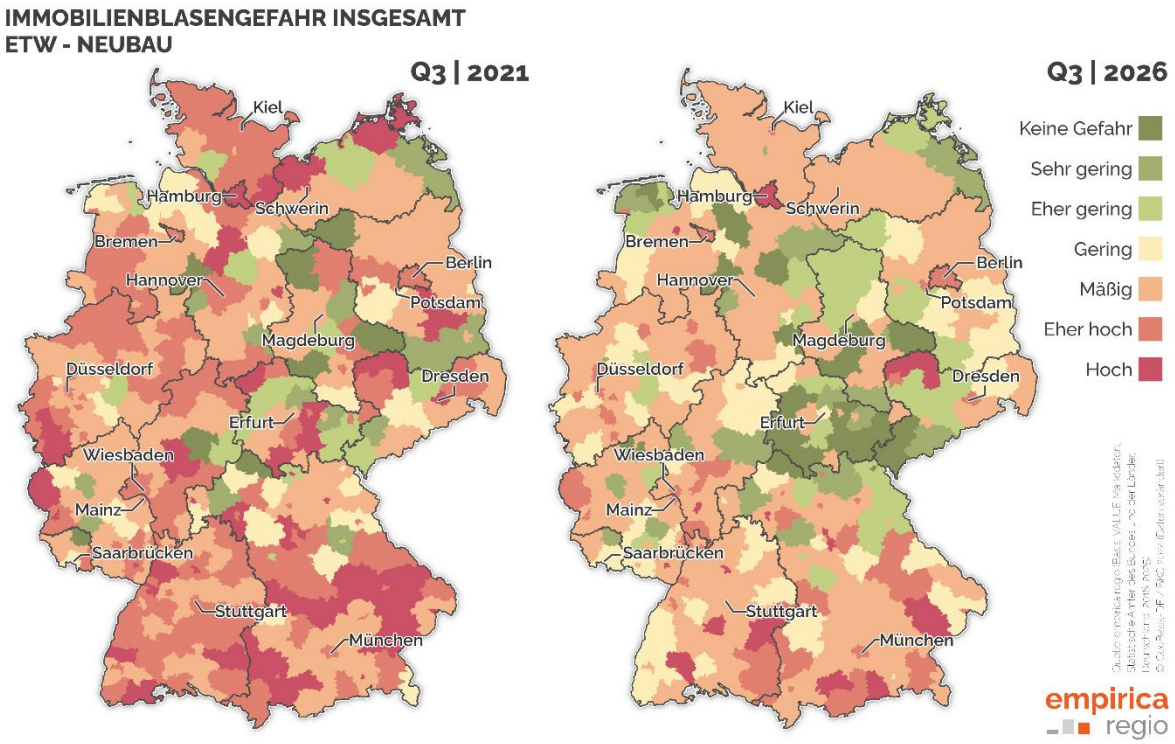
Begünstigt wurde der Trend zu geringerem Rückschlagpotential durch steigende Mieten bei stagnierenden Kaufpreisen. Sobald die derzeit anziehenden Zinsen die Preise dämpfen, wird das Rückschlagpotential noch schneller fallen.

d) Brisanz: Rückschlagpotential in verschiedenen Stadt- und Regionstypen
Relative Preiskluft zwischen ETW und Mieten (aktuell/vor 1/vor 3 Jahren - alle Baujahre)



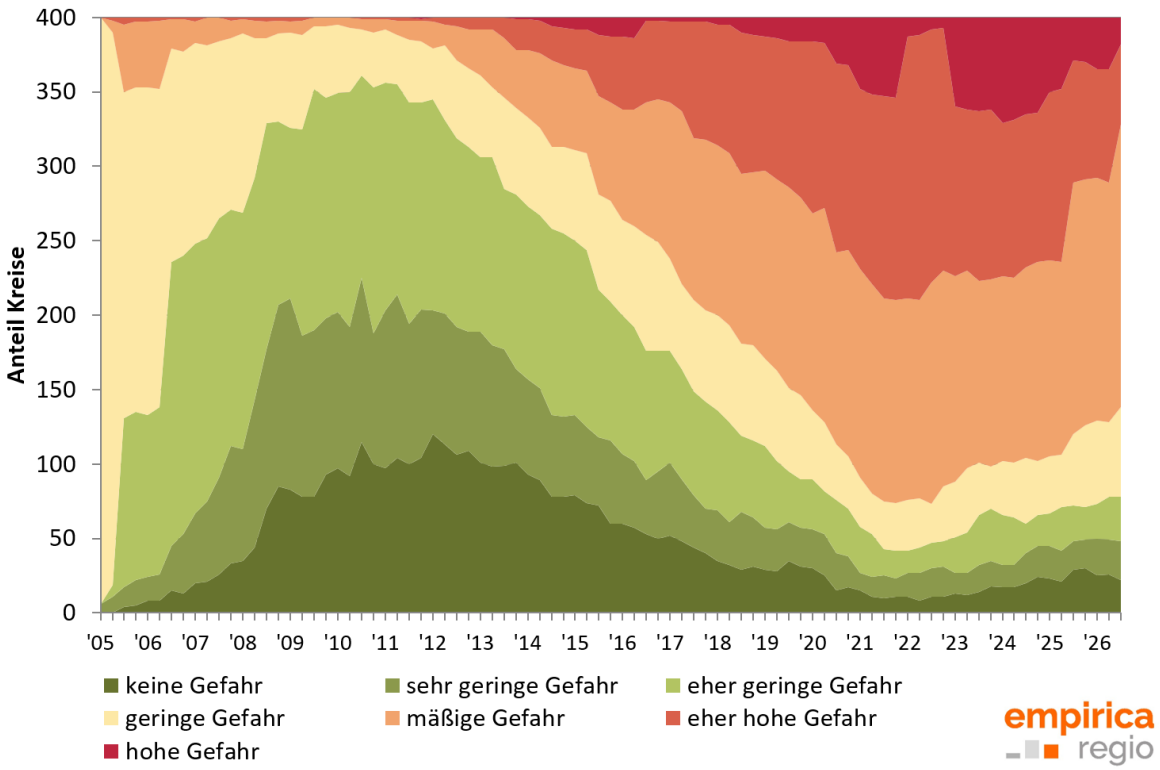
Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten)

empirica-Blasenindex 3.Q‘21 und 3.Q‘26: Gesamtindex auf Kreisebene



Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026); GeoBasis-DE/BKG 2026

empirica-Blasenindex 1.Q‘05 - 3.Q‘26: Landkreise und kreisfreie Städte nach Risikoklasse



Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026)

3. Warnstufen: Großstädte und bundesweite Verteilung

empirica-Blasenindex: Warnstufen in Großstädten

empirica-Blasenindex 2026q3

- 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	2026q3	Trend*	2005q1	2026q3	Trend*	2005	2026	Trend**
Hamburg (KS)	Top-7		24,1	30,5		5,1	10,2		2,3	3,2	
Bremen (KS)			20,3	27,5		4,7	6,6		1,3	1,6	
Düsseldorf (KS)	Top-7		23,1	30,0		5,1	8,4		1,9	2,8	
Essen (KS)			20,9	31,1		4,5	6,9		3,0	1,4	
Köln (KS)	Top-7		22,5	31,7		5,6	8,7		2,5	4,3	
Dortmund (KS)			26,4	27,6		5,6	6,3		2,6	1,5	
Frankfurt am Main (KS)	Top-7		21,4	29,0		5,8	9,5		4,8	5,0	
Stuttgart (KS)	Top-7		23,9	32,6		5,2	8,9		1,6	1,1	
München (KS)	Top-7		27,2	34,8		6,6	11,1		2,6	2,9	
Berlin (KS)	Top-7		27,0	34,0		5,6	11,4		1,1	3,0	
Dresden (KS)			25,1	31,9		4,8	8,4		1,3	1,4	
Leipzig (KS)			24,2	28,0		5,0	8,5		2,7	2,8	

empirica-Blasenindex: bundesweite Verteilung der Warnstufen

Verteilung über alle KS und LK	2026q3	Anzahl	Anteil	2026q3	Anzahl	Anteil	2026q3	Anzahl	Anteil	Anzahl	2026q3	Anteil
keine Gefahr										22		6%
sehr geringe Gefahr		51	13%		23	6%		291	73%	26		7%
eher geringe Gefahr										30		8%
geringe Gefahr										60		15%
mäßige Gefahr		103	26%		49	12%		70	18%	190		48%
eher hohe Gefahr										54		14%
hohe Gefahr		235	59%		317	79%		39	10%	18		5%
keine Angabe		11	3%		11	3%		-	-	-	-	-
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 regio GmbH. 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 regio GmbH und erfordern zwingend die Quellenangabe „empirica-Blasenindex".
Der Abdruck in Print- oder Online-Medien ist erlaubt, bitte Belegexemplar oder Link an info@empirica-regio.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 regio (VALUE Marktdaten; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026)

Großstädte

In Dortmund besteht weiterhin eine „geringe" Gefahr, Essen und Stuttgart weisen ein „mäßiges" Risiko auf. Ein „hohes" Risiko gibt es nur noch in Hamburg, während das Risiko in allen anderen Metropolen „eher hoch" ist.

Bundesweite Verteilung

**Verteilung „Vervielfältiger"*

Mieten und Kaufpreise wachsen in 235 von 400 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Maximum in Q1/22 mit 317).

**Verteilung „Preis-Einkommen"*

In 317 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (Maximum in Q2/22 mit 344).

**Verteilung „Fertigstellungen"*

Nur noch in 39 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Max: Q1 und Q2/24 mit 112).

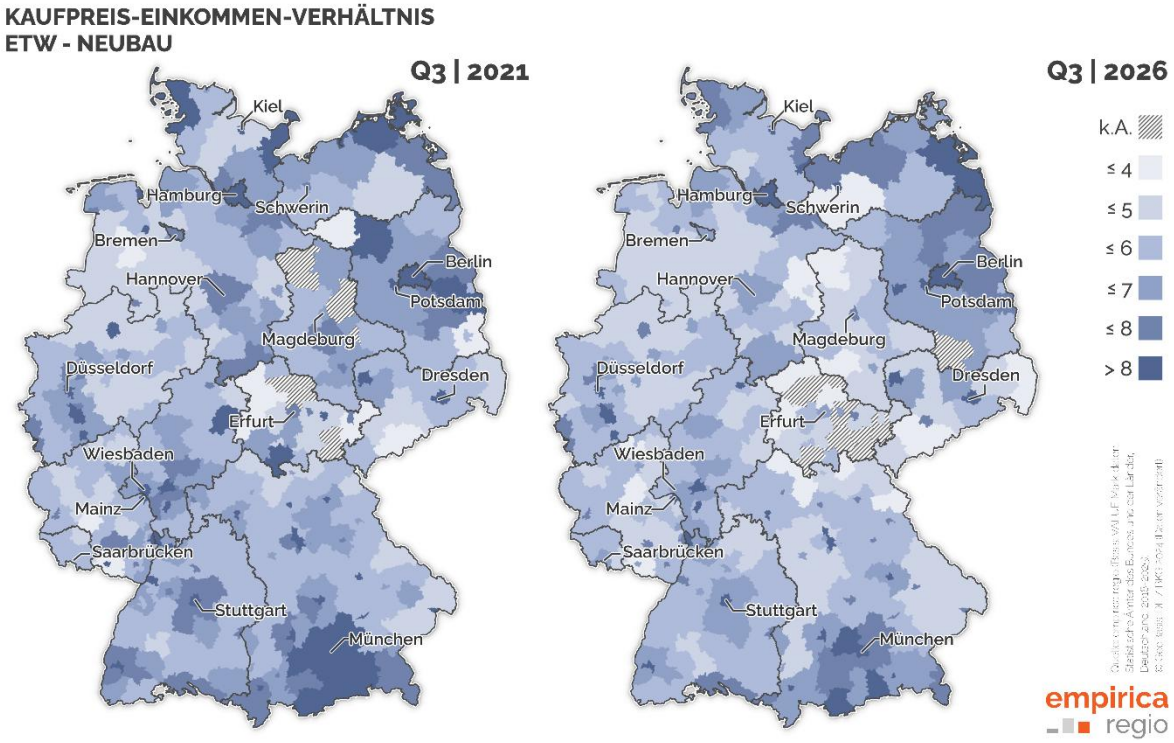
**Verteilung „Gesamtindex"*

Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex jetzt für 262 Kreise ein mäßiges bis hohes Blasenrisiko (Maximum in Q3/22 mit 327).

4. Indikatoren heute und vor fünf Jahren

Preis-Einkommen-Verhältnis

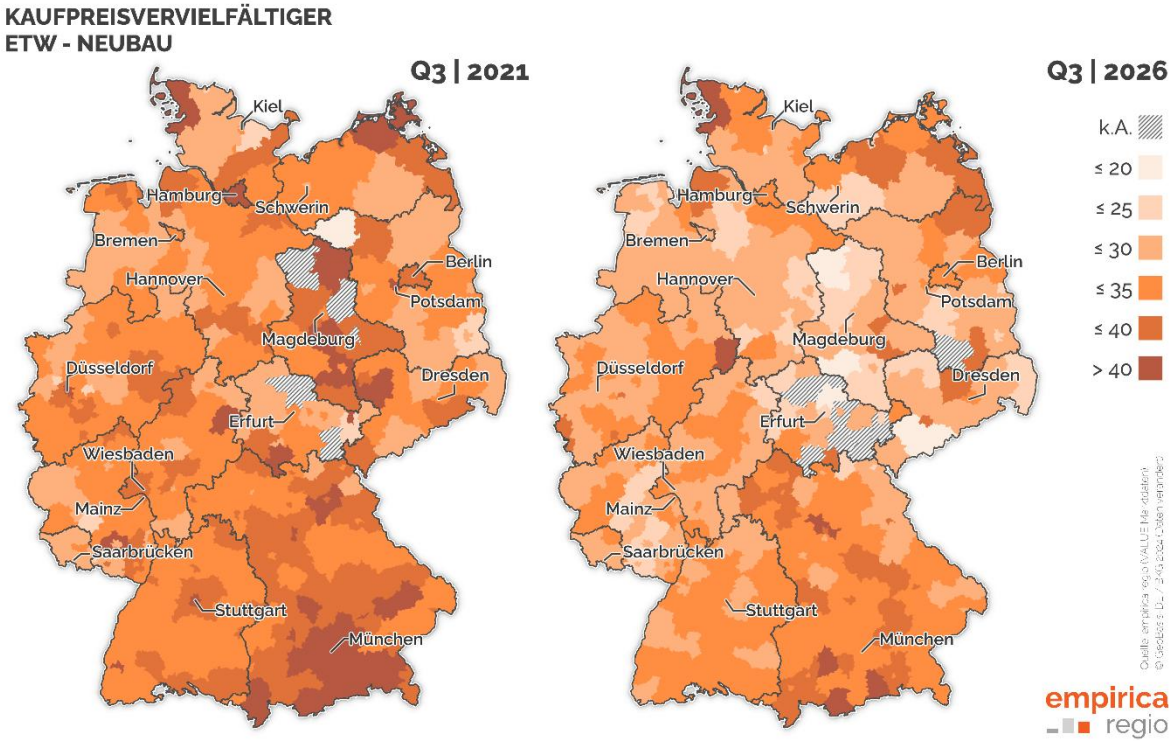
Wie viele regionale Jahresnettoeinkommen kostet eine neue ETW?



Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026); GeoBasis-DE/BKG 2026

Mietpreis-Vervielfältiger

Wie viele regionale Jahresnettokaltmieten kostet eine neue ETW?



Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten); GeoBasis-DE/BKG 2026

5. 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 2,5 Wohnungen pro Tsd. Einwohner fertiggestellt (Max. im laufenden Zyklus 3,7 in 2020m, im vorhergehenden Zyklus 7,5 im Jahr 1995). Die Schuldenquote fällt seit 2021, sie liegt im 2. Quartal 2026 bei 40,0% des BIP (Max 46,2% in 2020Q2).

6. 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 kreisfreien 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 (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.

Bestellformular

Bestellung: empirica-Blasenindex

Mail mit Bestellformular oder Bitte um ein individuelles Angebot an
info@empirica-regio.de

Wir bestellen den empirica-Blasenindex auf Ebene der 400 kreisfreien Städte und Landkreise für Deutschland. Er enthält eine quartalsweise Berechnung der drei regionalen Einzelindices „Vervielfältiger“, „Preis-Einkommens-Verhältnis“ und „Fertigstellungen je Tsd. Einwohner“ sowie einen regionalen Gesamtindex.

Die Daten werden uns per E-Mail als Excel-Datei zugestellt. Die Aktualisierung der Daten erfolgt jeweils rund einen Monat nach Quartalsende.

Name KS = kreisfreie Stadt LK = Landkreis	Kreiskennziffer	**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	2026q3	Trend*	2005q1	2026q3	Trend*	2005	2026	Trend**
Flensburg (KS)	1001		23,7	22,5		4,8	6,2		1,8	2,5	
Kiel (KS)	1002		20,3	27,7		6,2	8,9		1,5	1,8	

○ **Einmalig:** Bitte mailen Sie uns die aktuellen Quartalswerte zum Preis von **59 Euro** zzgl. USt.

○ **Abo:** Bitte mailen Sie uns die Quartalswerte künftig immer unaufgefordert zu. Als Abonnent erhalten wir den Blasenindex quartalsweise (4 Lieferungen pro Jahr) zum Preis von insg. **159 Euro** p.a. zzgl. USt. Wir erhalten mit der ersten Datenlieferung alle verfügbaren Quartale des laufenden Kalenderjahres sowie die erste Rechnung und dann jährlich eine Rechnung mit der Lieferung des 1. Quartals im Mai. Eine Kündigung des Abos ist jederzeit zum 31.12. möglich. Die letzte Datenlieferung erfolgt dann im Februar des Folgejahres mit den Daten des 4. Quartals.

Bitte in DRUCKBUCHSTABEN ausfüllen.

Firma	
Ansprechpartner/-in	
Straße/Nr. (oder Postfach)	
PLZ und Ort	
Telefon	
E-Mail (für Datenversand)	
Datum und Unterschrift	

☐ Bitte richten Sie uns 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 regio GmbH. 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 regio GmbH und erfordern zwingend die Quellenangabe „empirica regio (Basis: VALUE Marktdaten)“.

Firmenprofil empirica regio

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert. Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Kunden rund um die Uhr direkten Zugriff auf die empirica-Regionaldatenbank mit über 1.800 Variablen für Gemeinden, Kreise und übergeordnete Regionen, können Abbildungen und Karten erstellen, Rohdaten abrufen oder aktuelle Marktreports herunterladen.



Die empirica regio ist spezialisiert auf die Programmierung von PostgreSQL-Datenbankinfrastrukturen und Webanwendungen mittels RStudio Technologien. Neben dem Zugriff auf standardisierte Produkte bietet die empirica regio auch ein breites Portfolio an individuellen Auswertungen für Ihre Kunden an. Dabei wird auch auf das langjährige Know-how der empirica ag in der Immobilienmarktforschung zurückgegriffen. Statistische Analysen werden in R umgesetzt. Für räumliche Analysen erfolgt eine Umsetzung in QGIS.

Kurzprofil

ANSCHRIFT:	Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin, DE
GESELLSCHAFTERIN:	empirica ag
GESCHÄFTSFÜHRER:	Dr. Reiner Braun und Jan Grade
FIRMENEINTRAG:	Leipzig, Handelsregisterbuch (HRB) 21808
GRÜNDUNG:	2005 (bis 6/2019 komet empirica gmbh)
Steuernr.:	027/048/37420 Finanzamt Berlin
USt.-ID:	DE 122 656 478

Ansprechpartner

Jan Grade	grade@empirica-regio.de
Dr. Reiner Braun	braun@empirica-institut.de