



## empirica-Blasenindex I/2014

Ein Service der empirica ag Berlin | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Tel. 030/884795-0  
Mehr Infos im Internet unter [www.empirica.info](http://www.empirica.info) | E-Mail [preisdaten@empirica-institut.de](mailto:preisdaten@empirica-institut.de)

## empirica-Blasenindex Berlin I/2014

### Berlinweit keine Blasengefahr

Der Blasenindex für die Stadt Berlin steht auf „Normalwert“ und zeigt damit keine drohende Blasengefahr an; lediglich der Einzelindex „Preis-Einkommen“ steht auf „rot“.

Erhebliche Abweichungen davon gibt es in einzelnen Bezirken: in Mitte, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf liegen sowohl der „Vervielfältiger“ als auch das „Preis-Einkommen“ im roten Bereich. Für alle anderen Bezirke gelten insgesamt „Normalwerte“ – vor allem in Marzahn-Hellersdorf stehen alle Zeichen auf „grün“.

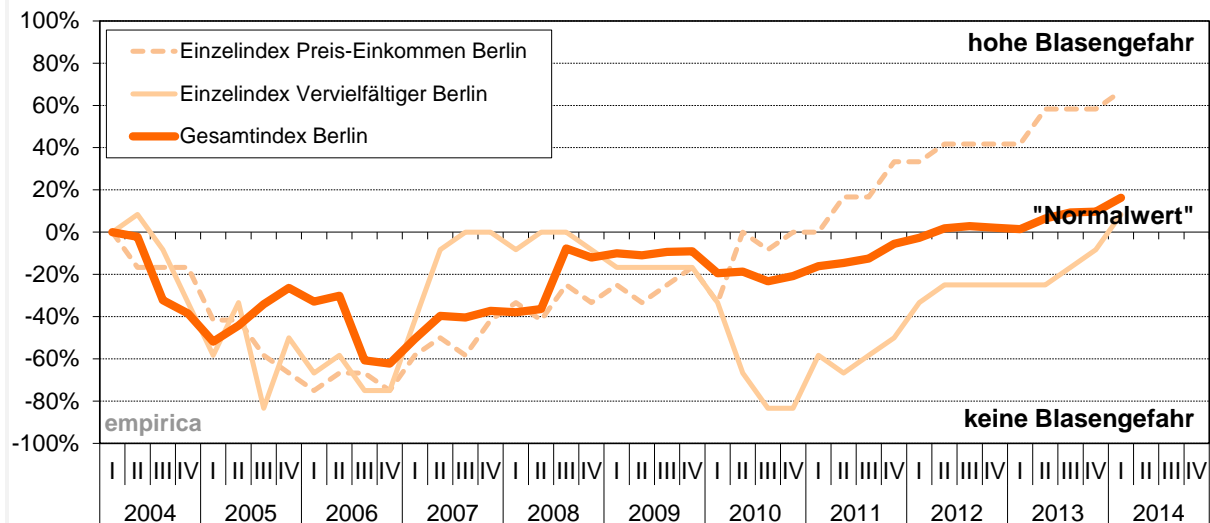
Der Nachholbedarf im Wohnungsbau ist berlinweit allerdings immer noch so groß, dass eine Überhitzung durch ein Überangebot bei weitem noch kein Thema ist. Insofern steht der Blasenindex für die Gesamtstadt zu Recht nicht auf „rot“. Gleichwohl sollte man in den genannten „roten“ Bezirken jetzt noch mehr auf die Preise achten und die Höchstpreise allenfalls noch für besondere Lagen und Qualitäten bezahlen.

### empirica-Blasenindex: Warnstufen für die 12 Bezirke und die Gesamtstadt Berlin

| Name   | Vervielfältiger<br>Kaufpreis / Jahresmiete |             |             | Preis-Einkommen<br>Kaufpreis* / Jahreseink. |            |            | Fertigstellungen<br>Whg. / 1.000 Einwohner |            |            | Blasenindex<br>insgesamt |          |  |
|--|--|-------------|-------------|---|------------|------------|--|------------|------------|--------------------------|----------|--|
|  | Ampel                                      | 2004<br>Q1  | 2014<br>Q1  | Ampel                                       | 2004<br>Q1 | 2014<br>Q1 | Ampel                                      | 2003       | 2012       | Ampel                    |          |  |
| Mitte  | ●  | 24,1        | 27,1        | ●   | 7,0        | 9,8        | -  | -          | -          | ●                        |          |  |
| Friedrichshain-Kreuzberg   | ●  | 37,0        | 30,2        | ●   | 8,2        | 10,4       | -  | -          | -          | ●                        |          |  |
| Pankow   | ●  | 24,1        | 24,8        | ●   | 6,5        | 8,8        | -  | -          | -          | ●                        |          |  |
| Charlottenburg-Wilmersdorf   | ●  | 22,8        | 25,4        | ●   | 7,0        | 10,0       | -  | -          | -          | ●                        |          |  |
| Spandau  | ●  | 21,0        | 21,2        | ●   | 5,5        | 5,7        | -  | -          | -          | ●                        |          |  |
| Steglitz-Zehlendorf  | ●  | 26,5        | 27,5        | ●   | 6,8        | 7,7        | -  | -          | -          | ●                        |          |  |
| Tempelhof-Schöneberg   | ●  | 26,3        | 23,1        | ●   | 6,4        | 6,4        | -  | -          | -          | ●                        |          |  |
| Neukölln   | ●  | 27,0        | 25,9        | ●   | 6,1        | 7,3        | -  | -          | -          | ●                        |          |  |
| Treptow-Köpenick   | ●  | 22,7        | 22,8        | ●   | 5,6        | 6,2        | -  | -          | -          | ●                        |          |  |
| Marzahn-Hellersdorf  | ●  | 19,6        | 13,4        | ●   | 3,9        | 3,2        | -  | -          | -          | ●                        |          |  |
| Lichtenberg  | ●  | 25,3        | 25,4        | ●   | 5,3        | 6,5        | -  | -          | -          | ●                        |          |  |
| Reinickendorf  | ●  | 21,0        | 25,8        | ●   | 5,4        | 7,2        | -  | -          | -          | ●                        |          |  |
| <b>ungew. Mittelwert Bezirke</b>   | ●  | <b>24,8</b> | <b>24,4</b> | ●   | <b>6,1</b> | <b>7,4</b> | -  | -          | -          | ●                        |          |  |
| <b>Berlin insgesamt</b>  | ●  | <b>24,9</b> | <b>24,1</b> | ●   | <b>6,3</b> | <b>7,6</b> | ●  | <b>1,6</b> | <b>1,6</b> | ●                        |          |  |
| <b>Verteilung über die Bezirke</b>   | Anzahl                                     |             | Anteil      |   | Anzahl     |            | Anteil                                     |            | Anzahl     |                          | Anteil   |  |
| ● keine Blasengefahr   | 4  |             | 33%         |   | 1          |            | 8%   |            | -          |                          | -        |  |
| ● "Normalwert"   | 3  |             | 25%         |   | 2          |            | 17%  |            | -          |                          | -        |  |
| ● Blasengefahr   | 5  |             | 42%         |   | 9          |            | 75%  |            | -          |                          | -        |  |
| <b>Anzahl KS und LK insgesamt</b>  | <b>12</b>                                  |             | <b>100%</b> |   | <b>12</b>  |            | <b>100%</b>                                |            | <b>-</b>   |                          | <b>-</b> |  |
| <small>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“.</small> |  |             |             |   |            |            |  |            |            |                          |          |  |

\*80qm Wohnfläche

## empirica-Blasenindex: Gesamtindex für Berlin auf Basis der zwölf Bezirke (2004Q1=0%)



### Im Zeitablauf entfernt sich der Gesamtindex vom „Normalwert“

Der Gesamtindex für Berlin liegt weiterhin nur leicht über dem „Normalwert“ aus dem Referenzjahr 2004, steigt im ersten Quartal allerdings eher deutlich von 10% auf 16% an.

Am stärksten verändert sich gegenüber dem Vorquartal der Einzelindex „Vervielfältiger“ (+0,17), die Kaufpreise legten also zuletzt mehr zu als die Mieten. Damit hat dieser Index bei einem Stand von 8% erstmalig seit 2004 die Nulllinie überschritten.

Der Index „Preis-Einkommen“ steigt weniger stark an (+0,08), hat mit 67% aber auch bereits ein sehr hohes Niveau erreicht. Für den Durchschnittsverdiener wird es damit immer schwieriger, eine ETW in Berlin zu finanzieren.

Ein Preisverfall durch ein drohendes Überangebot ist aber derzeit nicht zu erwarten, dazu werden immer noch zu wenige Wohnungen neu gebaut.

### Datenbasis und Methodik

empirica-Preisdatenbank, Destatis und Bundesbank. Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln wir mit empirica-systeme.de Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so mehr Transparenz und Know-how bieten als andere Anbieter.

Datensatzbeschreibung: [empirica-Preisdatenbank](#) | Methodik: [Blasenindex\\_2013Q4.pdf](#)

## 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 verschiedenen 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 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 nicht einmal drei Wohnungen pro Tsd. Einwohner fertiggestellt und lag die Schuldenquote bei 42% des BIP.

## 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“ auf Ebene der 414 Stadt-/Landkreise für Deutschland. Die Tabelle enthält eine quartalsweise Berechnung der drei regionalen Einzelindizes „Vervielfältiger“, „Preis-Einkommens-Verhältnis“ und „Fertigstellungen je Tsd. Einwohner“ sowie eines regionalen Gesamtindex.

| Name                  | Vervielfältiger<br>Kaufpreis / Jahresmiete |            |            | Preis-Einkommen<br>Kaufpreis* / Jahreseink. |            |            | Fertigstellungen<br>Whg. / 1.000 Einwohner |      |      | Blasenindex<br>insgesamt |
|-----------------------|--|------------|------------|---|------------|------------|--|------|------|--------------------------|
|                       | Ampel                                      | 2004<br>Q1 | 2013<br>Q4 | Ampel                                       | 2004<br>Q1 | 2013<br>Q4 | Ampel                                      | 2003 | 2012 | Ampel                    |
| Flensburg (KS)        | ●  | 30,4       | 29,7       | ●   | 6,1        | 6,9        | ●  | 5,8  | 2,6  | ●                        |
| Kiel (KS)             | ●  | 20,3       | 25,9       | ●   | 6,2        | 6,4        | ●  | 1,9  | 1,3  | ●                        |
| :                     | :  |            |            | :   |            |            | :  |      |      | :                        |
| Greiz (LK)            | ●  | 34,9       | 24,7       | ●   | 4,9        | 3,0        | ●  | 2,4  | 1,0  | ●                        |
| Altenburger Land (LK) | ●  | 28,5       | 29,2       | ●   | 4,4        | 4,5        | ●  | 1,6  | 1,1  | ●                        |

Bitte mailen Sie uns einmalig die aktuellen Quartalswerte zum Preis von 49 Euro inkl. USt. Die Daten erscheinen jeweils ca. vier Wochen nach Quartalsende.

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. inkl. USt. Wir erhalten mit der ersten Datenlieferung und dann jeweils jährlich eine Rechnung und können das Abo jederzeit zum 31.12. kündigen. Die Daten werden uns jeweils spätestens ca. vier Wochen nach Quartalsende zugesandt.

Bitte in DRUCKBUCHSTABEN ausfüllen.

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

**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“.