

Kholodilin, Konstantin A.; Wittenberg, Erich

Article

"Fluglärm kommt Hausbesitzer teuer zu stehen": Sieben Fragen an Konstantin Kholodilin

DIW Wochenbericht

Provided in Cooperation with:

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Kholodilin, Konstantin A.; Wittenberg, Erich (2012) : "Fluglärm kommt Hausbesitzer teuer zu stehen": Sieben Fragen an Konstantin Kholodilin, DIW Wochenbericht, ISSN 0012-1304, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 79, Iss. 37, pp. 10-

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/67590>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.



Dr. Konstantin Kholodilin,
Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der
Abteilung Makroökonomie am DIW Berlin

SIEBEN FRAGEN AN KONSTANTIN KHOLODILIN

»Fluglärm kommt Hausbesitzer teuer zu stehen«

1. Herr Kholodilin, durch den neuen Berliner Großflughafen BER werden sich die Flugrouten im Großraum Berlin erheblich ändern. Welche Auswirkungen hat das auf die Immobilienpreise der betroffenen Wohngebiete? In unserer Studie haben wir die Angebotspreise untersucht. Wir können also nichts über die realisierten Preise sagen. Wir sehen aber deutlich, dass die Preise von Immobilien, die unter einer Flugroute liegen, deutlich niedriger sind als die Preise von Immobilien, die weit von der Flugroute entfernt sind. Andererseits gibt es auch positive Effekte. So kann die Nähe zum Flughafen eine wichtige Rolle spielen, wenn dadurch neue Arbeitsplätze entstehen. Die Preise für Immobilien, die in der Nähe des Flughafens liegen, sollten sich mittelfristig nach oben bewegen, weil es mehr Beschäftigungspotential in der Region geben wird.
2. Welche Flugrouten haben Sie untersucht? In dieser Studie haben wir die geplanten Flugrouten des neuen Flughafens BER untersucht. Die erste Ankündigung von genauen Flugrouten gab es im September 2010. Das hat damals zu heftigen Protesten geführt, woraufhin die Flugrouten neu geplant wurden. Im Juli 2011 wurden dann die so gut wie endgültigen Flugrouten verabschiedet, die im Januar 2012 mit nur kleinen Änderungen bestätigt wurden. In unserer Studie reden wir über den Effekt der angekündigten Flugrouten vom Juli 2011.
3. Wie haben Sie die Daten ermittelt? Für unsere Untersuchung haben wir die Angebotspreise verwendet, die man auf verschiedenen Internetportalen findet. Die Daten stammen von den drei Internetanbietern Immobilien-Scout24, Immonet und Immowelt.
4. Wie stark hängt der Preisverfall der Immobilien von der Entfernung zur Flugroute ab? Der Preisverfall beträgt circa neun Prozent pro Kilometer Entfernung zur Flugroute. Wir haben dabei nur die Immobilien untersucht, die nicht weiter als 4,5 Kilometer von einer Flugroute entfernt liegen. Bei größeren Entfernungen wirken bereits andere Preiseffekte.
5. Wie stark verringert sich zum Beispiel der Preis eines Einfamilienhauses, das in Zukunft in einem Flugkorridor liegt? Wir haben festgestellt, dass ein typisches Einfamilienhaus mit 145 Quadratmetern Wohnfläche und circa 700 Quadratmetern Grundstück in 1,5 Kilometer Entfernung zur Flugroute ungefähr 1 500 Euro pro Quadratmeter kostet, während das gleiche Haus, das aber 4,5 Kilometer von der Flugroute entfernt ist, 2 100 Euro pro Quadratmeter kostet. Der Unterschied ist mit rund 600 Euro pro Quadratmeter deutlich. Wenn wir also den Preis eines weit entfernten Hauses mit dem eines nah an der Flugroute liegenden Hauses vergleichen, beträgt der Preisunterschied fast 40 Prozent.
6. In welchen der von Ihnen untersuchten Gebiete ist der Preisverfall der Immobilien am stärksten? Der Preisverfall ist im Süden Berlins am stärksten, insbesondere in Köpenick, im Süden von Neukölln und in Schönefeld.
7. Wie können Sie die Preiseffekte, die durch den erwarteten Fluglärm entstehen, von anderen Preisfaktoren unterscheiden? Wir haben einen ökonometrischen Ansatz verwendet, in dem man viele unterschiedliche Effekte berücksichtigen kann. Der Preis einer Immobilie hängt normalerweise von mehreren Faktoren ab, die sich in verschiedene Gruppen klassifizieren lassen. Die erste Gruppe berücksichtigt die Eigencharakteristika der Immobilie, wie Größe und Ausstattung, die zweite Gruppe betrifft die Lage, vor allem die Nähe zum Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung oder die Nähe zu Parks und Seen. Die dritte Gruppe berücksichtigt die Flugrouten und die Entfernung zum Flughafen. Mit unserem Rechenverfahren können wir diese unterschiedlichen Faktoren voneinander trennen.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.



Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf www.diw.de/interview



DIW Berlin – Deutsches Institut
für Wirtschaftsforschung e.V.
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin
T +49 30 897 89 -0
F +49 30 897 89 -200
www.diw.de
79. Jahrgang

Herausgeber

Prof. Dr. Pio Baake
Prof. Dr. Tilman Brück
Prof. Dr. Christian Dreger
Dr. Ferdinand Fichtner
Prof. Dr. Martin Gornig
Dr. Peter Haan
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Karsten Neuhoff, Ph.D.
Prof. Dr. Jürgen Schupp
Prof. Dr. C. Katharina Spieß
Prof. Dr. Gert G. Wagner
Prof. Georg Weizsäcker, Ph.D.

Chefredaktion

Dr. Kurt Geppert
Nicole Walter

Redaktion

Renate Bogdanovic
Dr. Richard Ochmann
Dr. Wolf-Peter Schill

Lektorat

Alexander Eickelpasch

Textdokumentation

Lana Stille

Pressestelle

Renate Bogdanovic
Tel. +49-30-89789-249
Nicole Walter
Tel. +49-30-89789-250
presse@diw.de

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 7477649
Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. 01805 - 19 88 88, 14 Cent./min.
ISSN 0012-1304

Gestaltung

Edenspiekermann

Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –
auch auszugsweise – nur mit Quellen-
angabe und unter Zusendung eines
Belegexemplars an die Serviceabteilung
Kommunikation des DIW Berlin
(kundenservice@diw.de) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.