



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](http://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](http://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](mailto:presse@diw.de)

#### Vertrieb

DIW Berlin Leserservice  
Postfach 7477649  
Offenburg  
[leserservice@diw.de](mailto: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](mailto:kundenservice@diw.de)) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.