

## In diesen Berliner Kiezen sind Mieten und Kaufpreise gehypt

### Forscher präsentieren neuartigen Index für Immobilienpreise

Wissenschaftler des Stadtforschungsinstituts **URBANCONTEXT** haben den „**POTENTIALSPACES-Index Preis**“ (PSI-Preis) entwickelt. Der Index zeigt einen Richtwert für Kaufpreise und Mieten an, welcher mit realen Preisen verglichen werden kann, um relative Überbewertungen und nicht ausgeschöpfte Potentiale von Gebieten aufzuzeigen.

Auf Grundlage der Ausstattung der Häuserblöcke Berlins mit bestimmten Merkmalen – *Natur* (Grün- und Wasserflächen), *Zentralität* (Wirtschaftsaktivität und Erreichbarkeit), *Status* (Einkommen und Arbeitslosigkeit) sowie *Urbanität* (Gastronomie, Kultur, Modernität und Multikulturalität) – wird mithilfe statistischer Modelle ein Immobilienpreis entsprechend der Ausstattung geschätzt - der PSI-Preis (Miete) und (Kaufen).

### Der PSI-Preis ist Teil des ersten Berlin-Index´ „PSI“

Dank State of the Art-Methoden aus der stadtökonomischen Forschung ist es der erste Index, der den Charakter eines Ortes anzeigen kann und in der Lage ist, Berlins Gebiete - seine 96 Ortsteile oder die alten 23 Bezirke - zu ranken (auf Grundlage von Daten auf Häuserblockebene). Der PSI-Preis ist Teil des Gesamtindex´ PSI. Der jeweils berechnete Indexwert basiert auf einem sogenannten *Potential*. Das Potential bildet die räumliche Nähe zu bestimmten Annehmlichkeiten sowie deren Quantität in der Wohnumgebung ab. Die Gliederung in Teil-Indizes ermöglicht ein genaueres Ranking und trägt dem räumlichen und sozialen Facettenreichtum der Stadt Rechnung.

Langfristig kann so ein Monitoring der Entwicklung der gesamten Stadt in Hinsicht auf Lebendigkeit und Kultur, Arbeitsmarkt und Status aufgebaut werden. Stadtplanung, Politik und BürgerInnen erhalten so objektive Informationen über die Stadt, auf deren Grundlage geplant und Handlungsentscheidungen getroffen werden können. (Neu-)BerlinerInnen dient er zudem als Orientierung bei der Wohnungssuche.

### Ergebnisse

Der PSI liefert auf Bezirksebene (23 Bezirke) konkrete Zahlen. Auf der in Karten dargestellten Häuserblockebene kann er vor allem über Relationen und Tendenzen Auskunft geben.

In den beiden Haupt-Zentren Berlins, dem alten Bezirk Mitte und der Umgebung des Ku´damms, aber auch am Grunewald und natürlich im Prenzlauer Berg liegen die Mieten deutlich oberhalb der Modellprognosen (im Schnitt im Prenzlauer Berg und Mitte über 20%). Dies muss nicht zwangsläufig eine Überschätzung der Preise darstellen, es kann in diesen Fällen auch auf unbeobachtete Qualitäten hinweisen.

Auffällig ist jedoch, dass die räumliche Verteilung der Abweichungen von den Modellprognosen in den Kaufpreisen von Immobilien sich deutlich von den Mietpreisen unterscheiden. Dabei sticht Neukölln aus den Ergebnissen besonders hervor. An der Grenze zu Kreuzberg sind sowohl Mieten als auch Kaufpreise überschätzt – was auf Gentrifizierung schließen lässt. Südöstlich des Hermannplatzes sind die Mieten noch nicht überschätzt, jedoch die Kaufpreise: Dies kann auf erwartete Gentrifizierungsprozesse hindeuten.

## Laut Studie Indizien für Immobilienblasen in Berliner Teilmärkten

Generell ist das *Verhältnis* der Überbewertung zwischen Miet- und Kaufpreisen entscheidend dafür, ob von einer beginnenden Blase gesprochen werden kann oder eher nicht. „Wenn die Überbewertung in den Kaufpreisen größer als in den Mietpreisen ausfällt“, so Dr. habil Gabriel Ahlfeldt, „kann dieses Muster als Indiz für die Anfänge einer Immobilienblase interpretiert werden“. Denn Mieten spiegeln relativ gut das tatsächliche Verhältnis von Angebot und Nachfrage wider, die Kaufpreise hingegen vor allem Erwartungen. Südöstlich des Hermannplatzes kann es demnach auch zu einer Blase kommen – wenn die erwarteten Gentrifizierungsprozesse nicht eintreffen. In anderen Gebieten, etwa großen Teilen des Prenzlauer Bergs, kann bereits von einer beginnenden – wenn auch kleinen – Blase gesprochen werden.

Karten und Infos zum PSI im Internet

<http://www.urbancontext.org/de/showcase/neu-psi-preis/>

<http://www.urbancontext.org/de/showcase/berlin-index-psi/>

### Initiatoren

**Dr. habil Gabriel Ahlfeldt** ist Lecturer in Urban Economics and Land Development an der London School of Economics and Political Science (LSE) und assoziiertes Mitglied am Center for Metropolitan Studies der Technischen Universität Berlin (Co-Leiter der Urban Economics Gruppe).

**Dr. Nicolai Wendland** lehrt und habilitiert am Fachgebiet Internationale Wirtschaft der Technischen Universität Darmstadt und ist ebenfalls assoziiertes Mitglied am Center for Metropolitan Studies der Technischen Universität Berlin (Co-Leiter der Urban Economics Gruppe).

Sie sind Gründer und Geschäftsführer von **URBANCONTEXT**, einem in Berlin ansässigen Institut für Stadt- und Regionalforschung, welches sich mit Fragen zu historischer und kontemporärer stadtökonomischer Forschung, insbesondere auch zu Berlin, auseinandersetzt.

**Weitere Informationen** erteilen:

Christiane Scholz - 030/60 98 58 41 - [scholz@urbancontext.org](mailto:scholz@urbancontext.org)