

Herrn  
Urs R. Dumermuth  
Neuhofstrasse 20  
8708 Männedorf

Zürich, 20. Januar 2005

Ihre Anfrage betreffend Entwertung von Wohnliegenschaften durch Fluglärm

Sehr geehrter Herr Dumermuth

Die Zürcher Kantonalbank hat sich in ihrer im Herbst erschienenen Studie "Preise, Mieten und Renditen" in allgemeiner Art und Weise zum Thema Wertverminderung von Wohnliegenschaften durch Fluglärm geäußert. Aus dieser Studie wird ersichtlich, dass Fluglärm zwar einen Einfluss auf die Immobilienpreise ausübt, aber als einer von vielen relevanten Faktoren anzusehen ist. So fallen zum Beispiel die Gebiete in der historischen Anflugachse im Norden des Flughafens auf der Karte der kumulierten Lagewerte nicht durch besonders tiefe Preise auf.

Anlässlich der Pressekonferenz vom 28.10.2004 haben wir unsere Aussagen konkretisiert. Eine sogenannte Metaanalyse, welche die Ergebnisse von 33 internationalen Studien zur Fluglärmproblematik zusammenfasst, ergab, dass der durchschnittliche Preisabschlag minus 0,67 pro dB(A), gemessen als Mittelpegel Leg16, beträgt. Zu den Auswirkungen der Süd- und zusätzlichen Ostanflüge auf die lokalen Immobilienmärkte können zur Zeit aber keine verlässlichen Aussagen gemacht werden, weil es einerseits zu wenig Transaktionen gibt (illiquider Markt), andererseits die Zeit seit der Einführung zu kurz ist. Weiter kann der historisch beobachtete Preisabschlag auf Objekten in den schon lange belasteten Gebieten nicht auf die neu beschallten Gebiete übertragen werden. Dies aus zwei Gründen:

1. Im Unterschied zur typischen Situation werden die neuen Anflugvarianten täglich nur während einer relativ kurzen Zeit durchgeführt, im Süden morgens, im Osten abends. Auf einen 16-Stunden-Mittelungspegel wie den Leg16 haben diese Lärmereignisse kaum eine Wirkung, der Lärm verschwindet rechnerisch. Von daher macht es keinen Sinn, eine historische Entwertungsformel basierend auf dem Leg16 anzuwenden, zumal die fraglichen Immissionen ja gerade zu den sensitiven Tageszeiten stattfinden.
2. Während des historisch gewachsenen Anflug- und Abflugregimes am Flughafen Zürich haben sich die Leute zum Teil sortiert, d.h. relativ lärm-unempfindliche Leute sind in belastete Gebiete zugezogen (und haben von tieferen Preisen profitiert) oder sind geblieben, eher empfindliche Personen sind in ruhige Gebiete gezogen. Aus diesem Grund haben die neuen Anflüge potenziell eine höhere Preiswirkung, da sie empfindliche Ohren treffen.

Aus diesen Gründen kommt die Zürcher Kantonalbank zum Schluss, dass für eine umfassende Einschätzung der volkswirtschaftlichen Kosten der Südanflüge die wissenschaftlichen Grundlagen fehlen. Die in der Studie der Strittmatter Partner AG unterstellten Entwertungen stellen darum nur ein bestimmtes Szenario dar, welches sich empirisch zur Zeit nicht abstützen lässt. Diese Ansicht haben wir an der Pressekonferenz vom 28.10.2004 vertreten.

Wir hoffen, dass wir mit diesen Ausführungen den Standpunkt der Zürcher Kantonalbank transparent gemacht haben und wir Ihre Frage beantworten konnten.

Freundlichen Grüßen

Zürcher Kantonalbank

  
Dr. Hans F. Vögeli

  
Patrik Schellenbauer