

Immobilien

dst

Wertverluste durch Lärm, Strahlung und Gestank

Je nach Interessenlage schätzen Experten den Minderwert von Liegenschaften, die durch Immissionen belastet sind, unterschiedlich ein. Subjektive Bewertungen überwiegen - Mangel an gesicherten Fakten.

Von David Strohm

Das Thema ist hoch emotional und erhitzt die Gemüter. In der seit gut einem Jahr benützten Anflugschneise Süd des Zürcher Flughafens sinken die Preise für Land und Liegenschaften. Dramatische 50% Wertverlust seien bereits eingetreten, seit die lauten Jets in den Morgenstunden und am Wochenende über ihre Köpfe dröhnen, reklamieren einige betroffene Anwohner. Belegen lässt sich der Preisrutsch allerdings nur bei konkreten Eigentumsübertragungen, und die sind gegenwärtig nicht besonders zahlreich. Das Problem ist keineswegs neu und nicht nur auf Landebahnen begrenzt. Immissionen, verursacht durch Strassen und Bahnlärm, auffahrende Baumaschinen, Abgase aus Fabrikschloten, der Gestank vom benachbarten Schlachthof oder Elektromog von Starkstromleitungen und Antennen beeinträchtigen die Wohn- und Lebensqualität. Und stets geht mit der Belästigung durch die zahlreichen und vielfältigen Emissionsquellen eine potenzielle Wertverminderung der umliegenden Immobilien einher.

Vielzahl von Einflüssen

Mit dem komplexen Thema haben Immobilienschätzer regelmässig zu tun. Gerade bei objektiv oder vermeintlich belasteten Objekten wollen Käufer und Verkäufer auf Nummer Sicher gehen und holen sich mehr als sonst den Rat eines Experten. Erfahrung aus ähnlich gelagerten Fällen kommt da den Fachleuten zu Hilfe. Mit einer Reihe von Fachseminaren hat die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer (SEK), eine Unterorganisation des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft (SVIT), versucht, die Diskussion zu versachlichen und ihren Mitgliedern den neusten Stand der Wissenschaft zu vermitteln.

Mit dem Einfluss von Fluglärm auf den Wert von Liegenschaften hat sich auch Donato Sconamiglio, Mitglied der Geschäftsleitung des Informations- und Ausbildungszentrums für Immobilien (IAZI) in Bülach, genauer auseinandergesetzt. "Eine Zunahme von Lärm führt zwangsläufig zu einer Verschlechterung der Lagekriterien eines Objekts", sagt Sconamiglio. Allerdings sei dies nur einer der Faktoren, die in die Wertbestimmung einflüssen: "Neben einer Vielzahl von Aspekten zum Gebäude kommt der Attraktivität der Lage eine zentrale Bedeutung zu. "Mit detaillierten ökonomischen Modellen, Lärmdaten des Flughafens Zürich und den verfügbaren Preisangaben tatsächlicher Handänderungen kommt das IAZI für eine zugrunde gelegte "Musterliegenschaft" auf eine Wertminderung von rund 17% infolge starker Zunahme von Fluglärm. Die Bandbreite der Schätzungen im Einzelfall ist allerdings gross.

Im Schweizerischen Immobilienschätzerverband (SIV) untersucht eine eigens eingesetzte Arbeitsgruppe das Phänomen. "Eine Zauberformel haben wir noch nicht", räumt Architekt Martin Frei ein, der die Arbeitsgruppe leitet. Erste Auswertungen von Wertveränderungen lassen darauf schliessen, dass Villen und Stockwerkeigentumswohnungen im höheren Preissegment am stärksten betroffen sein dürften, weil in diesen Segmenten und in dieser Preisklasse die Lärmtoleranz erfahrungsgemäss besonders tief ist. In Einzelfällen könnte der

Wertverlust bis zu 30% betragen, während in mittleren und unteren Preislagen die Resistenz gegenüber dem Rauschen der Düsenjets höher sei.

Niklaus Beglinger, der in Zürich ein Büro für Immobilienschätzungen leitet, hat anhand einer besonders betroffenen Eigentumswohnung in Ebmatingen (ZH) die drei gängigsten Schätzmethoden herangezogen: Gemäss dem Substanzwert errechnete er, unter anderem wegen des nötigen Einbaus von Lärmschutzfenstern, einen Minderwert von 7 bis 15%. Beim Ertragswert betrug die Reduktion wegen tieferer Erträge aus Drittvermietung und höherer Sanierungskosten 10 bis 20%, bei der Vergleichswertmethode lag die Differenz bei 12%. "Die Berechnungen zeigen, dass eine Wertminderung eindeutig festzustellen ist", sagt Beglinger. Sie falle hingegen "nicht so dramatisch aus, wie die Betroffenen vermuten". Zudem sei eine Wertermittlung eines konkreten Objektes stets eine Momentaufnahme. "Das Beispiel Südanflug zeigt, dass jede neue Variante, die in der politischen Diskussion aufkommt, Hoffnungen weckt und somit unmittelbar einen Einfluss auf die Bewertung von Liegenschaften hat", meint der Experte.

Thomas Rinderknecht vom Hauseigentümergebiet Zürich, der für die Gemeinde Zumikon eine Studie zur Wertminderung von Liegenschaften verfasst hat, hat für Objekte in dem Zürcher Vorort einen Wertverlust von 10 bis fast 30% errechnet. Etwas tiefere Ansätze ergaben sich für die Mietwerte. Die Untersuchung soll den Hausbesitzern helfen, eine Reduktion der steuerlichen Eigenmietwerte zu erwirken. Rinderknecht ist der Ansicht, dass "die Minderungen der Verkehrs- und Mietwerte auf die Steuerwerte übertragbar sind". Seine Erkenntnisse sind allerdings mit Vorsicht zu geniessen, denn sie basieren, so kritisieren andere Schätzer, auf einem "Parteigutachten".

Aus dem Bauch heraus

"Vor allem beim Wohneigentum beurteilen Käufer und Eigentümer Immissionen nicht aus einem grösseren Kontext, sondern subjektiv, aus dem Bauch heraus", sagt Andreas Schadegg, Immobilienschätzer bei der Credit Suisse (CS). Die Bank hatte kürzlich für Aufsehen gesorgt, weil sie die Belehnungsgrenzen für Hypothekarkredite in den Gemeinden der Südschweiz tiefer legte. Einig sind sich die Schätzungsexperten hingegen, dass wie bei anderen Immissionsarten auch beim Fluglärm im Zeitverlauf ein Gewöhnungseffekt eintreten werde.

Christian Mäder, Präsident der Steuerrekurskommission 3 des Kantons Zürich, weist auf die in der Praxis auftretenden Schwierigkeiten bei der Bewertung einzelner Objekte hin. Welchen Stellenwert bestimmte Immissionen, die nach Art, Intensität und Dauer vielschichtig wirken, tatsächlich haben, entscheide letztlich der Markt, glaubt Mäder. Die Marktkräfte wiederum werden "von zahlreichen rationalen und irrationalen Faktoren beeinflusst". Für die Immobilienschätzer ergeben sich daraus erhöhte Anforderungen an ihre Arbeit. "Der Schätzer einer Bank hat grundsätzlich ein Interesse daran, marktnahe Schätzungen zu erstellen", stellt CS-Fachmann Schadegg klar. Dazu müsse er auch die durch Immissionen verursachten Risiken aufzeigen und im Verkehrswert entsprechend berücksichtigen, nicht zuletzt auch, weil die Bank als Gläubigerin von möglichen Verlusten direkt betroffen ist. Im Einzelfall kann dies zu einer höheren Hypothekarbelastung führen. "Wegen der Südanflüge werden für neue Hypotheken auf Wohnbauten weniger Ausnahmen für Überbelehungen gemacht", räumt Schadegg ein.

Fachleute wie der Schätzungsexperte Martin Frei warnen denn auch vor übertriebener Sorge. Eine weitgehende Entwertung der Immobilienwerte sei nicht zu befürchten. Eher schon, dass die Nachfrage für belastete Objekte zumindest temporär zurückgeht.