

Stiftung gegen Fluglärm legt umfassende Studie vor

Neues Flugregime hat Milliardenverluste zur Folge

Wertverlust der Immobilien über CHF 15 Mia. – Zu erwartende Steuerausfälle von über CHF 100 Mio. jährlich – Hohe Rückforderungen der Banken zu erwarten.

Bei den öffentlichen und privaten Eigentümern von Immobilien rund um den Flughafen Zürich-Kloten sind seit Einführung des neuen Flugregimes Verluste von über CHF 15 Mia. zu erwarten. Dies wird im Kanton Zürich zu Steuerausfällen von über CHF 100 Mio. führen und bei den Kredit gebenden Banken hohe Rückforderungen an die Immobilieneigentümer auslösen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der Strittmatter Partner AG, St. Gallen, die im Auftrag der Stiftung gegen den Fluglärm, Zumikon/ZH, erstellt wurde.

Die zurückhaltend kalkulierten Wertverluste beruhen auf der Analyse von 38 Gemeinden rund um den Flughafen Zürich-Kloten, vor allem im Gebiet der Süd anflüge, einem Teil der Ostanflüge sowie des Wide Left Turns. Erstmals wurden auch Gemeinden in den Kantonen St. Gallen und Schwyz berücksichtigt. Eine weitere Ausdehnung des Flugverkehrs durch zusätzliche An- oder Abflüge ist in diesem Modell noch nicht enthalten. „Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass die Folgekosten mit jeder zusätzlichen Belastung des Flugraums rund um Zürich weiter ansteigen“, sagt Dr. Jacob Zraggen, Präsident der Stiftung gegen den Fluglärm.

Der gesamte Immobilienwert der untersuchten Gemeinden ist in den Zonen „Wohnen“ und „Mischzone“ auf CHF 140 Mia. errechnet worden. Aufgrund des Berechnungsverfahrens beträgt die Verlustbandbreite CHF 11,8 Mia. bis CHF 18,4 Mia. Der effektive Wertverlust wird auf CHF 15,1 Mia. geschätzt (Mittelwert). Das sind über 10 Prozent des Immobilienvermögens in den betroffenen Gemeinden. Nicht berücksichtigt wurden Immobilien der öffentlichen Hand sowie geschlossene Gewerbe- und Industriezonen. Deshalb sind die wirklichen Verluste noch bedeutend höher. Stiftungspräsident Dr. Jacob Zraggen sagt dazu: „In der Geschichte der schweizerischen Eidgenossenschaft ist diese durch die Einführung der neuen Südanflüge und der zusätzlichen Ostanflüge angerichtete Vernichtung von Volksvermögen einmalig. Kein Staudamm und keine Errichtung eines Kernkraftwerks hat ein vergleichbares Volksvermögen vernichtet.“

Der Schaden im Immobilienmarkt ist bis zu 18mal grösser als die eigenen Mittel der Flughafen Zürich AG. Die Flughafen-Betriebsgesellschaft sieht gemäss dem Jahresbericht 2003 einen Entschädigungsbedarf von maximal CHF 1,5 Mia. vor. Dieser Betrag setzt sich zusam-

men aus CHF 800 Mia. bis CHF 1,2 Mia. für formelle Enteignungen und zwischen CHF 200 Mio. bis CHF 300 Mio. bei den Lärmschutzmassnahmen.

Ausmass der Betroffenheit

Diesen bedeutenden zu erwartenden Wertverlusten durch die neuen An- und Abflugregimes über den dicht besiedelten Süden und auch den Osten mit total über 300 000 Einwohnern, stehen keine neuen wirtschaftlichen Wertschöpfungen gegenüber. Aufgrund der Rückgänge der Verkehrswerte der Immobilien werden, so nimmt die Stiftung gegen Fluglärm an, über kurz oder lang die Steuerwerte ebenfalls angepasst werden müssen, was zu Steuerausfällen von jährlich über CHF 100 Mio. führen werde. Der Wegzug von finanzkräftigen Steuerzahlern in nicht betroffene Gebiete führe zu weiteren Ausfällen, wenn diese Personen den Kanton oder sogar die Schweiz verlassen würden. Die bisherige Lebensqualität könne in den betroffenen Gemeinden nicht mehr aufrechterhalten werden und die Bevölkerungsstruktur werde sich ändern.

Weite Gebiete von ehemals bevorzugten Wohnlagen würden nachhaltig verändert und beeinträchtigt

- durch den Verlust an Lebensqualität
- aufgrund von Sicherheitsängsten der betroffenen Bevölkerung
- aufgrund von Sicherheitsbedenken.

Dies werde mittelfristig eine nachhaltige Veränderung der Bevölkerungsstruktur mit allen einhergehenden Umwälzungen nach sich ziehen. Im stark betroffenen Stadtteil Schwamendingen sind ein halbes Jahr nach Einführung der Südanflüge auf Piste 34 bereits erste Veränderungen der Bevölkerungsstruktur festgestellt worden. Mieter, welche sich dies erlauben können, haben Schwamendingen bereits verlassen, der Ausländeranteil wird dort weiter zunehmen. Eine solche Entwicklung, wie sie in Schwamendingen begonnen hat, werde weitere Kantonsteile, die von der neuen An- und Abflugregelung betroffen sind, mit Sicherheit ergreifen. Im Einzugsbereich Südanflug gelte dies vor allem für die Gebiete, Opfikon-Glattbrugg, Wallisellen, Schwamendingen, Stettbach, Gockhausen, Dübendorf, Pfaffhausen, Binz, Fällanden, Zollikerberg, Ebmatingen, Zumikon, Forch, Egg, Herrliberg, Männedorf, Meilen, Uetikon am See, Stäfa, und Jona. Selbst die Schwyzer Zürichsee-Gemeinden Freienbach, Wollerau und Feusisberg sind betroffen und verlieren an Attraktivität.

Im Einzugsbereich Ostanflug ist die Region „Kloten – Bassersdorf – Nürensdorf“ untersucht worden, welche durch die zusätzlichen Flugbewegungen auf der so genannten Bisenpiste wesentlich stärker belastet wird.

Grundlagen der Studie

In den vier Dimensionen der Lärmauswirkung befasst sich die Studie der Strittmatter Partner AG mit den ökonomischen Aspekten und lässt die drei anderen Dimensionen (physiologische, psychologische und soziale) ausser Acht. Die Stiftung gegen Fluglärm, deren Zielsetzung es ist, die Beschallung neuer, bisher ruhiger Gebiete mit Fluglärm zu verhindern und den Lärm

in bereits betroffenen Gebieten zu reduzieren, hat die Absicht, auch zu den drei anderen Dimensionen von Lärmauswirkungen durch Experten Gutachten erstellen zu lassen.

Die neue Studie basiert auf dem bereits in der Studie vom Juni 2003 verwendeten Lärm-Wertverlust-Modell der Strittmatter Partner AG, welches erlaubt, den durch den Fluglärm verursachten Wertverlust bei Immobilien zu ermitteln. Das Modell geht vom vorhandenen Grundlärm aus und ermittelt dann den absoluten und relativen Lärmzuwachs nach Einführung des neuen Flugregimes. Ausgehend vom Mittelwert der Immobilien in jeder einzelnen Gemeinde, wurde der Mittelwert der Wertverluste im neu beschallten Gemeindegebiet ermittelt. Der Fokus wurde auf die durch den Südanflug auf Piste 34 betroffenen Gemeinden gelegt. Mit Ausnahme von zwei Gemeinden im Kanton St. Gallen und einer Gemeinde im Kanton Schwyz, liegen alle Gemeinden im Kanton Zürich. Der durch die zusätzlichen Ostanflüge angerichtete Schaden ist nur zum Teil erfasst, da nur vier Gemeinden aus dem Osten des Flughafens in der Studie untersucht wurden.

Folgerungen aus der Studie

- 1) Der durch die neuen Flugregime verursachte volkswirtschaftliche Wertverlust von CHF 15 Mrd. darf nicht länger ein Tabuthema sein, zumal dieser Wertverlust nur einen Teil des Schadens durch die Ostanflüge enthält. Der Gesamtschaden durch das neue Flugregime wird also noch grösser sein. Diese sich abzeichnende Vernichtung von Volksvermögen ist einmalig und zu vermeiden.
- 2) In den Steuerausfällen der öffentlichen Hand von jährlich CHF 100 Mio. sind zu erwartende Wegzüge steuerkräftiger Personen in andere Kantone oder ins Ausland und die ebenfalls zu erwartende verschlechterte Steuermoral nicht berücksichtigt. Solche Steuer-einbussen sind ebenfalls ein volkswirtschaftlicher Schaden. Szenarien, welche diese Soft-Factors untersuchen, sind heute zu entwickeln und nicht erst wenn es zu spät ist.
- 3) Angesichts des Riesenschadens stehen die Verursacher vor der Wahl, den Schaden voll zu ersetzen oder Alternativen zu finden, welche den volkswirtschaftlichen Schaden im Interesse des Flughafens und der Bevölkerung drastisch verkleinern.
- 4) Volkswirtschaftliche Überlegungen legen nahe, Flugrouten über wenig besiedeltem Gebiet festzulegen. Damit kann volkswirtschaftlicher Schaden auch bei voller Entschädigung reduziert werden.
- 5) Neben den volkswirtschaftlichen Auswirkungen von Flugrouten sind die sozioökonomischen Auswirkungen des neuen Flugregimes auf dicht besiedelte und stark gebeutelte Gebiete wie Schwamendingen jetzt zu untersuchen und nicht erst, wenn es zu spät ist. Neben den quantifizierbaren volkswirtschaftlichen Schäden von Flugrouten gibt es nicht quantifizierbare negative volkswirtschaftliche und sozioökonomische Entwicklungen, die es rechtzeitig zu erkennen und zu vermeiden gilt.

Weitere Auskünfte

Zur Stiftung: Dr. Jacob Zraggen, T: 01 919 89 00, M: 079 405 52 50,
jacobzraggen@swissonline.ch

Zur Studie: Michael W. Gähwiler, T: 01 921 11 80, M: 079 414 37 17,
michael.gahwiler@progresslink.com