

Cash, 24. Juni 2004

Fluglärm drückt die Preise

Das Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (lazi) beschäftigt sich haupt-sächlich mit der Bewertung von Liegenschaften. Über die Auswirkungen des heftig diskutierten Fluglärms auf die Immobilienpreise gibt lazi-Partner Donato Scognamiglio Auskunft.

Stefan Conradi

CASH: Herr Scognamiglio, viele Immobilienbesitzer in der Südanflugschneise des Zürcher Flughafens klagen über massive Wertverluste ihrer Liegenschaften. Wird da nicht etwas übertrieben?

Donato Scognamiglio: Auf den ersten Blick scheint das so. Denn nach unseren Feststellungen und auch gemäss Immobilienmaklern hatte der Fluglärm in den betroffenen Regionen bisher keine markanten Auswirkungen auf die aktuelle Entwicklung der Preise für Wohneigentum. Allerdings haben es potenzielle Verkäufer und Vermieter in der Fluglärmzone momentan schon etwas schwer, Interessenten für die von ihnen angebotenen Objekte zu finden.

Also ist die Panik der Fluglärmgegner übertrieben?

Das kann man so nicht sagen. Derzeit verkaufen nämlich nur wenige ihre Immobilien aus Angst davor, Wertebussen realisieren zu müssen. Deshalb stellen wir auch noch keine markanten Preisausschläge fest. Und selbst wenn die Preise trotz des Fluglärms über einen längeren Zeitraum tatsächlich stabil bleiben sollten, lässt auch das noch keine Aussage über den Einfluss von Fluglärm zu. Es ist doch durchaus denkbar, dass ohne Fluglärm die Immobilien heute deutlich mehr wert wären als noch vor einem Jahr. Schliesslich befinden sich diese Häuser und Eigentumswohnungen vielfach in bisher besonders bevorzugten Wohnlagen.

Gibt es konkrete Hinweise dafür?

Wie gesagt, in den neu vom Fluglärm betroffenenen Regionen stagniert der Markt momentan weit gehend, weil sich auch potenzielle Käufer von dort eher zurückhalten. Weltweit wurden viele Studien zum Thema Fluglärm gemacht, um dessen Einfluss auf die Werte von Immobilien abzuschätzen. Mehrheitlich sind sich die Autoren einig, dass Fluglärm einen signifikanten Einfluss auf den Preis von Liegenschaften hat. Die Resultate dieser Studien zeigen, dass bei einer Zunahme des Fluglärms um nur ein Dezibel der Wert einer Immobilie um 0,3 bis 2,3 Prozent sinkt.

Lassen sich die Ergebnisse dieser ausländischen Studien auch auf die Schweiz übertragen?

Das lazi hat basierend auf diesen ausländischen Studien für eine Musterliegenschaft errechnet, dass bei einer Zunahme des Fluglärms um gut 10 Dezibel der maximale Wertverlust dieser Liegenschaft nahezu ein Viertel beträgt. Nach unseren Modellen würde dieser Wertverlust immerhin noch 17 Prozent ausmachen.

Donato Scognamiglio: «Bis zu 17 Prozent Wertverlust wegen Fluglärm.»