

Ruhe ist Gold : Studie misst die preismindernde Wirkung von Lärm

Autor(en): **Omoregie, Rebecca**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 10

PDF erstellt am: **14.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-247678>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Studie misst die preismindernde Wirkung von Lärm

Ruhe ist Gold

Jeder sechste Schweizer leidet unter Verkehrslärm. Das vermindert nicht nur die Wohnqualität der Betroffenen, sondern auch den Wert der Liegenschaften. Oder anders: Wer ruhig wohnen will, bezahlt mehr Miete als an einer lärmigen Lage. Wie sich Lärm und andere Lagefaktoren auf den Mietzins auswirken, rechnet eine Studie der ZKB vor.



Plötzlich friedlich – und entsprechend teuer: die verkehrsberuhigte Weststrasse in Zürich.

Von Rebecca Omoregie

Schauplatz Weststrasse im Zürcher Kreis 3: Bis vor kurzem rollten hier täglich mehr als 20000 Fahrzeuge durch heruntergekommene Häuserschluchten. Die Lärmbelastung betrug an der berichtigten Westtangente tagsüber 80 Dezibel – deutlich mehr als der vom Bafu festgelegte Immissionsgrenzwert von 60 Dezibel, ab dem sich die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich gestört fühlt. Hier wohnte nur, wer keine andere Wahl hatte. Nicht nur wegen dem Lärm, sondern auch weil die Immobilienbesitzer aufgrund der unattraktiven Renditeanlage nötige Investitionen lange vernachlässigten und die Liegenschaften sich in einem

baulich deutlich schlechteren Zustand befanden als diejenigen im umliegenden Quartier. Und dann trat das lang erwartete Wunder tatsächlich ein: Nach der Eröffnung der Westumfahrung im Sommer 2010 wurde der einstige Schandfleck verkehrsberuhigt und zur Wohnstrasse umfunktioniert. Und plötzlich erwachen die Investoren aus ihrem Dornröschenschlaf, planen Renovationen, Totalsanierungen und Ersatzneubauten. Seit sich für die Verkehrsberuhigung ein konkreter Zeitplan abzeichnete, gingen so viele Baugesuche ein wie in den vorangegangenen Jahren nie. Die aufgewerteten und neu ruhig gelegenen Liegenschaften werden bis zu vierzig Prozent teurer gehandelt. Die Weststrasse wird zum

schmucken In-Quartier für gutverdienende urbane Menschen.

Ruhe kostet

Das Beispiel illustriert, welchen Einfluss Lärm (und das Verschwinden von selbigem) nicht nur auf die Attraktivität einer Wohnung, sondern auf den baulichen Zustand ganzer Quartiere haben kann. Dass eine sehr lärmige Wohnlage unbeliebter und deshalb preisgünstiger ist, leuchtet auch Laien ein. Wie stark sich Lärmbelastung und weitere Lagefaktoren tatsächlich in Franken und Rappen auf das Preisniveau eines Mietobjekts auswirken, haben Experten der Zürcher Kantonalbank in einer diesen Sommer veröffentlichten Studie berechnet. Sie ver-

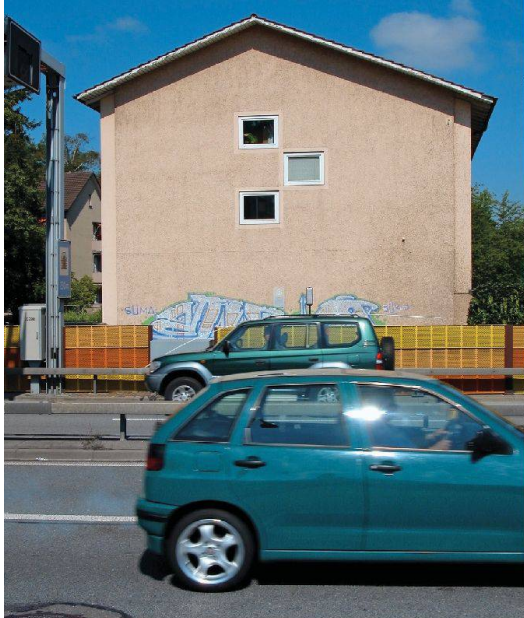


Foto: ARCHIV-wohnen

Stadtautobahn in Schwamendingen:
Mit der geplanten Einhausung wird diese Wohngegend eine massive Aufwertung erfahren.

glichen die Mietzinsangaben in über 630 000 Homegate-Inseraten aus der ganzen Schweiz mit entsprechenden GIS-Daten zur Lage dieser Objekte und Informationen aus der Lärmdatenbank «Sonbase». Dabei beschränkten sie sich bewusst auf Mietliegenschaften, da bei diesen der im Inserat publizierte Mietzins in der Regel der tatsächlich bezahlten Miete entspricht. Bei Kaufinseraten hingegen ist in der Regel nur ein Ausgangspreis genannt, der vom effektiv bezahlten Kaufpreis stark abweichen kann.

Das traurige Resultat: Sechzig Prozent der Mietobjekte leiden unter Strassenlärm, das heisst unter einer Belastung von mehr als 50 Dezibel tagsüber und mehr als 40 Dezibel nachts. Knapp vier Prozent der Liegenschaften sind mit Bahnlärm belastet. Und das hat tatsächlich einen Einfluss auf den Mietzins: Wohnungen an lärmigen Strassen kosten pro Dezibel über dem Grenzwert 0,19 Prozent weniger als vergleichbare Objekte an ruhigeren Lagen. Bahnlärm ist zwar viel seltener, hat aber einen noch stärkeren Effekt. Wer ihn in Kauf nimmt, bezahlt pro Dezibel 0,26 Prozent weniger Miete; bei Fluglärm beträgt der Preisabschlag immerhin 0,11 Prozent. Das klingt nach wenig, kann sich aber kumulieren: Nehmen wir eine 120 Quadratmeter grosse Vierzimmerwohnung in Glattbrugg, die dem Lärm des nahen Bahnhofs Opfikon, der Autobahn A1 und des Flughafens ausgesetzt ist. Hier ergibt sich ein Preisabschlag von 200 Franken pro Monat!

Lage ist entscheidend

Neben dem Lärm berechneten die Autoren die preismindernde oder -treibende Wirkung weiterer Faktoren. Leicht nachvollziehbar ist der Einfluss von Wohnungsmerkmalen wie Fläche, Zimmerzahl, Alter oder von Qualitätsmerkmalen wie Cheminée, Attika/Terrasse oder Maisonette. Span-

gend ist die Wirkung von weiteren Aspekten der Wohnungslage, weil diese zu einem eigentlichen «Lagerating» zusammengefasst werden können. Wichtig für die Attraktivität einer Wohneinheit scheint etwa die Zentralität: Pro zehn Minuten Distanz zum nächsten Grosszentrum sinkt der Mietzins um fünf Prozent. Negativ auf die Mietpreise wirkt auch eine hohe Steuerbelastung: Sinkt diese um zwei Prozentpunkte, steigen die Mieten um sechs Prozent. Das heisst konkret: Kostet eine Vierzimmerwohnung im steuergünstigen Wollerau am See 4450 Franken, bezahlt man für eine vergleichbare Wohnung an ähnlich attraktiver Seelage in der Genfer Gemeinde Versoix «nur» 2800 Franken.

Auch innerhalb derselben Gemeinde gibt es je nach Aussicht und Besonnung Differenzen. Sehr beliebt und deshalb teurer sind sonnige Hanglagen (plus fünf Prozent Mietzins), Seesicht (plus fünf Prozent), Seeanstoss (plus sieben Prozent) oder zumindest Seenähe (pro Kilometer Entfernung vom See sinkt der Mietzins um 0,7 Prozent). Ein Vergleich innerhalb der Stadt zeigt, welchen Einfluss diese so genannte Mikrolage hat beziehungsweise wie viel teurer oder günstiger eine Wohnung wäre, wenn man exakt dieselbe Wohneinheit um nur wenige Kilometer verschöbe. Beispiel: Eine Wohnung am Zürichberg ist bis zu vierzig Prozent teurer als ein vergleichbares Objekt in Zürich Seebach – wobei dies natürlich eine theoretische Grösse ist, gibt es doch kaum vergleichbare Wohnungen in diesen beiden Quartieren.

Nimmt man alle diese Lagefaktoren zusammen, erhält man die teuersten Lagen in der Schweiz. Dazu gehören einerseits die steuergünstigen Schwyzer Seegemeinden wie Wollerau und Freienbach sowie die Zürcher Seegemeinden Zollikon, Küsnacht und Kilchberg, die von Seelage und gleichzeitig kurzer Distanz nach Zürich profitieren. Der

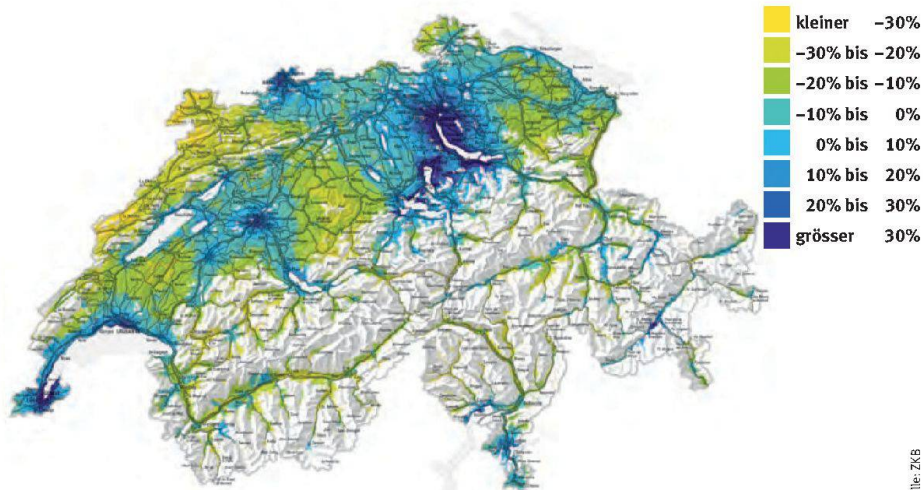
Einfluss der Lage auf den Mietzins ist enorm: Für eine Wohnung an bester Lage in der Schweiz wird eine dreimal so hohe Miete bezahlt wie für eine vergleichbare in der günstigsten Gemeinde. In der Stadt Zürich gehören der Zürichberg, Höngg, das rechte und linke Seeufer bis etwa Höhe Thalwil und Herrliberg zu den beliebtesten Standorten, wo man bis zu fünfzig Prozent teurer wohnt als an einer «mittleren» Lage in der Schweiz.

Entwicklungsareale abschätzen

Für Liegenschaftsbesitzer und Investoren sind diese Erkenntnisse nicht unwichtig. Schliesslich ist jeder sechste Schweizer schädlichem oder lästigem Verkehrslärm ausgesetzt, was nicht nur für die Betroffenen ein Gesundheitsrisiko und eine verminderte Wohnqualität bedeutet, sondern auch die Standortattraktivität beeinflusst und hohe volkswirtschaftliche Kosten verursacht. Das Lagerating hilft, das Potenzial eines neuen Entwicklungsgebiets oder den Effekt von geplanten Verkehrsberuhigungsmassnahmen abzuschätzen. An der Weststrasse etwa, rechnen die Autoren vor, bewirkte allein die Lärminderung (ohne Aufwertungsmassnahmen) einen Mietpreisaufschlag von sechs Prozent. Dies dürfte insbesondere diejenigen Baugenossenschaften interessieren, die Liegenschaften entlang der geplanten Autobahn-Einhausung in Schwamendingen besitzen. ☺

«Ruhe bitte! Wie Lage und Umweltqualität die Schweizer Mieten bestimmen», Zürcher Kantonalbank, Juni 2011. Download unter www.zkb.ch

Die Karte zeigt, wie sich die Lage (sämtliche Lagefaktoren multipliziert) auf die Mietpreise auswirkt, d. h. wie sich der Mietzins für eine Wohnung verändern würde, wenn sie fiktiv auf der Karte verschoben würde.



Quelle: ZKB

Foto: Stadt Zürich