

SRETT
swiss real estate think tank

Monatsevent: Mittwoch, 27. Mai 2015, 19 Uhr
Kulturhaus Helferei, Kirchgasse 13, 8001 Zürich

Lärm und Renditeliegenschaften

(Zum Einfluss von Lärm auf Mieten, Kosten und Werte von Renditeliegenschaften – eine empirische Untersuchung von Fahrländer Partner AG im Auftrag des Bundesamts für Umwelt.)

In dieser Studie wird mittels hedonischer Modelle der Lärmeinfluss auf Mieten, Kosten und Werte von Renditeliegenschaften in der Schweiz ermittelt. Landesweite Daten wurden durch institutionelle Immobilieninvestoren zur Verfügung gestellt. Die Effekte werden für Flug-, Strassen- und Bahnlärm gemessen. Die Untersuchung zeigt, dass Lärmeffekte zwischen unteren und oberen Schwellenwerten auftreten und sich zwischen verschiedenen Lärmarten und Nutzungen unterscheiden. Die Lärmwirkung beginnt teilweise bereits unterhalb des Immissionsgrenzwertes (IGW) und verstetigt sich bei einem – je nach Lärmart und Nutzung unterschiedlichen – oberen Schwellenwert. Lärm beeinflusst aber auch Investitionsentscheide. So werden an lärmbelasteten Lagen beispielsweise Büros anstelle von Wohnungen gebaut usw. Diese wichtigen Effekte können mit den vorliegenden Daten nicht berücksichtigt werden.

Die Untersuchung zeigt auch, dass direkt gemessenen Abschläge auf den Marktwerten niedriger sind als aufgrund der empirischen Mindererträge und Mehrkosten erwartet würde. Der Grund dafür ist im Schweizerischen Mietrecht zu finden. Wohnungsmieten mit bestehenden Verträgen können nur in Übereinstimmung mit dem Referenzzinssatz und der allgemeinen Teuerung angepasst werden. Da die durchschnittliche Vertragslaufzeit mit zunehmender Lärmbelastung abnimmt, wird der negative Lärmeffekt in Zeiten steigender Marktmieten deutlich kompensiert.

Gäste und Mitdenker sind herzlich willkommen.

