

Lärm: Wo negative Werteffekte kompensiert werden können

[Erhöhte Lärmbelastung wirkt sich auf Mieten, Kosten und Wert von Renditeliegenschaften aus. Jedoch nicht auf alle gleich. Dass Mietshäuser stärker betroffen sind als Geschäftsliegenschaften und wie sich die Belastung trotzdem relativiert, zeigt eine aktuelle Studie deutlich. Dr. Stefan Fahrländer und Manuel Lehner über \(keine\) Effekte, die Relevanz von Mietdauern und Marktumfeld.](#)

Während bei den Geschäftsliegenschaften sowohl seitens der Erträge und Kosten als auch betreffend Marktwerte keine Effekte von Lärm gemessen werden – was auch ein wichtiges Ergebnis ist – sind die Erkenntnisse bei den Mehrfamilienhäusern frappant. In der Studie wurden Daten von mehr als 2000 Wohnliegenschaften mit rund 5500 Hauseingängen sowie Verträgen von 65000 Mietwohnungen untersucht. Die Daten stammen aus Portfolios von elf institutionellen Eigentümern.¹ Der Studie lag die Hypothese zugrunde, dass erhöhter Lärm sowohl zu tieferen Mietzinsen führt als auch höhere eigentümerseitige Kosten und geringere Marktwerte verursacht.

Entscheidend ist die Mikrolage

Um den Einfluss von Lärm zu isolieren, wurden den Hauseingängen zunächst umfangreiche Daten zur Mikrolage zugeordnet. Dazu gehören neben Informationen zur Besonnung und Aussicht, zur sozialen Schichtung sowie zur Erschliessung und Nahversorgung auch die Daten der Lärmbelastung. Die Lärmbelastung konnte den Immobiliendaten aus der Lärmdatenbank des Bundes (sonBASE) auf Ebene Hauseingang zugewiesen werden. Damit war es möglich,

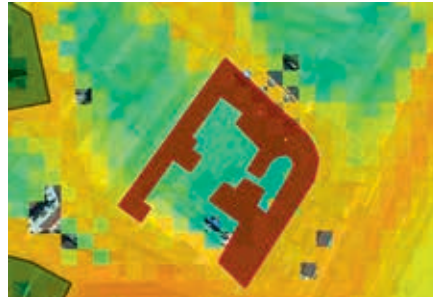


Abbildung 1: Liegenschaft mit unterschiedlichen Lärmsituationen

innerhalb von Liegenschaften unterschiedliche Lärmsituationen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 1).

Lärm verursacht tiefere Mieten und höhere Kosten

Erwartungsgemäss hat nächtlicher Lärm bei Wohnnutzungen einen stärkeren Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft als Lärm, der tagsüber auftritt. Entsprechend tiefer fallen die erzielbaren Mieterträge bei Wohnungen mit Nachtlärm aus. Mittels hedonischer Schätzungen wurde berechnet, dass sich die Nettomiete einer Wohnung ab einer Belastung von 47 dB Bahnlärm pro Dezibel um 0,09% pro dB reduziert. Bei einer Belastung von beispielsweise 55 dB ergibt sich damit eine Reduktion um rund

0,72%. Beim Strassenlärm zeigen sich deutliche räumliche Unterschiede der Lärmsensitivität: Während die Abschlüsse in Gross- und Mittelzentren nicht signifikant sind, ergeben sich in reichen Wohngemeinden deutlich höhere Abschlüsse als in der Gesamtbetrachtung. Die Analysen zeigen zudem, dass Lärm nur in einem mittleren Bereich einen Einfluss hat und dass die Marktmieten ab einem oberen Schwellenwert nicht mehr weiter sinken. Dabei sind die Schwellenwerte im Raum unterschiedlich. Abbildung 2 zeigt beispielhaft, wie sich der Einfluss des nächtlichen Bahnlärms auf Wohnungsmieten entwickelt. Die negative Wirkung beginnt bei rund 47 dB und verstetigt bei etwa 55 dB. Die ökonomische Lärmwirkung beginnt also nicht per se beim administrativ festgelegten Immissionsgrenzwert (IGW). Die Ergebnisse der Studie zeigen weiter, dass es aus empirischer Sicht einen Zusammenhang zwischen Lärmbelastung und eigentümerseitigen Kosten gibt. Insbesondere beim Fluglärm konnte ein signifikanter Kostenzuschlag von ca. 0,9% pro dB ab einem unteren Schwellenwert von 50 dB gemessen werden. Neben den Miet- und Kostendaten standen auch die Markt-

Empirischer Zusammenhang von Lärm und Nettomiete

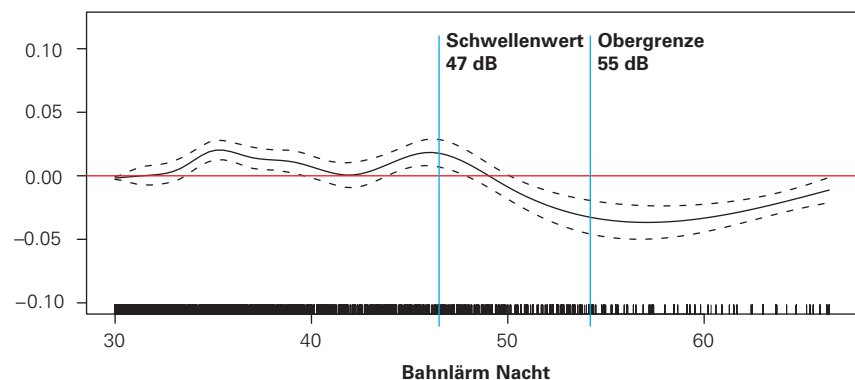


Abbildung 2 zeigt beispielhaft, wie sich der Einfluss des nächtlichen Bahnlärms auf Wohnungsmieten entwickelt.

¹ Adimmo, Allianz Versicherung, Allreal, BVK Kanton Zürich, Fundamenta Group, Migros Pensionskasse, Intershop, Pensimo Management, Swisscanto Asset Management, Swiss Life, UBS Fund Management

Durchschnittliche Vertragsdauer in Tagen

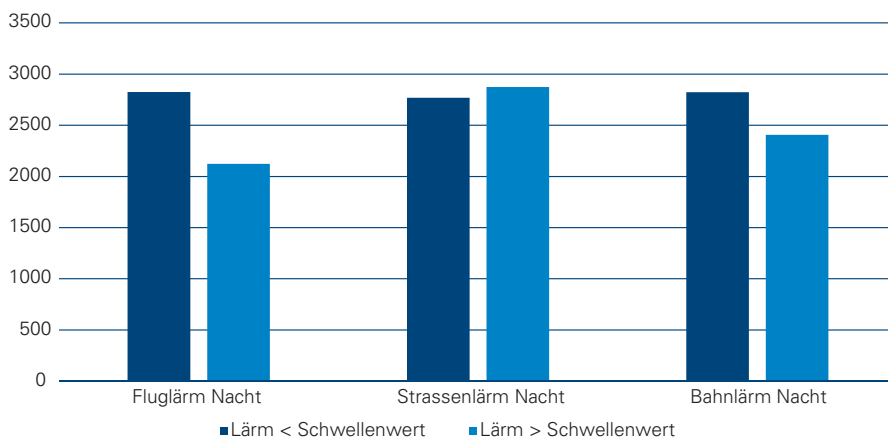


Abbildung 3: Auswirkung erhöhter Flug- und Bahnlärmbelastung auf mittlere Vertragsdauern

werte der einzelnen Liegenschaften zur Verfügung. Somit konnte die Wirkung von Lärm auf zwei Arten ermittelt werden: mittels Berücksichtigung der Effekte auf Mieten und Kosten sowie mittels direkter Messung der Effekte auf die Marktwerte. Bei der direkten Messung kann sowohl für Flug- als auch für Strassen- und Bahnlärm ein signifikanter Wertabschlag festgestellt werden. Interessanterweise sind aber die direkten Wertabschläge deutlich geringer als die zu erwartende Wertminderung aufgrund der Ertragsminderung und Kostenerhöhung. Ein einfaches Beispiel illustriert diesen Zusammenhang: Nimmt man eine typische Wohnimmobilie aus der Stichprobe dieser Studie mit 40 Wohnungen und CHF 600 000 jährlichen Nettomietzinseinnahmen, wird bei einer Fluglärmbelastung von 55 dB aufgrund

der Reduktion der Nettomieten und den erhöhten Kosten mittels Kapitalisierung eine Wertreduktion von etwa 6,9% erwartet. Ermittelt man hingegen den Wertabschlag direkt anhand der Marktwerte, ergibt sich bei 55 dB Fluglärmbelastung eine Wertreduktion von lediglich 2,0%.

Schnellere Mietzinsanpassung bei lärmbelasteten Liegenschaften

Der grosse Unterschied im beschriebenen Beispiel mag auf den ersten Blick erstaunen, könnte man doch erwarten, dass die beiden Analysen in etwa zum gleichen Ergebnis führen. Im Beispiel wurde der angenommene Ertrag statisch kapitalisiert. In der heute üblichen Bewertungspraxis kommt aber die DCF-Methode zum Einsatz, bei der Erträge und Kosten nicht konstant gehalten werden, sondern je nach Marktlage und Objekt variieren. So kann erwartet werden, dass das Ertragspotenzial von lärmbelasteten Immobilien tiefer eingeschätzt wird als dasjenige von nicht lärmbelasteten Immobilien. Zudem würden in einer Bewertung wohl höhere Kosten- und Leerstandsannahmen getroffen. Der direkte Wertabschlag müsste also deutlich grösser sein als bei dieser einfachen Kapitalisierung über die Wertkomponenten.

Der Grund, weshalb der direkt gemessene Wertabschlag geringer ist, ist zumindest teilweise im Schweizer Miet-

recht zu finden. Bestandesmieten können nach einem komplizierten Mechanismus mehr oder weniger an die generelle Teuerung angepasst werden. Kommt es zu einem Mieterwechsel, kann die Miete an den Markt angepasst werden. Bei einer Bestandesimmobilie liegt damit typischerweise eine Mischung aus älteren Bestandesmieten und neueren Marktmieten vor. Je kürzer die mittlere Vertragszeit innerhalb einer Liegenschaft ist, desto näher liegen die Bestandesmieten daher bei den Marktmieten. Die Auswertung der Daten zeigt, dass bei erhöhter Flug- und Bahnlärmbelastung deutlich kürzere mittlere Vertragsdauern bestehen als bei unbelasteten Liegenschaften (vgl. Abbildung 3). Dies führt in einem Marktumfeld mit steigenden Mieten dazu, dass ein Teil des negativen Werteffekts kompensiert wird. In Märkten mit sinkenden Marktmieten könnte sich der negative Werteffekt jedoch verstärken, denn neben der generell schon geringeren Marktmiete würden diese aufgrund häufiger Mieterwechsel wohl schneller nach unten angepasst als bei unbelasteten Liegenschaften.

Publikation zur Studie: → <http://www.vwl.unibe.ch/papers/dp/dp1502.pdf>



Stefan Fahrländer
Dr. rer. oec.
Partner bei Fahrländer Partner AG
sf@fpre.ch



Manuel Lehner
MSc ETH
Partner bei Fahrländer Partner AG
ml@fpre.ch

Anmerkung der Redaktion

Der negative Effekt von Flug-, Strassen- und Bahnlärm auf Wohneigentumspreise und Marktmieten von Wohnungen wurde weltweit und auch in der Schweiz in diversen Studien untersucht und belegt. Weniger weiss man über die Lärmauswirkung auf die Marktwerte von Renditeliegenschaften. Fahrländer Partner hat diese Aspekte im Auftrag des Bundesamts für Umwelt (BAFU) erforscht und konnte dabei auf einen grossen Datensatz mit Daten auf Ebene Mietobjekt, umfassenden Kosteninformationen sowie Marktwerten von Wohn- und Geschäftsliegenschaften zurückgreifen.