Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 86 (2011)

Heft: 10

Artikel: Ruhe ist Gold : Studie misst die preismindernde Wirkung von Lärm

Autor: Omoregie, Rebecca

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-247678

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 04.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

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 teurer: die verkehrsberuhigte Weststrasse in Zürich.

Von Rebecca Omoregie

Schauplatz Weststrasse im Zürcher Kreis 3: Bis vor kurzem rollten hier täglich mehr als 20 000 Fahrzeuge durch heruntergekommene Häuserschluchten. Die Lärmbelastung betrug an der berüchtigten 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 Renditelage 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-

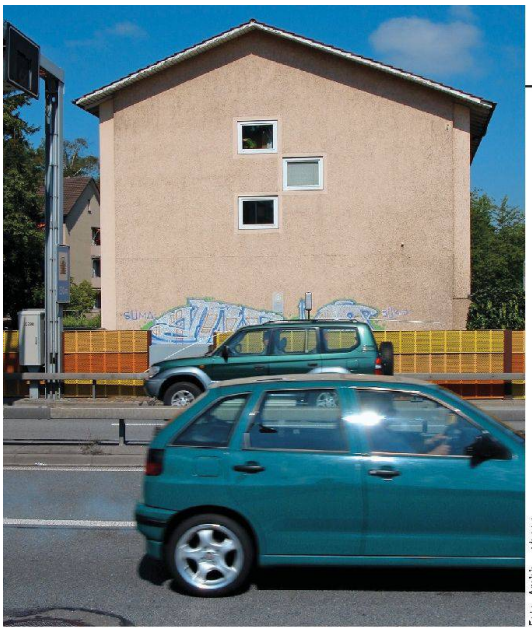


Foto: Archiv wohnen

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. Spannend 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.

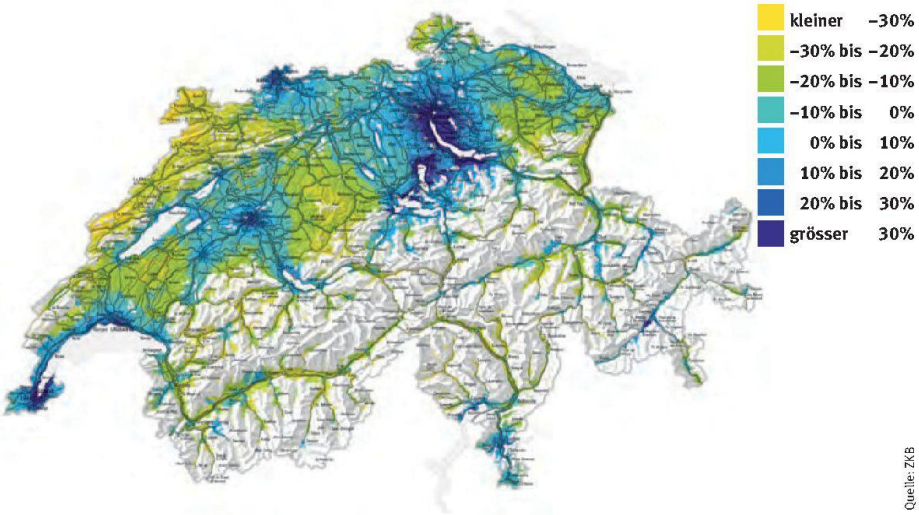
Nimmt man alle diese Lagefaktoren zusammen, erhält man die teuersten Lagen in der Schweiz. Dazu gehören einerseits die steuergünstigen Schwyzer Seegemeinden wie Wollerau und Freienbach sowie die Zürcher Seegemeinden Zollikon, Küsnacht und Kilchberg, die von Seelage und gleichzeitig kurzer Distanz nach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