

Welchen Einfluss hat Lärm auf den Wert?

Starker Verkehrslärm oder eine neue Anflugschneise wirken sich negativ auf Ihren Immobilienwert aus. So berechnen Sie den Verlust.

Es ist ganz klar: Eine Liegenschaft, die durch Verkehrslärm belastet wird, hat einen geringeren Wert als ein vergleichbares Haus ohne Belastung. Und eine neue Umfahrungsstrasse führt zu einer Wertverminderung. Doch wie hoch ist diese? Die Lage – und darunter fällt auch das Kriterium der Lärmbelastung – ist neben dem eigentlichen Baukörper die wichtigste Bestimmungsgrösse des Immobilienwertes. Die Erfahrung zeigt, dass der Wert von Liegenschaften im oberen Segment durch Lärmbelastung stärker in Mitleidenschaft gezogen wird als bei Häusern in einem unteren Marktsegment. Und zentrumsnahe Objekte wiederum deutlich weniger stark als solche in abgelegenen Gegenden.

Die hedonische Bewertung, eine weit verbreitete Schätzungsmethode, stützt auf tatsächliche Handänderungen ab und bestimmt für jeden relevanten Faktor der zu bewertenden Liegenschaft (Flächen, Volumen, Bauweise, Alter, Erreichbarkeit, Infrastruktur, Steuerbelastung usw.) einen Betrag. Die Summe ergibt schliesslich den Gesamtwert des Objektes. Anhand dieser Methode kann der durch die Lärmbelastung verlorene Wert annähernd beziffert werden. Ebenso ist es möglich, die Auswirkung von Lärmsanierungen auf den Immobilienwert zu bestimmen.

Lärm wird übrigens sehr individuell wahrgenommen und kann darum nicht eins zu eins anhand von Dezibelwerten in Frankenbeträge umgerechnet werden. In der hedonischen Bewertung werden deshalb bei der Bestimmung der Lärmbelastung nur wenige Abstufungen unterschieden. Der Schätzungsexperte macht dann die Zuordnung.

SVIT Bern – der regionale Kompetenzpartner für alle Immobilienfragen. svit-bern.ch