

5. Eduard Issel, Immobilienexperte

Die Situation des Flughafens Wien

Ohne Worte

Quelle: Google earth



Größenverhältnis zum Umland Ohne Worte

Quelle: Google earth



Was sehen wir?

Unseren Wiener Flughafen.

Eine gewaltige Waffe.

Gleich etwa einem großkalibrigen COLT GOVERNMENT.





Government:

Ein (leider)passender Begriff.

Nur viel gefährlicher.

Weil: **Diese Waffe – Flughafen –**
kann in alle Richtungen los gehen.

Wenn wir dank Google jetzt als Normalbürger auch einen exzellenten Überblick über unser Land haben, so wie die Flughafenverantwortlichen schon seit Jahrzehnten, kann ich nicht umhin ganz einfach eine Frage zu stellen:

Hat das hat von unseren verantwortlichen Politikern über die Jahrzehnte NIEMAND bemerkt?



Ich möchte hier nicht das beliebte
„Politiker - bashing“
oder generelle „Beschimpfung“ betreiben.

Aber man kann kaum umhin zu sehen,
dass uns Generationen von politisch Verantwortlichen
durch Fehlentscheidungen und/oder Unterlassungen
oder „geschehen lassen“ von Fehlentwicklungen
in diese Situation gebracht haben.



Lärm ist hörbarer Müll!



Dieses Zitat stammt aus dem Eröffnungsstatement einer Tagung der Österreichischen Gesellschaft für Raumplanung und dem Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft Umwelt, und Wasserwirtschaft bereits aus dem Jahr 2005.

Weitere Aussagen daraus:

30 % der österreichischen Bevölkerung fühlt sich durch Lärm gestört.

80 Mio EU Bürger leiden unter Lärmbelästigung,
170 Mio unter permanenter störender Beschallung und ca 20%
fühlen sich dauernd von Lärm stark belästigt - in den Städten sogar 30%!

20% der EU Bürger sind Lärmpegeln ausgesetzt, die von Wissenschaftern und Medizinern als untragbar angesehen werden.



Als Immobilienexperte, ist für mich das Thema Lärm, insbesondere auch Fluglärm und seine Auswirkungen auf das wertvollste wirtschaftliche Gut, das oft lebenslang oder über Generationen erarbeitet wurde, die Immobilie, von speziellem Interesse.

Wie weit ist der Verlust gesamt gesehen BEI ALLEN betroffenen Immobilien zu bewerten im Verhältnis zum sogenannten Nutzen, den uns politisch und wirtschaftlich verflochtene Interessensgruppierungen darzustellen versuchen?

Aus diesem Grund hat auch die TU Wien schon vor über 15 Jahren begonnen die Daten über die beobachteten Immobilien auszuwerten und zu interpretieren.

Daraus entwickelte sich die Methode der „Hedonischen Preise„. Vereinfacht gesagt sind das virtuelle Preise die ein Käufer für die einzelnen Eigenschaften eines Gutes, hier der jeweiligen Immobilie, zu zahlen bereit ist (oder „lustig“ ist). Also z.B. für Zustand und Größe einer Wohnung oder die externen Lageeigenschaften des Standortes einer Immobilie. So bewirkt ein etwa um 10% höherer Akademiker- und Maturantenanteil in der unmittelbaren Nachbarschaft eine Erhöhung des Immobilienpreises um ca. 12 %!



Das Institut für Stadt und Regionalforschung der TU Wien hat schon vor längerer Zeit in einer Analyse für jene Zählgebiete die in einem Korridor von 500 Meter um Abflugrouten in Wien liegen, einen Preisunterschied von fast 10% (genau 9,2 %) festgestellt.

Präziser:

In den vom Fluglärm NICHT belasteten Gebieten sind die Preise für Eigentumswohnungen um 9,2 % HÖHER als in den fluglärmbelasteten Zonen.

Diese Aussage ist nach meiner Ansicht nach wie vor für jeden Einzelnen, der eine Immobilie in einer derartig betroffenen Lage besitzt, wohl dramatisch. Dies deswegen, weil diese Werte in der Praxis als Durchschnittswerte zu verstehen sind.

Somit könnte das für bestimmte Einzelimmobilien natürlich ein Mehrfaches von 10%, vielleicht auch 50 % Abschlag oder auch, je nach individueller Lage, wesentlich mehr ergeben.



Um praktische Beispiele der Auswirkung von Fluglärm auf Immobilienpreise/ -werte zu demonstrieren, haben wir Überlegungen für Flughafen-Anrainerorte wie Zwölfaxing oder Margareten am Moos angestellt.

Zwölfaxing:

Schon vor einiger Zeit (2005) wurde eine Wertminderung von durchschnittlich 30 % festgestellt.

Ausgangslage:

ca.1450 gemeldete Personen in ca.740 Haushalten

ca. 467.500m² Grundstücke –schon bebautes, gewidmetes Gebiet

ca. 140 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern/ Siedlungsbauten

ca. 600 Einfamilien- inkl. Reihenhäuser



Wenn nun ein (vorsichtig angenommener) Durchschnittsgrundstückspreis von ca. € 145.- für die 467.500m² Grundstücke angesetzt wurde, so ergab das einen Wert von € 67,787.500,-

Für 140 Wohnungen nahmen wir durchschnittlich (wieder sehr moderat) pro Einheit nur € 72.000.- an, in Summe somit € 10,080.000 .-

Für 600 Einfamilienhäuser wurden pro Einheit durchschnittlich nur € 150.000.- angenommen (unabhängig von Alter oder Größe).

So ergab das eine Größenordnung von € 90,000.000.-

In Summe somit € 167,867.500.-

Eine festgestellte Wertminderung von 30 %, ergab einen Wert von - € 50,360.000.-

somit einen Verlust von € 68.054.- pro Haushalt

und € 34.731.- pro Person (von Baby bis Pensionist).



In der Zone 7, also im am stärksten lärmbelasteten Gebiet von Zwölfaxing lagen zum Beobachtungszeitraum (2005) ca. 85 Einfamilienhäuser. Dort wurde nach allgemeiner Beurteilung mit einer Reduktion um 50 bis 55 % gerechnet.

Als Praktiker muss ich allerdings bemerken, dass auch bei extrem reduzierten Preisen eine wirtschaftlich noch sinnvolle Verwertung von derartigen Liegenschaften dennoch äußerst schwierig bis unmöglich, sein dürfte.

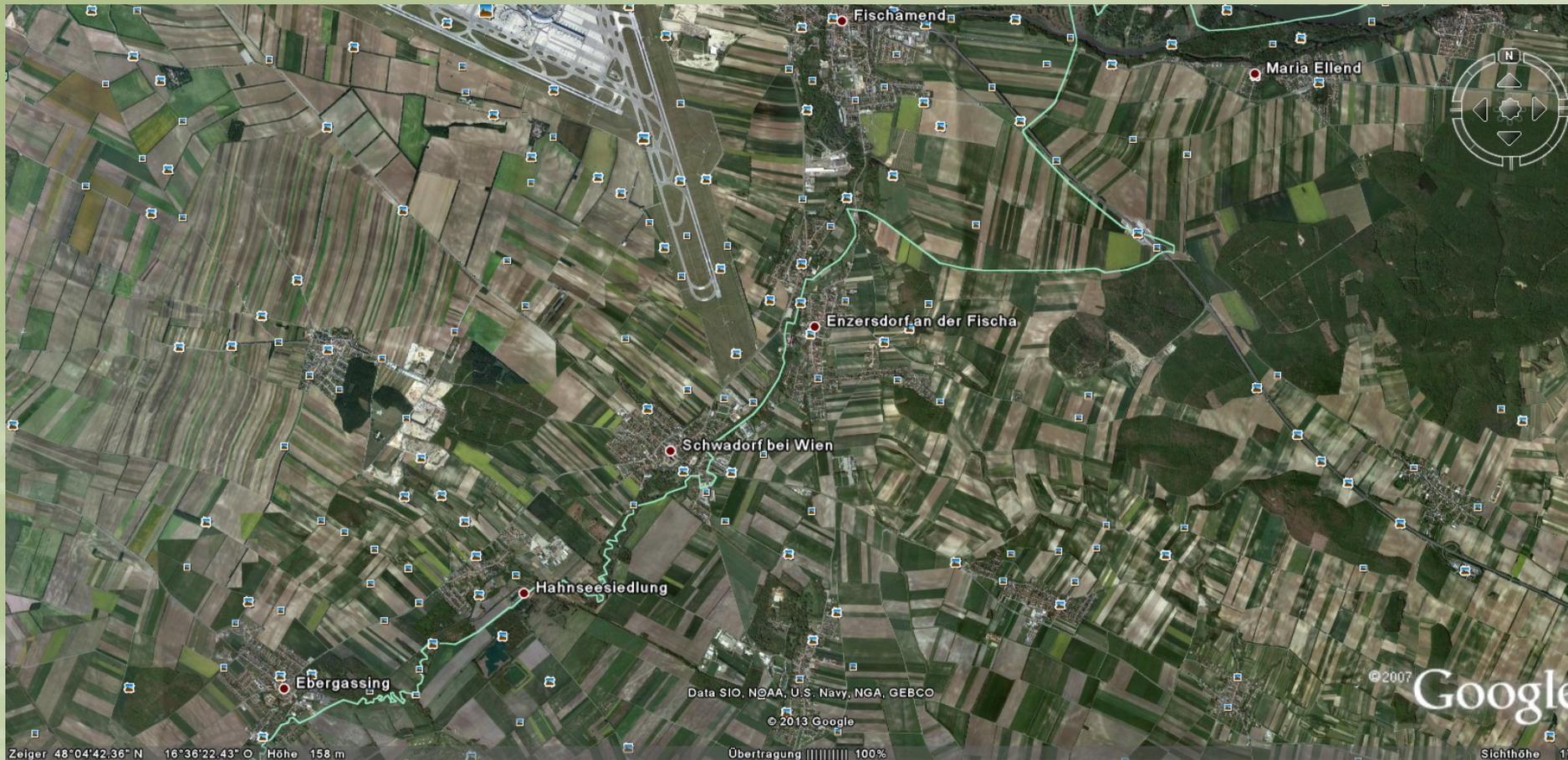
Dr. Jutta Leth

Immobilienwertminderung
am Beispiel einer Liegenschaft
in Margarethen am Moos.

Diese Liegenschaft ist seit 4 Generationen
im Familienbesitz



Immobilienwertminderung Margarethen am Moos 1.Lageplan



Einflugschneise Piste 16/34

Lärmberechnungswerte des Flughafens:



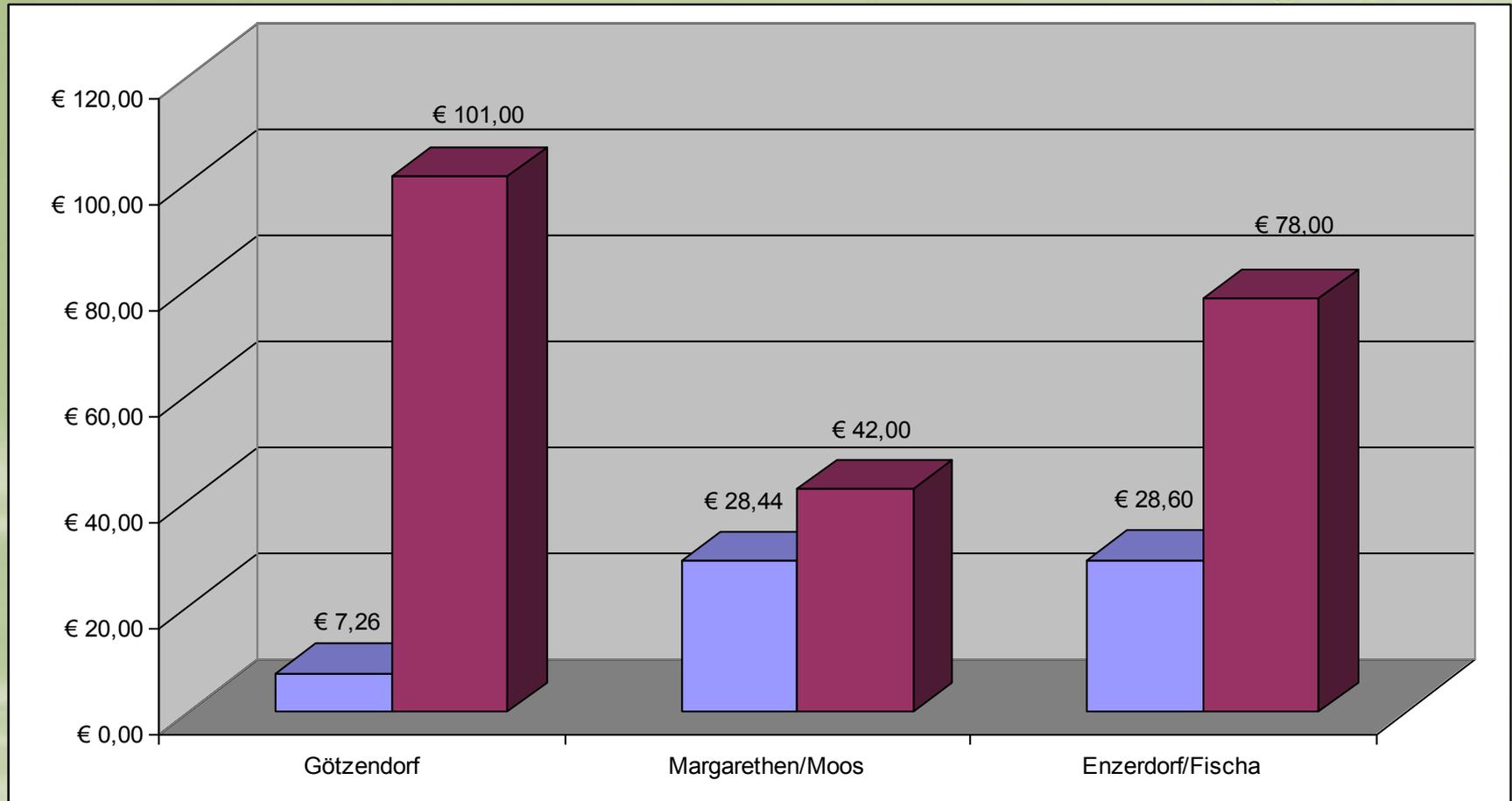
Immobilienwertminderung Margarethen am Moos
3. Immobilienkaufpreis-Vergleich



Grundbuchnummer	Datum	Preis [EUR/m ²]	Gemeinde
3/11LN	1990	€ 7,26	Götzendorf
201/92	1992	€ 28,44	Margarethen/Moos
360/92	1992	€ 28,60	Enzersdorf/Fischa
siehe Anhang	2010	€ 101,00	Götzendorf
siehe Anhang	2010	€ 42,00	Margarethen/Moos
siehe Anhang	2010	€ 78,00	Enzersdorf/Fischa



Immobilienwertminderung Margarethen am Moos 3. Immobilienkaufpreis-Vergleich



Zusammenfassung

Margarethen Moos nicht mehr lebenswert !



Durch Sanierung der **Piste 16/34** (Schulterverbreiterung) werden Großflugzeuge (A380) landen (**Mehr Lärm!**)
Bevölkerung wird und wurde nicht darüber informiert (Mehrbelastung) bzw. **nicht entschädigt!**

Keine Ablöse der Immobilienwertverluste.

Land NÖ sollte 1. Ansprechpartner sein, fühlt sich aber **nicht zuständig.**

Dialogforum = Abteilung Flughafen Wien (es werden nur die Interessen der FH Wien AG gewahrt!)

Lärmschutzfenster sind für die Betroffenen von Margarethen Moos **nicht ausreichend (Gartenbenützung unmöglich!)**



Sicherheitszonen der Flughafen Wien AG wurden für Margarethen Moos **nicht entschädigt.**

**Keiner, der sich Wohnen einigermaßen leisten kann, akzeptiert übermäßigen Lärm.
Die finanzierende Bank auch nicht.**



Den Schaden haben leider die Menschen, die oft schon seit Generationen dort und in allen anderen betroffenen Gebieten in und um Wien, leben. Lange bevor es einen Flughafen gab.

Viele MÜSSEN jetzt dort leben weil es kaum jemand gibt, der einen adäquaten Geldwert für Liegenschaften in besonders belasteten Gebieten aufbringen kann und will.

Wir haben auch schon vor Jahren gedacht, dass dies wohl eine grundlegende Debatte auf allen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Ebenen zur Folge haben muss.

... haben wir gedacht ...

... die Politik übt sich weiterhin im Wegschauen und dem Aufbau diverser Abwehrmechanismen.



Die wirtschaftlichen Konsequenzen etwa bei Verkauf, Erbschaft, Teilung, Belehnung, Neubewertung von Kreditrisiken, (Wertberichtigungen bei Banken erforderlich?), Einbußen bei Vermietungen, Einbußen bei langfristigen Ertragsberechnungen, etc. sind vielfältig.

Aber natürlich nicht nur für den Einzelnen, ganz besonders gilt das für den gesamten Wirtschaftskreislauf.

Ich verweise deshalb ganz besonders auf diesen Zusammenhang mit der Gesamtwirtschaft, da de facto die meisten wirtschaftlichen Risiken letztlich zumeist über Immobilienwerte abgesichert sind.

Sie gehören zu den wahren inneren Werten unserer Wirtschaft.

Zu guter Letzt noch ein praktisches Beispiel:

Es kauft jemand von einem Bauträger in so einer belasteten Zone z.B. etwa im Wiental (Westanflugschneise) in schöner unverbaubarer Aussichtslage eine Eigentumswohnung mit einer großzügigen Terrasse.

Aber wie gut ist die Terrasse, im Sommer als outdoor- Wohnzimmer gedacht, zu nutzen wenn die zwecks Umsteigen („Hub-Problematik“ !!) mit Prämien angelockten (Billig)Flieger auf der berühmten Perlschnur aufgereiht ca. im Minutentakt ankommen und etwa am Sonntagnachmittag nur eine schreiende Unterhaltung auf der (teuren) Terrasse möglich ist?

Ob der Käufer seinen Kaufpreis im Falle eines Wiederverkaufes –bei steigendem Flugverkehr und damit Lärmvolumen- jemals wieder abgegolten bekommt? Der Markt reagiert zwar ziemlich träge und zeitverzögert aber er passt sich an. Und das wird sehr schmerzhaft. Für alle, die betroffen sind.





Sollen wir die Kollateralschäden die, ab den fünfziger Jahren, durch politische Fehlentscheidungen und/oder Unterlassungen von (früheren und leider genauso heutigen) höchst kurzsichtigen Politikergenerationen, in den betroffenen Gebieten und bei Anrainern entstanden sind, weiterhin unwidersprochen zulassen?

Wenn wir nun zu den Anfangs gezeigten zwei Luftbildern zurückkehren, sehen wir eine Unzahl vernichteter Grundstückswerte, dessen Gesamtausmaß alle unsere Vorstellungen weit übersteigt.



Allein die riesigen, vom Lärm extrem betroffenen Flächen sind vernichtete und verpasste Chancen für eine wunderbare Stadtentwicklung Richtung Osten und Südosten.

Die endverantwortlichen Politiker in Wien und Niederösterreich kalkulieren nach wie vor in uralter Manier bewusst mit der Trägheit vieler Bürger und dem Faktor Zeit, indem sie annehmen, dass sich die Bürger ja gottergeben an alles gewöhnen.



Genau diese Schamlosigkeit der politisch Endverantwortlichen und der für Sie agierenden Vasallen (richtig: eher Handlanger, weil mir der erstgenannte Begriff für diese Spezies zu intellektuell erscheint) **ist der Grund, dass immer mehr Bürger immer weniger an demokratische Werte glauben.**

Wir haben das alles mehrfach in sog. Bürgerbeteiligungsverfahren, Mediationsverfahren, Umweltverträglichkeitsprüfungsverfahren, Diskussionsrunden etc. erlebt, wo auch die gutmütigsten Bürger den Verdacht, dass die Ergebnisse schon längst vorprogrammiert waren, nicht mehr ignorieren konnten.



Wurden hier vorgegebene demokratische Spielregeln quasi als Scheingefechte - ich muss das Wort mit der Frage leider wiederholen - nicht schamlos missbraucht?

Alleine das Verfahren zur Umweltverträglichkeitsprüfung in Schwechat war nach Aussage vieler Beobachter, erschreckend, peinlich, perfide bis abstoßend.



Vom Menschen-Tier-Umwelt-verachtenden Lärm einmal abgesehen, stellt sich mir noch folgende Umwelt-Frage am Rande: kann man, unterhalb von Flugrouten besonders abgasbelastete Agrarflächen, überhaupt noch „biologisch“ bewirtschaften?

**Zum Abschluss:
Stellt der Begriff Moral in unserer Politik überhaupt
noch eine Größenordnung dar?**

Genau diese Frage ist zwar nicht neu, wird aber für einen zukünftig noch funktionierenden Rechtsstaat immer brennender.