

Was ist Seesicht wert?

Käufer und Mieter von Wohnobjekten greifen für den Blick aufs Wasser tief ins Portemonnaie

Von Philippe Thalmann*

Der Autor des folgenden Beitrags geht der Frage nach, inwieweit Seeblick den Preis bzw. die Miete eines Wohnobjekts in die Höhe treibt. Offenbar recht kräftig, wie Untersuchungen zeigen. (Red.)

Verschiedene Beispiele haben es gezeigt: Es scheint sich zu rechnen, Bäume zu fällen, um dadurch von einer Wohnung aus direkten Seeblick zu erhalten – selbst bei saftigen Bussen. Aber was ist denn ein solcher Blick den Käufern und Mietern von Wohnungen wirklich wert?

Rückgriff auf den hedonischen Ansatz

Um diese Frage fundiert zu beantworten, greifen Ökonomen auf ein Tool zurück, das schon oft bei der Bewertung von Strassen- oder Fluglärm oder auch eines Verkehrsanschlusses seine Dienste erwiesen hat: der hedonische Ansatz. Es handelt sich um eine statistische Methode, die die Preise von Immobilien mit ihren Eigenschaften vergleicht, um daraus den Beitrag jeder einzelnen Eigenschaft zu bewerten. Im einfachsten Fall hat von zwei sonst identischen Reihenhäusern das eine Seeblick, das andere nicht. Wenn zudem noch beide gleichzeitig gehandelt werden, dann misst der Preisunterschied direkt den Wert der Seesicht. Dies kommt aber äusserst selten vor. Viel öfter muss der Ökonometriker aus einer grossen Anzahl von Handänderungen, die eine gleich grosse Anzahl von Immobilien betreffen, wovon jede sich durch mehrere Eigenschaften von den anderen unterscheidet, sorgfältig den Einfluss jeder einzelnen Eigenschaft ausrechnen.

Bei der Seesicht kommt noch die Schwierigkeit hinzu, diese zu messen. Das kann subjektiv geschehen, wenn der Bewohner oder ein Experte auf der Terrasse oder dem Balkon steht und die Sicht bewertet – bei Hunderten von Immobilien natürlich ein sehr aufwendiges Verfahren. Heutzutage wird auf digitale Landeskarten zurückgegriffen, die es erlauben, von jedem Punkt aus die sichtbaren Flächen verschiedener Typen zu berechnen. Die reichsten Datensätze sind sogar 3 D, so dass die Höhe des Aussichtspunktes und Blickhindernisse, wie eben Bäume, berücksichtigt werden können.

Die ZKB in der Pionierrolle

Erste Bewertungen der Seesicht in der Schweiz wurden von Marco Salvi und Patrik Schellenbauer von der Zürcher Kantonalbank (ZKB) durch-



«Status-orientiert»: Wohnen im Einklang mit der eigenen Lebenswelt. Einzelstücke vom Designer, die nicht jeder hat, peppen den Wohnraum auf.

geführt. Sie haben die theoretische Aussicht für sämtliche bewohnten Hektaren im Kanton Zürich ausgerechnet, aus einem Beobachtungsstandort im Zentrum jeder Hektare und 4 Meter über Grund. Die Aussicht ist theoretisch, weil zwar die Topografie berücksichtigt wurde, nicht aber Hindernisse wie Bäume oder Gebäude. Diese Information fliesst ein in ein hedonisches Modell, das aus den bezahlten Preisen für 11 000 Einfamilienhäuser berechnet wurde. Dabei zeigt sich, dass ein Haus mit Sicht auf über 4000 Hektaren Seefläche (was für rund 5% der Einfamilienhäuser in der Stichprobe zu trifft) mindestens 11,2% teurer ist als das genau gleiche Haus am gleichen Standort, aber ohne Seesicht. Der Zuschlag bei den Häusern mit einer mittleren Seesicht von 2000 bis 4000 Hektaren beträgt 6,2%. Die Seesicht übt einen deutlich grösseren Einfluss auf die Preise aus als die allgemeine Sicht.

In der Tat ist der Preiszuschlag für eine schöne Aussicht ohne Seesicht gering. Die Häuser mit den 10% besten Ausichten lassen sich bloss 3,2% teurer verkaufen als vergleichbare Häuser ohne Aussicht. Kumuliert man den Einfluss von See- und allgemeiner Sicht, resultiert für die Top-Lagen (die 1% besten Lagen in der Stichprobe) ein Zuschlag von 14,5%, der einzig und allein auf die Sicht

zurückzuführen ist. Das ist eine untere Grenze, da nicht bei allen Gebäuden die tatsächliche Aussicht der theoretischen entspricht. Wer ein Haus kauft, weiss jedoch sehr wohl, ob aus dem Sofa im Wohnzimmer der Seeblick genossen werden kann oder nicht. Dies führt zu einer Unterschätzung des Preiseffektes der (See-)Sicht.

Detaillierte Daten für die Rhonestadt

Deshalb griffen Professor Andrea Baranzini und Caroline Schaerer von der Fachhochschule für Verwaltung in Genf auf noch detailliertere Daten zurück, nämlich auf eine 3-D-Karte für den Kanton Genf. Damit berechnen sie die Wasserfläche, die man in einem Radius von einem Kilometer von einer Stichprobe von Gebäuden aus sehen kann, und zwar auf Bodenhöhe, in der Mitte des Gebäudes und unter dem Dach. Dies unter Berücksichtigung des Geländes sowie anderer Gebäude und der Vegetation, die die Sicht verstellen können. Unter dem Dach eines Gebäudes gleich am Ufer sieht man 107 Hektaren Genfersee im Radius von einem Kilometer, im Durchschnitt aber nur 0,18 Hektaren. Die Sicht vom jeweils nächsten der drei Punkte fliesst in das hedonische Modell, das die Mieten von über 10 000 Mietwohnungen erklärt, ein. Das Modell berücksichtigt daneben noch 32 weitere Eigenschaften der Wohnungen, wie z. B. die Bauperiode, die Grösse, die Distanzen zu verschiedenen Destinationen in der Stadt, die Struktur der Nachbarschaft sowie die Sicht auf andere Arten von Flächen und auf die Berge.

Für die Seesicht ergibt sich ein Koeffizient, der folgendermassen interpretiert werden kann: Sicht man aus einer Wohnung eine Hektare See, so erhöht dies die Miete um 0,47%. Bei einer Durchschnittsmiete im Kanton Genf von etwa 13 000 Fr.

entspricht dies etwa 60 Fr. pro Hektare und Jahr. Überträgt man dieses Resultat auf Eigentumswohnungen, die heute kaum unter 650 000 Fr. zu haben sind, so zahlt der Käufer über 3000 Fr. pro Hektare Seesicht.

Die Seesicht ist die Aussichtsvariable, die den grössten Unterschied zwischen dem niedrigsten und dem besten Wert verursacht, nämlich «stolz» 65%. Im Vergleich dazu ist die Wohnung mit der besten Bergsicht nur 10% teurer als die Wohnung mit der geringsten Bergsicht (wenn alles andere gleich ist). Die Sicht auf die Kathedrale oder den Jet d'Eau gibt je noch 5% hinzu. Die Sicht auf Wälder und besonders auf Industrieflächen reduziert die Mieten.

Fast gleiche Werte für Zürich und Genf

Die Ergebnisse für Genf und Zürich sind nicht direkt miteinander vergleichbar. Dafür bietet sich eine andere Untersuchung des um Professor José Ramirez und mich erweiterten Genfer Teams, die die Schweizerische Mietpreisstrukturerhebung verwendet. Darin wurden die Mieter gefragt, ob sie von ihrer Wohnung aus einen See und Berge sehen oder nicht. Werden für die Städte Genf und Zürich getrennt hedonische Modelle der Mieten geschätzt, ergeben sich Prämien für Seesicht von 6,3% in Genf und 6,8% in Zürich, also praktisch dieselben Werte. All diese Studien zeigen, dass eine Busse, die das Baumfällen verhindern soll, sich unbedingt nach dem Wert der davon profitierenden Liegenschaft richten muss. Sie zeigen auch, dass die Seesicht besonders geschätzt wird – höher als Bergsicht zum Beispiel oder auch die Nähe zu Gewässern.

* Der Autor ist Professor für Volkswirtschaftslehre an der ETH Lausanne.

Ausmass der Seesicht im Kanton Zürich

