

Wenn steigender Verkehrslärm den Wert von Immobilien mindert

Hamburg, 02.05.2018

Lärm, und vor allem Verkehrsgeräusche, macht nicht nur Menschen krank, sondern beeinträchtigt auch den Wert von Immobilien erheblich. Über das Wie und Warum – immoverkauf24 klärt Immobilienbesitzer und solche, die es werden wollen, auf.

Lärm macht krank – dieser Umstand ist ausreichend erforscht und lässt sich sogar quantifizieren: Ab 40 Dezibel (dB (A)) ist der Schlaf beeinträchtigt, ab 60 dB(A) werden Geräusche als „laut“ empfunden und die Konzentration ist gestört. Bei 80 dB(A) besteht ein erhöhtes Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen – eine Geräuschbelastung, die an einer Hauptverkehrsstraße zu finden ist. Anders sieht es bei der Auswirkung von Lärm auf Immobilien aus. Zwar herrscht Einigkeit darüber, dass die Lärmbelastung ein wesentliches Kriterium für die [Lage](#) ist und somit auch den Immobilienwert beeinflusst. Eine allgemeine Regel, nach der man das Ausmaß der Wertminderung durch steigende Lärmbelastung erfassen könnte, gibt es jedoch nicht.

Manch ein Sachverständiger wagt die Aussage, dass sich der Immobilienwert durch Verkehrslärm mit jedem Dezibel über 50 dB (A) um durchschnittlich ein Prozent mindert. „Tatsächlich hängt jedoch das Ausmaß der Wertminderung durch Lärmimmission immer von mehreren Faktoren ab“, weiß Dr. Niels Jacobsen, Geschäftsführer von immoverkauf24, einem Immobilienportal, das auf die Beratung rund um den Immobilienverkauf spezialisiert ist.

Maßgeblich sind neben der **Art und Intensität der Lärmbelastung** auch Eigenschaften der zu bewertende Immobilie selbst: Je nach **Art des Objektes, Art der Lage** und **Marktsituation** kann sich eine gleichartige Lärmbelastung ganz unterschiedlich stark auf den Wert verschiedener Immobilien auswirken. „Denn eine Zwei-Zimmer-Wohnung in Innenstadtlage, die für junge Leute geeignet ist, wird auch bei einer gesteigerten Lärmbelastung attraktiv bleiben. Eine für Familien geeignete Wohnung in gleicher Lage wird wahrscheinlich stärker durch eine Lärmimmission im Wert gemindert“, erklärt Jacobsen.

Entsprechend muss die Situation von jeder Immobilie individuell betrachtet werden. „Ein Sachverständiger schätzt den Wert einer lärmbelasteten Immobilie in der Regel durch ein [Vergleichswertverfahren](#) ein“, erklärt Jacobsen. „Dazu betrachtet der Sachverständige die Verkaufspreise ähnlicher Immobilien mit vergleichbarer Lärmbelastung und macht Zu- oder Abschläge, abhängig von den individuellen Eigenschaften der Immobilie und der Marktsituation.“

Wie stark ist die eigene Immobilie von Lärm betroffen? Lärmkarten liefern Aufschluss

Eigentümer, die zunächst einmal selbst abschätzen wollen, ob ihre Immobilie von einer wertmindernden Lärmimmission betroffen ist, können im Netz recherchieren, ob ihr Wohngebiet von einer sogenannten Lärmkartierung erfasst wurde. Denn Paragraph 47a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verpflichtet Städte und Gemeinden die Geräuschbelastung in Ballungsräumen, an Hauptverkehrsstraßen, an Haupteisenbahnstrecken sowie in der Umgebung von Großflughäfen durch Lärmkarten zu dokumentieren. Auf solchen Karten sind die Gebiete, die dauerhaft von Lärm betroffen sind, farblich markiert: Die Farbskala reicht von Orange, was eine Lärmbelastung von 50-55 Dezibel bedeutet, bis Blau, in solchen Gebieten beträgt die Lärmbelastung mehr als 80 dB.

Ist keine Lärmkarte für ein Wohngebiet vorhanden, ist das tendenziell ein gutes Zeichen. Wer jedoch seine Immobilie verkaufen, belasten oder vermieten will, braucht genaueren Aufschluss: Dabei hilft ein Sachverständiger, der den [Verkehrswert](#) abschätzt.

Rechte von Immobilienbesitzern, die von Verkehrslärm betroffen sind

Den besten Lärmschutz bieten Maßnahmen an der Lärmquelle selbst: Das bedeutet leisere Fahrzeuge und Fahrbahnbeläge und Eingriffe in die Verkehrsplanung. Darauf haben Immobilienbesitzer jedoch in der Regel kaum Einfluss. Sie müssen auf lokal wirkende Lärmschutzmittel setzen, wie Lärmschutzwände oder Schallschutzfenster. Einen Anspruch auf die Kostenübernahme durch die Kommunen haben Anwohner in der Regel nur, wenn der Verkehrslärm durch Neubau oder eine wesentliche Änderung von Straßen oder Schienenwegen hervorgerufen wird. In von Flugverkehr betroffenen Gebieten gibt es sogenannten Schutzzonen: Innerhalb dieser haben Immobilienbesitzer einen Anspruch auf Schallschutz, abhängig von der Nähe zur Lärmquelle und dem Maß der Dauerschallbelastung.

Und was ist mit Anliegern an bestehenden Autobahnen oder Bundesstraßen? Sie haben keinen Rechtsanspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Jedoch stellt der Bund jährlich Mittel für den Lärmschutz zur Verfügung, von denen auch lärmbelastete Anwohner ohne Rechtsanspruch profitieren können. Mehr Informationen über solche Leistungen liefert das Landesamt für Umwelt des jeweiligen Bundeslandes.

Bei allem Unmut über zunehmenden Verkehrslärm bleibt festzustellen, dass der Ausbau des Verkehrsnetzes auch positive Auswirkungen hat – und zwar auch auf den Wert vieler Immobilien. Denn verlängerte U-Bahn-Linien und neue Autobahnzubringer verbessern die Anbindung vieler Gebiete und dass kann den Verkehrswert von Immobilien auch wieder steigern.

Über immoverkauf24

Immoverkauf24 ist ein Immobilienportal, das auf die Beratung rund um den Immobilienverkauf spezialisiert ist. Rund 500.000 Nutzer finden hier monatlich Beratung – ob auf dem großen Ratgeberportal oder durch einen persönlichen Ansprechpartner – zum Immobilienverkauf, zur Wertermittlung oder zur Baufinanzierung. Immoverkauf24 wurde 2011 als erstes auf den Immobilienverkauf spezialisiertes Onlineportal von Dr. Niels Jacobsen gegründet und umfasst ein Team von rund 40 Mitarbeitern am Standort Hamburg und mehr als 700 Regionalpartnern, bestehend aus Sachverständigen und Immobilienmaklern.

immoverkauf24 GmbH
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit:
Charlotte Salow
Schillerstrasse 44 A | 22767 Hamburg
Geschäftsführer: Dr. Niels Jacobsen
Handelsregister Hamburg HRB 118289

Telefon: +49 (0)40 / 300 3965 19
+49 0800 – 100 42 19*
Fax: +49 (0)40 – 300 3965 29
E-Mail: info@immoverkauf24.de
Internet: www.immoverkauf24.de

* Kostenlos aus dem deutschen Festnetz und aus deutschen Mobilfunknetzen