

IMMOBILIENPREISE IM KONTEXT DES GEPLANTEN TIEFENLAGERS NÖRDLICH LÄGERN

► WIE WIRKT SICH DAS TIEFENLAGER AUF DIE IMMOBILIENPREISE AUS?



Abbildung 1: Visualisierung der Oberflächenanlage in Stadel Haberstal zum Zeitpunkt ca. 2050 (Bild: Nagra).

Der Preis von Immobilien setzt sich grundsätzlich aus vielen verschiedenen preisbildenden Faktoren zusammen. Aspekte wie eine schöne Aussicht auf Gewässer, Berge oder Naturlandschaft, eine gute Anbindung ans Verkehrsnetz oder die Nähe zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten wirken generell preistreibend. Im Gegensatz dazu gehen Lärm und andere Immissionen, Sichtkontakt mit Industriearealen oder eine periphere Lage tendenziell einher mit tieferen Preisen. Diesen nachfrageseitigen Faktoren stehen angebotsseitige Aspekte wie Immobilienbestand, Baulandreserven oder Bautätigkeit gegenüber. In gegenseitiger Wechselwirkung findet im Zuge der Marktmechanismen die Preisbildung statt.

Der Einfluss eines einzelnen Faktors auf die Immobilienpreise kann mit statistischen Methoden abgeschätzt werden, wenn genügend Daten zu erfolgten Transaktionen vorliegen. Da es noch kein Tiefenlager für hochradioaktive Abfälle gibt, fehlen für den Einfluss dieses Faktors belastbare empirische Daten. Der Einfluss eines Tiefenlagers auf die Immobilienpreise kann deshalb im Voraus nicht exakt beziffert werden. Eine Studie¹ hat untersucht,

welche Auswirkungen Kernkraftwerke in der Schweiz auf die regionalen Immobilienpreise haben. Die Analyse zeigte, dass ein Kernkraftwerk im Umkreis von bis zu 15 km den Preis von Immobilien proportional zur Distanz um ca. 2 bis 9% negativ beeinflussen kann. Bei einem Kernkraftwerk ohne Kühlturm ist der negative Effekt geringer, als bei einem Kernkraftwerk mit Kühlturm. Offenbar spielt also die Sichtbarkeit der Anlage eine wichtige Rolle. Ein Tiefenlager weist ein deutlich geringeres objektives Gefährdungspotenzial auf, als ein Kernkraftwerk. Die Autoren schliessen daraus, dass bei einem Tiefenlager in der Schweiz negative Effekte auf Immobilienpreise höchstens bei unmittelbarer Sichtbarkeit der Oberflächenanlagen zu erwarten wären. Bei vergleichbaren Anlagen im Ausland konnten

.....



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Energie BFE

Sozio-ökonomische Untersuchungen im Sachplan geologische Tiefenlager

Der Bundesrat hat im Konzeptteil Sachplan geologische Tiefenlager⁷ festgelegt, dass sozioökonomische Auswirkungen eines Tiefenlagers umfassend abgeklärt werden müssen. Den Auftakt dieser Abklärungen bildete eine ausführliche «Sozioökonomisch-ökologische Wirkungsstudie»^{8, 9, 10} die in allen potenziellen sechs Standortregionen durchgeführt wurde. Deren Resultate bildeten die Basis für den Aufbau des sozio-ökonomischen Monitorings (s. oben) sowie für sogenannte «Vertiefte Untersuchungen»¹¹. Mit vertieften Untersuchungen können bei Bedarf Erkenntnisse aus dem Monitoring genauer analysiert werden. Eine erste vertiefte Untersuchung der Universität St. Gallen hat sich damit befasst, wie die Standortregion regionalwirtschaftlich vom Tiefenlager profitieren kann.¹²

aufgrund der positiven regionalwirtschaftlichen Auswirkungen (Arbeitsplätze, Aufträge) auch steigende Immobilienpreise im Umfeld von Nuklearanlagen ermittelt werden.

Für das geplante Tiefenlager in Nördlich Lägern sollen die Oberflächenanlagen, im Einklang mit der Stellungnahme der Regionalkonferenz Nördlich Lägern², im Gebiet Haberstal platziert werden. Es handelt sich dabei um eine abgeschlossene, grösstenteils von Wald umgebene Geländekammer (s. Abbildung 1). Die Anlage ist von Wohngebieten aus dadurch kaum sichtbar. Durch die Lage der Anlage ist auch sichergestellt, dass die Immissionen während der Bautätigkeit minimiert werden können. Aufgrund dieser messbaren Faktoren ist folglich nicht damit zu rechnen, dass eine grossräumige, substantielle Abwertung von Immobilien aufgrund des Tiefenlagers erfolgen wird.

Neben solchen messbaren Faktoren können subjektive, «gefühlte» Aspekte wie das Image einer Region einen Einfluss auf Immobilienpreise haben. Solche Effekte sind sehr schwierig zu erfassen bzw. vorherzusagen. Inwiefern sich das Image der Standortregion verändert, hängt auch von der Akzeptanz des Projektes in der Bevölkerung ab. Daten des Immobilienberatungsunternehmens Wüest Partner³ zeigen, dass die Akzeptanz für ein Tiefenlager in der Wohnumgebung im Verlauf des Verfahrens gestiegen ist, wenngleich eine Mehrheit immer noch ablehnend eingestellt ist. Mit einem sicherheitsgerichteten, transparenten Verfahren und strengen sicherheitstechnischen behördlichen Vorgaben ist die Basis gelegt für die Akzeptanz des Tiefenlagerprojektes in der Bevölkerung.

1 Bundesamt für Raumentwicklung / Wüest & Partner (2011): Wirkungen von geologischen Tiefenlagern für radioaktive Abfälle auf die regionalen Immobilienmärkte.

2 Regionalkonferenz Nördlich Lägern (2021): Stellungnahme zur Oberflächeninfrastruktur.

3 Wüest Partner / NZZ (2020): Ein Tiefenlager in der Wohnumgebung? Einschätzungen der Schweizer Bevölkerung. Ergebnisse der Befragung aus dem Immo-Barometer 2012, 2014, 2016, 2018 und 2020.

4 BFE (2016): Konzept für das Monitoring der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen geologischer Tiefenlager und des Standortauswahlverfahrens im Rahmen des Sachplans geologische Tiefenlager.

5 BFE (2019): Sozioökonomisches Monitoring zum Standortauswahlverfahren für geologische Tiefenlager: Pilotdurchführung und Pilotbericht.

6 BFE (2021): Abgeltungen im Sachplan geologische Tiefenlager. Faktenblatt.

7 BFE (2011): Sachplan geologische Tiefenlager - Konzeptteil 2011. Revision vom 30. November 2011.

8 BFE (2014): Sozioökonomisch-ökologische Wirkungsstudie SÖW in Etappe 2. Schlussbericht.

9 BFE (2014): Sozioökonomisch-ökologische Wirkungsstudie SÖW: Nördlich Lägern, Standortareal NL-2. Faktenblatt.

10 BFE (2014): Sozioökonomisch-ökologische Wirkungsstudie SÖW in Etappe 2. Regionsbericht Nördlich Lägern.

11 BFE (2016): Konzept für die «Vertieften Untersuchungen (VU)» in Etappe 3 des Standortauswahlverfahrens für geologische Tiefenlager.

12 BFE (2020): Vertiefte Untersuchung «Beschaffungswesen und Regionalwirtschaft». Sachplan geologische Tiefenlager.

WIE HABEN SICH DIE REGIONALEN IMMOBILIENPREISE ENTWICKELT?

Damit allfällige Veränderungen festgestellt und nachgewiesen werden können, hat das BFE ein sozioökonomisches Monitoring initiiert.^{4, 5} Darin werden nicht nur die Immobilienpreise, sondern eine grosse Bandbreite sozio-ökonomischer Indikatoren abgebildet. Das Monitoring zeigt, dass z. B. durchschnittliche Eigentumswohnungen im Zürcher Teil von Nördlich Lägern zwischen 2010 und 2020 eine Wertsteigerung von +50% erfahren haben (s. Abbildung 2).

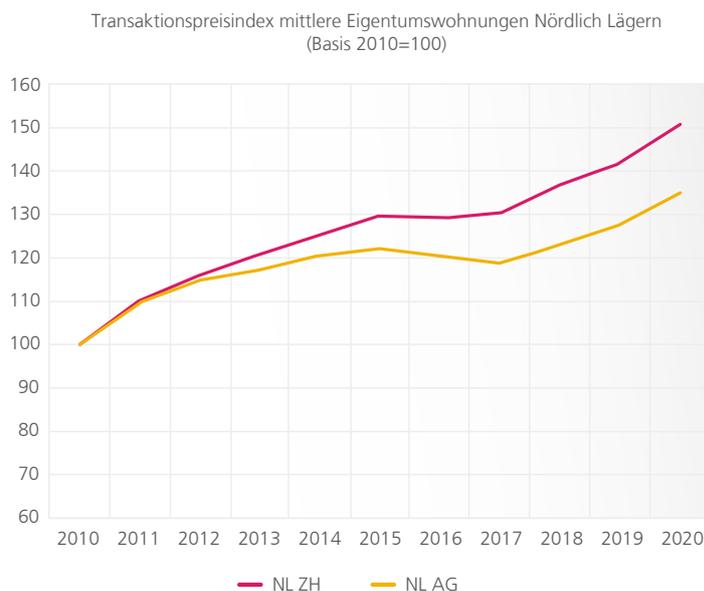


Abbildung 2: Wertentwicklung mittlere Eigentumswohnungen in Nördlich Lägern 2010–2020 (Quelle: Wüest Partner).

WELCHE ENTSCHÄDIGUNGEN GIBT ES?

Direkte Entschädigungen sind gesetzlich geschuldet für die folgenden Fälle:

- Direkte Schäden, z.B. Schäden an Strassen oder Gebäuden
- Enteignungen, z.B. Enteignung von Land
- Umweltschäden, z.B. Schäden an Lebensräumen oder Flurschäden
- Übermässige Immissionen bei Immobilien, z.B. Geruch, Lärm etc.

Überdies sind Abgeltungen vorgesehen. Abgeltungen sind finanzielle Leistungen, welche die Standortregion für das Lösen einer nationalen Aufgabe erhalten soll.⁶

IMPRESSUM — Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK — Bundesamt für Energie BFE, Sektion Entsorgung radioaktive Abfälle, Pulverstrasse 13, CH-3063 Ittigen — Postadresse: Pulverstrasse 13, 3003 Bern — Tel. +41 (58) 462 56 11 — Fax +41 (58) 463 25 00 — sachplan@bfe.admin.ch — www.radioaktiveabfaelle.ch