**Werverluste weit schlimmer als bisher angenommen!**

**Wertverluste weit schlimmer als bisher angenommen!**

**Berner Immobilienhändler bestätigen 50% bis 70% Wertverlust durch Mobilfunkantennen und Hochspannungsleitungen**

Hans-U. Jakob, 21.4.05  
Quelle: Berner-Zeitung vom 21.4.05

„Früher habe er über dieses Argument von Mobilfunkgegnern laut gelacht“, sagt Jean-Pierre Weyermann von der Berner Immobilienfirma Schneller AG gegenüber der BZ. Doch in letzter Zeit sei er brutal eines Besseren belehrt worden. Sogar ?massiv?, das heisst ?30 bis 50 Prozent?, könne der Marktwert einer Liegenschaft sinken, wenn eine Antenne oder eine Stromleitung in der Nähe eingerichtet werde.

**Wie Seifenblasen zerplatzt** sind die Behauptungen der Mobilfunkbetreiber, das Gegenteil sei der Fall. Eine Liegenschaft gewinne ungeheuer an Wert, sobald irgendwo eine Mobilfunkantenne gut sichtbar sei. Der Kaufinteressent resp. der zukünftige Mieter habe dann die Gewissheit, dass in seiner Wohnung sehr gute Empfangsverhältnisse herrschten.  
Eine arrogante Bemerkung, die tönte als sei das Festnetz bereits abgebrochen worden.

**Schätzungsbeamte haben momentan alle Hände voll zu tun**  
Auch Paul Brand, Inhaber der Aare Immobilien-Treuhand AG in Muri BE, stellt fest, dass sich Anfragen für Hausschätzungen wegen Strahlen häufen. Schreibt die BZ weiter.  
?Es ist eine neue Form von äusserem Einfluss.? Mit einer abstrahlenden Anlage in der Nachbarschaft werde es zunehmend schwieriger, ein Haus zu vermieten. Der Ertragswert sinke, und es komme zu einer Wertverminderung.

**Eidgenössische Schätzungskommission irrt sich gewaltig**  
Es sei nicht grundsätzlich zu schätzen, welchen Wert eine Liegenschaft durch eine nahe Antenne verliere, sagt Francesco Canonica. Er ist Mitglied des Kreises 6 (Region Bern) der Eidgenössischen Schätzungskommission. ?Es gibt viele Daten über Strahlen?, sagt er, laut BZ. Darauf stütze sich auch das Recht, wenn es darum gehe, eine Antenne oder Leitung zu bauen. ?Aber Tabellen und Richtwerte, was das finanziell bedeuten kann, gibt es nicht?, so Canonica, ?denn jeder Fall ist ein Einzelfall, ähnlich wie beim Lärm.?

Da irrt sich aber Herr Canonica ganz gewaltig. Als Mitglied einer eidgenössischen Kommission ist er leider zum Irrtum verpflichtet, sonst wird er befördert. (hinaus)

**Die zur Zeit gültigen Minimalsätze nach Fachstelle Gigaherz.ch**  
Der Immobilienmarkt hat sich zur Zeit auf folgende Wertverluste eingependelt, welche sich in der Praxis als Minimalansätze für Schätzungen immer wieder bewähren:

10% Wertminderung als Grundlage, sobald sich ein Mobilfunksender sichtbar in der Nähe befindet. Dann für jedes V/m zusätzliche Feldstärke je 10% Zuschlag. Das heisst bei 2V/m beträgt die Wertminderung 20% bei 3V/m = 30% und bei 4V/m = 40%. Was darüber ist, muss von vornherein als unverkäuflich bezeichnet werden.

Diese Zahlen werden vom Liegenschaftsmarkt diktiert und richten sich nicht danach, ob irgendwelche Immissions- oder Anlagegrenzwerte eingehalten sind oder nicht. Praktisch jeder interessierte Käufer einer Liegenschaft fragt heute nach Mobilfunksendern in der Nähe des Kaufobjektes. Viele potentielle Käufer lassen bereits vor dem Kauf sogar Strahlungs-messungen durchführen.  
Mieter ziehen bei berechneten Werten von über 1V/m nur noch als vorübergehende Notlösung ein, wenn sie keine andere Wahl haben.

**Keiner will???s auf dem Dach schreibt die BZ weiter**  
Dächer von Mehrfamilienhäusern seien begehrte Antennenstandorte. Die Mobilfunkanbieter dürften aber nur dann eine Antenne installieren, wenn der Besitzer einwillige. Offenbar sei das immer seltener: ?Neun von zehn Hausbesitzern lehnen entsprechende Anfragen ab?, sagte Rolf Kuhn, Inhaber der Liegenschaftsverwaltung Kuhn Immobilien in Worb. Erstaunlich sei Kuhns Bilanz, weil die Telefongesellschaften den Hausbesitzern Mieten für die Antennen zahle. Kuhn wisse von einem Fall, in dem ein Unternehmen für die Jahresmiete 4000 Franken zahlte.

**Tiefstapler**  
Uuuuh! Da sind aber Herr Kuhn und die BZ schlecht informiert, oder sie handeln nach dem Grundsatz: „Über Geld redet man nicht, Geld hat man!“  
Die Jahresmieten für einen idealen Antennenstandort betragen zur Zeit 12’000 bis 15’000 Franken. Zahlbar im Voraus bei Vertragsabschluss für 20 Jahre. Wer billiger abschloss. hat schlecht verhandelt oder ist übers Ohr gehauen worden.  
Sehr oft ist im Mietvertrag effektiv schon von 3000 bis 4000 Franken die Rede. Der Rest ist dann einfach Schwarzgeld, unter dem Tisch hindurchgereicht und an den Steuerbehörden vorbeigeschmuggelt.

**Seifenopern**  
Dass Hauseigentümer immer seltener bereit sind, ihr Dach als Antennenstandort zur Verfügung zu stellen stimmt hingegen wieder. Die meisten von ihnen können halt schon rechnen. Auch 240’000 Franken Antennen-Mieteinnahmen können zum Bumerang werden, wenn die Liegenschaft dadurch 500’000 bis 1 Million an Handelswert verliert oder wenn jahrelange treue, problemlose Mieter davonlaufen.

Deshalb gehen die Mobilfunkbetreiber jetzt vermehrt auf Gemeinden los, um öffentlichen Grund und öffentliche Bauten zu okkupieren.  
Zu diesem Zweck werden momentan im Raum Zürichsee von der Swisscom wahre Orgien von ganztägigen Einseifungs-Seminaren für Gemeinderäte und Gemeindefunktionäre durchgeführt. Mit dem Tagungsziel: Wie kann ich als Lokalpolitiker Antennengegner neutralisieren?

Orientiert, oder besser gesagt, desorientiert wird hier über die angebliche Unbedenklichkeit von Mobilfunkstrahlung, über die Massen von ungebildeten, schlecht orientierten und psychich gestörten, von bösen Buben angeführten Antennengegnern.

Auch mit Einschüchterungen über Enteignungsmöglichkeiten wird nicht gespart. Am Schluss gibt???s dann zur Versöhnung ein feines Essen und ein „kleines Geschenk“, welches die Freundschaft besiegelt.

Damit kein kritischer Fachmann an der Einseifungsfeier teilnimmt, wird streng mit Anmeldeformular und mit Eingangskontrolle gearbeitet. Gemeinden, die kritische Fachleute mitnehmen wollen, wird mitgeteilt, dass diese an der Seifenoper unerwünscht sind und daher gar nicht erst hineingelassen werden. (Beispiel Erlenbach ZH)

**Hochspannungsleitungen führen zu noch extremeren Wertverlusten**  
Wohnbauten in der Nähe einer Stromleitung können auch dann einen Wertverlust erleiden, wenn die Überbaubarkeit nicht behindert wird und keine Immissionen zu befürchten sind. So die BZ weiter. Viele Käufer würden sich nämlich aus psychologischen Gründen nicht mehr für solche Liegenschaften interessieren. Dies hielt das Bundesgericht in einem Urteil aus dem Jahr 2003 fest. Ein Landwirt aus dem Glarnerland klagte, seine Liegenschaft werde um 70 Prozent entwertet, weil die Stromleitung über seinem Grundstück aufgerüstet wird. Der Kläger habe allerdings nur die in einem solchen Fall übliche Entschädigung für ein einfaches Durchleitungsrecht erhalten. So die BZ.

**Existenzvernichtende Wertverluste von 70%**   
Die übliche Enschädigung für das Durchleitungsrecht für eine Hochspannungsleitung beträgt im Schnitt etwa 1 Franken pro Tag. So nobel zeigt sich unser extrem wirtschaftsfreundliches Bundesgericht. Wo leben wir eigentlich?

Entschädigt werden nur Grundstücke unter der Leitung. Anrainer gehen leer aus, obschon sich bei ihnen exakt das gleiche Schadenbild zeigt.  
Rein der Verlust auf dem Verkehrswert beträgt gut 70% wie ein Musterbeispiel aus dem Kanton Aargau zeigt.

Kaufpreis eines Einfamilienhauses der oberen Preisklasse Fr. 850’000. Dann der Bau von 2 Hochspannungsleitungen über das Nachbargrundstück mit 80 m hohen Masten in einer horizontalen Entfernung von 25 m.

Nachdem sich die Frau des Hausbesitzers infolge des Magnetfeldes von 1.5 bis 2 Mikrotesla einen Hirntumor zugezogen hatte, wollte das Ehepar wegziehen. Das Höchstgebot für das 850’000 Franken teure Haus war auf 250’000 Franken zusammengeschrumpft. Nur gerade soviel betrug das einzige Angebot auf zahllose Ausschreibungen hin.

Gemäss dem Bericht Nr. 214 des BUWAL von 1995 beträgt das Risiko für Hirntumore bei Kindern das 4-Fache bei 0.3 Mikrotesla. Und bei 2Mikrotesla? Und bei Erwachsenen?  
Das 3-fache Leukämierisiko für Kinder liegt gemäss demselben Bericht ebenfalls bei 0.3 Mikrotesla und was passiert bei 2 Mikrotesla? (Ein entsprechender Erfahrungsbericht aus der Praxis mit dem 20-fachen Leukämierisiko für Kinder wird demnächst auf dieser Seite publiziert)

**Wenn sich das Bundesgericht erfrecht,** hier von rein psychologischen Wirkungen zu sprechen, soll sich der Leser die Schimpfworte für diese Damen und Herren in Lausanne selber zusammensuchen. Wir möchten dieses Papier nicht so besudeln, dass sämtliche Computer und Drucker des Landes zu stinken beginnen. Wir wundern uns allerdings schon seit geraumer Zeit nicht mehr, dass wir immer öfter und immer lauter das Wort von der Bananenrepublik zu hören bekommen, zu der unser einst so demokratisches und stolzes Land zur Zeit degradiert wird.