

Windenergie und Immobilienpreise

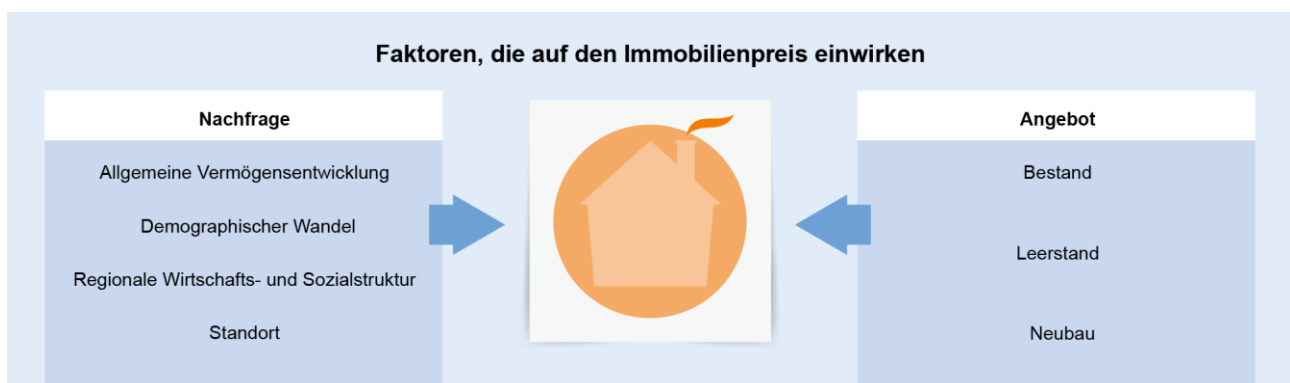
Der dezentrale Ausbau der Windenergie an Land benötigt Raum. Vielerorts führt dies zu Konflikten bei der Planung neuer Windenergieanlagen oder der Ausweisung dafür vorgesehener Konzentrationszonen. Besorgte Bürgerinnen und Bürger befürchten eine Beeinträchtigung ihrer Lebensqualität durch die Eingriffe in die Natur und die Folgen im Umfeld der Windenergieanlagen wie Schattenwurf, Betriebslärm oder Infraschall. Damit geht auch die Sorge einher, die Auswirkungen von Windenergieanlagen würden den Wert umliegender Grundstücke und Immobilien deutlich mindern.

Um die Bürger bei der Planung neuer Windenergieanlagen erfolgreich einzubeziehen und über das Thema Windenergienutzung umfassend aufzuklären, gilt es, diese Bedenken ernst zu nehmen. Diesbezüglich stellt sich folgende Frage: Hat der Ausbau der Windenergie Auswirkungen auf die Immobilien- und Grundstückspreise?

Preisbildung auf dem Immobilienmarkt

Der Preis eines Grundstücks, einer Wohnung oder eines Hauses bildet sich grundsätzlich nach denselben Mechanismen wie für jedes andere Gut auf dem Markt. Das Preisniveau hängt demnach von Angebot und Nachfrage ab. Das Angebot wird durch Bestand, Leerstand und Neubau bestimmt. Die Nachfrage hängt vom Standort, regionalen Wirtschafts- und Sozialstrukturen, der allgemeinen Vermögensentwicklung sowie dem demographischen Wandel ab. Auf den endgültigen Kaufpreis wirken sich schließlich aber auch noch individuelle Faktoren aus. Dazu zählen Lage und Erreichbarkeit des Grundstücks sowie Größe, Baujahr und Zustand der Immobilie.¹

Besonders im ländlichen Raum, wo der Ausbau der Windenergie überwiegend stattfindet, kommt der demographischen Entwicklung eine zentrale Bedeutung zu. Da immer mehr Menschen vom Land in die Stadt ziehen, sinkt die Nachfrage nach Immobilien in ländlichen Regionen, was schließlich zu Preisrückgängen führt.² Da in die Kaufentscheidung aber immer auch persönliche Gründe und Vorlieben hineinspielen, lässt sich der tatsächliche Preis eines Grundstücks oder einer Immobilie nur äußerst schwer berechnen.



¹ Günter Vormholz: Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Immobilienpreise (Vortrag im Rahmen des Faktenchecks vom 22.11.2016 in Bielefeld).

² Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2016): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. Analysen Bau.Stadt.Raum. Band 12. Bonn.

Kurzfristige negative Wertveränderungen von Immobilien

Bei der Bewertung einer Immobilie soll ihr Wert auf dem Markt möglichst objektiv erfasst werden. Dabei fließen viele Faktoren ein, sodass der ermittelte Wert von den durchschnittlichen Immobilienpreisen abweichen kann. Lassen sich infolge baulicher Veränderungen im Umfeld einer Immobilie, wie etwa der Errichtung einer Windenergieanlage, geringere Preise erzielen, so sprechen Sachverständige von „vorübergehenden Marktirritationen“.³ Das bedeutet, die Immobilienwerte sinken kurzzeitig, pendeln sich jedoch nach einer Weile wieder auf dem ursprünglichen Niveau ein.

Werden von den Windenergieanlagen verursachte Umweltbelastungen in der Öffentlichkeit als potenzielles Risiko wahrgenommen, kann sich dies negativ auf das allgemeine Kaufinteresse auswirken und schließlich zu einer Marktirritation führen. Um die Zahlungsbereitschaft für eine Immobilie negativ zu beeinflussen, reicht es laut Günter Vornholz aus, dass der Käufer von einem potenziellen Risiko ausgeht.⁴ Auf der anderen Seite könnte die Annahme eines solchen Risikos aber auch bewirken, dass der Verkäufer einen geringeren Kaufpreis von ihm verlangt.

Aktuelle Studienlage zu Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Immobilienpreise

Während des fortschreitenden Ausbaus der Windenergie wurden bereits verschiedene Umfragen und Untersuchungen erstellt, die einem möglichen Einfluss der Windenergienutzung auf Immobilienpreise nachgehen. Empirisch lässt sich ein solcher unmittelbarer Effekt auf die Entwicklung der Immobilienpreise jedoch nur sehr schwer nachweisen. Die einzelnen Wirkungszusammenhänge sind derart komplex, dass sehr viele Einflussfaktoren berücksichtigt werden müssten, die von Fall zu Fall unterschiedlich ausgeprägt sein können. Um den Einfluss von Windenergieanlagen auf die Preisbildung lang-

fristig zu erfassen, wäre es aber notwendig, zwei Gebiete miteinander zu vergleichen, die bis auf den Faktor der vorhandenen Windenergieanlagen identisch sind. Es ist allerdings nahezu unmöglich, zwei weitgehend gleichartige Gebiete zu finden.



Befragungen von Immobilienmaklern und Haus- und Grundbesitzerverbänden sowie statistische Erhebungen durch Kommunen bieten einen Ansatz, den Zusammenhang zwischen der Nutzung von Windenergieanlagen und Immobilienpreisen abzubilden. Doch auf welcher Datengrundlage beruhen diese Erhebungen und wie aussagekräftig sind sie?

Wissenschaftler der Goethe-Universität Frankfurt befragten im Jahr 2003 Immobilienmakler aus 15 Maklerbüros in küstennahen Regionen Ostfrieslands und Schleswig-Holsteins nach ihrer persönlichen Einschätzung der Situation am Immobilienmarkt. Drei befragte Maklerbüros gaben dabei an, dass Windenergieanlagen zu einer Wertminderung von 20 bis 30 Prozent führen würden. Zwei Büros gingen von einem Wertverlust von 5 bis 10 Prozent aus, während ein weiteres Büro von einem Verlust von 10 bis 20 Prozent ausging. Da in diese Studie nur wenige Maklerbüros aus bestimmten Regionen einbezogen und nach ihrer persönlichen Meinung gefragt wurden, sind die Ergebnisse jedoch nicht repräsentativ.



Der Immobilienverband Deutschland (IVD) führte im Jahr 2013 eine Umfrage durch, an der bundesweit insgesamt 688 Makler teilnahmen. Befragte, die bereits am Verkauf einer Immobilie in der

Nähe einer Windenergieanlage beteiligt waren oder von

³ Siehe Fußnote 1.

⁴ Siehe Fußnote 1.

solch einer Veräußerung wussten, rechneten gleichermaßen wie ihre Kollegen, die noch keine Erfahrungen mit dem Verkauf von Immobilien in der Nähe einer Windenergieanlage gemacht hatten, mit einer Wertminderung von durchschnittlich 20 Prozent. Verkaufserfahrene Befragte zeigten sich davon überzeugt, dass Windenergieanlagen weiterhin einen negativen Einfluss auf den Wert von Immobilien haben werden, auch wenn die Akzeptanz für erneuerbare Energien künftig steigt. Etwa die Hälfte der verkaufsunerfahrenen Befragten erwartete hingegen, dass Windenergieanlagen mittelfristig ein selbstverständlicher Bestandteil des Landschaftsbildes und Immobilien in ihrer Nähe akzeptiert werden.

Die Stadt Aachen veröffentlichte im Jahr 2011 eine Studie, in der mögliche Auswirkungen des Windparks Vetschauer Berg auf die Immobilienwerte nahe gelegener Ortsteile über einen Zeitraum von zehn Jahren erfasst wurden. Laut dieser Studie sei es „höchst unwahrscheinlich, dass die Windkraftanlagen die Werte der umliegenden Wohnimmobilien beeinflusst haben“.⁵

Ein Gutachterausschuss des Kreises Steinfurt erforschte, wie sich Windenergieanlagen auf den Wert unbebauter Grundstücke in ihrem Umfeld auswirken. Von 246 Kaufverträgen wurden für 26 Verträge wesentliche Wertminderungen festgestellt, die sich allerdings auf andere Faktoren zurückführen ließen, während ein ausschließlicher Einfluss von Windenergieanlagen nicht zu beobachten war. Nur in wenigen Einzelfällen konnte kein anderer Faktor als die Windenergie ausgemacht und daher auch nicht ausgeschlossen werden, dass die örtlichen Windkraftanlagen eine Verringerung der Kaufpreise bewirkten.

Im Landkreis Aurich wurden Grundstücke mit Einfamilienhäusern untersucht, die sich im Umfeld von Windenergieanlagen befinden. Im Rahmen dieser im Jahr 2016 veröffentlichten Studie konnten die Gutachter jedoch

keine negativen Auswirkungen auf den Kaufpreis der Immobilien nachweisen. Vielmehr wurden hier sogar steigende Preise festgestellt, die sich laut den Gutachtern aber auf andere Faktoren zurückführen lassen, wie zum Beispiel einen unverbauten und freien Ausblick von den Häusern in die Landschaft oder die allgemeine Einstellung der Bewohner gegenüber Windenergie.



Forderungen der Haus- und Grundbesitzerverbände

Haus- und Grundbesitzerverbände argumentieren, dass Immobilieneigentümer in ländlichen Gegenden ungeachtet von Windenergieanlagen ohnehin schon mit deutlichen Wertminderungen ihres Eigentums konfrontiert werden. Der Ausbau der Windenergie treibe diese negative Preisspirale noch weiter nach unten. Kritiker fordern daher vom Staat einen entsprechenden finanziellen Ausgleich für Grundstücks- und Wohnimmobilienbesitzer.

Eigentumsschutz bei der Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen

Da Eigentum verfassungsrechtlich (Art. 14 Grundgesetz) geschützt ist, ist der Eigentumsschutz auch im Planungs- und Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen zu berücksichtigen. Um den Ausbau der Windenergie zu steuern, können Kommunen im Zuge der Flächennutzungsplanung Windkonzentrationszonen ausweisen. Dies führt dazu, dass Windenergieanlagen in der Regel nur noch auf diesen Flächen und nicht außerhalb der Konzentrationszone errichtet werden dürfen. Bei der Festlegung dieser Konzentrationszonen werden auch die Belange zum Schutz der Bevölkerung geprüft, wie zum Beispiel ein ausreichender Abstand zwischen Wohnbebauung und potentiellem Standort der Anlage. Damit von einer Windenergieanlage keine schädlichen

⁵ Stadt Aachen (2011): Hat der Windpark Vetschauer Berg Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt von Wohnimmobilien in den Ortslagen Vetschau und Horbach?

Umweltauswirkungen ausgehen, muss ihr Bau und Betrieb genehmigt werden. In diesem Genehmigungsverfahren werden daher alle für die Umwelt relevanten Faktoren gutachterlich und behördlich geprüft. Wird eine Genehmigung schließlich erteilt, so soll damit sichergestellt werden, dass alle gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. Eine unverhältnismäßige oder gar schädliche Beeinträchtigung von Natur und Mensch soll dadurch ausgeschlossen werden.

Entschädigungen

Eine Entschädigung ist in Deutschland nur dann vorgesehen, wenn für den Bau großer Infrastrukturprojekte, wie zum Beispiel beim Straßenbau, benötigte Grundstücke enteignet werden. Für die Errichtung einzelner Windenergieanlagen oder ganzer Windparks werden die Eigentümer von Grundstücken in Deutschland aber nicht enteignet. In vielen Fällen treten die Betreiber von Windenergieanlagen als Pächter auf, die mit den Eigentümern der Flächen freiwillige Pachtverträge abschließen. Auch aus dem Grundrecht auf Eigentum (Art. 14 Grundgesetz) ergibt sich kein Anspruch auf Kompensation. Das Bundesverfassungsgericht urteilte bereits 1996, dass sich aus Artikel 14 des Grundgesetzes kein Recht auf „bestmögliche Nutzung“ des eigenen Grundstücks ergebe und eine Wertminderung durch den Grundstückseigentümer hinzunehmen sei. Änderungen der Attraktivität eines Grundstücks und eine mögliche negative Wertentwicklung verpflichten den Betreiber einer Windenergieanlage daher nicht zu einer Entschädigung. Ein gerichtlich einklagbarer Anspruch auf Entschädigung kann aber dann bestehen, wenn es durch den Betrieb einer Windenergieanlage zu Lärmentwicklung kommt, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung führt. Dies wäre der Fall, wenn festgelegte Grenz- und Richtwerte überschritten werden.

Impressum

EnergieAgentur.NRW GmbH
Roßstraße 92
40476 Düsseldorf

T: 0211/8371930
hotline@energieagentur.nrw
www.energieagentur.nrw

Ansprechpartner

EnergieDialog.NRW

www.energedialog.nrw

© EnergieAgentur.NRW GmbH / 07-2017



EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung