



Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Immobilienwerte

Die bereits in den zuvor erschienenen Informationsblättern beschriebenen Probleme wirken sich im Umfeld der Windenergieanlagen auch direkt auf die Werte der Grundstücke und Häuser aus.

Es ist unbestritten, dass die bevorzugten Anlagenstandorte mit Blick auf ihre zu erwartenden Pachteinahmen, zunächst eine Wertsteigerung erfahren werden. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass sich der Wert bei Eintritt der in den Informationsblättern 2 und 3 beschriebenen Risiken und Nebenwirkungen (ausbleibende Pacht und eventuelle Rückbaulasten) auch bis zur wirtschaftlichen Wertlosigkeit reduzieren kann.

Viel gravierender sind jedoch die Auswirkungen auf die (Wohn-)Immobilien in den umliegenden Ortschaften. Hier werden die negativen Auswirkungen durch

- die optischen Veränderungen der Landschaft durch die bis zu 200 Meter hohen Anlagen und deren Sicherheitsbeleuchtung,
- die Auswirkungen der hörbaren Anlagengeräusche,
- den unhörbaren Infraschall, der Auswirkungen auf den gesamten Organismus hat,
- den weitreichenden Schattenschlag der Rotoren,
- die subjektive Wahrnehmung durch jeden Einzelnen

den Verkehrswert der Immobilien nachhaltig ungünstig für den Eigentümer beeinflussen.

Bislang sind von den politisch Verantwortlichen und den übergeordneten behördlichen Stellen keine Untersuchungen zu den Auswirkungen von Windenergieanlagen auf den Wert benachbarter Immobilien initiiert worden. Dennoch haben sich bereits Haus- und Grundbesitzervereine sowie auch vereinzelt einige Universitäten mit diesem Thema befasst.

Wichtigstes Kriterium für die Bewertung des Einflusses von Windenergieanlagen auf den Wert einer Immobilie ist die von der Anlage ausgehende „Beeinträchtigung“. Diese orientiert sich in Deutschland derzeit nur an dem Abstand zur Windenergieanlage. Die Abstandsvorgaben wurden in den letzten Jahren jedoch nicht dem Höhenwachstum der Windenergieanlagen angepasst.

Die Begriffe „Beeinträchtigung“ und „Umwelteinflüsse“ finden sich in dieser oder ähnlicher Formulierung in verschiedenen gesetzlichen Regelungen wieder, welche für die Ermittlung von Markt-, Beleihungs- und Verkehrswerten von bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen. So werden sie u. a. in der Wertermittlungsverordnung als Lagemerkmale

benannt. Noch konkreter wird diesbezüglich das Bundes-Immissionsschutzgesetz, welches in seinem § 3 bereits „Schädliche Umwelteinwirkungen“ als solche definiert, die „nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbei zu führen“.

Neben den gesetzlich orientierten Definitionen sind es auch die persönlichen Wahrnehmungen des Einzelnen, die ein bewusstes oder unbewusstes Unwohlsein im Umfeld der Windparks erzeugen. Leider werden diese Fakten in keinem Amt oder Ausschuss registriert und ausgewertet, sondern nur im weitgehend privaten Kreis geäußert und wahrgenommen. Diese persönlichen Empfindungen haben jedoch einen wesentlichen Einfluss auf die Nachfrage nach Immobilien. So ergab eine Befragung in Schleswig-Holstein einen wesentlichen Einfluss von Windparks auf die Vermarktbarkeit von Grundstücken. Dieser reicht von 10 % Abschlag bis hin zur Unverkäuflichkeit.

Diese Werteinbußen können auch für Kommunen von großer Bedeutung sein. So sieht u. a. Prof. Dr. Erwin Quambusch (Bielefeld) einen beachtlichen Einfluss auf die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer. Er begründet dies mit einem Verweis auf § 82 Bewertungsgesetz (BewG), nachdem Ermäßigungen aufgrund „ungewöhnlich starker Beeinträchtigungen durch Lärm, Rauch und Gerüche“ in Betracht kommen. Der Bundesfinanzhof habe diese Auslegung bezüglich Windenergieanlagen bereits bejaht (Verweis von Prof. Dr. Quambusch auf Haufe-Index 1560784, NV 10/2006). Im Ergebnis würden sich die Grundsteuereinnahmen der Kommune reduzieren. Dass hier mit höheren Hebesätzen für alle Ortsteile gegengesteuert werden kann, muss der oft klammen Gemeinde in der Regel nicht gesondert erklärt werden.

Fazit:

- 1. Es ist zu erwarten, dass das Interesse von Immobilienkäufern an unserer Region nachlassen wird, da niemand neben einem Windpark wohnen will. Mit der schwindenden Nachfrage werden sich die Immobilienpreise reduzieren.**
- 2. Die Beeinträchtigungen werden sich nach und nach in den Wertgutachten der Sachverständigen negativ niederschlagen.**
- 3. Die Wertanpassungen erfolgen darüber hinaus auch bei der Sicherheitenbewertung durch Kreditinstitute. Die Folge sind geringere Beleihungswerte (Wertansatz einer Immobilie bei der Kreditvergabe) und daraus resultierend geringere Finanzierungsbereitschaft, höhere Zinssätze für neue und bestehende (nach Ablauf der Zinsbindung) Finanzierungen sowie eine eventuelle Forderung nach weiteren / ergänzenden Sicherheiten.**
- 4. Für die Kommunen können sich bei entsprechender Entwicklung wesentliche Einnahmeneinbußen bei der Grundsteuer ergeben, die nur durch eine Anhebung der Hebesätze auszugleichen scheinen.
Damit können sich finanzielle Auswirkungen auch auf Grundstückseigentümer in Ortsteilen ergeben, die nicht direkt neben den Windparks liegen.**

V.i.S.d.P. Dirk Meisinger
Schmiedegasse 21
99444 Blankenhain / OT Lengefeld

Verfasser: Steffen Patzer



Kontakt: lebenswertes-hochplateau@gmx.de

Info: www.windwahn.de/index.php/wissen/hintergrundwissen/bi-lebenswertes-hochplateau-informiert