

7. Sinkt der Wert meiner Immobilie durch Windkraftanlagen in der Umgebung?

Ja, die Nähe zu Windkraftanlagen (WKA) kann den Wert einer Immobilie mindern, insbesondere bei direkter Sichtbarkeit. Studien zeigen Wertverluste im einstelligen Prozentbereich, in ländlichen Gebieten mit direkter Sicht vereinzelt jedoch auch höhere Abschläge. Der Effekt ist oft am höchsten, wenn die Anlage neu ist und lässt über die Zeit nach.

Eine aktuelle Studie der RWI (Leibniz Institut für Wirtschaftsforschung) stellt fest: „In dieser Arbeit analysieren wir die lokalen Kosten sowohl von Windkraftanlagen als auch von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen), indem wir eine hedonische Preisanalyse auf Basis sämtlicher Immobilienanzeigen der größten deutschen Online-Immobilienplattform für den Zeitraum von 2009 bis 2021 durchführen. Über die Schätzung durchschnittlicher Hauspreiseffekte hinaus konzentrieren wir uns auf Distanz- und Intensitätsspezifische Effekte von Windkraftanlagen und PV-Anlagen auf Immobilienpreise. Wir finden, dass Windkraftanlagen einen negativen Effekt von **1-2 % auf Immobilienpreise** haben, der nach einer Entfernung von 3 km abklingt. Dieser Effekt scheint sich zu verstärken, je mehr Windkraftanlagen in der Nähe einer Immobilie installiert werden.“

Hier sind die wichtigsten Faktoren zusammengefasst:

Entfernung und Sicht: Der stärkste negative Einfluss tritt in unmittelbarer Nähe auf (unter 1–2 km) und nimmt mit zunehmendem Abstand ab. Sichtbarkeit ist ein Hauptfaktor für den Wertverlust.

Ausmaß des Wertverlusts: Das RWI-Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung stellte fest, dass Einfamilienhäuser im Umkreis von Windkraftanlagen 1-2 % an Wert verlieren. Ältere Studien gingen von höheren Werten aus.

Gewöhnungseffekt: Untersuchungen deuten darauf hin, dass die Wertminderung etwa drei Jahre nach Installation ihren Höhepunkt erreicht und der Einfluss danach geringer wird.

Das ist natürlich ärgerlich. Gleichzeitig hängt der individuell zu erzielende Preis für eine Immobilie von vielen Details sowie dem Geschick des Verkäufers ab.

Dazu kann ergänzt werden: Immobilien haben in den vergangenen Jahren auch in Ostholstein einen großen Wertgewinn erfahren.

Drohende Wertverluste in der Zukunft können aber insbesondere eintreten für schlecht gedämmte Altbausubstanz und bei Öl- und Gasheizungen für den Fall steigender Rohstoffpreise. Dabei ist z.B. auch zu beachten, dass die Gasnetze mit zunehmender Verwendung von Wärmepumpen von immer weniger Kunden erhalten werden müssen.