

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

Es gibt zu dieser Thematik verschiedene Studien, die alle ihre Schwächen haben. Die Nähe zu Windkraftanlagen (WKA) kann danach 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 Abschlüsse.

Der Effekt ist oft am höchsten, wenn die Anlage neu ist und lässt über die Zeit nach. Alle Untersuchungen kommen aber zu dem Ergebnis, dass andere Faktoren deutlich wichtiger sind, wie z.B. die wirtschaftliche Lage der Region und soziale Infrastruktur wie Schulen und Kinderbetreuung. So gesehen kann eine bessere Ausstattung der Kommune durch Gelder aus der Windkraft auch für ein besseres Angebot, geringere Abgaben für die Bürgerinnen und Bürger, Ansiedlungen von Gewerbe und Industrie und steigende Immobilienpreise sorgen (Grünheide hat nach der Tesla-Ansiedlung – die auch wegen des dortigen Angebotes an sauberem Strom erfolgte - sicher nicht mit sinkenden Preisen zu kämpfen).

Die 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.**“

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

Es gibt Studien, die zu dem Schluss kommen, dass der Effekt sich verliert und wenn überhaupt rund um die Bauphase vorhanden sei.

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 Kasseedorf einen sehr hohen Wertgewinn erfahren.

Wertverluste werden auch eintreten bei anderen Veränderungen in der Umgebung einer Immobilie wie Zunahme des Schwerlastverkehrs, Straßenbau (einerseits bessere Verkehrsanbindung, andererseits erhöhte Immissionen), ein benachbartes Gewerbegebiet, Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen oder ÖPNV in der Gemeinde, Höhe der Grundsteuern und übrigen Abgaben.

Sehr hohe Wertverluste drohen für schlecht gedämmte Altbausubstanz sowie 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 unterhalten werden müssen und in Zukunft ganz stillgelegt werden dürften.

Die Ereignisse um den Irakkrieg zeigen noch einmal deutlich:

Stabile oder mittelfristig sogar sinkende Energiepreise für Immobilien und Mobilität sind nur durch die zügige Umstellung von fossilen auf erneuerbare Energien aus Wind und Sonne zu erwarten.