

Sinkt der Wert meiner Immobilie durch Windkraftanlagen?

Es gibt zu dieser Thematik verschiedene Studien. Die Nähe zu Windkraftanlagen (WKA) kann danach den Wert einer Immobilie leicht mindern, insbesondere bei direkter Sichtbarkeit. Studien zeigen **Wertverluste im einstelligen Prozentbereich**, in strukturschwachen ländlichen Gebieten 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 des 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.**

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.

Fazit: Windkraftanlagen in der Nachbarschaft können den Wert einer Immobilie geringfügig mindern. Studien zeigen meist einen Rückgang im Bereich von 1 bis 2 Prozent, besonders bei direkter Sicht und ländlichen Regionen. Dieser Effekt erreicht oft nach drei Jahren seinen Höchstpunkt und nimmt danach wieder ab.

Unverkäufliche Immobilien? Zu den Aussagen der Bürgerinitiative: Übertrieben, wissenschaftlich fragwürdig, nicht übertragbar

Ein Text der Bürgerinitiative (s. unten) beschreibt pauschale Risiken von Windkraftanlagen für Immobilienpreise im ländlichen Raum, überzeichnet diese jedoch stark ("Unverkäuflichkeit") und vermischt belegbare Effekte mit umstrittenen Faktoren.

Weshalb sich dies nicht auf den geplanten Windpark in der Gemeinde Kasseedorf (Ostholstein) übertragen lässt und welche Faktoren einen weitaus geringeren Wertverlust für einen überschaubaren Zeitraum begründen, zeigt die folgende Auflistung:

1. Übertreibung: Die Formulierung "bis zur Unverkäuflichkeit" ist wissenschaftlich nicht haltbar. Selbst in Studien mit nachgewiesenen Preisabschlägen bleiben Immobilien handelbar.

2. Wissenschaftlich fragwürdig: Der Text nennt "Infraschall" als Grund für Unbewohnbarkeit. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz reguliert Emissionen streng; offizielle Fachbehörden und Umweltverbände wie der BUND stufen gesundheitsschädlichen Infraschall bei Einhaltung der Abstandsregeln als unbegründeten Mythos ein.

3. Einseitige Quelle: Die Berufung auf "unabhängige Makler" ist anekdotisch. Verlässliche Aussagen basieren stattdessen auf empirischen Immo-Markt-Daten (z. B. vom RWI Essen).

4. Lage und Nachfrage: Kasseedorf liegt in der Holsteinischen Schweiz nahe des Bungsbergs und ist im Gegensatz zu strukturschwachen, entvölkerten ostdeutschen Regionen durch Tourismus, landschaftliche Attraktivität und eine stabile Nachfrage geprägt. Ein kompletter Nachfrageeinbruch ist hier unrealistisch.

5. Entfernungen und Immissionsschutz: Gesetzliche Vorgaben und Schallschutzgutachten erzwingen Mindestabstände zur Wohnbebauung, wodurch die im Text genannten Extremwerte (für Häuser direkt unter 1000 m) nur einen sehr kleinen Kreis betreffen und auch dort sehr viel geringer ausfallen dürften.

6. Strengere Auflagen & moderne Technik: Moderne Windkraftanlagen werden bei Bedarf im Schallschutzmodus betrieben, sie besitzen lärmarme Rotorblätter sowie bedarfsorientierte Nachtkennzeichnung, was die optische und akustische Last im Vergleich zu älteren Anlagen minimiert.

7. 800 Meter Festlegung: Während im Land Schleswig-Holstein rechtlich teils geringere Abstände von bis zu 400 Metern gelten, sieht die Planung in Kasseedorf bis auf eine einzige geringe Unterschreitung für das Sondergebiet Wind einen **Mindestabstand von 800 Metern** vor.

8. Markt-Resilienz in attraktiven Regionen: Laut Daten des RWI Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung fallen Preisabschläge in begehrten Regionen wie Kasseedorf deutlich geringer aus als im isolierten ländlichen Raum.

Hier der kritisierte Originaltext:

Die Bürgerinitiative gegen Windkraft im Herzen von Kasseedorf schreibt auf ihrer Homepage (Stand 16.8.2026):

„In ländlichen, strukturschwachen Regionen kann der Wertverlust aufgrund der geringeren Nachfrage ganz erheblich sein und bis zur Unverkäuflichkeit von Häusern führen.

Haupteinflussfaktoren

- Sichtbarkeit: Der Wertverlust resultiert aus der optischen Dominanz (Bedrängungswirkung).

- Schlagschatten und nächtliche Beleuchtung

- Lärmentwicklung einschließlich Infraschall können zur Unbewohnbarkeit und damit Unverkäuflichkeit von Häusern führen.

- Vermarktbarkeit: Unabhängige Makler berichten, dass sich bei Abständen unter 1000 m die **Vermarktungsdauer** massiv verlängert. **Viele potenzielle Käufer schließen Immobilien in Sicht- oder Hörweite von Großanlagen kategorisch aus, was den Preisdruck zusätzlich erhöht.“**