



Faktencheck Windenergie und Immobilienpreise

Dokumentation der Veranstaltung

Inhalt

1.	Einführung.....	3
1.1	Faktencheck Windenergie und Immobilienpreise – Verfahren und Zielsetzung.....	3
1.2	Warum dieses Thema?.....	5
2.	Steckbriefe der Referenten	6
2.1	Prof. Dr. Günter Vornholz.....	6
2.2	Rechtsanwalt Wolfgang Baumann	6
2.3	Dipl.-Ing. Herbert Troff	7
2.4	Dipl.-Ing. Franz Hüsken	7
3.	Zusammenfassung zentraler Erkenntnisse	8
4.	Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Immobilienpreise	9
4.1	Ausgangssituation und Maßstäbe des Marktes	9
4.2	Vorstellung der Studienlage und Einordnung der Erkenntnisse	13
4.3	Rechtliche Grundlagen	25
5.	Fazit und Ausblick.....	30
6.	Glossar/ Rechtsgrundlagen.....	33
7.	Literaturempfehlungen	35

1. Einführung

Offenheit, Transparenz und Akzeptanz sind Erfolgsfaktoren für ein gemeinschaftliches Gelingen der Energiewende in Nordrhein-Westfalen. Ein wichtiger Baustein im Rahmen der Energiewende ist der Ausbau erneuerbarer Energien. Dieser nimmt auf regionaler und kommunaler Ebene konkret Gestalt an, wirft vielfältige fachliche Fragen auf oder führt zu Interessenskollisionen und stellt somit eine große Herausforderung für die beteiligten Akteure vor Ort dar.

In vielen Konfliktfällen können ein frühzeitiger Wissenstransfer und eine gezielte Fachberatung helfen, Vorbehalte abzubauen und Probleme im gemeinsamen Dialog konstruktiv zu lösen. Deshalb hat das NRW-Klimaschutzministerium 2011 eine Dialogplattform eingerichtet, den **EnergieDialog.NRW**. Dieses interdisziplinär besetzte Team von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der EnergieAgentur.NRW unterstützt Kommunen, Unternehmen und Bürgerinnen und Bürger bei der Planung und Umsetzung lokaler Erneuerbare-Energien-Projekte mit Fachinformationen, sachkundiger Beratung und einer professionell geführten Vermittlung in Konfliktfällen.

Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung beschäftigte sich der EnergieDialog.NRW mit dem Thema Windenergie und Immobilienpreise, beleuchtet die vorliegenden Umfragen und Untersuchungen, und diskutierte verschiedene Aspekte mit Experten der unterschiedlichen Fachbereiche.



1.1 Faktencheck Windenergie und Immobilienpreise – Verfahren und Zielsetzung

Hat der Ausbau der Windenergie Auswirkungen auf die Immobilien- und Grundstückspreise? Der EnergieDialog.NRW hat diese im Zuge vieler Vorhabenplanungen vor Ort kontrovers diskutierte Frage einem „Faktencheck“ unterzogen. Dazu wurden sachverständige und marktkundige Expertinnen und Experten aus verschiedenen Fachgebieten sowie Vertreter verschiedener Akteursgruppen, für die das Thema relevant ist, zu einer offenen Podiumsdiskussion eingeladen. Die zentralen Leitfragen lauteten: Welche wissenschaftlichen Erkenntnisse gibt es aktuell zum Thema? Welche Erfahrungen hat die Praxis gemacht? Wie gehen einzelne Akteure damit um?

Was ist ein Faktencheck?

Häufig erschweren im Kontext der Energiewende komplexe Zusammenhänge, eine unklare Datenlage und unterschiedliche Interessen die Diskussion vor Ort. Ein „Faktencheck“ soll helfen, den Wissenstand zu bestimmten, kontrovers diskutierten Fragen, die einen wissenschaftlichen Hintergrund haben, zu klären. In einem moderierten Prozess wird mithilfe von ausgewiesenen Experten und betroffenen Akteuren die bestehende Informationslage kritisch beleuchtet. Zentrale Aussagen werden hinterfragt und eine Argumentation stützende Daten überprüft.

Mit der fachlichen Erörterung aus verschiedenen wissenschaftlichen, immobilienökonomischen und juristischen Blickwinkeln sowie dem Austausch zwischen den Teilnehmern trägt der EnergieDialog.NRW zur Diskussion bei, klärt die vorliegende Fakten- und Studienlage, prüft Informationen und Argumentationslinien und vertieft einzelne, mit dem Thema verknüpfte Fragestellungen.

Die Veranstaltung fand am 22. November 2016 in Bielefeld statt. Neben den Referenten (siehe Kap. 2), die kurze Fachvorträge gehalten haben, waren Vertreter aus Wissenschaft und Forschung, aus Planungsunternehmen und Politik sowie Juristen und weitere Personen mit Bezug zum Thema in die Fachdiskussion eingebunden. Ihr Verlauf wurde dokumentiert, die Erkenntnisse aufbereitet und in der vorliegenden konsolidierten Dokumentation der Veranstaltung festgehalten. Es gibt in erster Linie den vorgestellten und anschließend kritisch diskutierten Wissensstand zum Thema Windenergie und Immobilienpreise wieder und fasst die zentralen Erkenntnisse zusammen.



1.2 Warum dieses Thema?

Der dezentrale Ausbau der Windenergie an Land braucht Raum. Die Zahl der Anlagen wächst, die weithin sichtbaren, Schall und Schattenwurf erzeugenden Windenergieanlagen rücken damit auch mehr in den Fokus. Sie verändern das gewohnte Erscheinungsbild. Vielerorts führt das bei der Ausweisung von Konzentrationszonen oder der Planung neuer Anlagen zu Konflikten. Die Argumente und Kritik gegen den Ausbau der Windenergie vor Ort sind vielfältig: „Geplante oder bereits errichtete Windenergieanlagen führen zu Eingriffen in die Natur, verschandeln die Landschaft und beeinträchtigen die Lebensqualität im näheren Umfeld durch Schattenwurf, Betriebslärm und Infraschall. Diese Auswirkungen würden unter anderem den Wert von umliegenden Grundstücken und Eigenheimen in erheblichem Maße mindern.“

Branchenumfragen von Haus- und Grundbesitzerverbänden sowie Blitzbefragungen (Hasse, J. (2003)) von Maklern scheinen die These, dass sich Grundstücke und Wohnimmobilien im Umfeld von Windenergieanlagen nur schwer verkaufen lassen, zu bestätigen. Von Verlusten von bis zu 30 Prozent und mehr bis hin zur Unverkäuflichkeit der Immobilien ist die Rede. Sachverständige und Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, die Auswertungen von örtlichen Kaufpreisen in windenergienahen Wohnlagen vorgenommen haben, können hingegen keinen Zusammenhang zwischen Windenergieanlagen und dem Wert von Grundstücken oder Bauland feststellen.

Wie sehen die Datengrundlagen dieser Umfragen genau aus? Können Untersuchungen oder Umfragen Effekte von Windenergieanlagen auf den Immobilienwert belegen? Wie schlagen sich allgemeine Veränderungen der Umgebung in den Verfahren der Immobilienbewertung auf die Preisbildung nieder? Diese Fragen sollten näher beleuchtet werden, um im Sinne der Akzeptanz und einer gelingenden Vorhabenbeteiligung die vorgebrachten Sorgen von Eigenheimbesitzern und Grundeigentümern ernst zu nehmen. Eine Faktenklärung erscheint umso dringlicher, als dass die Investitionsmittel für den Kauf einer Wohnimmobilie vergleichsweise hoch und meist langfristig gebunden sind. So steht der Wert einer Immobilie nicht nur für die individuelle Wohn- und Lebensqualität, sondern vor allem auch für die langfristige finanzielle Absicherung der Eigentümer.

Für das zyklische Geschehen am Immobilienmarkt spielen auch gefühlte Unsicherheiten eine Rolle. Unter der Annahme, dass diese ein wertbeeinflussendes Risiko auf den Marktwert darstellen können, scheint es angesichts des Fortschreitens der Energiewende geboten, die These vom Wertverlust anhand der vorliegenden Daten- und Studienlage aus wissenschaftlicher und immobilienökonomischer Sicht zu überprüfen. Auch wird juristisch geklärt, ob für Preisrückgänge Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

2. Steckbriefe der Referenten

2.1 Prof. Dr. Günter Vornholz

Prof. Dr. Günter Vornholz ist Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. Der Diplom-Volkswirt studierte von 1984 bis 1990 Wirtschaftswissenschaften an der Universität-Gesamthochschule Paderborn und promovierte 1993 zu dem Thema „Zur Konzeption einer ökologisch tragfähigen Entwicklung – Eine ökonomische, theoretische Analyse der Bedingungen für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlage“. Seine Schwerpunkte in Lehre und Forschung liegen in der volkswirtschaftlichen Analyse von Immobilienwirtschaft und -märkten. Von 1995 bis 2008 war Prof. Dr. Günter Vornholz in der volkswirtschaftlichen Abteilung der Norddeutschen Landesbank tätig. Seit 2008 hat er, neben der Professur an der EBZ Business School, die Stelle des Leiters des Bereichs Immobilien Research der Deutschen Hypothekbank in Hannover inne. Zu seinen aktuellsten Publikationen zählt der Beitrag „Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Immobilienpreise“, veröffentlicht in „Der ImmobilienBrief“, Nr. 321.



2.2 Rechtsanwalt Wolfgang Baumann

Wolfgang Baumann ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht und Namensgeber der von ihm 1983 gegründeten Kanzlei Baumann Rechtsanwälte in Würzburg. Das Studium der Rechts- und Staatswissenschaften schloss er in den Jahren 1968 bis 1972 in Würzburg und Regensburg ab und assistierte nach dem 2. Staatsexamen von 1975 bis 1982 am Lehrstuhl für deutsches und ausländisches öffentliches Recht, Wirtschaftsverwaltungs- und Europarecht an der Universität Würzburg. Zu seinen Fachgebieten in der Anwaltspraxis zählen unter anderem Anlagenzulassung, Verkehrs- und Infrastrukturplanungen, Umwelt- sowie Menschen- und Bürgerrechte. Zudem ist er Mitglied des TA-Luft-Ausschusses beim Bundesministerium für Umwelt, Vorsitzender der Vereinigung für Bürger- und Menschenrechte sowie Beiratsvorsitzender der Studiengruppe Entwicklungsprobleme der Industriegesellschaft e. V. Darüber hinaus ist Wolfgang Baumann Mitglied in verschiedenen Bundesarbeitskreisen und fungiert als Sachverständiger bei Anhörungen. Er vertritt neben mittelständischen Unternehmen vor allem Städte und Gemeinden sowie Vereine, Bürgerinitiativen und Verbände im Bereich der Planung von Infrastrukturmaßnahmen und im Bereich von Windparkprojekten.



2.3 Dipl.-Ing. Herbert Troff

Herbert Troff war von 2005 bis 2013 Leitender Vermessungsdirektor des Landesamts für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften der Regionaldirektion Aurich in Niedersachsen. Das Studium absolvierte der Diplom-Ingenieur in den Jahren 1971 bis 1975 an der Leibniz-Universität Hannover im Fach Geodäsie – Landmanagement. Er ist Mitglied im Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen sowie im Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Aurich/Ostfriesland und Friesland. Im Rahmen seiner Tätigkeit hat er sich vor allem mit den Themen Wertermittlung von Grundstücken mit Erneuerbaren-Energie-Anlagen beschäftigt mit dem Ziel, Markttransparenz zu schaffen. Herbert Troff ist zudem Autor von Beiträgen in Fachzeitschriften, Mitherausgeber und Mitautor, Tagungsreferent sowie Lehrbeauftragter im Themenbereich „Bewertung von Grundstücken mit Erneuerbare-Energien-Anlagen“.



2.4 Dipl.-Ing. Franz Hüsken

Franz Hüsken ist Kreisvermessungsrat und Geschäftsführer in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Steinfurt sowie Leiter der Kommunalen Bewertungsstelle. Nach dem Studium an der Ruhr-Universität Bochum trat der Vermessungsingenieur seine Tätigkeit in der Trassenplanung und -kontrolle bei einer Tochterfirma der RWE an. Anschließend führte ihn die absolvierte Laufbahnprüfung beim Kreis Steinfurt 1985 zum Vermessungs- und Katasteramt des Kreises. Die Position des Geschäftsführers der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt bekleidet Franz Hüsken seit 1993 und ist an Verkehrswertgutachten, Analysen des Grundstückmarktes sowie Berichten zu Grundstückswerten beteiligt. Zudem schreibt er Veröffentlichungen in Fachzeitschriften, jährlichen Grundstückmarktberichten und stellt Analyseergebnisse des lokalen Immobilienmarktes in dem Portal BORISplus.NRW ein.



3. Zusammenfassung zentraler Erkenntnisse

- Das Geschehen auf dem Immobilienmarkt wird im **Wechselspiel von Nachfrage und Angebot von vielen verschiedenen Einflussfaktoren** bestimmt. Die Komplexität der Wirkungszusammenhänge erschwert es, Kaufpreisschwankungen, einen Rückgang oder einen Anstieg des Verkehrswerts eines bebauten beziehungsweise unbebauten Grundstücks methodisch auf einen einzelnen Einflussfaktor zurückzuführen.
- **Die demografische Entwicklung wirkt als primär wertbeeinflussender Faktor** insbesondere im ländlichen Raum abseits der Ballungsräume, in dem der Ausbau der Windenergie vornehmlich stattfindet. Die Abwanderung in die Städte führt zu einer abnehmenden Nachfrage nach Immobilien auf dem Land und lässt die Preise sinken. Abweichungen von den durchschnittlichen Kaufpreisen nach unten oder oben können im Einzelfall durch unterschiedliche Einflüsse verursacht werden. Dabei spielen Umfeld- und Umwelteinflüsse wie Fluglärm ebenso eine Rolle wie eine günstige Verkehrsanbindung oder eine gute lokale Versorgungsinfrastruktur.
- Trotz methodischer Schwierigkeiten wurden erste empirische Untersuchungen durchgeführt, die die Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Immobilienpreise analysieren. Angesichts des methodischen Vorgehens und der statistischen Ungenauigkeiten können die jeweils **regional gewonnenen Ergebnisse nicht ohne Weiteres auf andere Regionen übertragen werden**.
- Auf die Preisentwicklung von Immobilien kann allein die Annahme, dass Windenergieanlagen ein wertminderndes Risiko darstellen können, auf die Preisbildung von Grundstücken und Immobilien wirken. **Baulichen Veränderungen im Umfeld, die kurzzeitige Kaufpreisschwankungen auslösen können, gehören zum zyklischen Geschehen des Marktes**. Subjektive Kriterien können negative Einflussfaktoren überwiegen - etwa, wenn einem Objekt oder einer Wohnlage Eigenschaften zugeschrieben werden, die für die persönliche Kaufentscheidung hohe Relevanz haben, anderswo aber schwer zu finden sind. Die bisherigen Untersuchungen lassen nach derzeitigem Stand dennoch die Aussage zu, dass Windenergieanlagen keinen dauerhaft negativen Einfluss auf die Immobilienwerte haben.
- Das Eigentum ist nach Art. 14 Grundgesetz (GG) geschützt, und Vorschriften der Bauleitplanung und andere Rechtsvorschriften stellen sicher, dass gesundheitliche Beeinträchtigungen des Menschen durch Windenergieanlagen ausgeschlossen sind. **Ein Anspruch auf Entschädigung kann daher nicht geltend gemacht werden**.

4. Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Immobilienpreise

Nachfolgend wird das komplexe Geflecht, welches sich auf die Preisentwicklung des Immobilienmarktes auswirkt, erläutert. Des Weiteren werden die aktuellen Untersuchungen sowie die Ergebnisse der Umfragen, die sich mit dem Thema Windenergieanlagen und Immobilienpreise beschäftigen, vorgestellt und mit den Referenten der Veranstaltung diskutiert.

4.1 Ausgangssituation und Maßstäbe des Marktes

Im Zuge des Ausbaus der Windenergie wurden verschiedene Untersuchungen und Umfragen durchgeführt um Gutachten zu erstellen, die einem möglichen Effekt der Windenergienutzung auf Immobilienpreise nachgehen. Die gegenwärtige Diskussion um den Preisverfall von Immobilien im Umfeld von Windenergieanlagen zeigt jedoch eine auffallende Diskrepanz zwischen den unterschiedlichen Untersuchungen und Umfragen (siehe Kap. 4.2). Ein Grund dafür ist, dass sich ein direkter Wirkungszusammenhang empirisch nur schwer nachweisen lässt. Die Preisentwicklung von Wohnimmobilien unterliegt einem komplexen Geflecht von Einflussfaktoren. Kaufpreisschwankungen, ein Rückgang oder Anstieg des Verkehrswerts eines unbebauten Grundstücks oder eines Objekts, lassen sich methodisch nicht auf einen einzelnen Faktor zurückführen.

Der Markt bestimmt den Wert: Faktoren der Preisbildung auf dem Immobilienmarkt

Wie Prof. Dr. Günter Vornholz erklärt, gilt für die Preisbildung von Grundstücken, Häusern und Wohnungen grundsätzlich derselbe Marktmechanismus wie für jedes andere Gut. Das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt hängt vom Wechselspiel zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohnraum ab. Die Angebotslage wird durch Bestand, Leerstand und Neubauaktivitäten gelenkt, während die Nachfrage vom Standort, der regionalen Sozial- und Wirtschaftsstruktur sowie der allgemeinen Vermögensentwicklung und dem demografischen Wandel beeinflusst wird. In die konkrete Kaufpreisgestaltung einer Immobilie oder eines Grundstücks fließt eine Vielzahl an Faktoren ein. Dazu gehören Größe, Baujahr, Zustand und Sanierungsbedarfs eines Objekts ebenso wie Lage und Erreichbarkeit, Standortimage und Attraktivität der näheren Umgebung. Diese Faktoren können eine mögliche Abweichung von Durchschnittspreisen nach oben oder nach unten rechtfertigen. Zudem spielen bei der Kaufentscheidung für ein Grundstück oder ein Eigenheim persönliche Beweggründe eine Rolle. Daher lässt sich der tatsächliche Verkaufspreis nicht mit absoluter Präzision berechnen und voraussagen.

Eine zentrale Einflussgröße für die Immobilienpreisentwicklung ist die Demografie, insbesondere auf dem Land, so Günter Vornholz. Im ländlichen Raum, in dem der Ausbau der Windenergie vornehmlich stattfindet, ist seit Jahren als Folge der Urbanisierung eine negative demografische Entwicklung zu beobachten. Die Landflucht führt zu einer abnehmenden Nachfrage nach Immobilien abseits der Ballungsräume, wie der aktuelle Bericht Wohnungs- und Immobilienmärkte in

Deutschland des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung für das Jahr 2016 bestätigt. Die Folge sind Leerstände und Preisrückgänge. Neben dem demografischen Faktor wirken auch Umfeld- und Umwelteinflüsse auf die Immobilienwerte. Windenergieanlagen sind dabei im Wesentlichen wie andere markante Bauwerke, die die lokale Infrastruktur kennzeichnen – wie zum Beispiel Industrie- und Gewerbeanlagen, Kraftwerke, Großkliniken, Autobahnen und Flughäfen –, zu beurteilen. Das Preisniveau auf dem lokalen Immobilienmarkt wird durch das Zusammenwirken all dieser verschiedenen genannten Faktoren gebildet.

Lassen sich Preisveränderungen durch Windenergieanlagen empirisch nachweisen?

Der Rückgang oder Anstieg des Marktwertes einer Immobilie kann jedoch nicht allein auf einen einzelnen Faktor zurückgeführt werden. Daher ist es schwierig, einen unmittelbaren Effekt von Windenergienutzung anhand wissenschaftlich belastbarer Daten auf die Immobilienpreisentwicklung empirisch nachzuweisen.

Denn nach Ansicht der Experten würde die Konkretisierung der Einflussfaktoren angesichts der Komplexität der Wirkzusammenhänge sehr viele Differenzierungen erfordern. Erst dadurch ist es möglich, allgemeingültige Aussagen zu erhalten. Auch die bestehenden Verfahren, die in der Bewertungspraxis angewendet werden, um den Verkehrswert einer Immobilie zu ermitteln (Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren), lassen keine allgemeingültigen quantitativen Aussagen zu.

Die Verkehrswertermittlung gibt den Preis einer Immobilie an, der stichtagsbezogen die Marktverhältnisse wiedergibt. Der Verkehrswert unterliegt Marktschwankungen, so dass die Verfahren oft nur eine Momentaufnahme abbilden können. Für die Wertermittlung sind nicht nur reine Sachwerte maßgeblich, sondern auch die Besonderheiten des Einzelfalls, bestimmt durch die tatsächlichen Eigenschaften, beispielsweise Alter und Größe sowie weitere Einflussfaktoren wie Lage und örtliche Gegebenheiten. Nicht immer lassen sich die Marktverhältnisse durch entsprechende Daten konkretisieren, etwa wenn vergleichbare Bezugsgrößen fehlen. Auch ist der Verkehrswert eines Objekts nicht ohne Weiteres auf ein anderes übertragbar, weil je nach Objekt unterschiedliche Märkte (Haus oder Wohnung, Neubau oder Altbau, Bestand oder Verkauf, Einzelanlage oder nicht etc.) zu betrachten sind, führt Günter Vornholz aus. Die Vergleichbarkeit von Grundstücken, Wohnungen oder Häusern ist daher grundsätzlich schwierig, da diese durch verschiedene preisbildende Faktoren beeinflusst werden.

Bei der Analyse der Immobilienpreisentwicklung ist den Experten zufolge ferner zu berücksichtigen, dass die Verfahren zur Ermittlung der durchschnittlichen

Wie wird der Marktwert einer Immobilie ermittelt?

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt der Ermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der gegebenen konjunkturellen Situation nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

(§ 194, BauGB)

Marktpreise, welche für die Bewertung eines Objekts herangezogen werden, mit Schwächen behaftet sind: Für die Bildung von Durchschnittswerten werden Daten aggregiert. Weil der Kaufpreis einer Wohnimmobilie aber immer ein Unikat beschreibt, kommt es bei der statistischen Zusammenfassung stets zu Ungenauigkeiten.

Ein Verfahren, das einen zeitlichen Horizont unter Berücksichtigung einzelner veränderlicher Faktoren für die Preisentwicklung abbilden kann, existiert nicht. Um einen Effekt von Windenergieanlagen als bestimmenden Einflussfaktor auf die Preisbildung langfristig erfassen und empirisch nachweisen zu können, wäre ein modellhaftes Vorgehen unter idealtypischen Bedingungen notwendig. Dafür müsste die Immobilienpreisentwicklung in zwei Wohngebieten mit identischen Rahmenbedingungen, von denen eines Windenergieanlagen im Umfeld hat und das andere nicht, über einen längeren Zeitraum erfasst werden. Idealerweise müsste die Aufzeichnung in einem hinreichend großen Zeitraum vor der Projektentwicklung begonnen werden, die Planung und die Errichtung der Anlagen überdauern und einige Jahre über die Inbetriebnahme hinaus laufen. In der Realität sind solche idealtypischen Bedingungen, die nur ein Unterscheidungskriterium zulassen, nicht zu finden.

Exkurs: Modellhaftes Vorgehen zur Bestimmung von Preiswirkungen durch WEA

Wie ließe sich der Einfluss eines einzelnen Faktors auf die Immobilienpreise bestimmen? Um die Auswirkungen von Windenergieanlagen auf die Wertentwicklung umliegender Grundstücke, Häuser und Wohnungen nachzuweisen, schlägt Günter Vornholz ein modellhaftes Verfahren unter idealtypischen Bedingungen vor.

1. Definition einer Wirkungszone in der Nähe der Windenergieanlagen und einer Vergleichsregion ohne Windenergieanlagen

Bei der Betrachtung von zwei gleichen Wohngebieten beschreibt die Wirkungszone den Bereich, der durch die Windenergieanlagen potenziell beeinflusst werden könnte. Die Vergleichsregion, die der Wirkungszone bis auf das Unterscheidungsmerkmal Windenergie genau gleicht, dient als Referenz zur Feststellung von Effekten als unmittelbare Folge der Windenergieanlagen.

2. Erhebung der Immobilienpreise in beiden Untersuchungsgebieten vor der Planung, während der Planung und des Baus und nach der Fertigstellung von Windenergieanlagen. Zu erheben sind sowohl getätigte Verkäufe als auch die Wertentwicklung des Bestands.

Anhand von Kaufpreissammlungen werden Verkaufspreise vor, während aller Vorhabenphasen und nach Inbetriebnahme der Anlagen erfasst und parallel die Wertentwicklung des Bestands ermittelt, damit auch Nichtkäufe berücksichtigt sind.

3. Annahme, dass keine weiteren Einflussfaktoren existieren bzw. diese sich nicht ändern

Idealtypisch muss davon ausgegangen werden, dass sich die vor Ort herrschenden Gegebenheiten im Laufe der Untersuchung nicht verändern und keine anderen Faktoren als die Windenergieanlagen auf die Immobilienpreisentwicklung wirken.

4. Auswertung und Bildung von Durchschnittswerten für die jeweilige Region

Anhand der erhobenen Daten werden schließlich Durchschnittswerte gebildet und die Werte der beiden Untersuchungsgebiete miteinander verglichen.

Um auf diesem Wege wissenschaftlich eindeutige Aussagen zu erlangen, müsste in den beiden modellhaft untersuchten Gebieten eine – statistisch betrachtet – hinreichend große Zahl von Verkäufen stattfinden, um die Ermittlung von Durchschnittswerten zu ermöglichen. Um ein vollständiges Bild der Marktentwicklung zu erhalten, müsste zudem neben der Erfassung der getätigten Verkäufe auch die Wertentwicklung des Bestands erhoben werden, was einen hohen Aufwand erfordert. Auch nicht zustande gekommene Käufe müssten erfasst werden. Um Verfälschungen zu vermeiden, müsste ausgeschlossen sein, dass innerhalb der betrachteten Gebiete andere Einflussfaktoren als die Windenergieanlagen (wie zum Beispiel Abwanderung oder größere Veränderungen in der Infrastruktur) wirksam werden.

Das beschriebene modellhafte Vorgehen zur Ermittlung der Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Immobilienpreise stößt in der Realität gleich an mehrere Grenzen. Neben der kaum lösbaren Maßgabe, zwei, bis auf die Windenergieanlagen identische Betrachtungsgebiete zu finden, sind Umfang sowie zeitlicher und finanzieller Aufwand für ein solches Vorhaben erheblich.

Wie sind kurzfristige negative Wertveränderungen von Immobilien zu beurteilen?

Geht es um die Veräußerung von Immobilien, kann die Vorstellung der Eigentümer von den realistischen Werten des Marktes mitunter abweichen. Die Immobilienbewertung ist darum bemüht, den Wert eines Grundstücks oder eines Eigenheims am Markt möglichst objektiv zu erfassen. Während der Vergleich mit den Preisen für vergleichbare Immobilien in gleicher Lage nur eine grobe Orientierung für die Preisfindung bieten kann, fließt in die Wertermittlung tatsächlich eine Vielzahl von Faktoren ein, die eine Abweichung von den durchschnittlichen Preisen nach oben oder unten rechtfertigen können. Lassen sich etwa infolge von baulichen Veränderungen im Umfeld schlechtere Preise erzielen, sprechen Sachverständige und Gutachter von „vorübergehenden Marktirritationen“: Die Immobilienwerte nehmen kurzzeitig ab, pendeln sich aber nach einer Weile wieder auf dem alten Niveau ein.

Solche vorübergehenden Marktirritationen bzw. kurzzeitigen Kaufpreisschwankungen können nicht nur beim Bau von Windenergieanlagen auftreten, sondern auch bei der Umsetzung von Straßenbauprojekten oder industriellen Großprojekten auf. Erfahrungen der Experten haben gezeigt, dass die persönliche Annahme eines potenziellen Risikos ausreicht, um die Zahlungsbereitschaft negativ zu beeinflussen. Umgekehrt kann der als negativ angenommene Werteeinfluss Kaufinteressenten dazu veranlassen, Preiszugeständnisse seitens des Verkäufers zu erreichen. Günter Vornholz spricht in diesem Zusammenhang von einer „selbsterfüllenden Prophezeiung“: Werden während der Planungen für ein neues Windenergievorhaben die möglichen Umweltbelastungen, die von den Anlagen ausgehen könnten, im lokalen Umfeld als potenzielles Risiko gewertet, wirkt die entsprechende öffentliche Thematisierung negativ auf das allgemeine Kaufinteresse und eine Marktirritation ist die Folge. Eine Untersuchung in der Schweiz zu beliebten und teuren Wohnsiedlungen am Zürichsee hat ergeben, dass auch der nahegelegene Flughafen trotz möglicher Umweltbelastungen in Form von Fluglärm die Attraktivität der Wohnlage nicht negativ beeinträchtigt. Das lässt den Schluss zu, dass die eigene Einschätzung andere – möglicherweise negative – Einflussfaktoren überwiegen kann. Etwa, wenn einem Objekt oder einer Wohnlage Eigenschaften zugeschrieben werden, die für die persönliche Kaufentscheidung hohe Relevanz haben, anderswo aber schwer zu finden sind.

Mangels allgemeingültiger quantitativer Aussagen wird in der Diskussion um den Einfluss von Windenergieanlagen auf Immobilienpreise häufig mit der individuellen Wahrnehmung argumentiert. Die subjektive Risikoeinschätzung spiegelt gefühlte Unsicherheiten wider. Langfristig gesehen ist nach Ansicht der Experten zu vermuten, dass, der zyklischen Natur der Immobilienmärkte folgend, mit der fortschreitenden Transformation der Energieversorgung und der grundsätzlichen Befürwortung von erneuerbaren Energien auch hinsichtlich von Windenergieanlagen Gewöhnungseffekte auftreten werden.

4.2 Vorstellung der Studienlage und Einordnung der Erkenntnisse

Die beschriebenen Grenzen der Immobilienbewertung zeigen, dass sich ein unmittelbarer Werteeinfluss von Windenergieanlagen auf umliegende Grundstücke und Wohnimmobilien unter Berücksichtigung der Komplexität der Wirkungszusammenhänge am Immobilienmarkt nicht ohne Weiteres nachweisen lässt. Fallzahlen und Zeitreihen könnten helfen, um die These vom Wertverlust von Immobilien im Umfeld von Windenergieanlagen quantifizierbar zu belegen. Einen Ansatz, den Zusammenhang zu konkretisieren und das Ausmaß des negativen Effekts zu beziffern, bilden Branchenumfragen von Haus- und Grundbesitzerverbänden sowie Blitzbefragungen von Immobilienmaklern ab. Auf die dort genannten Größen der tatsächlichen Kaufpreisschwankungen wird in den aktuellen Debatten um das Thema immer wieder verwiesen. Wie stellt sich die Datengrundlage dieser Erhebungen dar und wie aussagekräftig sind die vielfach zitierten Angaben?

Befragung von Maklern

Die älteste und in diesem Zusammenhang von Windenergie-Kritiker meist zitierte Untersuchung ist eine Blitzbefragung von Immobilienmaklern aus dem Jahr 2003 der Goethe-Universität Frankfurt (Hasse 2003). Befragt wurden insgesamt 15 Maklerbüros aus küstennahen Regionen Ostfrieslands und Schleswig-Holsteins. Drei der befragten Maklerbüros gaben an, dass Windenergieanlagen zu einer Wertminderung von 20 bis 30 Prozent führen würden. Zwei Büros gingen von einem Wertverlust von 5 bis 10 Prozent und ein weiteres Büro von 10 bis 20 Prozent aus. Neun der befragten Maklerbüros gaben an, dass eine Quantifizierung nicht möglich sei, da mehrere Interessenten von einem Kauf Abstand genommen hätten. Diese Aussagen wurden nicht empirisch validiert. Aufgrund der geringen Anzahl an Befragten können die Ergebnisse nicht als repräsentativ angenommen werden, auch hinsichtlich der räumlichen Betrachtung. Die Angaben sind als persönliche Einschätzung der damaligen Marktlage zu werten. Die darin ausgedrückte gefühlte Unsicherheit muss vor dem Hintergrund bewertet werden, dass die Umfrage mittlerweile 14 Jahre alt ist und davon ausgegangen werden kann, dass die Akzeptanz der Nutzung erneuerbarer Energien inzwischen mit dem Fortschreiten der Energiewende im Allgemeinen gestiegen ist, so der allgemeine Tenor.

Weitaus repräsentativer und deutlich aktueller ist die „Blitzumfrage“ aus dem Jahr 2013, die der Immobilienverband (IVD, 2013), der größte Maklerverbands Deutschlands, bundesweit unter seinen Mitgliedern durchgeführt hat. An der Umfrage haben 688 Makler teilgenommen. Rund 16 Prozent der Befragten waren an einem Verkauf einer Wohnung in der Nähe einer Windenergieanlage direkt beteiligt oder hatten Kenntnis von einer Veräußerung. Sie gaben an, dass sich anlagennahe Immobilien schlechter verkaufen lassen. Die große Mehrheit, knapp 84 Prozent, hatte keine direkte oder indirekte Erfahrung damit. Dennoch rechneten beide Gruppen mit einer gleich hohen prozentualen Wertminderung im Umkreis von Windenergieanlagen von durchschnittlich 20 Prozent. Während die wenigen verkaufserfahrenen Befragten glauben, dass der negative Werteinfluss von Windenergieanlagen bestehen bleiben wird, auch wenn die Akzeptanz für erneuerbare Energien steigt, erwartet hingegen gut die Hälfte der unerfahrenen Befragten, dass Windenergieanlagen mittelfristig ein selbstverständlicher Bestandteil des Landschaftsbilds und Immobilien in der Nähe akzeptiert sein werden. Die auffallende Diskrepanz bestätigt, dass vornehmlich die persönliche Einschätzung das Thema treibt.

Die Aussagen der Makler liefern Anhaltspunkte, sind aber kein Beleg für eine Entwicklung. Sie sind mehr ein Indiz dafür, dass Kaufpreisschwankungen auf dem Immobilienmarkt zu erwarten sind und mit wertmindernden Einflüssen, seien es Windenergieanlagen oder andere Faktoren, als Risiko immer gerechnet werden muss. Ob sich die in Rede stehende Größenordnung von 20 bis 30 Prozent Wert-

verlust tatsächlich auf erzielte Kaufpreise niederschlägt, haben in den letzten Jahren drei verschiedene Gutachten und Untersuchungen unter den gegebenen Bedingungen zu validieren versucht, die nachfolgend näher vorgestellt werden.

Stadt Aachen: Untersuchungen der Kaufpreise bebauter Grundstücke

Eine langfristige statistische Untersuchung zu den möglichen Auswirkungen eines Windparks auf die Immobilienwerte in nahe gelegenen Ortsteilen hat die Stadt Aachen im Jahr 2011 vorgelegt. Die Kommunale Bewertungsstelle der Stadt hat dafür die Entwicklung der Verkehrswerte von Wohnhäusern in vier Ortsteilen und zwei Straßenzügen, die rund um den 2002 fertiggestellten Windpark Vetschauer Berg mit neun Anlagen liegen, über einen Zeitraum von zehn Jahren analysiert. Als Datengrundlage wurden die Kaufverträge in den betreffenden Wohnlagen in den Jahren 1990 bis 2010 ausgewertet und mit der durchschnittlichen Anzahl von Jahresverkäufen bebauter Grundstücke im gesamten Stadtgebiet während der zehn Jahre verglichen.

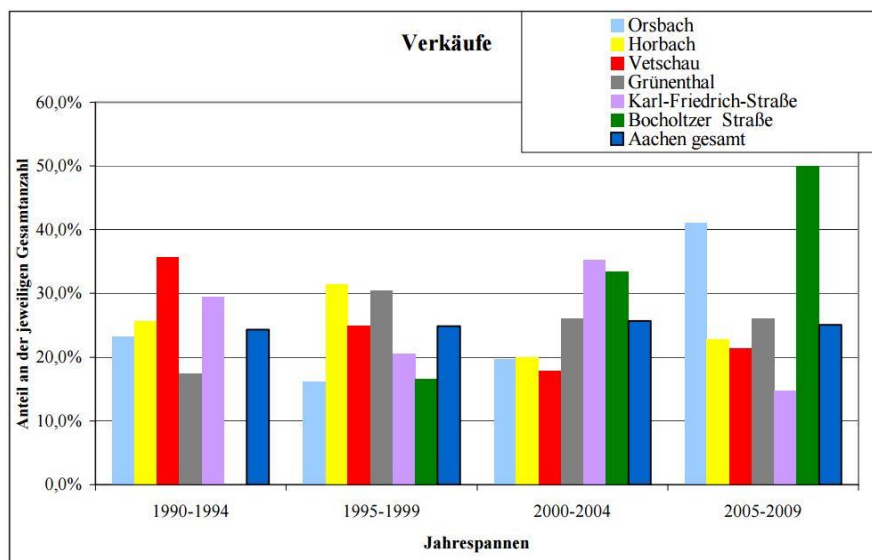


Abbildung 1: Anteile der Grundstücksverkäufe innerhalb des Untersuchungszeitraums (Quelle: Stadt Aachen 2011)

Die Anteile der Verkäufe für die einzelnen Zeiträume sind zum Teil sehr uneinheitlich (siehe Abb. 1), finden aber in allen untersuchten Ortsteilen statt; eine eindeutige Tendenz ist in der Gesamtheit nicht zu erkennen. Über den Gesamtzeitraum betrachtet, zeichnet sich eine Annäherung aller Verkaufswerte im Durchschnitt an den Gesamtwert für das Aachener Stadtgebiet an. Auffällig ist die Entwicklung für die Bocholtzer Straße, die von allen untersuchten Teilräumen am nächsten zu den Windenergieanlagen gelegen ist. Hier wurden 50 Prozent der Verkäufe in den Jahren 2005-2009 getätigt, als die Anlagen bereits errichtet waren. Während sich das vorübergehende, geringe Verkaufstief in den Ortsteilen Horbach und Vetschau möglicherweise auf den Windpark zurückzuführen lässt, spricht die gegenläufige Entwicklung in den Grünenthal und der Bocholtzer Straße gegen einen solchen Zusammenhang.

Auch die Betrachtung der Entwicklung der Bodenrichtwerte für Bauland deckte, wie im Folgenden abgebildet (siehe Abb. 2), keine Unregelmäßigkeiten des Marktes auf. Als Referenz wurden die Daten der dem Windpark nahegelegenen Ortsteile (Horbach, Orsbach, Vetschau und Grünenthal) mit den durchschnittlichen Bodenrichtwerten der windparkfernen Wohnlagen Richterich und Laurensberg sowie der Stadt Aachen verglichen.

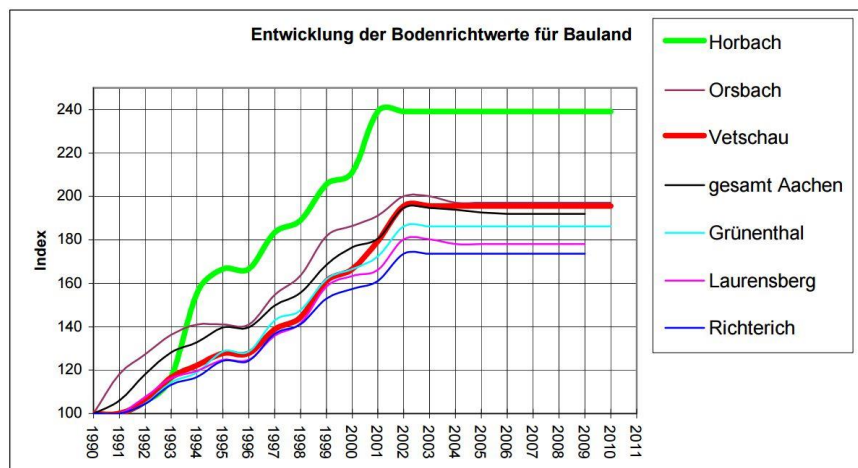


Abbildung 2: Entwicklung der Bodenrichtwerte (Quelle: Stadt Aachen 2011)

Die Entwicklung zeigt eine Stagnation der Preise um das Jahr 2002, die aber dem konjunkturellen Trend der Stadt Aachen entspricht. Für die dem Windpark nächstgelegenen Ortsteile sind entgegen dem Durchschnitt keine negativen Entwicklungen erkennbar. Die Daten weisen der Analyse zufolge eher auf ungewöhnlich hohe Preissteigerungen in den betroffenen Lagen hin.

Im Fazit der Untersuchung wird festgehalten, dass eine Aussage zu den Auswirkungen von Windenergieanlagen aufgrund von „vielfältigen und wechselnden Einflüssen auf dem Grundstücksmarkt nicht mit hundertprozentiger Sicherheit“ getroffen werden könne. Es sei gleichwohl „höchst unwahrscheinlich, dass die Windkraftanlagen die Werte der umliegenden Wohnimmobilien beeinflusst haben“. Auch wenn kein direkter Einfluss auf die Verkehrswertentwicklung zu beobachten war, wurde in Einzelfällen eine längere Vermarktungsdauer festgestellt, bis ein Eigentümerwechsel stattfand. Als Besonderheit konnte die Untersuchung eine gegenläufige Preisentwicklung von Wohngrundstücken, die dem Windpark am nächsten liegen, beobachtet werden: Die Preise stiegen an.

Welche Faktoren letztendlich dazu führten, dass die gegenläufige Entwicklung stattfand oder sich in Einzelfällen die Vermarktungsdauer verlängerte, geht aus

Was ist ein Bodenrichtwert?

Der Bodenrichtwert ist der Wert, den ein Grundstück hat, wenn es nicht bebaut ist. Es ist ein auf Grundlage der amtlichen Kaufpreissammlungen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter, für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist auf ein Grundstück bezogen, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden regelmäßig zweimal im Jahr amtlich ermittelt und zur Immobilienbewertung hilfsweise herangezogen. (vgl. § 196, BauGB)

der Untersuchung der Stadt Aachen nicht hervor. Pauschal kann für die analysierten Gebiete festgehalten werden, dass der Windpark weder einen massiven Einbruch, noch einen enormen Anstieg der Immobilienpreisen verursacht hat. Allerdings, merken die Experten an, wird in dieser Untersuchung nicht die tatsächliche Wertentwicklung einzelner Immobilien, sondern lediglich die Höhe von Transaktionen bewertet und im langfristigen Mittel mit der umliegenden Region verglichen. Zudem betrachtet die Stadtverwaltung in ihrer Untersuchung einen sehr stark abgegrenzten Bereich, bezogen auf einzelne Ortsteile, und geht sogar auf die Größenordnung der Straßenzüge herunter. Je kleinteiliger und detaillierter allerdings eine Erhebung erfolgt, desto kleiner fällt - aufgrund der recht niedrigen Anzahl an getätigten Verkäufen - die Datengrundlage aus. Das führt zu statistischen Verzerrungen: Einzelne extreme Ausreißer können dann einen positiven oder negativen Trend derart beeinflussen, dass langjährige Abweichungen im Durchschnitt nicht mehr nachvollziehbar sind. Stünden größere Datenmengen zur Verfügung, würden solche Effekte statistisch relativiert und ließen eine bessere Interpretation der Ergebnisse zu.

In der Gesamtbetrachtung der Untersuchungsergebnisse sollte auch berücksichtigt werden, dass Einflussfaktoren wie die landschaftliche Gestaltung der näheren Umgebung sowie die Abstände der Ortsteile zu den Windenergieanlagen nicht unerheblich sind. Nur eine der untersuchten Wohnlagen ist weniger als 1.000 Meter vom Windpark entfernt. Sie wird zudem durch eine Autobahn vom Windpark getrennt. Dass in solchen Wohnlagen aufgrund der Vorbelastungen auch andere Aspekte als die Windenergienutzung maßgeblich auf die Preisbildung wirken können - wie etwa Verkehrslärm -, ist nicht von der Hand zu weisen.

Kreis Steinfurt: Untersuchung der Kaufpreise von unbebauten Grundstücken

Einen ähnlichen Untersuchungsansatz wie die Aachener Stadtverwaltung hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt für die Untersuchung der Auswirkungen von Windenergieanlagen auf unbebaute Grundstücke verfolgt. Die Region verzeichnet im NRW-weiten Vergleich einen großen Anlagenbestand sowie starke Ausbautzahlen und ist daher für die Fragestellung einer möglichen Wertminderung anlagennaher Grundstücke besonders interessant, so Franz Hüsken, der die Studie leitete. Anders als die Aachener Untersuchung konzentriert sich die Steinfurter Analyse auf den Teilmarkt unbebauter Grundstücke. Ausgewertet wurden insgesamt rund 30.600 Kaufverträge, die zwischen 1985 und 2013 abgeschlossen wurden. Die betrachteten Grundstücke liegen jeweils im Umfeld einer oder mehrerer der insgesamt 206 in die Untersuchung einbezogenen Windenergieanlagen im Kreis Steinfurt.

Die Fokussierung auf unbebaute Grundstücke wurde im Hinblick auf die grundlegende Fragestellung gewählt, weil auf den Wert solcher Grundstücke – im Gegensatz zu bebauten Grundstücken – keine Einflüsse aus einem vorhandenen Gebäudebestand einwirken, die den möglichen Einfluss einer Windenergieanlage überdecken könnten. Weil die Windenergieanlagen vorwiegend im Außenbereich stehen und größtenteils von Freiflächen umgeben sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch keine anderen Werteeinflüsse auf die betrachteten Grundstücke wirken. Schließlich ermöglicht die Betrachtung dieses Teilmarkts einen einfachen Vergleich zwischen dem Bodenrichtwert und dem sogenannten bereinigten relativen Kaufpreis. Auf diese Weise lassen sich die Kaufverträge ermitteln, deren Verkaufswert in besonderem Maße von den üblichen Kaufpreisschwankungen nach unten hin abweichen.

Für den normalen Immobilienmarkt mit üblichen Kaufpreisschwankungen werden Werte, die bis zu 30 Prozent über oder unter dem lokalen Bodenrichtwert liegen, angesetzt. Welche wertverändernden Einflüsse innerhalb dieser Toleranz auf einen Kaufpreis wirken, kann nicht qualifiziert abgeleitet werden. Laut Referent

Franz Hüsken lässt sich bei Kaufpreisen hingegen, die bei einer normalen Nachfrage- und Angebotslage auf dem Grundstückmarkt aus dieser Bandbreite nach unten herausfallen, also erheblich vom allgemeinen Preisniveau abweichen, vermuten, dass besondere Einflüsse wie Windenergieanlagen dafür verantwortlich sein könnten.

Ziel der Untersuchung war es daher, solche Kaufverträge für unbebaute Grundstücke zu identifizieren, deren Kaufpreise um mindestens 30 Prozent niedriger lagen als der zum Kaufzeitpunkt gültige Bodenrichtwert (siehe Abb.3).

Was sagt eine vergleichende Betrachtung der bereinigten relativen Kaufpreise aus?

Der relative Kaufpreis stellt Nachfrage- und Angebotslage eines Gutes in Beziehung und sagt aus, wie weit der tatsächlich erzielte Kaufpreis vom allgemeinen Preisniveau abweicht.

Kaufpreise können aufgrund der besonderen Eigenschaften des Gutes um einen Mittelwert herum streuen. Diese Bandbreite stellt die üblichen Kaufpreisschwankungen im normalen Grundstückmarkt dar. Liegt ein um besondere objektbezogene Merkmale bereinigter Kaufpreis prozentual außerhalb dieser Toleranz, lassen sich besondere Einflüsse für den Einzelfall vermuten, die die Abweichung nach oben oder unten erklären.

(nach Hüsken 2015)

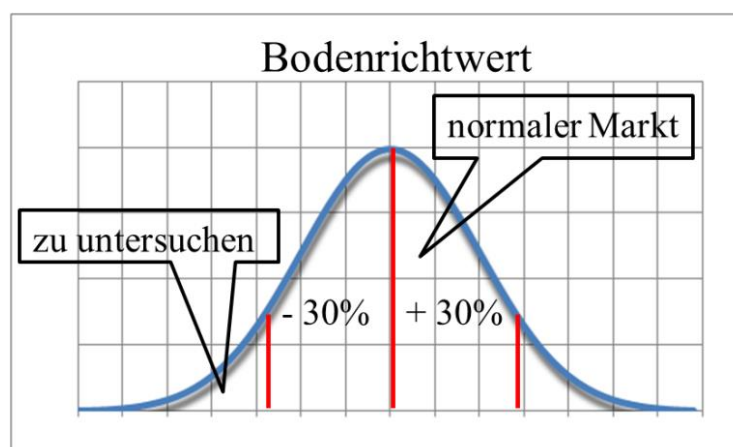


Abbildung 3: Zu untersuchende Kaufverträge (Quelle: Hüsken 2015)

Um diese herauszufiltern, wurden alle rund 30.600 der Kaufpreissammlung entnommenen Kaufverträge (siehe Abb. 4) zusätzlich geografisch im Kreis Steinfurt verortet.

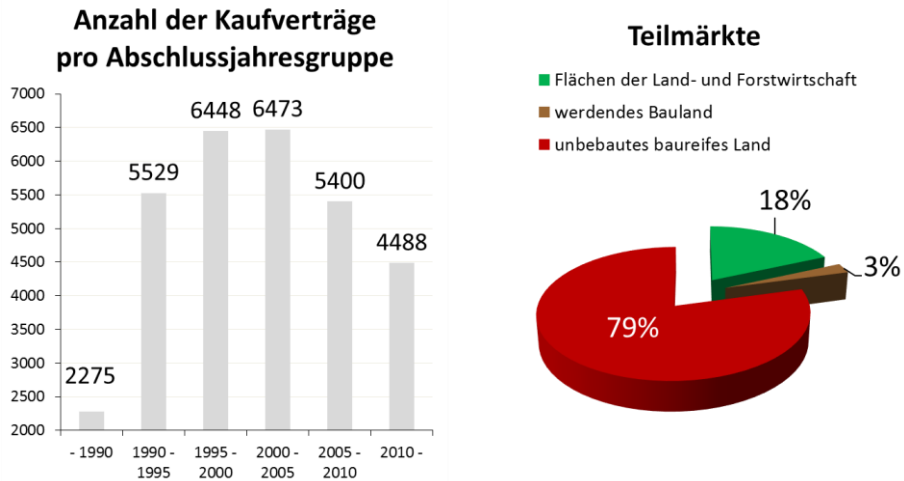


Abbildung 4: Statistik über die erfassten Verträge (Quelle: Hüsken 2016)

Parallel dazu wurden alle Standorte von Windenergieanlagen im Kreis Steinfurt sowie die jeweiligen Anlagenhöhen ermittelt und Radien entsprechend der 3-, 4-, und 5-fachen Anlagenhöhe sowie ein Radius von 2.000 Metern um die einzelnen Anlagen herum verzeichnet. Auf diese Weise konnten Kaufverträge und Anlagenwirkbereiche miteinander verschnitten werden, sodass als Ergebnis nur die Kaufverträge übrig blieben, deren Grundstücke innerhalb der Radien von Windenergieanlagen lagen.

Nach Selektierung der Grundstücke und anschließender Bereinigung der Daten aufgrund fehlender Angaben, verblieben von den ca. 30.600 Kaufverträgen 4.850, die sich innerhalb des größten Radius von 2.000 Metern befanden. Innerhalb des nächst kleineren, 5-fachen Radius verblieben 246 Verträge (siehe Abb.5), die sich wie folgt verteilen:

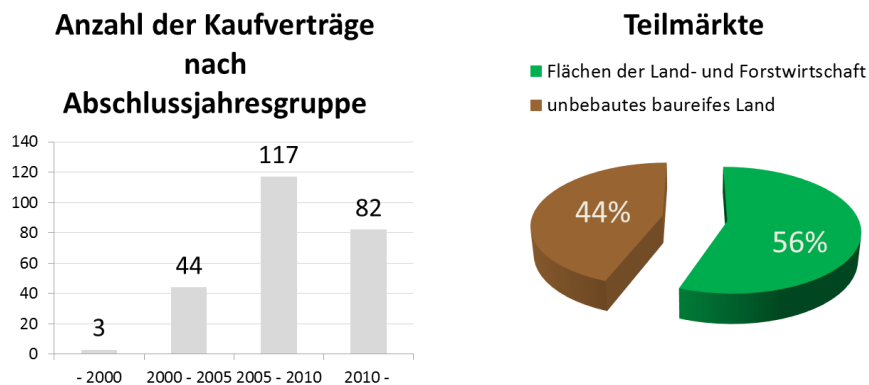


Abbildung 5: Statistik über die Kaufverträge im 5-fachen Radius (nach Hüsken 2016)

Wichtig für die zugrundeliegende Fragestellung ist, dass ein Großteil der Kaufverträge ab dem Jahr 2005, also während der Zeit des immer stärkeren Ausbaus von Windenergieanlagen, abgeschlossen wurde.

Die weitere Analyse der 246 infrage kommenden Kaufverträge in Bezug auf die zum Kaufzeitpunkt geltenden Bodenrichtwerte ergab lediglich 29 Verträge, deren relative Kaufpreise unterhalb der marktüblichen Schwankungsbreite von 30 Prozent lagen. In der Einzelfallbetrachtung wurden nähere Informationen analysiert. Für 26 Verträge konnten wesentliche Wertminderungen aus anderen grundstücksspezifischen Gegebenheiten abgeleitet werden, während sich ein ausschließlicher Einfluss von Windenergieanlagen nicht begründen ließ.

Zwei Fälle illustrieren beispielhaft die Schlussfolgerung der Gutachter:

- Bei einem innerörtlichen unbebauten und baureifen Eckgrundstück in etwa 500 Meter Entfernung zu einer Windenergieanlage lag der relative Kaufpreis 36 Prozent unter dem ortsüblichen Bodenrichtwert. Dies kann durchaus mit der Nähe der Anlage in Zusammenhang gebracht werden. Allerdings könnte die spezifische Lage des Grundstücks an der Ecke einer Kreuzung der Hauptverkehrsstraße eine bedeutendere wertmindernde Rolle spielen als die Windenergieanlage, so Franz Hüsken.
- Bei dem Verkauf von einem Stück Ackerland in etwa 300 Meter Entfernung zu einer Windenergieanlage konnte ebenfalls eine Wertminderung von 36 Prozent zum Bodenrichtwert festgestellt werden. Dass Windenergieanlagen in dem Maße mindernd auf Ackerflächen wirken, schien ungewöhnlich. In der Einzelfallbetrachtung wurde ein weiterer Einflussfaktor ausgemacht: Das Grundstück liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebiets und stellt somit ein Ertragsrisiko für den bewirtschaftenden Landwirt dar.

Für drei Fälle der insgesamt 29 in Einzelfallbetrachtung eingehend untersuchten Grundstückskaufverträge konnten keine anderen wertmindernden Einflussfaktoren als die Windenergieanlagen ausgemacht werden. Ob die Anlagen in diesen Fällen tatsächlich ausschlaggebend waren, konnte im Nachhinein nicht verifiziert werden. Von der Annahme ausgehend, dass die Wertminderung in diesen Fällen der Windenergienutzung zuzuschreiben ist, sind in der Gesamtbetrachtung 1,2 Prozent der 246 untersuchten Kaufverträge innerhalb eines 5-fachen Umkreises von Windenergieanlagen dem direkten negativen Einfluss zuzuordnen.

Ein ähnliches Ergebnis ergab die Auswertung aller 4.850 Kaufverträge von Grundstücken innerhalb eines Umkreises von 2.000 Metern um die Windenergieanlagen. Nach Bereinigung der Daten verblieben 198 Fälle, deren relative Kaufpreise mehr als 30 Prozent unter dem Bodenrichtwert lagen. Während für den Großteil die niedrigeren Kaufpreise infolge der Einzelfallbetrachtung erklärt werden konnten, ließen 27 Fälle keine Erkenntnisse über wertmindernde Einflüsse

zu. In der Gesamtschau ist festzustellen, dass bei 0,5 Prozent der 4.850 unbebauten Grundstücke innerhalb eines 2.000 Meter großen Umkreises von Windenergieanlagen ein negativer Effekt der Windenergie angenommen werden muss.

Die zentralen Ergebnisse der Untersuchung im Kreis Steinfurt zeigen, dass in der Gesamtschau der verkauften Grundstücke im Umkreis von Windenergieanlagen in nur sehr wenigen Einzelfällen die relativen Kaufpreise aufgrund des Einflusses der Anlagen gemindert wurden. Gleichwohl bleibt hinsichtlich der Methodik anzumerken, dass ausschließlich solche Grundstücke in die Untersuchung einbezogen wurden, deren relativer Kaufpreis die Marke der marktüblichen Kaufpreisschwankungen unterschritten hat. Bei dieser Herangehensweise bleibt unberücksichtigt, dass ein Grundstück zu Zeiten vor dem Windenergieausbau mehr wert gewesen sein könnte: Wenn der relative Kaufpreis beispielsweise 20 Prozent oberhalb des Bodenrichtwerts gelegen hätte, und der Grundstückswert nach dem Bau eines Windparks in unmittelbarer Nähe auf 20 Prozent unterhalb des Bodenrichtwerts gefallen wäre, hätte der Eigentümer einen Wertverlust von 40 Prozent erfahren. Diese Verlustspanne wäre weitaus größer als die Untersuchung nahelegt. Um diese Unsicherheit in der Betrachtung von relativen Grundstückskaufpreisen zu berücksichtigen, müssten Kaufpreisdaten unter Einbeziehung bebauter Grundstücke und unter Beachtung sämtlicher preisbildender Faktoren erhoben und mit Hilfe der statistischen Regressionsrechnung ausgewertet werden. Ein Aufwand, der immens erscheint.

Landkreis Aurich: Untersuchungen der Kaufpreise von Grundstücken mit Einfamilienhäusern

Im Fokus der Untersuchung des Gutachterausschusses des Landkreises Aurich standen mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke im Umfeld von Windenergieanlagen in Ostfriesland. Für die zugrunde liegende Fragestellung ist die Preisentwicklung am Immobilienmarkt der Region relevant, weil hier einerseits die Anlagendichte viermal höher als im Landesdurchschnitt ist und andererseits die Windenergienutzung bereits in den 90er Jahren begonnen wurde. Um die These von der Wertminderung durch Windenergieanlagen zu prüfen, wurden in einem ähnlichen Vorgehen wie bei der Steinfurter Untersuchung für die Fragestellung geeignete Fälle ermittelt. Auch hier wurden die Grundstücksverkäufe geografisch verortet und mit den Standorten von Windenergieanlagen in Bezug gesetzt. Daraus ergab sich eine Unterteilung der Grundgesamtheit betrachteter Kaufverträge in drei Fallgruppen:

- Grundstücke mit Einfamilienhäusern, deren Lage gemäß § 35 BauGB (Baugesetzbuch) dem Außenbereich zuzuordnen ist, die weniger als 500 Meter entfernt und somit in unmittelbarer Nähe zu Windenergieanlagen liegen (22 Objekte)
- Grundstücke mit Einfamilienhäusern, die in weniger als 1.000 Metern Entfernung zu Windenergieanlagen liegen (174 Objekte)

- Vergleichsgruppe: Grundstücke mit Einfamilienhäusern, die weiter als 1.000 Meter entfernt von Windenergieanlagen liegen und somit nicht negativ beeinflusst sind (872 Objekte)

Nach Auswertung der betrachteten Kaufverträge und einem Vergleich mit der Referenzgruppe konnten die Gutachter im betrachteten Untersuchungsgebiet Ostfriesland keine negativen Auswirkungen auf den Kaufpreis von Immobilien in der Nachbarschaft von Windenergieanlagen nachweisen. Wie in der Aachener Untersuchung sind auch den Auricher Gutachtern während ihrer Analyse Fälle einer gegenläufigen steigenden Preisentwicklung bei windparknahen Wohngrundstücken aufgefallen: In einem Neubaugebiet sind die Grundstücke in erster Reihe, die einen unverstellten Blick aufs Land boten, aber den Windenergieanlagen am nächsten gelegen waren, am schnellsten und zu deutlich höheren Preisen als im übrigen Baugebiet verkauft worden (siehe Abb. 6), merkt Herbert Troff an. Den Grund für diese Entwicklung vermuten die Gutachter in dem positiv auf den Kaufpreis wirkenden Einflussfaktor eines unverbaubaren freien Blicks ins Grüne.

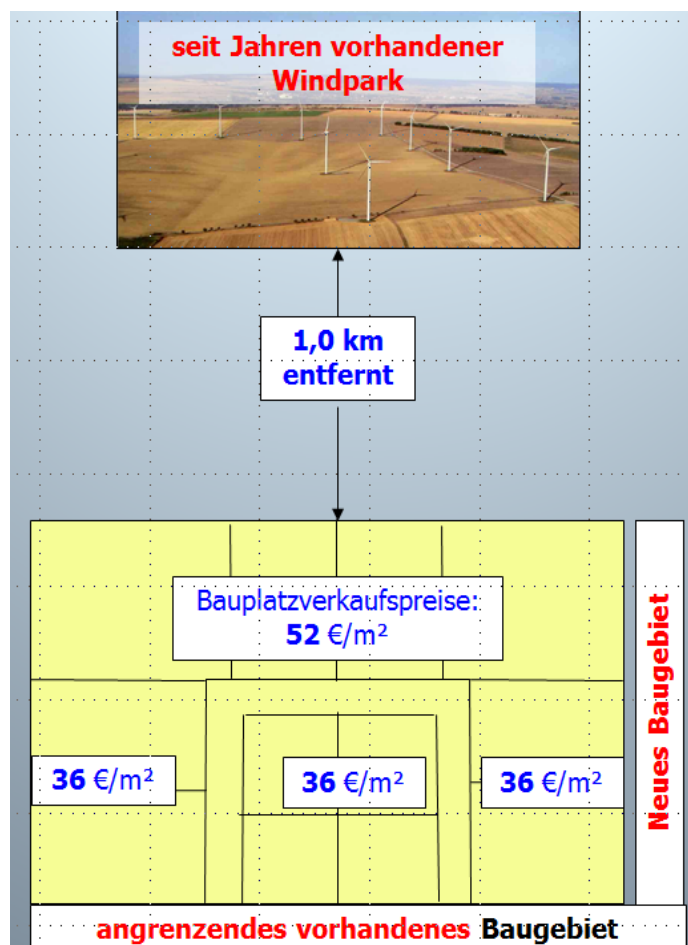


Abbildung 6: Baulandpreise eines Neubaugebiets in Windparknähe (Ostfriesland)

Dass dieser Pluspunkt bei der Preisfindung offenbar ein stärkeres Gewicht hatte als die Sichtbarkeit der Windenergieanlagen, würde für die eingangs genannte Annahme sprechen, dass in einzelnen Fällen die persönliche Wahrnehmung der

besonderen Eigenschaften eines Objekts andere negative Einflussfaktoren überwiegen kann. Der Auricher Befund wäre ein Beleg dafür, dass eine Wohnlage trotz wertmindernder Windenergieanlagen eine Preissteigerung erfahren kann. Es ist nach Ansicht der Experten zu vermuten, dass dafür die positive Einstellung der Menschen, die gerade in dieser Region schon lange mit der Windenergie leben, ursächlich ist und man von einem Gewöhnungseffekt sprechen kann. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass der Windenergieanlagenhersteller Enercon GmbH in Aurich seinen Sitz hat und zu den Hauptarbeitgebern der Region zählt. Das lässt vermuten, dass die Voreinstellung für die Windenergienutzung hier positiv geprägt ist und der Region eine größere Akzeptanz für Windenergieanlagen in Wohnnähe zugesprochen werden kann als anderenorts.

Zusammenfassende Betrachtung der Studienlage und Einschätzung

In der Debatte um befürchtete Immobilienwertverluste durch benachbarte Windenergieanlagen verweisen Windenergie-Kritiker häufig auf Aussagen von Immobilienmaklern, die Windenergieanlagen als wertmindernden Einflussfaktor geltend machen. Sie stammen aus zwei nachfolgend dargestellten Umfragen, denen zufolge Eigentümer von Wohnimmobilien im Umfeld von Windenergieanlagen mit Wertverlusten von rund 20 Prozent rechnen müssen. Nach Prüfung der Methodik sind die Aussagen dahingehend zu relativieren, dass weder die vierzehn Jahre alte Befragung (vgl. Hasse, J. (2003)) einer sehr kleinen Stichprobe von 15 Maklerbüros in Ostfriesland noch die jüngere, bundesweit angelegte Blitzbefragung des Immobilienverbands (IVD, 2013) durch empirisch belegbare Fälle unterlegt sind. Sie basieren auf einer persönlichen Einschätzung der Befragten. Im Falle der IVD-Umfrage, die aufgrund der höheren Grundgesamtheit als repräsentativer anzunehmen ist, hat ein überwiegender Teil der Befragten gar keine Erfahrung mit der Vermittlung von Immobilien im Umfeld von Windenergieanlagen. Auch lassen beide Umfragen offen, ob die als erwartet angenommene Kaufpreisminderung von 20 Prozent in die Bandbreite der marktüblichen Kaufpreisschwankungen vor Ort fällt oder nicht. Wäre das der Fall, könnten die unterstellten Preisverluste aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge bei der Preisbildung nicht zwangsläufig auf einzelne Einflussfaktoren wie Windenergieanlagen zurückgeführt werden.

Das Alter der Umfrage unter ostfriesischen Maklern, die zu einem sehr frühen Zeitpunkt des Windenergieausbaus durchgeführt wurde, könnte zudem ein Indiz dafür sein, dass die Akzeptanz der erneuerbaren Energien als Energieversorger eine nicht unerhebliche Determinante ist. Dass ein Großteil der Teilnehmer der aktuelleren IVD-Umfrage hingegen erwartet, Windenergieanlagen würden mittelfristig ein selbstverständlicher Bestandteil des Landschaftsbilds und Wohnimmobilien in ihrer Nähe akzeptiert sein, spricht dafür, dass der Gewöhnungseffekt als subjektiver Einfluss auf Preisfindung und Kaufbereitschaft eine maßgebliche Rolle spielt.

Ob sich die These vom wertmindernden Einfluss der Windenergienutzung empirisch bestätigen lässt, haben bislang drei Untersuchungen zur Kaufpreisentwicklung von Immobilien im Umfeld von Windenergieanlagen in drei verschiedenen Regionen nachzuweisen versucht. Die örtlichen Analysen im Kreis Steinfurt (vgl. Hüsken, F., Dierkes, C. (2015)), in Aurich (vgl. Troff, H. (2013/ 2017)) und in Aachen (vgl. Stadt Aachen (Hrsg.) (2011)) haben gezeigt, dass Windenergieanlagen keinen maßgeblichen Einfluss auf die Verkäuflichkeit von umliegenden Immobilien haben. Nur in wenigen Einzelfällen konnten die Aachener und die Steinfurter Untersuchung einen Effekt ausmachen. Allerdings wurde nicht zur Gänze berücksichtigt, ob andere wertbeeinflussende Umweltfaktoren wirksam sind, die den vermuteten negativen Effekt der Windenergieanlagen entweder graduell verstärken oder vielleicht überlagern. So ist im Falle der Aachener Untersuchung nicht geklärt, ob die nahegelegene Autobahn als wertmindernder Faktor in die Betrachtung eingeflossen ist.

Den Befunden stehen jedoch auch gegenläufige Nachweise aus Aachen und Aurich entgegen, die in Einzelfällen eine Preissteigerung für windenergieanlagen-nahe Grundstücke und Wohnimmobilien zum lokalen Preisniveau belegen. Das zeigt einerseits, dass in der Komplexität der Wirkzusammenhänge eine eindeutige Aussage zum maßgeblichen Einfluss eines einzelnen Umweltfaktors schwer zu treffen ist. Es bestätigt andererseits, dass einzelne, für eine Kaufentscheidung als ausschlaggebend betrachtete Eigenschaften eines Grundstücks oder eines Objekts erkennbar negative Faktoren überwiegen können.

Kritisch diskutiert wurde die fehlende Berücksichtigung nicht zustande gekommener Immobilienverkäufe, bei denen Interessenten wegen nahe gelegener Windenergieanlagen vom Kauf Abstand genommen haben könnten. Wenngleich eine nähere Untersuchung solcher Fälle hilfreich wäre, um die Überprüfung der Wertverlust-These abzurunden, steht dem entgegen, dass Kaufentscheidungen im normalen Markt von diversen Faktoren gelenkt werden und es schwierig sein dürfte, anhand der vorhandenen Daten Fallzahlen zu ermitteln. Beweggründe von Nichtkäufern müssten erfragt und ausgewertet werden. Kosten und Aufwand einer solchen Erhebung wären insgesamt sehr hoch.

Welche Rückschlüsse erlauben die Untersuchungsergebnisse nach Ansicht der an der Veranstaltung teilnehmenden Experten für andere Regionen und wie sind sie ins Verhältnis zur allgemeinen Entwicklung am Immobilienmarkt zu setzen?

Als stärkster wertverändernder Faktor wirkt der demografische Wandel auf die Preisentwicklung lokaler Immobilienmärkte. Leerstände und eine zurückgehende Nachfrage als Folgen der Urbanisierung führen im ländlichen Raum zu niedrigen Preisen. Diese Effekte sind überall – und nicht nur dort, wo die Windenergienutzung ausgebaut wird – zu beobachten und primär wertbestimmend. Da jeder Landschaftsraum andere Wirkungszusammenhänge birgt und die persönliche Wahrnehmung der Windenergienutzung zwischen Akzeptanz und Ablehnung

changiert, ist der wertmindernde Effekt von Windenergieanlagen anhand der Untersuchungen nicht zu qualifizieren. Die bestehenden Verfahren der Immobilienbewertung reichen methodisch nicht aus, um auch nur geringfügig wirksame Einflüsse dieser Art zu erfassen und von anderen, graduell wirksameren Effekten unterscheiden zu können.

4.3 Rechtliche Grundlagen

Die Debatte im Rahmen des Faktenchecks um den befürchteten Wertverlust durch Windenergieanlagen wird von der Forderung nach einer Entschädigung der Immobilieneigentümer begleitet, um die möglichen Preiseinbußen ersetzt zu bekommen. Das öffentliche Interesse der Windenergienutzung dürfe nicht zu Lasten von Eigentümern überwiegen. Gerade in ländlichen Regionen seien Immobilieneigentümer ohnehin schon mit starken Wertminderungen ihrer Immobilien konfrontiert, argumentieren Haus- und Grundbesitzerverbände. Windenergieanlagen würden die negative Preisspirale weiter nach unten treiben. Grundstücks- und Wohnimmobilienbesitzer müssten, nach Meinung der Kritiker, deshalb vom Staat einen entsprechenden finanziellen Ausgleich erhalten.

Wie wird der Eigentumsschutz bei der Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen berücksichtigt?

Das Eigentum ist verfassungsrechtlich (Art. 14 GG) und nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften vor unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen geschützt. Auch im Planungs- und Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen ist der Eigentumsschutz deswegen zu berücksichtigen.

Windenergieanlagen gelten als privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich. Sofern alle gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind (§ 35 Abs. 1 Nr.5 BauGB), dürfen sie überall im Außenbereich errichtet werden. Um den Ausbau der Windenergie zu steuern, können die Kommunen auf Ebene der Flächennutzungsplanung sogenannte Windkonzentrationszonen ausweisen. Bei der Festlegung dieser Gebiete, die dazu führen, dass in der Regel nur noch in diesen Zonen Windenergieanlagen errichtet werden dürfen, werden auch die Belange zum Schutz der Bevölkerung geprüft. Dazu gehört unter anderem die Berücksichtigung von Schutzabständen zwischen Wohnbebauung und potenziellen Anlagenstandorten. Im Rahmen der Ausweisung von Windkonzentrationszonen muss die Kommune außerdem die öffentlichen und privaten Belange gegenüberstellen und die widerstreitenden Nutzungsinteressen abwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dabei ist auch der Eigentumsschutz zu berücksichtigen, mit der Folge, dass unzumutbare Belastungen von Grundstücken zu vermeiden sind. Eine bloße Grundstückswertminderung stellt allerdings keinen eigenständigen Abwägungsposten dar.

Damit von einer Windenergieanlage keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen, müssen Bau und Betrieb genehmigt werden. Im Genehmigungsverfahren werden alle relevanten Faktoren, die eine Auswirkung auf die Umwelt haben, gutachterlich und behördlich abgeprüft. Dazu gehören auch die Einhaltung von der

vorgeschriebenen Richtwerte für Schall und Schlagschatten, erläutert Rechtsanwalt Wolfgang Baumann.

Außerdem wird das „Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme“ berücksichtigt. „Rücksichtslose“ Vorhaben sind danach unzulässig. Das kann bei Windenergieanlagen der Fall sein, wenn die Anlage zu dicht an die Wohnbebauung herangebaut wird und deswegen eine „optisch bedrängende Wirkung“ von ihr ausgeht. Wird eine Genehmigung erteilt, ist sichergestellt, dass eine unverhältnismäßige oder gar schädliche Beeinträchtigung der Gesundheit der Menschen im Umfeld von Windenergieanlagen ausgeschlossen ist und die gesetzlichen Richtwerte eingehalten werden.

Können in Deutschland Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden und wenn ja, gegen wen?

In Deutschland besteht keine bundesweite, gesetzlich festgeschriebene Pflicht für Betreiber, Grundstückseigentümer und Anwohner von einzelnen Windenergieanlagen oder Windparks zu entschädigen. Eine solche Entschädigung ist nur dann vorgesehen, wenn Grundstücke, die für den Bau großer Infrastrukturprojekte wie zum Beispiel Autobahnen oder das Schienennetz benötigt werden, enteignet werden. Im Falle von Windenergieanlagen oder ganzen Windparks werden die Grundstückseigentümer in Deutschland aber nicht enteignet.

Vielmehr treten Betreiber von Windenergieanlagen in vielen Fällen als Pächter auf, die mit den Flächeneigentümern freiwillige Pachtverträge abschließen, so dass diese auf diesem Wege eine Vergütung für die Nutzung ihres Grundstücks erhalten. Auch aus dem Grundrecht auf Eigentum, das verfassungsrechtlich (Art. 14 GG) verankert ist, ergibt sich kein Recht auf Kompensation, wie das Bundesverfassungsgericht bereits im Jahr 1996 festgestellt hat. Das Gericht führte in seiner Begründung aus, dass sich aus Artikel 14 des Grundgesetzes kein Recht auf „bestmögliche Nutzung“ des eigenen Grundstücks ergebe und eine Wertminderung durch den Grundstückseigentümer hinzunehmen sei. Die Änderungen der Attraktivität eines Grundstücks und eine mögliche negative Wertentwicklung verpflichten den Betreiber einer Windenergieanlage deswegen nicht zu einer Entschädigung.

Ein vor den Zivilgerichten einklagbarer Anspruch auf Entschädigung kommt allenfalls dann in Betracht, wenn eine Windenergieanlage die vorgeschriebenen Auflagen nicht einhält und die Lärmentwicklung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung führt. Das wäre dann der Fall, wenn festgelegte Grenz- und Richtwerte überschritten werden. Solche Lärmbelastungen sind bei dem Bau von Windenergieanlagen jedoch regelmäßig nicht zu erwarten, da im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auch geprüft wird, ob Schutzvorschriften wie zum Beispiel die TA-Lärm eingehalten werden. Auch eine Verletzung des ästhetischen Empfindens durch die Windenergieanlagen, die unter Umständen eine Minderung des Verkehrswertes des Grundstücks zur Folge hat, führt der geltenden Rechtslage zufolge nicht zu einem Schadensersatzanspruch gegen den Betreiber.

Wie auch Wolfgang Baumann erläuterte, besteht im Land Mecklenburg-Vorpommern ein Sonderweg: Dort werden Anwohner von benachbarten Windenergieanlagen zwar nicht direkt entschädigt, sie erhalten aber durch das 2014 eingeführte „Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz“ die Möglichkeit, sich finanziell an einer Anlage zu beteiligen. Das Gesetz verpflichtet die Betreiber von Windenergieanlagen, Anwohnern in einem Radius von fünf Kilometern um eine Anlage insgesamt 20 Prozent der Gesellschafteranteile anzubieten. Alternativ können sich die Betreiber und Kommunen auf verbilligte Stromtarife oder besonders gesicherte Spareinlagen für Bürger einigen. Der Gesetzgeber hat sich dabei an dem Beteiligungsgesetz in Dänemark orientiert, das eine ähnliche Regelung enthält.

Grundstückseigentümer haben grundsätzlich die Möglichkeit, die Minderung des Einheitswerts für ihr Grundstück geltend zu machen, der dem zuständigen Finanzamt als Grundlage zur Berechnung der Grundsteuer dient. Der Einheitswert errechnet sich aus Boden- und Gebäudewert und muss von einem Gutachter erstellt werden. Sollen Wertminderungen bei der Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke geltend gemacht werden, muss der Eigentümer eine ungewöhnlich starke Umwelteinwirkung auf sein Grundstück durch benachbarten Windenergieanlagen nach objektiven Gesichtspunkten nachweisen (nach § 82 Bewertungsgesetz - BewG). Die Hürden für die Durchsetzung von Wertabschlägen liegen jedoch hoch, weil die Finanzämter grundsätzlich davon ausgehen können, dass die immissionsrechtlichen und baurechtlichen Prüfungen zur Genehmigungserteilung beachtet wurden und somit sichergestellt ist, dass keine unverhältnismäßigen Umweltauswirkungen von den betreffenden Anlagen ausgehen. Handelt es sich um einen Betrieb der Forst- oder Landwirtschaft oder liegt auf dem Grundstück ein Gebäude, das vermietet wird, ist außerdem eine Absenkung der Grundsteuer denkbar, wenn aufgrund der Windenergieanlage der Rohertrag (z.B. Mieteinnahmen) um mindestens 50 % verringert ist (§ 33 Grundsteuergesetz - GrStG). Auch diese Minderung muss nachgewiesen werden.

Welche Entschädigungsansprüche gibt es im europäischen Ausland?

In der Debatte um die mögliche Durchsetzung von Entschädigungsforderungen, um Wertverluste durch Windenergieanlagen ersetzt zu bekommen, verweisen Wortführer beispielhaft auf entsprechende Vorgehensweisen in den Nachbarländern. In Dänemark und in den Niederlanden, die zu den Vorreitern der Windenergienutzung zählen, gibt es Ausgleichregelungen, die betroffenen Eigentümern einen Ausgleich für die entstandene Wertminderung einräumen. Die Modelle im Überblick:

Modell Dänemark

„Promotion Renewable Act“

Dänemark hat mit dem zum 1. Januar 2009 in Kraft getretenen „Promotion of Renewable Energy Act“ eine gesetzliche Grundlage geschaffen, die neben einer finanziellen Beteiligung von Anwohnern eine Entschädigung für Grundstückseigentümer ermöglicht. Vorausgesetzt, dass die Anlage höher als 25 Meter ist und der

Eigentümer einen Wertverlust von mehr als ein Prozent geltend machen kann, können Betroffene und Betreiber eine Ausgleichszahlung aushandeln. Die Festlegung der genauen Höhe, die den Wertverlust kompensieren soll, kann zwischen den Parteien entweder gütlich vereinbart oder mithilfe einer unabhängigen Schiedsstelle anhand eines amtlichen Wertminderungsschemas getroffen werden.

Einer dänischen Evaluation aus dem Jahr 2012 zufolge haben Grundstückseigentümer im Durchschnitt 57.000 dänische Kronen Entschädigung erhalten. Das entspricht in etwa 7.700 Euro. Eine Summe, die nach Ansicht von Kritikern längst nicht den tatsächlichen Wertverlust kompensiert. Auch zeigte sich, dass nur 53 Prozent der Antragsteller tatsächlich den Ausgleich erhielten, während 47 Prozent der Anträge abgelehnt wurden. Zur Kritik am dänischen Modell zählt überdies, dass die Höhe der Entschädigungssumme schon vor der Errichtung der Anlage festgelegt wird. Wie störend sich die Anlage tatsächlich auswirkt und wie sich das auf den Grundstückswert niederschlägt, kann also zum Zeitpunkt der Festlegung nicht berücksichtigt werden.

Modell Niederlande

„Planschade“

In den Niederlanden gibt es kein Gesetz, das explizit Betreiber von Windenergieanlagen verpflichtet, eine Entschädigung an die Anwohner zu zahlen. Grundsätzlich gibt es aber im Zuge aller allgemeinen Infrastrukturmaßnahmen, wozu auch Windenergieanlagen zählen, die Möglichkeit, einen „Planschade“ (also einen durch Planungen zugefügten Schaden) von den planenden Kommunen einzufordern und auch gerichtlich geltend zu machen. Dafür muss eine Wertminderung von mehr als zwei Prozent bestehen. Der Antrag auf Entschädigung ist innerhalb von fünf Jahren zu stellen. Die Höhe des Planungsschadens wird durch den Vergleich des Werts der Immobilie vor und nach der Änderung des Flächennutzungsplans festgelegt. Der Antragsteller muss dafür seinen Antrag ausreichend begründen und beweisen, dass ein solcher Planungsschaden tatsächlich entstanden ist. Da sich dies regelmäßig als schwierig erweist, haben die Anträge gleichwohl selten Erfolg.

„WOZ-waarde“.

Ferner kann ein Grundstückseigentümer in den Niederlanden eine Minderung der Grundsteuer verlangen, wenn sich eine Windenergieanlage negativ auf den Immobilienpreis auswirkt. Das ergibt sich aus dem Bewertungsgesetz („WOZ-waarde“), das die Bewertung von Immobilien jeder Art zu steuerlichen Zwecken regelt. Zuständig für die Festlegung der Grundsteuer ist die jeweilige Kommune, in der das Grundstück liegt. Bei Streitigkeiten legt ein Gericht die Höhe der Grundsteuer fest.

Einer Auswertung aus dem Jahr 2012 zufolge mussten in den Jahren zwischen 2003 und 2012 nur 19 Fälle vor Gericht entschieden werden. In 12 von 19 Fällen wurde die Höhe der geminderten Grundsteuer durch die Gerichte korrigiert. Als

Gründe wurden negative Auswirkungen von umliegenden Windenergieanlagen auf die betreffende Immobilie durch Lärm, Schlagschatten und verändertem Ausblick geltend gemacht.

Übersicht über die durch das Gericht festgelegten Absenkungen der Grundsteuer				
Stadt	Verringerung WOZ-Wert (= Grundsteuer)	Abstand	Anzahl Windenergieanlagen	Status während der Bewertung
Koggenland	10 %	500	2	Realisiert
Bellingwedde	11 %	270 - 800	6	Realisiert
Nijefurd	11 %	unbekannt	3	Realisiert
Hardenberg	11 %	850	Windpark	Realisiert
Ommen	15 %	< 1000	Windpark	In Planung
Littenseradiel	27 %	500	1	Realisiert
Delfzijl	30 %	2000	34	In Planung
Wünseradiel	30 %	260	1	Realisiert
Zijpe	50 %	158 - 200	2	Realisiert
Onbekend	0-10 %	600	4	Realisiert
Onbekend	0-12,6 %	800	Windpark	Realisiert
Noord-Beveland	0-8 %	unbekannt	5	Realisiert

Quelle: De invloed van windturbines op de waarde van onroerend goed Analyse van jurisprudentie, Bosch & van Rijn (2012); teilweise keine Angabe über Größe der Windparks

Die Erfolgsaussichten für eine Anpassung der Grundsteuer aufgrund von Windenergieanlagen in der Nähe des Grundstücks sind in den Niederlanden grundsätzlich hoch. Das liegt auch daran, dass die Gemeinde die Höhe der Grundsteuer begründen muss. Trägt ein Eigentümer vor, dass sich der Wert seiner Immobilie verändert hat, muss die Kommune also beweisen, dass dies nicht der Fall ist. Da das schwierig ist, tendieren die Kommunen dazu, die Grundsteuer zugunsten der Grundstückseigentümer abzusenken.

Zusammenfassende Betrachtung der Rechtslage und Einschätzung

Der Schutz des Eigentums ist verfassungsrechtlich verankert. Eigentümer sind gegen unverhältnismäßige Beeinträchtigungen ihres Immobilienbesitzes durch einzelgesetzliche Vorschriften, Verordnungen und Richtlinien, die im Wege der Windenergieplanung berücksichtigt werden, geschützt. Ein gesetzlicher Anspruch auf Ausgleichszahlungen aufgrund der Windenergienutzung kann in Deutschland nur geltend gemacht werden, wenn die gesetzlichen Vorschriften nicht eingehalten werden. In keinem Fall wurden Grundstücksbesitzer für Windenergieanlagen enteignet.

Das Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz in Mecklenburg-Vorpommern stellt auf den Ansatz der Beteiligung als Mittel zur Förderung der Akzeptanz ab. Betreiber von Windenergieanlagen werden dazu verpflichtet, Bürger und Kommunen finanziell zu beteiligen und insofern mittelbar Ausgleich zu schaffen. Laut Rechtsanwalt Baumann könnte aber auch die Pflicht zur Zahlung einer Entschädigung dazu führen, die Akzeptanz für die Windenergie zu erhöhen.

Hürden, wie sie das dänische direkte Kompensationsmodell aufzeigen, bestehen auch hierzulande in der Schwierigkeit, einen tatsächlichen Wertverlust von Immobilien in der Nähe von Windenergieanlagen festzustellen und in eine etwaige Schadensersatzsumme zu fassen. Aus diesem Grund gibt es derzeit keine politische Forderung, eine Entschädigungszahlung für Grundstückseigentümer oder Anwohner von Windenergieanlagen gesetzlich einzuführen. Es ist nach Einschätzung der Experten zu vermuten, dass in der Frage eines mittelbaren Ausgleichs die Bundesländer die weiteren Erfahrungen in Mecklenburg-Vorpommern abwarten werden, bevor sie ähnliche Maßnahmen entwickeln.

Eine Absenkung der Grundsteuer, wie sie in den Niederlanden möglich ist, wird vielfach von Windenergie-Kritikern gefordert. Die Hürden dafür sind in Deutschland allerdings hoch, sodass es nur in Einzelfällen zu einer Absenkung der Grundsteuer kommen wird.

5. Fazit und Ausblick

Die Veranstaltung Faktencheck hat die Mechanismen des Immobilienmarktes beleuchtet und zu klären versucht, inwieweit die bestehenden Verfahren zur Bewertung von Grundstücken und Wohneigentum einen wertmindernden Einfluss von Windenergieanlagen auf die Preisbildung feststellen und berücksichtigen können. Weil die Verfahren das Geschehen am Markt nicht absolut erfassen und alle zu dem gegebenen Zeitpunkt wirksamen Einflussfaktoren operationalisieren können, bildet die Wertfeststellung lediglich eine Momentaufnahme ab. Allgemeingültige Aussagen zum Effekt der Windenergienutzung lassen sich daraus aktuell nicht ableiten. Dass die Planungen von Windenergieanlagen im Umfeld von Immobilien Irritationen auslösen, die auf das Preisniveau und die Zahlungsbereitschaft potenzieller Käufer wirken, bestreitet die Expertenrunde nicht. Aber einen langfristig ausschlaggebenden Effekt kann im Rahmen der Faktenlage nicht bestätigt werden: Grundsätzlich sind die Auswirkungen von Windenergieanlagen wie andere Umwelteinflüsse zu bewerten. Sie stellen nur einen unter vielen, auf eine Wohnlage wirkenden Einflussfaktor dar, deren Differenzierung methodisch mit vielen Unsicherheiten behaftet ist. Primär wertbestimmend ist auf dem Immobilienmarkt die demografische Entwicklung vor Ort, der die Experten den nachhaltigsten Einfluss auf die Preisentwicklung zuschreiben.

Die Veranstaltung hat die These vom Wertverlust hinsichtlich der Größenordnung von Preisrückgängen bei getätigten Immobilienverkäufen beleuchtet und dazu die Studienlage näher betrachtet. Während Maklerumfragen den befürchteten Wert-

verlust in einer Größenordnung von bis zu 30 Prozent einschätzen, kommen verschiedene regionale Untersuchungen der Kaufpreise vor Ort zu dem Ergebnis, dass Immobilien keinen oder nur sehr geringen Wertverlust durch Windenergieanlagen erfahren. Hinsichtlich der Datengrundlagen und methodischen Schwächen der Untersuchungen besteht bei dem Vorgehen, die Problematik auf Basis von erzielten Kaufpreisen zu betrachten, insofern Verbesserungsbedarf, als dass andere preisbildende Faktoren dabei unberücksichtigt bleiben. Auffällig ist die große Diskrepanz zwischen den Schätzungen der Makler, die nach ihren persönlichen Erwartungen gefragt worden sind, aber durch keine konkreten Fallzahlen validiert wurden, und den empirischen Befunden. Sie zeigt an, dass einerseits die eigene Wahrnehmung der Windenergienutzung und die Annahme eines potenziellen Risikos – auch wenn es durch wissenschaftliche Erkenntnisse oder aufgrund amtlicher Genehmigungen nicht begründet ist – auf das Marktgeschehen wirken; andererseits zeigt sie einen großen Forschungs- und Optimierungsbedarf an, um methodisch auch nur geringfügig wirksame Einflüsse wie etwa die Sichtbarkeit von Windenergieanlagen erfassen und von anderen graduell wirksameren Effekten unterscheiden zu können. Auch müssten Gewöhnungseffekte, die eine Kaufentscheidung positiv begründen können, in künftige empirische Betrachtungen einbezogen werden.

Eine Optimierung der Forschungsarbeit erweist sich im Zuge der Faktenklärung als Herausforderung, weil die Immobilienbewertung nicht exakt ermitteln kann, in welchem Maße sich andere Faktoren – neben der Windenergie – auf die Immobilienpreise auswirken. Mit gewissen Unsicherheiten muss in dieser Thematik also vorerst umgegangen werden. Auch können die vorliegenden Untersuchungsergebnisse wegen der Einzigartigkeit jeder einzelnen Region und Immobilie nicht ohne Weiteres auf andere Gebiete übertragen werden. Die Befunde lassen nach derzeitigem Stand dennoch die Aussage zu, dass Windenergieanlagen keinen dauerhaft negativen Einfluss auf die Immobilienwerte haben.

Entschädigungsansprüche bestehen aufgrund der aktuellen Rechtslage in Deutschland derzeit nicht. Der Blick über die Landesgrenzen zeigt, dass Modelle, wie sie in den Nachbarländern Dänemark und Niederlande verfolgt werden, mit ähnlichen wie den hierzulande diskutierten Schwächen und Unsicherheiten behaftet sind. Lösungen für einen mittelbaren Ausgleich, wie es das Beteiligungsgesetz in Land Mecklenburg-Vorpommern ermöglicht, stellen in erster Linie auf die Förderung der Akzeptanz ab. In Nordrhein-Westfalen werden politisch vereinzelt Mindestabstände zur Wohnbebauung als eine andere Lösung gefordert, um so die Befürwortung von Windenergieanlagen zu erhöhen.

Die fachliche Erörterung der These vom wertmindernden Einfluss von Windenergieanlagen auf Immobilien muss weitergeführt werden, um die Lücke zwischen begründetem Wissen und vermutenden Wirkungszusammenhängen weiter zu schließen. Mit dem Fortschreiten der Energiewende geht nicht nur eine technologische Weiterentwicklung einher, die negative Auswirkungen der Windenergienutzung durch effektivere Technik reduziert. Auch erwächst aus der Transformation ein gesellschaftlicher Wertewandel, der die Einstellung zur Nutzung erneuerbarer

Energien, allen voran der Windenergie, in Zukunft beeinflussen wird und als wertbestimmender Faktor auf dem Immobilienmarkt wirkt.



6. Glossar/ Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
BewG	Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464)
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)
Bodenrichtwert	Bodenrichtwerte spiegeln das Preisniveau von Baugrundstücken sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken (durchschnittlicher Bodenwert je m ²) wider und stellen flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands dar (§ 196 BauGB); sie werden für Richtwertzonen angegeben, in denen Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.
BORISplus.NRW	Zentrales Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW. (www.boris.nrw.de/boris-plus/?lang=de)
BüGembeteilG M-V	Gesetz über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern. Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz vom 18. Mai 2016
EEG	Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2017) vom 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3106)
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2438).

Immobilienrichtwert	Georeferenzierter, durchschnittlicher Lagewert für Immobilien, der sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt wird.
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
Verkehrswert	Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§ 194 BauGB)
Promotion of Renewable Energy Act	Gesetzliche Grundlage in Dänemark, die neben einer finanziellen Beteiligung von Anwohnern auch eine Entschädigung für Grundstückeigentümer ermöglicht. In Kraft getreten am 01. Januar 2009.
WertR	Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken - Wertermittlungsrichtlinie 2006.

7. Literaturempfehlungen

Baumann, W. (2009): Wertverluste bei Infrastrukturplanungen In: Ziekow (Hrsg.): Aktuelle Probleme des Luftverkehrs-, Planfeststellungs- und Umweltrechts 2008: Vorträge auf den Zehnten Speyerer Planungsrechtstagen und dem Speyerer Luftverkehrsrechtstag vom 5. bis 7. März 2008 an der Deutschen Hochschule für Verwaltungswissenschaften Speyer. Band 198. Berlin.

Bosch, G., Dooper, J. (2012); Bosch & Van Rijn (Hrsg.): De invloed van windturbines op de waarde van onroerend goed. Analyse van jurisprudentie. Internet: www.rvo.nl/sites/default/files/2013/09/Bosch%20en%20Van%20Rijn%20jurisprudentie%20effect%20windturbines%20op%20WOZ_0.pdf. Zuletzt aufgerufen am 20.03.2017.

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

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2016): Grundstücksmarktbericht 2016. Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

Deutscher Bundestag (Hrsg.) (2016): Entschädigungsansprüche von Grundstückseigentümern in der Nachbarschaft von Windkraftanlagen. Internet: www.bundestag.de/blob/413436/fe9083b519191fbcf206263647e1723b/wd-3-111-14-pdf-data.pdf. Zuletzt aufgerufen am 17.03.2017.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich: Grundstücksmarktbericht 2016. Einfluss von Windkraftanlagen auf die Kaufpreise von Wohnimmobilien, Seite 48.

Hasse, J. (2003): Der Einfluss von Windkraftanlagen auf den Verkehrswert bebauter Wohngrundstücke. In: Allgemeine Immobilien-Zeitung. Heft 08/2003. S. 27-31.

Hüsken, F., Dierkes, C. (2015): Kreis Steinfurt – Windenergie und Grundstücksmarkt. In: NÖV- Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen. Ausgabe 2/2015. Seite 73ff.

Quambusch, E. (ohne Datum): Grundsteuererlass wegen benachbarter Windkraftanlagen. Bielefeld.

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

Troff, H. (2013/ 2017): Bewertung von Grundstücken mit Windenergieanlagen. In: Gerardy, T., Möckel, R., Troff, H., Bischoff, B.: Praxis der Grundstücksbewertung. Loseblattsammlung. Teil: Bewertung von Grundstücken mit Windenergieanlagen. München.

Troff, H. (2015): Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien. OLZOG Verlag, München.

Vornholz, G. (2014): Windkraft und Immobilienpreise. In: Der Immobilienbrief Nr. 321/2014. Seite 21.

Impressum

EnergieAgentur.NRW GmbH
Roßstraße 92
40476 Düsseldorf

Telefon: 0211/8 3719 30
hotline@energieagentur.nrw
www.energieagentur.nrw

© EnergieAgentur.NRW GmbH

Stand

07/2017

Die EnergieAgentur.NRW GmbH verwendet in ihren Veröffentlichungen allein aus Gründen der Lesbarkeit die männliche Form von Substantiven; diese impliziert jedoch stets auch die weibliche Form. Eine Nutzung von Inhalten – auch in Teilen – bedarf der schriftlichen Zustimmung.

Ansprechpartner

EnergieAgentur.NRW
EnergieDialog.NRW

energiedialog@energieagentur.nrw



EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung

Die Landesregierung
Nordrhein-Westfalen

