

# Schaden Windenergieanlagen (WEA) den Immobilienpreisen?

Prof. Dr. Günter Vornholz

1. Einleitung
2. Ursachen für den Wertverlust
3. Empirische Ergebnisse
4. Immobilienökonomie
  1. Erklärung der Preisentwicklung
  2. Bestimmung der Preise
5. Idealtypisches Vorgehen beim WEA-Vergleich
6. Ökonomische Analyse WEA und Immobilienpreise
  1. Kurzfristige Effekte
  2. Langfristige Auswirkungen
7. Möglicher Ausweg: Kompensation schaffen
8. Fazit

## Einbrüche bei Immobilienpreisen

- Befürchtung der Anwohner
- Subjektive Argumentation

## Ziel der Veranstaltung

- Führen WEA zu Vermögensverlusten bei Immobilien?

### Argumente für Preisrückgänge

- Schattenwurf
- Betriebslärm
- Infraschall
- Gesundheitsgefahren durch Schlaf- und Konzentrationsstörungen
- Verändertes Landschaftsbild

aber:

- Gesetzliche Regelungen (Abstände von WEA, TA Lärm)

## 1. Uni Frankfurt 2003 und IVD 2013

- Methode: Befragung von Maklern
- Ergebnis: Preise sinken um teilweise 20 Prozent
- Kritik: rein subjektive Aussagen

## 2. Vergleich Ostfriesland – Göttinger Land

- Methode: empirischer Vergleich über mehrere Jahre
- Ergebnis: Ostfriesland hat positive Preisentwicklung, Südostniedersachsen hat Preisrückgänge zu verzeichnen
- Kritik: andere Rahmenbedingungen

## 3. Stadt Aachen 2011 – Windpark Vetschauer Berg

- Methode: Statistik des Gutachterausschusses von 2000 bis 2010
- Ergebnis:
  - keine einheitliche Aussage; in Einzelfällen eine längere Vermarktungsdauer
  - „höchst unwahrscheinlich, dass eine Beeinflussung stattfindet“
  - Besonderheit: Häuser am nächsten zum WEA-Park mit steigenden Preisen
- Kritik: Transaktionen

## 4. Aurich

- Methode: Grundstücksmarktbericht; Entwicklung von 2005-2012 für drei Vergleichsgruppen (abh. von der Entfernung zur WEA)
- Ergebnis: keine negativen Auswirkungen; unabhängig von der Entfernung der EFH zu WEA
- Kritik: Transaktionen, vielleicht auch noch positiver Entwicklung ohne WEA

## Beispiel aus anderem Bereich: Flughafen Zürich

- Ostseite des Zürichsees
- Sonnenseite: bevorzugtes Wohngebiet
- aber: Einflugschneise seit 2003

## heute

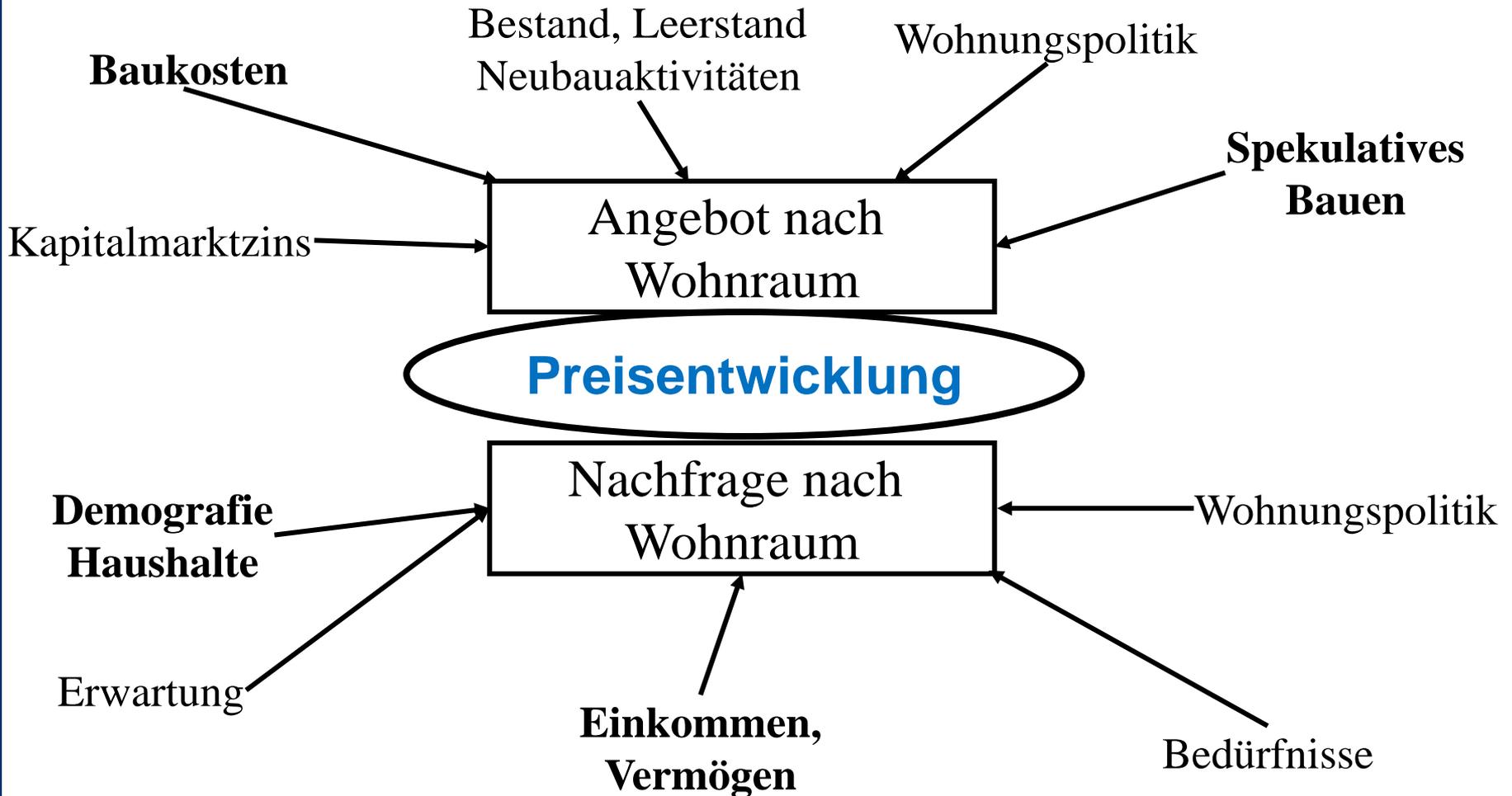
- begehrteste und teuerste Wohnlage der Schweiz
- starke Preisanstiege für Eigenheime und Eigentumswohnungen in den letzten Jahren

## Alternative: Gewerbeimmobilien

- Auswirkungen werden nicht erwartet
- auch nicht diskutiert

# 4. Immobilienökonomie

## 1. Erklärung der Preisentwicklung

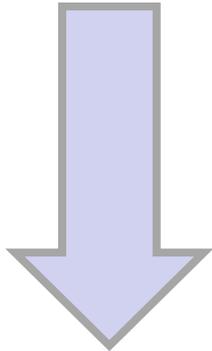


# 4. Immobilienökonomie

## 2. Bestimmung der Preise

Ausgangssituation / Problem:

- Vielzahl von Transaktionen und Preisen für verschiedenste Immobilien in einem Gebiet in einem Jahr



Ziel:

- Durchschnittswerte für zeitliche und regionale Vergleiche

# 4. Immobilienökonomie

## 2. Bestimmung der Preise

### Vorgehensweise der bulwiengesa AG

- Bsp.: Kaufpreise für EFH
  - Standardgröße, -ausstattung und -grundstück
  - Kaufpreise ohne Nebenkosten
  - bestimmt werden Durchschnittswerte
- ermittelt durch empirische Erhebung bei Marktteilnehmern
- Ermittelte Werte werden plausibilisiert und zu einem Marktwert verdichtet
  
- Alternativen: hedonische Methode, Gutachterausschuss oder Mietspiegel

## Bestimmung von Preiswirkungen durch WEA

1. Definition einer Wirkungszone und einer Vergleichsregion
  2. Erhebung der Immobilienpreise in beiden Regionen
    - a) vor irgendwelchen Planungen
    - b) fortlaufend
    - c) Bestand und nicht nur Transaktionen
  3. keine weiteren Einflußfaktoren bzw. sie verändern sich nicht
  4. Bildung von Durchschnittswerten
    - Voraussetzung: Homogenität
- => Modellbedingungen, nicht Realität

## Mangelnde Vergleichbarkeit

- zu wenige Transaktionen innerhalb der Wirkungszonen
- Bestandsdaten werden nicht erhoben und verglichen
- verkaufte Immobilien sind zu unterschiedlich
  - Durchschnittswerte sind schwer zu ermitteln
- Rechtliche Rahmenbedingungen sind zu beachten
  - Größe der Abstandsregelungen
  - wegen Abstandszonen können andere Faktoren wirksam werden

## 6.1 Kurzfristige Effekte

- Vorübergehende Marktirritationen
- Kaufinteressenten werden versuchen, Preiszugeständnisse zu erzielen
- Self-Fulfilling Prophecy
  - Befürchteter Preisrückgang wird erst geschaffen
  - Bürgerinitiativen mit starken Warnungen führen erst zu Preisrückgängen
  - Potenzielle Käufer werden abgeschreckt

## 6.2 Langfristige Auswirkungen

- Gewöhnungseffekt der Anleger
- Zunehmender Ausbau von WEA führt zu Wertewandel
- Anleger können auch profitieren
- Langfristig:  
andere sozio-ökonomische Wirkungen stärker

### Betroffene zu Beteiligte machen

- üblich
  - Pacht für die Immobilienbesitzer
  - Anlieger / Betroffene haben die Nachteile
  
- andere Möglichkeit
  - Anlieger an Erträgen der WEA beteiligen
  - z.B. Genossenschaftsanteile

### Windenergieanlagen und Immobilienpreise

- Mehr Meinung / Subjektivität als objektive Analyse
- Unterschiedliche Effekte bei kurz- und langfristiger Perspektive
- Langfristig kein Vermögensverlust durch WEA zu befürchten

**VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT!**