

**Kleine Anfrage**

**des Abg. Andreas Glück FDP/DVP**

**und**

**Antwort**

**des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft**

**Wertminderung bei Immobilien  
infolge von Windkraftanlagen**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Welche statistischen Erkenntnisse hat sie jeweils über die Minderung des Verkehrswerts von Wohngrundstücken und anderen Immobilien infolge des Baus von Windenergieanlagen in einem Umkreis von 700, 1.000, 1.500 und 2.000 Metern?
2. Welche Auswirkungen hat der Bau von Windenergieanlagen jeweils auf die Vergleichsmieten von Wohnobjekten in den oben genannten Radien?
3. Wie bewertet sie Aussagen von Maklern, dass Immobilien im Einflussbereich neu errichteter Windenergieanlagen üblicherweise mit Preisabschlägen zwischen 20 und 30 Prozent veräußert werden?
4. Inwieweit ist ihr bekannt, dass Banken und Bausparkassen den Beleihungswert von Wohnobjekten im Einflussbereich neu errichteter Windenergieanlagen herabsetzen?
5. Welche Auswirkungen erwartet sie infolge der o. g. Wertminderungen auf die private Altersvorsorge betroffener Wohneigentümer?
6. Welche Auswirkungen erwartet sie infolgedessen auf Investitionen in die Modernisierung bzw. energetische Sanierung betroffener Immobilien?

7. Inwiefern ist bei einer Minderung des Verkehrswerts infolge des Baus von Windenergieanlagen eine Anpassung des Einheitswerts betroffener Wohngrundstücke möglich?
8. Ist sie dazu bereit, vor dem Hintergrund dieser Problematik ihre Haltung zu der von der Bundesregierung angekündigten Länderöffnungsklausel im Baugesetzbuch (BauGB) zur Festlegung länderspezifischer Mindestabstände zwischen Windenergieanlagen und Wohnbebauungen nochmals zu überprüfen?

11.02.2014

Glück FDP/DVP

Antwort\*)

Mit Schreiben vom 18. März 2014 Nr. 6-2700.2/541 beantwortet das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft die Kleine Anfrage wie folgt:

*Ich frage die Landesregierung:*

1. *Welche statistischen Erkenntnisse hat sie jeweils über die Minderung des Verkehrswerts von Wohngrundstücken und anderen Immobilien infolge des Baus von Windenergieanlagen in einem Umkreis von 700, 1.000, 1.500 und 2.000 Metern?*

Zu 1.:

Der Landesregierung liegen dazu keine statistischen Erkenntnisse vor.

2. *Welche Auswirkungen hat der Bau von Windenergieanlagen jeweils auf die Vergleichsmieten von Wohnobjekten in den oben genannten Radien?*

Zu 2.:

Der Landesregierung liegen dazu weder statistische noch anderweitig repräsentativ aussagekräftige Erkenntnisse vor.

3. *Wie bewertet sie Aussagen von Maklern, dass Immobilien im Einflussbereich neu errichteter Windenergieanlagen üblicherweise mit Preisabschlägen zwischen 20 und 30 Prozent veräußert werden?*

Zu 3.:

Eine allgemeingültige Aussage, ob Wertminderungen durch Windenergieanlagen verursacht werden und wie hoch diese gegebenenfalls sind, lässt sich nach Erkenntnissen der Landesregierung nicht treffen. Derartige Effekte hängen von der jeweiligen Beurteilung des Einzelfalls ab.

---

\*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

*4. Inwieweit ist ihr bekannt, dass Banken und Bausparkassen den Beleihungswert von Wohnobjekten im Einflussbereich neu errichteter Windenergieanlagen herabsetzen?*

Zu 4.:

Pauschale Wertkorrekturen durch Banken oder Bausparkassen von Wohnobjekten im Einflussbereich neu errichteter Windenergieanlagen sind der Landesregierung nicht bekannt.

*5. Welche Auswirkungen erwartet sie infolge der o. g. Wertminderungen auf die private Altersvorsorge betroffener Wohneigentümer?*

Zu 5.:

Der Landesregierung liegen keine statistischen oder anderweitig repräsentativ aussagekräftigen Erkenntnisse über eine Minderung des Verkehrswerts von Wohngrundstücken und anderen Immobilien infolge des Baus von Windenergieanlagen vor. Insoweit kann sie auch keine Aussage zu Auswirkungen von Wertminderungen auf die Altersvorsorge betroffener Wohneigentümer treffen.

*6. Welche Auswirkungen erwartet sie infolgedessen auf Investitionen in die Modernisierung bzw. energetische Sanierung betroffener Immobilien?*

Zu 6.:

Die Bereitschaft der Gebäudeeigentümer zu Investitionen in die Modernisierung bzw. energetische Sanierung von Immobilien im Einflussbereich neu errichteter Windenergieanlagen kann nach Auffassung der Landesregierung nur begrenzt in einen Zusammenhang mit etwaigen externen Wertminderungen und insbesondere solchen durch Windenergieanlagen gestellt werden. Sie hängt von einer Vielzahl auch individueller Faktoren ab. Eine allgemeingültige Aussage hierzu ist angesichts dessen nicht möglich.

*7. Inwiefern ist bei einer Minderung des Verkehrswerts infolge des Baus von Windenergieanlagen eine Anpassung des Einheitswerts betroffener Wohngrundstücke möglich?*

Zu 7.:

Der Einheitswert für Wohngrundstücke wird in der Regel im sog. Ertragwertverfahren nach §§ 78 bis 82 des Bewertungsgesetzes (BewG) ermittelt. Liegen dabei wertmindernde Umstände vor, die weder in der Höhe der Jahresrohmiete noch in der Höhe des Vervielfältigers berücksichtigt sind, ist der Grundstückswert nach § 82 BewG zu ermäßigen. Grundsätzlich sind hiernach alle Umstände objektiver Art zu berücksichtigen, die marktüblicherweise den Wert beeinflussen. Dabei ist nach Ansicht des Bundesfinanzhofes auch vorstellbar, dass die von Windkraftanlagen ausgehenden Immissionen einen Abschlag nach § 82 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BewG begründen können (vgl. BFH-Beschluss vom 22. Juni 2006, BFH/NV 2006, 1805).

Die Frage, ob und in welcher Höhe eine derartige Ermäßigung zu gewähren ist, kann nicht allgemein beantwortet werden, sondern hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft und sichergestellt wurde, dass bezüglich schädlicher Umwelteinwirkungen, insbesondere der Lärm- und Schattenwurfimmissionen, keine erheblichen Belästigungen entstehen.

*8. Ist sie dazu bereit, vor dem Hintergrund dieser Problematik ihre Haltung zu der von der Bundesregierung angekündigten Länderöffnungsklausel im Baugesetzbuch (BauGB) zur Festlegung länderspezifischer Mindestabstände zwischen Windenergieanlagen und Wohnbebauungen nochmals zu überprüfen?*

Zu 8.:

Die Landesregierung plant weiterhin nicht, von einer etwaigen Länderöffnungsklausel zur Festlegung länderspezifischer Regeln über Mindestabstände von Windenergieanlagen zur Wohnbebauung Gebrauch zu machen.

Die bestehenden Regelungen (siehe Windenergieerlass Baden-Württemberg vom 9. Mai 2012) sind sachgerecht und ausreichend, zumal sie die Möglichkeit bieten, die Abstände von Windenergieanlagen zur Wohnbebauung jeweils orts- und situationsbezogen zu bestimmen. Im Einzelnen wird hierzu auf die Antworten zu Ziffer I. 1., I. 2. und II. des Antrags der Abgeordneten Paul Nemeth u. a. CDU – Drucksache 15/4574 verwiesen.

Die Antwort ist mit dem Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft und dem Ministerium für Verkehr und Infrastruktur abgestimmt.

Dr. Nils Schmid

Minister für Finanzen und Wirtschaft