

Kleine Anfrage

des Abg. Andreas Glück FDP/DVP

und

Antwort

des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft

Wertminderung von Immobilien infolge von Windkraftanlagen II

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Welche statistischen Erkenntnisse hat sie über die Minderung des Verkehrswerts von Wohngrundstücken und anderen Immobilien durch den Bau von Windenergieanlagen im näheren Umkreis?
2. Inwieweit ist ihr bekannt, dass Banken und Bausparkassen den Beleihungswert von Wohnobjekten im Einflussbereich neu errichteter Windenergieanlagen herabsetzen?
3. Wie bewertet sie die Ergebnisse einer Studie des RWI – Leibniz Institut für Wirtschaftsforschung, der zufolge Windenergieanlagen, die in einem Abstand von einem Kilometer zu einem Einfamilienhaus errichtet werden, zu einem Wertverlust von durchschnittlich 7,1 Prozent der jeweiligen Immobilie führen?
4. Inwiefern teilt sie die Aussage des Wissenschaftlers Prof. Dr. Manuel Frondel, Leiter des Kompetenzbereichs „Umwelt und Ressourcen“ am RWI, nach der die „Installation einer Windkraftanlage [...] für Hausbesitzer einen Vermögensverlust von mehreren zehntausend Euro bedeuten“ kann?
5. Wie bewertet sie die Situation insbesondere bei alten Häusern in ländlichen Gebieten, wo der Wertverlust innerhalb eines Radius von einem Kilometer demnach sogar bis zu 23 Prozent betragen kann?
6. Welche Auswirkungen erwartet sie infolge der oben genannten Wertminderungen auf die private Altersvorsorge betroffener Wohneigentümer?

7. Wie bewertet sie die Tatsache, dass das Wirtschaftsministerium im Jahr 2014 hierzu keine Antworten liefern konnte, da laut eigenen Aussagen zu diesem Zeitpunkt keine statistischen oder anderweitig repräsentativ aussagekräftigen Erkenntnisse über die Minderung des Verkehrswert von Wohngrundstücken und anderen Immobilien infolge des Baus von Windenergieanlagen vorlagen (siehe Drucksache 15/4755)?
8. Welche Konsequenzen zieht das Wirtschaftsministerium vor diesem Hintergrund nun aus der oben genannten RWI-Studie?

25.02.2019

Glück FDP/DVP

Antwort

Mit Schreiben vom 22. März 2019 Nr. 4516/112 beantwortet das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *Welche statistischen Erkenntnisse hat sie über die Minderung des Verkehrswerts von Wohngrundstücken und anderen Immobilien durch den Bau von Windenergieanlagen im näheren Umkreis?*

Die Landesregierung hat keine Erkenntnisse darüber, wie sich der Verkehrswert von Wohngrundstücken und Immobilien durch den Bau von Windenergieanlagen verändert. Verschiedene Studien deuten darauf hin, dass der Wert und die Preisentwicklung von Immobilien von ökonomischen und demografischen Einflüssen dominiert werden und nicht von Windenergieanlagen. Nach Ansicht von Expertinnen und Experten ist es im Wechselspiel von Angebot und Nachfrage kaum möglich, den Anstieg oder den Rückgang des Verkehrswertes eines bebauten oder unbebauten Grundstücks auf einen einzelnen Einflussfaktor zurückzuführen. Im Detail wird dies im „Faktencheck Windenergie und Immobilienpreise“ (2017) der Energieagentur NRW ausgeführt:

https://www.energieagentur.nrw/blogs/erneuerbare/wp-content/uploads/2017/07/Eigenpublikation_Windenergie-Immobilienpreise_final.pdf

Die Frage der Preisentwicklung von Immobilien in der Umgebung von Windenergieanlagen wurde bereits in zahlreichen Anfragen thematisiert; unter anderem in der Kleinen Anfrage des Abg. Thomas Axel Palka AfD, Drs. 16/772 Frage 4, der Kleinen Anfrage des Abg. Emil Sänze AfD, Drs. 16/738 Frage 8, der Kleinen Anfrage des Abg. Dr. Heiner Merz AfD, Drs. 16/857 Frage 9, der Kleinen Anfrage des Abg. Arnulf Freiherr von Eyb CDU, Drs. 16/1940 Frage 5 und in dem Antrag der Abg. Dr. Christina Baum u. a. AfD, Drs. 16/2596 Frage 8. Auf die jeweiligen Stellungnahmen der Landesregierung wird verwiesen.

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

Der Landesregierung liegen hierzu keine Informationen vor.

3. *Wie bewertet sie die Ergebnisse einer Studie des RWI – Leibniz Institut für Wirtschaftsforschung, der zufolge Windenergieanlagen, die in einem Abstand von einem Kilometer zu einem Einfamilienhaus errichtet werden, zu einem Wertverlust von durchschnittlich 7,1 Prozent der jeweiligen Immobilie führen?*
4. *Inwiefern teilt sie die Aussage des Wissenschaftlers Prof. Dr. Manuel Frondel, Leiter des Kompetenzbereichs „Umwelt und Ressourcen“ am RWI, nach der die „Installation einer Windkraftanlage [...] für Hausbesitzer einen Vermögensverlust von mehreren zehntausend Euro bedeuten“ kann?*
5. *Wie bewertet sie die Situation insbesondere bei alten Häusern in ländlichen Gebieten, wo der Wertverlust innerhalb eines Radius von einem Kilometer demnach sogar bis zu 23 Prozent betragen kann?*
6. *Welche Auswirkungen erwartet sie infolge der oben genannten Wertminderungen auf die private Altersvorsorge betroffener Wohneigentümer?*

Die Fragen 3. bis 6. werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Entwicklung von Immobilienpreisen in der Umgebung von Windenergieanlagen ist in zahlreichen Studien untersucht worden, die in der Gesamtschau einen statistischen Zusammenhang verneint haben.

Für die nun veröffentlichte Studie „Local Cost for Global Benefit: The Case of Wind Turbines“ des RWI wurden knapp drei Millionen Verkaufsangebote ausgewertet, die in der Zeit zwischen 2007 und 2015 auf dem Online-Portal Immo-scout24 erschienen sind. Die Auswirkungen auf Immobilienpreise wurden dabei mittels eines hedonischen Preismodells mithilfe selbstlernender Algorithmen ausgewertet, das neben vielen Eigenschaften der Häuser und der sozioökonomischen Umgebung die exakte Distanz zwischen den Windkraftanlagen und den betrachteten Einfamilienhäusern berücksichtigt.

Die Autoren der Studie geben an, dass Windkraftanlagen, die in einem Abstand von einem Kilometer von einem Einfamilienhaus errichtet werden, im Durchschnitt zu einer Preissenkung der Immobilie um 7,1 Prozent führen. Mit zunehmendem Abstand von der Windkraftanlage würde sich der Effekt verringern. Bei einem Abstand von acht bis neun Kilometern hätten Windkraftanlagen keine Auswirkungen mehr auf die Immobilienpreise. Den Wertverlust der Immobilien führen die Forscher auf die negativen Auswirkungen von Windrädern auf ihre unmittelbare Umgebung zurück – etwa durch Emissionen und die Störung des Landschaftsbildes. Nicht alle Immobilien würden den gleichen Wertverlust erleiden: Am stärksten betroffen seien alte Häuser in ländlichen Gebieten. Hier hat die Studie einen Wertverlust von bis zu 23 Prozent ausgewiesen. Dagegen würden Häuser in Stadtrandlage bei gleicher Entfernung zu einer Windkraftanlage kaum an Wert verlieren. Dies könne daran liegen, dass in städtischen Gebieten Störungen des Landschaftsbildes oder Emissionen weniger auffallen als auf dem Land.

Die Studie verfolgt durch die Verwendung eines großen Datensatzes und eines neuen Bewertungsverfahrens eine Methodik, die von früheren Untersuchungen abweicht und mithilfe selbstlernender Algorithmen verbessert sei. Die Studie ist nach Kenntnis der Landesregierung bisher lediglich auf der institutseigenen Homepage des RWI und nicht in einer anerkannten Fachzeitschrift mit peer-review-Prüfung veröffentlicht worden. Inwieweit der ermittelte Zusammenhang zwischen der Entfernung zur Windenergieanlage und dem Immobilienpreisverlust sich tatsächlich in den erzielten Kaufpreisen widerspiegelt und ein ursächlicher Zusammenhang festzustellen ist, lässt sich derzeit nicht beurteilen. Zahlreiche bisher vorgelegte Studien kamen zu anderen Ergebnissen. Umso wichtiger wird eine Plausibilisierung der RWI-Studie in der wissenschaftlichen Diskussion sein. Diese ist eine zwingende Voraussetzung für eine weitere Befassung mit den Ergebnissen dieser Studie im Kontext der bisherigen anderslautenden Ergebnisse.

7. Wie bewertet sie die Tatsache, dass das Wirtschaftsministerium im Jahr 2014 hierzu keine Antworten liefern konnte, da laut eigenen Aussagen zu diesem Zeitpunkt keine statistischen oder anderweitig repräsentativ aussagekräftigen Erkenntnisse über die Minderung des Verkehrswerts von Wohngrundstücken und anderen Immobilien infolge des Baus von Windenergieanlagen vorlagen (siehe Drucksache 15/4755)?

Hierzu wird auf die Stellungnahmen zu den Fragen 1. und 3. bis 6. verwiesen.

8. Welche Konsequenzen zieht das Wirtschaftsministerium vor diesem Hintergrund nun aus der oben genannten RWI-Studie?

Die Landesregierung nimmt diese Studie als eine weitere Untersuchung zum Thema Immobilienpreise und Windenergieanlagen zur Kenntnis und wartet die wissenschaftliche Bewertung der herangezogenen Methode ab.

Untersteller

Minister für Umwelt,
Klima und Energiewirtschaft