

Überblick über Immobilienwertverluste durch Windanlagen, insbesondere bei Abständen von unter 1000m zu Wohnhäusern

Vorgelegt von

RA Thomas Mock
Clemens-August-Str. 6
53639 Königswinter, den 01.03.25

Nachfolgend wird ein Überblick zum Thema Immobilienwertverlust durch Windanlagen vorgelegt:

Vorbemerkung:

In NRW galt jahrelang ein Mindestabstand von 1000m. Im Rahmen des letzten Landtagswahlkampfes (NRW-Wahl 15.05.22) verlangten die Grünen und die SPD, dass dieser Mindestabstand aufgehoben wird. Herr MP Wüst versicherte vor der Wahl in einer Sendung von „Hart aber Fair“ vor einem Millionenpublikum, dass der Mindestabstand von 1000m zwischen Windanlagen und Wohnhäusern (ab 10 Gebäude) auf jeden Fall bleiben werde. Das versicherte er auch vor einem Kreis von Journalisten, siehe VDI-Nachrichten vom 22.01.22.

Siehe auch Solarserver vom 23.03.22 nach kurz zuvor erfolgten der einschlägigen Debatte und Abstimmung im NRW-Landtag.

Siehe auch Tagesspiegel vom 12.05.22.

Durch die gegenläufige Aufhebung dieses Mindestabstandes, federführend und veranlasst durch MP Wüst, kann eine seitdem steigende Verbitterung in der Bevölkerung festgestellt werden, da die inzwischen besonders großen Anlagen (bis 300m Gesamthöhe) von den Projektierern auch bis an den Rand des rechtlich Möglichen geplant und errichtet werden.

Der Unterzeichner hat sich seit etwa 2006 für Mindestabstände zum Schutz und aus Fürsorge wie Vorsorge für die Anwohner eingesetzt und war hierzu mehrmals vom Landtagspräsidenten als Sachverständiger bei hierzu erfolgten Anhörungen im Landtag NRW eingeladen.

1.

Bei einem 1000m Abstand von Wohnhaus zu Windanlage kommt das **RWI** in einer im Januar 2019 veröffentlichten Studie auf bis zu 23% Wert-Minderung.

Damals (Studie des RWI betraf den Zeitraum 2015 bis 2018) waren es allerdings nur bis zu 150m hohe Anlagen mit nur 2-3 MW Nennleistung, die bekanntlich geringere Schalleistungspegel haben und u.a. lärmtechnisch weniger laut waren, als die aktuelle Anlagengeneration. Bei heute und in Zukunft üblichen 250m -300m hohen Anlagen mit üblicherweise bis zu 3 dB(A) höheren Schalleistungspegel (3 dB(A) = Verdoppelung der Schallbelastung) und davon immer häufiger gleich mehreren Anlagen innerhalb von 1000m Abständen zur Wohnbebauung dürfte der Minderungswert bis zu 50% oder sogar mehr betragen. In Schleswig-Holstein und in Mecklenburg-Vorpommern gibt es inzwischen Kleinsiedlungen die von Projektgesellschaften aufgekauft wurden um den dort geplanten Windpark ohne Rücksicht auf Lärmlasten betrieben zu können. Umsiedlungen gibt es also nicht nur bei Tagebauen.

Der Druck auf entschädigungslose enteignungsgleiche Wirkung durch immer größere und leistungsstärkere Anlagen zum Nachteil von vom V Februar 2023 Anwohnern ist durch die restriktive Änderung des § 249 Abs. 10 BauGB verschärft worden. Denn seitdem können Windanlagen bis zu einem Abstand der zweifachen Gesamthöhe des Mastes nah an Wohnhäuser herangebaut werden. Bei einer 250m hohen Anlage (Gesamthöhe) kann diese folglich bis 500m an ein Wohnhaus herangebaut werden.

Das wird noch dadurch verschärft, dass die Rotoren und ihre belastenden Einwirkungen vom Gesetz nicht betrachtet werden. Sie müssen also nicht beachtet werden. Die Rotoren der heute und zukünftigen Anlagen haben eine Länge von 80 – 100m. Das heisst, dass der Abstand zwischen Windanlage (Rotor spitze) und Wohnhaus ggfls. nur ca. 400m beträgt.

2.

Eine weitere Studie der **Uni Cottbus** kommt zu ähnlichen Ergebnissen. Sie hat den Titel

„Positive and Negative Externalities from Renewable and Conventional Power Plants in the Backyard: The Value of Participation“, August 2022

Wegen ihres MB-Umfangs wird empfohlen sich die Studie über den nachfolgenden link herunter zu laden.

https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4203184

3.

Entgegen des suggestiven Berichts aus dem Tagesspiegel über eine **US-Studie** zu Immobilienwertverlusten durch Windanlagen, dem eine PM des PIK in Potsdam vom 19.03.24 zugrunde liegt, kommt auch diese Studie zu ähnlichen Ergebnissen.

Dort sind Untersuchungen zum Immobilienwert im Umfeld von 10km untersucht worden. Das ist für deutsche Verhältnisse irrelevant und ablenkend. Immerhin kommt die Studie zum Ergebnis dass in zwei Kilometer Entfernung ein Abschlag von 8 % realistisch sei.

Das korreliert mit der RWI-Studie.

Zu Abständen von unter 1000m macht die Studie keine belastbare Aussage, da in den USA in solcher Nähe in der Regel keine Windanlagen errichtet werden, weshalb es dazu auch keine Daten gibt. Auch in dieser US-Studie aber wurde die Größe und Höhe der Windanlagen nicht benannt. In den USA sind die Anlagen bisher selten höher als 150m.

In Deutschland aber geht es prioritär um Abstände zu Wohnhäusern von unter 1000m und 250m bis 300m hohe Anlagen, weswegen die US-Studie keine für Deutschland belastbare oder entlastende Aussage trifft. Die Indizien der US-Studie unterstreichen allerdings die Erkenntnisse des RWI.

Immerhin weist auch das PIK am Ende auf mögliche Ersatzzahlungen für Immobilienwertverluste hin.

„Unsere Schätzungen darüber, wie sich die Sichtbarkeit von Windrädern auf Immobilienwerte auswirkt, könnte eine Grundlage für Entschädigungen für Hausbesitzende sein.“

4.

Es gibt noch eine weitere nützliche Studie zur Situation in Holland.

Wichtig scheint als Ergebnis, dass heute und morgen durch die Leistungsexplosion der Anlagen und technische Entwicklung 250 – 300m hohe Anlagen in Deutschland schon heute üblich sind und in Zukunft sein werden. Deshalb geht es nur um solche Anlagen. Solch hohe Anlagen führen auf Basis der vorliegenden Studien automatisch zu höheren Wert-Minderungen. Das lässt sich der NL-Studie gut

entnehmen. Hinzu kommen die verringerten Abstände in Deutschland, die diesen Effekt verstärken.

Anbei die originale englische Fassung und die von mir per google erfolgte Übersetzung ins Deutsche.

5.

Schließlich wird auf die Erfahrungen und Regelungen in Dänemark verwiesen, wo die Wertminderungen der Wohnhäuser völlig unbestritten sind und es deshalb dafür angemessene Regelungen gibt.

1. Dänemark garantiert einmalige Zahlungen des Anlagenbetreibers an Gemeinden (Green Fund),
2. **jährliche Zahlungen an im Umfeld der Anlagen lebende Bewohner (Renewable Energy Bonus) und**
3. **Ausgleichszahlungen an Anwohner für den erlittenen Wertverlust ihrer Immobilien (Compensation for loss of value) bis hin zur**
4. **sogenannten Put Option, nach der ein Immobilieneigentümer, der den Wert seiner Immobilie – nach einem festgelegten Verfahren – um mehr als ein Prozent beeinträchtigt sieht, Anspruch auf den Erwerb seiner Immobilie durch den Anlagenbetreiber hat.^[1]**

Ergebnis:

Insgesamt darf bzw muss man bei Abständen von unter 1000m und Anlagenhöhen von 250m plus x von 50% plus x Wertminderung ausgehen.

Dem stehen exorbitante Gewinne/Renditen der Projektierer gegenüber, die

1. nur durch solch geringe Abstände unter Inkaufnahme der entschädigungslosen Wertminderungen zu Lasten Dritter (Wohneigentümer) und
2. nur durch die überhohen öffentlichen Subventionen (durch das vom Bundeshaushalt finanzierte EEG)

ermöglicht werden.

^[1] Vgl. „Experiences with innovation, local acceptance and frameworks and regulations for wind development in Denmark“, Präsentation von Anders Engelbrecht Storgaard, Consultant for onshore renewable energy, Green Power Denmark, Seite 14ff, gehalten am 29.05.2024 vor Mitgliedern des Ausschusses für Wirtschaft, Industrie, Klimawandel und Energie anlässlich deren Informationsreise nach Dänemark vom 26. Bis 31.05.2024.

Da es sich für den Betrieb der jeweiligen Windanlage um eine Subvention, ohne die die Anlage weder errichtet noch betrieben werden würde, findet keine Wertschöpfung statt, soweit diese nicht konkret nachgewiesen wird.

Vielmehr findet durch den Projektierer der Windanlage ein gesetzlich erzwingener Eigentumstausch statt: Der Projektierer erzwingt in Deutschland aufgrund gesetzlicher Regelungen zugunsten des Projektierers vom Wohneigentümer eine enteignungsgleiche entschädigungslose Wertminderung durch Abstände von unter 1000m zum jeweiligen Wohnhaus um ca 50% plus x, um im Gegenzug seine eigene Wert-/Gewinnrealisierung durch öffentliche Subventionen (EEG) durchzusetzen. Das EEG wiederum wird zwangsweise von allen privaten Energieendverbrauchern durch die CO₂-Steuer finanziert. Wertschöpfung findet so nicht statt, sondern bestenfalls ein Vermögenstausch. Das wiederum heißt, dass der entschädigungslose Anwohner durch die von ihm zu entrichtende CO₂-Steuer seine eigene Enteignung gezwungen wird in Teilen (entsprechend dem Anteil der von ihm zu zahlenden CO₂-Steuer) mitzufinanzieren. Das erscheint mit Art 14 GG (Schutz des Eigentums) nicht vereinbar.

Erschwerend kommt hinzu, dass die subventionierte Rendite sittenwidrig hoch erscheint. Als benchmark dienen die von der BNetzA für die ÜNB-Netzbetreiber festgesetzten ca 7% Eigenkapitalzins. Bei Windanlagen wird dieser durch die Erhöhung der EEG-onshore-Höchstwertes um ein vielfaches überboten und erscheint auch deshalb sittenwidrig. Siehe hierzu **BGH Beschluss vom 12.04.2024 – BLw 2/22**