

Dr. Oec. Karl-Heinz Glandorf – Manfred-Kyber-Str. 5 – 74544 Michelbach
Dr.-Ing. Detlef Ahlborn – Vor dem Scheuerchen 17 – 37247 Großalmerode

Herrn
Bundesminister Heiko Maas
Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
Mohrenstraße 37
10117 Berlin

- offener Brief -

Michelbach, den 13. Februar 2014

**Gegen Immobilienwertverlust durch Energiewende / Für finanzielle
Ausgleichszahlungen durch Investoren**

Sehr geehrter Herr Minister,

die Energiewende und der dadurch forcierte Bau von Windindustrieanlagen führt nicht nur zu volkswirtschaftlichen Fehlentwicklungen, gegen die der Bundesminister für Wirtschaft und Energie Maßnahmen einleiten will. Haus- und Wohnungsbesitzer werden erhebliche Wertverluste durch Windindustrieanlagen in der Nähe ihres Wohneigentums erleiden. Das ist jetzt schon festzustellen und wird mit den massiven Ausbauplänen für Windindustrieanlagen über ganz Deutschland verteilt unzählige Bundesbürger betreffen. Es ist eine unhaltbare Rechtslage, dass die Betroffenen bisher keine reellen Chancen auf einen Ausgleich haben. Eine Rechtsbasis dafür zu schaffen, fällt in Ihren Verantwortungsbereich, zumal Sie jetzt auch für den Verbraucherschutz zuständig sind.

Gutachten belegen massive Werteinbußen

Der Bau von Windindustrieanlagen beeinträchtigt Leben und Gesundheit von Anwohnern, deren Häuser und Wohnungen sich in der Nähe dieser Anlagen befinden. Die Menschen sind Lärm, Schattenwurf am Tage und Blinkfeuer in der Nacht ausgesetzt. Das hat auch erhebliche finanzielle Auswirkungen. Der Wert ihrer Immobilien sinkt teilweise dramatisch. Das berichten Makler und Betroffene. Jürgen Hasse, Professor für Geographie und Didaktik der Geographie am Institut für Humangeographie der Goethe-Universität in Frankfurt am Main, bestätigt das in einer Untersuchung für Norddeutschland (Allgemeinen Immobilienzeitung, Heft 8/2003).

Fazit Prof. Hasse: *„...drei Makler sehen Werteinbußen zwischen 20 und 30 % und zwei Unternehmen siedeln die Abschläge zwischen 5 und 10 % und ein weiteres bei 10 bis 20 % an. Die meisten Befragten (9) geben aber an, eine Quantifizierung sei kaum möglich, weil zahlreiche Interessenten vom Kauf Abstand nehmen, wenn sie von WKA in der Nähe des Wohngrundstückes erfahren.“* Hasse zitiert einen in Schleswig-Holstein großräumig agierender Makler mit den Worten: *„Selbst einzelne Windmühlen sind verkaufshindernd! Wenn dann teilweise 10 – 15 Mühlen konzentriert stehen, ist ein Verkauf von Immobilien fast ausgeschlossen.“*

Die Wertverluste werden bei den jetzt in Süddeutschland geplanten Windindustrieanlagen eher noch größer sein. Mit bis zu über 200 m (im baden-württembergischen Gaildorf sogar bis fast 250 m) werden die Windindustrieanlagen doppelt so hoch wie ältere Anlagen im Norden sein. Anlagen dieser Höhe werden durch die topografische Lage auf Bergrücken zusätzlich die optische Bedrängung erhöhen und Wohngebiete zusätzlich belasten.

Dies hat dramatische Folgen für Altersvorsorge und berufliche Mobilität

Wer sein Haus verkaufen will, wird einen merklich geringeren Preis erzielen und vielleicht sogar feststellen müssen, dass sein Haus unverkäuflich geworden ist. Das betrifft junge Familien, die beruflich mobil bleiben wollen. Wer vom Land in ein Ballungszentrum ziehen will, wird es dann noch schwerer haben. Und es betrifft ältere Menschen. Sie werden den Wertverlust schmerzlich erfahren, wenn sie im Alter ihr Haus verkaufen wollen. Ihr altes Haus bringt weniger ein, um vielleicht eine Eigentumswohnung zu kaufen. Oder sie erzielen weniger Geld, um sich ein betreutes Wohnen leisten zu können.

Bankkredite werden teurer und schwerer erhältlich

Betroffen ist auch, wer weiterhin in seinem Haus bleibt. Kredite für einen altersgerechten Umbau oder für Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen werden schwieriger erhältlich und teurer. Der Grund dafür: Mit dem Verkehrswert des Hauses müssen Banken den Beleihungswert für eine Kreditsicherung herabsetzen. Wer sein Haus bereits weitgehend abbezahlt hat, wird dies bei kleinen Darlehen kaum merken. Es sei denn, sein Haus wird extrem durch die Windkraftanlage beeinträchtigt. Aber: Je größer das Darlehen und je geringer der Beleihungswert, desto größer die negativen Auswirkungen. Kreditnehmer werden damit in der Praxis konfrontiert. Die Kreditwirtschaft scheut sich aber, die negativen Folgen von Windkraftanlagen auf den Beleihungswert offen zu kommunizieren. Vielleicht will sie nicht als Verhinderer der Energiewende gebrandmarkt werden. Vielleicht will sie Kreditgeschäfte für Windkraftinvestitionen nicht erschweren.

Haus- und Wohnungseigentümer sind weiträumig betroffen

Die Beeinträchtigung der Haus- und Wohnungseigentümer geht weit über das hinaus, was bisher durch Bau von Autobahnen, Umgehungsstraßen, Industriebetrieben und öffentlichen Einrichtungen zu beobachten war. Dies waren immer Einzelmaßnahmen, dort eine Autobahn, dort eine Umgehungsstraße, dort eine Industrieanlage. Mit der Energiewende wird plötzlich in ganz Deutschland eine Lawine von Baumaßnahmen von Windindustrieanlagen ausgelöst und das in

bisher unbelasteten Gebieten. Betroffen waren bisher Wohngebiete am Rande von Freiflächen, die grundsätzlich für spätere Erschließungsmaßnahmen möglich waren. Auch wenn Bewohner eine solche Erschließung nicht erwarten mussten, konnten sie diese aber auch nicht ausschließen.

Das ist zumindest bei Windkraftanlagen im Wald völlig anders. Dort waren und sind weiterhin fast alle Baumaßnahmen ausgeschlossen. Für Windkraftanlagen wurde für alle überraschend eine Ausnahme gemacht. Das konnten Bauherren, die bewusst abseits gelegene ruhige Wohnlagen in der Nähe von Waldrändern gesucht haben in keiner Weise vorhersehen. Mit dem Bau von Windkraftanlagen hat die einseitige Belastung von Bürgern eine neue, bisher nicht vorstellbare Dimension erreicht.

Grundstücksverpächter und Investoren sind die alleinigen Nutznießer

Der Bau von Straßen, Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Einrichtungen dient der Gesellschaft und bringt auch Anwohnern zumindest potenzielle Vorteile. Der Bau von Windindustrieanlagen führt dagegen alleine zu Profiten bei Grundstücksverpächtern, Projektierern und Baufirmen. Anwohner haben dagegen alleine den Nachteil zu tragen. Während Haus- und Wohnungseigentümer einseitig betroffen sind, erzielen die Grundbesitzer der Standorte für Windindustrieanlagen unverhofft hohe Pachteinahmen. Die Investoren und Betreiber profitieren von subventionierten hohen Einspeisevergütungen. Das ist eine Umverteilung von Klein auf Groß. Sie steht im krassen Gegensatz dazu, was die Politik sonst fordert. Ihr erklärtes Ziel ist eher eine Verteilung von Groß auf Klein.

Fünf Ansätze für eine Lösung

1. Der Gesetzgeber ist aufgefordert, für einen Ersatz des Wertverlustes von Haus- und Wohnungseigentümern durch den Investor von Windkraftanlagen zu sorgen. Es ist nur gerecht, dass der Nutznießer von Windkraftanlagen den Geschädigten von Windkraftanlagen einen Ausgleich zahlt.

2. Der Ausgleich muss bereits vor Baubeginn festgestellt werden. Dann weiß der Investor, was auf ihn zukommt und er kann dieses Wissen in die Investitionsentscheidung einbeziehen. Die Ausgleichszahlung muss ebenso in die Investitionsentscheidung einfließen wie jetzt schon die Notwendigkeit, eine Rückstellung für den Rückbau einer Windindustrieanlage zu bilden.
3. Anhaltspunkte für die Ausgleichszahlung können die in der Vergangenheit beobachteten Bestandswertverluste sein. Diese sind aber nur bei Verkauf feststellbar. Außerdem ist die Übertragbarkeit von einem auf das andere Objekt grundsätzlich problematisch. Zudem müssen immer auch mögliche Wertverluste durch technische Alterung und die Nachfrageentwicklung vor allem auch wegen der demographischen Entwicklung berücksichtigt werden.
4. Einen Lösungsansatz bilden die Beleihungswerte, die Banken und Bausparkassen für die dingliche Sicherung von Bau- und Modernisierungsdarlehen ansetzen. Diese Beleihungswerte berücksichtigen die Marktsituation. Sie dürfen nicht zu hoch sein, damit die Bank oder Bausparkasse bei Leistungsausfall des Schuldners bei der Verwertung des Objekts keinen Verlust erleidet. Andererseits darf der Beleihungswert nicht zu niedrig sein, weil mögliche Kunden ansonsten zu einem Konkurrenzinstitut gehen.
5. Es müssen die Abschläge vom Beleihungswert festgestellt werden, die Banken und Bausparkassen bei Objekten in der Nähe von Windkraftanlagen zugrunde legen. Es gibt Hinweise darauf, dass dieser Abschlag 30 Prozent und mehr beträgt und die Banken dies schon programmäßig berücksichtigen. Diese Abschläge müssen vor Baubeginn für die besondere Situation jedes Vorhabens festgestellt werden. Dies könnte durch ein gemeinsames Gremium von örtlichen Banken, örtlichen Maklern, Gemeinde sowie dem Grundeigentümerverband Haus & Grund durchgeführt werden. Auch die örtlichen Mietervereine könnten einbezogen werden.

Drei konkrete Forderungen

- I.** Der Haus- und Wohnungseigentümer muss im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Bau der Windkraftanlage eine Entschädigung erhalten in Höhe der Differenz von Beleihungswert vor und nach Bau der Windkraftanlage.
- II.** Der Haus- und Wohnungseigentümer muss während der gesamten Laufzeit der Windkraftanlage monatlich (ersatzweise jährlich) eine Entschädigung für den Wohnwertverlust erhalten in Höhe der Auswirkungen auf die Vergleichsmiete.
- III.** Der maßgebliche Wert für die Berechnung der Grundsteuer muss an den Bestandwertverlust angepasst werden. Die Reduzierung der Grundsteuer entlastet den Haus- und Wohnungseigentümer.

Sehr geehrter Herr Minister,

es ist Ihre Aufgabe als verantwortlicher Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz, Rechtsklarheit für alle Betroffenen zu schaffen und neben den Interessen der Investoren auch die Interessen der Anwohner zu berücksichtigen.

Für die Anwohner wäre es die beste Lösung, auf den Bau der für eine sichere Energieversorgung unnötigen und in windschwachen Gebieten unwirtschaftlichen und nur durch übermäßige EEG-Subventionen denkbare Investitionen zu verzichten. Damit würden nicht nur Gesundheitsschädigungen verhindert. Wenn diese Investitionen dennoch zum alleinigen Nutzen von Investoren stattfinden, müssen die einseitig betroffenen Haus- und Wohnungseigentümer einen Ausgleich erhalten.

Schon die SPD-geführte Regierung Schröder hat die Vorsorge für das Alter zum Thema gemacht und die Förderung der Altersvorsorge eingeleitet.


Wesentlicher Bestandteil der Altersvorsorge ist das selbstgenutzte Wohneigentum, das durch den Wohn-Riester mit großem Erfolg gefördert wird. Das Wohneigentum als wesentlicher Bestandteil der Altersvorsorge darf nicht entwertet werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden auch nachhaltige Entscheidungen von Gemeinden und Städten fördern. Über möglicherweise geringere Grundsteuern werden Gemeinden zu einer abwägenden Beurteilung angehalten. Sie werden dann auch eher über den möglichen Wegzug von Bürgern und ein dadurch bedingtes geringeres Einkommensteueraufkommen nachdenken. Bisher können Investoren - ohne auf solche Aspekte eingehen zu müssen - einseitig Gemeinden mit dem Versprechen von Gewerbesteueraufkommen locken. Dass dieses Versprechen vage ist, wird oft übersehen. Die Höhe einer zusätzlichen Gewerbesteuer hängt von den tatsächlichen Winderträgen ab. Wenn überhaupt sind Zahlungen erst nach jahrelanger Abschreibung zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen,



Dr. Oec. Karl-Heinz Glandorf
Leiter Öffentlichkeitsarbeit und Fachbereich Immobilien



Dr.-Ing. Detlef Ahlborn
Leiter Fachbereich Technologie