

Mach mit (Nr. 13): BI „Gegenwind Husarenhof“ zur Verhinderung einer Windkraftanlage (WKA):

13 Wertverlust von Grundstücken durch WKA 13

Info-Blatt 13 von ?

Bitte Info-Blatt an Interessenten, Freunde, Bekannte und Nachbarn u.a. weitergeben

Kein Ökonomie- und Ökologie-Unfug am Standort Husarenhof / Lerchenhof

Wer Windsät, wird Sturm ernten !

- Immobilienverluste in Milliardenhöhe / 3 -

Beim Bau einer Windkraftanlage Enercon E-82: Wertverluste bei Immobilien (Grundstücke und Gebäude) auch in Ingersheim (Pleidelsheim) ? Ja....

Inzwischen gibt es bundesweit ca. 1 000 Bürgerinitiativen, die sich vehement gegen die weitere Ausbreitung von Windkraftanlagen (WKA) wehren. Der Protest in der Bevölkerung wird weiter zunehmen, da die großen Windkraftanlagen-Konzerne (Hersteller) sich verstärkt vom windstarken Norden in den windschwachen Süden ausdehnen, nachdem die Sättigungsgrenze mit WKA's dort bereits überschritten ist, weite Landschaftsteile des Nordens und Brandenburgs mit WKA's flächendeckend „verspargelt“ sind (Landschaftsverhandlung) und die Stimmung in der Zivilbevölkerung wegen

- Verlust der Lebensqualität
- Verfall von Grundstückswerten / Wertminderung von Immobilien
- deutlich zunehmender Gesundheitsrisiken (Schattenschlag, Lärm, Infraschall)
- rapide sinkendem Erholungswert (Abwanderung von Touristen)
- irreparablen Eingriffen in Rückzugsgebiete von Tieren, insbesondere Vögeln

völlig gegen den weiteren Ausbau von WKA's gekippt ist.

Eine noch stärkere Zunahme des Protests - d.h. weitere Gründungen von Bürgerinitiativen - ist in den südlichen (windarmen) Bundesländern (Baden-Württemberg, Bayern) zu erwarten, weil hier die Bevölkerungsdichte deutlich größer ist als im Norden und die Minderung der Lebensqualität deshalb von den Bürgern viel schneller und spürbarer wahrgenommen wird.

Im übrigen ist jedem mit einem gesunden Menschenverstand ausgestatteten Betrachter klar, dass es sich bei der überwiegenden Mehrheit der im windschwachen BW-Binnenland ausgesuchten WKA-Standorte um solche handelt, die aufgrund des **mangelhaften durchschnittlichen jährlichen Windaufkommens** von vornherein als **potentielle Fehlinvestition** einzustufen sind, mit der Konsequenz, dass vom ersten Jahr an eine nachhaltige und **durchgängige Verlustsituation** besteht, die mangels Erträgen zu einem Kapitalverzehr und daher zu einem Verlust der Einlage führt. Darauf deuten auch kürzlich erfolgte **Informationen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg**, der **Rückzug von Stadtwerken** (z.B. Stadtwerke Fellbach) aus ihren Beteiligungen an WKA's mit Standorten im windschwachen Binnenland sowie immer mehr wegen Unwirtschaftlichkeit vom Netz gehende WKA's hin. Diese Situation dürfte auch auf den **geplanten WKA-Standort in Ingersheim** zutreffen !

Ein **Nachteil** ist wegen seiner Relevanz gerade auch für **Baden-Württemberg** besonders hervorzuheben: Wegen des Baus von ca. 22 000 WKA's in Deutschland - mit bisherigem Schwerpunkt Norden und Brandenburg - kam es bisher zu

Immobilienverlusten (Wertminderung von Grundstücken und Gebäuden) in Milliardenhöhe

Die Eingabe des Suchbegriffs „Windkraft Wertminderung“ bei der Suchmaschine „Google“ ergab ca. **15 900 Einträge in 0,35 Sekunden...**

Nach von wissenschaftlichen Untersuchungen bestätigten Maklerberichten betragen die **Wertminderungen von Immobilien** nach dem Bau von WKA's in der Nähe bzw. nach Ausweis eines Windvorranggebiets ca. **20 % - 30 %** des Verkehrswerts. Teilweise liegt die **Wertminderung** höher, im Einzelfall kann sie bis zur **Unverkäuflichkeit** der Immobilie gehen.

Dies belegen **Schlagzeilen aus Tageszeitungen** und **Auskünfte von Immobilienmaklern (RDM)**, nachdem vor Ort der Bau von Windkraftanlagen bekannt wurde:

„...Windkraft bringt **Immobilienpreise in Turbulenzen...**“ / „...zahlreiche Immobilien in der Nähe von WKA' sind **unverkäuflich...**“ / „...WKA's gewonnen, Mieter und Landschaft verloren...“ / „Windanlagen sind für das Wohngebiet **unzumutbar...**“ / „Ärger um geplante WKA - Preise für **Grundstücke purzeln...**“ / „...Die eigentlich **Leidtragenden sind die Grundstückseigentümer...** Verkäufe nur über **erhebliche Preisnachlässe** möglich...“

Der Grund dieser **Wertverluste** ist klar, denn **ein altes Marktgesetz besagt: „Der Preis wird durch Angebot und Nachfrage geregelt.“** Interessenten, vor allem junge Familien, machen um WKA-Standort-Gemeinden einen großen Bogen; kein Wunder, denn: **Wer will schon seine Freizeit (Lebensabend) im Wirkungskreis einer WKA verbringen?** Damit geht die Zahl der Nachfrager (die normalerweise preissteigernd wirkt) zurück, dies wirkt kaufpreissenkend. Steigt dann zusätzlich noch das Angebot von Grundstücken (Wegzug; Scheidung; Demographieproblem: Betreutes Wohnen, Umzug in Altersheim u.a.), ergibt sich ein Angebotsüberhang, der ebenfalls kaufpreissenkend wirkt.

a) Besteht der Immobilienbestand in einer Gemeinde mit ca. 4 000 - 6 000 Einwohnern aus ca. 700 Immobilien (DH, ETW, EFH, ZFH, RH) und beträgt der durchschnittliche Verkehrswert eines Objekts ca. 100 000 €, ergäbe sich bei Bau einer WKA Enercon E-82 - der ggfs noch 2 - 3 weitere nachfolgen können - folgender **Wertverlust** von 25 %:

Verkehrswert **v o r** Bau einer WKA / Ausweis Wind-Vorranggebiet: 700 Objekte x 100 000 € = 70 000 000 €
abzüglich Abschlag wegen Wertminderung von **25 % / Verlust:** - 25 % von 70 000 000 € = - 17 500 000 €

verminderter Verkehrswert **n a c h** Bau einer WKA / Ausweis Wind-Vorranggebiet: 52 500 000 €

Ergebnis: Der Bau von WKA's / Ausweis eines Wind-Vorranggebiets hat unter Zugrundelegung obiger Annahmen zu einem **Wertverlust des Gesamt-Immobilienbestands** der Gemeinde i.H.v. **17 500 000 €** geführt.

b) Annahmen wie unter a) / Einzelfallbetrachtung: Verkehrswert eines Zweifamilienhauses inkl. Grund (470 qm) 360 000 €:

Verkehrswert **v o r** Bau einer WKA / Ausweis Wind-Vorranggebiet: ZFH 360 000 €
abzüglich Abschlag wegen Wertminderung von **25 % / Verlust:** - 25 % von 360 000 € = - 90 000 €

verminderter Verkehrswert **n a c h** Bau einer WKA / Ausweis Wind-Vorranggebiet: 270 000 €

Ergebnis: Der Bau von WKA's / Ausweis eines Wind-Vorranggebiets hat unter Zugrundelegung obiger Annahmen zu einem **Wertverlust des Zwei-Familienhauses** i.H.v. **90 000 €** geführt.

Die ca. Entfernungen vom vorgesehenen Standort der Enercon E-82 betragen überschlägig:

Lerchenhof	ca. 350 m	Holderhöfe, Ingersheim	ca. 700 m (Hauptwindrichtung)
Husarenhof	ca. 585 m	Groß-Ingersheim (Holderweg-Süd)	ca. 1 100 m (Hauptwindrichtung)
Wartturmsiedlung	ca. 1 300 m	Klein-Ingersheim	ca. 1 500 m (Hauptwindrichtung)
		Pleidelsheim	ca. 2 100 m (Hauptwindrichtung)

Ergebnis: Damit liegen die genannten Orte **voll im (engeren) Wirkungskreis** der geplanten E-82. Käme es zum Bau einer 2. oder gar 3. WKA - was beim Bau der 1. WKA zu erwarten wäre - würden diese bei einem Mindestabstand von 500 m **näher an die Ingersheimer Gebiete bzw. an Pleidelsheim** heranrücken, da der Standort der geplanten 1. WKA bereits am äußersten Ende des Wind-Vorranggebiets liegt. Von den oben beispielhaft aufgezeigten Verlusten bei Grundstücken (Bauplätze, „Stücker“, Wohngebiete) wäre die **Gemeinde Ingersheim deutlich am stärksten betroffen**, die Verluste würden sich vermutlich noch einmal erhöhen, wenn die 2. oder 3. WKA noch näher an die genannten Gebiete (rechte Spalte) heranrücken würden!
Daher: **Stopp des WKA-Unfugs auf der Ingersheimer Höhe ! Kein Bau der E-82 beim Lerchenhof/Husarenhof !**

Peter Hitzker, Vors. BI Martina Hitzker Silvia Fellmeth Dipl.-Kfm. Walter Müller / Pressewart BI „Gegenwind Husarenhof“
Besigh.-Husarenhof Besigh.-Husarenhof Besigh.-Wartturmsiedlung Besighheim (Stand: i.d.F. v. 29.5.2010 v.i.S.d.P.)

Alle Infos: www.gegenwind-husarenhof.de