

Region

Streit mit Studien: Verlieren Häuser wegen Windrädern an Wert?

Hauspreise und Windkraft Ob Windkraftanlagen einen negativen Effekt auf Immobilienpreise haben, ist umstritten. Befürworter und Gegner deuten den Forschungsstand so, dass er zu ihrem Gusto passt.

Markus Brupbacher

Man stelle sich vor: Frau Müller bewohnt ein Einfamilienhaus auf dem Land mit Blick ins Grüne. Weil sie altershalber in eine kleinere Wohnung in der Stadt ziehen möchte, plant sie, ihr Haus zu verkaufen. Doch vor dem Verkauf erfährt sie, dass wenige Hundert Meter von ihrem Grundstück entfernt über 200 Meter hohe Windräder gebaut werden könnten. Lärm, Schattenwurf und die Beeinträchtigung der schönen Aussicht: Nun befürchtet Frau Müller, dass sie ihr Haus zu einem tieferen Preis als erhofft verkaufen muss.

Vermindern grosse Windkraftanlagen den Wert von Immobilien? Dieser Frage sind schon viele Studien – vorwiegend im Ausland – nachgegangen. Ralph Bauert hat solche Untersuchungen näher angeschaut, so zum Beispiel aus Deutschland, Dänemark, den Niederlanden und Grossbritannien. Bauert ist Geschäftsführer des Hauseigentümergebietes (HEV) Region Winterthur, Architekt und Immobilien-Treuhänder.

Bis 25 Prozent Wertverlust

Das Fazit seiner Analyse: Mehrere Studien würden belegen, dass Windenergieanlagen einen negativen Einfluss auf die Preise von Liegenschaften hätten. Und: Bei solchen Anlagen, wie sie im Kanton Zürich geplant seien, würde die Wertminderung bei einem Abstand von 300 Metern zur Liegenschaft rund 25 Prozent betragen. Bei 1000 Metern reduziere sich der Wertverlust auf 8 Prozent.

Bei den Zahlen handle es sich um eine Schätzung von ihm, sagt Ralph Bauert. Diese basiere auf Zahlen ausländischer Studien zum Thema sowie auf Erfahrungen und Untersuchungen aus der Schweiz zu Immobilien-



Je knapp 200 Meter hoch: Die drei Windräder im deutschen Waldgebiet Verenafohren nördlich von Schaffhausen sind aktuell die grössten Anlagen in der Nähe des Kantons Zürich. Im Vordergrund ist die Stadt Schaffhausen mit dem Munot zu sehen. Foto: Enzo Lopardo

werten, die von Lärm – von Strassen und Flugzeugen – sowie von sichtbaren Windrädern beeinflusst werden.

Laut Bauert geben verschiedene ausländische Studien einen Hinweis auf mögliche Wertminderungen in der Schweiz. Zudem verweist er darauf, dass einige dieser Untersuchungen auf kleineren Windrädern mit grösseren Minimalabständen zu Wohnhäusern basieren würden. Umgekehrt hiesse das: Je grösser die Anlagen sind und je näher sie bei Häusern stehen, desto stärker dürften sie auf die Immobilienpreise drücken.

«Weder widerlegt noch nachgewiesen»

Doch die Frage, ob Windräder Häuser tatsächlich abwerten, ist anhand der zahlreichen ausländi-

schen Untersuchungen nicht eindeutig zu beantworten. So ergibt die Recherche dieser Zeitung ein uneinheitliches Gesamtbild. Dabei fällt auch auf, dass manche Windkraftgegner sich jene Studien zusammensuchen, die zu ihrer ablehnenden Haltung passen – und Befürworter tun das Gegenteil. Auch die Übertragbarkeit der Resultate aus dem Ausland auf die Schweiz wird, je nachdem, bejaht oder angezweifelt.

Solch parteiisches Verhalten zeigt sich zum Beispiel im Umgang mit einer Studie von Wüest Partner aus dem Jahr 2019. Das Schweizer Beratungsunternehmen in der Immobilienwirtschaft untersuchte im Auftrag des Bundesamtes für Energie (BFE) und des Kantons Thurgau die Wirkung von Windenergieanlagen auf die Preise von Einfami-

lienhäusern. Das Fazit der Studienverfasser: Die Wirkung von Windrädern auf die Häuserpreise könne in dieser Untersuchung «weder widerlegt noch nachgewiesen werden».

Windkraftgegner ziehen daraus den Schluss, dass ein negativer Effekt auf die Preise somit nicht auszuschliessen sei. Das BFE wiederum, das die Windkraft in der Schweiz fördern will, interpretiert die Studie von Wüest Partner zu seinen Gunsten: «Es sind keine Wertminderungen bei Immobilien in Windparknähe festzustellen.» Bemerkenswert ist also, dass Befürworter und Gegner die gleiche Untersuchung unterschiedlich deuten, sodass sie zur eigenen Haltung gegenüber der Windkraft passt.

Beide Seiten tun dies, obwohl Wüest Partner darauf hinweist,

dass solche Schlussfolgerungen nicht möglich sind. Dass keine gesicherte, statistisch signifikante Einwirkung von Windkraftanlagen auf den Häuserpreis nachweisbar sei, bedeute im Umkehrschluss nicht, dass es keine solche Wirkung geben könnte. Doch die bloße Möglichkeit wiederum ist noch kein Beleg dafür, dass es diese Preiswirkung auch wirklich gibt. Es könnte sein – oder auch nicht.

Viele Faktoren machen den Preis

Bewirken Windräder, dass Häuser an Wert verlieren? In der Untersuchung von Wüest Partner wird deutlich, welche Schwierigkeiten sich bei der Beantwortung dieser Frage ergeben. Die Lage eines Hauses, sein baulicher Zustand oder störende Einflüsse in

der Nähe wie Strassenlärm oder Stromleitungen: Es gibt mehrere Faktoren, die den Preis einer Immobilie unterschiedlich stark beeinflussen, nach oben und nach unten.

Um nun den möglichen Einfluss von Windrädern – ob geplant oder schon gebaut – messen zu können, müssen all die anderen Preisfaktoren davon abgegrenzt respektive kontrolliert werden. Es müssen also verkaufte Häuser miteinander verglichen werden, die sich idealerweise nur darin voneinander unterscheiden, ob sie im Einflussbereich grosser Windräder stehen oder nicht.

«Unterschiedlich und auch widersprüchlich»

Das Problem: Wüest Partner konnte zwar Hausverkäufe in diesem Bereich auswerten. Doch um eine statistisch signifikante Wirkung von Windrädern nachweisen zu können, war die Fallzahl zu klein. Denn zum einen gibt es in der Schweiz noch vergleichsweise wenige grosse Windkraftanlagen. Zum anderen werden solche Anlagen meist in ländlichen, dünn besiedelten Gebieten gebaut oder geplant. Entsprechend tief ist dort die Zahl der Hausverkäufe. Die festgestellten Preisunterschiede liessen sich mit üblichen Faktoren wie der Lage oder dem baulichen Zustand der Häuser besser erklären – ein möglicher Effekt der Windräder wurde davon überlagert.

In seiner Untersuchung hat das Unternehmen Wüest Partner auch den Stand der internationalen Forschung analysiert. Die Ergebnisse der Studien seien je nach Land und methodischem Ansatz «unterschiedlich und auch widersprüchlich». Damit würden sie «keine klaren Aussagen erlauben». Das hält Befürworter und Gegner der Windkraft allerdings nicht davon ab, solche Studien jeweils für ihre politischen Zwecke zu nutzen.

Vier Initiativen fordern mehr Abstand von Windrädern

Windkraft in Altikon und Rickenbach Auf einer Hügelkette zwischen Altikon und Rickenbach sieht der Kanton Potenzial für Windkraft. Nun fordern vier Initiativen grösseren Abstand zu Wohnhäusern.

Innerhalb eines Monats, von August bis September, trudelten auf der Altiker Verwaltung gleich drei Initiativen ein, die einen grösseren Abstand zwischen bewohnten Gebäuden und Windkraftanlagen fordern. Zwei der Vorstösse verlangen einen Mindestabstand von 1000, der dritte einen von 850 Metern. Die kantonale Baudirektion sieht zurzeit, je nach Empfindlichkeitsstufe eines Wohngebäudes, einen Abstand von 300 bis 700 Metern vor.

Mindestens 1000 Meter

Denn die Gemeinde im Thurtal ist von zwei Windpotenzialgebieten des Kantons betroffen. Zum einen im Schlattwald an der Grenze zu Thalheim an der Thur, zum anderen im Süden. Das dortige Gebiet erstreckt sich über Rickenbach und Ellikon an

der Thur bis auf Wiesendanger Gemeindegebiet und ist laut der Baudirektion überdurchschnittlich gut für Windkraft geeignet.

Von diesem Potenzialgebiet ist Rickenbach am stärksten betroffen. Dort ist nun ebenfalls eine Initiative eingegangen, die einen Mindestabstand von 1000 Metern zu Windkraftanlagen fordert. Sowohl in Altikon als auch Rickenbach hat der jeweilige Gemeinderat die Initiativen für gültig erklärt. An den nächsten Gemeindeversammlungen wird also darüber abgestimmt.

Das ist keine Selbstverständlichkeit. Denn es stellt sich die Frage, ob diese Initiativen übergeordnetes Recht verletzen. Der Gemeinderat Rickenbach schreibt, dies könne leider trotz verschiedener Abklärungen nicht abschliessend beurteilt werden.



In der Kleingemeinde Altikon wehren sich drei Personen gegen geplante Windräder. Auf dem Hügel in Richtung Rickenbach im Hintergrund könnten diese dereinst stehen. Foto: Madeleine Schoder

Denn die potenziellen Windgebiete befinden sich ausserhalb der Bauzone. Dort haben die Gemeinden laut Baudirektion keine Kompetenz, Abstandsvorschriften festzulegen. Zudem stehe ein fixer Mindestabstand, der pauschal für alle Windkraftanlagentypen stehe, den kantonalen und bundesrechtlichen Vorgaben zum Ausbau und der Förderung der Windenergie entgegen.

Noch kein Urteil

In diesem Jahr haben aber bereits mehrere Zürcher Gemeinden, allen voran Hagenbuch, solche Initiativen angenommen. Deshalb und weil noch kein Gerichtsurteil zu Abständen im Kanton Zürich vorliege, habe der Gemeinderat Rickenbach die Initiative für gültig erklärt. Zumal laut kantonalem Gemeindeamt im Zwei-

felsfall für die Gültigkeit zu entscheiden sei. Insbesondere, wenn sich die Frage um übergeordnetes Recht drehe.

Der Gemeinderat Rickenbach lehnt die eingereichte Initiative jedoch ab. Er beurteilt sie in der jetzigen Abklärungsphase nicht als zweckmässig, und es sei äusserst ungewiss, ob ein solcher Eintrag überhaupt genehmigungsfähig sei.

Die Meinung des Gemeinderats Altikon zu den drei Initiativen ist noch nicht bekannt. Im Sommer hatte er sich aber kritisch zu den Windkraftplänen des Kantons geäussert. Die über 200 Meter hohen Anlagen seien nicht mit dem Landschaftsschutz vereinbar, befand die Behörde damals.

Jonas Gabrieli