

Zürich

Wertverlust wegen Windrädern?

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

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 Hauseigentümerverbandes (HEV) Region Winterthur, Architektur und Immobilien-Treuhänder.

Bis zu 25 Prozent Wertminderung

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 Immobilienwerten, die von Lärm – von Strassen und Flugzeugen – sowie von sichtbaren Windrädern beeinflusst würden.

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 ausländischen Untersuchungen nicht eindeutig zu beantworten.

So ergibt die Recherche dieser Zeitung ein uneinheitliches Gesamtbild. Dabei fällt auch auf, dass manche Windkraftgegner sich jene Studien zusammen-



Die drei Windräder im deutschen Waldgebiet Verena fahren sind die grössten Anlagen in der Nähe des Kantons Zürich. Foto: Enzo Lopardo

suchen, 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 Einfamilienhäusern. 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 seien. 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 blosser Möglichkeit wiederum ist noch kein Beleg dafür, dass es diese Preiswirkung auch wirklich gibt. Es könnte sein – oder auch nicht.

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.

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.

«Keine klaren Aussagen» möglich

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.

Zwei über...

Riskante Überholmanöver

Isabel Hemmel: Es ist hochgradig nervig, mit dem Velo durch die Stadt zu fahren.

Paulina Szczesniak: Das ist ja nichts Neues. Velofahrer und Autolenkerinnen waren in Zürich ja noch nie die besten Freunde.

Hemmel: Ausnahmsweise können Letztere mal nichts dafür, dass ich mich jeden Morgen fürchterlich aufrege.

Szczesniak: Möchtest du darüber sprechen?

Hemmel: Ja, bitte! Ständig überholen mich Fahrradfahrer – vorzugsweise männlich – mit und ohne Motor und gern noch kurz vor der Ampel, um sich vor mich hinzustellen und mir klarzumachen: Sorry, aber ich bin viel schneller als du.

Szczesniak: Na ja, sind sie vielleicht ja auch und du zu langsam ...

Hemmel: Wie auch immer, man kann sich doch trotzdem hinten anstellen und von mir aus später dann einigermassen elegant vorbeifahren. Und zwar links und nicht rechts! Was soll dieses provokative Verhalten?

Szczesniak: Was regt dich denn genau auf? Dass andere kräftiger in die Pedale treten als du?

Hemmel: Dass sich die Menschen auf Fahrrädern anfangen zu benehmen wie die letzten Auto-Prolls und ich mir vorstelle wie ein Fiat Panda auf der Überholspur. Immerhin sitze ich auf einem alten Rennrad – also eher so der tiefergelegte Golf GTI unter den Velos.

Szczesniak: Ich lerne dich grad von einer ganz neuen Seite kennen! Ich hätte viel Geld drauf gesetzt, dass du nicht weisst, wie ein Panda beziehungsweise ein GTI aussehen.

Hemmel: Moment mal. Auch ich hab jahrelang ein kleines rotes Auto besessen.

Szczesniak: Und? Wie war dein Fahrstil so?

Hemmel: Sehr gepflegt, ich konnte eh nicht schneller fahren als 140 km/h, sonst hätte mein Peugeot 205 Flügel bekommen.

Szczesniak: Und du hast nie riskant überholt?

Hemmel: Nie! O. k., fast nie. Ich erinnere mich, dass ich einmal kurz vor Autobahnende an einem alten BMW vorbeigeschossen bin und mich vor ihm an die rote Ampel gestellt habe. Ich weiss noch, wie ich damals dachte, der Fahrer steigt gleich aus und geht mir an die Gurgel. Oje, hat sich der Typ aufgeregt.

Szczesniak: Du meinst, so wie du jeden Morgen?



Isabel Hemmel und Paulina Szczesniak entdecken jede Woche ein Stück Zürcher Alltag.

Diese Kolumne erscheint jeweils am Freitag.

Zwischennutzungsfirma bietet Schimmelzimmer für 650 Franken an

Wohnungsnot Mietverbände werfen Unternehmen wie Projekt Interim «Abzocke» vor. Sie seien profitorientiert.

Wie so viele Menschen in Zürich ist ein 23-Jähriger auf der Suche nach einer bezahlbaren Bleibe. Vor kurzem stiess er auf ein vermeintlich attraktives Angebot: 650 Franken kostet ein Zimmer an der Hallwylstrasse 40 im Kreis 4, Bad und Dusche müssen mit Bewohnenden anderer Zimmer geteilt werden.

Vermieter ist das Projekt Interim, ein auf Zwischennutzungen spezialisiertes Unternehmen. Doch bei der Besichtigung in Begleitung eines Mitarbeiters der Firma zerbrach der Traum des Wohnungssuchenden. «Als ich

das Zimmer betrat, verschlug es mir die Sprache», sagt der Mann zu «20 Minuten».

Gesundheitsgefährdend

Die Zimmerwände waren voller Schimmelpilz. «Das ist gesundheitsgefährdend», lautet der Befund des 23-Jährigen. «Ein solches Zimmer darf nicht angeboten werden.»

Auf seine Frage, ob das Zimmer noch gestrichen werde, hiess es gemäss dem Mann «explizit», dass nichts mehr gemacht werde. Der 23-Jährige verzichtete. Auf das Schimmelzimmer an der

Hallwylstrasse von «20 Minuten» angesprochen, zeigt sich Walter Angst vom Zürcher Mieterinnen- und Mieterverband über die Angebote von Projekt Interim wenig überrascht. «Die teils sehr prekären Verhältnisse in den Wohnungen sind uns bekannt.» Auch andere Wohnungen sähen laut Angst so oder ähnlich aus. Das sei «Abzocke», so sein Urteil. Simon Günthard von Projekt Interim widerspricht dem 23-Jährigen und sagt auf Anfrage von «20 Minuten», dass es in dieser Liegenschaft Zimmer im Dachgeschoss gebe, die erst saniert

werden müssten, bevor sie vermietet werden könnten. Das besagte Zimmer sei eines davon. Günthard: «Wenn wir Zimmer vermieten, achten wir stets darauf, dass diese gut bewohnbar sind.»

Umstrittene Praxis

Firmen wie Projekt Interim haben vor ein paar Jahren ein neues Geschäftsmodell entwickelt, wie Recherchen dieser Redaktion gezeigt haben. Das Modell sieht so aus: Ein Hauseigentümer will sein Gebäude sanieren oder abreißen, doch eine Weile steht

es noch leer. Projekt Interim warnt Gebäudebesitzer, die Räumlichkeiten könnten von der Besetzerzone in Beschlag genommen werden – und übernimmt dann gleich selbst für einen gewissen Betrag die Administration. Sie geben die Zimmer, Ateliers oder Wohnungen an Personen ab, die für die Nebenkosten aufkommen, wie es heisst.

Verbände wie der Mieterinnen- und Mieterverband kritisieren diese Praxis seit Jahren und nennen Zwischennutzungsfirmen wie Projekt Interim profitorientiert.

Pascal Unternährer