

Region

Streit mit Studien: Verlieren Häuser wegen Windrädern an Wert?

Pfäffikon 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 Immobilienwerten, 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 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 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



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. Symbolfoto: Dominique Meienberg

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 Güns-

ten: «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 passte.

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.

«Keine klaren Aussagen»

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.

In der Heizzentrale Bauma wird jetzt eingefeuert

Bauma Die Feuertaufe ist geglückt: Der erste Ofen des Wärmeverbunds Bauma ist bereits in Betrieb – und bald voll ausgelastet. Und die Aktiengesellschaft hat weitere Pläne.

Es ist so weit: Nach langer Planungsarbeit und einem beigelegten Rekurs konnte der Fernwärmeverbund Bauma seine Heizzentrale beim Kindergarten Altlandenberg feierlich einweihen. Dies nach einer Bauphase von nur gerade fünf Monaten.

Die Freude war den Verantwortlichen anzusehen. Allen voran Verwaltungsratspräsident Rudolf Rüegg, der auch Mitglied (parteilos) im Baumer Gemeinderat ist. «Wir starten eigentlich mit voller Auslastung», sagte er. «Das hätte ich mir nie träumen lassen.»

Der eine von zwei Öfen in der Zentrale ist nun in Betrieb. Durch ein Fenster in der Anlage konnte man sogar einen Blick auf das lodernde Feuer erhaschen.

Heizzentrale liefert Wärme

In den nächsten Tagen werden sukzessive weitere Liegenschaften Wärme aus regionalem Holz beziehen. Laut Rüegg wird das Alters- und Pflegeheim Bändler in den nächsten Tagen abgeschlossen. «Und wöchentlich kommen dann weitere dazu.»

Insgesamt gehören etwa 70 Liegenschaften dem Verbund an. «Selbst während der Bauphase haben wir noch neue Abnehmer gefunden», schwärmte der Verwaltungsratspräsident. Auch das Hallenbad wird bei seiner Eröffnung nächsten Frühling ans Netz angeschlossen.

Ganz fertig gebaut ist die Heizzentrale aber noch nicht. Baugerüste sind immer noch zu sehen. Und Rüegg musste seine Rede kurz unterbrechen, da es wegen der Bauarbeiten einen Moment etwas zu laut wurde. Das tat der Freude aber keinen Abbruch, während man sich mit Weisswein oder Schorle und einem Sandwich über das Erreichte unterhielt.

Einen langen Atem

Die Pläne, einen Holzwärmeverbund in Bauma aufzubauen, gab es schon lange. Schon vor 27 Jahren hatte der jetzige Verwaltungsrat Max Bosshard die Idee. Doch damals rannte er damit noch keine offenen Türen ein.

Am jetzigen Projekt wird gemäss Rüegg seit 2018 gearbeitet.

«Da haben wir gemerkt, jetzt könnte es klappen», sagte er. «Die Akzeptanz ist heute eine ganze andere als noch vor 20 Jahren.»

Aktionäre schnell gefunden

Nach der erstellten Machbarkeitsstudie ging die Gemeinde im Frühling 2020 auf die Suche nach Geldgebern, also künftigen Aktionären. «Und es war sehr einfach, diese zu finden», erinnert sich Verwaltungsrat Rudolf Bertels.

Die Aktiengesellschaft wurde Anfang 2022 gegründet. Das Aktienkapital beträgt heute rund eine Million Franken, angestrebt waren 600 000 Franken.

Die Gemeinde ist ebenfalls Aktionärin, besitzt laut Gemeindevorstand Roberto Fröhlich aber nur rund 15 Prozent der Aktien. Für den Bau und den Betrieb der Anlage ist die Wärmeverbund Bauma AG zuständig. Sie zahlt auch einen Baurechtszins für das Land neben dem Kindergarten.

Trotzdem haben die Stimmberechtigten im Herbst 2020 eine Bürgerschaft von 1,5 Millionen Franken für den Wärmeverbund gutgeheissen. So konnte sich der

Wärmeverbund ein Darlehen zu guten Konditionen sichern. «Aber solange es läuft, müssen wir davon nichts zahlen», sagte Fröhlich.

Standort gab zu reden

Diese Bürgerschaft war an der Gemeindeversammlung noch umstritten, genauso wie der Standort der Heizzentrale. Denn beim Kindergarten Altlandenberg mussten dafür einige Bäume weichen – das sogenannte Spielwäldchen für die Kindergartenkinder.

Das führte zu Protesten aus der Lehrerschaft. Schulpräsidentin Karin Inauen (SVP) zeigte gewisses Verständnis für den Unmut. «Es ist immer schwer, etwas herzugeben», sagte sie im Frühling des letzten Jahrs.

Auch die Schulpflege hätte sich die Heizzentrale lieber an einem anderen Standort gewünscht, doch es gab schliesslich keine Alternative.

Ausbau möglich?

Rudolf Rüegg hofft, dass im nächsten Winter dann beide Öfen der Heizzentrale in Betrieb



Der Wärmeverbund nimmt seine Heizzentrale in Betrieb. Mit Gemeindepräsident Andreas Sudler (Dritter von links) und Verwaltungsratspräsident Rudolf Rüegg (Fünfter von rechts). Foto: Bettina Schnider

sind. Und wie geht es weiter? «Wir können uns einen Ausbau vorstellen», liess er auf Nachfrage durchblicken. Auf genaue Pläne wollte er trotzdem noch nicht eingehen.

Klar ist: Holz hat es in Bauma und der Umgebung genug. «Pro Jahr wächst allein in der Gemeinde etwa das Fünfzehnfache von dem nach, was wir hier verheizen können», sagte Gemeindevorstand Roberto Fröhlich. Auch wenn der Holzpreis Schwankun-

gen unterliegt, kann der Wärmeverbund laut Verwaltungsrat Rudolf Bertels einen «konkurrenzfähigen» Preis abliefern. Aktuell bezahlt man pro Kilowattstunde 10 Rappen.

Mehr ins Detail wollte Bertels aber nicht gehen: «Denn es ist ja immer eine Mischrechnung aus Anschlussgebühr, Grundgebühr und dem effektiven Energiepreis.»

Bettina Schnider