

Vorname, Name: _____

Straße, Hausnummer: _____

PLZ, Wohnort: _____

An

Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen- Regionale Planungsstelle
Karl-Liebknecht-Str. 4
98527 Suhl

Betreff: Stellungnahme zum 2. Entwurf des Regionalplans u.a. zum sachlichen Teilplan Windenergie, Umweltbericht
Beteiligungszeitraum: 18. 5. – 20. 7.26
Betreffende Windvorranggebiete: _____W21_____

Hiermit erhebe ich Einwendungen gegen die geplante Ausweisung der o.g. Windvorranggebiete im 2. Entwurf RP und lehne diese aus den nachfolgend aufgeführten Gründen ab. Ich bitte um eine schriftliche Eingangsbestätigung mit Aktenzeichen.

Immobilienwertverlust- eine stille Enteignung

agrar heute Windpark neben dem Haus: Abstand und Lage bestimmen Einfluss

Die Aspekte wie Bestand, Leerstand, Neubau, demografischer Wandel, die allgemeine Vermögensentwicklung und die regionale Sozial- und Wirtschaftsstruktur fließen in den Immobilienwert ein. Der letztendliche Kaufpreis wird bestimmt von Baujahr, Größe, Zustand, Sanierungsbedarf, Lage, Attraktivität der Umgebung – und den persönlichen Vorlieben der Interessenten.

Forscher des RWI – Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung in Essen haben rund drei Millionen Verkaufsangebote auf dem Online-Portal Immoscout24 ausgewertet. Sie konnten zeigen, dass Windräder, die in einem Abstand von einem Kilometer von einem Wohnhaus errichtet werden, im Durchschnitt zu einem um 7,1 Prozent geringeren Verkaufspreis der Immobilie führen. Dieser Effekt nimmt mit der Entfernung ab. Ab einer Entfernung von acht bis neun Kilometern der Windkraftanlage zum Haus konnten keine Auswirkungen auf den Immobilienwert festgestellt werden.

Diese Studienergebnisse geben einen Anhaltspunkt für die Auswirkungen von Windrädern auf den Immobilienwert. Allerdings basiert die Studie auf Immobilientransaktionsdaten aus den Jahren 2007 bis 2015. In diesem Zeitraum waren Windkraftanlagen noch deutlich kleiner als moderne Anlagen, die aktuell gebaut werden.

Die Studie aus Essen zeigt aber auch, dass nicht alle Immobilien gleich stark vom Wertverlust betroffen sind: Bei alten Häusern in ländlichen Regionen ist der Effekt am stärksten ausgeprägt. Der Wertverlust kann im Ein-Kilometer-Radius sogar 23 Prozent betragen. Häuser in Stadtrandlage verlieren bei gleicher Entfernung zum Windrad jedoch kaum an Wert.

Erfahrungen aus Windkraftregionen zeigen ein anderes Bild.

Berichte von Landwirten und Hausbesitzern zeigen jedoch, dass es einen Einfluss gibt: Besonders für ländliche Regionen mit wenig Infrastruktur, die nur durch ihr Landschaftsbild neue Einwohner oder Touristen anziehen, kann die Häufung der Windkraftanlagen zum Problem werden.

Wertminderung durch Windkraftanlagen – Sinken der Lebensqualität . Aus meiner täglichen Arbeit und den Rückmeldungen meiner Kunden ist klar ersichtlich, dass die Nähe von Windkraftanlagen eine entscheidende Rolle bei Kaufentscheidungen spielt. Faktoren wie Schallimmissionen (Infraschall), Schlagschatten und die visuelle Beeinträchtigung der Landschaft werden von potenziellen Käufern zunehmend kritisch bewertet.

Es ist schwierig, pauschale Prozentzahlen für Wertminderungen zu nennen, da jeder Fall individuell ist. Jedoch lässt sich festhalten, dass Immobilien mit sichtbaren und hörbaren Windkraftanlagen in der Regel **längere**

Vermarktungszeiten haben und tendenziell zu **reduzierten Preisen** verkauft werden müssen. Hauptargument die sinkende Lebensqualität. Die Nähe zu Windkraftanlagen kann den Wert einer Immobilie um ca. 30 % oder mehr mindern. Das bedeutet für ein durchschnittliches Einfamilienhaus schnell 150.000 Euro Wertverlust. Eine bittere Realität, die wir bei der Energiewende nicht ignorieren dürfen, die Konkreten Auswirkungen auf den Immobilienwert.

Meine Erfahrung, die durch Gespräche mit Kollegen in anderen Regionen bestätigt wird, zeigt, dass **Wertverluste von bis zu 30 %** eintreten können, wenn Windräder vom Gebäude aus sichtbar sind. Bei einem Einfamilienhaus im Wert von 500.000 Euro in unserer Region könnte dies eine **Minderung von bis zu 150.000 Euro** bedeuten.

Ein häufiger Trugschluss ist die Annahme, dass die Wertminderung entfällt, wenn das Windrad vom Haus aus nicht sichtbar ist. Auch in diesem Fall muss mit einem **Wertverlust von etwa 20 %** gerechnet werden, da die gesamte Region von solchen Statistiken und Bankbewertungen betroffen ist. Dies kann auch die **Finanzierung einer Immobilie erschweren**, da Banken bevorzugt wertige und leicht verkäufliche Objekte finanzieren. Laut Avathus Immobilien

Es ist schwierig, pauschale Prozentzahlen für Wertminderungen zu nennen, da jeder Fall individuell ist. Jedoch lässt sich festhalten, dass Immobilien mit sichtbaren und hörbaren Windkraftanlagen in der Regel **längere Vermarktungszeiten** haben und tendenziell zu **reduzierten Preisen** verkauft werden müssen. Hauptargument dabei ist jedoch die sinkende Lebensqualität.

Zusätzlich kommt noch das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) zum Tragen, wenn Zuwegungen oder Anbindungen nötig sind, werden reale Enteignungen für begleitende Maßnahmen rechtlich möglich.

Die geplante Ausweisung des Vorranggebietes am Schneeberg führt zu einem massiven und ungerechtfertigten Eingriff in das durch Art. 14 Grundgesetz geschützte Eigentumsrecht der Immobilieneigentümer in den betroffenen Gemeinden rund um den Schneeberg.

Repräsentative Studien (u. a. des RWI Essen und der Universität Bonn) belegen fundiert, dass die Errichtung von Windkraftanlagen im direkten Wohnumfeld (unter 1.000 bis 1.500 Metern) zu einem permanenten Marktwertverlust von Wohnimmobilien führt. Für ländliche Randlagen und naturnahe Wohngebiete – wie sie hier vorliegen – weisen Ökonomen einen durchschnittlichen Wertverlust von **über 15 % - 20 %** nach. Da der Wert der hiesigen Immobilien elementar an die unberührte Natur und die absolute Ruhe gekoppelt ist, entzieht die Industrialisierung des Schneebergs den Eigentümern signifikante Teile ihres Vermögens. Dieser gravierende Eingriff wurde im Rahmen der bisherigen Abwägung der Schutzgüter vollständig ignoriert.

RWI-Studie 2019 (Die Grundlagenstudie) Diese Studie wies erstmals umfassend für Deutschland nach, dass Einfamilienhäuser im Radius von einem Kilometer um eine Windkraftanlage im Durchschnitt einen **Wertverlust von 7,1 %** erfahren. Sie belegt zudem den Extremfall, dass der Wertverlust bei **älteren Häusern in ländlichen Gebieten bis zu 23 %** betragen kann. Vgl. **RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung (2024):** Aktualisierte Datenauswertung zu Immobilienpreisen im Umkreis von Windenergieanlagen (Untersuchungszeitraum 2009–2021), dokumentiert u. a. im **Windenergie-Faktencheck der EnBW (2025)**.

Die Ursachen für diesen drastischen Wertverlust in unserer Region sind offensichtlich:

Optisch bedrängende Wirkung: Die visuelle Dominanz der Industrieanlagen zerstört das bisher naturnahe Landschaftsbild nachhaltig.

Immissionen: Die permanente Lärmbelastung sowie die psychisch belastende nächtliche Befeuerung (Blinklichter) schrecken potenzielle Käufer ab.

Gesundheitsrisiken: Die anhaltende Debatte über unzureichend erforschte Langzeitfolgen von Infraschall führt zu einer Stigmatisierung der gesamten Wohnlage.

Der Regionalplan vernichtet durch die gewählte Grenzziehung aktiv das mühsam aufgebaute Privatvermögen und die Altersvorsorge der Bürger vor Ort, ohne dass ein gesetzlicher Entschädigungsanspruch existiert. Eine Abwägung, die diesen massiven Substanz- und Vermögensverlust der Anwohner ignoriert, ist fehlerhaft und materiell rechtswidrig. Ich fordere Sie daher auf, das Vorranggebiet aus der Planung zu streichen oder die Abstände zur Wohnbebauung so zu vergrößern, dass eine wirtschaftliche Schädigung der Bürger ausgeschlossen ist.

Ort, Datum: _____

Unterschrift: _____

