

## Windkraft und Immobilienwertverlust: Eine Maklerperspektive

Marion Baumann – 26. Juli 2025

<https://www.avathus-immobilien.de/post/windkraft-und-immobilienwertverlust-eine-maklerperspektive>

Als erfahrener Immobilienmakler in den Regionen Bretten, Kraichtal, Bruchsal, Karlsruhe, Heidelberg und Pforzheim beobachte ich die Diskussion um den Ausbau der Windenergie mit Sorge, insbesondere hinsichtlich ihrer potenziellen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Obwohl erneuerbare Energien unerlässlich sind (Einspruch, Anm. GEWIaK), dürfen die Konsequenzen für private Eigentümer und den lokalen Immobilienwert nicht außer Acht gelassen 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."*

### **Konkrete 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.

### **Psychologische Faktoren und Ausblick**

Die **psychologische Komponente** ist ebenfalls nicht zu unterschätzen. Das Gefühl einer eingeschränkten Wohnqualität oder die Sorge vor gesundheitlichen Beeinträchtigungen – auch wenn wissenschaftlich noch diskutiert – mindert die Attraktivität erheblich, besonders in ländlichen Regionen, die für Ruhe und Erholung geschätzt werden.

Es ist daher entscheidend, dass bei der Planung und Genehmigung von Windkraftprojekten die **Auswirkungen auf das Wohnumfeld und den Immobilienwert frühzeitig und transparent berücksichtigt** werden. Eine umfassende Bürgerbeteiligung, die sorgfältige Prüfung von Abstandsregelungen und die Berücksichtigung landschaftlicher Gegebenheiten sind unerlässlich, um einen fairen Ausgleich zwischen Energiewende und den Interessen der Immobilieneigentümer zu gewährleisten.

Als Immobilienmakler sehe ich es als meine Aufgabe an, Käufer und Verkäufer realistisch und offen über mögliche Wertminderungen zu beraten, die durch solche Entwicklungen entstehen können.