

+
Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – FB 62 – 52058 Aachen

Fachbereich Umwelt
- FB 36 -

Auskunft	Herr Klepel-Heidenthal
Mein Zeichen	
Gebäude	Am Marschierort, Lagerhausstraße 20
Telefon	0241 432-6221
Telefax	0241 432-6299
e-mail	juergen.klepel.heidenthal@mail.aachen.de
Internet	www.aachen.de

Datum 28.06.2011

Untersuchung

Thema:

**Hat der Windpark „Vetschauer Berg“ Auswirkungen
auf den Grundstücksmarkt von Wohnimmobilien
in den Ortslagen Vetschau und Horbach?**

Konto der Stadtkasse:
Konto Nr. 34
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00

Servicezeiten	
Montags - donnerstags	08.00 Uhr bis 15.00 Uhr
freitags	08.00 Uhr bis 13.00 Uhr

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag

2. Einleitung

3. Lokale Untersuchungen

3.1. Verkaufsmöglichkeit von bebauten Wohngrundstücken

3.1.1. Verkäufe in den Ortsteilen

3.1.2. Gegenüberstellung

3.1.3. Fazit zur Verkaufsmöglichkeit

3.2. Höhe der Verkaufspreise von bebauten Wohngrundstücken

3.3. Verkaufsmöglichkeit von unbebauten Wohngrundstücken

3.4. Preisentwicklung von unbebauten Wohngrundstücken

3.4.1. Diagramm zur Baulandpreisentwicklung

3.4.2. Baulandpreisentwicklung in den untersuchten Lagen

3.4.3. Fazit zur Baulandpreisentwicklung

4. Informationen von anderen Stellen

4.4. Bodenrichtwerte im Kreis Stormarn (Schleswig-Holstein)

4.5. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Aurich

4.6. ehemalige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Aachen

5. Zusammenfassung

6. Gesamtfazit

1. Auftrag

Auf Grund des Bürgerforums vom 10.05.2011 hat die Politik die Verwaltung beauftragt, den Grundstücksmarkt von Wohnimmobilien in den Ortslagen Vetschau und Horbach im Zusammenhang mit dem bestehenden Windpark „Vetschauer Berg“ zu untersuchen.

Mit Mail vom 16.05.2011 beauftragt der Fachbereich Umwelt den Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – Kommunale Bewertungsstelle – diese Untersuchung durchzuführen.

Die Rechtsgrundlage für den Windpark wurde 1997 rechtskräftig verabschiedet und seit 2002 sind alle 9 Anlagen in Betrieb.

Die Untersuchung soll sich auf den Zeitraum ab 2002 (eventuell ergänzend ab 1997) beziehen.

Laut Auskunft des Fachbereiches Umwelt zeigen mehrjährige Messungen, dass durch die o.a. Windkraftanlagen in den o.a. betroffenen Wohnlagen die gesetzlich zulässigen Immissionen deutlich unterschritten werden.

Somit bestehen auf Grund der Windkraftanlagen laut aktueller Rechtsprechung für die Grundstückseigentümer keine Entschädigungsansprüche.

2. Einleitung

Wenn die gesetzlich zulässigen Immissionen von Windkraftanlagen deutlich unterschritten werden, muss nach aktueller Rechtsprechung davon ausgegangen werden, dass keine „erheblichen Beeinträchtigungen“ der Wohn- und damit der Wertqualität vorliegen.

Unabhängig von der Rechtsprechung stellt sich jedoch die Frage, ob ein Interessent einer Immobilie in der Nähe einer Windkraftanlage, z.B. auf Grund der optisch ästhetischen Wahrnehmung, zu den gleichen Konditionen erwirbt wie ein vergleichbares Objekt ohne Einfluss einer solchen Anlage. Bei freier Auswahl wird er sich eventuell eher für das Objekt ohne Windkraftanlage entscheiden, es sei denn, er bekäme das Objekt mit Blick auf die Windkraftanlage günstiger. Dann wäre ein Einfluss von Windkraftanlagen auf den Verkehrswert der umliegenden Wohngrundstücke gegeben.

Des Weiteren könnten nach im Internet veröffentlichten Meinungen, benachbarte Windkraftanlagen zur Unverkäuflichkeit von Wohngrundstücken führen.

In wie weit diese Meinungen und Vermutungen auf die Bereiche Vetschau und Horbach zutreffen wird im Folgenden untersucht.

Um eventuelle Vorwirkungen während der Planungsphase zu erkennen, wird der Untersuchungszeitraum auf die Jahre 1990 bis 2010 ausgedehnt.

Da die Windkraftanlagen auch die Immobilienwerte der naheliegenden Wohngebiete Orsbach und Grüenthal beeinflusst haben könnten, wird die Untersuchung auch auf diese Gebiete ausgedehnt. Auch wird durch diese Ausdehnung die einbezogene Datenmenge größer und somit eine Aussage sicherer.

3. Lokale Untersuchungen

Damit für eine derartige Untersuchung genügend Datenmaterial zur Verfügung stand, wurde von der kommunalen Bewertungsstelle beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion eine Selektionsabfrage auf die dortige Kaufpreissammlung gestellt.

Das Gebiet, in dem die zu untersuchenden Wohnlagen liegen, wurde großzügig bemessen und wurde im Westen durch die Landesgrenze, im Osten durch die Horbacher Straße und die Roermonder Straße und im Süden überwiegend durch die Vaalser Straße begrenzt.

Gesucht wurden hier alle Verkäufe von bebauten Grundstücken im Zeitraum zwischen 1990 und 2010.

3.1. Verkaufsmöglichkeit von bebauten Wohngrundstücken

Um eine Aussage über die Verkaufsmöglichkeit von bebauten Grundstücken zu treffen, wurde auf die Anzahl der verkauften Objekte entsprechend der o.a. Abfrage zurückgegriffen.

Nach Anfrage der Kommunalen Bewertungsstelle bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion Aachen, wurden der kommunalen Bewertungsstelle insgesamt rd. 1.100 bebaute Grundstücksverkäufe innerhalb des o.a. Gebietes und des o.a. Zeitraumes übermittelt.

3.1.1. Verkäufe in den Ortsteilen

Die o.a. übermittelten Grundstücksverkäufe wurden in einer ersten Zusammenstellung nach Lagen sortiert.

In der zweiten Zusammenstellung wurden dann die Grundstücksverkäufe in den reinen Ortsteilen Orsbach, Horbach und Vetschau zusammengestellt. Hierbei konnte festgestellt werden, dass insgesamt 156 bebaute Grundstücke verkauft wurden.

Im Einzelnen wurden im o.a. Zeitraum in Orsbach 57 Grundstücke, in Horbach 71 Grundstücke und in Vetschau 28 Grundstücke verkauft.

3.1.2. Gegenüberstellung

Diese, nur auf die Ortsteile entfallenden Kauffälle wurden in einer weiteren Zusammenstellung nach Jahren sortiert und auf Grund der teilweise geringen Anzahl anschließend in Gruppen zu je 5 Jahren zusammengefasst.

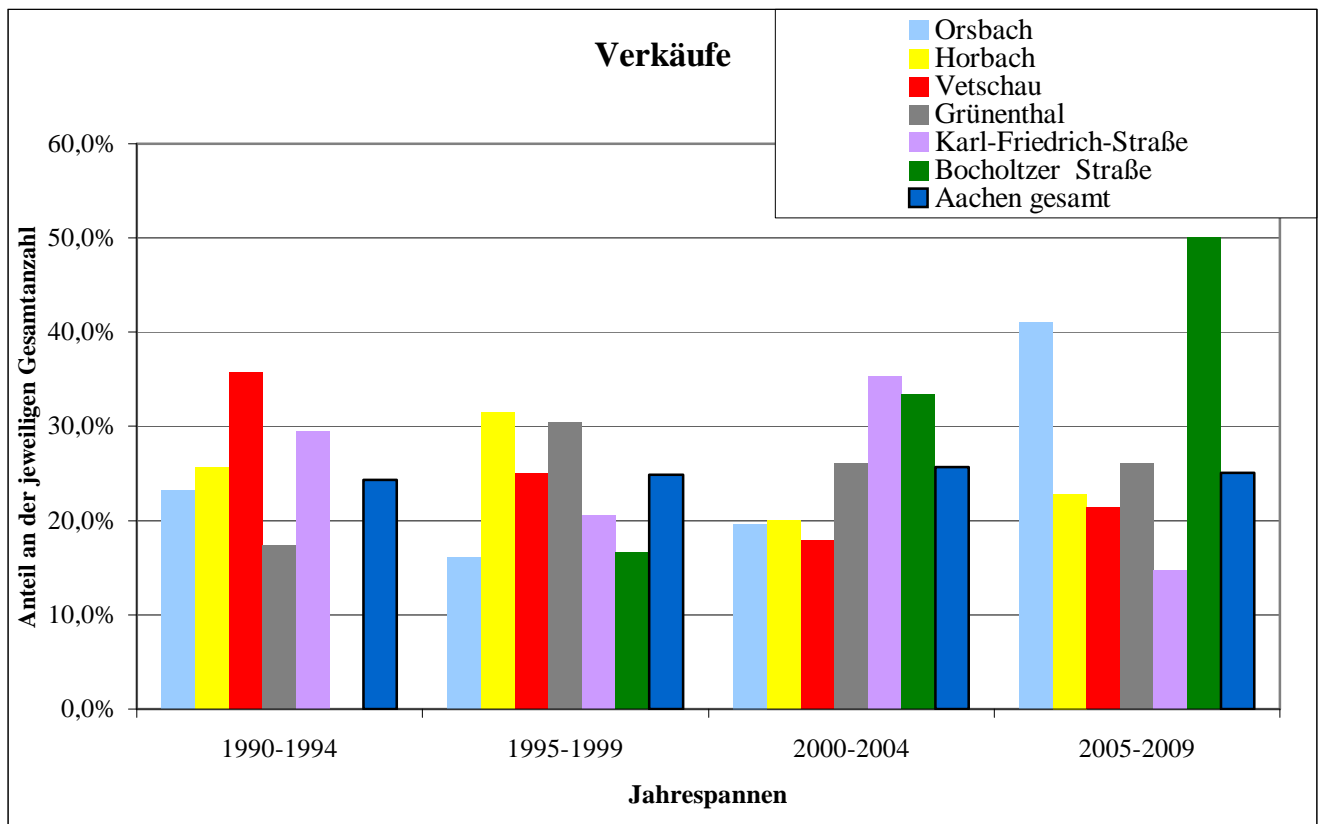
Um eine gleichmäßige Gewichtung und Vergleichsmöglichkeit der Anzahl der Kauffälle, unter Berücksichtigung der Ortsgrößen (größere Ortslagen gleich mehr zu erwartende Verkaufszahlen) zu bekommen, wurde die Summe der Kauffälle für den gesamten Beobachtungszeitraum gruppenweise gleich 100 Prozente gesetzt. Somit kann erkannt werden ob sich innerhalb des Beobachtungszeitraumes Schwerpunkte bezüglich der Anzahl der Kauffälle gebildet haben.

Damit neben den reinen Ortslage Orsbach, Horbach und Vetschau weitere Vergleiche möglich wurden, wurden für drei spezielle Lagen, "Grünenthal", "Karl-Friedrich-Straße" und "Bocholtzer Straße" ebenfalls Kauffälle zusammengestellt und ebenfalls in Prozente umgerechnet.

Diese speziellen Lagen wurden anhand der durch die von der kommunalen Bewertungsstelle durchgeführten Ortsbesichtigung bestimmt. Bei den Lagen "Grünenthal" und "Karl-Friedrich-Straße" handelt es sich um Lagen die in weiten Bereichen einen direkten Blick auf die Windräder haben. Bei der "Bocholtzer Straße" handelt es sich um die Straße im Ortsteil Vetschau, die als einzige Wohnlage weniger als 1.000 m von den Windkraftanlagen entfernt ist.

Als Referenz werden diese Lagen mit der durchschnittlichen Anzahl von Jahresverkäufen bebauter Grundstücke in der Stadt Aachen verglichen. Es kann unterstellt werden, dass die Windkraftanlagen diesen Referenzwert nicht beeinflussen.

Diese Vergleiche wurden zusammengestellt und anschließend in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



In der o.a. Grafik ist folgendes zu erkennen:

zu Orsbach:

Die Entwicklung der Verkäufe ist in den Jahren nach Fertigstellung des Windparks (2002) positiv und liegt deutlich über der durchschnittlichen Entwicklung des Aachener Gesamtmarktes.

zu Horbach:

Die Entwicklung der Verkäufe ist nach 1999 rückläufig und seit 2005 wieder leicht positiv und hat sich dem Durchschnitt des untersuchten Zeitraumes angenähert.

zu Vetschau (inklusive Bocholtzer Straße):

Die Entwicklung der Verkäufe ist nach 1994 rückläufig und seit 2005 wieder leicht positiv und hat sich dem Durchschnitt des untersuchten Zeitraumes angenähert.

zu Grünenthal:

Die Anzahl der Verkäufe liegt seit 2000 im Durchschnitt des untersuchten Zeitraumes.

zu Karl-Friedrich-Straße:

Die Entwicklung der Verkäufe ist uneinheitlich. Eine Tendenz kann nicht festgestellt werden.

zu Bocholtzer Straße:

Hier ist bemerkenswert, dass die Entwicklung der Verkäufe ständig deutlich positiv ist und seit dem Jahre 2000 deutlich über dem Durchschnitt liegt; obwohl die Windkraftanlagen hier die geringste Entfernung zur Wohnlage aufweisen.

3.1.3. Fazit zur Verkaufsmöglichkeit

Die Untersuchung zeigt, dass nach wie vor Grundstücksverkäufe in allen untersuchten Ortsteilen stattfinden.

Die Schwerpunkte der Verkaufszahlen liegen im untersuchten Zeitraum jedoch für die einzelnen Lagen unterschiedlich.

Allein in den Lagen Horbach und Vetschau ist eine tendenziell ähnliche, tlw. negative Entwicklung zu erkennen, die ihren Tiefpunkt im Zeitraum 2000 – 2004 hatte und im Zeitraum 2005 – 2009 fast wieder den Durchschnitt des untersuchten Zeitraumes erreicht hat. Entgegen dieser Entwicklung ist jedoch zu beachten, dass die Bocholtzer Straße als Teil von Vetschau über den gesamten Zeitraum eine stark positive Tendenz aufweist.

Während des beschriebenen Tiefpunktes in Horbach und Vetschau wurden 18% bzw. 20% der Verkäufe des untersuchten Zeitraumes getätigt. Da der Durchschnitt bei 25% liegt, handelt es sich hier um einen relativ geringen Rückgang.

Die übrigen untersuchten Lagen weisen über den Gesamtzeitraum positive oder gleichbleibende Entwicklungen auf.

Die Anzahl der Verkäufe in den relativ kleinen untersuchten Wohngebieten unterliegt vielfältigen Markteinflüssen. Auch sind die Tendenzen der Verkaufsaktivitäten überwiegend uneinheitlich. Es ist zwar möglich, dass das vorübergehende, geringe Verkaufstief in Horbach und Vetschau durch die Windkraftanlagen verursacht wurde, jedoch sprechen die gegenläufigen Entwicklungen z.B. der Lagen Grünenthal und Bocholtzer Straße gegen einen solchen Zusammenhang.

3.2. Höhe der Verkaufspreise von bebauten Wohngrundstücken

Wenn über die Höhe von Verkaufspreisen für bebaute Grundstücke im Bereich der Wohnhäuser eine Aussage zu treffen ist, dann ist der Wert je qm Wohnfläche ein aussagekräftiger Indikator.

Der ehemalige Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Aachen hatte daher auch in seinen Grundstücksmarktberichten derartige Durchschnittswerte veröffentlicht.

Auf Grund der der kommunalen Bewertungsstelle übermittelten Grundstücksverkäufe, konnten Werte je qm Wohnfläche aus dem zu untersuchenden Gebiet mit den, in den entsprechenden Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Durchschnittspreisen für Gesamt-Aachen verglichen werden. Hier konnte jedoch lediglich auf Verkäufe zurückgegriffen werden, die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit Hilfe von umfangreichen Objektinformationen ausgewertet wurden.

Verglichen werden konnten hier:

- freistehende Einfamilienwohnhäuser
- mittlere Wohnlage
- tatsächliche bzw. fiktive Baujahre von 1965 – 1974, 1975 – 1984 und ab 1995

Alle verglichenen Verkäufe wurden während der Bauphase der Windkraftanlagen bzw. nach Fertigstellung der Windkraftanlagen getätigt.

Im Ortsteil Orsbach lagen die Kaufpreise im marktüblichen Streubereich jedoch bis auf einen Verkauf über den veröffentlichten Aachener Durchschnittswerten.

Im Ortsteil Vetschau lagen die Kaufpreise ebenfalls im marktüblichen Streubereich jedoch über den veröffentlichten Aachener Durchschnittswerten.

Im Ortsteil Horbach lagen die Kaufpreise im marktüblichen Streubereich. Eine tendenzielle Abweichung vom Aachener Durchschnittswert ist nicht vorhanden.

Anhand des Vergleichs der Verkaufswerte in den untersuchten Lagen mit den veröffentlichten Aachener Durchschnittswerten ist keine Einwirkung durch die Windkraftanlagen zu erkennen. Die Tendenzen innerhalb der Lagen sind über den gesamten Untersuchungszeitraum gleichmäßig vorhanden.

3.3. Verkaufsmöglichkeit von unbebauten Wohngrundstücken

Ob sich die Verkaufsmöglichkeit von unbebauten Wohngrundstücken in den untersuchten Lagen verändert hat, spiegelt sich in der Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke wider. Diese Verkaufsmöglichkeit ist jedoch auch sehr stark von der konjunkturellen Lage (Angebot und Nachfrage) abhängig. Für eine gesicherte Aussage müssten die untersuchten Lagen mit Referenzlagen verglichen werden.

In dem Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke schwankt das Angebot zusätzlich zu den sonstigen Markteinflüssen sehr stark durch z.B. die Erschließung neuen Baulandes. Insgesamt sind die Einflüsse hier so vielfältig, dass jede diesbezügliche Untersuchung ein Zufallsergebnis zur Folge hätte.

Eine auf Daten gestützte Aussage zur Verkaufsmöglichkeit von unbebauten Baugrundstücken im Untersuchungsgebiet ist nicht möglich.

3.4. Preisentwicklung von unbebauten Wohngrundstücken

Wie sich die Kaufpreise von unbebauten Baugrundstücken entwickelt haben lässt sich an den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerten erkennen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt.

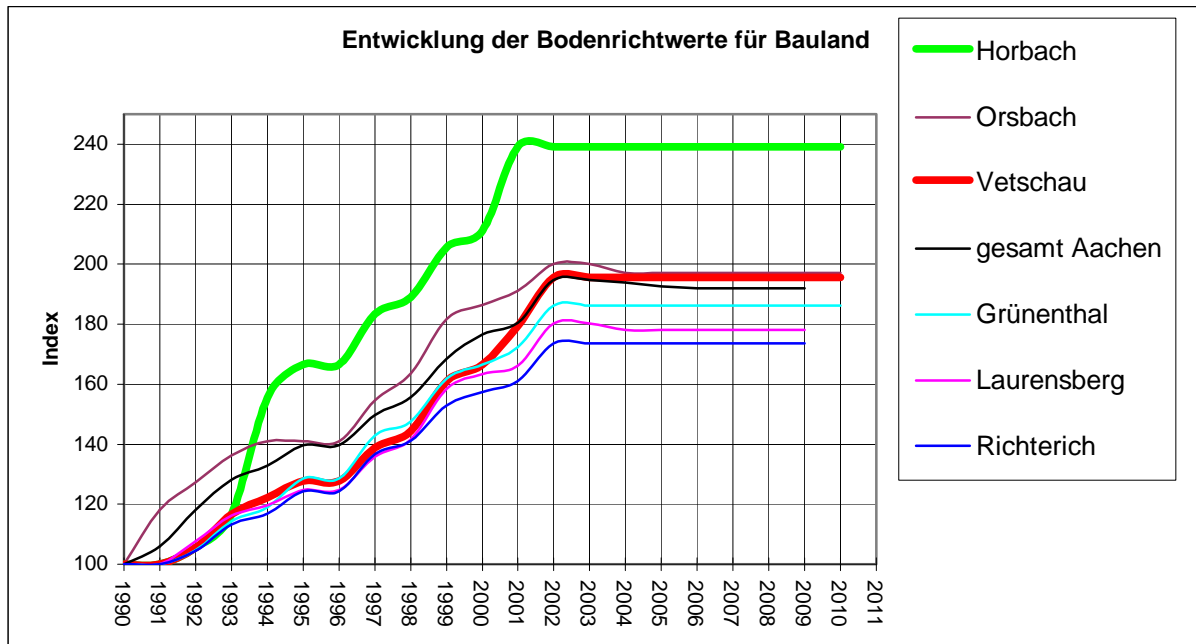
Um festzustellen, ob sich die Bodenrichtwerte in den betroffenen Lagen entgegen dem allgemeinen Trend anders entwickelt haben, werden Wertereihen über den Zeitraum von 1990 bis 2010 miteinander verglichen. Zum einen handelt es sich um die Bodenrichtwerte der zu untersuchenden Lagen Horbach, Vetschau, Orsbach und Grünenthal.

Als Referenz werden diese Bodenrichtwerte mit den durchschnittlichen Bodenrichtwerten der Gemarkungen Richterich und Laurensberg und den durchschnittlichen Bodenrichtwerten der Stadt Aachen verglichen. Es kann unterstellt werden, dass die Windkraftanlagen diese Referenzwerte nicht oder nur unwesentlich beeinflussen.

Zum besseren Vergleich der zeitabhängigen Preisentwicklung werden die o.a. Wertereihen in Indexreihen umgeformt. Für diese Indexreihen wird der jeweilige Wert von 1990 dem Index 100 gleichgesetzt. Jede Indexreihe entspricht der prozentualen Wertentwicklung der jeweiligen Wertereihe.

Die Indexreihen sind in dem folgenden Diagramm dargestellt.

3.4.1. Diagramm zur Baulandpreisentwicklung



Der allgemeine Trend der Indexreihen zeigt für alle Lagen für den Zeitraum 1990 bis ca. 2002 überwiegend steigende Bodenwerte. Ab ca. 2002 ist eine Stagnation erkennbar. Dieser allgemeine Trend ergibt sich aus der konjunkturellen Entwicklung.

3.4.2. Baulandpreisentwicklung in den untersuchten Lagen

zu Horbach:

Für den Zeitraum der Planungs- und Bauphase der Windkraftanlagen zeigt die Darstellung für Horbach im Vergleich zu den Referenzwerten Richterich, Laurensberg und Aachen eindeutig eine ungewöhnlich, stark positive Entwicklung der Bodenwerte. Ab Fertigstellung der Windkraftanlagen im Jahr 2002 setzt auch hier die allgemein übliche Preisstagnation ein. Entgegen der Entwicklung in Horbach ist der Durchschnitt für Aachen nach 2002 sogar noch leicht gesunken.

zu Orsbach:

Die Entwicklung der Bodenwerte von Orsbach liegt im gesamten Untersuchungszeitraum leicht über dem Durchschnitt von Aachen und deutlich über dem Durchschnitt von Richterich und Laurensberg.

zu Vetschau:

Die Entwicklung der Bodenwerte von Vetschau entspricht bis ca. dem Jahr 2000 der durchschnittlichen Entwicklung von Richterich und Laurensberg. Danach sind die Bodenrichtwerte von Vetschau deutlich stärker als die vorgenannten Durchschnitte gestiegen. Die Bodenwertsteigerung von Vetschau liegt am Ende des Untersuchungszeitraums leicht über dem Durchschnitt von Aachen.

zu Grüenthal:

Die Bodenwertentwicklung in Grüenthal liegt im wesentlichen über der durchschnittlichen Entwicklung von Richterich und Laurensberg.

3.4.3. Fazit zur Baulandpreisentwicklung

Für die zu den Windkraftanlagen nächstgelegenen Wohngebiete sind keine entgegen dem Durchschnitt negativen Entwicklungen erkennbar. Die Untersuchung weist eher auf ungewöhnlich hohe Preissteigerungen in den betroffenen Lagen hin.

Die Bodenwerte sind jedoch von vielen, auch wechselnden Faktoren abhängig, so dass eine Verbindung zwischen den ungewöhnlich hohen Preissteigerungen und den Windkraftanlagen nicht zwingend hergestellt werden kann. Auch kann nicht mit 100%iger Sicherheit ausgeschlossen werden, dass sich die untersuchten Bodenwerte eventuell ohne Windkraftanlagen noch mehr zum positiven entwickelt hätten. Diese Möglichkeit erscheint jedoch auf Grund der o.a. Darstellung als höchst unwahrscheinlich.

4. Informationen von anderen Stellen

Im Internet sind zahlreiche Meinungen über negative Auswirkungen von Windkraftanlagen auf die Immobilienpreise veröffentlicht. Hier handelt es sich jedoch oft um Einzelfallbeschreibungen, deren Verallgemeinerung und Übertragung auf die Aachener Verhältnisse als fragwürdig erscheint.

Die hiesige Untersuchung beschränkt sich hier nur auf fundierte Untersuchungen und Erfahrungen von anderen Stellen zu diesem Thema, die jedoch sehr selten sind.

4.1. Bodenrichtwerte im Kreis Stormarn (Schleswig-Holstein)

Von der Arbeitsgemeinschaft „Bürgerwindpark Wasbek“ wurden für verschiedene Dorflagen im Kreis Stormarn die Bodenrichtwerte über einen Zeitraum von 10 Jahren gegenübergestellt. Hier handelt es sich zum einen um Dorflagen, die in einer Entfernung von weniger als 1.000m zu einem Windpark liegen und zum anderen um Dorflagen, die nicht von Windparks betroffen sind. Diese Gegenüberstellung zeigt für vier betroffene Dorflagen gegenüber den nicht betroffenen Lagen eine stärkere Bodenwertsteigerung. Lediglich in einer betroffenen Lage ist eine deutlich geringere Preisentwicklung als in den nicht betroffenen Lagen erkennbar.

4.2. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Aurich

Seminarunterlagen von Herrn Dipl.-Ing. Herbert Troff – Norden –
Leitender Vermessungsdirektor, Gutachterausschuss des Landkreises Aurich

Ostfriesland hat eine sehr hohe Anzahl von Windenergieanlagen im Vergleich zu anderen Regionen in Deutschland.

Ein negativer Einfluss von Windkraftanlagen auf den Verkehrswert der umliegenden Wohngrundstücke und Baugrundstücke zur Wohnnutzung konnte von den Geschäftsstellen des Gutachterausschusses Aurich im Untersuchungsgebiet Ostfriesland aus Kaufpreisen bislang nicht festgestellt werden.

Dieser Einfluss ist kaum nachweisbar, da nur sehr selten zwei identische Angebote mit nur einem Unterscheidungskriterium vorkommen. Auch orientiert sich der Kaufinteressent bei dem Vergleich verschiedener Objekte hauptsächlich an nur wenigen wichtigen Kriterien, wie Alter, Wohnfläche, Gesamteindruck und Lage. Kleinere Unterscheidungskriterien, wie Himmelsrichtung oder Störfaktoren spielen nur eine untergeordnete Rolle und wirken sich selten wertrelevant aus.

Die subjektiv empfundene Störwirkung einer Windkraftanlage, die sich im wesentlichen in der ästhetischen und optischen Wahrnehmung begründet, ist sehr unterschiedlich. Während es den Verfechter der Windenergie mitunter fast nicht stört, würden andere ein Objekt in der Nähe einer Anlage nicht geschenkt haben wollen. Auch wandelt sich das Störempfinden mit steigender Gewöhnung an eine Störquelle.

Laut Auskunft vom 15.06.2011 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Aurich keine weiteren Erkenntnisse bekannt.

4.3. Ehemalige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Aachen

Zu dem Einfluss von Windkraftanlagen auf Wohngrundstücke lagen der o.a. Geschäftsstelle keine Erkenntnisse vor.

Für immissionsbeeinflusste Wohnlagen konnten jedoch im Wesentlichen zwei unterschiedliche Markttendenzen festgestellt werden.

Zum einen können Immissionen die Werte und Mieten von Wohnimmobilien negativ beeinflussen.

Zum anderen wurden z.B. Auswirkungen einer Bahnlinien auf die benachbarten Wohngrundstücke untersucht. Die Gleise liegen in ca. 25 m Entfernung zu den Gebäuden und auf Höhe des ersten Obergeschosses. Hier konnte festgestellt werden, dass weder die Werte noch die Mieten der betroffenen Wohnimmobilien von diesen Immissionen beeinflusst wurden. Nachfragen bei den betroffenen Bewohnern ergaben, dass sich diese durch die Bahnlinie nicht gestört fühlen. Kauf- oder Mietinteressenten, die sich von der Bahnlinie gestört fühlen, treten hingegen von ihrem Interesse zurück, unabhängig von den Konditionen.

5. Zusammenfassung

Zu 3.1. Die lokale Untersuchung von Kaufpreismengen von bebauten Wohngrundstücken weist auf die Möglichkeit hin, dass die Windkraftanlagen die Menge der Verkäufe in Horbach und Vetschau vorübergehend negativ beeinflusst haben könnten. In den übrigen untersuchten Lagen sind gleichbleibende oder steigende Tendenzen erkennbar.

Zu 3.2. Die Kaufpreise von bebauten Wohngrundstücken liegen in allen betroffenen Lagen innerhalb des üblichen Streubereiches, in einigen Lagen auch tendenziell über den Mittelwerten von Gesamt-Aachen.

Zu 3.3. Zur Verkaufsmöglichkeit von unbebauten Wohngrundstücken ist keine Aussage möglich.

Zu 3.4. Die Preisentwicklung von unbebauten Wohngrundstücken liegt in den vier untersuchten Bereichen über der durchschnittlichen Entwicklung von Richterich und Laurensberg und in drei untersuchten Bereichen zusätzlich über der durchschnittlichen Entwicklung von Aachen.

Zu 4. Ein negativer Einfluss von Windkraftanlagen auf Wohngrundstücke, die keinen gesetzeswidrigen Immissionseinflüssen ausgesetzt sind, konnte nach hiesigen Informationen von anderen Stellen nicht festgestellt werden.

6. Gesamtfazit

Ob die Windkraftanlagen „Vetschauer Berg“ Auswirkungen auf die Preisentwicklung von Wohnimmobilien in den umliegenden Ortslagen haben kann auf Grund von vielfältigen und wechselnden Einflüssen auf dem Grundstücksmarkt nicht mit 100 %iger Sicherheit beantwortet werden. Nach allen hier durchgeführten Untersuchungen und herangezogenen Informationen ist es jedoch höchst unwahrscheinlich, dass die Windkraftanlagen die Werte der umliegenden Wohnimmobilien beeinflusst haben.

Auf Grund der vorliegenden Daten ist es möglich, dass die Windkraftanlagen in den Lagen Horbach und Vetschau eine vorübergehende, geringe Flaute in der Anzahl der Verkäufe für den Zeitraum 2000 – 2004 verursacht hatten, ohne jedoch die erzielten Kaufpreise zu beeinflussen. Diese Möglichkeit ist konform mit Aussagen von Gutachterausschüssen, die in ähnlichen Fällen längere Vermarktungsdauern bei unveränderten Kaufpreisen beobachtet haben. Die allmähliche Annäherung an die Durchschnittswerte im Zeitraum 2005 – 2009 würde die von Gutachterausschüssen beobachtete Gewöhnung an Störquellen bestätigen.

Für die untersuchten Lagen Orsbach und Grünenthal sind keine negativen Tendenzen auf dem Grundstücksmarkt erkennbar.

Für den heutigen Zeitpunkt kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass eine Beeinflussung des Grundstücksmarktes durch die Windkraftanlagen in den untersuchten Lagen Horbach, Orsbach, Vetschau und Grünenthal nicht vorhanden ist. Die Windkraftanlagen könnten jedoch in Einzelfällen eine längere Vermarktungsdauer ohne Einfluss auf den Kaufpreis verursachen.

Im Auftrag

(Preuth)