Arbeitsgemeinschaft Heubach Liebe · 64823 Groß-Umstadt-Heubach · info@heubach-liebe.de · www.heubach-liebe.de

An: Kreditinstitute, Baufinanzierungsvermittler und Verbände – Musterschreiben; die 31 Einzelschreiben mit Anschrift und Anrede sind im Antwortspiegel auf www.heubach-liebe.de/finanzierung.html verlinkt

Groß-Umstadt-Heubach, 06.10.2026

Geplante Windenergieanlagen bei Groß-Umstadt-Heubach – Anfrage zur Berücksichtigung bei Beleihungswert, Kreditsicherheiten und Finanzierungskonditionen für Wohnimmobilien in Heubach, Dorndiel, Raibach, Wald-Amorbach und Sandbach

sehr geehrte Damen und Herren,

die Arbeitsgemeinschaft Heubach Liebe ist ein überparteilicher Zusammenschluss von Bürgerinnen und Bürgern aus Groß-Umstadt-Heubach und den umliegenden Ortsteilen. Wir wenden uns an Sie, weil viele Haushalte in unserem Umfeld ihr Wohneigentum über Ihr Haus finanziert haben oder dies beabsichtigen – und weil sich für diese Haushalte eine Frage stellt, die nur Sie beantworten können.

1. Sachverhalt

Im Wald zwischen Heubach, Dorndiel, Raibach, Wald-Amorbach und Sandbach sind sechs Windenergieanlagen beantragt: fünf Anlagen des Typs Enercon E-175 mit 249,5 m Gesamthöhe (Windpark „Am Alten Steinbruch“, Vorranggebiet 2-95, Antragstellerin ENTEGA) und eine Anlage des Typs Vestas V172-7,2 mit 261 m Gesamthöhe (Windpark „Heubach-Dorndiel“, Vorranggebiet 2-92, Antragstellerin PROKON). Beide Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) laufen beim Regierungspräsidium Darmstadt. Die Abstände von der jeweils nächsten Anlage zu den Ortsmitten betragen 1,6 km (Dorndiel und Wald-Amorbach), 1,8 km (Raibach und Sandbach) und 2,6 km (Heubach); einzelne Wohnhäuser und Höfe liegen näher, die MEDIAN Klinik Odenwald in Breuberg-Sandbach rund 0,9 km von der nächsten Anlage. Nach dem Zensus 2022 liegen 1.155 Gebäude mit Wohnraum und 4.317 Einwohner im Umkreis von 2 km um die nächstgelegene Anlage, 2.641 Gebäude und 9.552 Einwohner im Umkreis von 3 km (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gitterzellen 100 m; eigene Auswertung).

2. Warum wir fragen

Zur Wirkung von Windenergieanlagen auf Immobilienpreise liegen inzwischen mehrere wissenschaftliche Untersuchungen vor, die zu unterschiedlichen, aber durchweg negativen Ergebnissen kommen:

– RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung (Frondel, Kussel, Sommer, Vance, „Local Cost for Global Benefit: The Case of Wind Turbines“, Ruhr Economic Papers Nr. 791, 2019; rund 2,9 Millionen Hausangebote 2007 bis 2015): Preisabschlag von bis zu 7,1 Prozent für Häuser im Umkreis von einem Kilometer, der in einer Entfernung von 8 bis 9 km auf null abnimmt; nach der Pressemitteilung des RWI vom 21. Januar 2019 sind „alte Häuser in ländlichen Gebieten“ am stärksten betroffen: „Hier kann der Wertverlust innerhalb des Ein-Kilometer-Radius sogar 23 Prozent betragen.“

– RWI (Heuer, Sommer, Ruhr Economic Papers Nr. 1143, 2025; Angebote 2009 bis 2021): Abschlag von 1,8 bis 1,9 Prozent bis zu einer Entfernung von 3 km, der mit der Zahl der Anlagen in der Umgebung zunimmt.

– Dröes und Koster (Energy Policy, Band 155, 2021; niederländische Kaufpreise 1985 bis 2019): Anlagen über 150 m Höhe mindern die Hauspreise im Umkreis von 2 km um 5,4

Prozent, kleine Anlagen um höchstens 2 Prozent. Die hier beantragten Anlagen sind 249,5 m und 261 m hoch.

– Sunak und Madlener (RWTH Aachen, Energy Economics, Band 55, 2016; Nordrhein-Westfalen): Abschlag von 9 bis 14 Prozent bei Objekten mit stark beeinträchtigter Aussicht auf die Anlagen.

– von Detten, Seebaß, Schlüter, Hackelberg (Zeitschrift für Immobilienökonomie, Band 9, 2023; Bodenrichtwerte in Schleswig-Holstein): ein signifikanter Einfluss von Windenergieanlagen auf die Bodenrichtwerte im Umkreis von bis zu 9 km.

Was das für ein Haus in unserem Umfeld bedeutet, lässt sich mit den amtlichen Gebäudefaktoren des Gutachterausschusses für Immobilienwerte (Immobilienmarktbericht Südhessen 2026, Marktbereich 6) überschlagen: Ein freistehendes Einfamilienhaus in Heubach, Baujahr 1975, 160 m² Wohnfläche, Bodenrichtwert 210 €/m² (Stichtag 1. Januar 2026), hat danach einen Wert von rund 400.000 €. Ein Abschlag von 7,1 Prozent entspricht rund 28.500 €, ein Abschlag von 23 Prozent rund 92.500 €.

Für die Kreditwirtschaft ist dies keine theoretische Frage. Nach § 16 Abs. 2 des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) und § 3 Abs. 2 der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) ist der Beleihungswert „im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung“ und „unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen“ zu ermitteln. Nach § 5 Abs. 4 BelWertV sind alle wertbeeinflussenden Umstände „zu nennen, zu beachten und gegebenenfalls wertmindernd zu berücksichtigen“. Nach § 11 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind künftige Änderungen des Grundstückszustands zu berücksichtigen, „wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind“ – ein laufendes Genehmigungsverfahren mit ausgewiesenem Vorranggebiet dürfte eine solche konkrete Tatsache sein. Für den Bestand verlangen § 26 Abs. 1 BelWertV und Art. 208 Abs. 3 der Kapitaladäquanzverordnung (CRR) eine Überprüfung der Bewertung, wenn Anhaltspunkte für eine nicht nur unerhebliche Verschlechterung der Bewertungsgrundlagen (§ 26 BelWertV) oder für einen erheblichen Wertverlust der Immobilie (Art. 208 Abs. 3 CRR) vorliegen. Nr. 13 Abs. 2 der AGB-Banken und Nr. 22 Abs. 1 der AGB-Sparkassen sehen ein Nachbesicherungsrecht vor, wenn sich der Wert bestehender Sicherheiten verschlechtert oder zu verschlechtern droht; § 490 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ein Kündigungsrecht bei wesentlicher Verschlechterung der Sicherheit.

3. Unsere Fragen

1. Berücksichtigen Sie geplante oder genehmigte Windenergieanlagen im Umkreis eines Beleihungsobjekts bei der Ermittlung des Beleihungswerts und des Marktwerts? Ab welchem Verfahrensstand – Ausweisung eines Vorranggebiets im Regionalplan, Stellung des Genehmigungsantrags, Erteilung der Genehmigung, Inbetriebnahme – und bis zu welcher Entfernung?

2. Gibt es in Ihrem Haus interne Vorgaben für Wohnimmobilien in der Nähe von Windenergieanlagen – etwa Abstandsklassen, pauschale Abschläge, Zu- oder Ausschlusskriterien? Falls ja: Wie lauten sie, und in welcher Höhe wirken sie sich aus?

3. Bestehende Finanzierungen: Werden Sie die Beleihungswerte bestehender Engagements in den genannten Ortsteilen nach einer Genehmigung oder Inbetriebnahme der Anlagen überprüfen (§ 26 Abs. 1 BelWertV, Art. 208 Abs. 3 CRR)? Schließen Sie aus, dass Sie allein wegen der Windenergieanlagen Nachbesicherungen verlangen (Nr. 13 Abs. 2 AGB-Banken bzw. Nr. 22 Abs. 1 AGB-Sparkassen), Darlehen kündigen (§ 490 Abs. 1 BGB) oder bei Anschlussfinanzierungen (Prolongationen) schlechtere Konditionen stellen?

4. Neue Finanzierungen: Finanzieren Sie Erwerb, Bau und Modernisierung von Wohnimmobilien in Heubach, Dorndiel, Raibach, Wald-Amorbach und Sandbach weiterhin zu denselben Beleihungsgrenzen (Beleihungsausläufen) und Konditionen wie im übrigen Geschäftsgebiet – auch nach einer Genehmigung oder Inbetriebnahme der Anlagen?

5. Erfahrungen: Haben Sie bei bestehenden Windparks in Ihrem Geschäftsgebiet Wertanpassungen, verlängerte Vermarktungszeiten, Nachbesicherungen oder Kreditausfälle beobachtet, die auf die Anlagen zurückzuführen sind?

6. Beteiligung: Ist Ihr Haus an der Finanzierung der Windparks „Am Alten Steinbruch“ oder „Heubach-Dorndiel“ beteiligt oder dafür angefragt worden? Wir fragen dies, damit die Eigentümer Ihre Antwort einordnen können.

4. Frist und Veröffentlichung

Wir bitten um Ihre Antwort bis zum 6. November 2026. Da die Antworten für die Eigentümerinnen und Eigentümer in den betroffenen Ortsteilen von erheblicher Bedeutung sind, veröffentlichen wir dieses Schreiben und Ihre Antwort auf www.heubach-liebe.de unter „Immobilien & Finanzierung“ – Ihre Antwort auf Wunsch im Wortlaut, andernfalls in ihrer Kernaussage. Sollten Sie einzelne Angaben als vertraulich kennzeichnen, respektieren wir das. Bleibt eine Antwort aus, vermerken wir auch dies. Wir bitten um Verständnis: Wer sein Haus mit einem Darlehen Ihres Hauses finanziert hat, hat ein berechtigtes Interesse daran zu erfahren, wie Sie mit dieser Frage umgehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter info@heubach-liebe.de gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Arbeitsgemeinschaft Heubach Liebe

[Anschrift geschwärzt]

info@heubach-liebe.de · www.heubach-liebe.de