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

An: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, zu Händen des Vorsitzenden, Geschäftsstelle beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim (GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de)

Groß-Umstadt-Heubach, 06.10.2026

Geplante Windenergieanlagen bei Groß-Umstadt-Heubach – Anfrage zur Berücksichtigung bei Bodenrichtwerten und zur Auswertung von Kauffällen im Umfeld von Windparks

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

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. Im Wald zwischen Heubach, Dorndiel, Raibach, Wald-Amorbach und Breuberg-Sandbach sind sechs Windenergieanlagen mit 249,5 m und 261 m Gesamthöhe beantragt (Windparks „Am Alten Steinbruch“, Vorranggebiet 2-95, und „Heubach-Dorndiel“, Vorranggebiet 2-92; Genehmigungsverfahren beim Regierungspräsidium Darmstadt). Nach dem Zensus 2022 liegen 1.155 Gebäude mit Wohnraum im Umkreis von 2 km und 2.641 Gebäude im Umkreis von 3 km um die nächstgelegene Anlage.

Wir haben die Kreditinstitute in unserem Umfeld gefragt, wie sie geplante Windenergieanlagen bei Beleihungswert und Finanzierung berücksichtigen. Als für die Wertermittlung zuständige, unabhängige Stelle bitten wir auch Sie um Auskunft:

1. Berücksichtigt der Gutachterausschuss geplante oder genehmigte Windenergieanlagen bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB)? Falls ja: in welcher Form (eigene Zonen, Merkmal, Abschlag), ab welchem Verfahrensstand und bis zu welcher Entfernung?

2. Liegen dem Gutachterausschuss Auswertungen von Kauffällen im Umfeld bestehender Windparks in seinem Zuständigkeitsbereich vor, aus denen sich eine Wirkung auf Kaufpreise oder Vermarktungsdauer von Wohnimmobilien ablesen lässt? Falls ja: Könnten Sie uns die Ergebnisse mitteilen oder in einem der kommenden Immobilienmarktberichte veröffentlichen?

3. Beabsichtigt der Gutachterausschuss, die Entwicklung der Kaufpreise in Heubach, Dorndiel, Raibach, Wald-Amorbach und Sandbach nach einer Genehmigung oder Inbetriebnahme der Anlagen gesondert zu beobachten? Welche Datengrundlage (Anzahl der Kauffälle) wäre dafür erforderlich?

4. Wir nutzen die Bodenrichtwerte aus BORIS Hessen (Stichtag 1. Januar 2026, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0) und die Gebäudefaktoren des Immobilienmarktberichts Südhessen 2026 für eine Modellrechnung auf unserer Internetseite, mit vollständiger Quellenangabe und Hinweis auf die Bearbeitung. Sollten Sie Hinweise zur sachgerechten Verwendung dieser Daten haben, nehmen wir sie gern entgegen.

Wir bitten um Ihre Antwort bis zum 6. November 2026. Dieses Schreiben und Ihre Antwort veröffentlichen wir auf www.heubach-liebe.de unter „Immobilien & Finanzierung“ – Ihre Antwort auf Wunsch im Wortlaut.

Mit freundlichen Grüßen

Arbeitsgemeinschaft Heubach Liebe
[Anschrift geschwärzt]
info@heubach-liebe.de · www.heubach-liebe.de