

# Windkraft und Immobilienpreise

## Datenbasis

Windkraftanlagen (aktuell in Betrieb, Stand Ende 2017)

1273 Windräder in 129 Gemeinden

Verortung: Geokoordinaten, Zählsprengel, Gemeinden

Burgenland	430
Kärnten	2
Niederösterreich	702
Oberösterreich	30
Steiermark	100
Wien	9

# Windkraft und Immobilienpreise

		Netzanschluss			
		Häufigkeit	Prozent		
	1994	2	,2		
	1995	3	,2		
	1996	26	2,0		
	1997	10	,8		
	1998	14	1,1		
	1999	11	,9		
	2000	37	2,9		
	2001	16	1,3		
	2002	28	2,2		
	2003	151	11,9		
	2004	111	8,7		
	2005	116	9,1		
	2006	76	6,0		
	2007	10	,8		
	2008	7	,5		
	2010	8	,6		
	2011	40	3,1		
	2012	101	7,9		
	2013	116	9,1		
	2014	143	11,2		
	2015	110	8,6		
	2016	75	5,9		
	2017	62	4,9		



# Windkraft und Immobilienpreise

## Datenbasis

### Jahr der Inbetriebnahme



1994 - 2002	147
2003 - 2005	378
2006 - 2011	141
2012 - 2014	360
2015 - 2017	247

# Windkraft und Immobilienpreise

## Datenbasis

### Grundstückspreise

Quelle: Wirtschaftsmagazin GEWINN ab 1999 jährlich

Verortung: Gemeinden, ab 2008 flächendeckend

Erhebungsmethode: ca. 2/3 Befragungen; ca. 1/3 Simulation in einem Hedonischen Modell (Prof. Feilmayr)

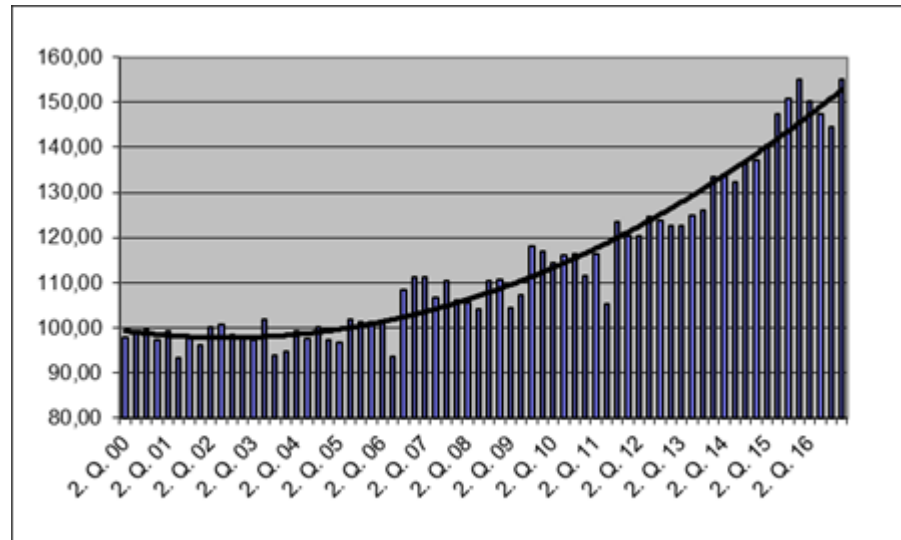
# Windkraft und Immobilienpreise

## Datenbasis

### Index der Hauspreise in Österreichischen Gemeinden

Die Grafiken stellen die prozentuelle Entwicklung seit 2000 (=100%) dar.

(Quelle: OENB: Prof. Feilmayr)



# Windkraft und Immobilienpreise

## Difference in Difference

Vergleich der Immobilienpreisentwicklung in sogenannten “Windkraftgemeinden” (WKG) gegenüber Gemeinden ohne Windkraft (NWKG).

Eine “Windkraftgemeinde” ist eine Gemeinde, in der zumindest 1 Windrad situiert ist oder in der eine Immobilientransaktion beobachtet wurde, die nicht weiter als 2 km (Luftlinie) vom nächsten Windrad entfernt ist.

# Windkraft und Immobilienpreise

## Difference in Difference

Die Entwicklung der Immobilienpreise wird auf der Basis der Durchschnitte folgender Zeitperioden ermittelt

Periode 1: 1999 – 2002

Periode 2: 2003 – 2006

Periode 3: 2007 – 2010

Periode 4: 2011 – 2014

Periode 5: 2015 - 2017

Als Referenzperiode wird die Periode 5 (2015 – 2017) verwendet

# Windkraft und Immobilienpreise

## Difference in Difference

Das Modell wurde auf die Bundesländer Burgenland, Niederösterreich und Oberösterreich beschränkt (GEWINN-Daten), einerseits, weil es in den meisten anderen Bundesländern keine oder nur sehr wenige Anlagen gibt und weil in der Steiermark auf Grund von Gemeindezusammenlegungen die Preisentwicklung schwer nachzuvollziehen ist.

250 Windkraftgemeinden

937 Nichtwindkraftgemeinden



# Windkraft und Immobilienpreise

## Difference in Difference

### Variante 1

Unterschiede der Preisentwicklung zwischen den Untersuchungsperioden ohne Berücksichtigung von sonstigen preisbestimmenden Standortfaktoren

	WKG	NWKG
Periode 5 / Periode 1 (Steigerung in %)	41,8	37,3
Periode 5 / Periode 2 (Steigerung in %)	36,2	32,3
Periode 5 / Periode 3 (Steigerung in %)	31,7	23,1
Periode 5 / Periode 4 (Steigerung in %)	19,0	13,2

# Windkraft und Immobilienpreise

## Difference in Difference

### Variante 2

Unterschiede der Preisentwicklung zwischen den Untersuchungsperioden unter Berücksichtigung von sonstigen preisbestimmenden Standortfaktoren

				WKG	NWKG
Periode 5 / Periode 1 (Steigerung in %)				40,4	39,9
Periode 5 / Periode 2 (Steigerung in %)				32,9	33,3
Periode 5 / Periode 3 (Steigerung in %)				24,8	23,4
Periode 5 / Periode 4 (Steigerung in %)				14,8	14,2

# Windkraft und Immobilienpreise

## Difference in Difference

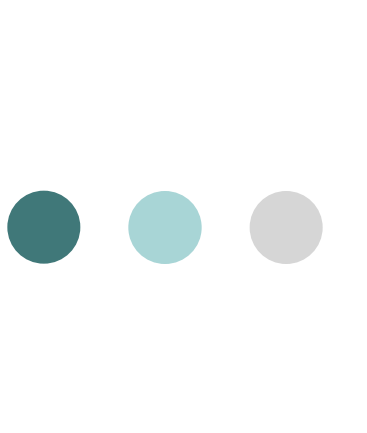
### Fazit

Der Vergleich der Preisentwicklung zwischen Windkraftgemeinden und Gemeinden ohne Windkraft zeigt ohne Berücksichtigung sonstiger wertbestimmender Faktoren (Nähe zu Wien, Akademikeranteil, ...) deutlich höhere Steigerungen in Windkraftgemeinden. Die Ursache dafür ist, dass Windkraftanlagen in den Bundesländern Burgenland und Niederösterreich vor allem in wiennahen Lagen anzutreffen sind (Nordburgenland, südliches Weinviertel).

Berücksichtigt man aber diese sonstigen wertbestimmenden Faktoren, ergeben sich keine signifikanten Unterschiede zwischen Windkraftgemeinden und Gemeinden ohne Windkraft.

# Windkraft und Immobilienpreise

## Hedonische Analyse



Im nächsten Analyseschritt werden individuelle Immobilienangebote und Transaktionen durch Objekt- und Lagefaktoren erklärt und dann den Entfernungen zu den nächsten Windrädern gegenübergestellt. Damit kann die Frage beantwortet werden, ob Windräder ceteris paribus einen Einfluss auf Immobilienpreise haben.