

Wald für Windräder verpachten: So gehen Eigentümer richtig vor

Gute Windenergiestandorte sind in Deutschland gefragter denn je. Darunter fallen auch Waldflächen. Mit der Verpachtung an Projektentwickler können Eigentümer eine relevante Einnahmequelle erschließen. Wie sie dabei am besten vorgehen sollten und welche Fallstricke sie unbedingt vermeiden müssen, weiß unsere Gastautorin Julia Braun vom Beratungsunternehmen Sterr-Kölln & Partner.

Der Windenergieausbau kommt wieder voran. In den ersten neun Monaten des Jahres 2023 wurden so viele Windenergieanlagen errichtet wie im gesamten Jahr zuvor. Bis Ende September lag der Zubau bei über 2,7 GW installierter Leistung. Bis Ende Dezember 2023 werden es wohl gut 3 GW werden. Und dieser Zubau soll sich noch vervielfachen: Nach dem Willen der Bundesregierung ist ein jährlicher Zubau von 7 GW netto erforderlich. Das wären rund drei Windenergieanlagen pro Tag – als völlig neu errichtete Anlagen oder Ersatz von bestehenden.

Da Deutschland zu rund 30 % aus Wald besteht, wird sich ein relevanter Anteil dieser



Julia Braun

Windräder künftig zwischen Baumkronen drehen. Für Waldbesitzer ist das eine große wirtschaftliche Chance.

Derzeit sind die Bedingungen so gut wie lange nicht mehr. Viele Projektentwicklungsunternehmen suchen Waldflächen zur Errichtung von Windparks. Sie bieten Waldeigentümern oftmals Vertragsabschlüsse zu guten



Christian Schmidt

Bedingungen an. Zu beobachten sind aber auch unseriöse Angebote. Geboten werden auf der einen Seite extrem hohe Pachten, auf der anderen Seite aber auch deutlich zu niedrige. Eine sachgerechte Einschätzung und Bewertung ist oft schwierig. Ein Marktüberblick und eine fachliche Einschätzung sind daher wichtig.

Was Projektentwicklungsunternehmen konkret machen

In einem ersten Schritt sollte man sich über die Rahmenbedingungen von Projektentwicklungsunternehmen informieren. Nur wer die Arbeit des Gegenübers kennt, kann ihn auch einschätzen. Wer sind also die Akteure, die sich für die Nutzung von Waldflächen für die Projektierung von Windenergie interessieren? Projektentwicklungsunternehmen schaffen die erforderlichen Voraussetzungen, damit eine Windenergieanlage errichtet und betrieben werden kann. Dies ist komplex: Sie müssen unter anderem Flächen für den geplanten Standort der Windräder sichern, Wege und Kabeltrassen planen, mit dem Baurecht vertraut sein und die Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz herbeiführen. Hier müssen Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt werden. Das erfordert Ausdauer und auch Hartnäckigkeit. Die

Fotos: Sterr-Kölln & Partner

Umsetzung ist langwierig. Aktuell dauert es trotz einfacherer Planungsvorgaben immer noch über fünf Jahre bis zur Inbetriebnahme einer Windenergieanlage. Zudem ist die Entwicklung von Windenergieanlagen kostenintensiv und risikoreich: Die Unternehmen tragen ein hohes Risiko, da zunächst bis zu 1 Mio. € in die Projektierung eines Windparks investiert werden muss, aber jedes Projekt auch noch nach längerer Entwicklungszeit scheitern kann – etwa weil die Genehmigung beklagt wird. Ein erster Baustein für die Entwicklung eines Projekts ist in der Regel der Abschluss eines Flächennutzungsvertrags mit den Eigentümer über den Standort der geplanten Windenergieanlage(n). Eine alte Projektierer-Weisheit lautet: „Wer die Fläche hat, hat das Projekt.“ Mit dem Abschluss eines Flächennutzungsvertrags besteht für Projektentwicklungsunternehmen in der Regel Investitionssicherheit für die weiteren Schritte. Ob die Unternehmen letztendlich auch die Investition in die Errichtung der Windenergieanlage selbst vornehmen oder das Projekt an Investierende veräußern, ist abhängig von der Unternehmensstrategie. Beide Varianten sind am Markt gängig.

Wie hoch die Bandbreite bei den Pachterlösen ist

Marktübliche Pachtzahlungen für Grundstückseigentümer be-



Foto: BWE/IS, Mejer

Windenergieanlage im Wald bei Biederbach in Baden

stehen in der Regel aus einer fixen Mindestvergütung und einer Zahlung, die abhängig davon ist, wie hoch die erwirtschafteten Erlöse der Windenergieanlage(n) sind. Die fixe Mindestvergütung sichert finanzielle Zuflüsse unabhängig vom erfolgreichen Betrieb der Windenergieanlage, also unabhängig von den konkreten Windbedingungen und den tatsächlichen Erlösen für die erzeugte Kilowattstunde. Die variable Pacht ermöglicht eine direkte Teilhabe am wirtschaftlichen Erfolg der Anlage. Sind die Wind- oder Stromvermarktungsbedingungen gut, steigen die Erlöse und damit die variablen Pachtzahlungen.

Am Markt ist derzeit eine große Bandbreite von Pachtangeboten zu finden. Die Mindestertragspacht liegt aktuell für Anlagen der 7-MW-Klasse

mit Nabenhöhen von mehr als 160 m zwischen 80.000 und 200.000 € pro Windenergieanlage und Jahr. Bei der ertragsabhängigen Vergütung werden derzeit zwischen 10 % und öfter auch mehr als 20 % der Ertrags Erlöse den Verpächtern angeboten. Die große Bandbreite bei beiden Pachtbestandteilen liegt unter anderem an den unterschiedlichen Windverhältnissen der Standorte, an der am Standort geplanten Anzahl von Windenergieanlagen sowie an den Errichtungskosten. Die Höhe der Errichtungskosten sind projektspezifisch und hängen unter anderem von den konkreten örtlichen Gegebenheiten und den oft sehr unterschiedlichen Kosten für den Anschluss an das öffentliche Stromnetz ab. Liegen die angebotenen Zahlungen deutlich unter der genannten Band-

breite, gilt es, konkret zu prüfen, ob das Angebot durch schlechte Windverhältnisse beziehungsweise hohe Errichtungskosten gerechtfertigt oder schlicht unseriös ist. Diese Prüfung kann mithilfe von Experten oder durch die Einholung weiterer Pachtangebote erfolgen.

Zu beachten ist: Auch bei sehr hohen Pachtzahlungsangeboten ist Vorsicht geboten. Die Projektentwicklungsunternehmen erhalten auf diese Weise zwar recht schnell Flächennutzungsverträge über geeignete Waldstandorte. In solchen Fällen lehnen Investierende und Banken die Finanzierung der Errichtung aber oft ab, da sie zu wenig lukrativ und zu riskant ist. Daher kommt es immer wieder vor, dass die Projektentwicklungsunternehmen am Ende die versprochenen Pachtangebote nicht einhalten können und eine Anpassung der Pacht mit der Drohung erzwingen wollen, dass das Projekt sonst nicht realisiert werden kann.

Wichtig ist auch, ein Auge auf die Vertragsgestaltung zu werfen: Möglich sind entweder Einzelverträge mit jedem Eigentümer oder ein „Pooling“. Ein Flächenpooling hat das Ziel, eine Vereinbarung mit mehreren Flächeneigentümern zu schließen. Dies ist ein mittlerweile im Markt weitverbreiteter Fall, da sich die Fläche eines geplanten Windenergieprojekts meist in der Hand mehrerer

Grundstückseigentümer befindet. Der Pachtzins wird zwischen allen Eigentümern nach einem vereinbarten Schlüssel aufgeteilt. Das ist auch sinnvoll: Ein solches Vorgehen ist effizient – und fair. Oftmals steht am Anfang der Projektierung die konkrete Gestaltung des Windparks und damit die Nutzung der Einzelflächen noch nicht fest. Wer vorher nicht weiß, ob er am Ende nicht doch leer ausgeht, profitiert von dem Modell.

Die Wertschöpfung vertiefen

Neben der Pacht kann auch eine weitere Wertschöpfung möglich sein, etwa über eine Investition in die Windenergieanlage(n). Je nach Ausgestaltung ist damit eine Gesellschafterstellung verbunden. Auf jeden Fall bedeutet dies aber ein entsprechendes unternehmerisches Risiko und Kapitalbedarf. Typischerweise wird die Projektierung von Windenergieanlagen zu 100 % durch Eigenkapital und die Errichtung mit rund 20 bis 25 % Eigenkapital finanziert. Die Investitionskosten für die schlüsselfertige Errichtung einer modernen Windenergieanlage der 7-MW-Klasse liegen je nach Standortbedingungen schnell zwischen 8 und 10 Mio. €.

Falls eine Investition des Grundstückseigentümers in die Windenergieanlage(n) geplant ist, gibt es unterschiedliche Modelle, die im Detail und passend auf die Situation mit Projektentwicklungsunternehmen verhandelt werden müssen. In der Regel ist dies erst sinnvoll, wenn mehrere Windenergieanlagen auf den Flächen der Eigentümer realisiert werden können. Für Eigentümer kleinerer Flächen wäre dies zu aufwendig. Für sie ist die erfolgsabhängige Vergütung eine ausreichend attraktive Alternative.

Das richtige Projektentwicklungsunternehmen auswählen

Für Eigentümer sind aber nicht nur die Vertragsbedingungen,



Foto: BWE/S. Majer

Windenergieanlage im Wald bei Bad-Saulgau in Oberschwaben

sondern auch der Vertragspartner entscheidend. Es muss ein professionelles und vertrauenswürdige Projektentwicklungsunternehmen gefunden werden. Nennenswerte Pachtzahlungen werden erst mit der erfolgreichen Errichtung oder Inbetriebnahme der Windenergieanlage(n) fällig. Es gibt Fälle, bei denen Projektentwicklungsunternehmen ein Projekt nicht mit der nötigen Kompetenz verfolgen und die erforderlichen Investitionen in die Entwicklung nicht tätigen. In diesen Fällen kommt es nicht oder erst verspätet zur Errichtung der Anlage und damit auch nicht oder spät zu den erhofften Pachtzahlungen.

Es braucht daher erfahrene, zuverlässige Partner, die die Investitionen auch tätigen können und über erfahrenes Fachpersonal verfügen. Erstes Kennzeichen ist das vorgelegte Pachtangebot: Transparente Regelungen und die Berücksichtigung der Interessen der Eigentümer sind das A und O, beispielsweise die Höhe der Pachtbestandteile, eine Absicherung des Rückbaus, Kündigungsmöglichkeiten, falls die Genehmigung nicht innerhalb von bis zu fünf Jahren erreicht werden kann, eine Regelung zum Umgang mit dem für den Windpark gerodeten Holz bzw. der Aufforstung und regelmäßige Infor-

mationsverpflichtungen zum Projektfortschritt.

Grundstückseigentümer sollten neben dem Vertragsentwurf auch nach Referenzen fragen: Wie viele Projekte hat der Projektierer bereits realisiert? Wie viel Megawatt hat er umgesetzt? Wie groß ist das Team? Die Projektentwickler benötigen zudem im konkreten Gebiet auch ausreichend Flächen, um Windenergieanlagen realisieren zu können.

Fazit

Eine Verpachtung von Waldflächen für Windenergieanlagen lohnt sich. Grundstückseigentümer müssen jedoch mehrere Faktoren beachten. Die Pacht sollte eine realistische Höhe haben, möglichst in einem Pachtpooling realisiert und von einem erfahrenen Projektentwicklungsunternehmen angeboten werden. Vertrauensbildend ist auch, wenn der Projektierer eine Vertiefung der Wertschöpfung etwa über eine Investition in die Windenergieanlage(n) anbietet. ≡

Julia Braun, Christian Schmidt

Julia Braun ist Rechtsanwältin und Partnerin des interdisziplinären Beratungsunternehmens Sterr-Kölln & Partner; Christian Schmidt ist Dipl.-Volkswirt und als Unternehmensberater tätig www.sterr-koelln.com