

# Stehen die Pachten für Windenergieanlagen vor einer Erosion?

Tarifsenkungen aber auch andere Faktoren können Preisdruck entfalten

von Matthias Pallutt

*Verfolgt man die Entwicklung der Pachten für Windenergieanlagen über die letzten zehn Jahre, so konnte diese bis heute nur eine Richtung, nämlich die nach oben. Konnte man vor zehn Jahren die zum Betrieb einer Anlage notwendigen Flächen für etwa 3-5% der jährlichen Einspeisevergütung, maximal jedoch 10.000 EUR pro Anlage und Jahr sichern, so wurde im letzten Jahr mehrfach über Pachtabschlüsse deutlich über 10% der Einspeisevergütung bzw. jährliche Festpachten von 100.000 EUR pro Anlage berichtet. Der Abschluss eines Pachtvertrages zu solchen Konditionen hatte beinahe den Charakter eines Lottogewinns, machte er doch den Verpächter bei Realisierung des Projektes über die Dauer von 20 Jahren zum Millionär. Man kann in der heutigen Situation sicher feststel-*

*len, dass sich die Verpächter momentan wohl in der besten Position von allen Beteiligten eines Windprojektes befinden, beziehen sie doch an guten Standorten ein äußerst attraktives Entgelt bei sehr geringem Risiko. Vergleicht man die Situation eines Betreibers mit der des Verpächters, so muss man feststellen, dass nahezu alle Risiken beim Betreiber liegen. Schwankende Winderträge, technische Probleme bei der Anlagenverfügbarkeit, Netzabschaltungen, Kreditzinssteigerungen etc. sind Risiken, die sich elementar auf die Performance für den Betreiber auswirken und vielfach den Unterschied zwischen Gewinn und Verlust machen. Für den Verpächter macht es höchstens den Unterschied zwischen Mindestpacht bzw. einer nach oben offenen Partizipationspacht.*

Was führte zu dieser Entwicklung? Erstens hat die durchschnittliche Anlagengröße der Windenergieanlagen stetig zugenommen. 3 MW pro Anlage sind heute keine Seltenheit. Darüber hinaus erreichen moderne Anlagen am selben Standort mehr Volllaststunden. Daher steht der Pacht heute ein überproportional gestiegener Stromertrag gegenüber und ist insoweit auch gerechtfertigt. Zweitens ist bis in das Jahr 2009 die Vergütung sogar gestiegen. Von 2001 bis 2008 sank die Vergütung zwar von 9,1 ct/kWh auf bis zu 8,0 ct/kWh ab. Im Jahr 2009 stieg die Vergütung jedoch wieder auf 9,2 ct/kWh an. Zusätzlich konnte die Vergütung noch durch den SDL-Bonus und ggf. Repowering-Bonus auf über 10 ct/kWh verbessert werden. Seither sind die Vergütungen zwar wieder im Rahmen der Tarifdegression gefallen, allerdings ergab sich im Jahr 2011 die Möglichkeit für alle Anlagenbetreiber durch die Direktvermarktung zusätzliche Erlöse in Höhe von bis zu 0,7 ct/kWh zu erzielen, was die Verluste aus der Tarifdegression ausglich. Insofern ist die Gesamtvergütung über die letzten zehn Jahre sogar leicht gestiegen. Drittens basierten die wirtschaftlichen Prognosen in den letzten Jahren tendenziell auf zu hohen Winderträgen. Die unter einem festen



Renditeziel des Betreibers wirtschaftlich ableitbaren Pachten reagieren überproportional auf den Windertrag, da sich viele Kostenpositionen nicht gleichsam erhöhen. Eine um 10% erhöhte Einspeisevergütung kann vielfach nach Abzug der operativen Kosten (ohne Pachten) und des Schuldendienstes zu einem Anstieg des freien Cash-Flows von 25% führen. Von diesem (wenn auch nur prognostischem Anstieg) haben sich die Verpächter ihren Anteil geholt. Viertens hat das allgemein gesunkene Zinsniveau der Kreditfinanzierung von Windprojekten zu einer Kostendämpfung geführt. Das, was eine Projektgesellschaft nicht an Darlehenszinsen ausgeben muss, steht damit für andere Stakeholder zu Verfügung. Auch davon haben Verpächter ihren Anteil eingefordert. Fünftens haben die Verpächter gelernt, ihre Flächen meistbietend zu vermarkten. Die großen Gewinne, die in der Projektentwicklung in den letzten Jahren zu verdienen waren, haben sich herumgesprochen. Ähnlich wie Projektentwickler ihre Projekte in einem Bieterverfahren vermarkten, werden geeignete Flächen über Versteigerungen angeboten. Der Wettbewerb um die guten Standorte hat enorm zugenommen und kitzelt so auch die letzte Reserve an Zahlungsbereitschaft heraus.

Alle wesentlichen Einflussfaktoren haben sich in den letzten Jahren positiv entwickelt und dazu geführt, dass große Teile der Wirtschaftlichkeitsverbesserungen in den Portemonnaies der Verpächter landeten. Aus heutiger Sicht ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung fortsetzen lässt. Die Anlagentechnologie wird sich wohl weiterentwickeln, allerdings erscheinen die großen technischen Sprünge der letzten Jahre nicht ohne weiteres

wiederholbar. Die Einspeisevergütung wird im Rahmen der Reform des EEG nun dauerhaft reduziert werden und die verpflichtende Direktvermarktung wird den Betreiber zukünftig Geld kosten, statt Zusatzvergütungen in Aussicht zu stellen. (Es waren ja nicht zuletzt die hohen Pachtpreise, die die Politik im Umfeld steigender EEG-Umlagen dazu veranlasst hat, Tarifkürzungen vorzunehmen.) Überschätzungen der Winderträge sollten aufgrund der verbesserten Prognoseverfahren der Vergangenheit angehören. Das Zinsniveau befindet sich augenblicklich auf einem historischen Tiefpunkt, der nur durch die Eurokrise bedingte, extrem lockere Geldpolitik der EZB möglich war. Die Vermarktung von Pachtflächen ist inzwischen weitgehend transparent, so dass die ökonomische Rente der Pachtfläche bereits weitgehend ausgereizt erscheint. Die vergangen zehn Jahre waren somit für Verpächter wie übrigens auch Projektentwickler das Beste aus allen Welten. Doch wann immer etwas nicht mehr besser werden kann, ist eine Verschlechterung, zumindest aber eine Stagnation vorprogrammiert. Alle in der Vergangenheit abgeschlossenen Pachtverträge sind selbstverständlich Marktpreise und insofern nicht zu beanstanden. Eine ordnungspolitisch fragwürdige Pachtpreisbremse für Windenergieanlagen, als Pendant zur Mietpreisbremse im Wohnungsmarkt, ist nicht erforderlich. Es reicht eine Absenkung der Tarife, um Pachten unter Druck zu setzen. Doch wird dies im Ergebnis nicht nur zu einem allgemein gesunkenen Pachtniveau führen. An guten Standorten werden die Pachten sinken, aber an mäßigen Standorten wird es kein Windprojekt mehr geben, da selbst eine kostenlose Nutzung der Flächen einen wirtschaftlichen Betrieb

eines Windparks nicht mehr erlaubt. Nach internen Kalkulationen werden Standorte mit durchschnittlichen Windgeschwindigkeiten um 6,0 m/s kaum noch realisierbar sein und jedes Jahr dürfte aufgrund der Tarifdegression die Anforderung an die Windhöffigkeit des Standortes weiter wachsen, wenn dem nicht an anderer Stelle wirtschaftliche Verbesserungen gegenüber stehen. Damit wird gerade das Potenzial an Standorten für die Windenergie in Süddeutschland schlagartig ausgedünnt. Auch dies ist eine Konsequenz der angekündigten Tarifkürzung. Fraglich ist an dieser Stelle, ob eine Verschlechterung des wirtschaftlichen Gesamtumfeldes genauso schnell bei den Verpächtern ankommt oder ob diese die Höhe der angebotenen Pachten an den Zahlen aus der unmittelbaren Vergangenheit beurteilen. Dann könnten den Projektentwicklern schwierige Verhandlungen bzw. Nachverhandlungen bevorstehen.