

Solarpacht-Bericht: Ist das Angebot fair — und was verhandeln Sie?

Ackerfläche bei Gänheim (Arnstein, Unterfranken) · 49.96481, 10.03513 · 12,0 ha · erstellt am 23.10.2026

BEISPIEL — echte Lage, echte Daten; gezeigt als Muster des Berichts.

1. Das Wichtigste in fünf Zeilen

- Marktübliche Pacht hier: **4.000 – 5.000 € je ha und Jahr** → **48.000 – 60.000 €** im Jahr für 12,0 ha.
- Ihre Fläche erzeugt rund **1.097 kWh je kWp und Jahr** (PVGIS); ein Park darauf erlöst brutto etwa **42.032 – 57.795 € je ha und Jahr**.
- Die marktübliche Pacht entspricht damit **6,9 – 11,9 %** des Bruttoerlöses Ihrer Fläche.
- Wettbewerb: **16 Parks in Betrieb, 1 in Planung** im Umkreis von 10 km.
- Bewertung für Projektierer: **4 von 5**; im EEG-Korridor.

2. Was Ihre Fläche erzeugt — und was ein Park daran verdient

Größe	Wert	Herkunft
Stromertrag	1.097 kWh/kWp·a	PVGIS (EU-Kommission, JRC), PVGIS-SARAH2, Süd, optimaler Winkel, 14 % Verluste
Installierbare Leistung	0,8 – 1,1 MWp je ha	Annahme: übliche Belegung von Freiflächenanlagen
Strompreis	4,79 ct/kWh	EEG-Ausschreibung Freifläche, Zuschlagsdurchschnitt 01.07.2026 (Spanne 4,38 – 4,97)
Bruttoerlös je ha und Jahr	42.032 – 57.795 €	Leistung × Ertrag × Preis
Bruttoerlös Ihrer 12,0 ha	504.389 – 693.535 €/Jahr	vor Bau-, Netz-, Wartungs- und Finanzierungskosten

Das ist ein **Bruttoerlös**, keine Marge: der Projektierer trägt Bau, Netzanschluss, Wartung und Finanzierung. Der Wert zeigt aber, worüber verhandelt wird.

3. Ihr Verhandlungsspielraum

Pacht je ha und Jahr	Ihre 12,0 ha im Jahr	über 25 Jahre	Anteil am Bruttoerlös
4.000 €	48.000 €	1.200.000 €	6,9 – 9,5 %
4.500 €	54.000 €	1.350.000 €	7,8 – 10,7 %
5.000 €	60.000 €	1.500.000 €	8,7 – 11,9 %
5.500 €	66.000 €	1.650.000 €	9,5 – 13,1 %

Jede 250 € mehr je Hektar bringen Ihnen über 25 Jahre **75.000 €**. Fragen Sie nach einer **Erlösbeteiligung** statt eines festen Betrags, wenn die Fläche stark nachgefragt ist (Bewertung 4 oder 5, viele Parks in der Nähe).

4. Netz und Lage — an dieser Stelle gemessen

- Mittel- oder Hochspannungsleitung in 0.5 km — kurzer, günstiger Anschluss
- Umspannwerk ≥ 110 kV in 2.5 km (Umspannwerk Zeuzleben)
- im 500-m-Korridor an Autobahn oder zweigleisiger Bahn — EEG-förderfähig, im 200-m-Korridor zusätzlich baurechtlich privilegiert

Merkmal	Entfernung
Leitung ≥ 20 kV	0.50 km
Leitung ≥ 110 kV	1.80 km
Umspannwerk ≥ 110 kV	2.53 km — Umspannwerk Zeuzleben
Autobahn	0.20 km
Zweigleisige Bahn	nicht im Suchradius

5. Schutzgebiete im Umkreis von 1 km

Keine Schutzgebiete im Umkreis von 1 km verzeichnet (OpenStreetMap). Amtlich bestätigen lassen: Untere Naturschutzbehörde, Wasserschutzgebiete beim Landratsamt.

6. Wettbewerb um Flächen im Umkreis von 10 km

16 Parks in Betrieb (60,3 MW), **1 in Planung** (0,5 MW), Marktstammdatenregister Stand 23.10.2026.

Inbetriebnahmen je Jahr: 2023: 1 · 2024: 3 · 2025: 1 · 2026: 4

Aktive Betreiber in der Nähe (Unternehmen)	Leistung
Greeno Solarprojekt 30 GmbH & Co. KG	18,9 MW
FW Ador GmbH & Co. KG	16,7 MW
Bürger-Energie Gänheim GmbH & Co.KG	10,0 MW
PV Rieden GmbH & Co. KG	7,8 MW
Christian Löb Solarenergie GmbH & Co. KG	3,7 MW
SOMAKA Sunshine Energie GmbH & Co KG	1,9 MW
SOMAKA Sol Energie GmbH & Co KG	1,2 MW

Mehrere aktive Betreiber in der Nähe heißt: Sie können **mehrere Angebote** einholen. Holen Sie mindestens drei ein, bevor Sie unterschreiben.

7. Was die Gemeinde davon hat

Nach § 6 EEG kann der Betreiber der Gemeinde bis zu 0,2 ct je kWh zahlen — bei Ihrer Fläche rund **21.060 – 28.958 € im Jahr**. Das ist ein Argument im Gemeinderat, der außerhalb der Korridore über den Bebauungsplan entscheidet.

8. Ihre Checkliste für den Pachtvertrag

- ☐ **Höhe und Form:** fester Betrag je ha, oder Erlösbeteiligung mit Mindestpacht.
- ☐ **Wertsicherung:** Indexierung an den Verbraucherpreisindex über die ganze Laufzeit.
- ☐ **Laufzeit:** 20–30 Jahre; Verlängerungsoptionen nur zu neu verhandelten Konditionen.
- ☐ **Zahlung ab wann:** eine Bereithaltungsgebühr ab Unterschrift, nicht erst ab Inbetriebnahme.
- ☐ **Rückbau:** Pflicht zum vollständigen Rückbau, gesichert durch eine Bürgschaft, die mit der Zeit wächst.
- ☐ **Ausstieg:** was gilt, wenn der Park nicht gebaut wird — Frist, Rückfall der Fläche, Entschädigung.
- ☐ **Grundbuch:** Umfang der Dienstbarkeit und Rang; keine Belastung über die Pachtfläche hinaus.
- ☐ **Steuern:** Einkommen-, Grund- und Erbschaftsteuer vor der Unterschrift prüfen lassen.

9. Was die amtlichen Karten und kostenlosen Checks nicht sagen

Amtliche Potenzialkarten (etwa der Energie-Atlas Bayern) zeigen **unverbindlich**, wo ein Park denkbar ist; kostenlose Flächenchecks von Vermittlern nennen Eignungskriterien, aber **keine Pacht für Ihre Fläche** — sie werden von den Projektierern bezahlt. Keiner von beiden rechnet aus, was Ihre Fläche erzeugt, was ein Park daran erlöst und welchen Anteil die angebotene Pacht davon ist. Dieser Bericht tut das, mit offenen Annahmen, und gehört keinem Betreiber.

Nicht geprüft: Bebauungsplan und Haltung der Gemeinde, freie Netzkapazität (nur der Netzbetreiber), Bodengüte (Ackerzahl), Lage in einem benachteiligten Gebiet, Denkmal- und Artenschutz im Einzelfall.

Quellen

PVGIS, Gemeinsame Forschungsstelle der EU-Kommission (PVGIS-SARAH2), abgefragt 23.10.2026. Bundesnetzagentur, Ausschreibung Solaranlagen erstes Segment, Gebotstermin 01.07.2026: <https://bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/Elektrizitaet undGas/Ausschreibungen/Solaranlagen1/BeendeteAusschreibungen/2026/01072026/start.html>. Marktstammdatenregister (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung 2.0), Stand 23.10.2026. Leitungen, Umspannwerke, Verkehrswege, Schutzgebiete: OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL). Ackerpacht: Destatis. § 6 EEG 2023. Unabhängiger Bericht; keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung; die Zahlen sind Schätzungen mit den genannten Annahmen.