capitalpv.com

ERNEUERBARE ENERGIEN von Gentner



Erneuerbare Energien - Sven Ullrich - 22.10.2026

Welche Flächen jetzt für Solarprojekte interessant werden

Solarprojektierer suchen nach geeigneten Flächen, um diese zu pachten. Doch nicht jede Fläche ist ideal. Sie muss einige Kriterien erfüllen.

Wenn es um den Ausbau der Photovoltaik geht, haben derzeit vorwiegend die Solarparks die Nase vorn. In Zeiten rückläufiger Nachfrage nach kleinen Dachanlagen ist es einfach, über eine solare Freiflächenanlage schnell und preiswert viel Leistung aufzubauen. Diese Art des Solarausbaus sorgt zwar auch immer mal wieder für Widerstände vor Ort, wo mit fadenscheinigen Argumenten versucht wird, geplante Projekte zu verhindern.

Doch die meisten Analysen und Befragungen zeigen, dass die Freiflächenphotovoltaik immer noch große Akzeptanz genießt. Zumal die Kommunen überwiegend von den Anlagen profitieren. Die Beteiligung an den Erträgen spült Geld in die kommunalen Kassen.

Schnell reagieren

„Für die Gemeinden ist die Photovoltaik in den vergangenen Jahren immer interessanter geworden. Sie sind aufgeschlossener, seit es die Möglichkeit einer finanziellen Beteiligung gibt. Viele der Kommunen führen derzeit Potenzialanalysen durch, bei denen sie sich anschauen, welche Flächen geeignet sind“, weiß Sebastian Muissus von Capital PV. Das französische Unternehmen betreibt unter anderem die Plattform Landverpachten.de, die Flächen-eigentümer mit Entwicklern von Solarprojekten zusammenbringt. „Landwirte, Erbengemein-schaften, Immobilienbesitzer oder andere Eigentümer können ihre Flächen ganz einfach bei uns melden. Wir prüfen dann nach festen Kriterien, ob die Flächen für Photovoltaik geeignet sind“, umreißt Sebastian Muissus das Prinzip.

Sind die Voraussetzungen erfüllt, schlägt Capital PV die Fläche einem Pool von Projektentwicklern und Investoren vor. „Wichtig ist, dass es danach schnell geht: Oft erhalten Eigentümer bereits nach wenigen Tagen konkrete Pachtangebote“, betont Muissus. Er verweist auch darauf, dass der Service für die Flächeneigentümer kostenlos ist.

ANLAGEN WERDEN GRÖSSER

Bei der Bewertung der Fläche sind die Größe und Lage grundsätzlich die wichtigsten Kriterien. „Während vor einigen Jahren oft schon zehn Hektar ausreichten, um ein rentables Projekt zu entwickeln, hat sich die Situation durch die stark gestiegenen Kosten für den Netzausbau verändert“, erklärt Sebastian Muissus. „Heute benötigen Investoren und Projektentwickler in der Regel mindestens 40 bis 50 Hektar, um einen wirtschaftlich tragfähigen Solarpark zu realisieren.”

> “
>
> „Oft erhalten Eigentümer bereits nach wenigen Tagen konkrete Pachtangebote.”
>
> — Sebastian Muissus, Capital PV





Mehrere Verträge bei Agri-PV

Soll die Fläche neben der Photovoltaik auch für die Landwirtschaft genutzt werden, sind die Anforderungen sogar noch höher. Da die Agri-PV – die Doppelnutzung der Fläche für Solarenergie und Landwirtschaft – mehr Fläche für die gleiche Leistung benötigt, müssen die Flächen größer sein. „Kleinere Flächen sind nur dann interessant, wenn sie in privilegierten Lagen liegen – beispielsweise entlang von Autobahnen oder Bahnstrecken“, sagt Sebastian Muissus.

Dazu kommt noch, dass die Projektierung und auch die Vertragsstruktur komplexer sind. Doch dies ist kein Ausschlusskriterium, wie Kai Reinecke, Projektentwickler beim Projektierer PNE, betont. „Wir prüfen die Fläche und machen eine Standortanalyse“, erklärt er. „Wir recherchieren die rechtlichen, planerischen, energetischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dann sprechen wir mit dem Grundeigentümer. Wenn dann beiderseits der Wille besteht, das Projekt zu realisieren, sichern wir uns die Fläche über die Pacht.“

Dies ist bei allen Projekten die gleiche Prozedur. Im Bereich Agri-PV kommt aber noch die Agrarnutzung hinzu. „In diesem Fall schließen wir zwei Verträge ab“, erklärt Kai Reinecke. „Einerseits einen Vertrag über die Pacht der Fläche und andererseits einen weiteren Vertrag über deren Bewirtschaftung. Beide Verträge sind wichtig – sowohl für den Projektentwickler und den Anlagenbetreiber als auch für den Landwirt. Außerdem sind nicht selten Eigentümer und Bewirtschafter zwei verschiedene Personen. Hier müssen also drei Parteien – Investor, Eigentümer und Bewirtschafter – an einem Strang ziehen“, beschreibt er eine weitere Besonderheit bei Agri-PV-Projekten.



Kurze Leitung ist besser

Eines der wichtigsten Kriterien überhaupt ist der Netzanschluss – gleichgültig, ob es sich um Agri-PV oder eine andere Form des Solarparks handelt. Hier spielt zunächst der Abstand zum Netzanschlusspunkt eine Rolle. „Je kürzer die Entfernung, desto besser lässt sich ein Projekt wirtschaftlich umsetzen“, erklärt Sebastian Muissus von Landverpachten.de den Zusammenhang.

Vor einigen Jahren konnten die Projektierer noch mit etwa einem Kilometer pro Megawatt planen. „Heute liegt dieser Wert nur noch bei rund 200 Metern“, weiß der Experte von Landverpachten.de. „Das heißt: Eine Fläche kann von der Größe und Bodenqualität her perfekt passen – wenn der Netzanschluss zu weit entfernt liegt, ist sie trotzdem nicht wirtschaftlich nutzbar.“

Netzkapazität wird relevanter

Die Bedeutung des Netzes wird sich wohl noch erhöhen. Denn wenn der Netzanschluss zwar vorhanden ist, die produzierten Strommengen aber nicht abtransportiert werden können, kann dies die Wirtschaftlichkeit des Projekts aufgrund von Abregelung auf die Kippe stellen. Bisher wird diese Abregelung immerhin entschädigt. Das soll in bestimmten Regionen in Zukunft nicht mehr der Fall sein.

Dies wird sich auch auf die Attraktivität von Flächen und damit auf die jeweiligen Pachthöhen auswirken. In Zukunft werden sich Projektierer für Flächen in Regionen mit ausgelastetem Netz weniger interessieren. Für solche Flächen können Eigentümer weniger Pacht verlangen, sie werden zunehmend für die Nutzung entwertet. Umso mehr könnten die Projektentwickler sich auf Flächen in Regionen mit freien Netzkapazitäten konzentrieren, was dazu führen könnte, dass aufgrund der dort höheren Nachfrage die Pachtpreise steigen.

Kennzahlen

40–50 ha	Mindestfläche für einen rentablen Solarpark (früher ca. 10 ha)
~200 m pro MW	maximale Distanz zum Netzanschluss (früher ca. 1 km)
bis zu 30 Jahre	übliche Pachtlaufzeit



Mehr Sonne, mehr Pacht

Doch dies ist nur eine Komponente bei der Festlegung der Pacht. Sie richtet sich nicht nur nach den Netzkapazitäten, sondern unter anderem auch nach dem Standort. So sind Hanglagen oder extrem unebenes Gelände bei Projektierern wenig beliebt. Denn solche komplexen Flächen erhöhen den Aufwand beim Bau. Entsprechend niedriger fällt regelmäßig die Höhe der Pacht aus.

> **„Je kürzer die Entfernung, desto besser lässt sich ein Projekt wirtschaftlich umsetzen.“**
>
> **– Sebastian Muissus**

Aber auch Faktoren wie die Sonnen-einstrahlung, die Bodenwerte, die Netzanbindungskosten und nicht zuletzt die Region spielen eine Rolle. „In Bayern und Baden-Württemberg sind die Pachten oft höher, weil dort die Erträge durch mehr Sonnenstunden steigen“, sagt Sebastian Muissus. „Hinzu kommen mögliche Zusatz-vereinbarungen, etwa Dienstleistungen des Eigentümers. Neben klassischen Festpachten gibt es auch Modelle mit Umsatzbeteiligung, also einer Mindest-pacht plus variablem Anteil am Betriebsergebnis. Solche flexiblen Modelle können interessant sein, wenn später Speichersysteme hinzukommen, die den Ertrag erhöhen.”



Lange Verbindung prüfen

Entsprechend könnten sich solche Beteiligungen als vorteilhaft herausstellen. Zumal die Pachten über einen langen Zeitraum – oftmals bis zu 30 Jahre – laufen. „Wir raten fast immer dazu, die Pacht an die Inflation zu koppeln, da sich Geldwerte über so lange Zeiträume massiv verändern können“, sagt Sebastian Muissus. „Außerdem müssen Rückbaugarantien enthalten sein: Sollte die Anlage eines Tages außer Betrieb genommen werden, ist der Betreiber verpflichtet, sie vollständig zurückzubauen.“ Entsprechend sollte dieser Rückbau im Pachtvertrag geregelt werden.

Grundsätzlich sollten sich die Flächeneigentümer gut anschauen, mit wem sie sich über einen solch langen Zeitraum binden, und die Pachtverträge gründlich prüfen, rät Kai Reinecke von PNE. Denn es sind Pächter unterwegs, die mit hohen Pachtzahlungen locken, die Projekte gar nicht bauen, sondern die Rechte daran verkaufen. Dann kann es zu Nachverhandlungen der Pachtbedingungen kommen und aus einem vermeintlich guten Angebot wird ein Knebelvertrag für den Eigentümer.