

## Was kostet gutes Ackerland in um Schwaförden?

## Was kostet erschlossenes Bauland?

## Was kostet die Miete für ein komplettes Haus (120-160 qm)?

- Geht es noch mit rechten Dingen zu? Was sagt uns die Verhältnismäßigkeit? -

Ich habe im Jahr 1991 für 1417 qm Bauland (inklusive Erschließung) etwa 35.000 DM bezahlt. Dies umfasst ca. die Hälfte der Fläche, die man für eine Windkraftanlage braucht. Also heute wäre ca. 35.000 € als realistischer Kaufpreis für das Landstück einer WKA anzusetzen, wenn es im Bebauungsgebiet läge. Bislang galt ebenso, das Acker- und auch Grünland (dort wo die WKA wirklich aufgestellt wird) günstiger zu haben ist. Also 5 €/qm ist sicher bereits ein mehr als angemessener Preis. Nun habe ich seinerzeit ein Haus auf dem Baugrundstück gebaut und würde ich heute versuchen es zu vermieten, müsste ich mich im günstigsten Fall mit 700 €/Monat begnügen. Das heißt im Jahr darf ich vielleicht mit einem Bruttoertrag von 8.400 € rechnen (leider ist dies seit 24 Monaten nur hypothetisch, weil kein Mensch mehr in dem entstandenen Umfeld dieses Geld ausgeben wird). Aber was soll's, es ist etwa die Hälfte von dem, was den Landwirten jährlich aus dem Pachtertrag zuwächst auf deren Acker/ Land eine WKA betrieben wird. Dies sind die „gut gerundeten“ monetären Grundlagen, damit sich keiner beklagen kann.

Jetzt muss es doch betriebswirtschaftlich irgendeinen Sinn für den Betreiber ergeben, dass er für die Nutzung einer WKA das Grundstück nicht kauft, sondern wie in allen hier bekannten Fällen das Land pachtet bzw. entgeltliche Nutzungsverträge mit den Landwirten abschließt.

Da die vertraglich vereinbarten durchschnittlichen Pachten pro Jahr bereits den marktüblichen (einmaligen) Kaufpreis überschreiten und dies somit sicher über die Nutzungsdauer den 20-30 fachen Kapitaleinsatz erfordert, muss es augenscheinlich andere Gründe für die praktizierte Art der Bodennutzung geben. Eine eventuelle Restriktion wäre: Die Landwirte wollen alle nicht verkaufen (eher unwahrscheinlich). Die andere Möglichkeit: Die Betreiber wollen nicht kaufen!

Über 20 Jahre wird eine Pachteinnahme von über 300.000 € pro WKA erzielt. Sofern dies alles in die Rücklage für den Rückbau fließen würde, haben wir eine kleine Chance, dass der Rückbau auch betrieben werden kann (5% - 10% der Investitionskosten, ob ohne oder mit Fundament). Natürlich steht primär der Betreiber und nicht der Verpächter zunächst mit seinen Garantien für den Rückbau vertraglich ein und für eine positive Stimmungslage hat der Betreiber meist bereits homöopathische Bankbürgschaften hinterlegt, die aus seiner Sicht den Rückbau abdecken sollen.

Aus meiner einseitigen Betrachtungsweise ergibt das hier verfolgte "Geschäftsmodell" jedoch nur einen kalkulatorischen Sinn, wenn die Betreiber annehmen, dass ein tatsächlicher Rückbau teurer werden wird, als alle ihre Pachtausgaben plus die Bankbürgschaften (einschließlich der Gebühren dafür) und Finanzierungszinsen. Angenommen die Betreiber verfolgen keine wohltätigen Zwecke oder wollen ausschließlich dem Gemeinwohl dienen, so dürfte erwartet werden, dass mittel- und langfristig betriebswirtschaftliche Gewinne angestrebt werden. Doch was nun, wenn sie sich rechtzeitig, "(in)solvent" aus ihrer "GmbH & Co. KG"-Verantwortung (und Haftung) stellen? Dann befürchte ich einen Dominoeffekt, der letztlich entweder die verrottenden Stummel übrig lässt oder den Steuerzahler neuerdings mit den Kosten belastet, damit dass was er (wir) nie haben wollte(n) endlich wieder ordnungsgemäß weggeräumt wird.

Auch das Repowering wird in den kommenden Jahren aufgrund der größeren Generatoren und Ausbeutungsraten mindestens die Hälfte aller heute errichteten Türme überflüssig machen.

**Quiz zum Abschluss:**

**Wer kommt letztendlich für die vollständigen Rückbaukosten auf?**