

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

Ackerfläche bei Bad Wünnenberg (Sintfeld, Kreis Paderborn) · 51.41605, 8.63517 · 15,0 ha · erstellt am 23.10.2026

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

1. Das Ergebnis

**Pacht-Spanne für Windkraft: 8.674 – 14.667 € je Hektar und Jahr → für 15,0 ha
130.110 – 220.005 € im Jahr, über 20 Jahre 2.602.200 – 4.400.100 €.**

Zum Vergleich: konventionelle Ackerpacht rund **5.355 €** im Jahr (357 €/ha, Destatis). Bewertung für Betreiber: **4 von 5** ●●●●○

2. Was den Preis bestimmt — an dieser Stelle gemessen

- Wind 8.7 m/s in 150 m — guter Standort
- Wohngebäude (auch Einzelhof) in 0.49 km — knapp; Schallgutachten und Abstandsregel des Landes entscheiden
- 17 Windräder in Betrieb im Umkreis von 3 km — Netz und Genehmigungspraxis vorhanden

Merkmal	Wert
Mittlere Windgeschwindigkeit in 150 m	8.7 m/s
Nächstes Wohngebäude (auch Einzelhof)	0.49 km
Hochspannungsleitung ≥ 110 kV	1.36 km
Umspannwerk ≥ 110 kV	1.50 km — Station Nehden

3. Windräder im Umkreis von 5 km

38 in Betrieb (92,2 MW) und **2 in Planung** (8,5 MW), Marktstammdatenregister Stand 12.08.2026.

Betreiber im Umkreis von 15 km (Unternehmen)	Leistung
Wind-Plan-Sintfeld II GmbH & Co. KG	69,8 MW
JUWI GmbH	62,0 MW
VERUM Brilon R 2024 GmbH & Co. KG	36,0 MW
Philma Ventus Service GmbH & Co. KG	32,9 MW
ABO Wind WP Willingen GmbH & Co. KG	28,0 MW
rentec Weine GmbH & Co KG	27,1 MW
WEPA Antfeld GmbH & Co. KG	22,2 MW
MVV Windenergie GmbH	22,0 MW
Wind-Plan-Sintfeld GmbH & Co. KG	19,4 MW
Briloner Hochfläche Wind GmbH & Co. KG	18,5 MW

4. Was ein Windrad hier erzeugt — und erlöst

Größe	Wert	Herkunft
Wind in Nabenhöhe	8.7 m/s	Global Wind Atlas 3 (DTU, Weltbank), 150 m, Raster 250 m
Referenzanlage	6,0 MW, 160 m Rotor	Annahme: heute übliche Anlagenklasse
Jahresertrag	21.371 MWh	Rayleigh-Verteilung, generische Leistungskurve, 12 % Verluste (Park, Verfügbarkeit)
Strompreis	4,79 ct/kWh	EEG-Ausschreibung Wind an Land, Zuschlagsdurchschnitt 01.08.2026 (Spanne 4,49 – 4,98)
Bruttoerlös je Windrad	1.023.690 €/Jahr	ohne Korrekturfaktor nach § 36h EEG — an windschwächeren Standorten liegt der Erlös höher

5. Ihr Verhandlungsspielraum

Betreiber zahlen meist einen Anteil am Erlös, oft mit Mindestpacht, und teilen ihn über einen **Flächenpool**: der Eigentümer des Windrad-Standorts erhält einen größeren Teil, die übrigen Eigentümer im Park nach Fläche. Was ein Anteil am Erlös eines Windrads hier bedeutet:

Anteil am Bruttoerlös	je Windrad und Jahr	über 20 Jahre
5 %	51.185 €	1.023.690 €
7 %	71.658 €	1.433.166 €
9 %	92.132 €	1.842.642 €
11 %	112.606 €	2.252.118 €

Jeder Prozentpunkt mehr bringt hier rund **10.237 € je Windrad und Jahr**, über 20 Jahre **204.738 €**. Verhandeln Sie den Prozentsatz, die Mindestpacht und den Schlüssel des Pools — nicht nur den Betrag des ersten Jahres.

6. Schutzgebiete im Umkreis von 2 km

Gebiet	Art
Fledermausstollen am Thülener Stein	Naturschutzgebiet
Königswiese	Naturschutzgebiet
Schaaken	Naturschutzgebiet
Feldberg	Naturschutzgebiet
Grüberg / Thülener Stein	Naturschutzgebiet
Oberer und Unterer Knapp	Naturschutzgebiet
Heimberg	Naturschutzgebiet

Für Windkraft zählt vor allem der **Artenschutz** (Rotmilan, Fledermäuse): die Untere Naturschutzbehörde prüft ihn im Genehmigungsverfahren, auch außerhalb von Schutzgebieten.

7. Wettbewerb im Umkreis von 15 km

149 Windräder in Betrieb (358,9 MW), **74 in Planung** (433,8 MW). Inbetriebnahmen der letzten Jahre: 2021: 2 · 2022: 8 · 2023: 7 · 2025: 8.

8. Was die Gemeinde davon hat

Nach § 6 EEG kann der Betreiber der Gemeinde bis zu 0,2 ct je kWh zahlen — je Windrad hier rund **42.743 € im Jahr**.

9. Ihre Checkliste für den Windpachtvertrag

- ☐ **Pool-Schlüssel**: Anteil des Standort-Eigentümers und der übrigen Flächen, schriftlich.
- ☐ **Erlösbeteiligung mit Mindestpacht** und Wertsicherung über die ganze Laufzeit.
- ☐ **Bereithaltungsentgelt** ab Unterschrift — Planung und Genehmigung dauern oft Jahre.
- ☐ **Nebenflächen**: Zuwegung, Kranstellfläche, Kabeltrasse, Abstandsflächen (Baulast) — gesondert vergütet.
- ☐ **Repowering**: was gilt, wenn die Anlage nach 20 Jahren ersetzt wird.
- ☐ **Rückbau** einschließlich Fundament, durch Bürgschaft gesichert.
- ☐ **Ausstieg**: Frist und Rückfall der Fläche, wenn nicht gebaut wird.
- ☐ **Steuern und Grundbuch** vor der Unterschrift prüfen lassen.

10. Was amtliche Karten und kostenlose Checks nicht sagen

Regionalpläne und Länderkarten zeigen, wo Windenergiegebiete ausgewiesen sind; Vermittler und Projektierer prüfen kostenlos die Eignung — und werden von der Betreiberseite bezahlt. Keiner rechnet Ihnen vor, was ein Windrad auf Ihrer Fläche erzeugt, was es erlöst und welcher Anteil davon Ihnen angeboten wird. Dieser Bericht tut das, mit offenen Annahmen, und gehört keinem Betreiber.

Was dieser Bericht nicht prüfen kann

Lage in einem ausgewiesenen Windenergiegebiet (Regionalplan), Artenschutz, Flugsicherung und Wetterradar, Denkmalschutz, freie Netzkapazität. Die Pacht-Spanne ist ein Marktwert, kein Angebot.

Quellen

Global Wind Atlas 3.x (DTU Wind Energy, Weltbank, CC BY 4.0). Marktstammdatenregister (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung 2.0), Stand 12.08.2026. Wohnbebauung, Leitungen, Umspannwerke, Schutzgebiete: OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL), abgefragt 23.10.2026. Bundesnetzagentur, Ausschreibung Wind an Land 01.08.2026: https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2026/20260917_Wind.html. § 6 EEG 2023. Pachtspannen wie auf windpacht.pages.dev veröffentlicht; Ackerpacht: Destatis. Unabhängiger Bericht; keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung.