



Gemeinde Grävenwiesbach

Beschlussvorlage

Drucksache VL-50/2026 3. Ergänzung

- öffentlich -

Datum: 20.08.2026

Sachbearbeiter	Frank Schmitz
----------------	---------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
6. Sitzung des Gemeindevorstandes	30.06.2026	beschließend
3. Sitzung des Haupt - und Finanzausschusses	02.07.2026	vorberatend
3. Sitzung der Gemeindevertretung	07.07.2026	beschließend
4. Sitzung der Gemeindevertretung	01.09.2026	beschließend

Anpassung des Gestattungsvertrages für den Windpark „Hoheforst“ zur Sicherung der Projektrealisierung

Sachbericht:

Wie bereits in den kommunalen Gremien berichtet, ist der Projektierer für das Windenergieprojekt „Hoheforst“ im Mai mit der Bitte um Nachverhandlung der Pachtkonditionen auf die Gemeinde zu- gekommen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für die Bewertung der aktuellen Situation ist zu berücksichtigen, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Windenergiemarkt seit dem ursprünglichen Vertragsabschluss im Jahr 2022 erheblich verändert haben. Die Projektentwicklung unterliegt bundesweit starkem wirtschaftlichen Druck.

Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dargestellt:

- Die Anschaffungskosten für Windenergieanlagen sind in den letzten fünf Jahren um mehr als 30 % gestiegen. Parallel dazu haben sich auch die Bau- und Materialkosten spürbar erhöht.
- Die Fremdfinanzierungszinsen am Kapitalmarkt sind drastisch gestiegen. Lagen die Zinsen im entsprechenden KfW-Programm im Februar 2022 noch bei 1,88 %, betrugen sie im Mai 2026 bereits 4,30 %.
- Rückgang der Einspeisevergütung: Die EEG-Ausschreibungen des Bundes sind seit über einem Jahr massiv überzeichnet. Dies hat zu einem deutlichen Verfall der Zuschlagswerte geführt. Lagen diese Werte in den Jahren 2023 und 2024 noch stabil bei rund 7,2 bis 7,4 ct/kWh, sind sie aktuell auf ein Niveau von nur noch 5,54 ct/kWh (Stand 02.2026) gesunken. Die Ergebnisse der EEG-Ausschreibung zum 01.05.2026 liegen noch nicht vor, jedoch war auch diese stark überzeichnet. Hier ist ein kontinuierlicher Abwärtstrend sichtbar.

Diese veränderten Rahmenbedingungen führen bundesweit und regional dazu, dass Projekte gestoppt oder ganz fallen gelassen werden. Unmittelbar in unserer Gemeinde hat Juwi/MVV den Genehmigungsantrag für den Windpark „Siegfriedeiche II“ kurz vor dem Erhalt der Genehmigung zurückgezogen. Auch in der Nachbarkommune Braunfels wurde der Vertrag mit dem Projektierer WPD aufgrund der veränderten Marktbedingungen aufgehoben.

Aus Sicht der Verwaltung der Gemeinde Grävenwiesbach ist es geboten, auf diese veränderten Marktbedingungen konstruktiv zu reagieren, um einen Projektabbruch abzuwenden und die geplanten Einnahmen für die kommunalen Haushalte der Folgejahre zu sichern.

Dies ist aus Sicht der Verwaltung insbesondere vor dem Hintergrund geboten, dass sich auch die Gemeinde mit deutlichen Kostensteigerungen konfrontiert sieht. Ohne die Erlöse aus der Flächenpacht für Windenergie-Anlagen, die in der mittelfristigen Finanzplanung eingeplant sind, lassen sich diesbezügliche Einnahmeausfälle nur durch eine deutliche Erhöhung der Hebesätze in der Grundsteuer B kompensieren. Diese Zusatzbelastung der Bürgerinnen und Bürger gilt es aus Sicht der Verwaltung zu vermeiden.

Ein Beharren auf den Konditionen des bestehenden Vertrags oder zu hohe Forderungen werden dazu führen, dass das Projekt „Hoheforst“ nicht in die Umsetzung kommt. In diesem Fall entfielen sämtliche Pachteinahmen für die Gemeinde. Der Flächenzugriff des Projektierers bleibt jedoch für drei Jahre bestehen.

Vorgesehener Typwechsel des Anlagentyps von Nordex N175/6.X hin zu Enercon E175

Die im Nachfolgenden dargestellte verhandelte Pachtstaffel berücksichtigt bereits das wirtschaftliche Optimierungspotential eines Wechsels des Anlagentyps von einer Nordex N175/6.X mit 6,8 MW Anlagenleistung und einer Nabenhöhe von 179m (Gesamthöhe 266,5m) hin zu einer Enercon E-175 EP5 E2 mit 175m Nabenhöhe (Gesamthöhe 262,5m) und einer Gesamtleistung von 7,0MW. Hintergrund ist, dass der Hersteller Enercon eine attraktivere Preisgestaltung anbieten kann und somit Baukostensteigerungen für das Projekt durch die Umplanung reduziert werden können.

Der visuelle Effekt der Umplanung wäre eine geringfügige Reduktion der Höhe und damit der Sichtbarkeit sowie der Verschattungseffekte. Die Änderung des Anlagentyps eines genehmigten, nicht gebauten Windparks kann im Rahmen des §16b BImSchG erfolgen.

Ergebnis der Nachtragsverhandlungen

Zwischenzeitlich haben mehrere Verhandlungsrunden zwischen Gemeinde und der Qualitas Energy Trier GmbH stattgefunden. Ziel der Verhandlungen war es, die Realisierbarkeit des Projekts bei einem möglichst hohen kommunalen Ertrag zu sichern.

Als Ergebnis dieser Verhandlungen liegt nunmehr folgender Anpassungsvorschlag zu den Pachtbedingungen vor:

FiT/ Betriebsjahre	47,50 €/MWh	50,00 €/MWh	52,50 €/MWh	55,00 €/MWh	57,50 €/MWh	60,00 €/MWh
1.-10. Betriebsjahr	150.000 €	180.000 €	210.000 €	240.000 €	270.000 €	300.000 €
11.-20. Betriebsjahr	170.000 €	200.000 €	230.000 €	260.000 €	290.000 €	320.000 €
Ab dem 21. Betriebsjahr	190.000 €	220.000 €	250.000 €	280.000 €	310.000 €	340.000 €
Durchschnitt	170.000 €	200.000 €	230.000 €	260.000 €	290.000 €	320.000 €

Für die potenzielle Ausschreibungsteilnahme im August wird der Gemeinde zugesichert, dass mindestens die Pachtstaffelung für Zuschlagswerte ab 50€/MWh zum Tragen kommt. Die Vergütung für die Gemeinde beträgt also mindestens 180.000-220.000€ (in Abhängigkeit des Betriebsjahres).

Die Spanne der oben aufgeführten Pachtstaffel begrenzt die Vergütung für die Gemeinde nach unten und nach oben in Abhängigkeit von Zuschlagswerten zwischen 47,5€/MWh und 60€/MWh. Zwischenwerte werden linear interpoliert.

Die in der Ursprungsvereinbarung vereinbarte variable Pacht entfällt.

Die in der Zusatzvereinbarung fixierten, jedoch in Teilen nicht näher konkretisierten Zusatzleistungen würden bei dieser Pachtstaffel ebenfalls entfallen. Hierzu zählt auch ein kommunaler, vergünstigter Stromtarif sowie eine finanzielle Beteiligungsmöglichkeit für Bürger, die sich unter den gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht abbilden lassen. Im Gegenzug erhält die Gemeinde mit Inbetriebnahme der Windenergieanlagen ein Inbetriebnahme-Entgelt in Höhe von 37.500€/WEA (insgesamt 75.000€). Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Inbetriebnahme der jeweiligen WEA.

Bei einem angenommenen Zuschlagswert von 50 €/MWh blieben der Gemeinde Pachteinnahmen i.H.v. 10 Mio. Euro gesichert.

Neben den reinen Pachteinnahmen profitiert die Gemeinde bei einer erfolgreichen Realisierung zusätzlich von der gesetzlichen Kommunalbeteiligung nach § 6 EEG 2023, welche sich auf etwa 1,1 Mio. Euro über 20 Jahre beläuft. Diese fließen nur, wenn das Projekt ans Netz geht. Gleiches gilt für potenzielle Gewerbesteuereinnahmen.

Bewertung des Angebots

Gemäß dem bisherigen Gestattungsvertrag hätte die Gemeinde bei einem EEG-Gebotswert von bis zu 5,00 ct/kWh eine Mindestpacht i.H.v. 12,17 Mio. Euro, zzgl. einer möglichen Umsatzpacht beanspruchen können. Das vorliegende Verhandlungsergebnis stellt zwar eine Reduzierung dar, sichert der Gemeinde jedoch weiterhin Pachteinnahmen i.H.v. 10 Mio. Euro.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Branchenentwicklung stellt das Verhandlungsergebnis aus Sicht der Verwaltung jedoch einen notwendigen pragmatischen Schritt dar, um die Umsetzung des Projekts und die notwendigen Einnahmen für die Gemeinde und die Bürgerinnen und Bürger zu sichern.

Der Nachtragsentwurf ist als Anlage beigefügt.

Der Gemeindevorstand ist dem Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 30.06.2026 mehrheitlich gefolgt. Ebenso hat der Haupt- und Finanzausschuss hierüber am 02.07.2026 tagt und ist dem Beschlussvorschlag ebenfalls mehrheitlich gefolgt. Die Beschlussfassung in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 07.07.2026 wurde zunächst zurückgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sachbericht.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grävenwiesbach stimmt dem im Sachbericht aufgeführten Ergebnis der Nachverhandlungen sowie dem als Anlage beigefügten Nachtrag zum bestehenden Gestattungsvertrag zu.

Anlage(n):

- (1) Windenergieanlagen - Qualitas Energy_Präsentation_WP-Hoheforst_Stand 06.2026
- (2) Entwurf zum 1. Nachtrag des Gestattungsvertrags mit der Gemeinde Grävenwiesbach - Windpark Hoheforst

Tobias Stahl
(Bürgermeister)