

Energiewende Was hat das mit Wertermittlung zu tun?

Gera, 04.04.2025

Was hat die Energiewende für Auswirkungen auf die Wertermittlung?

Gera, 04.04.2025



Energiewende



Energiewende

EU-Richtlinien



EEG

GEG

WindBG

ThürLPIG

Energiewende

LEP

MaStRV

ThürKlimaG

EU-Richtlinien



EEG

GEG

WindBG

ThürLPIG

Energiewende

LEP

MaStRV

ThürKlimaG

Erneuerbare-Energien-Gesetz

GEG

WindBG

ThürLPIG

Energiewende

LEP

MaStRV

ThürKlimaG

Erneuerbare-Energien-Gesetz

Das deutsche **Erneuerbare-Energien-Gesetz** (EEG 2023) regelt die bevorzugte Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen ins Stromnetz und garantiert deren Erzeugern feste Einspeisevergütungen.

Energiewende

§6 „Lizenz zur Korruption“!!!

Zuwendung ohne Gegenleistung an Kommune in Höhe von bis zu 0,2 ct/kWh für WEA und PV-FA (soll Akzeptanz fördern...)

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.

Gebäudeenergiegesetz („Heizungsgesetz“)

WindBG

ThürLPIG

Energiewende

LEP

ThürKlimaG

MaStRV

Berlin – Das Heizungsgesetz sorgt erneut für politische Turbulenzen: CDU und SPD verhandeln derzeit über weitreichende Änderungen oder sogar eine Abschaffung der bestehenden Regelungen. Während die Union einen radikalen Kurswechsel fordert, will die SPD offenbar eine umfassende Reform. Unklar ist jedoch, was das für Millionen Verbraucherinnen und Verbraucher bedeutet.

Heizungsgesetz abschaffen?

Bislang galt: Wer eine Heizung mit erneuerbaren Energien einbaut, erhielt bis zu 70 Prozent Förderung. Unklar ist, ob diese Regelungen unter einer neuen CDU-SPD-Regierung beibehalten werden. Zudem könnten gelockerte Effizienzstandards dazu führen, dass langfristig höhere Heizkosten entstehen, da der CO₂-Preis weiter steigen wird. Derzeit liegt er bei 55 Euro pro Tonne, könnte aber laut Schätzungen bis 2030 auf bis zu 250 Euro steigen, so der *Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland* ^{EQ} (BUND) e. V.

Flächenziele werden für die Bundesländer vorgegeben!
Thüringen: 2,2% der Landesfläche bis Ende 2032



Thüringer Landesplanungsgesetz

Energiewende

Landesentwicklungsprogramm

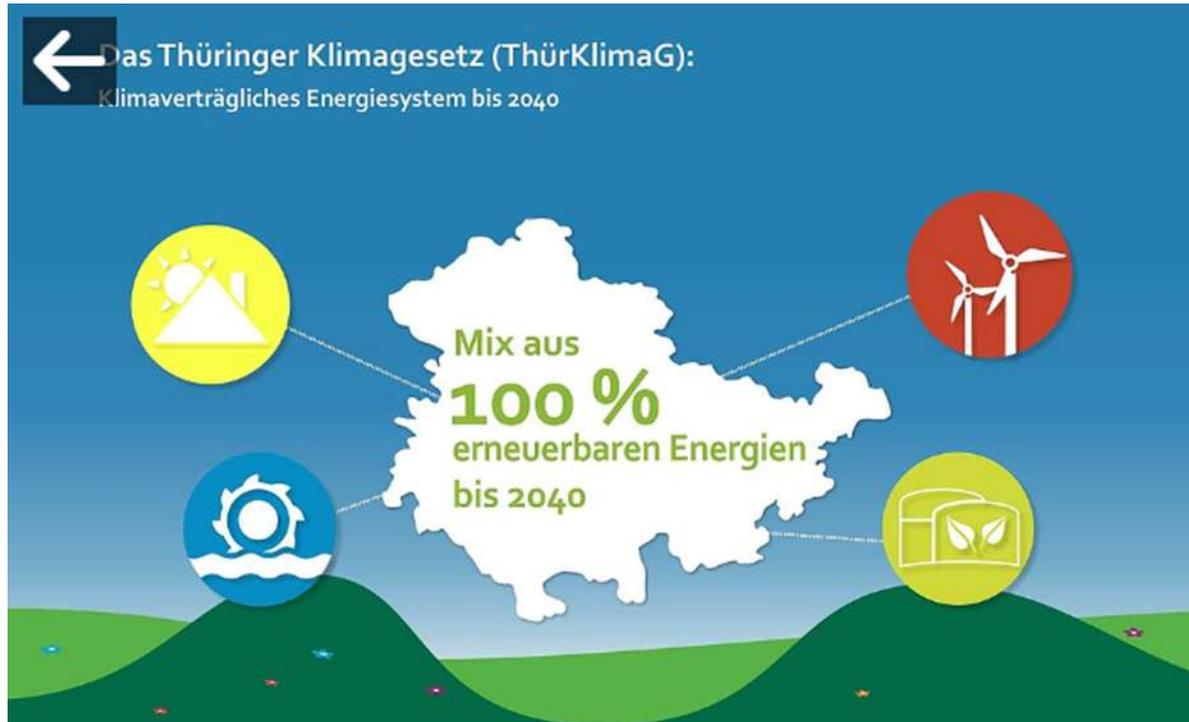
ThürKlimaG

MaStRV

Energiewende

ThürKlimaG

MaStRV

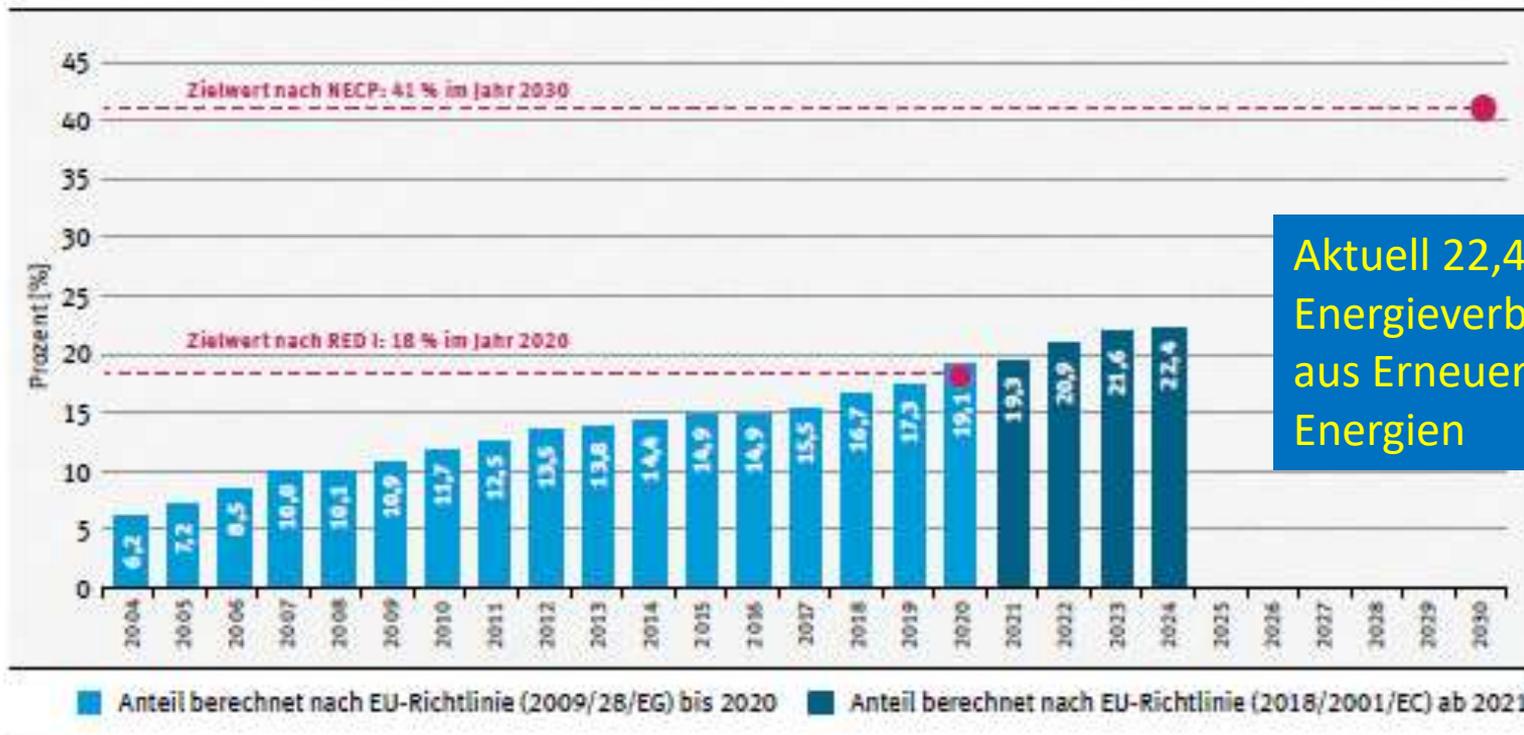


Thüringer Klimagesetz

Energiewende

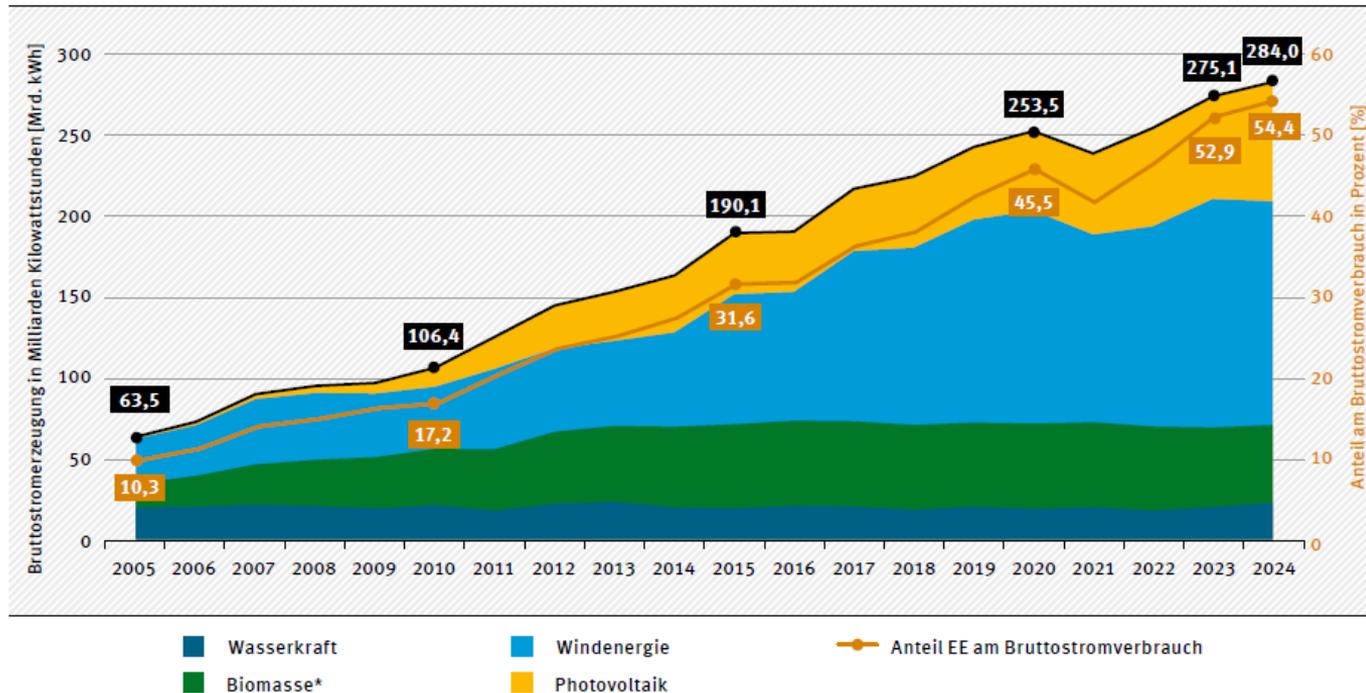
Marktstammdatenregisterverordnung

Anteil erneuerbarer Energien am Bruttoendenergieverbrauch nach EU-Richtlinie



(Quelle: Arbeitsgruppe Erneuerbare Energien-Statistik (AGEE-Stat))

Entwicklung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien



Aktuell 54,4% der Stromerzeugung kommt aus Erneuerbaren Energien

* inkl. feste und flüssige Biomasse, Biogas, Biomethan, Deponiegas, Klärgas, Klärschlamm sowie dem biogenen Anteil des Abfalls

Quelle: Arbeitsgruppe Erneuerbare Energien-Statistik (AGEE-Stat)

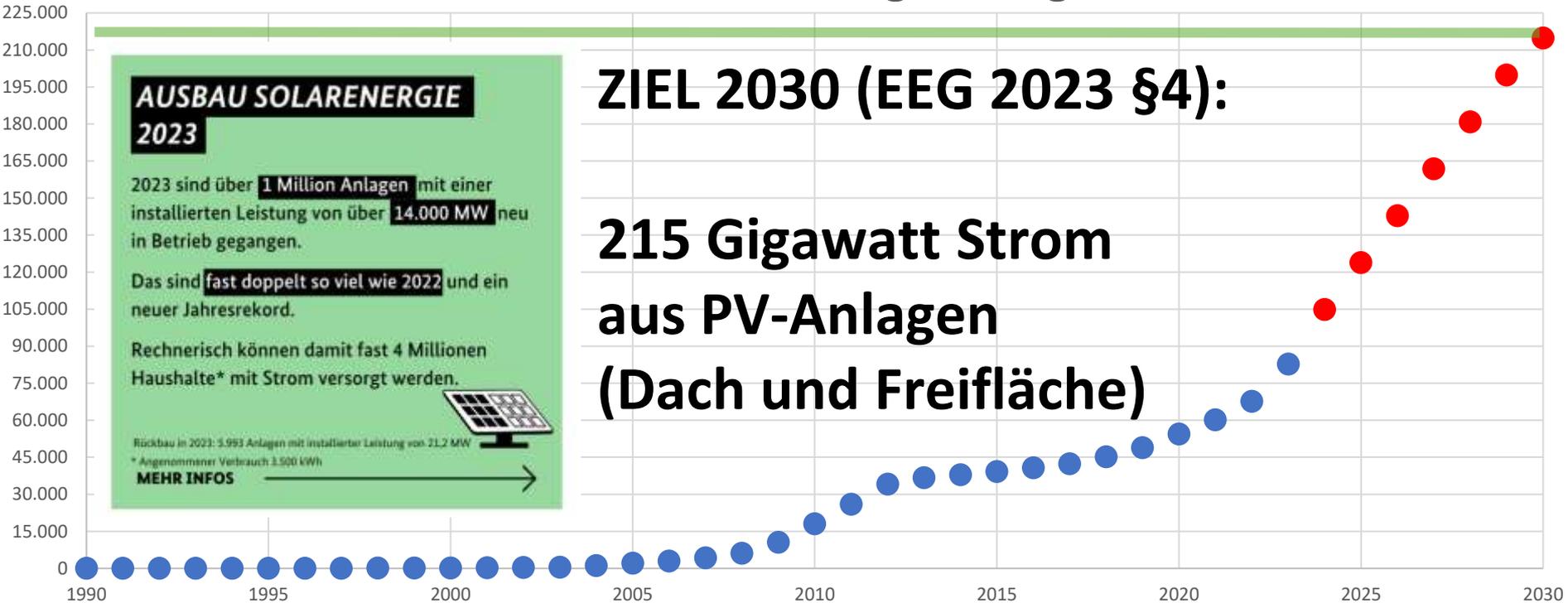
Anteil am Endenergieverbrauch

	Strom	Wärme	Verkehr
Erneuerbare Energien	54,4%	18,1%	7,2%

Installierte elektrische Leistung in Megawatt

ZIEL 2030 (EEG 2023 §4):

**215 Gigawatt Strom
aus PV-Anlagen
(Dach und Freifläche)**



215.000 MW minus 100.000 MW = 115.000 MW

Davon die Hälfte als PV-Freiflächenanlage = rd. 60.000 MW

Zur Zeit werden 1 ha für die Produktion von 1 MW Strom benötigt.
Das sind bis 2030 also 60.000 ha Fläche, die in Anspruch zu nehmen sind.

Am Ende beträgt der gesamte Flächenverbrauch ca. 100.000 ha.
Das entspricht ca. 0,3% der Gesamtfläche der Bundesrepublik (oder 0,6%
der landwirtschaftlich genutzten Fläche).

Vergleich: Für den Anbau von Energiepflanzen zur Erzeugung
biomassebasierter Energie werden momentan 2,3 Mio. Hektar genutzt.

Wertermittlungsaufgaben in der Geschäftsstelle:

- Bewertung einer PV-Aufdachanlage im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens
- Pauschale Bewertung einer PV-Aufdachanlage im Rahmen der vertieften Auswertung zur Ableitung eines Sachwertes
- Ableitung von Bodenrichtwerten für PV-Freiflächenanlagen
- Bewertung von bestehenden PV-Freiflächenanlagen im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens
- Bewertung von Bodenwerten vor Errichtung einer PV-FA im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens
 - mit Bebauungsplan
 - im Außenbereich

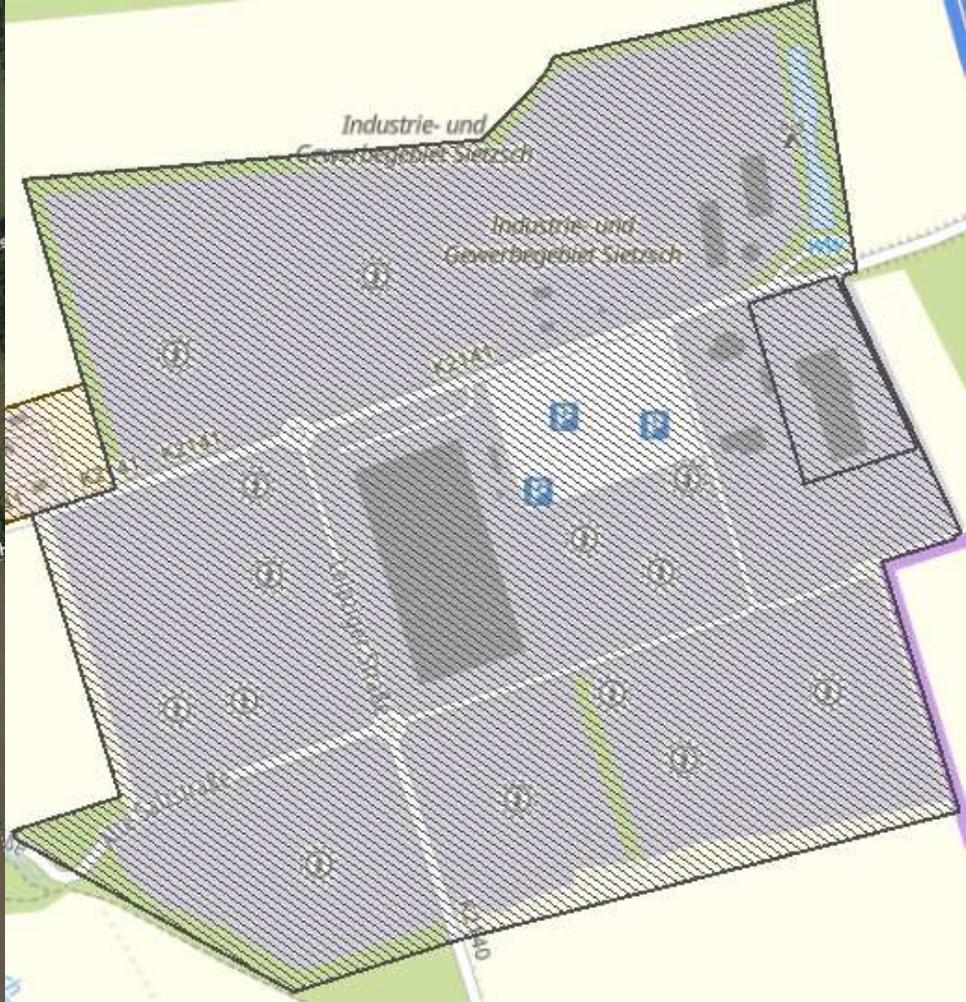
Wertermittlungsaufgaben in der Geschäftsstelle:

- Bewertung einer PV-Aufdachanlage im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens
- Pauschale Bewertung einer PV-Aufdachanlage im Rahmen der vertieften Auswertung zur Ableitung eines Sachwertes
- **Ableitung von Bodenrichtwerten für PV-Freiflächenanlagen**
- Bewertung von bestehenden PV-Freiflächenanlagen im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens
- **Bewertung von Bodenwerten vor Errichtung einer PV-FA** im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens
 - mit Bebauungsplan
 - **im Außenbereich**

Beispiel 1



Bodenrichtwerte für PV-Freiflächenanlagen





Geopark am Friedrichsberg

Hard Sports

Eurecum GmbH & Co.

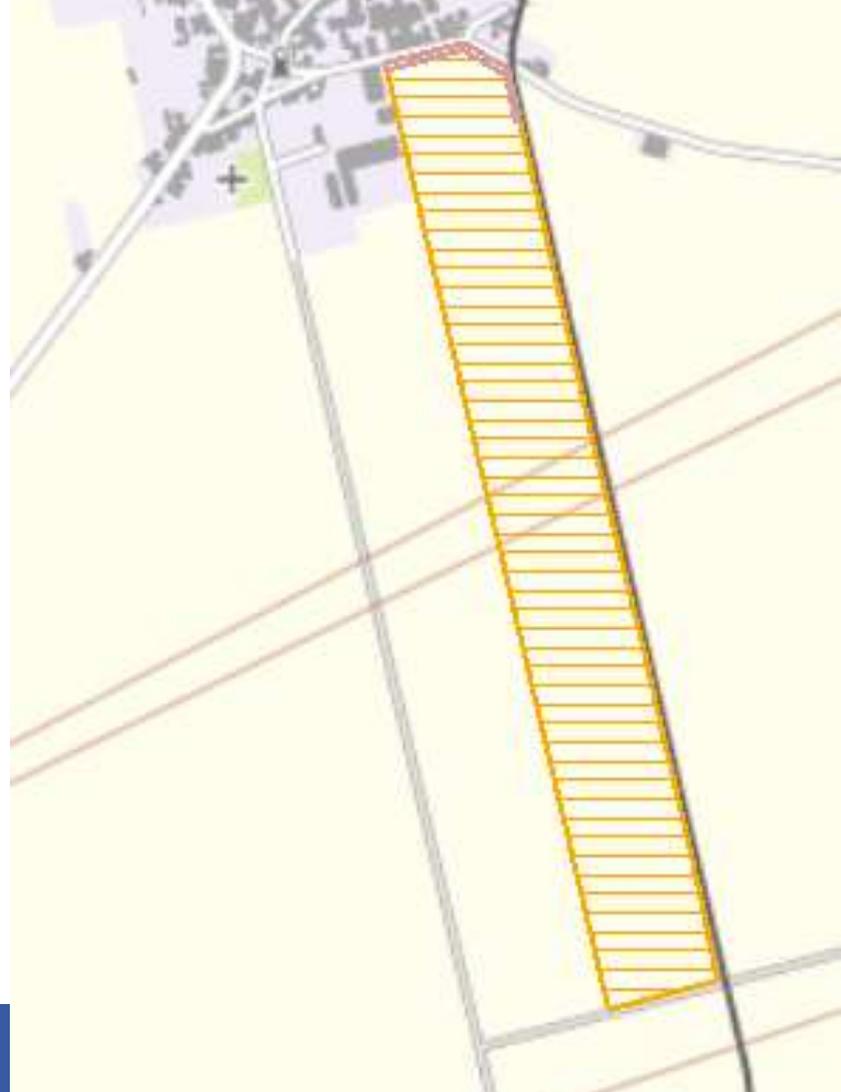
Containerdienst Gahr

Böse Sieben

Kasseler Str.

Kasseler Str.

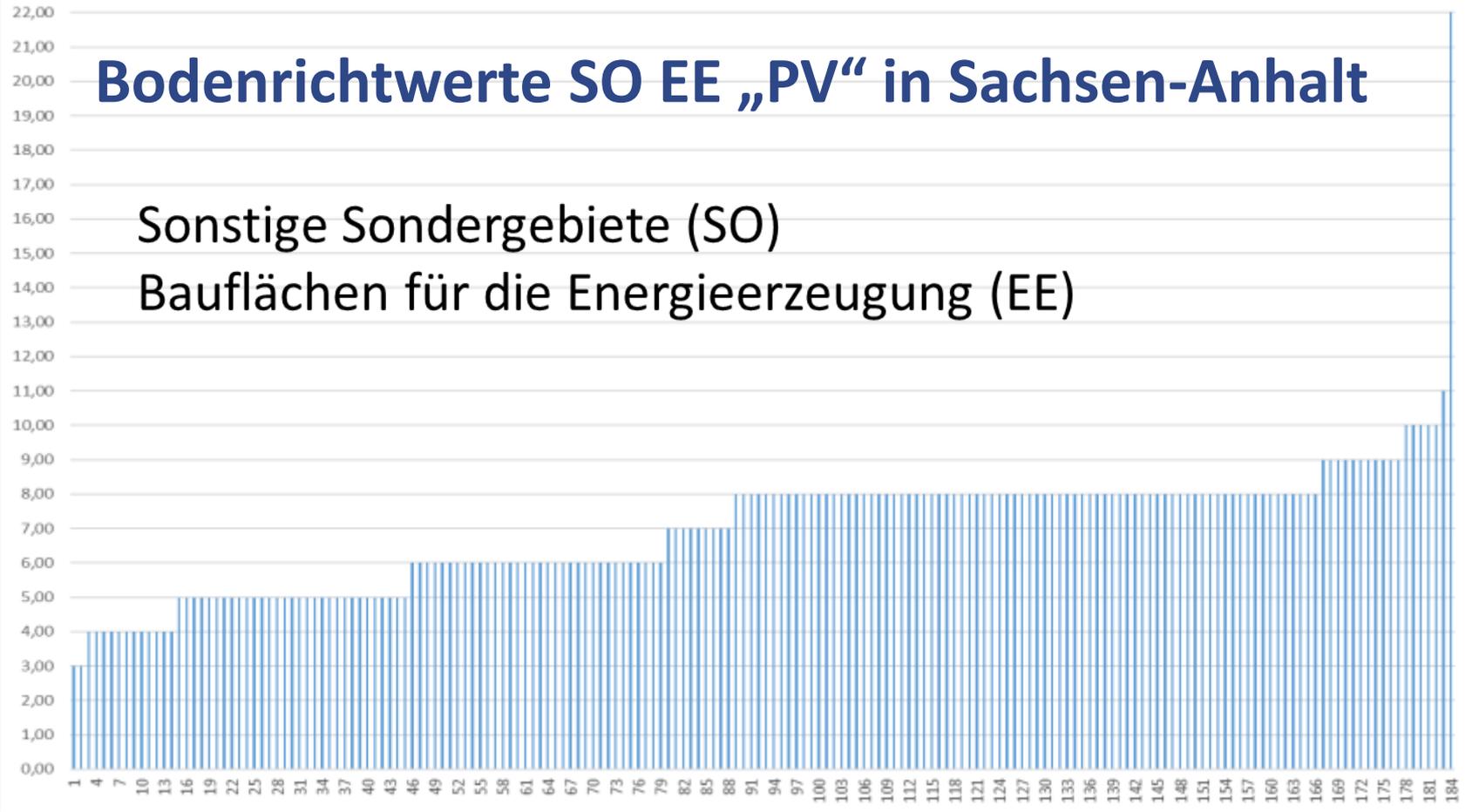
Unterdorf



Bodenrichtwerte SO EE „PV“ in Sachsen-Anhalt

Sonstige Sondergebiete (SO)

Bauflächen für die Energieerzeugung (EE)

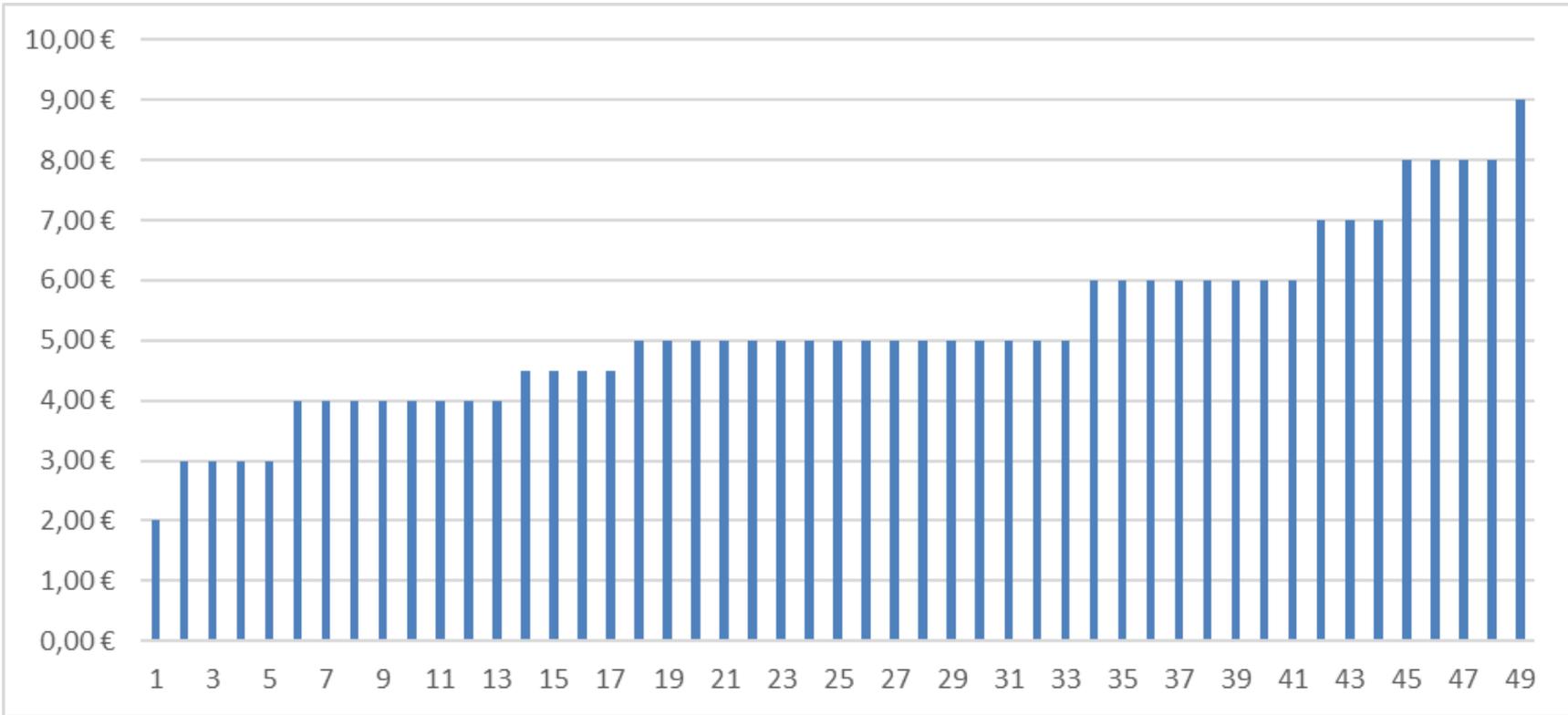


Bodenrichtwerte SO EE in Deutschland?

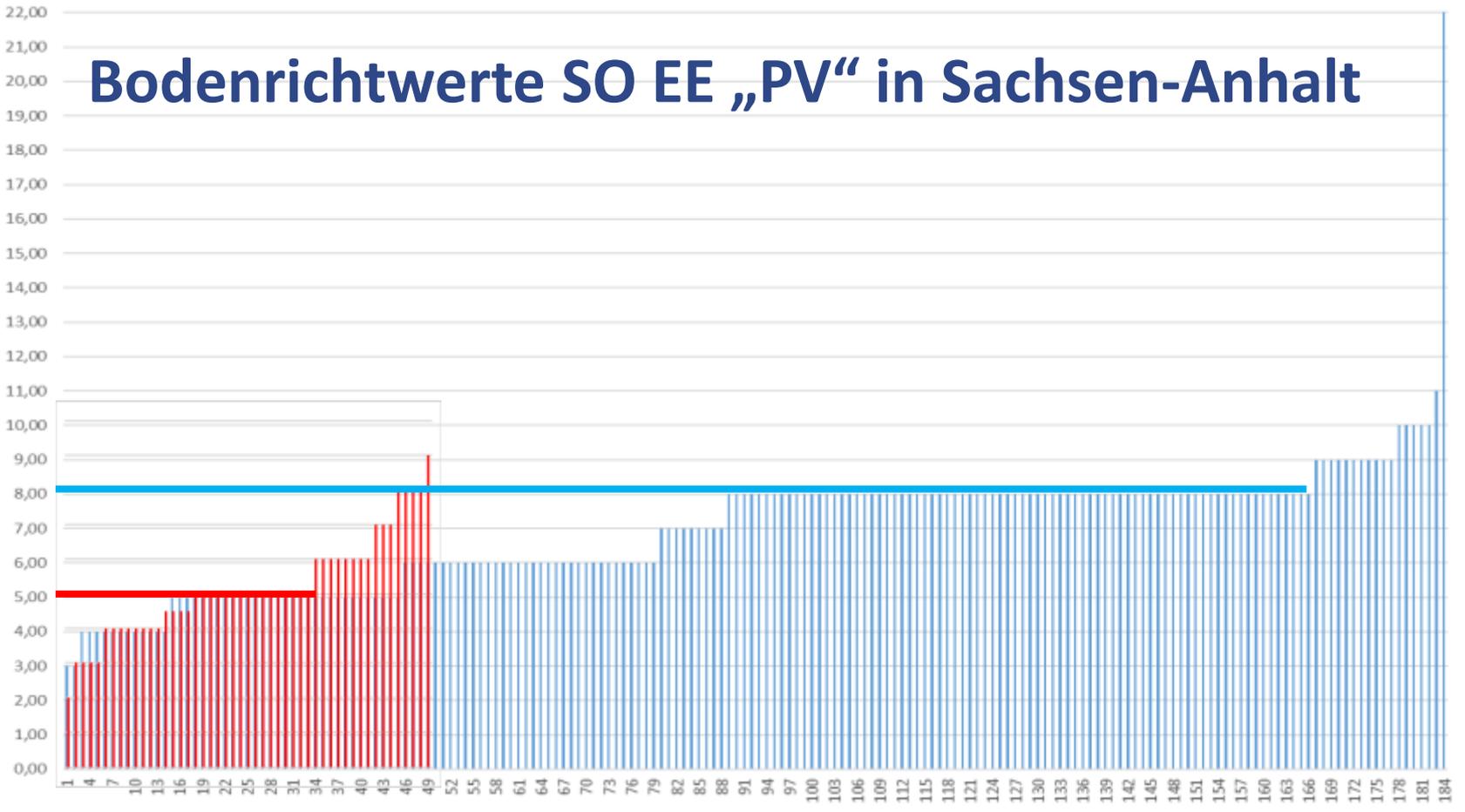


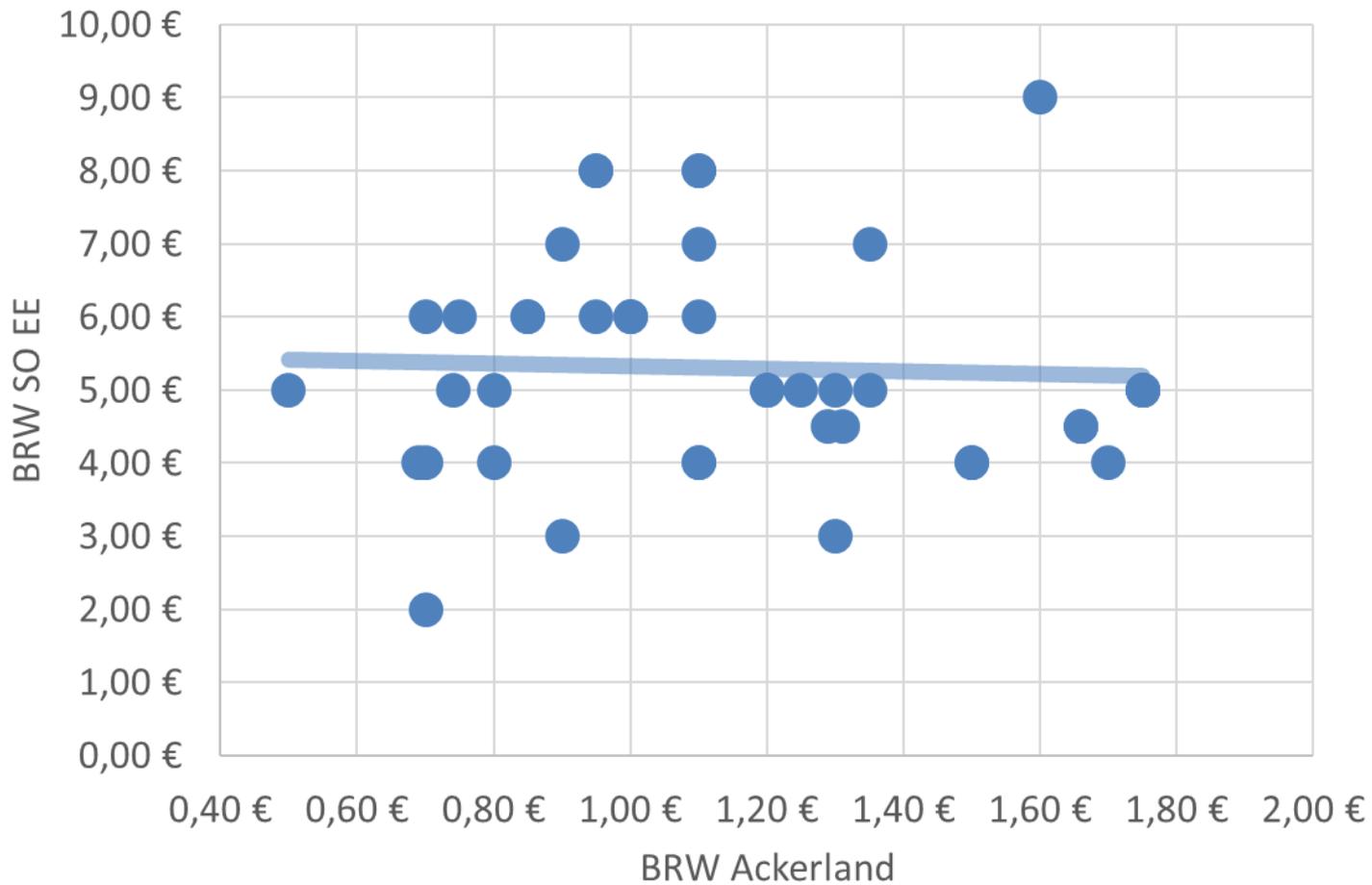
Bundesland	Bodenrichtwerte vorhanden?
Sachsen-Anhalt	ca. 180
Thüringen	ca. 50
Brandenburg	Vereinzelt für große Brachflächen
Niedersachsen	3 Zonen, es könnte weitere geben, die lassen sich aber nicht so leicht finden 😊
Hessen	Unklar vielleicht als SF; SO EE wahrscheinlich erst ab 1.1.2026
Hamburg	„es besteht kein Bedarf“
Schleswig-Holstein	Nein
Berlin	Nein
Rest	Noch keine Rückmeldung

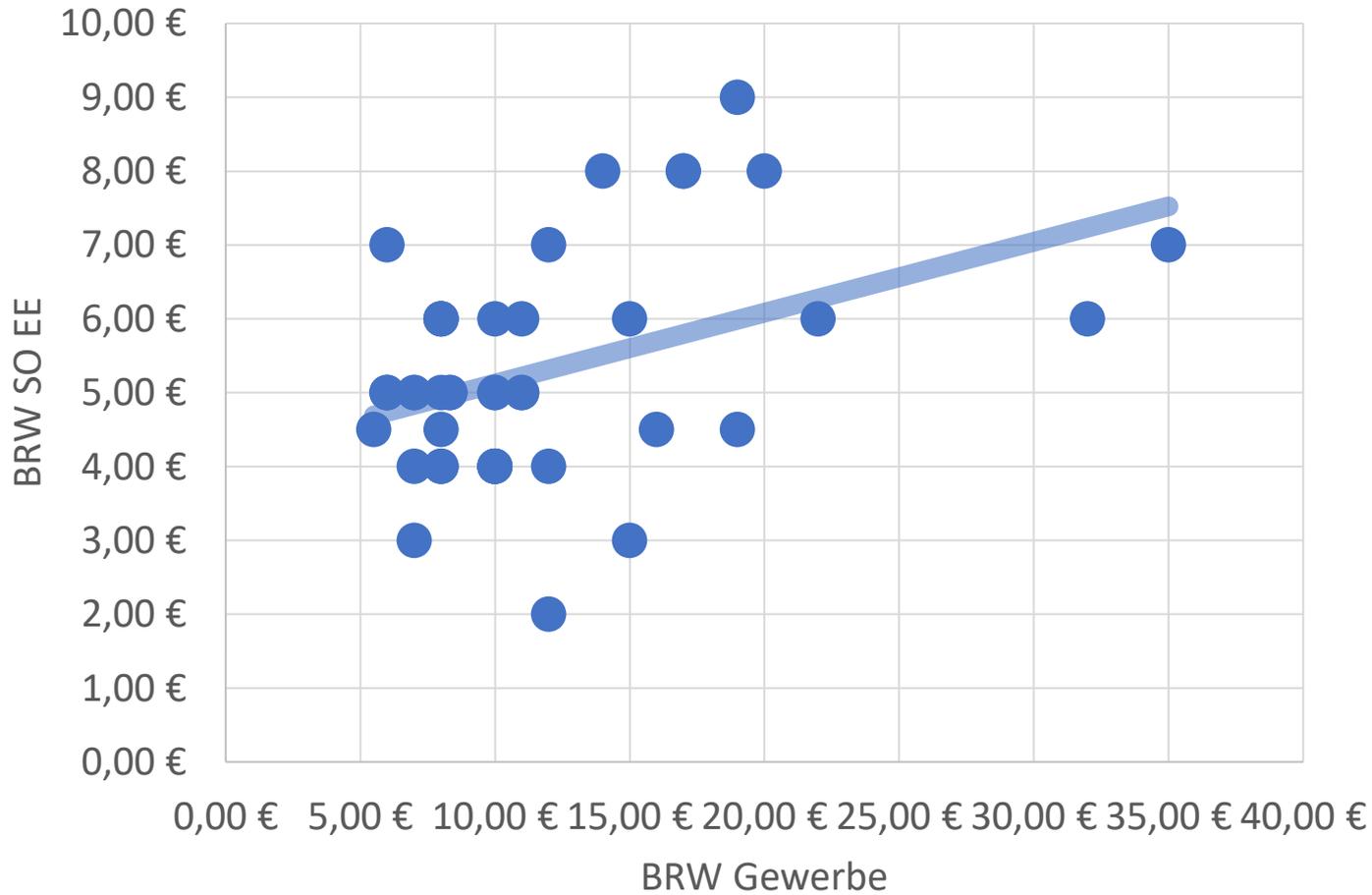
Bodenrichtwerte SO EE „PV“ in Thüringen



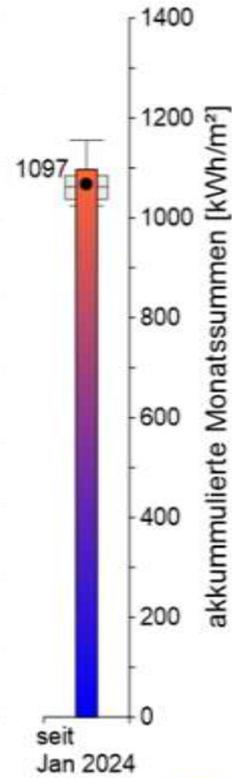
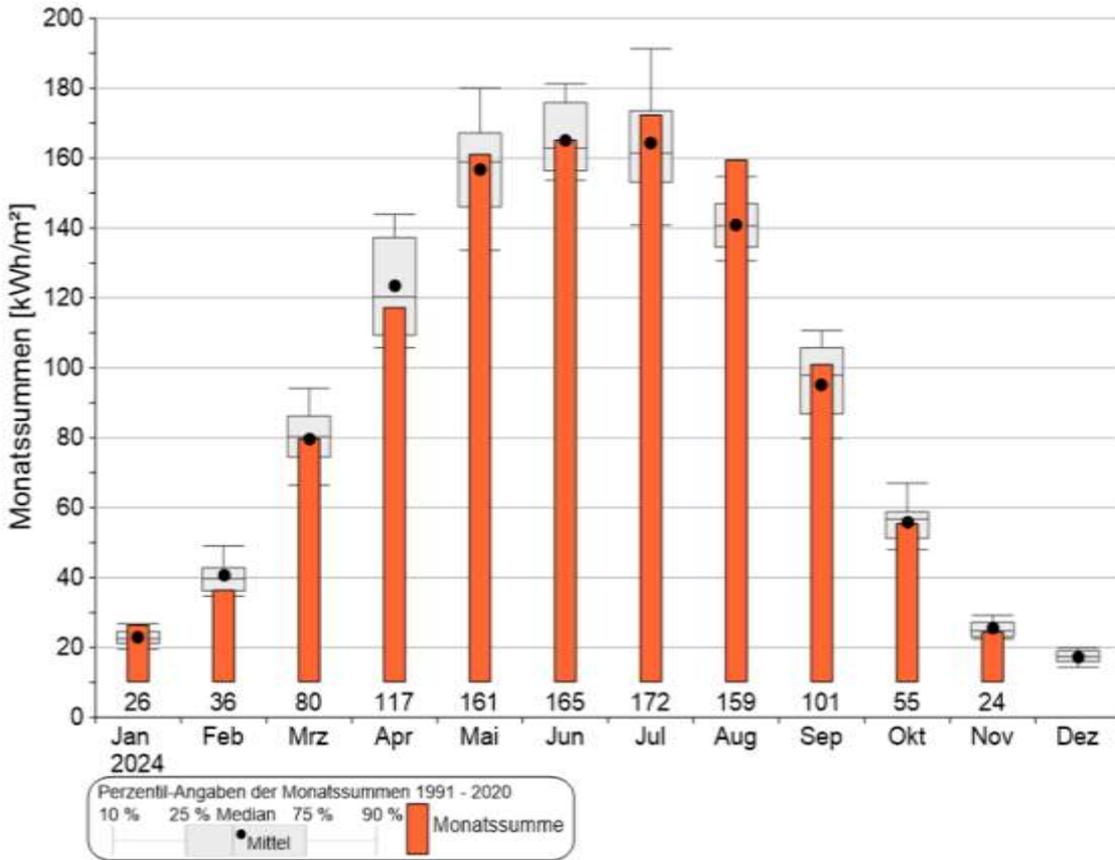
Bodenrichtwerte SO EE „PV“ in Sachsen-Anhalt







Monatssummen der Globalstrahlung für das Jahr 2024 in Deutschland im Vergleich zu den mittleren Monatssummen der Jahre 1991 bis 2020

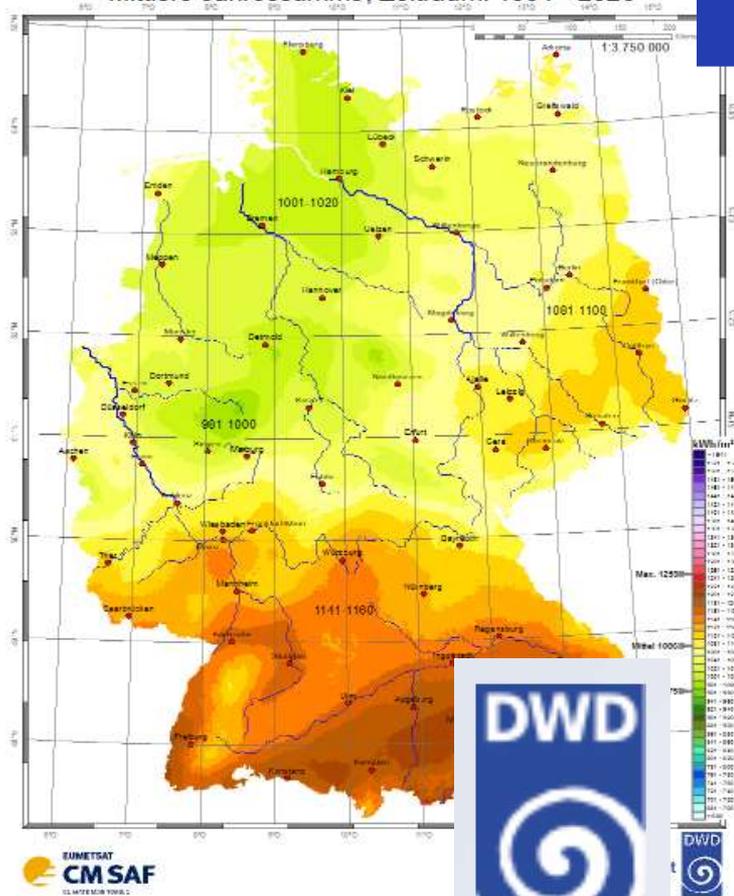


Einflussgrößen Globalstrahlung

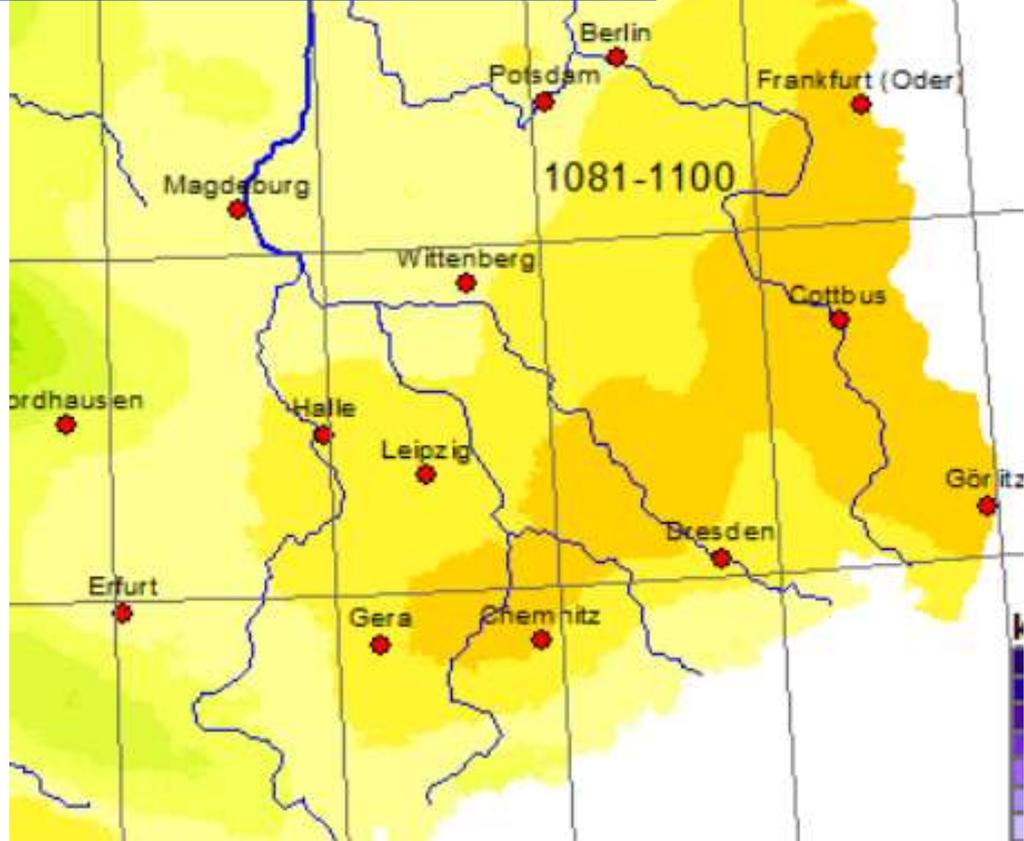
Globalstrahlung=
Sonneneinstrahlung
auf eine horizontale
Fläche

Globalstrahlung in Deutschland

Basierend auf Satellitendaten und Bodenwerte aus dem DWD-Messnetz
Mittlere Jahressumme, Zeitraum: 1991 - 2020



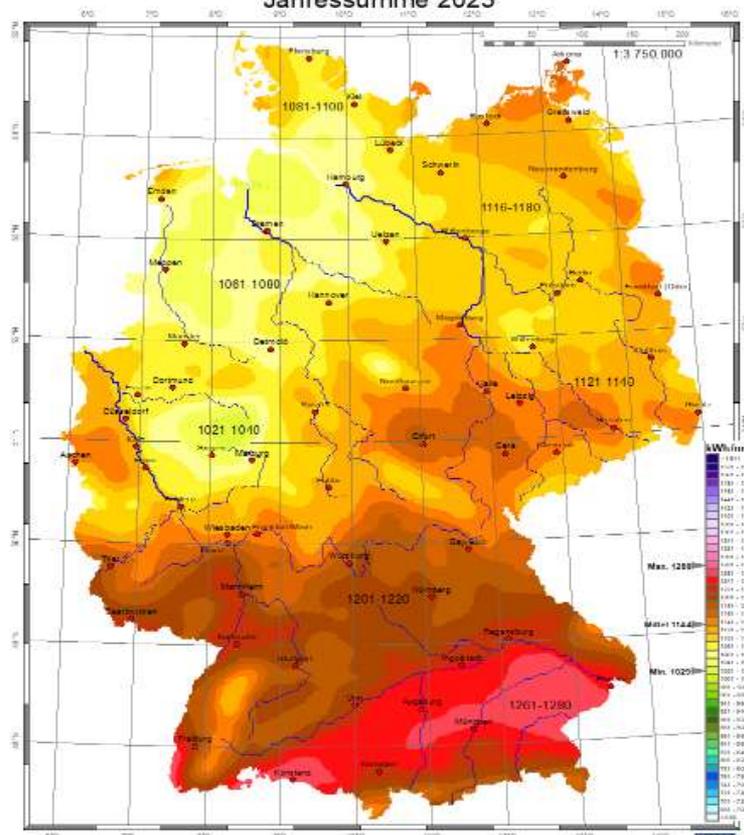
Planung des Jahresenergieertrages erfolgt über längere Zeiträume



Globalstrahlung in Deutschland

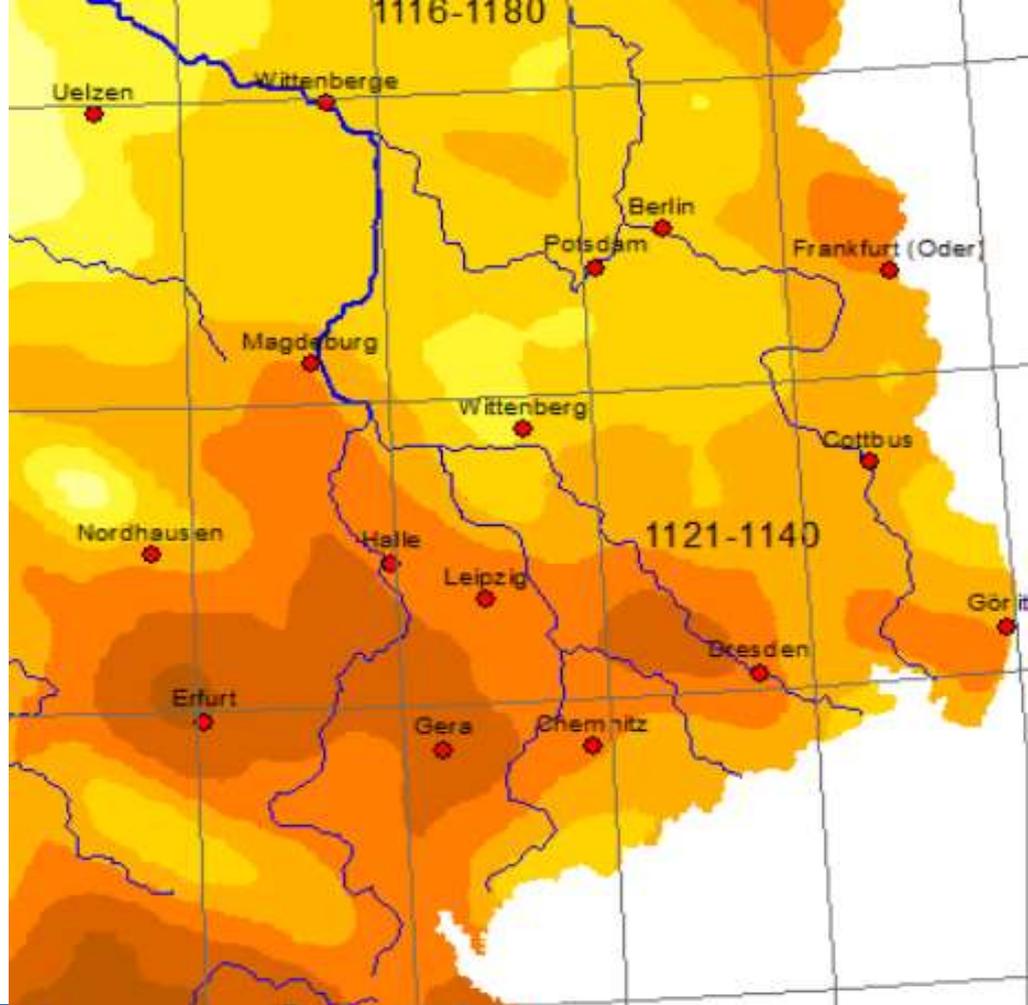
Basierend auf Satellitendaten und Bodenwerte aus dem DWD-Messnetz

Jahressumme 2023



EUROPEAN
CM SAF
CLIMATE MONITORING

Deutscher Wetterdienst
Klima- und Umwelterteilung, Hamburg
Email: strahlung.hamburg@dwd.de



Die prozentualen, standortabhängigen Umsatzpachtsätze sind in Abhängigkeit der mittleren Jahressummen der Globalstrahlung in Deutschland (s. Abb. 7 S. 4.5.7/7) in der folgenden Tab. 6 dargestellt:

Globalstrahlung in Deutschland Mittlere Jahressummen (in kWh/m ²)	Umsatzpachtsatz bei PV-Freiflächenanlagen (im Jahre 2005 in %)	Umsatzpachtsatz bei PV-Freiflächenanlagen (im Jahre 2010 ¹⁾ in %)	Umsatzpachtsatz bei PV-Anlagen an/ auf Gebäuden/ Dächern/Lärmschutzwänden (im Jahre 2005 in %)	Umsatzpachtsatz bei PV-Anlagen an/ auf Gebäuden /Dächern / Lärmschutzwänden (im Jahre 2010 ²⁾ in %)
> 1150	2,00	4,00	3,00	6,00
1125 – 1150	1,85	3,70	2,85	5,70
1100 – 1125	1,70	3,40	2,70	5,40
1075 – 1100	1,55	3,10	2,55	5,10
1050 – 1075	1,40	2,80	2,40	4,80
1025 – 1050	1,25	2,50	2,25	4,50
1000 – 1025	1,10	2,20	2,10	4,20

1) Zinke, Olaf; „agrarheute“ vom 4.03.2021

Tabelle aus:
Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff
Praxis der Grundstücksbewertung

Einflussgrößen

Weitere Einflussgrößen

- Flächengröße
- Topografie
- Förderbedingungen
- Planungsrechtliche Voraussetzungen
- Eigentumsverhältnisse
- Erschließungskosten
- Wartezeiten
- Nachfrage

Was ist der Grund für die regionalen Unterschiede zwischen Thüringen und dem südlichen Sachsen-Anhalt?

Wie lassen sich BRW auf der Grundlage von nur wenigen verwertbaren Kaufverträgen ableiten?

Können BRW für PVFA hilfsweise im Ertragswertverfahren abgeleitet werden? Lassen sich marktübliche Pachten ermitteln?

Wer ermittelt BRW SO EE?

Bodenwerte für mögliche PV-Freiflächenanlagen an Trassen nach §35 Absatz 1 BauGB (möglich seit dem 1.1.2023)

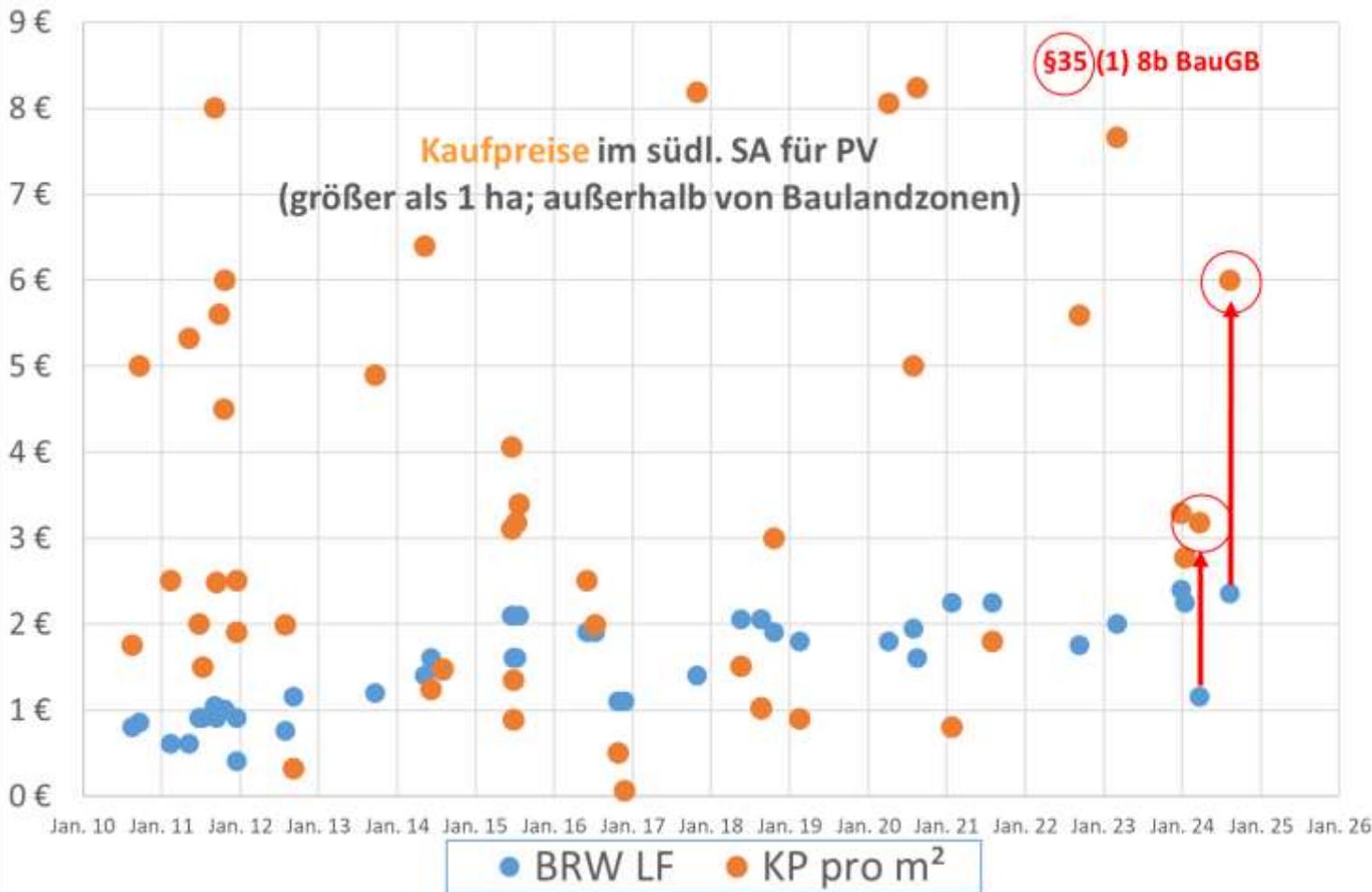
Beispiel 2.1

Im Außenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn

- öffentliche Belange (z.B. Ausweisungen im regionalen Entwicklungsplan) nicht entgegenstehen,
- die ausreichende Erschließung gesichert ist,
- es der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient,
- es auf einer Fläche längs einer Autobahn oder eines Schienenweges des übergeordneten Netzes liegt und
- in einer Entfernung von bis zu 200 Meter vom äußeren Rand der Fahrbahn liegt

Kein Bebauungsplan notwendig!!! Wenn es keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht (Beteiligung der Raumordnungsbehörden) gibt, kann sofort ein Bauantrag gestellt werden!

Beispiel 2.4



Blaue
Punkte=zugehöriger
BRW für Acker

Beispiel 2.5

Konkreter Umgang mit §35 (1) Nummer 8b) BauGB: TRASSENFLÄCHEN

Thesen:

Die Bodenwerte für die „Trassenflächen“ liegen nur **geringfügig** über dem zutreffenden Bodenrichtwert für Ackerland, wenn keine konkreten Absichten vorliegen.

Die Bodenwerte für die „Trassenflächen“ liegen schon **deutlich** über dem zutreffenden Bodenrichtwert für Ackerland, wenn eine konkrete Absicht vorliegt.

Die Energiewende hat eine Vielzahl neuer Wertermittlungsaufgaben mit sich gebracht (völlig neues Rechtsgebiet).

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse stehen vor neuen Herausforderungen:

- **Eine Komplexe Kauffallauswertung wird notwendig (ohne vertiefte Erfassung sind die Kauffälle nutzlos)**
- **Neue Aufgaben bei der BRW-Ermittlung**
- **Landesweite/ länderübergreifende Zusammenarbeit/ Vernetzung wird notwendiger (nicht Alle können Alles)**

Hintergrund



HINTERGRUND // MÄRZ 2025

Erneuerbare Energien in Deutschland Daten zur Entwicklung im Jahr 2024

Bewertung von Flächen für die Windenergie

Literaturtip:



<https://geodaesie.info/zfv/zfv-archiv>

ZfV 1/2025 ab Seite 15

Siehe auch [zfv 2/2024](#), Thiemann/Hendricks

Siehe auch [zfv 5/2024](#), Thiemann/Hendricks

Siehe auch [zfv 5/2024](#), Hendricks/Thiemann

Siehe auch [zfv 6/2024](#), Thiemann/Hendricks

Kontakt:

Thorsten Seeck

Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVerGeo)

Sachsen-Anhalt

Dezernatsleiter Wertermittlung, Führung der
Kaufpreissammlung, Bodenordnung

Neustädter Passage 15

06112 Halle (Saale)

Tel. 0345/ 6912-500

eMail: Thorsten.seeck@sachsen-anhalt.de