

„Anleger auf's Dach“

Geschlossener Fonds PT Energiefonds Deutsche Solardächer:

- Sicherheit durch deutsches Einspeisegesetz
- RAL Gütezeichen „Solar“ für Generalunternehmer
- Fondsnebenkosten nur proportional zum platzierten Kommanditkapital
- Klimaschonende Stromproduktion; Aufdach-Anlagen

Auf deutschen Dächern betreibt der Solarfonds PT Energiefonds Deutsche Solardächer Solaranlagen, um Strom zu erzeugen und diesen zu gesetzlich festgelegten Preisen ins Netz einzuspeisen. Schon ab 2.500 Euro plus 5% Agio können Anleger sich beteiligen. ECOreporter.de hat das Angebot in dem bekannt ausführlichen und tief gehenden Anlagecheck geprüft.

So lautet die

ECOreporter.de-Empfehlung:

Der PT Energiefonds eignet sich aufgrund seines Sicherheitsnetzes auch für Anleger mit geringerer Risikoneigung. Empfehlung: Zeichnen.

Im folgenden lesen Sie den kompletten ECOanlagecheck.



Sonne über Solaranlage

Anleger auf's Dach!

PT Energiefonds Deutsche Solardächer im ECOreporter.de-Anlagecheck

Solaranlagen will der geschlossene Fonds PT Energiefonds Deutsche Solardächer kaufen – wie der Name sagt, in Deutschland. Und die Anlagen sollen nicht auf Freiflächen, sondern flächenschonend auf Dächern platziert werden. Anleger können sich ab 2.500 Euro an dem Sonnenstromprojekt beteiligen, plus fünf Prozent Agio. ECOreporter.de hat das Angebot geprüft.

Anbieter des Fonds ist die PT Erneuerbare Energien GmbH aus Neckarsulm. Sie will Solaranlagen mit einer Gesamtleistung von rund 2,1 Megawatt erwerben. Dafür will der Fonds 8,5 Millionen Euro investieren. Mit der Planung und Errichtung der Kraftwerke soll die Wirsol Deutschland GmbH aus Waghäusel bei Karlsruhe beauftragt werden.

Für ein erstes Vorhaben im Volumen von 586.000 Euro bei Pforzheim liegt dem Fonds laut Erik Tröster, Geschäftsführer der PT Erneuerbare Energien, ein verbindliches Angebot der Wirsol vor. Tröster zufolge prüft der

Fonds weitere Standorte in Offenbach an der Quaich (nahe Landau), Neckarsulm, Mannheim, Villingen-Schwenningen, Neckarsulm, Fürth, Tamm bei Ludwigsburg und Chemnitz. Es handelt sich daher vom Charakter her um einen so genannten Semi-Blind Pool.

Rechtliche Konstruktion

Der Anleger beteiligt sich unmittelbar als Kommanditist oder mittelbar über einen Treuhänder an der PT Energiefonds Deutsche Solardächer GmbH & Co. KG. Treuhänder ist die STG Schwarzwald Treuhand GmbH aus Freudenstadt.

Eigenkapitalhöhe, Platzierungsgarantie und Mittelverwendungskontrolle

Mit der Mittelverwendungskontrolle wurde der Steuerberater Jürgen Staneker aus Dornstetten-Aach beauftragt. Eine Platzierungsgarantie gibt es nicht. Wenn



Aufdach-Solaranlage der Wirsol Deutschland (Quelle: Unternehmen)

der Fonds das geplante Eigenkapital nicht akquiriert, werden laut Prospekt unter anderem Vorfälligkeitsentschädigungen für abgeschlossene Finanzierungen und Kosten aus der Konzeptions- und Platzierungsphase fällig. Geleistete Einlagen könnten unter Umständen nicht oder nur teilweise erstattet werden.

Tröster sagt dazu: „Es wird keine Rückabwicklung des Fonds geben. Der Passus im Prospekt wurde lediglich auf Anraten unserer Anwälte mit aufgenommen. Bereits beim heutigen Platzierungsstand sind wir in der Lage, Projekte zu erwerben. Da die Investition des Fonds sukzessive nach Geldeingang erfolgt und wir keine Mindestgröße der zu erwerbenden PV-Anlagen oder an einzuwerbendem Eigenkapital haben, werden wir das Kapital der Anleger auf jeden Fall in Photovoltaikanlagen auf deutschen Dächern investieren.“

Das geplante Investitionsvolumen in Höhe von 8,5 Millionen Euro soll zu rund 70 Prozent (6,0 Millionen Euro) über Fremdkapital finanziert werden. Dafür liege die Interessenbekundung einer deutschen Bank vor, so der Emissionsprospekt. Es sollten vorzugsweise zinsgünstige KfW-Mittel eingeworben werden. Tröster sagt dazu: „Jede Anlage wird einzeln betrachtet und muss für sich alleine finanzierbar sein.“ Die Prognoserechnung des Emissionsprospekts basiert auf einem Zinssatz von fünf Prozent für die zukünftigen Darlehen.

Fondsnebenkosten

Die geplante Substanzquote des Fonds liegt bei 91,86 Prozent. Das bedeutet: 91,86 Prozent der Gesamtinvestition inklusive Agio fließen in die Finanzierung der Solarkraftwerke. Plangemäß sind das 7,922 Millionen Euro. Eingerechnet ist dabei die Liquiditätsreserve von 100.000 Euro.

Die Fondsnebenkosten oder Weichkosten belaufen sich auf 702.500 Euro, das entspricht einem Anteil von 8,14 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens. Bezogen auf das Eigenkapital zuzüglich Agio, also das Geld, das der Anleger an den Fonds zahlt, liegt der Anteil bei 26,76 Prozent.



Geschäftsführer Erik Tröster

Die größten Positionen entfallen auf die Aufwendungen für die Eigenkapitalvermittlung (175.000 Euro), die Kosten für Fondsplanung, Konzeption und Marketing (150.000 Euro), für Prospekterstellung und -prüfung sowie Steuer- und Rechtsberatung (100.000 Euro) und das Agio (125.000 Euro).

Die Fondsnebenkosten bewegen sich damit im Durchschnitt vergleichbarer Beteiligungsangebote. Tröster betont im Gespräch mit ECOreporter.de: „Sämtliche Weichkosten des PT Energiefonds Deutsche Solardächer fallen in prozentualer Abhängigkeit von dem jeweils platzierten Kommanditkapital an. Im Falle einer nur teilweisen Platzierung fallen somit für den Anleger auch nur die bis dato prozentual angefallenen Kosten an.“

Laufende Kosten

Laut der Prognoserechnung im Emissionsprospekt des PT Energiefonds sollen während der 20-jährigen Laufzeit des Fonds insgesamt 2,4 Millionen Euro für laufende Kosten ausgegeben werden. Dabei sollen 515.000 Euro auf die Wartung und Instandhaltung der Anlagen entfallen und 767.000 Euro auf Geschäftsführung und Verwaltung. Bezogen auf die prognostizierten Gesamterträge in Höhe von 16,37 Millionen Euro errechnet sich ein Anteil von 14,91 Prozent der laufenden Kosten am Gesamtertrag. Verglichen mit anderen Beteiligungsangeboten im Bereich der Photovoltaik sind die laufenden Kosten von vorneherein hoch angesetzt, was die Möglichkeit verkleinern dürfte, dass hier zu knapp kalkuliert wurde und die Aufwendungen nicht ausreichend bemessen sind.

Laufzeit und Ausschüttung

Die Laufzeit des Fonds ist auf 20 Jahre festgeschrieben, sie endet am 31.12.2029. Der Gesellschaftsvertrag sieht grundsätzlich kein ordentliches Kündigungsrecht vor. Der Anleger hat aber eine einmalige Rückgabeoption: Er kann seine Anteile unter bestimmten Bedingungen zum 31.12.2019 an die geschäftsführende Komplementärin PT Erneuerbare Energien GmbH übergeben. Laut der Prognoserechnung



erzielt der Anleger bei einem vorzeitigen Ausscheiden eine Gesamtrendite von 143 Prozent auf sein Investment inklusive Agio, also durchschnittlich 4,30 Prozent vor Steuern pro Jahr.

Laut Emissionsprospekt betragen die geplanten Gesamtausschüttungen des PT Energiefonds 224 Prozent bezogen auf das Kommanditkapital; darin ist die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals enthalten. Der Gewinn für den Anleger würde somit nach 20 Jahren 124 Prozent betragen. Wie Tröster auf Nachfrage von ECOreporter.de mitteilte, liegt die prognostizierte Gesamtausschüttung bei 213 Prozent, wenn das Agio (5,0 Prozent) als Aufwand auf Seiten des Anlegers in die Ertragsberechnung einbezogen wird. Dann liegt der Gewinn bei 113 Prozent. Der durchschnittliche jährliche Wertzuwachs kommt auf 5,65 Prozent vor Steuern. Knapp 90 Prozent der Ausschüttungen sollen in den letzten vier Jahren erfolgen, also von 2025 bis 2029.

Die Planrechnung für den Fonds sieht vor, dass die Solaranlagen zum Ende der Laufzeit für drei Prozent des Anschaffungswertes verkauft werden. Der Fonds hätte dann einen Zusatzertrag in Höhe von 235.000 Euro und keine Kosten für den Rückbau der Anlagen.

Technik und Erträge

Für die möglichen Standorte von Solarkraftwerken will der PT Energiefonds je ein Gutachten der meteocontrol GmbH und des Deutschen Wetterdienst zum möglichen Stromertrag einholen. Wenn die Gutachten fünf Prozent und mehr voneinander abweichen, werde man ein drittes Gutachten in Auftrag geben.

Die Solarmodule sollen von den Herstellern REC Solar, General Electric und Yingli Solar bezogen werden. Wechselrichter will der Fonds bei der SMA Solar Technology AG, bei Fronius, PowerOne und REFU kaufen. Die Wartung der Wechselrichter werde der Generalunternehmer Wirsol organisieren.

Die Prognoserechnung berücksichtigt den Angaben zufolge 0,3 Prozent jährlichen Leistungsverlust der Solarmodule (Degradation).

Ökologische Wirkung

Der Einsatz von Photovoltaik für die Stromerzeugung ist grundsätzlich sinnvoll, die Anlagen verursachen keine Emissionen und tragen dazu bei, dass erhebliche Mengen an CO₂ eingespart werden können. Der PT Energiefonds plant zudem den Kauf von Dachflächenanlagen, somit gibt es keinen Grünflächenverbrauch. Bei dem Projekt in Pforzheim handelt es sich um eine Anlage auf den Dächern der Reithalle des Pforzheimer Reiterverein e.V.

Risiko

Der PT Energiefonds ist der erste eigene Erneuerbare-Energie-Fonds der PT Erneuerbare Energien GmbH, die aber bereits als Konzeptionär für Dritte tätig gewesen sei. Der Generalunternehmer Wirsol hat sich laut dem Emissionsprospekt auf die Planung, den Bau und die Überwachung von Photovoltaik-Systemen für Unternehmen, Investoren und Privathaushalte spezialisiert. Wirsol habe bisher über 2000 Photovoltaikanlagen installiert. Seit Dezember 2006 sei Wirsol mit dem Gütesiegel Solar nach RAL (RAL Deutsches Institut für Güte-



Aufdach-Solaranlage der Wirsol Deutschland (Quelle: Unternehmen)

sicherung und Kennzeichnung e. V.) zertifiziert. „Durch die Investitionskriterien und die RAL-Zertifizierung unseres Generalunternehmers wird das Sicherheitsniveau der technischen Komponenten im Vergleich zu manch anderen Angeboten am Markt wesentlich erhöht“, sagt Tröster. Die Güte- und Prüfbestimmungen des Gütezeichens ‚RAL Solar‘ seien sehr umfangreich.

Die RAL-Güte- und Prüfbestimmungen liegen ECoreporter.de vor. Sie umfassen mehr als 80 DIN A4 Seiten und definieren sehr detailliert Standards für photovoltaische und solarthermische Anlagen. Dabei haben sich die Autoren umfassend Gedanken über den Themenkomplex gemacht, angefangen bei Kundengespräch und Standortbeurteilung bis zu Einzelheiten der laufenden Wartung.

Unabhängig von der Zertifizierung hat der PT Energiefonds einen Kriterienkatalog für die Investition in Photovoltaikanlagen erstellt. Der Fonds erwartet demnach Angebote zu schlüsselfertigen Festpreisen. Die Einspeisezusage des zuständigen Energieversorgers muss vorliegen, außerdem Wartungs- und Betriebsführungsverträge sowie Leistungsbeschrei-

bungen und Garantieerklärungen der Hersteller für Solarmodule und Wechselrichter.

Tröster hebt hervor, dass der PT Energiefonds konservativ gerechnet sei. „Wir haben bei der Kalkulation des Fonds Wert auf eine höchstmögliche Sicherheit gelegt. So haben wir unter anderem mit einem Kaufpreis für die Anlagen von 3.725 Euro/kWp kalkuliert. Tatsächlich zahlen werden wir aber Preise, die deutlich unter diesem Wert liegen“, so der Geschäftsführer der PT Erneuerbare Energien. Basis seien aktuell vorliegende Angebote der Wirsol.

Erstes Projekt übertrifft Prospektprognosen

Wie Tröster gegenüber ECoreporter.de berichtet, wird der Fonds das Projekt in Pforzheim kaufen. Dessen Zahlen bestätigen seine Prognose: Der Kaufpreis liegt demnach mit 3.345 Euro/kWp um gut zehn Prozent unter der Annahme im Emissionsprospekt. Der Zinssatz für die Fremdfinanzierung beträgt 4,3 Prozent, das sind 15 Prozent weniger als für die Prognosesrechnung unterstellt (5,0 Prozent). „Wir konnten die Finanzierung direkt von Wirsol übernehmen“,



Es muss nicht immer Südspanien sein: Ein Beispiel für die intelligente Nutzung von Dachflächen in Deutschland ist diese Solaranlage der Wirsol auf dem Dach eines Wohnmobil- und Caravan-Händlers (Foto: Wirsol)

erklärt Tröster gegenüber ECOreporter.de. Aufgrund seiner Kapitalkraft erhalte der Generalübernehmer von den Banken besonders attraktive Konditionen. Wenn der Fonds sein restliches Kapital zu ähnlichen Bedingungen investieren könne, würde die Gesamtausschüttung auf das Kommanditkapital plus Agio laut Tröster um 26 Prozent auf zirka 265 Prozent steigen. Tröster: „Die günstigeren Einkaufs- und Finanzierungsbedingungen kommen zu 100 Prozent den Anlegern zugute!“

Weitere Pluspunkte des Pforzheimer Projekts sind die Leistungsgarantie von 25 Jahren, die der Modulher-

steller Yingli für die von ihm gelieferten Module vom Typ YL180 gewährt. Zudem beträgt die Produktgarantie fünf Jahre. Mit dem Hersteller der Wechselrichter (Power One) wurde den Angaben zufolge ein Wartungs- und Servicevertrag über 20 Jahre abgeschlossen. Da Wechselrichter ein vergleichsweise störungsanfälliges Bauteil sind, schafft dies einen hohen Grad an Sicherheit für die Anleger. Auch Power One gewährt fünf Jahre Produktgarantie, allgemein üblich sind zwei Jahre. Die Anlage in Pforzheim befindet sich derzeit im Bau, berichtet Tröster. Die Fertigstellung und Übernahme durch den PT Energiefonds solle planmäßig im Oktober erfolgen.



Fazit:

Finanziell

Das Konzept des PT Energiefonds schafft ein hohes Maß an Sicherheit für den Anleger. Grundlage dafür ist die Festlegung auf den ambitionierten RAL-Standard, den Kauf ausschließlich zu schlüsselfertigen Festpreisen, die umfangreichen Garantien und die Kooperation mit dem erfahrenen Generalübernehmer Wirsol.

Die Prognoserechnung erscheint konservativ. Mit dem ersten konkreten Projekt hat der PT Energiefonds unter Beweis gestellt, dass durch günstigere Einkaufs- und Finanzierungsbedingungen höhere Erträge erzielt werden können. Pluspunkte gibt es zudem für die volumenabhängigen Weichkosten und die niedrige Einstiegsschwelle. Sie erlaubt auch Anlegern mit

kleinerem Budget das Investment in diese Geldanlageart.

Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsbilanz wird klar positiv ausfallen: Mit seinen Solarstromanlagen ersetzt der Fonds konventionelle durch Erneuerbare Energie. Negative Effekte durch Flächenverbrauch sind nicht gegeben, da der Fonds nur die ökologisch sinnvolleren Dachanlagen installieren will.

ECOreporter.de-Empfehlung

Der PT Energiefonds eignet sich aufgrund seines Sicherheitsnetzes auch für Anleger mit geringerer Risikoneigung. Empfehlung: Zeichnen.



Basisdaten laut Emissionsprospekt

Anbieterin:

PT Erneuerbare Energien GmbH, Neckarsulm

Fondsname: PT Energiefonds Deutsche Solardächer

Firma der Fondsgesellschaft:

PT Energiefonds Deutsche Solardächer GmbH & Co. KG

Rechtsform: GmbH & Co. KG

Geschäftsführer:

PT Erneuerbare Energien GmbH (Komplementärin)

Treuhänder:

STG Schwarzwald Treuhand GmbH, Freudenstadt

Fondswährung: Euro

Gesamtinvestitionsvolumen (ohne Agio):

8,5 Millionen Euro

Eigenkapitalvolumen (ohne Agio):

2,495 Millionen Euro

Fremdkapitalvolumen: 6,0 Millionen Euro

Mindestzeichnungssumme: 2.500 Euro

Gesamtinvestitionsvolumen (inklusive Agio):

8,625 Millionen Euro

Agio: 5,0 Prozent

Agio: 125.000 Euro

BaFin Gestattung: Ja

Leistungsbilanz des Anbieters: Nein

IDW-Prospektprüfungsbericht: Wird derzeit erstellt.

Mittelverwendungskontrolle:

Steuerberater Jürgen Staneker, Dornstetten-Aach

Generalübernehmer:

Wirsol Deutschland GmbH, Waghäusel

Kaufmännische Betriebsführung:

PT Erneuerbare Energien GmbH, Neckarsulm

Technische Betriebsführung:

Wirsol Deutschland GmbH, Waghäusel

Gesamtinvestition je kWp:

durchschnittlich 4107 Euro (Prognose)

Ertragsgarantie: Nein

Degradation der Module: 0,3 Prozent

Sensitivitätsanalyse: Ja

Anteile handelbar: Nein

Laufzeit: bis 31.12.2029

Kündigungsfrist: kein ordentliches Kündigungsrecht

aber Rückgabeoption zum 31.12.2019

Prüfung der künftigen Jahresabschlüsse durch Wirtschaftsprüfer: Ja

Versicherungen:

Versicherungspaket mit Betriebsunterbrechungs-

versicherung, Betriebshaftpflichtversicherung und

All-Gefahren-Sachversicherung

Sicherungssysteme: k.A.

Bitte sorgfältig beachten:

Geldanlagen sind mit Risiken verbunden, die sich im Extremfall in einem Totalverlust der eingesetzten Mittel niederschlagen können. Die von uns bereit gestellten Informationen sind keine Kaufaufforderungen oder Anlageempfehlungen - denn wir kennen z.B. Ihre persönlichen Vermögensverhältnisse und Ihr Anlegerprofil nicht. Zwischen Lesern und dem Verlag entsteht kein Beratungsvertrag, auch nicht stillschweigend. Die Redaktion recherchiert sorgfältig. Eine Garantie für die Richtigkeit und für richtige Schlussfolgerungen wird dennoch ausgeschlossen - auch uns kann einmal ein Fehler unterlaufen. Finanzdienstleister können sich also nicht allein auf unsere Informationen stützen. Jegliche Haftung wird

ausgeschlossen, auch für Folgeschäden, etwa Vermögensschäden. Unsere Texte machen in keinem Falle eine individuelle Beratung und Beschäftigung mit den Angeboten entbehrlich. Bitte beachten Sie, dass sich zwischen unserer Recherche und Ihrer Lektüre Änderungen ergeben können. Weder die Veröffentlichung noch ihr Inhalt, Auszüge des Inhalts noch eine Kopie darf ohne unsere vorherige Erlaubnis auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden - andernfalls liegt ein strafrechtlich bewehrter Urheberrechtsverstoß vor.

**Ihre ECOreporter:
für Sie da unter redaktion@ecoreporter.de**

ECOreporter.de

Herausgeber: ECOreporter.de AG

Verlagsanschrift:

Weidenbohrerweg 15, 44269 Dortmund
Tel.: 0231 - 477 359 60, Fax: 0231 - 477 359 61
E-Mail: redaktion@ecoreporter.de
www.ecoreporter.de

Chefredaktion:

Jörg Weber
Redaktion:
Christoph Lützenkirchen
Jürgen Röttger

Verlag: ECOreporter.de AG
Vorstand und ViSdP.: Jörg Weber
Layout: Hans-Martin Julius

