ECOanlagecheck
nachhaltig investieren
06
2012

Die unabhängige Analyse ethischer und nachhaltiger Geldanlagen | 26. Juni

Der Solarpark Weißenfels
(Quelle aller Fotos: Green City Energy)

ECOanlagecheck: Solarpark Weißenfels

Geschlossener Fonds von Green City Energy mit bereits bestehender Solaranlage

Bereits ihren sechzehnten Solarfonds hat die Green City Energy AG aus München aufgelegt. Der Fonds investiert in einen Solarpark in Sachsen-Anhalt, der seit Ende 2011 am Netz ist. Die erwartete Gesamtausschüttung liegt bei 218 Prozent nach 20 Jahren. Anleger können sich ab 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio beteiligen. Der ECOanlagecheck analysiert das Angebot.

Der Solarpark Weißenfels befindet sich auf einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche am Ortsrand von Weißenfels, rund 50 Kilometer von Leipzig entfernt. Der bislang zweitgrößte Solarpark in der Unternehmensgeschichte von Green City Energy hat eine Nennleistung von rund 7,6 Megawattpeak (MWp).

Fondsinitiatorin und Leistungsbilanz

Initiatorin des Fonds ist die Green City Energy AG aus München. Das Unternehmen entstand 2005 aus der 1990 gegründeten Umweltorganisation Green City e.V. und hat aktuell über 80 Mitarbeiter. Der Verein Deutscher Nachhaltigkeitspreis e.V. hat Green City Energy für das Konzept des kommunalen Bürgersolarparks Garching als Top 3 in der Kategorie „Deutschlands nachhaltigste Initiativen 2010“ ausgezeichnet. Im Rahmen

des letztjährigen Sustainability Congresses erhielt Green City Energy die Auszeichnung als nachhaltigstes Unternehmen.

Seit 2003 hat Green City Energy 15 Solarfonds aufgelegt. Laut der Leistungsbilanz 2010 liegen die Gesamtausschüttungen bei acht Fonds über Plan, bei einem Fonds im Plan und bei vier Fonds leicht unter Plan. Zwei Solarfonds starteten erst 2011, so dass für sie noch kein Soll/Ist-Vergleich vorliegt.

Jens Mühlhaus, Vorstand Green City Energy AG

Eigenkapitalhöhe und Platzierungsgarantie

Gesamtinvestitionsvolumen: 17,90 Millionen Euro
Eigenkapitalvolumen: 5,07 Millionen Euro (28,3 Prozent)
Platzierungsgarantie: Ja
Agio: 0,25 Millionen Euro (1,4 Prozent)
Fremdkapitalvolumen: 12,58 Millionen Euro (70,3 Prozent)

Die Fremdfinanzierung erfolgt über die Triodos Bank in Frankfurt am Main. Sie ist aufgeteilt in ein KfW-Darlehen in Höhe von 10 Millionen Euro mit einem Zinssatz von 3,6 Prozent und ein Triodos-Hausbankdarlehen von rund 2,4 Millionen Euro mit einem Zinssatz von 5,35 Prozent. Laut Prospekt sind die Darlehen bereits vollständig an die Fondsgesellschaft ausbezahlt worden. Die Darlehen haben eine Laufzeit von 18 Jahren bei einer Zinsbindungsfrist von zehn Jahren. Für die Zeit nach den zehn Jahren kalkuliert die Anbieterin mit einem Zinssatz von sechs Prozent.

Fondsnebenkosten

(in Prozent des Eigenkapitalvolumens ohne Agio)
Agio: 5,0 Prozent
Fondskonzeption und Eigenkapitalvermittlung (ohne Agio): 4,8 Prozent
Platzierungsgarantie: 0,5 Prozent
Rechts- und Steuerberatung: 0,6 Prozent
Anlaufkosten: 0,8 Prozent
Gesamtweichkosten: 11,7 Prozent

Die Gesamtweichkostenquote liegt deutlich unter dem Durchschnittsbereich der von ECOreporter.de in den letzten zwölf Monaten analysierten Solarfonds – das ist für die Anleger günstig. Green City Energy hat nach eigenen Angaben keine Projektvermittlungsprovisionen gezahlt, so dass auch hierdurch gewährleistet ist, dass das Geld der Anleger weitestgehend in Solaranlagen fließt.

Laufende Kosten

Technische Betriebsführung (inkl. Wartung und Instandsetzung, erstes Jahr): 10,5 Euro pro Kilowattpeak (kWp)
Kaufmännische Geschäftsführung (inkl. Fondsverwaltung, erstes Jahr): 4,4 Euro/kWp
Kostensteigerung (vertragliche Indexierung): 3,0 Prozent pro Jahr.

Sowohl die Kosten der technischen Betriebsführung als auch die Kosten für die kaufmännische Geschäftsführung auf Ebene der Fondsgesellschaft liegen an der unteren Grenze des marktüblichen Bereichs, so dass hier eine günstige Kostenstruktur vorliegt. Die Betriebskostenquote (Betriebsausgaben/prognostizierte Stromerlöse) ist mit durchschnittlich rund 9 Prozent sehr niedrig, da die Fondsgesellschaft das Grundstück, auf der der Solarpark Weißenfels errichtet wurde, nicht gepachtet, sondern für rund 1,13 Millionen Euro gekauft hat. Der Kaufpreis entspricht ungefähr der Summe, die der Fonds bei marktüblichen Pachtzahlungen für eine zwanzigjährige Pacht des Grundstücks insgesamt gezahlt hätte. Der finanzielle Vorteil für den Fonds besteht darin, dass er am Ende der Fondslaufzeit einen Erlös aus der Verwertung des Grundstücks erzielen kann.

Laufzeit und Ausschüttungen

Laufzeit: bis zum 31. Dezember 2031, keine vorzeitige ordentliche Kündigung möglich
Gesamtausschüttung (Prognose): 218 Prozent (inkl. 105 Prozent Kapitalrückzahlung)
Ausschüttung durch Verkaufserlös (Prognose): 51 Prozent
Rendite vor Steuern pro Jahr (IRR, Prognose): 5,9 Prozent
Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Einkaufsfaktor (Kaufpreis Solaranlagen/Stromerlöse erstes Jahr): 9,5
Gesamtinvestition: 2.362 Euro/kWp
Einspeisevergütung: 21,11 Eurocent/kWh

Die Gesamtinvestition pro kWp ist für einen deutschen Solarfonds mit einer Anlage aus 2011 leicht erhöht, da das Grundstück, auf dem sich der Solarpark befindet, nicht gepachtet, sondern gekauft wurde. Das 18,3 Hektar große Grundstück hat rund 1,13 Millionen Euro ge-

kostet (6,3 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens), umgerechnet rund 6,2 Euro/m². In der Prognoserechnung wird angenommen, dass nach 20 Jahren das Grundstück zu 100 Prozent des Kaufpreises und die Solaranlage zu 10 Prozent der ursprünglichen Anschaffungskosten veräußert werden können.

Technik und Erträge

Die Anlagen des Solarparks Weißenfels sind mit polykristallinen Modulen des chinesischen Herstellers LDK Solar Co. Ltd bestückt. Die Wechselrichter der Marke SolarMax kommen vom Schweizer Hersteller Sputnik Engineering AG.
LDK Solar gibt für seine Module eine Leistungsgarantie von 90 Prozent der Nennleistung für die ersten zehn Jahre und 80 Prozent für eine Zeitdauer von 25 Jahren. Produkthaftung und Gewährleistung der Hersteller für ihre Module und Wechselrichter bestehen über fünf Jahre. Zudem wurde mit dem Wechselrichterhersteller ein Service-Vertrag über 25 Jahre abgeschlossen, der eine Verfügbarkeitsgarantie der Wechselrichter von mindestens 97 Prozent mit einschließt.

Die beiden Gutachter, die BEC Engineering GmbH aus Ottersberg und das Iphat Institut für Photovoltaik und Halbleitertechnik aus Freiberg in Sachsen, das zwei Gutachten erstellt hat, erwarten im Durchschnitt einen Stromertrag von 996 kWh/kWp. Für die Prospektkalkulation hat die Anbieterin einen Sicherheitsabschlag von rund 2,6 Prozent vom Mittelwert der drei Gutachterwerte vorgenommen. Den sich somit ergebenden kalkulatorischen Stromertragswert von 970 kWh/kWp garantiert die Green City Energy Verwaltungs GmbH (Fondsverwaltung) für einen Zeitraum von fünf Jahren ab 2012. Als Gegenleistung für die Übernahme der Ertragsgarantie erhält die Garantin während der Garantiezeit 50 Prozent von eventuell erzielten Mehrerträgen aus der Stromeinspeisung.
Nach den fünf Jahren Garantiezeit wird für die Prognoserechnung eine einmalige Leistungsabnahme der Module (Degradation) von 1,2 Prozent angesetzt. Ab dem sechsten Jahr wird mit einer Degradation von 0,2 Prozent pro Jahr kalkuliert.

Laut Prospekt lagen die Stromerträge des Solarparks Weißenfels in den ersten vier Monaten des Geschäftsjahres 2012 über Plan. Aufgrund der kurzen Laufzeit der Solaranlagen kann noch nicht abschließend beurteilt werden, ob diese Mehrerträge wetter- oder bauartbedingt sind.

Ökologische Wirkung

Der Solarpark Weißenfels wurde auf einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche errichtet. Ein Fachbüro für Landschaftsplanung kommt in einem Gutachten zu der naturschutzfachlichen Bewertung, dass mit der Er-

richtung der Solaranlage eine Aufwertung des Gebietes erfolgt ist. Die energetische Amortisationszeit der Solarparks Weißenfels liegt bei rund zwei Jahren. In dieser Zeit erzeugen die Solaranlagen die Energiemenge, die bei Herstellung, Transport und Wartung der Anlagen verbraucht werden. Zum Vergleich: Kohle- und Kernkraftwerken amortisieren sich energetisch aufgrund des dauerhaften Verbrauchs von fossilen Energieträgern als Brennstoff gar nicht.

Mit der Stromproduktion des Solarparks können voraussichtlich jährlich circa 5.000 Tonnen CO2 gegenüber der Stromgewinnung aus konventionellen Kraftwerken eingespart werden. Mit der produzierten Strommenge können bei einem durchschnittlichen Stromverbrauch von 3.500 kWh rund 2.200 Haushalte jährlich versorgt werden.

Risiko

Das Solarkraftwerk des Fonds ist seit Ende Dezember 2011 vollständig am Netz, so dass keine Fertigstellungs- und Inbetriebnahmerisiken bestehen. Laut Prospekt lag der Stromertrag des Solarparks in den ersten vier Monaten über dem prognostizierten Wert. Der Darlehensvertrag ist abgeschlossen und der Darlehensbetrag vollständig an die Fondsgesellschaft ausbezahlt, sodass die Fremdfinanzierung des Solarparks gesichert ist. Da der Solarpark bereits 2011 ans Netz gegangen ist, ist er von den andauernden Diskussionen über den Zeitpunkt und die Höhe der Kürzung der Einspeisevergütung für Solarstrom von Solaranlagen, die 2012 errichten wurden/werden, nicht betroffen.

Der Beteiligungsprospekt führt einige Details summarisch auf. Beispielsweise sind die Inhalte der Verträge (z. B. Generalunternehmer-, Vollwartungs-, Eigenkapital-Zwischenfinanzierungs- und Ertragsgarantieverträge) im Prospekt nicht näher erläutert. Nachfragen hat die Fondsinitiatorin aber umfassend beantwortet.

Fazit:

Finanziell

Der Solarpark Weißenfels ist seit fünf Monaten am Netz und liefert bislang überdurchschnittliche Erträge. Die prognostizierte Rendite ist nicht überdurchschnittlich, aber die Fondskalkulation ist insgesamt kaufmännisch vorsichtig und birgt die Möglichkeit, mehr Erträge zu erzielen. Zudem könnte der Fonds von einem Wertzuwachs des Grundstücks, auf dem sich der Solarpark befindet, profitieren. Die Weichkostenquote und die laufenden Fondskosten sind gering, was für die Anleger günstig ist.

Stärken
Solarpark seit mehreren Monaten in Betrieb
Fremdfinanzierung zu guten Konditionen gesichert
Erfahrene Solarfonds-Initiatorin mit positiver Leistungsbilanz
Geringe Weichkostenquote
Geringe laufende Fondskosten

Schwächen
Keine Risikostreuung über mehrere Standorte
Informationsgehalt des Prospektes unterdurchschnittlich

Chancen
Höhere Stromerträge
Höherer Verkaufserlös für das Grundstück

Risiken
Energieertragsschwankungen

Nachhaltigkeit

Green City Energy hat auch das Solarprojekt Weißenfels unter besonderer Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten realisiert. Rund 5.000 Tonnen Kohlendioxid können durch die Stromproduktion des Solarparks pro Jahr eingespart werden.

ECOreporter.de-Empfehlung

Der sechzehnte Solarfonds des erfahrenen Initiators Green City Energy investiert in einen bereits Strom einspeisenden Solarpark mit gesicherter Finanzierung. Neben diesen drei Sicherheitsmerkmalen überzeugt der Fonds auch mit seiner günstigen Kostenstruktur. Insgesamt ein nachhaltiges Investment.

Basisdaten

Anbieterin und Emittentin: Green City Energy Service GmbH & Co. Weißenfels KG, Weißenfels
Komplementärin und Geschäftsführerin:
Green City Energy Service GmbH, München
Fondsinitiatorin und Platzierungsgarantin:
Green City Energy AG, München
Treuhänderin: Green City Projekt GmbH, München
Beteiligungsform: Treugeber oder Direktkommanditist

Fondswährung: Euro
Gesamtinvestitionsvolumen: 17,9 Millionen Euro
Eigenkapitalvolumen (ohne Agio):
5,1 Millionen Euro
Mindestzeichnungssumme: 5.000 Euro
Agio: 5 Prozent
Laufzeit: bis zum 31. Dezember 2031

BaFin-Gestattung: Ja
Leistungsbilanz: Ja
IDW-Prospektprüfungsbericht: Nein
Mittelverwendungskontrolle: Nein
Sensitivitätsanalyse: Nein
Haftsumme: 100 Prozent der Kommanditeinlage (Außen- und Innenverhältnis)

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 reporter@ecoreporter.de

Herausgeber: **ECOreporter.de AG**
vertreten durch
Jörg Weber (Vorstand)
Kirsten Prinz (Aufsichtsrat)
Sitz:
Semerteichstraße 60
44141 Dortmund
Tel.: 0231 / 477 359 60
Fax: 0231 / 477 359 61
E-Mail: info@ecoreporter.de

USt-ID: DE 220 80 8713
(Handelsregisterlicher Sitz: Dortmund (HRB 20473)

Redaktion:
Jörg Weber (Verantwortlich i.S.d.P.),
Jürgen Röttger, Philip Akoto, Ronald Zisser,
Artjom Maksimenko

Layout:
Hans-Martin Julius, ilt-julius.de

ECOanlagecheck: die neutrale und unabhängige Analyse

Seit dem Jahr 2000 analysiert die ECOreporter.de AG geschlossene nachhaltige Fonds. Die Analyse ist neutral und erfolgt nicht im Auftrag der Anbieter, die auch keinen Auftrag an ECOreporter erteilen. ECOreporter finanziert die eigene Arbeit hauptsächlich durch die Abo-Zahlungen der ECOreporter-Leser.

ECOreporter ist bemüht, sämtliche nachhaltigen geschlossenen Fonds und Genussscheine des Marktes einem ECOanlagecheck zu unterziehen. Ein Anspruch auf einen solchen Check gibt es jedoch nicht. Anbieter und Initiatoren können der Redaktion gerne Prospekte und andere Unterlagen mailen oder senden. Anbieter, die einen ECOanlagecheck – unabhängig von der Bewertung – ihren Interessenten oder Partnern zur Verfügung stellen wollen, müssen dafür einmalig eine Lizenz erwerben. Unbefugte Weitergabe ist ein Gesetzesverstoß.

ECOreporter befolgt eine eigene Analysemethode, die kontinuierlich verbessert wird. Der ECOanlagecheck ist keine Anlageempfehlung, sondern eine Einschätzung und Meinung der Redaktion insbesondere zu Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes sowie zu dessen Nachhaltigkeit.

ECOanlagechecks beruhen auf Prospekten der Anbieter, auf Gesprächen und sonstiger Kommunikation mit ihnen sowie auf der Recherche in anderen Quellen – jeweils bis zum Zeitpunkt des Erscheinens.

Anleger sollten auf jeden Fall auch das von einem Wirtschaftsprüfer nach dem Standard IDW S 4 erstellte Prospektgutachten einsehen, das der Anbieter zur Verfügung stellen sollte, so er es in Auftrag gegeben hat.