



Photovoltaik-Anlage Kabelsketal  
(Quelle: UDI/VEXX)

## ECOanlagecheck: „VEXX-Energy Solarfonds Nr. 3“

Geschlossener Fonds investiert in Solarkraftwerk auf deutscher Gewerbefläche

Der dritte Solarfonds, den die VEXX-Gruppe aus Berlin in Zusammenarbeit mit UDI aus Nürnberg aufgelegt hat, investiert in einen Solarpark in Sachsen-Anhalt. Die Solar-Freiflächenanlage speist seit Juni 2011 Strom ins Netz. Anleger können sich ab 5.000 Euro plus 5 Prozent Agio an dem Fonds beteiligen. Der ECOanlagecheck analysiert das Angebot.

Die Solaranlagen mit einer Nennleistung von 4,48 Megawattpeak (MWp) stehen etwa vier Kilometer südöstlich der Stadtgrenze von Halle auf einem rund 16 Hektar großen, ebenen Gelände, das als Ge-

werbefläche ausgewiesen ist. Verbaut sind Produkte weltweit führender Hersteller: Dünnschichtmodule von First Solar und Wechselrichter von SMA aus Kassel.



### Eigenkapitalhöhe und Platzierungsgarantie

Gesamtinvestitionsvolumen: 9,7 Millionen Euro  
Eigenkapitalvolumen: 2,28 Millionen Euro (23,5 Prozent)  
Platzierungsgarantie: Ja  
Agio: 0,11 Millionen Euro (1,1 Prozent)  
Fremdkapitalvolumen: 7,15 Millionen Euro (73,7 Prozent)

Laut Prospektnachtrag wird die UDI Projektgesellschaft mbH der Fondsgesellschaft ein unverzinsliches Darlehen von 0,16 Millionen Euro (1,7 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens) gewähren. Die Rückzahlung des Darlehens ist erfolgsabhängig. Sie erfolgt ausschließlich aus Stromerlösen, die über denen der Prospektkalkulation liegen. Die Platzierungsgarantie stellt die UDI UmweltDirekt-Invest-Beratungsgesellschaft mbH, die auch die Eigenkapitalvermittlung übernimmt.

Die Fremdfinanzierung ist gesichert. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 18 Jahren und wird von der Bank mit einem Disagio von vier Prozent ausbezahlt. Der Zinssatz ist für 10 Jahre auf 3,9 Prozent fest abgeschlossen. Die Prognoserechnung geht davon aus, dass der Zinssatz nach Ablauf der Zinsbindung bei 4,8 Prozent liegen wird.

Zur Vorfinanzierung der Eigenkapitalanteile und der Umsatzsteuererstattungen hat die Fondsgesellschaft zwei Zwischenfinanzierungen zu einem Zinssatz von 8,5 Prozent bzw. 10,75 Prozent pro Jahr abgeschlossen.

### Fondsnebenkosten

(in Prozent des Eigenkapitalvolumens ohne Agio)

Agio: 5,0 Prozent  
 Eigenkapitalvermittlung (ohne Agio): 5,0 Prozent  
 Konzeption: 2,0 Prozent  
 Prospekterstellung: 0,9 Prozent  
 Projektierung: 2,1 Prozent  
 Sonstiges: 3,2 Prozent  
 Gesamtweichkosten: 18,2 Prozent

### Laufende Kosten

Technische Betriebsführung (inkl. Instandhaltung, Durchschnitt pro Jahr): 18,4 Euro pro Kilowattpeak (kWp)  
 Pacht und Versicherung (Durchschnitt pro Jahr): 17,3 Euro/kWp  
 Kaufmännische Geschäftsführung (inkl. Fondsverwaltung, erstes Jahr): 4,0 Euro/kWp  
 Kostensteigerung (Betriebsführung: Kalkulation; Geschäftsführung: Vertrag): 2,0 Prozent pro Jahr

Der Anteil der Betriebskosten im Verhältnis zum Stromerlös beträgt im Durchschnitt ungefähr 17,5 Prozent. Die vereinbarten Pachtzahlungen liegen pro kWp ge-

rechnet leicht über dem Durchschnitt bei Freiflächenanlagen.

Für die technische Betriebsführung hat die Fondsgesellschaft mit der juwi Solar GmbH einen Vertrag mit einer Laufzeit bis 2031 abgeschlossen. Dieser Vertrag beinhaltet laut Prospekt die Inspektionen, Wartungen (inkl. Kleinteile von 1.120 Euro jährlich), das Controlling der Solaranlage einschließlich der Wechselrichter sowie die Grundstückspflege. Der Vertrag sieht eine anfängliche jährliche Vergütung von rund 40.000 Euro vor, die an die Inflationsentwicklung gekoppelt ist. Insgesamt bewegen sich die Kosten für die technische Betriebsführung im marktüblichen Bereich. Die Kosten für die kaufmännische Geschäftsführung sind dagegen vergleichsweise niedrig.



Georg Hetz, UDI-Geschäftsführer, beim Ortstermin, rechts im Bild (Quelle: UDI/VEXX)

### Laufzeit und Ausschüttungen

Laufzeit: geplant bis Ende 2031  
 Gesamtausschüttung: 254 Prozent (inkl. 105 Prozent Einzahlung)  
 Ausschüttung durch Verkaufserlös (bezogen auf das Eigenkapital): 32 Prozent  
 Rendite vor Steuern pro Jahr (IRR): 6,7 Prozent  
 Einkaufsfaktor (Herstellungskosten/Stromerlöse erstes Jahr): 9,2  
 Gesamtinvestition: 2165 Euro/kWp  
 Einspeisevergütung: 0,2111 Euro/kWh

Die Fondsgesellschaft hat mit der UDI Projektgesellschaft mbH einen Vertrag abgeschlossen, wonach diese die Solaranlage des Fonds Ende 2031 zu einem Preis



Teilansicht der Anlage in Sachsen-Anhalt (Foto: UDI/VEXX)

von 738.000 Euro kauft. Die Gesamtinvestition pro kWp ist gering, unter anderem, weil Dünnschichtmodule verwendet werden, die weniger kosten als kristalline Module. Die Solaranlage wurde zu einem Pauschalpreis von 1.845 Euro/kWp vom Generalunternehmer juwi Solar errichtet.

### **Technik und Erträge**

Der Solarpark des Fonds ist mit Dünnschichtmodulen des US-amerikanischen Herstellers First Solar bestückt. First Solar garantiert, dass die Module 90 Prozent der Modulnennleistung für zehn Jahre und 80 Prozent der Nennleistung für 25 Jahre erreichen. Die Wechselrichter des Typs Sunny Central 630 CP kommen vom deutschen Weltmarktführer SMA Solar Technology AG aus Niestetal. Die Werksgarantie beträgt fünf Jahre. Für die 15 Jahre danach hat die Fondsgesellschaft mit SMA einen Teilegarantievertrag und einen Vertrag „Diagnose + Reparatur“ abgeschlossen.

Es gibt zwei Ertragsgutachten für den Solarpark: Das Ingenieurbüro Dr. Bergmann aus Ilmenau errechnete einen spezifischen Ertrag von 1.004 kWh/kWp. Die Module 24 GmbH & Co. KG aus Heppenheim ermittelte einen spezifischen Ertrag von 1.021 kWh/kWp. Für die Prognoserechnung wurde der Mittelwert aus

beiden Gutachten verwendet. Die Kalkulation berücksichtigt zudem eine jährliche altersbedingte Abnahme der Modulleistung (Degradation) von 0,5 Prozent. Der Betriebsführerin juwi Solar gibt keine Verfügbarkeits- oder Leistungsgarantie für den Solarpark des Fonds.

### **Ökologische Wirkung**

Der Solarpark wurde auf einer Freifläche errichtet, die von der Gemeinde als Gewerbefläche ausgewiesen wurde. Die verwendeten Dünnschichtmodule von First Solar basieren auf der Cadmiumtellurid (CdTe)-Technologie. Die Entsorgung von alten CdTe-Dünnschichtmodulen ist aufgrund der enthaltenen umweltschädlichen Stoffe nicht unproblematisch. First Solar hat deswegen ein umfassendes Rücknahme- und Recycling-Programm für seine Module entwickelt. Das Programm gilt laut Prospekt auch für die Module der Solarparks des Fonds, wenn die Betreibergesellschaft des Solarparks nach Ablauf der Betriebszeit keine anderweitige Verwendung für die Module hat.

Mit der Stromproduktion der Solarparks des Fonds können voraussichtlich jährlich circa 3.000 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Mit der produzierten Strommenge können bei einem durchschnittlichen Stromverbrauch von 3.500 kWh ungefähr 1.300 Haushalte jährlich versorgt werden.

## **Risiko**

Der Solarpark liefert seit Anfang Juni 2011 Strom ins Netz, so dass das Fertigstellungsrisiko entfällt. Es besteht ferner kein Platzierungsrisiko. Auch die Fremdfinanzierung ist bereits gesichert.

Die Rückflussprognose unterstellt, dass die Anleger die Gewerbesteuer, die der Fonds zu zahlen hat, vollständig auf ihre Einkommenssteuer anrechnen können. Zu einer vollständigen Anrechenbarkeit kommt es aber nur bei einer bestimmten Relation von Hebesatz und individuellem Einkommenssteuersatz. Zudem sind weitere Aspekte der individuellen Steuersituation eines Anlegers ausschlaggebend. Es ist daher auch möglich, dass für Anleger die Möglichkeit der Gewerbesteueranrechnung entfällt. Die Prognoserechnung geht davon aus, dass durch Steueranrechnungen eine zusätzliche Ausschüttung von rund 20 Prozent für den Anleger erzielt wird.

Die Fondsgesellschaft hat mit der UDI Projektgesellschaft mbH einen Kaufvertrag abgeschlossen. Dieser sieht vor, dass die UDI Projektgesellschaft mbH den Solarpark zum 31. Dezember 2031 zu einem Preis von 738.040 Euro kauft. Für den Fonds besteht das Risiko,

dass die UDI Projektgesellschaft mbH in 20 Jahren nicht mehr am Markt oder aus anderweitigen Gründen nicht in der Lage ist, den Vertrag zu erfüllen und den Kaufpreis zu zahlen. Wenn kein anderer Käufer gefunden werden könnte, würde die Schlussauszahlung des Fonds deutlich geringer ausfallen, zudem fielen Rückbaukosten an – oder die Anlagen würden weiter betrieben.

---

## **Fazit:**

### **Finanziell**

Der Fonds investiert in einen bereits am Netz befindlichen Park. Initiator ist die VEXX-Gruppe, die bislang zwei Solarfonds realisiert hat. Mit UDI hat VEXX einen erfahrenen Partner an der Seite. Zudem wurde bei der Auswahl der Technik-Partner für die Realisierung des Solarparks renommierte Unternehmen berücksichtigt: juwi Solar (Generalunternehmer), First Solar (Module) und SMA (Wechselrichter) stehen bekanntermaßen für Qualität.

Die prognostizierte Rendite ist für einen Solarfonds, der in einen 2011 in Deutschland errichteten Solarpark mit entsprechenden Einspeisevergütungen investiert, leicht überdurchschnittlich hoch.



*Unterkonstruktion eines Anlagenteils (Quelle: UDI/VEXX)*

## Nachhaltigkeit

Der Solarpark des Fonds, auf einer Gewerbefläche angesiedelt, kann als nachhaltig gelten. Ein positiver Aspekt ist die kurze energetische Amortisationszeit der Dünnschichtmodule: Sie liefern binnen Monaten die Energie, die nötig war, um sie herzustellen.

## ECOreporter.de-Empfehlung

Der dritte Solarfonds der VEXX-Gruppe überzeugt mit erfahrenen Projektpartnern. Die bereits erfolgte Fertigstellung des Solarparks und deutsche Gesetze sorgen für ein Plus an Sicherheit – insgesamt eine nachhaltige Geldanlage.

### Basisdaten

Anbieterin, Prospektverantwortliche und Fondsgesellschaft (Emittentin): VEXX-Energy Invest 3 GmbH & Co. KG, Berlin

Komplementärin: VEXX-Energy 3 GmbH, Berlin

Treuhänderin und Gründungskommanditistin: DEU-TRAG Trust-Corporation GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Berlin

Eigenkapitalvermittlung: UmweltDirektInvest-Beratungsgesellschaft mbH, Roth Beteiligungsform: Treugeberin

Fondswährung: Euro

Gesamtinvestitionsvolumen: 9,7 Millionen Euro

Eigenkapitalvolumen (ohne Agio): 2,275 Millionen Euro

Mindestzeichnungssumme: 5.000 Euro (höhere Summen müssen durch 1.000 teilbar sein)

Agio: 5 Prozent

Laufzeit (geplant): 20 Jahre

BaFin-Gestattung: Ja

Leistungsbilanz: Nein

IDW-Prospektprüfungsbericht: Nein, Prospekt wurde aber nach IDW-Standard erstellt

Mittelverwendungskontrolle: Rechtsanwalt Joachim Eckert, Berlin

Sensitivitätsanalyse: Ja

Prospekthaftung: 6 Monate

Haftsumme: 10 Prozent der Kommanditeinlage (Außenverhältnis), 100 Prozent der Kommanditeinlage (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](mailto:reporter@ecoreporter.de)**

Herausgeber: **ECOreporter.de AG**

vertreten durch

Jörg Weber (Vorstand)

Kirsten Prinz (Aufsichtsrat)

Sitz:

Weidenbohrerweg 15

44269 Dortmund

Tel.: 0231 / 477 359 60

Fax: 0231 / 477 359 61

E-Mail: [info@ecoreporter.de](mailto: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

Layout:

Hans-Martin Julius, [ilt-julius.de](mailto: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 Abzahlungen 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.