



Nachhaltig und renditestark

Der „Green City Energy Bio & Solar II“ im ECOreporter.de-Anlagecheck

Gut sieben Prozent Rendite und insgesamt 257 Prozent Ausschüttung: In der derzeitigen Niedrigzinsphase verlockend, was der geschlossene Erneuerbare-Energie-Fonds „Bio & Solar II“ der Münchener Green City Energy beinhaltet. Ab 5.000 Euro können Anleger einsteigen. ECOreporter.de hat das Angebot geprüft und gibt eine Empfehlung.

Der Fonds Bio & Solar II beteiligt sich an vier Projektgesellschaften in den Bereichen Solar- und Bioenergie. Die Anlagen sollen eine elektrische Gesamtleistung von vier Megawatt (MW) erreichen. Die Initiatorin Green City Energy will insgesamt 4,25 Millionen Euro für den Fonds einwerben.

Die Anlagen

Mit 1,35 Millionen Euro soll sich der Bio & Solar II am Solarpark Perl im Saarland beteiligen. Das Projekt umfasst Solaranlagen mit 1,4 MW Leistung auf zwei Dächern. Weitere 950.000 Euro will der Fonds für die Beteiligung am Solarpark Sachsen Sonne aufwenden. Das Vorhaben bündelt Solaranlagen mit 0,97 MW Leistung auf 26 Dächern an drei Standorten in Sachsen und Thüringen. Das dritte Solarkraftwerk des Bio & Solar

II liegt den Angaben zufolge in Maxdorf in Rheinland-Pfalz. Die zwei Solaranlagen des Solarpark Pfalz auf Dächern von Leerguthallen eines Obst- und Gemüsemarktes sollen zusammen ein MW leisten. Der Fonds soll sich hier mit 900.000 Euro engagieren. Die drei Solarprojekte des Fonds sollen noch in 2009 ans Netz gehen.

Einziges Biogasprojekt des Fonds ist die Biogasanlage Hohenau im gleichnamigen Ort im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau. Die Anlage mit einer Leistung von 580 Kilowatt elektrisch (kW_{el}) und 616 Kilowatt thermisch (kW_{th}) soll ausschließlich mit nachwachsenden Rohstoffen und landwirtschaftlichen Abfallprodukten wie Gülle und Mist betrieben werden. In die Finanzierung sollen 960.000 Euro Eigenkapital aus dem Bio & Solar II einfließen. Die Biogasanlage soll bis Mitte 2010 fertig gestellt werden.

„Alle erforderlichen Genehmigungen für die Kraftwerke liegen vor, die Anlagen befinden sich bereits im Bau“, sagt Markus Faul-Seebauer, Leiter Unterneh-

*Bild oben: Aufdachanlage
(Quelle: Unternehmen)*

mensfinanzierung von Green City Energy, auf Nachfrage von ECOreporter.de. Die Solarkraftwerke werden durch Green City Energy als Generalunternehmer selbst errichtet und schlüsselfertig an die Projektgesellschaft übergeben. Das Biogaskraftwerk wird durch den Generalunternehmer Bio-Projekt GmbH aus Reichertshausen schlüsselfertig erstellt. Anschließend übergibt die Green City Energy es an die Projektgesellschaft. Die Bio-Projekt übernimmt auch die Betriebsführung.

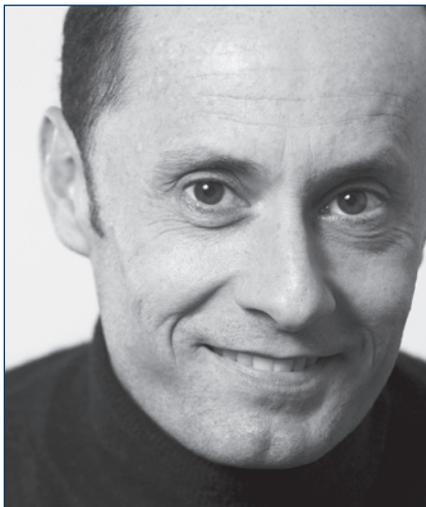
Die Naturenergieanlagen Projekt GmbH (NEAP) ist für die Verwaltung der Photovoltaikanlagen zuständig. Die NEAP verwaltet den Angaben zufolge alle bisher von Green City Energy realisierten Photovoltaik-Anlagen. Die Bioenergie Süd GmbH, eine Tochtergesellschaft der Green City Energy, verwaltet die Biogasanlage Hohenau. Bioenergie Süd betreut bereits das Biogasprojekt Schönsee von Green City Energy.

Rechtliche Konstruktion

Anleger werden Direktkommanditisten oder Treuhandkommanditisten der Green City Energy Service GmbH & Co. Bio & Solar II KG. Treuhänder ist die Green City Projekt GmbH, München. Sie ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft des Green City e.V. Eine weitere Tochter, die Green City Energy Service GmbH, ist als persönlich haftende Gesellschafterin der KG (Komplementärin) und Geschäftsführerin eingebunden. Als Initiator und Prospektherausgeber des Fonds fungiert die Fondsgesellschaft selbst. Eine etwaige Klage auf Prospekthaftung müsste der Anleger somit gegen die Fondsgesellschaft anstrengen, in die er selbst investiert. Faul-Seebauer: „Die Kommanditgesellschaft übernimmt wie üblich die Verantwortung für den Inhalt des Verkaufsprospektes.

Eigenkapitalhöhe, Platzierungsgarantie und Mittelverwendungskontrolle

Der Bio & Solar II investiert sein Eigenkapital in die vier Projektgesellschaften. Diese benötigen zusätzlich dazu 11,89 Millionen Euro Fremdkapital für die geplanten Investitionen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich damit auf 16,14 Millionen Euro. Die Mittelverwendungskontrolle liegt bei der Münchener Anwaltskanzlei Bergheim & Pluta, Rechtsanwälte GbR. Für die Solarparks Perl und Pfalz liegen Green City Energy den Angaben zufolge Finanzierungsangebote



Markus Faul-Seebauer

vor. Zum Stand der Finanzierungsverhandlung für den Solarpark Sachsenonne und die Biogasanlage Hohenau erklärt Faul-Seebauer gegenüber ECOreporter.de: „Die Kreditverträge für Sachsenonne sollen Anfang nächster Woche vorliegen. Über die Finanzierung der Biogasanlage verhandeln wir derzeit mit der Commerzbank und der Hallertauer Volksbank (Stand 2.11.).“

Die Nürnberger UDI - Umwelt Direkt Invest-Beratungs-GmbH ist Vertriebspartnerin der Green City Energy beim Bio & Solar II. Per Vertrag vom 14. September 2009 hat die UDI eine Platzierungsgarantie für Fondsanteile im Wert von bis zu zwei Millionen Euro abgegeben. Für alle von ihr vermittelten Anteile erhält die UDI eine Vertriebsprovision in Höhe von zehn Prozent des Nennbetrags.

Green City Energy selbst hat eigenen Angaben zufolge bereits Fondsanteile im Wert von knapp einer Million Euro platziert.

Fondsnebenkosten

Green City Energy erhebt für den Bio & Solar II kein Agio. Wie Faul-Seebauer auf Nachfrage von ECOreporter.de erläutert, belaufen sich die nicht fondsgebundenen Kosten auf bis zu 1,265 Millionen Euro. Der größte Anteil entfällt dabei auf das Disagio (510.000 Euro), gefolgt von der Liquiditätsreserve (290.000 Euro). Die effektiven Weichkosten oder Fondsnebenkosten betragen 465.000 Euro (Prospekt und Marketing: 160.000 Euro; Eigenkapitalakquisition durch UDI: 200.000 Euro; Bankgebühren: 105.000 Euro). Bezogen auf die Gesamtinvestition ergibt sich somit eine Weichkostenquote von 2,88 Prozent.

Laufende Kosten

Die laufenden Kosten auf Ebene der Fondsgesellschaft betragen laut Emissionsprospekt über die gesamte Laufzeit des Fonds 900.000 Euro. Dem stehen geplante Einnahmen in Höhe von 11,74 Millionen Euro gegenüber.

Auf Ebene der Projektgesellschaften fallen den Angaben zufolge laufende Kosten in Höhe von 23,1 Millionen Euro an, die prognostizierten Einnahmen belaufen sich auf 46,25 Millionen Euro. Die laufenden Kosten entsprechen somit 7,66 Prozent der Einnahmen auf Ebene der Fondsgesellschaft und knapp 50 Prozent

der Einnahmen auf Ebene der Projektgesellschaften. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass die Prognoserechnung des Bio & Solar II Einnahmen aus dem Verkauf der Anlagen zum Ende der Laufzeit des Fonds vorsieht.

Laufzeit und Ausschüttung

Über eine Laufzeit von 20 Jahren soll der Bio & Solar II laut Prognose eine Gesamtausschüttung von 257 Prozent erwirtschaften. Abzüglich der vom Anleger eingezahlten 100 Prozent verbleibt somit ein Überschuss von 157 Prozent. Green City Energy gibt die prognostizierte Rendite vor Steuern mit 7,07 Prozent gemäß interner Zinsfußrechnung an. Die Ausschüttungen sollen schon ab 2010 mit sieben Prozent jährlich einsetzen, bis 2022 kann der Anleger sie als steuerliche Rückführungen der Einlagen (Entnahmen) steuerfrei vereinnahmen. In den letzten vier Jahren der Laufzeit (2027 - 2030) sollen insgesamt 124 Prozent ausgeschüttet werden.

Die früh einsetzenden Ausschüttungen wirken sich unmittelbar auf die Finanzierungsplanung aus: Die Laufzeit der Kredite für die Solarparks beträgt voraussichtlich 18 Jahre, bei einer Zinsbindung von 10 Jahren. Die Finanzierung der Biogasanlage Hohenau ist bei gleicher Zinsbindung auf 15 Jahre ausgelegt. Hier besteht das Risiko, dass die Zinsen nach zehn Jahren steigen könnten. Laut Auskunft von Faul-Seebauer wurde dies in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen auf Projektebene berücksichtigt. „Nach zehn Jahren steigt der Kreditzins in der Prognoserechnung auf 6,5 und 7,0 Prozent“, sagt er im Gespräch mit ECOreporter.de.

Technik und Erträge

Die Solaranlagen sind laut Emissionsprospekt mit Modulen von Heckert Solar, Phönix Solar, Suntech, Inventux und First Solar bestückt. Die Wechselrichter kommen vom Weltmarktführer SMA Solar Technology und von der Fronius Deutschland GmbH. Das Blockheizkraftwerk für die Biogasanlage Hohenau liefert den Angaben zufolge die Firma Hagl aus Geisenfeld. Bei der Prognoserechnung für die Sonnenstromanlagen hat



Aufdach-Anlage im ländlichen Raum (Quelle: Unternehmen)

Green City Energy sich auf die eigenen Erfahrungen verlassen. Faul-Seebauer: „Grundsätzlich lassen wir keine Gutachten erstellen, da wir Erfahrungswerte aus über 100 Anlagen haben. Für den Solarpark Perl hat die Bank dennoch ein Gutachten gefordert. Dieses wurde von Evergy erstellt.“ Als Generalunternehmerin gibt Green City Energy eine einjährige Ertragsgarantie. Für weitere fünf Jahre garantiert die NEAP die Erträge.

Für die Ertragsprognose des Biogaskraftwerks habe die Commerzbank ebenfalls ein Gutachten verlangt, das von der Firma UMR-Gesellschaft für Umweltmanagement und Risiko-Service mbH, Nürnberg erstellt worden sei.

Ökologische Wirkung

Die Kombination von Erneuerbare-Energie-Kraftwerken aus den Bereichen Solar- und Bioenergie im Bio & Solar II ist eine zukunftsweisende Kombination aus grundlastfähiger Bioenergie und der Solarenergie.

Für die ökologische Qualität spricht, dass die Solaranlagen sämtlich auf Dächern montiert wurden. Für das Biogaskraftwerk liegt ein aufwendiges Wärmenutzungskonzept vor, das sich von vielen Projekten anderer Anbieter in diesem Bereich positiv abhebt. Neben dem Blockheizkraftwerk (BHKW) mit einer Leistung von 380 kWel am Standort der Anlage in Hohenau wird ein zweites BHKW mit einer Leistung von 200 kWel im Ortsteil Schönbrunn errichtet, das nur in den Wintermonaten betrieben wird. Zur Versorgung der Anlage soll eigens eine 1,3 km lange Gasleitung verlegt werden. Zur Frage nach den Kosten für die Einbindung des BHKW Schönbrunn erklärt Faul-Seebauer: „Das Wärme- und Kostenkonzept wurde deshalb so gewählt, um so vielen Anwohnern wie möglich den Anreiz zu bieten, von der Betreibergesellschaft Biogas Hohenau

Wärme abzunehmen und sie damit für unser Konzept zu gewinnen.“

Während im Winter Nahwärmekunden die Wärme der Anlage nutzen sollen, ist für den Sommer der Einsatz in der Gärreste- und Hackschnitteltrocknung vorgesehen.

Risiko

Die Leistungsbilanz der Green City Energy ist beeindruckend: Seit 2000 hat das Münchener Un-

ternehmen verschiedene Solarstrom- und Biogasprojekte platziert, die fast alle mehr leisten, als prognostiziert wurde. Der Schwerpunkt lag dabei bisher bei der Photovoltaik.

Der Bio & Solar II investiert laut dem Emissionsprospekt erst dann in die Projektgesellschaften, wenn die Projekte im Bau oder in Betrieb sind. Für alle Projekte gebe es zudem eigene Sicherheitskonzepte. Für die Solarstromvorhaben decke ein All-Risk-Versicherungspaket alle versicherbaren Risiken wie Unwetterschäden, Diebstahl, Vandalismus, etc. ab. Eine Ertragsausfallversicherung sichere längerfristige Ausfallzeiten von bis zu sechs Monaten ab. Weiter sichere eine Bonus-/ Malusregelung dem Fonds die Hälfte der Mehrerträge zu. Mindererträge übernehme die Betriebsführerin NEAP. Die Hersteller der Solarmodule und Wechselrichter geben je fünf Jahre Garantie. Die Leistungsgarantie der Module deckt für zehn Jahre 90 Prozent der Minimalleistung ab, für 25 Jahre 80 Prozent.

Sicherheitsabschläge

Die laut Prospekt noch offene behördliche Genehmigung für das Biogaskraftwerk Hohenau liegt nach Angaben von Faul-Seebauer inzwischen vor. Die Anlage solle im Juni/Juli 2010 betriebsbereit sein. Das Sicherheitskonzept der Green City Energy für die Biogasanlage umfasst ein Wartungspaket der Betriebsführung inklusive Verschleißteile auf 20 Jahre, den Versicherungsschutz durch eine Betreiberhaftpflichtversicherung, eine Maschinenbruchversicherung sowie eine Ertragsausfallversicherung bei Maschinenbruch bzw. biologischer Störung. Welche Verschleißteile sind Bestandteil des Wartungspakets? Faul-Seebauer: „Unser Wartungsvertrag umfasst alle Verschleiß- und Ersatzteile der Anlagen. Lediglich Reparaturen der Bauwerke sind von der Betreibergesellschaft zu tragen.“ Als Beispiele nennt er die Pumpen oder das Einbringssystem. Zusätzliche Sicherheit sollen zudem Sicherheitsabschläge in der Prognoserechnung schaffen. Statt jeweils 8.760 Betriebsstunden jährlich wurden demnach für die beiden BHKW in der Prognoserechnung 4.500 und 7.500 Betriebsstunden angesetzt. Bei der Wärmenutzung sei die Verwertung von nur 75 Prozent angenommen worden. Das Vollwartungskonzept enthält eine Verfügbarkeitsgarantie für die BHKW von 7.500 Betriebsstunden.

Substratversorgung

Die Versorgung der Biogasanlage mit Substraten ist laut Faul-Seebauer durch Lieferverträge mit 20 Jahren Laufzeit abgesichert. Die Anlage laufe vorwiegend auf Grassilage, dadurch bestehe keine Konkurrenz zum

Weltmarkt. Der kalkulierte Preis für die Grassilage liegt seinen Angaben zufolge deutlich über Marktniveau, damit ist er attraktiv für die liefernden Landwirte.

Prognoserechnung

Die Prognoserechnung des Bio & Solar II enthält von 2025 bis 2030 umfangreiche Verkaufserlöse, die der Prospekt nicht erläutert. Bei den Solarparks sei ein Restwert von zehn Prozent angesetzt worden. Hintergrund sei, dass die Mietverträge für die Dächer 25 Jahre liefen, somit stecke nach 20 Jahren noch weiteres Potential in den Anlagen.

„Bei der Biogasanlage haben wir einen Restwert von 30 Prozent unterstellt“, so Faul-Seebauer weiter „Der basiert darauf, dass die Anlage aufgrund des umfassenden Wartungskonzeptes ständig in Schuss gehalten wird und laufend up to date ist.“ Zudem bestünden verlängerbare Lieferverträge und langfristige Pachtverträge für den Standort. Man gehe außerdem davon aus, dass in 20 Jahren die „Netzparität“ (Strom aus Erneuerbaren Energien nicht teurer als die Herstellungskosten konventionell erzeugten Stroms) erreicht sein werde und die Anlagen des Fonds auch ohne garantierte Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz wirtschaftlich funktionieren würden. Bei einem vergleichbaren Biogasprojekt in Seckach konnten wir mit dem betriebsführenden Landwirt eine Kaufoption über 30 Prozent abschließen. Eine Berechnung für die Rendite des Fonds ohne die Verkaufserlöse gibt es nicht.

Fazit:

Finanziell

Der Bio & Solar II verteilt das Anlagerisiko durch Projekte in zwei unterschiedlichen Bereichen der Erneuerbaren Energien. Die Genehmigungen für die Projekte liegen weitgehend vor: Die Solarstromanlagen sollen noch 2009 ans Netz gehen, das Biogaskraftwerk wird gebaut. Die Finanzierung auf Ebene der Einzelprojekte steht zu gut 50 Prozent. Die Weichkosten sind für ein Vorhaben dieser Komplexität ungewöhnlich niedrig. Die Platzierung des Fonds ist durch die Garantie des vertriebsstarken Partners UDI und die bereits verkauften Anteile gesichert.

Die bisherige Leistungsbilanz der Green City Energy ist hervorragend. Ihre Prognoserechnung setzt in erster Linie auf die eigene Erfahrung - und die

ist gut – und erst in zweiter Linie auf unabhängige Gutachten. Weitgehende Garantien schaffen hier allerdings Sicherheit.

Die Fondsinitiatorin hat alle Fragen bereitwilligst beantwortet. Für den Anleger bleibt die Frage, ob die in die Ertragsprognose eingerechneten Verkaufserlöse der Anlagen in 20 Jahren erzielt werden. Die Finanzierung des Biogasprojekts ist noch nicht fixiert. Die Anleger sollen sehr früh Ausschüttungen erhalten, das ist attraktiv.

Ausschlaggebend für den Erfolg des Fonds ist letztlich die Seriosität der Initiatorin Green City Energy.

Diese lag in der Vergangenheit mit ihren Projekten weitestgehend über Plan.

Nachhaltigkeit

Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfüllt der Bio & Solar II höchste Ansprüche.

ECOreporter.de-Empfehlung

Der Bio & Solar II ist ein ökologisch und ökonomisch anspruchsvolles unternehmerisches Investment, dessen aussichtsreiche Perspektive auf der bisherigen guten Bilanz der Green City Energy basiert.

Basisdaten

Anbieter: Green City Energy GmbH
Fondsname: Bio & Solar II
Firma der Fondsgesellschaft:
Green City Energy Service GmbH & Co. Bio & Solar II KG
Persönlich haftende Gesellschafterin:
Green City Energy Service GmbH (GCES), München
Rechtsform: GmbH & Co. KG
Treuhänder: Green City Projekt GmbH

Fondswährung: Euro
Gesamtinvestitionsvolumen (ohne Agio):
16,14 Millionen Euro
Eigenkapitalvolumen (ohne Agio):
4,25 Millionen Euro
Fremdkapitalvolumen:
11,89 Millionen Euro
Mindestzeichnungssumme: 5.000 Euro
Agio: Nein
BaFin Gestattung: Ja
Leistungsbilanz des Anbieters: Ja

IDW-Prospektprüfungsbericht: Nein
Mittelverwendungskontrolle:
Kanzlei Bergheim & Pluta, Rechtsanwälte GbR,
München

Ertragsspezifische Investitionskosten
(Euro pro KW/h) auf Ebene der Einzelprojekte:
Solarpark Sachsenonne: 3,84 EUR/kWh
Solarpark Pfalz: 3,41 EUR/kWh
Solarpark Perl: 3,70 EUR/kWh
Biogas Hohenau: 0,75 EUR/kWhel

Leistungsspezifische Investitionskosten
(Euro pro KW) auf Ebene der Einzelprojekte:
Solarpark Sachsenonne: 3.530 EUR/kW
(incl. Dachsanierung)
Solarpark Pfalz: 3.070 EUR/kW
Solarpark Perl: 3.515 EUR/kW
(incl. Dachsanierung)
Biogas Hohenau: 4.853 EUR/kWel
incl. Trocknung und Nahwärmenetz



Biogasanlage Seckach (Quelle: Unternehmen)

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

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.