

Sonnenschein auf deutschen Dächern

Der geschlossene Solarfonds „Solarpark Deutschland 2010“ von Green City Energy im ECOAnlagecheck

Solaranlagen auf Dachflächen an neun Standorten in Deutschland, zusammengefasst in drei Solarparks: Das bietet der geschlossene Fonds „Solarpark Deutschland 2010“. Bei einer Laufzeit von 20 Jahren wird eine Rendite von 6,5 Prozent pro Jahr erwartet. Anleger können sich ab 2.500 Euro ohne Agio beteiligen. ECOreporter.de hat das Angebot geprüft und gibt eine Empfehlung.

Der Fonds investiert 19,4 Millionen Euro in drei Solarparks. Die installierte Gesamtleistung liegt bei rund 5,6 Megawatt peak (MWp). Von Anlegern möchte die Initiatorin Green City Energy aus München rund 5,45 Millionen Euro einwerben.

Die Solaranlagen mit einer geplanten Gesamtfläche von circa 65.000 Quadratmetern werden überwiegend auf

gewerblichen Dächern installiert. Ein großer Teil der Anlagen befindet sich derzeit noch in der Bauphase bzw. der Bauvorbereitungsphase. Bis spätestens Ende Juni 2010 sollen sie fertiggestellt und in Betrieb sein. Dann würde der Strom aus diesen Solaranlagen die Einspeisevergütung in bisheriger Höhe erhalten, also nicht den geplanten niedrigeren Tarif.

Die drei Solarparks befinden sich überwiegend im Süden und Südosten von Deutschland. Der „Solarpark Südost“ bündelt zwei gleich große Teilanlagen mit zusammen zwei MWp Leistung. Kleinere und mittelgroße Anlagen an sechs Standorten mit einer Gesamtleistung von circa 1,9 MWp umfasst der „Solarpark Deutschland“. Auf einen Standort mit einer Gesamtleistung von circa 1,7 MWp konzentriert sich der „Solarpark Mamming“.



Fertigstellung der Teilanlage in Rogging in Niederbayern (Alle Fotos: Green City Energy GmbH)

Rechtliche Konstruktion

Anleger werden Direktkommanditisten oder Treuhandkommanditisten der Green City Energy Service GmbH & Co. Solarpark Deutschland 2010 KG. Initiatorin, Prospektherausgeberin, persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) und Geschäftsführerin ist die Green City Energy Service GmbH aus München, eine 100-prozentige Tochter der Green City Energy GmbH, die ihrerseits als Generalunternehmerin das Eigenkapital einwirbt und die Platzierungsgarantie gewährt.



Thomas Prudlo, Geschäftsführer
Green City Energy GmbH

Da die persönlich haftende Gesellschafterin auch die Prospektherausgabe verantwortet, müsste der Anleger bei etwaigen Haftungsansprüchen wegen Prospektfehlern gegen die Fondsgesellschaft klagen, in der er selbst Kommanditist ist. Die Green City Energy Verwaltungs GmbH übernimmt Fondsverwaltung und Betriebsführung, als Treuhandgeberin fungiert die Green City Projekt GmbH.

Eigenkapitalhöhe, Platzierungsgarantie und Mittelverwendungskontrolle

Die Green City Energy GmbH stellt eine Platzierungsgarantie. Die Mittelverwendungskontrolle übernimmt die Kanzlei Bergheim Pluta, Rechtsanwälte GbR.

Das Fremdkapitalvolumen beträgt circa 14 Millionen Euro. Es soll ausschließlich von den Projektgesellschaften aufgenommen werden. Die Verhandlungen mit den Banken sind den Angaben nach für zwei der drei Solarparks noch nicht ganz abgeschlossen (Stand: Anfang April 2010). Als Darlehensgeber sind die beiden renommierten nachhaltigen Geldhäuser GLS Bank und UmweltBank genannt. Die Finanzierung des Solarparks Mamming durch die Sparkasse Landshut ist laut Prospekt gesichert. Die Eigenkapitalquote liegt insgesamt bei 28 Prozent.

Fondsnebenkosten

Green City Energy erhebt für den Fonds Solarpark Deutschland 2010 kein Agio. Die effektiven Weichkosten oder Fondsnebenkosten betragen zusammen 849.000 Euro. Davon sind 545.000 Euro für Fondskonzeption und Eigenkapitalakquise vorgesehen, 164.000 Euro als Vergütung für die Bereitstellung der Platzierungsgarantie und 140.000 Euro für Bankgebühren. Es ergibt sich eine insgesamt niedrige und damit für die Anleger günstige Weichkostenquote von 2,8 Prozent be-

zogen auf die Gesamtinvestition und von zehn Prozent bezogen auf das Eigenkapital.

Laufende Kosten

Die laufenden Kosten des Fonds von durchschnittlich 40.400 Euro pro Jahr stehen nach der Prognoserechnung Erträge von durchschnittlich 627.000 Euro pro Jahr gegenüber. Die kaufmännische Geschäftsführung ist mit 19.000 Euro für 2011 berechnet, ab dann gilt eine mäßige Steigerungsrate von zwei Prozent pro Jahr.

Laufzeit und Ausschüttung

Über seine 20 Jahre Laufzeit soll der Fonds laut Prognose 225 Prozent der Einlage an die Anleger ausschütten. Wer 10.000 Euro einzahlt, erhält also insgesamt 22.500 Euro zurück. Die prognostizierte Rendite vor Steuern wird mit 6,5 Prozent gemäß interner Zinsfußrechnung angegeben.

Die Ausschüttungen sollen schon von 2010 bis 2012 insgesamt 32 Prozent betragen und danach von drei Prozent in 2013 bis auf acht Prozent in 2026 steigen. Die hohe Ausschüttung von 18 Prozent im Jahr 2011 soll durch einen tilgungsfreien Zeitraum möglich werden. Green City Energy erläutert dazu gegenüber ECOreporter: „Eine Glättung der Ausschüttungen über die Gesamtlaufzeit wäre möglich. Unser Ansatz ist es aber, freie Liquidität an den Anleger auszuschütten und nicht zurück zu behalten. Das verringert das Risiko für den Anleger und verschafft ihm wieder eigene Liquidität.“ In den letzten vier Jahren der Laufzeit von 2027 bis 2030 sollen insgesamt 118 Prozent ausgeschüttet werden. Das liegt zum einen daran, dass die Darlehen 2027 und 2028 nicht mehr zu tilgen sind. Zum anderen geht die Prognose davon aus, dass die Solaranlagen am Ende der Laufzeit noch einen Restwert von zehn Prozent haben. Eine Kündigungsmöglichkeit für den Anleger vor dem Ende der Laufzeit am 31.12.2030 ist nicht vorgesehen.

Technik und Erträge

Die Solaranlagen sind beziehungsweise werden voraussichtlich mit Modulen von den Herstellern Inventux, Innotech Solar, Heckert Solar, Schott Solar, First Solar, Trina und Suntech bestückt. Die Wechselrichter sollen vom Weltmarktführer SMA Solar Technology, von Fronius, Schneider und Refusol kommen. Für die Module geben die Hersteller eine Leistungsgarantie von 90 Prozent für die ersten zehn Jahre und 80

Prozent für eine Zeitdauer von 20 bis 25 Jahren. Bei den Wechselrichtern liegen die Garantiezeiten laut Prospekt zwischen fünf und zehn Jahren. Produkthaftung und Gewährleistung der Hersteller für ihre Module und Wechselrichter bestehen über fünf Jahre. Es werden sowohl polykristalline Module als auch Dünnschichtmodule verwendet.

Für fünf Jahre garantieren die Green City Energy Verwaltungs GmbH, die die Fondsverwaltung und die Betreuung der Solaranlagen übernimmt, sowie die Green City Energy GmbH im Jahr der Inbetriebnahme einen Ertrag von 920 kWh/kWp. Das ist ein Mittelwert für alle Anlagen des Fonds. Die Prognose geht davon aus, dass die Leistung der Anlagen danach um 1,2 Prozent jährlich und dann um 0,2 Prozent abnimmt, wegen der so genannten Degradation, also des üblichen Leistungsverlustes der Solaranlagen. Green City Energy erwartet mittlere Globaleinstrahlungswerte von 1000 kWh/m² im Jahr und einen Ertrag von 940 kWh/kWp, der über dem Kalkulationswert von 920 kWh/kWp liegt. Die Annahmen der Emittentin hinsichtlich Ertrag, Degradation und Einstrahlungswerten liegen im marktüblichen und durch Erfahrungen gestützten Bereich. Es wird von Green City Energy versichert, dass die Solaranlagen zum Großteil auf nach Süden ausgerichteten Dachflächen installiert werden.

Die Green City Verwaltungs GmbH erhält bei Erträgen über 920 kWh/kWp 50 Prozent des Mehrertrages als Bonus, trägt aber auch 100 % etwaiger Mindererträge. Durch eine Ertragsausfallversicherung sollen etwaige längerfristige Ausfallzeiten von bis zu sechs Monaten abgesichert werden. Diese Versicherung trägt die entgangenen Stromerträge ab dem dritten Ausfalltag.

Ertragsgutachten werden von Green City Energy nicht vorgelegt oder aufgeführt. Das Unternehmen verfügt nach eigenen Angaben über umfangreiche Erfahrungswerte aus über 170 umgesetzten Solardachanlagen und hält daher eine Erstellung von Ertragsgutachten für nicht notwendig. Im Werbeprospekt ist eine Referenzliste bisheriger Solarparks von Green City Energy enthalten. Demnach liegen die realisierten Ertragswerte der Solaranlagen fast durchgehend und zum Teil deutlich über den für diese Solarparks rechnerisch angenommenen Werten – ein zusätzliches Sicherheitspolster für die Anleger.

Ökologische Wirkung

Die Solaranlagen befinden sich auf Dachflächen, so dass keine Freiflächen verbraucht werden. Die energetische Amortisationszeit der Solaranlagen liegt bei drei bis vier Jahren. Bei Dünnschichtmodulen ist zwar die energetische Amortisationszeit kürzer, weil der Ener-

gie- und Materialeinsatz bei der Herstellung geringer als bei mono- und polykristallinen Modulen ausfällt, dafür ist aber die Herstellung und Entsorgung teilweise problematischer.

Auf einer Teilanlage am Standort Ellwangen mit 236 kWp wurden Dünnschichtmodule mit Cadmiumtellurid-Zellen vom Hersteller First Solar verbaut. Dieser Hersteller bietet nach seinen Angaben umfangreiche Rücknahme- und Recyclingsysteme an. Auf Nachfrage von ECOreporter versichert Green City Energy: „Für die Dünnschichtmodule am Standort Ellwangen greift die Rücknahmeverpflichtung des Herstellers First Solar. Alle anderen Dünnschichtmodule sind amorphe Siliziummodelle und daher in der Entsorgung unkritisch.“ Die Dünnschichtmodule werden vor allem auf den nicht



Letzte Feinarbeiten an der Teilanlage in Rogging mit insgesamt 493 kWp Leistung

nach Süden ausgerichteten Dachflächen eingesetzt, da sie hierfür bei Schwachlichtverhältnissen besser geeignet sind als kristalline Module. Insgesamt ist die ökologische Wirkung des Fonds positiv.

Risiko

Nach den aktuellen Plänen der Politik wird die Einspeisevergütung für Solarstrom von Dachanlagen ab dem 1. Juli 2010 um 16 Prozent gekürzt. Laut Green City Energy ist der Solarpark Deutschland 2010 von diesem Plan nicht betroffen, da alle Anlagen bis spätestens 30. Juni 2010 in Betrieb genommen werden sollen. Es wird eine Inbetriebnahmegarantie durch den Generalunternehmer Green City Energy GmbH gestellt: Alle etwaigen Mindererträge durch geringere Vergütungssätze infolge nicht rechtzeitiger Fertigstellung von Solaranlagen sollen durch diesen ausgeglichen werden.

Momentan ist die Nachfrage nach Solaranlagen und den zugehörigen Komponenten sehr hoch. ECOreporter hatte zu dem Thema recherchiert und im April darüber berichtet, dass es Lieferschwierigkeiten infolge von Kapazitätsengpässen gibt. Davon betroffen ist beispielsweise der Wechselrichter-Hersteller SMA, der auch Wechselrichter für den Solarpark Deutschland 2010 liefert. Green City Energy betont auf Nachfrage

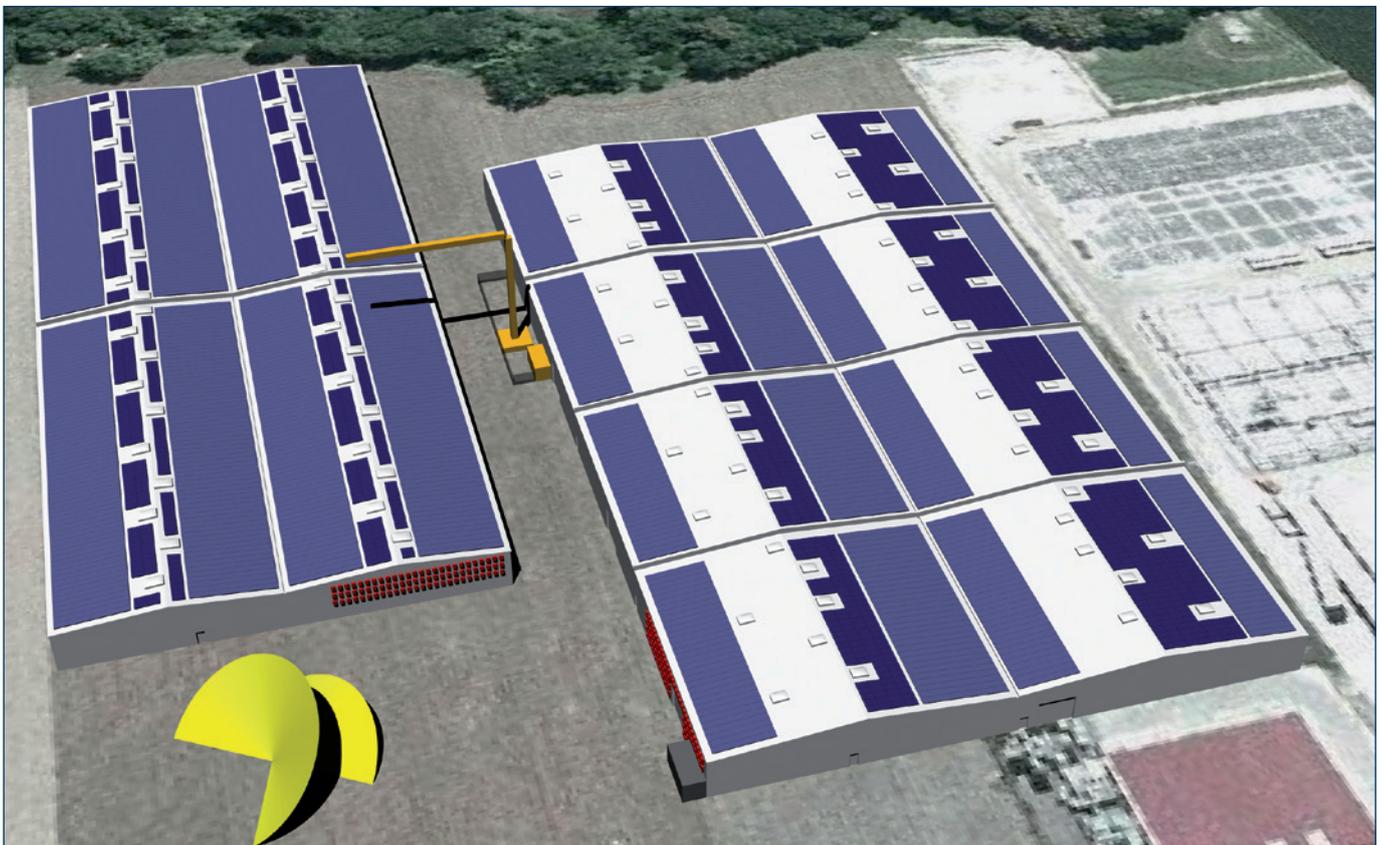
von ECOreporter: „Von Lieferschwierigkeiten ist der Fonds nicht betroffen. Wir haben feste Lieferverträge, das Abrufen der notwendigen Kontingente und deren rechtzeitige Lieferung sind sichergestellt. Sollten aufgrund der generellen Marktengpässe unvorhergesehene Lieferschwierigkeiten auftreten, werden wir auf gleichwertige Ersatzkomponenten ausweichen.“

Im Beteiligungsprospekt der BaFin wird erwähnt, dass erst für einige wenige Anlagen die Dachgestattungsverträge unterschrieben sind. Diese Aussage ist nach Angabe von Green City Energy nicht mehr aktuell. Laut Aussage von Green City Energy heißt es nunmehr, dass die Dachgestattungsverträge mit den jeweiligen Dacheigentümern in allen Fällen unterzeichnet vorliegen und über 20 Jahre zuzüglich Inbetriebnahmejahr abgeschlossen wurden. Diese Information ist so auch im Verkaufsprospekt abgedruckt.

Fazit:

Finanziell

Eine prognostizierte Rendite von 6,5 Prozent vor Steuern bietet der Solarpark Deutschland 2010 den Anle-



Virtuelle Darstellung der Anlagen am Standort Mamming zeigt einen detaillierten Belegungsplan für die Solarstromanlagen mit 1,7 MWp Gesamtleistung.

gern. Die Einspeisevergütungen für den erzeugten Solarstrom sind durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz für die Laufzeit des Fonds von 20 Jahren gesichert. Es wird von den Anlegern kein Agio erhoben, die Fondsnebenkosten liegen deutlich unter dem Branchenschnitt. Nach Angaben der Initiatorin hat Green City Energy seit 1999 bisher Solaranlagen mit einer Kapazität von über 10 Megawatt realisiert. Im Vergleich dazu sind die geplanten 5,6 Megawatt in einer relativ kurzen Zeit eine neue Dimension und stellen eine organisatorische sowie personelle Herausforderung für das Unternehmen dar. Die bisherigen sehr guten Ergebnisse und der bodenständige Werdegang des Unternehmens sind aber ein gewichtiges Indiz dafür, dass der Solarpark Deutschland 2010 ein stabiles Fundament und erfolgsversprechende Perspektiven hat.

Nachhaltigkeit

Die Solarbeteiligungen der Green City Energy stehen für Nachhaltigkeit und eine Demokratisierung der Energieversorgung.

ECOreporter.de-Empfehlung

Der Fonds Solarpark Deutschland 2010 der Green City Energy ist für langfristig denkende Anleger interessant, weil er ökonomisch und ökologisch überzeugt und mit einer günstigen Kostenstruktur punktet. Der Anbieter hat zudem Erfahrung mit dem Betrieb zahlreicher Solaranlagen.

Basisdaten

Anbieterin und Generalunternehmerin:
Green City Energy GmbH, München
Fondsname: Green City Energy Service GmbH & Co.
Solarpark Deutschland 2010 KG
Rechtsform: GmbH & Co. KG
Komplementärin und Geschäftsführerin:
Green City Energy Service GmbH
Fondsverwaltung:
Green City Energy Verwaltungs GmbH
Treuhänderin: Green City Projekt GmbH

Fondswährung: Euro
Investitionsvolumen: 19,4 Millionen Euro
Eigenkapitalvolumen: 5,4525 Millionen Euro
Mindestzeichnungssumme:
2.500 Euro (oder ein Vielfaches davon)
Agio: kein Agio
Laufzeit: 20 Jahre

BaFin-Gestattung: Ja
Leistungsbilanz des Anbieters: Ja
IDW-Prospektprüfungsbericht: Nein
Mittelverwendungskontrolle: Kanzlei Bergheim
Pluta, Rechtsanwälte GbR, München
Sensitivitätsanalyse: Ja
Versicherungen:
All-Risk, Betreiberhaftpflicht, Ertragsausfall



PV-Anlage auf einer ökologischen Lärmschutzwand in Biessenhofen, Allgäu

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**

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

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

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.