



Photovoltaik-Anlage Singen
(Quelle: Green City Energy)

ECOanlagecheck: „Solarpark Deutschland 2011“

Green City Energy erwartet 237 Prozent Gesamtausschüttung in 20 Jahren

In drei Solarparks in Deutschland investiert der neue Solarfonds von Green City Energy. Bei einer Laufzeit von 20 Jahren wird eine Gesamtausschüttung von 237 Prozent erwartet. Anleger können sich ab 2.500 Euro an dem „Solarpark Deutschland 2011“ beteiligen. Der ECOanlagecheck analysiert das Angebot.

Zwei der drei Solarparks werden auf Freiflächen in Thüringen errichtet. Die Fertigstellung ist für Ende August 2011 vorgesehen, die Nennleistung beträgt zusammen ca. 6 Megawatt peak (MWp). Die dritte Solaranlage mit einer Nennleistung von 0,348 MWp befindet

sich auf einem Parkhaus der Audi AG in Ingolstadt und soll planmäßig Ende Juni 2011 fertig gestellt werden.



Das Unternehmen Green City Energy hat seine Wurzeln in der 1990 gegründeten lokalen Umweltschutz-Organisation Green City e.V.. Im Jahr 2000 realisierte Green City den ersten Solarpark, der mit 196 kWp Gesamtleistung nach eigenen Angaben die damals weltgrößte solare Bürgerbeteiligungsanlage war.

Insgesamt hat Green City Energy nach eigenen Angaben seitdem bislang 16 reine Solarparks errichtet und konzipiert, an denen sich über 2.000 Anleger beteiligten.

Eigenkapitalhöhe und Platzierungsgarantie

Gesamtinvestitionsvolumen: 11,64 Millionen Euro
 Eigenkapitalvolumen: 3,04 Millionen Euro (26 Prozent)
 Platzierungsgarantie: Ja
 Fremdkapitalvolumen: 8,60 Millionen Euro (74 Prozent)

Bei zwei der drei Projektgesellschaften wird sich laut Prospekt der externe Projektentwickler, die Nature Elements Holding AG aus der Schweiz, mit jeweils 10 Prozent als Kommanditist beteiligen. Somit entfallen rund 0,30 Millionen Euro des Eigenkapitalvolumens von 3,04 Millionen Euro auf den Projektentwickler. Die Green City Energy GmbH hat eine Platzierungsgarantie abgegeben.

Das benötigte Fremdkapitalvolumen soll ausschließlich auf Ebene der Projektgesellschaften aufgenommen werden. Die Verhandlungen mit den Banken sind den Angaben nach bei zwei von drei Solarparks noch nicht vollständig abgeschlossen. Als voraussichtliche Darlehensgeber werden die GLS Bank und die Triodos Bank genannt. Die Finanzierung des Solarparks Ingolstadt III mit der Kreissparkasse München ist vertraglich fixiert.

Für die Prognoserechnung auf Ebene der Projektgesellschaften hat die Anbieterin nach eigenen Angaben mit einem Fremdkapitalzins von 4,45 Prozent bis 4,65 Prozent kalkuliert. Für die Zeit nach der zehnjährigen Zinsbindung wird ein Fremdkapitalzins von 6 Prozent angenommen. Das ist kaufmännisch vorsichtig.

Fondsnebenkosten

(in Prozent des Eigenkapitalvolumens ohne Agio)
 Agio: 0 Prozent
 Eigenkapitalvermittlung und Fondskonzeption: 10 Prozent
 Platzierungsgarantie: 2,8 Prozent
 Gesamtweichkosten: 12,8 Prozent

Die Gesamtweichkosten liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Weichkosten der von ECOreporter.de in den letzten zwölf Monaten analysierten Solarfonds.

Laufende Kosten

Ebene der Projektgesellschaften:
 Technische Betriebsführung (inkl. Wartung, Instandhaltung und Versicherung), Pachtzahlungen und kaufmännische



Jens Mühlhaus (oben), Technischer, und Thomas Prudlo, Kaufmännischer Geschäftsführer



nische Betriebsführung: 23,1 Euro pro Kilowattpeak (kWp)
 Ebene der Fondsgesellschaft:
 Kaufmännische Geschäftsführung (inkl. Fondsverwaltung, erstes Jahr): 2,9 Euro/kWp
 Kostensteigerung (vertraglich fixiert): 2 Prozent pro Jahr

Sowohl die Kosten der Betriebsführung als auch die Kosten für die kaufmännische Geschäftsführung auf Ebene der Fondsgesellschaft sind niedrig, so dass hier eine günstige Kostenstruktur vorliegt.

Laufzeit und Ausschüttung

Laufzeit: 20 Jahre, erstmalige Kündigungsmöglichkeit zum 31. Dezember 2031
 Gesamtausschüttung: 237 Prozent (inkl. 100 Prozent Einzahlung)

Ausschüttung durch Verkaufserlös (Restwert): 39 Prozent
 Rendite vor Steuern pro Jahr (IRR): 6,15 Prozent
 Einkaufsfaktor (Anschaffungskosten/Stromerlöse erstes Jahr): 10,2
 Gesamtinvestition: 2033 Euro/kWp
 Einspeisevergütung: 0,2207 Euro/kWh (Konversionsfläche), 0,2627 Euro/kWh (Dachfläche)

In der Prognoserechnung wird angenommen, dass die Solaranlagen am Ende der Laufzeit von 20 Jahren noch einen Restwert von zehn Prozent besitzen. Dieser Restwert ergibt sich laut Prospekt vor allem aufgrund der Option, die Anlagen bis zu zehn Jahren nach Ablauf der EEG-Vergütung weiter zu betreiben.

Der Einkaufsfaktor liegt im marktüblichen Bereich. Aufgrund der gesunkenen Modulpreise und der geringen Weichkosten ist die Gesamtinvestition mit 2033 Euro/kWp niedrig, so dass die niedrigeren Einspeisevergütungen aus 2011 kompensiert werden können.

Technik und Erträge

Der „Solarpark Deutschland 2011“ besteht aus zwei Bodenanlagen und einer Dachflächenanlage. Die beiden Freiflächenanlagen mit einer Nennleistung von ca. 4 MWp und ca. 2 MWp befinden sich in Thüringen und sollen bis Ende August 2011 fertig gestellt werden. Die Anlagen werden mit polykristallinen Modulen der Hersteller LDK Solar Co. Ltd (China) und Innotech Solar (Norwegen) bestückt. Die Wechselrichter der Marke SolarMax kommen vom Schweizer Hersteller Sputnik Engineering AG.



Bauähnliche PV-Anlage im thüringischen Delitzsch, vergleichbar mit den Solarparks Wachstedt und Eisenberg (Foto: Britta Grimm)

Die Dachflächenanlage mit einer Nennleistung von 348 kWp befindet sich auf einem Hallendach der Audi AG in Ingolstadt. Die Anlage wird nach Angaben von Green City Energy voraussichtlich Ende Juni fertig gestellt (Stand: 22.06.2011). Zum Einsatz kommen Dünnschichtmodule des US-amerikanischen Herstellers MiaSolé und Wechselrichter vom deutschen Weltmarktführer SMA Solar Technology AG.

Für die Module der Solaranlagen des Fonds geben die jeweiligen Hersteller eine Leistungsgarantie von 90 Prozent der Nennleistung für die ersten zehn Jahre und von 80 Prozent für eine Zeitdauer von 25 Jahren. Produkthaftung und Gewährleistung der Hersteller für ihre Module und Wechselrichter bestehen über fünf Jahre.

Auf ebenfalls fünf Jahre erstreckt sich die Ertragsgarantie der Green City Energy Verwaltungs GmbH (Fondsverwaltung). Sie garantiert einen durchschnittlichen kalkulatorischen Ertragswert von 948 kWh/kWp für einen Zeitraum von fünf Jahren ab 2012. Im Jahr der Inbetriebnahme garantiert die Green City Energy GmbH (Generalunternehmer) den kalkulatorischen Ertragswert. Eventuelle Mindererträge werden demnach zu 100 Prozent ausgeglichen. Als Gegenleistung für die Übernahme der Ertragsgarantie erhält der jeweilige Garant

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 Prozent angesetzt. Ab dem sechsten Jahr wird mit einer Degradation von 0,2 Prozent pro Jahr kalkuliert.

Für das Projekt in Wachstedt besteht nach Angaben von Green City Energy ein Ertragsgutachten, das die Ertragsprognose von 940 kWh/kWp bestätigt. Die Dachanlage des Solarpark Ingolstadt könne aufgrund der vorhandenen Referenzanlagen der Bauabschnitte 1 und 2 präzise kalkuliert werden. Das Unternehmen verfügt nach eigenen Angaben über umfangreiche Erfahrungswerte aus rund 200 umgesetzten Einzel-Solaranlagen, so dass Ertragsgutachten nicht notwendig seien. Laut Referenzliste liegen die Ertragswerte der bislang von Green City Energy realisierten Solarparks überwiegend über den prognostizierten Werten.

Ökologische Wirkung

Die Solaranlage Wachstedt wird auf einem ehemaligen, seit 20 Jahren brachliegenden Militärgelände errichtet.



Errichtung der Unterkonstruktion (Foto: Britta Grimm)

Dafür werden bestehende Flächenversiegelungen entfernt. Die Solaranlage Eisenberg liegt in einem Gewerbegebiet, die Anlage Ingolstadt befindet sich auf einem Hallendach. Ökologisch bzw. landwirtschaftlich wertvolle Flächen werden somit nicht verbraucht. Mit der Stromproduktion des Solarparks können voraussichtlich jährlich circa 4.000 Tonnen CO₂ gegenüber der Stromgewinnung aus konventionellen Kraftwerken eingespart werden. Mit der produzierten Strommenge können bei einem durchschnittlichen Stromverbrauch von 3.500 kWh ungefähr 2.000 Haushalte jährlich versorgt werden.

Risiko

Die Solaranlagen des Fonds sind überwiegend noch nicht fertig gestellt worden. Die Teilanlage in Ingolstadt ist bereits zu 75% errichtet (Stand: 22.06.2011), die beiden Bodenanlagen befinden sich im Bau bzw. Bauvorbereitung. Das Fertigstellungsrisiko trägt aber laut Prospekt der Generalunternehmer Green City Energy GmbH, der eine Ertragsgarantie für das Jahr der Inbetriebnahme stellt und die rechtzeitige Fertigstellung der Solaranlagen garantiert. Zum anderen hat die Bun-

desregierung im Juni bekannt gegeben, dass die EEG-Einspeisevergütung für Solarstrom entgegen den Erwartungen doch nicht ab Juli 2011 zusätzlich gekürzt wird, da der Zubau von März bis Mai 2011 geringer war als ursprünglich prognostiziert. Dementsprechend besteht auch kein Risiko, dass die Solaranlagen des Fonds bei einer in 2011 verzögerten Fertigstellung eine geringere Einspeisevergütung erhalten.

Die Fremdfinanzierung ist noch nicht endgültig gesichert. Daher ist es grundsätzlich möglich, dass eine Fremdfinanzierung nur zu schlechteren Konditionen als kalkuliert vereinbart werden kann. Nach Angaben von Green City Energy befinden sich die Finanzierungsverhandlungen für die zwei Freiflächen-Solarparks im Endstadium. Für den Solarpark Ingolstadt wurde bereits ein Darlehensvertrag abgeschlossen, dessen Konditionen die Kalkulation bestätigt.

Fazit:

Finanziell

Eine prognostizierte Rendite von 6,15 Prozent vor Steuern bietet der Solarpark Deutschland 2011 den Anlegern. Das Fondsportfolio besteht aus zwei Freiflä-



Montage der Unterkonstruktion (Foto: Britta Grimm)

chenanlagen und einer Dachanlage. 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. Der externe Projektentwickler der beiden Freiflächenanlagen beteiligt sich mit rund 10 Prozent als Kommanditist und zeigt damit sein Vertrauen in die Projekte.

Nachhaltigkeit

Green City Energy realisiert Solarprojekte unter besonderer Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten. Beispielsweise hat der Verein Deutscher Nachhaltigkeitspreis e.V. Green City Energy für das Konzept des kommunalen Bürgersolarparks Garching als Top 3 in der Kategorie „Deutschlands nachhaltigste Initiativen 2010“ ausgezeichnet. Im Rahmen des diesjährigen Sustainability Congresses erhielt Green City Energy die Auszeichnung als nachhaltigstes Unternehmen.

ECOREporter.de-Empfehlung

Der Solarpark Deutschland 2011 überzeugt mit einer günstigen Kostenstruktur. Daher können die niedrigeren Einspeisevergütungen aus 2011 kompensiert und eine angemessene Renditeerwartung beibehalten werden. Das solide Projekt ist auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten empfehlenswert.

*Aufdachanlagen bei Audi, Teil des Solarparks Ingolstadt I
(Foto: Alvise Predieri)*



Basisdaten

Anbieterin, Prospektverantwortliche und Emittentin: Green City Energy Service GmbH & Co. Solarpark Deutschland 2011 KG, München
Komplementärin und Geschäftsführerin: Green City Energy Service GmbH, München
Generalunternehmerin, Eigenkapitalvermittlerin, Platzierungsgarantin und Muttergesellschaft der Komplementärin: Green City Energy GmbH, München
Fondsverwalterin und Ertragsgarantin: Green City Energy Verwaltungs GmbH, München
Treuhänderin: Green City Projekt GmbH, München
Beteiligungsform: Direktkommanditist oder Treugeber

Fondswährung: Euro
Gesamtinvestitionsvolumen: 11,64 Millionen Euro
Eigenkapitalvolumen: 3,04 Millionen Euro
Mindestzeichnungssumme: 2.500 Euro (oder ein Vielfaches davon)
Agio: kein Agio
Laufzeit: 20 Jahre, erstmalige Kündigungsmöglichkeit zum 31. Dezember 2031

BaFin-Gestattung: Ja
Leistungsbilanz des Anbieters: Ja
IDW-Prospektprüfungsbericht: Nein
Mittelverwendungskontrolle: Kanzlei Bergheim Pluta, Rechtsanwälte GbR, München
Sensitivitätsanalyse: Nein
Prospekthaftung: 6 Monate
Haftsumme: 100 Prozent der Kommanditeinlage

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:

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, 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.