



Quelle: vis solis GmbH

ECOanlagecheck: Solarenergie 2 Deutschland

Geschlossener Solarfonds von Neitzel & Cie mit zehnjähriger Laufzeit

Seinen zweiten Solarfonds bietet das Emissionshaus Neitzel & Cie. aus Hamburg an. Er investiert in schlüsselfertige Sonnenstromanlagen in Deutschland. Mit geplanten zehn Jahren Laufzeit bindet er die Anleger nur etwa halb so lange wie die meisten anderen Solarfonds. Ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio können Anleger sich beteiligen. ECOreporter.de hat den Solarfonds im ECOanlagecheck analysiert und bewertet.



Der Fonds „Zweite Solarenergie Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG“ hat sich bereits vier Solarprojekte mit einer Gesamtnennleistung von ca. 7,7 Megawattpeak (MWp) gesichert. Diese Solaranlagen speisen schon Strom ins Netz ein und erhalten die gegenüber heute höheren EEG-Einspeisevergütungen aus 2010. Insgesamt reicht das Investitionsvolumen des Fonds prognosegemäß für Anlagen mit einer Nennleistung von rund 12,7 MWp. Demnach stehen rund 60 Prozent der Investitionen des Fonds bereits fest.

Auch der erste Solarfonds von Neitzel & Cie. investierte in Solaranlagen in Deutschland und konnte erfolgreich platziert werden. Nach Angaben der Anbieterin liegen die Stromerträge der Anlagen dieses ersten Fonds über der Prognose.

Eigenkapitalhöhe und Platzierungsgarantie

Gesamtinvestitionsvolumen: 37,0 Millionen Euro
 Eigenkapitalvolumen: 10 Millionen Euro (27,0 Prozent)
 Platzierungsgarantie: Nein
 Agio: 0,5 Millionen Euro (1,3 Prozent)
 Fremdkapitalvolumen: 27,4 Millionen Euro (69,8 Prozent)



*Bernd Neitzel,
 Geschäftsführender Gesellschafter*

Das Eigenkapitalvolumen kann laut Prospekt auf 15 Millionen Euro erhöht werden. Weiteres Kommanditkapital in Höhe von rund 0,7 Millionen Euro (1,9 Prozent der Gesamtinvestition) verbleibt nach der Prognose bei anderen Gesellschaftern (Generalunternehmer, technischer Betriebsführer) auf Ebene der Betriebsgesellschaften. Eine Platzierungsgarantie ist nach Angaben der Anbieterin nicht notwendig, da bei einem geringeren Eigenkapitalvolumen auch eine teilweise Übernahme der Anteile an den Betriebsgesellschaften der Solaranlagen möglich ist. Bei ihren bisherigen Beteiligungsangeboten hat sich die Anbieterin Neitzel & Cie. als platzierungsstark erwiesen. Die Fremdfinanzierung erfolgt auf Ebene der Betriebsgesellschaften. Für die Dachflächen-Solaranlagen in Sachsen liegt derzeit (März 2011) noch keine endgültige Finanzierungsbestätigung einer Bank vor. Für die Zinsen kalkuliert Neitzel & Cie. mit den Konditionen der bisher vorliegenden Finanzierungen. Diese beinhalten KfW-Darlehen mit einem Disagio von vier Prozent bei einer Laufzeit von 17 bis 18 Jahren. Die für zehn Jahre fest vereinbarten Nominalzinssätze betragen 3,45 Prozent bzw. 3,6 Prozent. Nach Angaben der Anbieterin sieht die Prognoserechnung vor, dass nach Ablauf der zehnjährigen Zinsbindungsfrist für die KfW-Darlehen Fremdkapitalzinsen von fünf Prozent vereinbart werden können.

Fondsnebenkosten

(in Prozent des Eigenkapitalvolumens ohne Agio)
 Agio: 5,0 Prozent
 Eigenkapitalvermittlung (ohne Agio): 9,0 Prozent
 Projektierung: 4,7 Prozent
 Beratung: 1,0 Prozent
 Marketing: 0,9 Prozent
 Prospekterstellung: 0,4 Prozent
 Gesamtweichkosten: 21,0 Prozent

Laufende Kosten

Technische Betriebsführung (inkl. Wartung und Versicherung, erstes Jahr): 12,6 Euro pro Kilowattpeak (kWp)
 Kaufmännische Geschäftsführung (inkl. Fondsverwaltung, erstes Jahr): 10,8 Euro/kWp
 Kostensteigerung (Fondskalkulation): 1,0 Prozent pro Jahr

Die Fondsgeschäftsführung übernimmt die NCF Fondsverwaltung GmbH (Komplementärin der Beteiligungsgesellschaft). Neben ihrer jährlichen Vergütung erhält sie beim Verkauf der Solaranlagen zwei Prozent der Veräußerungserlöse. Die Vergütungen für die kaufmännische Geschäftsführung je

kWp liegen insgesamt im Durchschnitt von Solarfonds. Die Kosten der technischen Betriebsführung (inkl. Wartung, Reparatur und Versicherung) pro kWp sind relativ niedrig kalkuliert. Der Fonds investiert auch in Dachflächenanlagen, die im Normalfall pro kWp einen höheren Betriebsführungs- und Wartungsaufwand erfordern als Freiflächenanlagen. Nach Angaben der Anbieterin bestätigen die Betriebsführungsverträge, die die Beteiligungsgesellschaft für die vier bereits gesicherten Projekte abgeschlossen hat, die Kostenkalkulation des Fonds.

Laufzeit und Ausschüttungen

Laufzeit: 10 Jahre, erstmalige Kündigungsmöglichkeit 2030
 Gesamtausschüttung: 194 Prozent (inkl. geleisteter Einzahlung und Gewerbesteueranrechnung von 3 Prozent)
 Ausschüttung durch Verkaufserlös: 106 Prozent
 Rendite vor Steuern pro Jahr (IRR): 8,6 Prozent
 Einkaufsfaktor (Kaufpreis/Stromerlöse erstes Jahr): 10,4
 Gesamtinvestition: 2922 Euro/kWp
 Einspeisevergütung für bisher erworbene Anlagen: 0,2843 Euro/kWh (Freiflächenanlagen), 0,3093-0,3133 Euro/kWh (Dachflächenanlage)

Das Fondskonzept sieht vor, dass die Solaranlagen bzw. die Anteile an den Betriebsgesellschaften der Solaranlagen 2020 veräußert werden. Der Verkauf der Anteile setzt einen entsprechenden Gesellschafterbeschluss voraus, erforderlich ist eine qualifizierte Mehrheit von 75 Prozent. Die Prognoserechnung geht davon aus, dass die Anlagen nach einem Verkauf im Jahr 2020 weitere 15 Jahre arbeiten werden. Die in diesem Zeitraum prognosegemäß erzielbaren Nettoerträge werden für die Ermittlung des Verkaufspreises mit 8,5 Prozent pro

Jahr abgezinst. Nach dem Ende des Förderzeitraumes des EEG sollen die Anlagen weitere fünf Jahre Strom produzieren, zu einem Preis von 0,2 Euro/kWh.

Die prognostizierte Rendite vor Steuern liegt mit 8,6 Prozent deutlich über dem Durchschnitt der von ECOreporter analysierten deutschen Solarfonds. Renditesteigernd wirkt sich hier beispielsweise die geplante stille Beteiligung von bis zu einer Million Euro aus, für die der Fonds eine Verzinsung von 12 Prozent pro Jahr erhalten soll.

Technik und Erträge

Der Solarpark Königsbrück (Sachsen) ist eine Freiflächenanlage mit einer Nennleistung von 2,93 MWp. Er ist bestückt mit polykristallinen Solarmodulen des chinesischen Herstellers Astroenergy (Muttergesellschaft: Chint Group) und Wechselrichtern von Power-One Inc. (USA). Die Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V. (Bauabschnitt I) und die Leipziger Institut für Energie GmbH (Bauabschnitt I und II) erstellten Ertragsgutachten für den Solarpark Königsbrück. Sie ermittelten einen spezifischen Jahresertrag von 930 kWh/kWp bzw. 953 kWh/kWp. Der Fonds kalkuliert mit 940 kWh/kWp.

Das Solarprojekt Herbsleben (Thüringen) umfasst eine Freiflächenanlage mit einer Nennleistung von 1,73 MWp und eine Dachflächenanlage mit einer Nennleistung von 0,35 MWp. Es wurden polykristalline Module vom Hersteller Canadian Solar Inc. (Kanada) verwendet. Die Wechselrichter kommen von der Kaco new energy GmbH aus Neckarsulm (Freifläche) und von der Diehl AKO Stiftung & Co. KG aus dem Allgäu (Dachfläche). Die Leipziger Institut für Energie GmbH errechnete für die Freiflächenanlage einen spezifischen Jahresertrag von 945 kWh/kWp (Fondskalkulation: 945 kWh/kWp). In ihrem Ertragsgutachten für die Dachflächenanlage wird ein spezifischer Jahresertrag von 859 kWh/kWp ausgewiesen. Die Fondskalkulation plant mit 870 kWh/kWp.

Das Investitionsobjekt „Dachflächenanlagen Sachsen“ umfasst fünf Standorte in Sachsen. Die Nennleistung der Anlagen beträgt insgesamt

2,66 MWp. Es kommen überwiegend polykristalline Module vom japanischen Hersteller Sharp zum Einsatz, im geringeren Umfang auch Dünnschichtmodule von Sharp und polykristalline Module vom französischen Hersteller Teneosol. Die Wechselrichter stammen von der Kaco new energy GmbH. Aus den im Prospekt angegebenen Werten für die einzelnen Standorte errechnet sich insgesamt ein spezifischer Jahresertrag von durchschnittlich rund 911 kWh/kWp. Die Fondskalkulation geht von 930 kWh/kWp aus.

Die Module, die im Solarpark Königsbrück und bei den Solaranlagen Herbsleben verwendet werden, sind nach IEC 61215 und IEC 61730 vom TÜV Rheinland geprüft und zertifiziert. Laut Prospekt sind die Module der Investition „Dachflächenanlagen Sachsen“ ebenfalls von einer TÜV-Anstalt zertifiziert. Die jährliche Leistungsabnahme der Module (Degradation) kalkuliert die Anbieterin mit 0,2 Prozent bis zum elften Betriebsjahr und 0,3 Prozent ab dem 12. Betriebsjahr.

Ökologische Wirkung

Von den bereits bekannten Investitionen des Fonds befinden sich 40 Prozent der Nennleistung auf ökologisch vorteilhaften Dachflächen. Der Solarpark Königsbrück befindet sich zwar auf einer Freifläche, die aber als sogenannte Konversionsfläche ökologisch wenig wertvoll ist und auch nicht als Ackerfläche genutzt wurde. Die



Prospektbild des „Solarenergie 2 Deutschland“
Quelle: veer.com

Anbieterin achtet nach eigenen Angaben zudem darauf, dass bei ihren Freiflächenanlagen die Böden nicht versiegelt werden.

Mit der Stromproduktion der Solarparks des Fonds können voraussichtlich jährlich circa 7.000 Tonnen CO₂ eingespart werden. Die Strommenge würde bei einem durchschnittlichen Stromverbrauch von 3.500 kWh ungefähr 3.000 Haushalte jährlich versorgen.

Risiko

Die Solarprojekte, die sich der Fonds durch Rahmenverträge gesichert hat, machen rund 60 Prozent des insgesamt geplanten Investitionsvolumens aus. Insofern besteht grundsätzlich das Risiko, dass der Erwerb weiterer Projekte zu Konditionen, die die Renditeerwartung des Fonds untermauern, nicht möglich ist.

Die Fondsgesellschaft plant zudem, sich als stiller Gesellschafter mit bis zu einer Million Euro an der Solar Invest Entwicklungs GmbH zu beteiligen, die Solarprojekte projektiert und realisiert. Das Projektgeschäft ermöglicht einerseits höhere Renditen als der reine Betrieb von Anlagen, ist andererseits aber auch mit höheren Risiken (Genehmigung, Fertigstellung, Veräußerung) verbunden. Gegründet wurde die Solar Invest Entwicklungs GmbH von den erfahrenen Generalübernehmern, die die Solarparks Königsbrück und Herbsleben für den vorliegenden Fonds realisiert haben und mit denen die Anbieterin bereits auch beim Vorgängerfonds zusammengearbeitet hat. Daher können Zuverlässigkeit und Marktzugang der beteiligten Partner als gut und dementsprechend risikomindernd bewertet werden.

Alle Solaranlagen, an denen sich der Fonds beteiligt, speisen bereits Strom ins Netz ein. Es besteht daher kein Fertigstellungs- und Inbetriebnahmerisiko. Die bislang bekannten Investitionen des Fonds erstrecken sich über vier Projekte an sieben Standorten mit zwei Freiflächenanlagen und mehreren Dachflächenanlagen. Durch diese Risikostreuung werden Auswirkungen auf den Fonds gemindert, falls bei einem Projekt oder einer Anlage Probleme auftreten sollten.

Die Generalunternehmer bzw. die Betriebsführer geben keine Leistungs-, Verfügbarkeits- oder Performance Ratio-Garantie für ihre Solarprojekte. Nach Angaben von Neitzel & Cie. stehen diesbezüglich noch Verhandlungen mit den Projektpartnern an. Das Fondskonzept sieht vor, dass der Fonds sich nur bis zu 90 Prozent an den Betriebsgesellschaften beteiligt. 10 bis 20 Prozent bleiben bei Generalunternehmern und Betriebsführern. Diese Konstruktion stellt sicher, dass die Generalunternehmer und Betriebsführer ein ebenso großes Interesse an der Optimierung der Stromerträge haben wie die Fondsgesellschaft.



Photovoltaik-Dachflächenanlage in Wilitzgrün, Sachsen
Quelle: RSI Sachsen Invest GmbH

Die Solaranlagen bzw. die Anteile an den Betriebsgesellschaften sollen plangemäß in zehn Jahren veräußert werden. Es ist möglich, dass der prognostizierte Verkaufpreis in zehn Jahren nicht erzielt wird. Das würde die Rendite mindern. Die Anleger können den Verkauf der Solaranlagen auch ablehnen. Kündigen können sie erst 2030, so dass bei einem entsprechenden Beschluss einzelne Gesellschafter gegen ihren Willen länger als zehn Jahre in der Fondsgesellschaft gebunden sein könnten.

Fazit:

Finanziell

Der Solarfonds erwirbt auf Grundlage umfassender Investitionskriterien Anteile an schlüsselfertigen Solaranlagen in Deutschland. Gesichert hat sich der Fonds be-



Photovoltaik-Dachflächenanlage in Herbsleben, Thüringen
Quelle: vis solis GmbH

reits vier Projekte, die rund 60 Prozent der geplanten Investitionen abdecken. Die vier Projekte sind bereits seit 2010 in Betrieb. Aufgrund der verschiedenen Standorte und einer Vielzahl von Einzelanlagen sind das Investitions- und Betriebsrisiko verteilt und damit insgesamt gemindert. Die Renditeerwartung bei einem erfolgreichen Verkauf der Anlagen nach zehn Jahren ist überdurchschnittlich hoch.

Nachhaltigkeit

Die Solaranlagen des Fonds befinden sich zu 40 Prozent auf Dachflächen. Die größte Anlage des Fonds liegt auf einer für die Landwirtschaft nicht nutzbaren Freifläche. Im Sinne einer nachhaltigen und dezentralen Energieversorgung ist das Fondskonzept überzeugend.

ECOreporter.de-Empfehlung

Ein gutes Beteiligungsangebot mit einer für Solarfonds kurzen Laufzeit von geplanten 10 Jahren und einer attraktiven Rendite. Sicherheit geben die deutschen Einspeisevergütungen und die Fokussierung auf Solaranlagen, die bereits seit 2010 Strom liefern.

Basisdaten

Anbieterin, Prospektverantwortliche, Gründungskommanditistin und Eigenkapitalvermittlung: Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg

Beteiligungsgesellschaft: Zweite Solarenergie Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg

Komplementärin und Geschäftsführerin: NCF Fondsverwaltung GmbH, Hamburg

Treuhänderin und Gründungskommanditistin: Neitzel & Cie. Treuhand GmbH, Hamburg

Beteiligungsform: Treugeber, Umwandlung in Direktkommanditist nach Fondsschließung möglich

Fondswährung: Euro

Gesamtinvestitionsvolumen: 37,0 Millionen Euro

Eigenkapitalvolumen (ohne Agio): 10,0 Millionen Euro

Mindestzeichnungssumme: 10.000 Euro

Agio: 5 Prozent

Laufzeit (geplant): 10 Jahre, erstmalige Kündigungsmöglichkeit 2030

BaFin-Gestattung: Ja

Leistungsbilanz: In Vorbereitung

IDW-Prospektprüfungsbericht: Ja

Mittelverwendungskontrolle: PKF Oldenburg ZP KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Oldenburg

Sensitivitätsanalyse: Ja

Haftsumme: 10 Prozent der Kommanditeinlage (Außenverhältnis), 100 Prozent (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:

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.