



Solarkraftwerk bei Schirradorf in Franken (Quelle aller Fotos: Unternehmen)

## ECOanlagecheck: Jura Solarparks von IBC SOLAR

### Geschlossener Sonnenenergie-Fonds investiert in Bayern

Mit dem „Jura Solarparks“ bringt die IBC SOLAR Invest GmbH aus Bad Staffelstein ihren bislang größten Solarfonds heraus. Der Fonds investiert in fünf Solarparks in Bayern, die bereits Strom ins Netz liefern. Anleger können sich ab 10.000 Euro an dem Fonds beteiligen. Ein Agio wird nicht erhoben. Der ECOanlagecheck analysiert das Angebot.

Alle Solarparks liegen unmittelbar an der Autobahn 70 in Bayern auf sogenannten Trassen-/Korridorflächen. Als Trassen-/Korridorflächen gelten laut Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) Flächen im Abstand von 110 Metern an Autobahnen oder Eisenbahnschienen. Zusammen mit vier anderen Solar-

parks, die ebenfalls IBC SOLAR Invest realisiert hat, sind die fünf Solarpark-Betreiberesellschaften des Fonds an einem eigens errichteten Umspannwerk beteiligt. Es bringt den Strom auf die im Netz benötigte Spannung.

#### Fondsanbieterin und Leistungsbilanz

Die Fondsanbieterin IBC SOLAR Invest GmbH aus Bayern hat seit ihrer Gründung 2003 bereits über 50 Solarfonds aufgelegt. Bis zum Stichtag der im Prospekt abgebildeten Leistungsbilanz 2010 waren es 23 Solarfonds, davon zwölf mit polykristallinen Modulen. Von den 37 Einzelanlagen, die in den zwölf Fonds enthalten sind, liegen über 80 Prozent beim Stromertrag über Soll.



## Eigenkapitalhöhe und Platzierungsgarantie

Gesamtfinanzierungsvolumen: 37,3 Millionen Euro  
 Eigenkapitalvolumen: 9,25 Millionen Euro (24,8 Prozent)  
 Platzierungsgarantie: Ja  
 Fremdkapitalvolumen: 28,05 Millionen Euro (75,2 Prozent)

Die fünf Betreibergesellschaften der Solarparks haben bei Sparkassen bzw. bei der DAL (Deutsche Anlagen Leasing) jeweils ein Darlehen mit einer Laufzeit von 16 bzw. 17 Jahren aufgenommen, die bereits ausbezahlt sind. Bei den Darlehen handelt es sich um zwei KfW-Darlehen und um drei Bankdarlehen. Die KfW-Darlehen haben einen Darlehenszins von 3,6 Prozent und 3,0 Prozent, bei einer Zinsfestschreibung für zehn Jahre. Hier kalkuliert IBC SOLAR Invest mit unveränderten Zinsen nach Ablauf der zehn Jahre. Die drei Bankdarlehen haben variable Zinssätze, die aber über den Abschluss von Zinnsicherungsgeschäfte für 15 Jahre auf maximal 3,36 Prozent, 3,89 Prozent und 3,99 Prozent fixiert sind.

## Fondsnebenkosten

(in Prozent des Eigenkapitalvolumens ohne Agio)

Agio: 0,0 Prozent  
 Eigenkapitalvermittlung (ohne Agio): 0,0 Prozent  
 Prospekt-Layout und Druck: 0,3 Prozent  
 Gesamtweichkosten: 0,3 Prozent

Laut des prospektierten Investitionsplanes gibt es quasi keine Weichkosten. Sollten dennoch Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen, anfallen, werden die laut Prospekt von der Fondsanbieterin getragen, so dass der Fonds nicht mit den Kosten belastet wird.

Die Muttergesellschaft (IBC SOLAR AG) der Fondsanbieterin ist Generalunternehmerin und teilweise Modullieferantin für die fünf Solarparks des Fonds, so dass eine Quersubventionierung der Fondsnebenkosten hätte stattfinden können. Die von ECOreporter.de ermittelten Projekt(kosten)-Kennzahlen und die von der Anbieterin bei den Betreibergesellschaften ausgewiesenen Projektentwicklungskosten liegen aber im

marktüblichen Bereich, so dass es keinen Indiz oder Beleg für eine Querfinanzierung gibt.

## Laufende Kosten

Technische Betriebsführung (inkl. Wartung, erstes Jahr): 4,4 Euro pro Kilowattpeak (kWp)  
 Kaufmännische Geschäftsführung (inkl. Fondsverwaltung, erstes Jahr): 3,6 Euro/kWp  
 Kostensteigerung (pro Jahr): 2,0 Prozent (Kalkulation für technische Betriebsführung, vertraglich fixiert für kaufmännische Geschäftsführung und Fondsverwaltung)

Die Vergütung für die technische Betriebsführung je kWp liegt deutlich unter der durchschnittlichen Vergütungshöhe, die ECOreporter.de in den letzten zwölf Monaten bei Solarfonds mit Investitionen in Deutschland ermittelt hat. Allerdings handelt es sich bei den Betriebsführungsverträgen laut Prospekt nicht um Vollwartungsverträge, so dass Kosten für Reparaturen mit der Vergütung nicht abgedeckt sind. Für eventuelle Reparaturen sind in der Prognoserechnung 4,9 Euro/kWp einkalkuliert. Wenn dieser Betrag nicht benötigt wird, steht er zur Rücklagenbildung oder als zusätzliche Ausschüttung zur Verfügung.  
 Die Vergütung für die kaufmännische Betriebsführung (inkl. Fondsverwaltung) ist niedrig.

## Laufzeit und Ausschüttungen

Laufzeit: bis zum 31. Dezember 2038, Prognosezeitraum aber nur 20 Jahre, erstmalige ordentliche Kündigung zum 31. Dezember 2030 möglich  
 Gesamtausschüttungsprognose (für 20 Jahre): 250 Prozent (inkl. 100 Prozent Kapitalrückzahlung)  
 Ausschüttung durch Verkaufserlös: 0 Prozent

Renditeprognose vor Steuer pro Jahr (IRR): ca. 7,0 Prozent  
 Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb  
 Einkaufsfaktor (Kaufpreis Solaranlagen/prognostizierte Stromerlöse erstes Jahr): 9,5  
 Gesamtfinanzierung: 1.990 Euro/kWp  
 Einspeisevergütung: 21,11 Eurocent/kWh (für vier Solarparks), 17,94 Eurocent/kWh (fünfter Solarpark)



Rudolf Sebald (oben) und Olaf Baumer, Geschäftsführer der IBC SOLAR Invest GmbH



Der Einkaufsfaktor liegt geringfügig über dem Durchschnitt bei Solarfonds, die in Deutschland investieren, obwohl die Gesamtfinanzierung (Summe aus Eigenkapital und Fremdkapital) je kWp für Solarparks mit einer 2011er-Einspeisevergütung sehr günstig ist. Der Grund für die niedrige Gesamtfinanzierung/kWp sind die äußerst niedrigen Fondsnebenkosten. Dagegen liegt der Einkaufsfaktor etwas über dem Durchschnitt der von ECOreporter in den letzten zwölf Monaten analysierten Solarfonds in Deutschland. Der Grund: Bei der Stromertragsprognose ist ein besonders hoher Sicherheitsabschlag angesetzt.

Die Grundstücke, auf denen sich die Solarparks befinden, sind für jeweils 25 Jahren zzgl. einer Verlängerungsoption von fünf Jahren gepachtet. Daher sind gegenüber der Prospektprognose Mehrerlöse möglich, wenn die Solaranlagen nach 20 Jahren in einem technisch funktionsfähigen Zustand sein sollten: Dann können sie weiterhin Strom produzieren, der dann allerdings nicht mehr nach einer gesetzlich geregelten Einspeisevergütung bezahlt werden wird.

### *Technik und Erträge*

Der Fonds hat fünf Solarparks mit Nennleistungen von 2,10 MWp, 4,02 MWp, 4,14 MWp, 3,01 MWp und 5,47 MWp erworben. In vier Parks sind polykristalline Module der IBC SOLAR AG und im fünften Park polykri-

stalline Module des chinesischen Herstellers Jinko Solar im Einsatz. Die Wechselrichter des Typs STP 17000TL kommen vom deutschen Weltmarktführer SMA Solar Technology AG aus Niestetal bei Kassel.

Für jeden Solarpark wurde nur ein Ertragsgutachten erstellt vom Sachverständigen Prof. Dr.-Ing. Gerd Becker von der Hochschule München, Labor für Solartechnik und energetische Anlagen. Branchenüblich sind zwei Gutachten je Solarpark. Allerdings hat die Anbieterin für die Prognoserechnung vom Gutachterwert (durchschnittlich 969 kWh/kWp) rund 4,5 Prozent abgezogen. Dieser hohe Sicherheitsabschlag wird aber etwas dadurch relativiert, dass die Anbieterin nicht mit einer jährlichen Leistungsabnahme der Module (Degradation) kalkuliert. Diese wird branchenüblich bei polykristallinen Modulen mit 0,2 Prozent pro Jahr angesetzt.

### *Ökologische Wirkung*

Alle fünf Solarparks liegen unmittelbar an einer Autobahn auf sogenannten Trassenflächen, somit auf Flächen mit einem tendenziell geringen ökologischen Bodenwert. Die energetische Amortisationszeit der Module kann mit rund zwei Jahren angesetzt werden. In weniger als zwei Jahren erzeugen die Module mehr Energie, als für ihre Herstellung, Montage und Entsorgung/Recycling verbraucht wird.



Bürgersolarpark Stadelhofen



*Solarkraftwerk Feulersdorf*

Mit der Stromproduktion des Solarparks können voraussichtlich jährlich circa 11.000 Tonnen CO<sub>2</sub> gegenüber der Stromgewinnung aus konventionellen Kraftwerken eingespart werden. Mit der produzierten Strommenge können bei einem durchschnittlichen Stromverbrauch von 3.500 kWh rund 5.000 Haushalte jährlich versorgt werden.

**Risiko**

Der Fonds hat fünf Solarparks erworben, die im ersten Halbjahr 2012 ans Netz gegangen sind. Daher bestehen keine Projektentwicklungs-, Fertigstellungs- oder Blind-Pool-Risiken. Die Darlehensverträge sind alle abgeschlossen und die Darlehensbeträge bereits an die Betreibergesellschaften der Solarparks ausbezahlt worden.

Die IBC SOLAR Invest GmbH, Fondsanbieterin und zudem geschäftsführende Komplementärin des Fonds, ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der IBC SOLAR AG. Die IBC SOLAR AG hat als Generalunternehmerin die fünf Solarparks errichtet, übernimmt deren Betriebsführung und hat den größten Teil der in den Solarparks verwendeten Module hergestellt. Zudem hat die IBC SOLAR AG die Solarparks selbst technisch abge-

nommen. Eine Abnahme durch eine unabhängige Prüforga-nisation (z. B. TÜV Rheinland) wird im Prospekt nicht genannt.

Aus dieser Konstellation heraus können sich Interessenkonflikte ergeben. Falls beispielsweise technische Probleme an den Modulen entstehen sollten, würde sie üblicherweise der Betriebsführer feststellen und über die Betreibergesellschaft an die Fondsgesellschaft melden. Daraufhin hätte die Fondsgesellschaft eventuell Schadenersatzansprüche gegenüber dem Modulhersteller. Es besteht daher das Risiko, dass Interessenkonflikte zu Ungunsten der Fondsgesellschaft gelöst werden. Das Risiko könnte sich erhöhen, wenn das Kommanditkapital nicht vollständig platziert wird, da in diesem Fall die IBC SOLAR AG als Platzierungsgarantin in die Fondsgesellschaft eintreten und – abhängig von ihrem Kapitalanteil – einen beherrschenden Einfluss in der Gesellschafterversammlung einnehmen kann. Nach eigenen Angaben hat die IBC SOLAR Invest GmbH bereits 3,5 Millionen Euro von 140 Kommanditisten eingesammelt (Stand: 10.12.2012).

Das Auseinandersetzungsguthaben (Abfindung), welches Gesellschafter erhalten, die vor Beendigung der Fondsgesellschaft ausscheiden, wird laut Gesellschaftsvertrag vom Steuerberater der Fondsgesellschaft ver-

<p><b>Stärken</b>          Alle Anlagen bereits erworben          Darlehen ausbezahlt          Keine Fertigstellungsrisiken          Erfahrene Fondsanbieterin und Betriebsführerin          Sehr geringe Weichkosten</p>	<p><b>Schwächen</b>          Potential für Interessenkonflikte          Nur ein Ertragsgutachten je Solarpark</p>
<p><b>Chancen</b>          Steigende Strompreise          Weiterbetrieb oder Verkauf der Parks nach 20 Jahren</p>	<p><b>Risiken</b>          Energieertragsschwankungen</p>

bindlich festgelegt. Diese Regelung benachteiligt auscheidende Gesellschafter, da der Steuerberater des Fonds in diesem Fall nicht als unabhängig gelten kann und eine unabhängige Schiedsstelle laut Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen ist.

Der Fonds ist bei seinen Solaranlagen wirtschaftlich abhängig von den gesetzlichen Einspeisevergütungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Es kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass das EEG mit rückwirkender Wirkung für Bestandsanlagen geändert wird oder die Steuerlast für Solarparkbetreiber erhöht wird. Beides könnte einen wirtschaftlichen Betrieb der Solaranlagen erschweren.

## Fazit:

### *Finanziell*

Der Fonds hat fünf Solarparks erworben, die seit mehreren Monaten am Netz sind; die Bankdarlehen sind ausbezahlt. Also bestehen einige der wesentlichen Projektrisiken nicht mehr. Obwohl der Fonds die Solarprojekte „nur“ zu marktüblichen Kondition erworben hat, ist die Renditeerwartung überdurchschnittlich hoch, weil die Fondsnebenkosten äußerst gering sind. Zudem wurde der geplante Weiterbetrieb der Solaranlagen nach Ablauf von 20 Jahren in der Prognoserechnung nicht berücksichtigt, so dass Mehrerlöse möglich sind.

### *Nachhaltigkeit*

Solarparks auf Trassenflächen sind ökologisch nachhaltig. Zudem hat IBC SOLAR Invest GmbH nach den vorliegenden Informationen die Solarprojekte in enger Abstimmung mit den Gemeinden und den Bürgern vor Ort verwirklicht.

### *ECOreporter.de-Empfehlung*

Der Solarfonds ist überdurchschnittlich sicherheitsorientiert konzipiert und bietet den Anlegern trotzdem

wegen der niedrigen Weichkosten eine attraktive Renditeerwartung.

## Basisdaten

Anbieterin, Prospektverantwortliche und geschäftsführende Komplementärin:  
 IBC SOLAR Invest GmbH, Bad Staffelstein  
 Fondsgesellschaft (Emittentin):  
 Jura Solarparks GmbH & Co. KG, Bad Staffelstein  
 Beteiligungsform: Direktkommanditist

Fondswährung: Euro  
 Gesamtfinanzierungsvolumen:  
 37,3 Millionen Euro  
 Eigenkapitalvolumen (ohne Agio):  
 9,25 Millionen Euro  
 Mindestzeichnungssumme: 10.000 Euro  
 Agio: 0 Prozent  
 Laufzeit: bis zum 31. Dezember 2038, erstmalige ordentliche Kündigung zum 31. Dezember 2030 möglich

BaFin-Gestattung: Ja  
 Leistungsbilanz: Ja  
 IDW-Prospektprüfungsbericht: Ja/Nein  
 Mittelverwendungskontrolle: Nein  
 Sensitivitätsanalyse: Ja  
 Haftsumme: 100 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](mailto:reporter@ecoreporter.de)**

Herausgeber: **ECOreporter.de AG**  
vertreten durch  
Jörg Weber (Vorstand)  
Kirsten Prinz (Aufsichtsrat)  
Sitz:  
Semerteichstr. 60  
44141 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, Ronald Zisser

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.