



Turbine des Prater-Kraftwerks in München
Foto: Oliver Bodmer

ECOanlagecheck: Genussrecht „Kraftwerkspark I“

Green City Energy: Vier Mal Erneuerbare Energien – ab 6,25 Prozent Ausschüttung pro Jahr

Energie aus Sonne, Luft, Wasser und Erde führt das Münchener Unternehmen Green City Energy in dem neuen Genussrecht „Kraftwerkspark I“ zusammen. Die Anleger investieren mittelbar in drei Solarparks, eine Biogasanlage, ein Wasserkraftwerk und in einen Windpark. Eine Beteiligung ist ab 1.000 Euro möglich. Der ECOanlagecheck untersucht das Angebot und gibt eine Empfehlung.

Anbieterin und Emittentin der Genussrechte ist die Green City Energy Kraftwerke GmbH & Co. Kraftwerkspark I KG. Sie beteiligt sich an den sechs Gesellschaften, welche die Kraftwerke betreiben. Ein Windpark und ein Was-

serkraftwerk laufen bereits. Für zwei Solarparks und die Biogasanlage sind Verträge geschlossen, sie werden ab April 2011 errichtet. Ein weiteres Solarprojekt ist noch in der Vorbereitungs- und Verhandlungsphase.

Laufzeit, Ausschüttungen und Nebenkosten

Frühzeichner erhalten einen Rabatt: Sie zahlen statt 1.000 Euro pro Genussrecht nur 940 Euro bei Zeichnung und Eingang des Erwerbspreises bei der Emittentin bis zum 31. März 2011. Danach gilt entsprechend: 960 Euro bis 15. April, 970 Euro bis 15. Mai, 980 Euro bis 30. Juni, und 995 Euro bis 30. September 2011.



Die Anleger können zwischen zwei Varianten des Genussrechts wählen: 6,25 Prozent Ausschüttung jährlich und 10 Jahre Laufzeit (Tranche A) oder 7 Prozent Ausschüttung pro Jahr bei 20 Jahren Laufzeit (Tranche B). Diese Variante B beinhaltet zusätzlich einen Anspruch auf 20 Prozent der Gewinnausschüttungen, die die Gesellschaft in den Jahren 2032 bis 2036 von den Projektgesellschaften erhält. Für beide Varianten gilt: Die Genussrechtsinhaber erhalten zusätzlich zu ihrer festen Ausschüttung jährlich 20 Prozent derjenigen Gewinnausschüttungen, die über den laut Prognoserechnung zu erwartenden Gewinnausschüttungen der Projektgesellschaften an die Emittentin liegen. Insgesamt werden Genussrechte mit einem Volumen von 10 Millionen Euro angeboten. Die Green City Energy GmbH erhält für die Platzierung der Genussrechte 10 Prozent des eingesammelten Kapitals, das sind maximal eine Million Euro. Abzüglich der voraussichtlichen Rabatte für Frühzeichner verbleiben 8,6 Millionen Euro für die Investitionen in die Erneuerbare-Energien-Anlagen.



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



Unternehmensprofil Green City Energy

Die Green City Energy Kraftwerke GmbH & Co. Kraftwerks-park I KG aus München wurde im Februar 2011 gegründet. Ihr Unternehmenszweck ist der Erwerb und die Verwaltung der Beteiligungen an den sechs genannten Projektgesellschaften für die kommenden rund 25 Jahre.

Als Komplementärin der Emittentin fungiert die 2011 gegründete Green City Energy Kraftwerke GmbH. Ihre Aufgabe innerhalb der Green City Energy Gruppe ist der Aufbau und die Finanzierung eines eigenen Kraftwerk-pools. Insgesamt macht sich Green City Energy damit auf den Weg, vom alternativen Energiedienstleister zum alternativen Energieversorger zu werden. Dem Genussrecht Kraftwerkspark I sollen weitere Genussrechte anderer Gesellschaften folgen, die Kraftwerke finanzieren. Die Kraftwerke für dieses Genussrecht erwirbt die Anbieterin von der Green City Energy GmbH. Bei den drei Solarparks fungiert die Green City Energy GmbH als Generalunternehmerin und verkauft diese dann an die Projektgesellschaften.

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 die damals weltgrößte solare Bürger-

beteiligung war. Mit der Gründung der Green City Energy GmbH 2005 wurden zusätzlich die Geschäftsbereiche Wasserkraft und Bioenergie erschlossen, 2008 kam der Markteintritt im Bereich Windenergie. Insgesamt hat Green City Energy nach eigenen Angaben bislang über 200 Projekte in allen Geschäftsfeldern umgesetzt. Der Fokus lag dabei auf Bürgerbeteiligungen mit besonderer Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten. Der Verein Deutscher Nachhaltigkeitspreis e.V. hat Green City Energy für das Konzept des kommunalen Bürgersolarparks Garching als Top 3 in der Kategorie „Deutschlands nachhaltigste Initiativen 2010“ ausgezeichnet.

Die Erneuerbare-Energien-Kraftwerke

Das Kapital der Anleger fließt in drei Solarparks, eine Biogasanlage, ein Wasserkraftwerk und in einen Windpark. Zwei der Solarparks befinden sich auf einem ehemaligen Industriegelände in Delitzsch in der Nähe von Leipzig. Einer dieser Parks verteilt sich auf elf Dachflächen und verfügt über eine Gesamtleistung von ca. 4,5 Megawattpeak (MWp). Der zweite Park mit einer Nennleistung von 3,25 MWp entsteht am selben Standort auf einer Konversionsfläche. Beide Parks sollen bis Ende Juni 2011 in Betrieb gehen, der Generalunternehmer Green City Energy GmbH hat eine diesem Datum entsprechende Fertigstellungsgarantie abgegeben.

Die Anlagen beider Parks werden mit amorphen Silizium-Dünnschichtmodulen des taiwanesischen Herstellers NexPower bestückt. Bei den Dachflächenanlagen finden zudem teilweise Module der norwegischen Firma Innotech Solar (ITS) Verwendung. Die Wechselrichter kommen überwiegend vom Hersteller Solarmax aus der Schweiz, in geringerem Umfang auch vom Weltmarktführer SMA aus Deutschland. Ertragsgutachten wurden nicht erstellt, eine Vielzahl von Solaranlagen in der sonnenreichen Region lässt aber auf gute Ertragswerte schließen. Der Generalunternehmer garantiert daher für die Dachflächenanlage laut Werbeprospekt für zehn Jahre einen Stromertrag von 900 kWh/kWp, der auch Grundlage der Prognoserechnung ist. Die angegebenen Gesamtprojektkosten beider Parks sind mit rund 2.120 Euro/kWp gering. Es ist geplant, dass die Emittentin der Genussrechte jeweils 100 Prozent der Kommanditanteile an beiden Parks übernimmt, so dass ca. 1,9 Millionen Euro (Dachflächen) und ca. 1,35 Millionen Euro (Konversionsfläche) des Genussrechtkapitals in diese Projekte fließen.

Für das dritte Solarprojekt, den Solarpark 2011, wurden bereits zwei Dachanlagen mit einer Nennleistung von zusammen 658 kWp fertig gestellt. Zum Einsatz kamen Dünnschichtmodule von der Inventux Technologies AG aus Deutschland und von GS-Solar aus China sowie kristalline Module von ITS. Die Wechselrichter lieferte die SMA AG.

Weitere Anlagen sollen bis Juni 2011 realisiert werden. Insgesamt wird der Solarpark 2011 laut Prognose Solaranlagen mit einer Nennleistung von ca. 4,8 MWp bei einer Investition von rund 2.250 Euro/kWp umfassen. Von den zehn Millionen Euro an Genussrechten entfallen ca. 2,3 Millionen Euro auf den Solarpark 2011.

An der Betreibergesellschaft der Biogasanlage Thienendorf in Sachsen beteiligt sich die Emittentin der Genussrechte ebenfalls zu 100 Prozent. Rund 1,4 Millionen Euro des Anlegerkapitals investiert sie in das Biogasprojekt, das im vierten Quartal 2011 mit einer elektrischen Leistung von 600 kW in Betrieb gehen soll. Die Biogasanlage liefert darüber hinaus voraussichtlich

rund 4.050.000 kWh Wärme. Durch bereits abgeschlossene Wärmelieferverträge können Zusatzerlöse gegenüber dem reinen Stromverkauf erzielt werden. Die Bereitstellung der Biomasse ist durch Lieferverträge mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren gesichert.

Im August 2010 wurde im Bereich der Münchner Isar das „Praterkraftwerk“ in Betrieb genommen. Das Praterkraftwerk ist ein unterirdisch erbautes Wasserkraftwerk mit einer Gesamtleistung von 2,5 MW, das von einer Kaplan-Rohr-Turbine mit Enercon-Generator angetrieben wird. Betreiber des Wasserkraftwerkes sind Green City Energy und die Stadtwerke München GmbH, die einen Anteil von 70 Prozent an der Betreibergesellschaft hält. Die restlichen 30 Prozent verkauft die Green City Energy GmbH für ca. 1,35 Millionen Euro (incl. Projektentwicklungskosten) an die Kraftwerks-Gesellschaft.

Das sechste Projekt, in das die Genussrechteinhaber mittelbar investieren, ist ein Windpark in der Oberpfalz. Dieser ist im Februar 2011 mit zwei Windkraftanlagen



Unterirdisches Prater-Kraftwerk: Seit Inbetriebnahme wird Strom für bis zu 4.000 Haushalte gewonnen (Quelle: Green City Energy)

des Typs Vestas V90 in Betrieb gegangen. Die Nabenhöhe beträgt 125 Meter, die Leistung je Anlage liegt bei zwei MW. Die Genussrechte-Gesellschaft erwirbt für ca. 1,3 Millionen Euro einen Beteiligungsanteil von 44 Prozent an dem Windpark.

Ökologische Wirkung

Die Solaranlagen werden überwiegend auf Dächern errichtet, so dass keine Freiflächen verbraucht werden. Die Freiflächenanlagen errichtet Green City Energy auf brachliegenden Industrie- bzw. Gewerbeflächen, sogenannten Konversionsflächen, so dass bei der Flächennutzung keine Konkurrenz zur Landwirtschaft besteht.

Das Anlagenkonzept der Biogasanlage sieht einen Anteil von Dung und Festmist am Gesamtsubstrat von über 50 Prozent vor. Zum einen wird durch diesen hohen Anteil die Freisetzung einer erheblichen Menge an Methan vermieden. Methan ist 23 mal klimaschädlicher als Kohlendioxid und würde bei einem Verbleib von Dung und Festmist auf landwirtschaftlichen Flächen freigesetzt. Zum anderen werden durch den hohen Anteil von Dung und Festmist der Verbrauch von Ackerflächen für den Anbau von Energiepflanzen reduziert. Vorbildlich ist das Wärmenutzungskonzept: Rund 90 Prozent der Abwärme wird genutzt, so dass der Wirkungsgrad der Biogasanlage hoch ist und die erzeugte Energie sehr effizient genutzt wird.

Das Wasserkraftwerk „Praterkraftwerk“ wurde unterirdisch im innerstädtischen Bereich von München erbaut. Nach Angaben der Anbieterin ist das Praterkraftwerk für den Bürger unsichtbar und geräuschlos. Mit der jährlich durch das Wasserkraftwerk erzeugten Strommenge können laut Prospekt ungefähr 4.000 Haushalte pro Jahr mit Strom versorgt werden.

Insgesamt ist die ökologische Wirkung der Genussrechte hervorragend – für sich genommen und auch im konzeptionellen Zusammenhang mit dem Ausbau von Green City Energy zum alternativen Energieversorger.

Risiko

Mit Genussrechten beteiligen sich Anleger normalerweise an Unternehmen, deren Entwicklung kaum absehbar erscheint – sie können ihr Geschäftsfeld erweitern, einschränken, sich wandeln. Das kann Chancen, aber auch Risiken bieten. Bei diesem Genussrecht ist das anders: Der Anleger investiert damit letztlich schlichtweg in eine überschaubare Anzahl von Erneuerbare-Energien-Kraftwerken. Welche das sind, steht schon jetzt weitestgehend fest. Insofern beinhaltet dieses Genussrecht weniger Risiken als andere Genussrechte.

Derzeit (März 2011) sind noch nicht alle geplanten En-



Teilanlage des Kraftwerkparks I in Singen
Quelle: Green City Energy

ergieanlagen fertig gestellt. Die Genehmigungen für die Biogasanlage werden aber bereits für April 2011 erwartet.

Die Einspeisevergütung für Strom nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) wird voraussichtlich zum 1. Juli 2011 für Photovoltaik-Anlagen sowie zum 1. Januar 2012 für Biogasanlagen gekürzt. Die Solaranlagen und die Biogasanlage, in die das Genussrechtekapital fließt, sollen plangemäß vor diesen Stichtagen in Betrieb gehen. Im Falle einer verzögerten Fertigstellung könnte sich die Rentabilität der Anlagen verschlechtern. Dieses Risiko wurde durch Vereinbarungen mit den Generalunternehmern reduziert. Nach Aussage der Anbieterin sind Kaufpreisreduzierungen für den Fall einer verzögerten Fertigstellung mit den Generalunternehmern vertraglich vereinbart.

Die Solarparks sollen auf Ebene der Projektgesellschaften zu rund 80 Prozent durch Fremdkapital finanziert werden. Die Fremdfinanzierung der Solarparks ist



2 MW-Anlage in der Oberpfalz (Foto: Reinhard Mederer)

noch nicht gesichert, so dass deren Konditionen ungünstiger als kalkuliert ausfallen könnten. Bei höheren Zinsen als geplant könnten sich die Ausschüttungen für die Genussrechte verringern.

Die Genussrechtsinhaber erhalten nur Ausschüttungen, soweit durch die Zahlung der Ausschüttungen kein Jahresfehlbetrag bei der Emittentin der Genussrechte entsteht. Wenn in einem Jahr keine oder geringere Ausschüttungen gezahlt werden können, erhöht sich entsprechend der Ausschüttungsanspruch für die folgenden Jahre. Diese Nachzahlungsansprüche beider Tranchen bestehen bis 2036 und werden nicht verzinst. Die Genussrechte nehmen auch an eventuellen Verlusten der Emittentin teil. Diese müssen in folgenden Jahren ausgeglichen werden, bevor Ausschüttungen an die Genussrechtsinhaber geleistet werden.

Wenn die Genussrechte nicht vollständig platziert werden und die Emittentin nicht alle geplanten Beteiligungen realisieren kann, werden die Auszahlungen der Projektgesellschaften unter den im Prospekt prognostizierten Auszahlungen liegen. In dem Fall würden Anleger keinen Anspruch auf die Mehrertragsbeteiligung haben.

Die Emittentin der Genussrechte erwirbt die Beteiligungen an den sechs Projektgesellschaften von der Green City Energy GmbH, die auch als Generalunternehmerin die Solarparks an die Projektgesellschaften verkauft. Die Komplementärin der Genussrechteemittentin ist eine Tochtergesellschaft der Green City Energy GmbH. Es gibt zudem Überschneidungen bei den handelnden Personen, so dass Interessenskonflikte auftreten könnten. Green City Energy ist nicht mit eigenem Kapital an der Emittentin der Genussrechte beteiligt, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass eventuelle Interessenskonflikte zu Ungunsten der Anleger gelöst werden. Dagegen sprechen aber beispielsweise die lange Unternehmenshistorie von Green City Energy und ihre glaubwürdige gesellschaftliche Verankerung als 100-prozentige Tochter einer Umweltschutzorganisation.

Fazit:

Finanziell

Die Genussrechteinhaber investieren mittelbar in mehrere Erneuerbare-Energien-Anlagen: drei Solarparks, eine Biogasanlage, ein Wasserkraftwerk und in einen Windpark. Die Streuung der Investitionen über vier Technologien und mehrere Standorte wirken risikomindernd. Bei festen Zinssätzen und längeren Laufzeiten bestehen generell Inflationsrisiken, die durch die Beteiligung der

Genussrechteinhaber am Mehrertrag der Gesellschaft aber gemindert werden können. Der Anleger profitiert somit auch von Mehrerträgen, die voraussichtlich durch den Verkauf des Stroms unabhängig vom EEG auf Sicht von fünf bis 25 Jahren möglich sind.

Nachhaltigkeit

Green City Energy hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich und organisch weiterentwickelt – auch ein Zeichen von Nachhaltigkeit. Ihre Produkte, auch dieses Genussrecht, sind aus nachhaltiger Sicht exzellent. Die sehr gute Einbindung ansässiger Bürger und anderer gesellschaftlicher Gruppen bei der Umsetzung von Konzepten und Anlagen ist ein weiteres Nachhaltigkeits-Merkmal der Arbeit von Green City Energy.

ECOreporter.de-Empfehlung

Mit dem Genussrecht Kraftwerkspark I investieren Anleger in ein überzeugendes und nachhaltiges Konzept, das den Weg in Richtung einer hundertprozentigen Stromerzeugung mit Erneuerbaren Energien festigt. Die Anleger erhalten eine Anlage mit überschaubaren, verteilten Risiken und einer angemessenen Rendite.

Basisdaten

Emittentin: Green City Energy Kraftwerke GmbH & Co. Kraftwerkspark I KG, München

Komplementärin: Green City Energy Kraftwerke GmbH, München

Gründungskommanditist: Thomas Prudlo, München

Muttergesellschaft der Komplementärin, Vertrieb der Genussrechte, Generalunternehmerin der Solarparks: Green City Energy GmbH, München

Anlageform: Genussrecht (nicht verbrieft)

Anlagevolumen: 10 Millionen Euro

Mindestzeichnungssumme: 1.000 Euro

Laufzeit: 10 Jahre (Tranche A), 20 bis 25 Jahre (Tranche B)

Zinssatz: 6,25 Prozent (Tranche A), 7,00 Prozent (Tranche B)

BaFin-Gestattung: Ja

ISIN: ---

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.