

## Acht Prozent Rendite mit weißer Weste?

### Der 3-Wetter-Fonds von Green City Energy und UDI im ECOreporter.de-Anlagecheck

**Gut acht Prozent Rendite und insgesamt 191 Prozent Ausschüttung will der 3-Wetter-Fonds der Münchener Green City Energy und der UDI aus Nürnberg erwirtschaften. Die prognostizierte Laufzeit beträgt nur neun Jahre. Ab 5.000 Euro können Anleger einsteigen. ECOreporter.de hat das Angebot im Anlagecheck geprüft und gibt eine Empfehlung.**

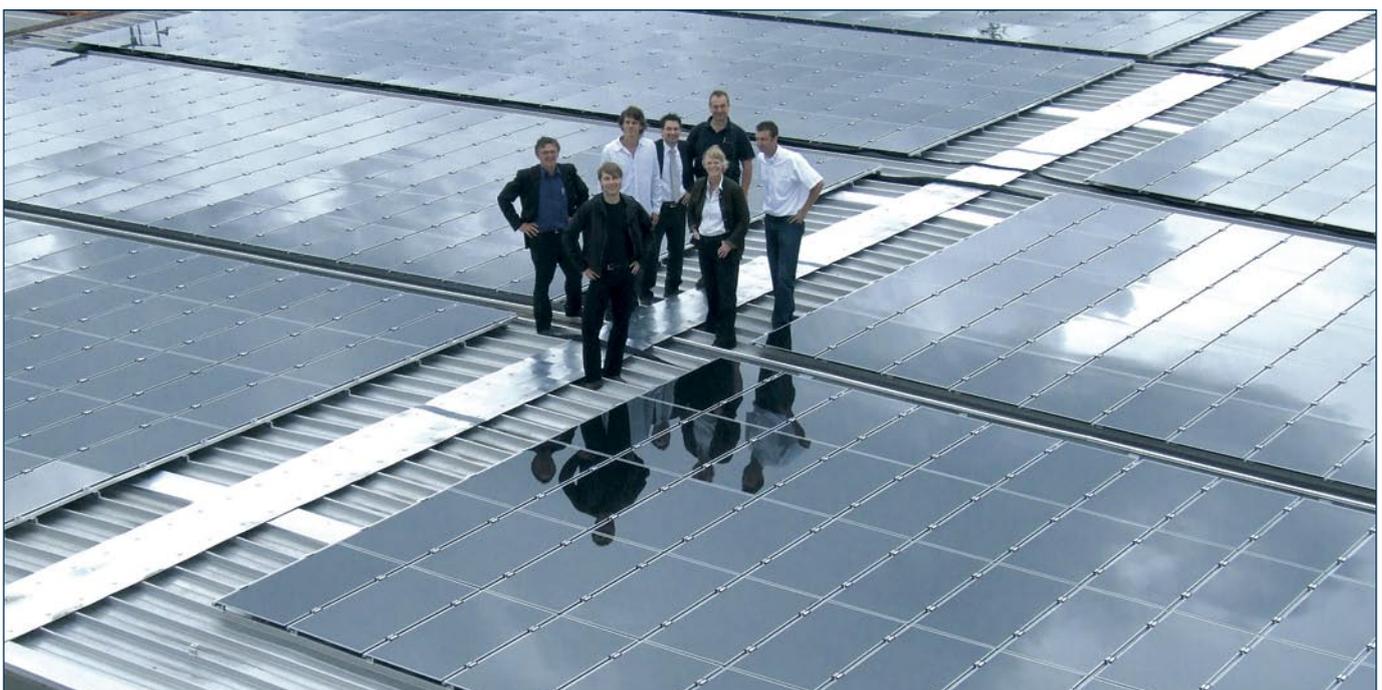
Der Name ist Programm: In den drei Bereichen Wind-, Solar- und Bioenergie investiert der 3-Wetter-Fonds in vier Projektgesellschaften. Die Anlagen sollen eine elektrische Gesamtleistung von 5,4 Megawatt (MW) erreichen. Green City Energy will insgesamt fünf Millionen Euro für den Fonds einwerben.

Mit 525.000 Euro soll sich der 3-Wetter-Fonds an der Naturenergieanlagen Projekt GmbH & Co. Solarpark 2008 KG beteiligen. Sie betreibt zehn Aufdach-Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 500 Kilowatt peak (kWpeak). Alle Anlagen sind bereits fertig gestellt und bis auf fünf Prozent an das Netz angeschlossen (Stand

29. Oktober 2008). Die Standorte sind: Höhenkirchen (Lkrs. München), Wolfratshausen (Lkrs. Bad Tölz) und Hohentengen (Baden-Württemberg). Das Gesamtinvestitionsvolumen gibt Green City Energy mit zirka zwei Millionen Euro an.

Die zwei Biogasprojekte des Fonds sollen in Berthelsdorf im sächsischen Landkreis Görlitz und Schönsee in Bayern errichtet werden. „Alle erforderlichen Genehmigungen für die Kraftwerke liegen vor, beide Anlagen befinden sich bereits im Bau“, sagt Markus Faul-Seebauer, Leiter Unternehmensfinanzierung von Green City Energy, auf Nachfrage von ECOreporter.de.

Die Biogasanlage Berthelsdorf soll bis Ende 2008 fertig gestellt werden. Die geplante Gesamtleistung des Kraftwerks beträgt 530 Kilowatt elektrisch (kWel) und 500 kW thermisch (kWth). Das Investitionsvolumen gibt Green City Energy mit 2,9 Millionen Euro an, davon sollen 878.000 Euro durch den 3-Wetter-Fonds aufgebracht werden. Das Konzept der Anla-



Mitarbeiter der Green City Energy und der Projektierungsgesellschaft auf einem Solardach des Solarparks Höhenkirchen. (Quelle: Unternehmen)

ge beinhaltet die Nutzung der Prozesswärme durch verschiedene Abnehmer wie eine Gärtnerei und ein Diakoniewerk.

Etwas kleiner fällt das zweite Biogasprojekt in Schönsee aus, das Anfang 2009 ans Netz gehen soll. Für das Kraftwerk mit einer Leistung von 360 kWel und 387 kWth sollen 2,4 Millionen Euro investiert werden. Das Eigenkapital in Höhe von 770.000 Euro werde der 3-Wetter-Fonds beisteuern, heißt es. Die Wärme wollen die Initiatoren als Nahwärme und für die Trocknung von Gärresten einsetzen.

Die Windenergie ist die dritte Säule des 3-Wetter-Fonds. Die Gesellschaft plant dafür die Beteiligung an einem Windpark in Litauen. Das Projekt „Lebartai“ umfasse insgesamt 18 Enercon Anlagen mit jeweils zwei MW Leistung, so Green City Energy. Die Zusage für Netzeinspeisung des Windparks liege vor, sagt Faul-Seebauer im Gespräch mit ECOreporter.de: „Es fehlen aber noch einige Genehmigungen.“ Die Windräder sollen plangemäß im dritten Quartal 2010 ans Netz gehen. Der Windpark ist die größte Beteiligung des 3-Wetter-Fonds: rund 2,8 Millionen Euro Eigenkapital. Die Projektgesellschaft wird den Angaben zufolge zwei Windkraftanlagen betreiben, das gesamte Investitionsvolumen betrage 9,7 Millionen Euro.

### **Rechtliche Konstruktion**

Anleger werden Direktkommanditisten oder Treuhandkommanditisten der Green City Energy Service GmbH & Co. 3-Wetter-Fonds I KG. Treuhänder ist die Green City Projekt GmbH, München. Sie ist – wie auch die Initiatorin des Fonds Green City Energy GmbH – eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Green City e.V. Die Green City Energy Service GmbH (GCES), eine weitere Tochter, ist als persönlich haftende Gesellschafterin der KG (Komplementärin) und Geschäftsführerin eingebunden. Die GCES übernehme ferner den Betrieb und die Verwaltung realisierter Projekte, heißt es weiter. Nur die Photovoltaik-Projekte würden durch die Natur Energieanlagen Projekt GmbH (NEAP) verwaltet. Hauptvertrieb ist die Nürnberger UDI (UmweltDirektInvest). Deren Geschäftsführer Georg Hetz hebt hervor, dass Anleger mit dem 3-Wetter-Fonds schon mit 5.000 Euro in Sonne-, Wind- und Bioenergie-Nutzung inves-



Solardach im Solarpark Wohnsiedlung Hohentengen. (Quelle: Unternehmen)

tieren können. „Bisher musste man dafür mindestens 15.000 Euro oder mehr anlegen“, so Hetz.

### **Eigenkapitalhöhe, Platzierungsgarantie und Mittelverwendungskontrolle**

Der 3-Wetter-Fonds investiert fünf Millionen Euro Eigenkapital. Auf der Ebene der Projektgesellschaften kommen 12,2 Millionen Euro Investitionen aus Fremdkapital hinzu, dies eingerechnet beläuft sich das Gesamtinvestitionsvolumen auf 17,2 Millionen Euro. „Bis auf die Windenergie Litauen KG liegen alle Finanzierungszusagen vor bzw. die Darlehen wurden bereits ausbezahlt“, sagt Faul-Seebauer. „Für das Windenergieprojekt liegt uns ein schriftliches Angebot der Hansa Bank vor. Mit zwei weiteren Banken stehen wir in Verhandlungen.“ Die Fremdmittel für die Solar- und Bioenergieprojekte seien fest vertraglich vereinbart, sie kommen unter anderem von der UmweltBank AG und der Ostsächsischen Sparkasse.

Die Mittelverwendungskontrolle liegt bei der Münchener Anwaltskanzlei Bergheim & Pluta, Rechtsanwälte GbR.

Die Nürnberger UDI – Umwelt Direkt Invest-Beratungs-GmbH ist Vertriebspartnerin der Green City Energy beim 3-Wetter-Fonds. UDI hat eine Platzierungsgarantie für Fondsanteile im Wert von bis zu drei Millionen Euro abgegeben, sie tritt am 31. Januar 2009 in Kraft. Weitere Fondsanteile im Wert von zwei Millionen Euro zeichnet und übernimmt die Green City Energy GmbH, wenn bis zum 30. Juni 2009 nicht alle Kommanditanteile platziert werden können. Zur Werthaltigkeit der Platzierungsgarantie seines Unternehmens verweist Faul-Seebauer auf Eigenkapital in Höhe von vier Millionen Euro aus zwei Genussrechtsemissionen. Auch die Partnerin UDI habe in 2007 Genussrechte im Volumen von drei Millionen Euro platziert. Ihre gute Platzierungsstärke hat die UDI jüngst mit der raschen Schließung eines Biogasfonds mit drei Millionen Euro Eigenkapital unter Beweis gestellt. Damit ist eine 100-prozentige Platzierungsgarantie für den Fonds gegeben.

### **Fondsnebenkosten**

Laut Faul-Seebauer fallen insgesamt 5,4 Prozent Provisionen auf die Zeichnungssumme an (270.000 Euro). Hinzu kommen weitere Fondsnebenkosten (Weichkosten) auf Ebene der Projektgesellschaften in Höhe von 80.000 Euro. Dazu zählen beispielsweise die Kosten für Konzeption und Marketing. Bezogen auf

die Gesamtinvestition ergibt sich somit eine Weichkostenquote von 2,03 Prozent.

## **Laufende Kosten**

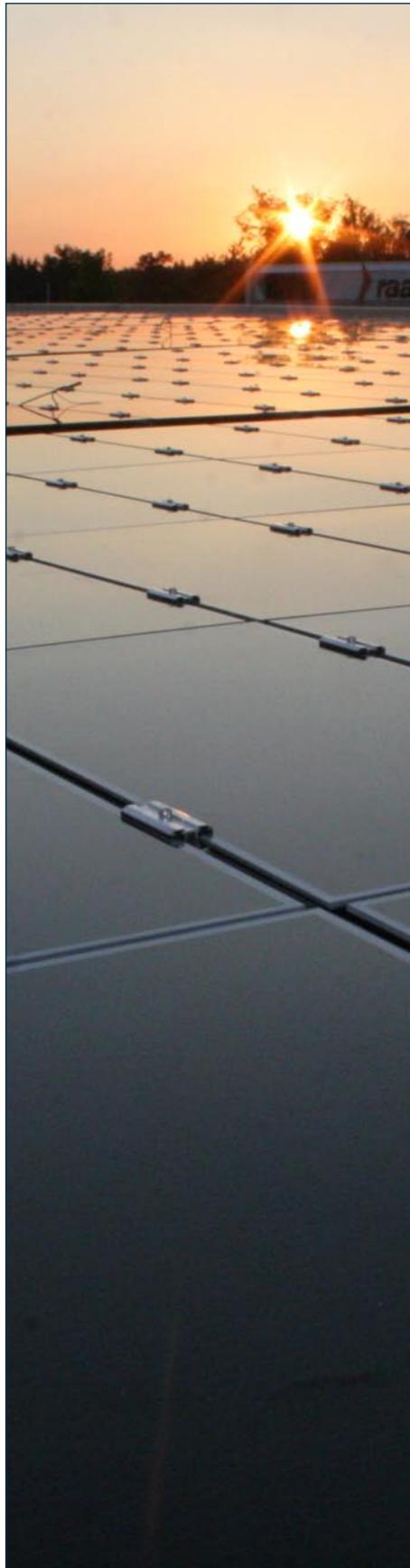
Die laufenden Kosten des 3-Wetter-Fonds betragen laut Emissionsprospekt jährlich 10.000 Euro für Buchhaltung und Jahresabschluss, 20.000 Euro für die Kaufmännische Geschäftsführung und 5.000 Euro für die Haftungsvergütung der Komplementärin. Die Treuhänderin erhält 2.500 Euro pro Jahr. Bezogen auf den Fonds und die vier Projektgesellschaften nennt Faul-Seebauer jährliche Betriebskosten in Höhe von zirka 34.000 Euro für die Photovoltaikanlagen. Für die Biogaskraftwerke seien zwischen 380.000 und 510.000 Euro veranschlagt (inklusive Substratlieferung und Transportkosten), für die Windkraftanlagen haben die Initiatoren zirka 110.000 Euro veranschlagt.

## **Laufzeit und Ausschüttung**

Über gut neun Jahre voraussichtlicher Laufzeit soll der 3-Wetter-Fonds laut Prognose eine Gesamtausschüttung von 191 Prozent erwirtschaften. Abzüglich der vom Anleger eingezahlten 100 Prozent verbleibt somit ein Überschuss von 91 Prozent. Green City Energy gibt die prognostizierte Rendite vor Steuern mit 8,02 Prozent an. Die ersten acht Ausschüttungen kann der Anleger steuerfrei vereinnahmen, sie stellen laut der Initiatorin steuerliche Rückführungen der Einlagen dar (Entnahmen). Für das letzte Jahr der Laufzeit (2017) ist eine Ausschüttung in Höhe von 123 Prozent vorgesehen, die dann teilweise zu versteuern wäre. Die hohe Schlussauszahlung rührt daher, dass die Green City Energy Invest GmbH sich zum Rückkauf der Projekte bis 2017 verpflichtet hat und im letzten Jahr sechs Millionen Euro an den Fonds zahlen will.

## **Technik und Erträge**

Die Solaranlagen sind laut Emissionsprospekt überwiegend mit Dünnschichtmodulen des US-amerikani-



*Solarpark Höhenkirchen (Unternehmen)*

schen Herstellers First Solar bestückt. Die Wechselrichter kommen vom Weltmarktführer SMA Solar Technology und von der Fronius Deutschland GmbH. Das Blockheizkraftwerk für das Projekt Berthelsdorf liefert den Angaben zufolge der Hersteller Haase, in Schönsee komme ein Produkt der Firma Hagl aus Geisenfeld zum Einsatz. Die beiden Windräder in Litauen liefert der deutsche Marktführer Enercon (E 82).

Bei der Prognoserechnung für die Sonnenstromanlagen hat Green City Energy sich auf die eigene Erfahrung verlassen. Faul-Seebauer: „Wir machen seit einigen Jahren keine Ertragsgutachten mehr, da diese keine anderen Ergebnisse bringen als wir durch unsere über 100 betreuten Dächer bereits täglich feststellen.“ Bei den Berechnungen für die beiden Biogaskraftwerke wurden seinen Angaben zufolge die Erfahrungen der Projektpartner Biogas Süd und Finsterwalder zugrunde gelegt, die die Anlagen bauen. Die prognostizierte Leistung der Windkraftanlagen wird laut Emissionsprospekt durch zwei Windgutachten der Cube Engineering GmbH, Kassel, und der Energieberatung Dr. rer. nat. Wolfgang Daniels, Dresden (Sachsenkraft GmbH) untermauert. Zusätzlich dazu seien mehrjährige Windmessreihen aus nahegelegenen Referenzstandorten ausgewertet worden, so Green City Energy. Wie Faul-Seebauer auf Nachfrage von ECOreporter.de erklärt, wurde vom Wert des Cube-Gutachtens ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag von zehn Prozent vorgenommen. Der Sprecher hebt mit Blick auf den Standort der Windturbinen hervor: „Die Einspeisung für Windkraftanlagen an dem Standort ist limitiert, dieses Kontingent ist durch die 18 Anlagen ausgeschöpft. Abschattungen durch später hinzukommende Anlagen sind deshalb sehr unwahrscheinlich.“ Wie UDI-Geschäftsführer Hetz gegenüber ECOreporter.de erklärt, will Litauen unbedingt

die Abhängigkeit von russischen Energielieferungen reduzieren. Die Regierung habe ein starkes Interesse daran, dass möglichst viele Windkraftanlagen betrieben werden. „Das klappt aber nur, wenn sich der Stromverkauf für die Betreiber rentiert. Deswegen glaube ich an eine verlässliche Förderung durch den litauischen Staat“, sagt Hetz. Nach Angaben von Green City Energy ist die Einspeisevergütung für Windstrom in Litauen ab dem 1.1.2009 bis 31.12.2020 gesetzlich garantiert. Sie beträgt demnach 30 LTL Cent/kWh (litauische Litas), das entspreche zirka 8,7 Euro Cent/kWh.



*Solarpark Hohentengen (Quelle: Unternehmen)*

### **Ökologische Wirkung**

Der 3-Wetter-Fonds hat das Zeug zum ökologischen Vorzeigeangebot: Die Kombination von Erneuerbare-Energie-Kraftwerken aus den Bereichen Wind-, Solar- und Bioenergie gilt als Grundpfeiler einer Umstellung der gesamten Energieversorgung auf regenerative Quellen. In sogenannten „Kombi“-Kraftwerken würde noch die Wasserkraft hinzu kommen.

Für die ökologische Qualität spricht ferner, dass die Solaranlagen sämtlich auf Dächern montiert wurden. Die Windkraftanlagen sind Teil eines Windparks im Umfeld eines Flughafens, werden demnach nicht in einem sensiblen Naturraum errichtet. Im Gegensatz zu vielen anderen Biogasprojekten, bei denen die Nutzung der Prozesswärme in der Planung vernachlässigt wird, präsentiert Green City Energy dafür ein ausgefeiltes Konzept. Zur Substratversorgung erklärt Faul-Seebauer: „In Berthelsdorf haben wir darauf geachtet, dass die Landwirte, die uns beliefern, genügend Fläche bewirtschaften. Ein ausreichender Fruchtwechsel muss gewährleistet sein, damit der Boden nicht ausgelaugt wird. Es kommt keine Gentechnik zum Einsatz. Und unsere Anlage kann nicht nur Zwischenfrüchte verwerten sondern auch Landschaftspflegematerial.“ Das Kraftwerk in Schönsee, das neben pflanzlichen Substraten Rindergülle einsetzt, wird seinen Angaben zufolge von insgesamt 20 landwirtschaftlichen Betrieben versorgt. Davon liefern sechs bis sieben die Gülle. Keiner der Höfe halte mehr als 50 Stück Rindvieh.

### **Risiko**

Die Leistungsbilanz der Green City Energy ist beeindruckend: Seit 2000 hat das Münchener Unternehmen verschiedene Solarstrom- und Biogasprojekte

platziert, die fast alle mehr leisten, als prognostiziert wurde. Der Schwerpunkt lag dabei bisher bei der Photovoltaik.

Der Emissionsprospekt führt Sicherheitskonzepte für alle drei Anlagentypen auf. Die Hersteller der Solarmodule und Wechselrichter geben je fünf Jahre Garantie. Die Leistungsgarantie der Module deckt für zehn Jahre 90 Prozent der Minimalleistung ab. Zusätzlich dazu gibt die Green City

Energy eine Ertragsgarantie auf die Leistung der Solarkraftwerke in 2008. Die NEAP garantiert die Erträge ab 2009 für weitere vier Jahre. Die Solaranlagen wurden gegen Diebstahl versichert.

Die Versorgung der beiden Biogasanlagen mit Substraten ist laut Faul-Seebauer durch Lieferverträge mit 10 und 20 Jahren Laufzeit abgesichert. „Mit der Firma Haase, dem Hersteller des Blockheizkraftwerks in Berthelsdorf, wurde für das Biogasprojekt ein Vollwartungsvertrag mit einer Verfügbarkeitsgarantie von 8.200 Stunden Volllastbetrieb jährlich abgeschlossen“, so der Sprecher. In der Prognoserechnung wurden seinen Angaben zufolge von theoretisch möglichen 8.760 nur 7.500 Stunden zugrunde gelegt. Für das Projekt Schönsee sei man von 7.800 Stunden ausgegangen. Wie Faul-Seebauer weiter erklärt, gibt es für die Biogasanlage in Schönsee die Option einer Verfahrensgarantie des Anlagebauers Bioprojekt GmbH. Bioprojekt garantiere dafür, dass die Anlage die prognostizierte Leistung bringe. Die Garantie sei an einen Wartungs- und Betreuungsvertrag gekoppelt.

Die Windkraftanlagen sollen in Litauen errichtet werden. Das baltische Land ist seit 2004 Mitglied der Europäischen Union. Die Landeswährung Litas sei über den Wechselkursmechanismus II (WKM II) an den Euro gebunden, so Green City Energy. Zum 1. Januar 2010 strebe das Land den Beitritt zur Euro-Zone an. Wie die Initiatorin weiter berichtet, wurde mit dem Hersteller der Windräder, Enercon, für zwölf Jahre ein Vertrag über die Wartung, Instandhaltung und Reparatur der Windanlagen abgeschlossen. Die auch als „Enercon-Partner-Konzept“ bekannte Servicevereinbarung sichert dem Betreiber unter anderem die 97-prozentige Verfügbarkeit der Anlagen zu. Das Konzept gilt in der Branche als vorbildlich. Zusätzlich dazu wurde den Angaben zufolge mit dem Generalunternehmer des Windparks, der Sachsenkraft GmbH, eine Ausfallerstattung über 34 Prozent der Stromerlöse abgeschlossen.

Von wesentlicher Bedeutung für die prospektgemäße Entwicklung des 3-Wetter-Fonds ist der Kauf der Projekte durch die Green City Energy Invest. Verfügt die Tochter des Green City e.V. über eine entsprechende Kapitalausstattung? Faul-Seebauer sagt dazu: „Die Green City Energy Invest wurde im September gegründet, sie soll als alternativer Energiedienstleister Strom- und Wärmekapazitäten kaufen und vermarkten. Für die künftige Kapitalausstattung gibt es mehrere Konzepte. Grundlage ist unter anderem die für 2011 beschlossene Umwandlung der Gesellschaft in eine AG.“ Nach Einschätzung von Georg Hetz wäre es „nicht dramatisch“, wenn Green City Energy Invest die Fondsanteile nicht zurückkauft. „Alle drei Projekte machen einen so soliden Eindruck, dass sie sich für Anleger auch auf lange Sicht rechnen dürften.“

Fazit:

### **Finanziell**

Der 3-Wetter-Fonds streut das Anlagerisiko durch Projekte in drei unterschiedlichen Bereichen der Erneuerbaren Energien. Die Rendite von acht Prozent bei nur neun Jahren Laufzeit ist attraktiv. Die Genehmigungen für die Projekte liegen weitgehend vor: Die Solarstromanlagen sind fast alle am Netz, die Biogaskraftwerke werden gebaut. Die Finanzierung auf Ebene der Einzelprojekte steht mit Ausnahme des Windparks. Die Weichkosten sind für ein Vorhaben dieser Komplexität ungewöhnlich niedrig. Die Platzierung des Fonds ist durch Garantien von zwei Partnern gesichert.

Für die Windräder liegen noch keine endgültigen Genehmigungen vor. Zudem ist die Verpflichtung der Green City Energy Invest, die Anlagen zurück zu kaufen, nüchtern betrachtet nicht viel mehr als eine Absichtserklärung.

Die bisherige Leistungsbilanz der Green City Energy ist hervorragend. Ihre Prognoserechnung setzt auf Vertrauen in die eigene Erfahrung und die der Partner. Für die Bereiche Biogas und Solar liegen keine unabhängigen Gutachten vor. Sicherheit wird jedoch durch Garantien der Projektpartner geschaffen.

Der 3-Wetter-Fonds ist ein kompliziertes Anlageprodukt. Die Initiatorin hat gegenüber ECOreporter.de umfangreiche Fragen kompetent beantwortet. So wurde ein Grad an Sorgfalt der Konzeption sichtbar, den der Emissionsprospekt so nicht widerspiegelt.

Ausschlaggebend für den Erfolg des Fonds ist die Seriosität der Initiatorin Green City Energy.

### **Nachhaltigkeit**

Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfüllt der 3-Wetter-Fonds höchste Ansprüche.

### **ECOreporter.de-Empfehlung**

Der 3-Wetter-Fonds ist ein ökologisch und ökonomisch anspruchsvolles unternehmerisches Investment, dessen aussichtsreiche Perspektive auf der bisherigen guten Bilanz der Green City Energy basiert.

### **Basisdaten**

Anbieter: Green City Energy GmbH  
Fondsname: 3-Wetter-Fonds  
Firma der Fondsgesellschaft: Green City Energy Service GmbH & Co. 3-Wetter-Fonds I KG  
Persönlich haftende Gesellschafterin: Green City Energy Service GmbH (GCES), München  
Rechtsform: GmbH & Co. KG  
Treuhänder: Green City Projekt GmbH  
Fondswährung: Euro

#### **Reiner Eigenkapitalfonds:**

Gesamtinvestitionsvolumen:  
5,00 Millionen Euro  
Eigenkapitalvolumen (ohne Agio):  
5,00 Millionen Euro  
Mindestzeichnungssumme: 5.000 Euro  
Agio: 0,00 Prozent  
Agio: 0,00 Euro

BaFin Gestattung: Ja  
Leistungsbilanz des Anbieters: Ja  
IDW-Prospektprüfungsbericht: Nein  
Mittelverwendungskontrolle:  
Kanzlei Bergheim & Pluta, Rechtsanwälte GbR,  
München

Ertragsspezifische Investitionskosten  
(Euro pro KW/h):  
zirka 4 EUR/kWh p.a. bei PV  
zirka 0,75 EUR/kWh p.a. bei Biogas  
zirka 0,76 EUR/kWh p.a. bei Windkraft

Leistungsspezifische Investitionskosten  
(Euro pro KW):  
zirka 4.000 EUR/kWp bei PV  
zirka 5.800 EUR/kW bei Biogas  
(incl. Nahwärmnetz u. -nutzung)  
zirka 2.200 EUR/kW bei Windkraft

### 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](mailto:redaktion@ecoreporter.de)**

### ECOreporter.de

Herausgeber: ECOreporter.de AG

#### Verlagsanschrift:

Weidenbohrerweg 15, 44269 Dortmund  
Tel.: 0231 - 477 359 60, Fax: 0231 - 477 359 61  
E-Mail: [redaktion@ecoreporter.de](mailto:redaktion@ecoreporter.de)  
[www.ecoreporter.de](http://www.ecoreporter.de)

#### Chefredaktion:

Jörg Weber  
Redaktion:  
Christoph Lützenkirchen  
Jürgen Röttger  
Monika Schmitt  
Verlag: ECOreporter.de AG  
Vorstand und ViSdP.: Jörg Weber  
Layout: Hans-Martin Julius