

Wichtige Informationen zu Chancen und Risiken eines Photovoltaik Direktinvestments

Sehr geehrte Geschäftspartner, liebe Investoren,

der Kauf und Betrieb einer modernen Photovoltaikanlage ist mit den richtigen Vertragspartnern eine **risikoarme, sehr verlässliche Sachwertinvestition**.

Dennoch: Auch wenn die Risiken bei näherer Betrachtung als sehr gering einzustufen sein mögen – es gibt welche. Auch eine PV – Anlage ist nicht risikolos. Im Folgenden möchten wir versuchen, Ihnen einen neutralen Überblick über die Chancen und Risiken beim Kauf und Betrieb einer Investition in Photovoltaik Anlagen zu geben.

Vorteile auf einen Blick:

- ☀ PV – Anlagen sind politisch gewollt, es gibt wenig „Gegenwind“, sie sind gesellschaftlich die akzeptierteste Form der Energiegewinnung. PV ist unter Vollkostenbetrachtung die günstigste Energiequelle überhaupt.
- ☀ Eine moderne PV – Anlage wird viele Jahrzehnte zuverlässig Strom produzieren. Der Abnahmepreis ist (bei Anlagen mit einer Gesamtgröße von unter 1000 kWp) für die ersten 20 Jahre staatlich garantiert, was Banken die Finanzierung erleichtert.
- ☀ Freiland über 1 MW. Vorteile: Skaleneffekte bei den Baukosten aufgrund der Größe von Freiflächenanlagen, geeignet für renditeorientierte und risikoaffinere Investoren, Vermarktung der Stromproduktion über Börse oder sogenannte Power Purchase Agreements (PPA's: höherer Ertrag und gleichzeitig bessere Flexibilität für die langfristige Vermarktung)
- ☀ Regelmäßige Strompreiserhöhungen sind auch in Zukunft wahrscheinlich. Das bietet zusätzliches Ertragspotential. Trotzdem sollte eine Kalkulation nicht darauf basieren.
- ☀ Die Sonne ist zuverlässig, die Technik ist ausgereift und sehr langlebig.
- ☀ PV – Anlagen haben typabhängig keine oder wenige mechanischen Teile, der Erhaltungs- und Betriebsaufwand ist gering, sie sind lautlos, geruchslos und bergen keine Gefahren für Mensch und Tier.
- ☀ Als Käufer partizipieren Sie von den Skaleneffekten beim Bau von Großanlagen. Die Baukosten sind pro kWp niedriger, als bei Kleinanlagen. Die Projektierer verkaufen diese Anlagen aber parzelliert, so dass auch „Normalverdiener“ mit dem Kauf kleinerer Teilanlagen an der Energiewende partizipieren können.
- ☀ Der Gesetzgeber hat in Deutschland hohe Anreize geschaffen, um privates Kapital in die Finanzierung der Energiewende zu motivieren. Das verlässliche, regulatorische Umfeld schafft eine hohe und stabile Rentabilität und die weltweit höchste steuerliche Förderung mit großem Gestaltungsspielraum.
- ☀ Hinzu kommt ein umfangreiches Sicherheitenpaket z.T. mit staatlichen Garantien.
- ☀ Eine moderne PV (Teil-) anlage ist grundsätzlich auf langfristige Erträge ausgelegt, aber dennoch jederzeit wieder verkäuflich. Es existiert ein gut funktionierender Zweitmarkt. Bei Bedarf übernehmen wir gerne den Verkauf für Sie.
- ☀ PV konkurriert nicht mit klassischen Anlageformen, ist also ausgezeichnet geeignet, um Vermögen zu diversifizieren. Es gibt keine messbare Korrelation mit anderen Anlageklassen.
- ☀ Erneuerbare Energien verhindern weltweite Konflikte über Rohstoffe wie Gas und Öl. Sie schaffen Frieden, erhöhen den Wohlstand und entlasten die Umwelt

Warum bevorzugen wir Neubauten oder junge Bestandsanlagen?

- ☀ Bei einem Neubau oder einer „jungen Gebrauchten“ bekommt der Käufer die neueste Technik. Eine ältere Bestandsanlage hat zwangsläufig die Technik von damals.
- ☀ Eine Neubauanlage hat volle Gewährleistungen. Bei Bestandsanlagen sind diese oft schon abgelaufen, oder haben eine kürzere Restlaufzeit.
- ☀ Die Projektierer können unsere Qualitätsstandards zu 100% umsetzen. Keine Kompromisse. Keine Überraschungen.
- ☀ Kaufpreis und Vergütung sind von Anfang an auf einem zeitgerechten Niveau und somit ist die Wahrscheinlichkeit einer Erlösminderung nach 20 Jahren, (wenn der s.g. Anzulegende Wert nach EEG ausläuft) sehr gering. Im Gegenteil: Ein Ertragssprung ist wahrscheinlich. Zudem hat der Käufer eine Strompreisgarantie sowie die volle steuerliche Abschreibungssumme über volle 20 Jahre und nicht nur für die Restlaufzeit.

Nun zu den Risiken:

Auch wenn Ihnen die Risiken bei näherer Betrachtung überschaubar erscheinen – es gibt sie. Käufer, (später dann Betreiber) von PV – Anlagen werden Unternehmer und tragen daher die unternehmerischen Risiken selbst.

Hier die wesentlichen Risiken, die bei jeder Investition zu bewerten sind:

- Betreiberrisiken
- Bei Bankfinanzierung: Kreditrisiken
- Materialfehler, Garantien, Gewährleistung
- Änderung der politischen, oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- Steuerliche Risiken bei unsachgemäßer Beantragung / Nutzung des Investitionsabzugsbetrages (IAB)
- Fertigstellungsrisiken
- Strompreis

Diese Aufstellung erhebt selbstverständlich keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wir werden sehr gerne in einem persönlichen Gespräch detailliert auf die individuellen Risiken eingehen und diese gemeinsam bewerten.

Bei Neubauten kommt ein Umstand hinzu. Der Zeitplan von der Investitionsentscheidung bis zur Fertigstellung kann zwischen 6 Monaten und 1,5 Jahren betragen. Das hängt von einer ganzen Reihe von Parametern ab, die zeitlich nicht exakt vorhersehbar sind.

Insbesondere muss bei Freilandanlagen eine Baugenehmigung erwirkt werden, was Zeit braucht und Planungskosten verursacht. Projektierer und Generalunternehmer kooperieren bis zum Netzanschluss mit externen Unternehmen, Ämtern, Netzbetreibern, Gutachtern, AC-Elektrikern, Materiallieferanten. Die zeitliche Koordination zwischen allen Beteiligten ist „Tagesgeschäft“, aber die Erfahrung zeigt: „Irgendwas ist immer!“ Es ist eine Abfolge von Tätigkeiten, die in einer bestimmten Reihenfolge umgesetzt werden muss. Hält ein Beteiligter seinen Zeitplan nicht ein, kann sich das dominoartig auf alle folgenden Gewerke auswirken. Der AC – Elektriker (AC = Wechselstrom) kann die Anlage nicht anschließen, wenn vorher nicht alle anderen Gewerke sauber ausgeführt

wurden. Ein Hausbau beginnt eben auch nicht mit dem Dachstuhl, nur weil der Zimmermann gerade Zeit hat.

Wir erwähnen das hier so deutlich, weil wir keine Enttäuschungen bei unseren Kunden hervorrufen möchten, sollte doch mal eine Verzögerung eintreten. Enttäuschungen basieren meist einfach nur auf falschen Erwartungen. Deshalb ist es wichtig, gleich von realistischen Annahmen auszugehen.

Diese ganzen Herausforderungen kann man umgehen, in dem man sich für den Kauf einer bereits betriebsbereiten Anlage entscheidet:

Für die Investition in eine Photovoltaikanlagen gibt es grundsätzlich 3 Optionen:

A) Der Kauf einer bereits DC-fertigen (=betriebsbereiten) Anlage

Bei dieser – sicherheitsorientierten – Variante trägt der Investor KEIN Projektierungsrisiko was die Anlage selbst betrifft. Lediglich der Netzanschluss steht bei Neuanlagen noch aus. Ggf. ist der Kaufpreis hier etwas höher respektive die Gesamtertragsrate geringer. Der Kaufpreis ist zum Großteil direkt nach Abschluss des Kaufvertrages zu entrichten.

B) Investition in eine noch zu bauende Anlage.

Zahlung nach Baufortschritt. Zahlungstermine unterscheiden sich nach Projekt / Projektierer z.T. erheblich. Bei dieser opportunistischeren Variante trägt der Investor mit einem Teil seines Investitionskapitals das volle Projektierungsrisiko. Ggf. erhält er dadurch im Vergleich zur Variante A) einen Preisvorteil.

C) Investition in eine bestehende Anlage die bereits am Netz ist (Bestandsanlage)

Unsere Empfehlung ist dies nur im begründeten Ausnahmefall und mit sehr jungen Anlagen in Betracht zu ziehen (siehe auch oben).

Die wichtigsten Schritte (Projektverlauf) mit einem (hier eher pessimistischen) Zeitansatz:

A) Kauf einer bereits DC-fertigen Anlage

1. Tag Null: Investor trifft seine grundsätzliche Investitionsentscheidung und übermittelt ein Reservierungsformular. Wir registrieren den Investor und senden eine Bestätigung.
2. Monat 1: Vorstellung eines konkreten dc-fertigen Projektes. Endgültige Investitionsentscheidung. Unterzeichnung des Kaufvertrages durch Investor und Projektierer.
3. Monat 1: Erwerber zahlt den Großteil des Kaufpreises (i.d.R. 90-95%) an den Projektierer.
4. Monat 2-6: Netzanschluss (genauer Termin u. A. abhängig vom Netzbetreiber) und Meldung der Anlage im Marktstammdatenregister. Von diesem Tag an ist der Investor erlösberechtigt. In Ausnahmefällen kann der Netzanschluss auch länger dauern.

B) Kauf einer noch zu bauenden Anlage

1. Tag Null: Investor trifft seine grundsätzliche Investitionsentscheidung und übermittelt ein

Reservierungsformular. Wir registrieren den Investor und senden eine Bestätigung.

2. Monat 1: Vorstellung eines konkreten Projektes. Endgültige Investitionsentscheidung. Unterzeichnung des Kaufvertrages durch Investor und Projektierer.
3. Monat 2: Erwerber zahlt gemäß Zahlungsplan den Bruttokaufpreis auf das Treuhandkonto. Wenn alle Erwerber gezahlt haben, wird der Bau durch den Projektierer frei gegeben.
4. Monat 3 - 5: Bauvorbereitung, Bestellung des Materials, Zeitplanung, Bestellung der Unterkünfte f. d. Bautrupps, Abstimmung aller Gewerke etc.
5. Monat 5 - 8: Baustellenvorbereitung, Einrüstung, ggfls. Dachsanierung, Installation der Unterkonstruktion, der Module, Wechselrichter usw. (DC– seitige Fertigstellung) Dann kaufmännische Inbetriebnahme (Meldung zum Marktstammdatenregister). Der in diesem Monat geltende „Anzulegende Wert“ ist gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) für 20 Jahre (plus Rumpffahr) staatlich garantiert.
6. Monat 7 – 11: Installation des AC – Teils. (Trafo, Kabelweg zum Anschlusspunkt, Probetrieb, etc.)
7. Monat 12-18: Netzanschluss und Meldung der Anlage im Marktstammdatenregister. Von diesem Tag an ist der Investor erlösberechtigt.

 Die Anlage ist nun am Netz und produziert Erlöse

8. Jetzt übernimmt der Anlagenverwalter. Ähnlich wie eine Immobilienverwaltung kümmert er sich um alle Belange rund um Ihre PV-Anlage. U.A. verhandelt er auch die für Sie optimale Stromvermarktung.
9. Für die Stromvermarktung gibt es mehrere Möglichkeiten:
 - a. Volleinspeisung ins Netz und Abrechnung übers EEG (gilt nur für Anlagen mit einer Gesamtgröße von unter 1000 kWp)
 - b. Verkauf von Teilen des Stroms an einen Energieversorger (evtl. Mehrerlös)
 - c. Verkauf an einen Abnehmer auf der Liegenschaft (evtl. Mehrerlös)
 - d. Installation eines Stromspeichers (BESS) , um einen Abnehmer auch nachts (zu höheren Preisen) bedienen zu können sowie ggf. weitere Mehrerlöse aus dem Stromhandel zu erzielen.
 - e. PPA-Verträge (Power Purchase Agreement)
Ziel ist es, einen mögl. hohen Anteil des Stroms alternativ zu vermarkten und so Zusatzerlöse zu generieren. Der optimale Erlös hängt von den Gegebenheiten auf der Liegenschaft und dem Verbrauchsverhalten evtl. Direktabnehmer ab. Es gehört zu den Aufgaben des Verwalters, den lukrativsten Abnahmevertrag (oder ein Mix aus verschiedenen Abnehmern) für Sie zu organisieren. Hier kommt auch der „Bilanzkreislauf“ ins Spiel, den wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch näher erläutern.
 - f. Kombination aus allen Optionen, zusätzlich aktiver Stromhandel mit Windenergie
= „Bilanzkreislaufsystem“.
10. Ein Wort zur Vertragskonstellation: Der Verwalter tritt nach außen als Betreiber der Anlage auftritt aber im Innenverhältnis alle Rechte und Pflichten an die Erwerber ab, die sich aus den Verträgen und dem Betrieb der Anlage ergeben. Der Besitzer ist also rechtlich und vor dem Finanzamt der Betreiber der Anlage und hat somit u.a. die volle Vertragshoheit.

Sehr geehrte Geschäftspartner, liebe Investoren,

mit der vorstehenden sehr detaillierten Darstellung und Aufklärung möchten wir sicherstellen, dass Sie sich von Anfang an bei uns gut informiert fühlen und wir für Sie eine perfekte Dienstleistung liefern können. Dabei haben Sie es selbst in der Hand, ob Sie sich für eine noch zu bauende Anlage mit ggf. einer etwas höheren Rendite, oder einer bereits dc- fertigen (betriebsbereiten) Anlage ohne Projektierungsrisiko auf der Anlagenseite, oder gar für eine Bestandsanlage die bereits am Netz ist, entscheiden.

Die reine Bauzeit einer PV-Anlage ist, verglichen mit z.B. einer Immobilie, relativ kurz. Aber die verschiedenen Gewerke lassen sich in der Praxis meist nicht lückenlos aneinanderreihen. Es kann zu Unterbrechungen kommen, die dann Umplanungen verursachen und Dominoeffekte im Zeitplan hervorrufen können. Das ist im Prinzip nicht schlimm, Sie sollten nur vorher wissen, dass so etwas vorkommen kann.

Schlussendlich ist der Kauf und Betrieb einer modernen Photovoltaikanlage bei der Wahl der richtigen Geschäftspartner wie oben beschrieben unseres Erachtens bei der Auswahl der richtigen Partner eine risikoarme und sehr verlässliche Sachwertinvestition.

Wir freuen uns Sie auf dem Weg zu Ihrer Sonnenrente begleiten zu dürfen:

- ☀ Wir werden Sie beim Erwerb von Photovoltaikanlagen umfassend beraten und unterstützen. Insbesondere übernehmen wir die kaufmännische und wirtschaftliche Beratung im Hinblick auf Ihre Ziele.
- ☀ Dabei unterstützen wir Sie beim detaillierten Vergleich und der Auswahl verschiedenster Anbieter und Angebote, die sich aktuell am Markt befinden, mit einer professionellen Due Diligence
- ☀ Anhand Ihrer Vorgaben entwickeln wir auf Wunsch in Rücksprache mit Ihrem persönlichen Steuerberater ein Konzept für die Investition in geeignete Photovoltaikanlagen.
- ☀ Im Erfolgsfall, das heißt beim Kauf der gewünschten Photovoltaikanlage erhält der Berater vom Auftraggeber eine Vergütung von einmalig 2,0% - 3,50% (volumenabhängig) zzgl. MwSt. aus dem Nettogesamtkaufpreis der Anlage inkl. dem Pachtanteil.

Gelesen und verstanden

Ort:

Datum:

Unterschrift Interessent / Käufer