

TPW - Workshop

Vorgehensweise einer Bank bei der Prüfung von Solarprojekten

Ihr Ansprechpartner:

Marcus Krämer

Abteilungsleiter

Dipl.-Bw.

HypoVereinsbank AG

Firmenkundenbetreuung

6726 FEEG Osnabrück

Erneuerbare Energien

Neuer Graben 7-9

49074 Osnabrück

Projektprüfungsunterlagen

- ❑ Projektbeschreibung – Organigramm aller Projektbeteiligten
 - ❑ Investitionsplan incl. Kostenvoranschlägen zu allen wesentlichen Positionen (falls erforderlich: Emissionsprospekt nach Genehmigung durch BAFIN)
 - ❑ Wirtschaftlichkeitsberechnung mit detaillierter Bewirtschaftungskostenaufstellung sowie steuerlicher Betrachtungsweise (Gewerbesteuerplanung) sowie Betriebs- und Geschäftsführungsverträge für die geplante Nutzungsdauer
 - ❑ Unterlegung der Ertragsprognose durch unabhängige Ertragsgutachten / Strahlungsgutachten
 - ❑ Gesellschaftsverträge / Gesellschafterliste incl. HR-Unterlagen incl. Ablichtung der Personalausweiskopien der handelnden Personen der projektbeteiligten Firmen sowie Unterlagen gem. § 18 KWG: Eröffnungsbilanz sowie / bzw. Jahresabschlüsse der letzten 2 Wirtschaftsjahre
-

Projektprüfungsunterlagen

- ❑ Baugenehmigung: falls erforderlich (in Zweifelsfällen Bestätigung des zuständigen Bauamtes über die Genehmigungsfreiheit der PV-Anlage), ggf. rechtskräftiger Bebauungsplan (bei Freilandanlagen) sowie vollständiger Satz Dokumente des Bauantrages
 - ❑ Kaufvertrag direkt mit zwischen dem Hersteller der Module und der Betreibergesellschaft sowie Generalunternehmervertrag / Projektübernahmevertrag
 - ❑ Möglichst Vollwartungsvertrag (mit Angabe von Laufzeit, Wartungsumfang, Kosten, usw.) betreffend der PV-Anlage incl. Wechselrichter (Gantiedauer = Finanzierungsdauer) - direkt mit dem Hersteller -
 - ❑ Grundstück / Standort der Anlage:
 - aktueller Grundbuchauszug – amtlicher Lageplan des Projektes
 - Übersicht aller Beteiligten Flurstücke des Standortes / Kabeltrasse / Einspeisung
 - Angabe zu evtl. Verschattungen (z.B. bauliche Anlagen, Bäume, Schornsteine, Antennen o.ä.)
 - Photos vom Standort
-

Projektprüfungsunterlagen

■ Daten der PV-Anlage allgemein:

- Baujahr / Inbetriebnahme - Nennleistung (je Teilanlage) - Ausrichtung: Azimut- und Neigungswinkel (je Teilanlage); ggf. Anlagennachführung - Planunterlagen / Bauzeichnungen
 - PV-Module:
 - Moduldatenblatt des Herstellers
 - Angabe der Produkt- und Leistungsgarantie (n)
 - Nachweis der Zertifizierung gemäß IEC 61215 (Bauarteignung und -Zulassung) vom TÜV Rheinland
 - Stückzahl (je Teilanlage)
 - Wechselrichter (WR)
 - WR-Datenblatt des Herstellers
 - Stückzahl (je Teilanlage)
 - Angaben zur Installation der Wechselrichter (z.B. Technikraum, WR-Gebäude, Übergabestation, o.ä.)
 - Montagesystem: Angaben zur Unterkonstruktion / Montage der PV-Module; ggf. Datenblatt für Montagesystem
 - Statische Unterlagen (Standsicherheit + Unterkonstruktion) – bei Dach und bei Freifläche
 - Altlastengutachten (falls erforderlich)
-

Projektprüfungsunterlagen

- Hinsichtlich der zu schließenden Nutzungs- Pachtverträge betreffend des Grundstückes / Flurstückes:
 - PV-Freilandanlagen:
 - Pachtvertrag (falls das Grundstück nicht Eigentum des Betreibers ist)
 - Lagebeschreibung, Erschließung und Nutzung des Grundstücks (Stichwort: Ackerland, Grünland, Konversionsflächen, Hanglage, usw.) sowie Angaben zu den Rückbaukosten o.ä. incl. Nachweis zu der bisherigen Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen
 - Der / die Nutzungsverträge müssen den Vorgaben der Bank entsprechen. Die auf nachfolgender Seite aufgeführten Kriterien sind u.a. bei der Ausgestaltung der Nutzungsverträge mit zu beachten
-

Projektprüfungsunterlagen

■ Nutzungsverträge

- mit Verpflichtung des Nutzungsgebers, einem potentielle Übernehmer das gleiche Recht einzuräumen und die gleiche Dienstbarkeit zu bestellen
- Scheinbestandteilseigenschaft der Anlage muss gegeben sein
- Rückbauverpflichtung der PV-Anlagen
- Verzicht Verpächterpfandrecht / keine "Haustürgeschäfte"
- keine Vorkaufsrechte bzw. Rückkaufassungsvormerkungen
- kein Haftungsausschluss für Beschädigungen durch landwirtschaftlichen Nutzer bei einfacher Fahrlässigkeit
- erstrangige beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach unserem Muster ohne Wertmindernde Vorlasten in Abt. II und III der jeweiligen Standorte der PV-Anlagen. Der Vollzug der Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit muss vor Errichtungsbeginn der Module nachgewiesen werden.
- abzustimmende Neuabschlussverpflichtungen mit dem jeweiligen Verpächter in Bezug auf die Nutzungsverträge (incl. Eintrittsklauseln + "Verschattungsklausel" im jeweiligen Nutzungsvertrag)

Projektprüfungsunterlagen

- Informationen zur geplanten Stromeinspeisung gem. EEG:
 - Netzanschlusszusage des zuständigen Energieversorgungsunternehmens (EVU) / Stromeinspeisevertrag mit dem EVU (falls bereits vorliegend)
 - Lage des Einspeisepunktes – Übersicht per Lageplan; ggf. erforderliche Leitungsrechte durch Nutzungsverträge incl. Dienstbarkeiten abzusichern
 - Nachweis zum Wirkleistungsmanagement
 - Nachweis zur EEG-Konformität in geeigneter Form
 - Versicherungsdeckungsbestätigung (Vandalismus incl. innere Betriebsschäden der Module etc.) nach Absprache mit der Bank
 - Due-Dilligence /Status rechtlicher + technischer externer Berater
-

Einflussfaktoren zur Erstellung eines Ratings

■ Investorenbewertung

Wirtschaftliche Bewertung / Rating der Investoren

Zeitlicher Einsatz des Eigenkapitals

Strategisches Interesse der Investoren (Verkauf < - > Portfolio)

Finanzielle Unterstützung für das Projekt / Haftung / Nachschusspflicht

Erfahrung der Investoren / Leistungsbilanz

Einflussfaktoren zur Erstellung eines Ratings

■ Fertigstellungsrisiko

Bonität des GU´s / Subunternehmer etc.

Risiken des GU – Gewerkes (Unterverträge etc. / Schlüsselfertigkeit / Pönalezahlungen etc.) – Verbindung des GU´s zum Betreiber

Aktueller Fertigstellungsgrad des Projektes

Erfahrung / Leistungsbilanz des GU - Partners bei diesen Projekten

Kostenstruktur / Sicherheitspuffer o.ä.

Qualität vorhandener externer techn. objektiver Berater /

techn. Machbarkeitsstudie (im Auftrag) des Kunden vorhanden

Einflussfaktoren zur Erstellung eines Ratings

■ Operative Risiken

Abnahmerisiko / Marktrisiko / Baurisiko

Technologisches Risiko (Berücksichtigung von Garantien & Versicherungen)

Umweltrisiken / Auflagenerfüllungen aus dem Projekt

Bonität und Erfahrung des Betriebsführers

Einflussfaktoren zur Erstellung eines Ratings

■ Spezielle Risiken

Qualität der Finanzierungsstruktur

Risiko makroökonomischer Schocks – Allgemeinwirtschaft – im EEG –
Bereich allgemein nicht vorhanden

Zinsänderungsrisiko während der Finanzierungsdauer

Rechtsrisiken(EEG) – ggfs. aus Gesetzesänderungen

Risiko der höheren Gewalt (Abdeckung durch Versicherung)

Einflussfaktoren zur Erstellung eines Ratings

■ Cash Flow Analyse

Qualität des Cash-Flow-Modelles (Testat ?)

Erwartete finanzielle Performance / Base case / Bad Case - Modelle

Abweichungsanalyse (vergleichbarer Modelle), DSCR`s

Andere (z.B. untergeordnete zusätzliche Belastungen falls vorhanden)

Beispiel / Übersicht zur Finanzierungsmodellierung eines Vorhabens / 2,7 MW kristalline Freifläche

Ohne Wechselrichter Vollwartung über die Finanzierungsdauer:

Investitionsvolumen: € 7.478.000,00

Eigenkapital: € 2.050.000,00 (= rd. 27 %)

Fremdkapital: € 5.528.000,00 (= rd. 73 %)

anzusparende Rücklage bis zum 10. Betriebsjahr – techn. Rücklage –
in Höhe von rd. **€ 400.000,00**

Mit Wechselrichter Vollwartung über die Finanzierungsdauer:

Investitionsvolumen: € 7.478.000,00

Eigenkapital: € 1.700.000,00 (= rd. 22 %)

Fremdkapital: € 5.778.000,00 (= rd. 78 %)

anzusparende Rücklage bis zum 10. Betriebsjahr **€ 0,00**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

- **Marcus Krämer**
- UniCredit Bank AG
- Neuer Graben 7-9
- 49074 Osnabrück