

Wie sag' ich's meiner Bank?

Windprojektfiananzierung aus Bankensicht

Grundlagen. Anforderungen. Rahmenbedingungen.

Christian Marcks, Essen 7. März 2014

Die GLS Bank in Zahlen zum 31.12.2013

Bilanzsumme	3,2 Mrd. Euro
Eigenkapital	197 Mio. Euro
Mitglieder	32.400
Kundinnen und Kunden	165.000
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	450
Wachstum der Bilanzsumme in 2012	19,3 %

Individuelle und gesellschaftliche Entwicklungsfelder

Menschliche Grundbedürfnisse

Soziales

Energie

Bildung

GELD

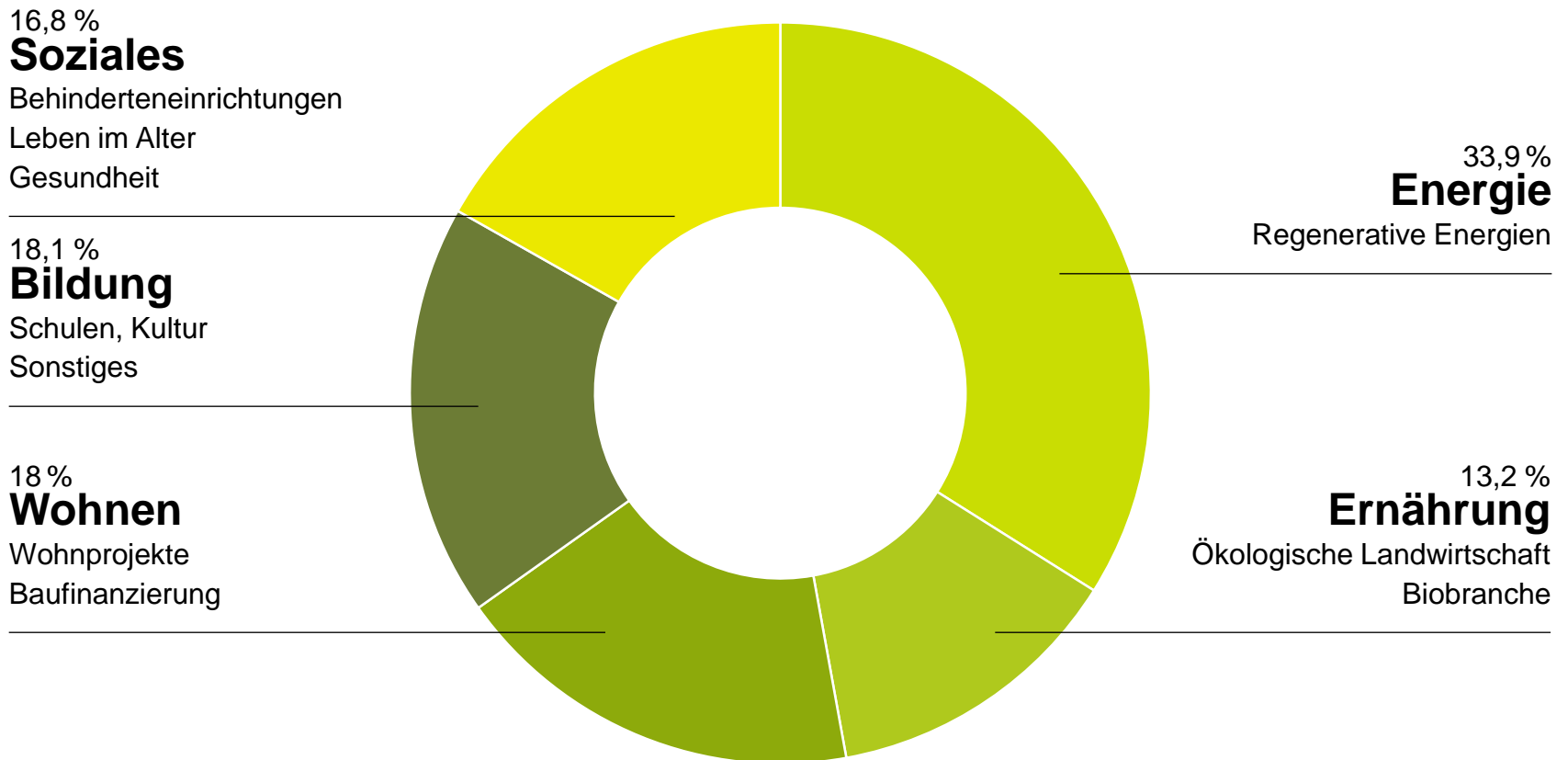
Ernährung

Wohnen



Unsere Investitionsbereiche

Kredite 2013 mit einem Volumen von 1.652 Mio. Euro



Stand: 31.12.2013

Agenda

- 1 Projektfinanzierung
- 2 Wirtschaftliche Grundlagen
- 3 Rechtliche Grundlagen
- 4 Besicherung
- 5 Finanzierungsmöglichkeiten
- 6 Vom Antrag bis zur Auszahlung
- 7 Résumé

1. Projektfinanzierungen

Definition

-
- sich selbst tragendes, cash-flow-basiertes Investitionsvorhaben
 - rechtlich selbständige Objektgesellschaft
(i.d.R. GmbH & Co. KG, bei Bürgerbeteiligung auch eG)
 - auf eine befristete, vorhersehbare Dauer festgelegt
 - Finanzierung aus dem cash-flow des Vorhabens auf Grundlage der zukünftigen Ergebnisse
 - Besicherung aus sich selbst (Investitionsgut mit allen zugehörigen Rechten und Ansprüchen) – kein Rückgriff auf Gesellschafter
 - Zustimmung der Bank bei
 - Gesellschafterwechsel
 - Struktur- oder Geschäftszweckänderungen
 - zusätzlichen Fremdverbindlichkeiten

2. Wirtschaftliche Grundlagen

Standards

- Eigenkapitaleinsatz abhängig von der Kapitaldienstdeckung
- Ertragsabschläge Kostenpauschalen (oder individuelle Unterlegung)
- Kapitaldienstdeckungsgrad (ADSCR) $> 1,05$
- Ratendarlehen
- Mehrwertsteuerzwischenfinanzierung über Kontokorrent
- Bürgschaften für Rückbau und Ausgleichsmaßnahmen

2. Wirtschaftliche Grundlagen

Windertragsgutachten

Grundlegendes

- mindestens zwei unabhängige Windgutachten BWE-gelisteter Gutachter (Selbstverpflichtung)*
- Unterschiede in Erfahrung und „Optimismus“ der Gutachter => Auswahl vorher absprechen
- Durchschnitt beider Gutachten
- ab 10 % Unterschied Rücksprache mit Gutachtern bzw. Metagutachten
- Abstände (Parkwirkungsgrad, Turbulenzen)
- Indikation: Windgeschwindigkeit auf Nabenhöhe => überproportionale Ertragssteigerung ab ca. 100 m

* <http://www.wind-energie.de/verband/fachgremien/windgutachterbeirat>

2. Wirtschaftliche Grundlagen

Windertragsgutachten

Weitergehende Fragen

-
- Langzeitbezug berücksichtigt?
 - IWET-Index 2011
 - zusätzlich Reanalysedaten (NCAR/NCEP) o.ä.?
 - Abgleich mit Referenzanlagen?
 - => im Süden rar, daher ggf. Windmessung erforderlich
 - richtige Software?
 - WasP bei flachem bis hügeligem Gelände
 - CFD*-Strömungssimulation bei komplexem Gelände und ab Mittelgebirge

* computational fluid dynamics

2. Wirtschaftliche Grundlagen

Windertragsgutachten

Abschläge

■ technische Abschläge

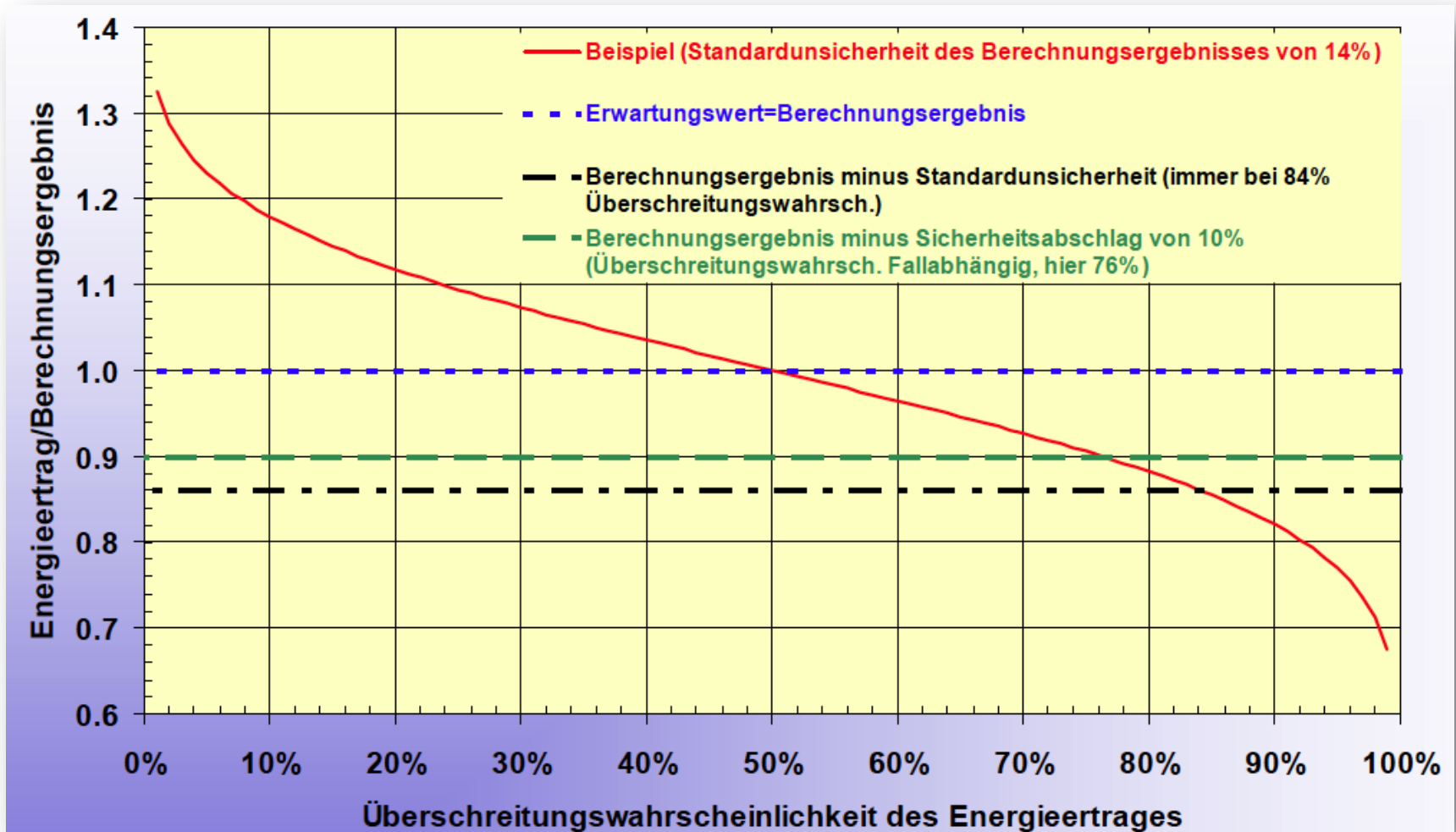
- Verfügbarkeit (je nach Hersteller und Vertrag ca. 2 – 5 %)
- Kabel- und Trafoverluste (gem. Abschätzung GU)
- Schall (sofern nicht bereits in Windgutachten berücksichtigt)
- Schattenwurf (sofern laut Gutachten relevante Jahresstunden)
- ggf. Vogelschutzauflagen
- ggf. Eisansatz
- ggf. Turbulenz

■ Sicherheitsabschlag

- Pauschalabschlag (unüblich)
- Überschreitungswahrscheinlichkeit (i.d.R. P75)

2. Wirtschaftliche Grundlagen

Windertragsgutachten



2. Wirtschaftliche Grundlagen

Erwartungen an die Technik

- etablierter Hersteller => wieder zunehmend Bonität beachten (Wettbewerb)
- technisches Konzept (Getriebe vs. getriebelos)
- SDL - Fähigkeit und –kosten
- Vollwartungskonzept vs. Grundwartung & Rücklagen
- Servicequalität (Hersteller vs. unabhängiger Externer)
- langjährige Ersatzteilverfügbarkeit

2. Wirtschaftliche Grundlagen

Betriebskosten I

- Pacht (Höhe der Mindestpacht beachten!)
- üblich 5 – 7 % im Binnenland bis 10. Jahr, 6 – 8 % ab 11. Jahr
- bei guten Standorten und Wettbewerb inzwischen auch > 10 %
- Vollwartung (Leistungs- und Haftungsausschlüsse beachten!)
=> üblicherweise fixe + variable Vergütung
- Alternativ: Grundwartung & Instandhaltungsrücklagen
- mindestens 13 % der Erlöse p.a. im Durchschnitt über Laufzeit
- ggf. zusätzlich: Wartung von Trafo oder Umspannwerk
- wiederkehrende Prüfung alle 2-4 Jahre => ca. 1,5 – 2,5 T€ / WEA p.a.

2. Wirtschaftliche Grundlagen

Betriebskosten II

- Technische Betriebsführung: 2 % der Erlöse, mind. 4 T€
bei Vollwartung: 1 % der Erlöse, mind. 2 T€
- Kaufmännische Geschäftsführung: 2 % der Erlöse, mind. 4 T€
- Eigenstrombedarf: mind. 1.250 €/MW
- Mess- und Abrechnungskosten: mind. 500 € p.a.
- Steuerberatung, Jahresabschluss: mind. 3.000 € p.a.
- Versicherungen: durch Angebot unterlegen lassen
- Sonstiges: Beiträge (IHK, BWE etc.): mind. 1.000 € p.a.
- Gewerbesteuer (bei GmbH Körperschaftsteuer beachten!)

3. Rechtliche Grundlagen

Anforderungen an Nutzungsverträge für WEA-Standorte und sonstige private Flächen

- Scheinbestandteilseigenschaft
 - begrenzte Laufzeit
 - Rückbauverpflichtung ohne Übernahmeoption o.ä.
- Verzicht auf Verpächterpfandrecht
- Eintrittsrecht für die Bank bzw. von Ihr zu benennenden Dritten
- Zustimmung der Bank bei Vertragsänderung oder –kündigung
- jederzeitiger Zutritt
- Ausschluss ertragsmindernder Maßnahmen

3. Rechtliche Grundlagen

Anforderungen an die dingliche Sicherung

- beschränkt persönliche Dienstbarkeit für den Betreiber
 - ⚠ - Eintragung **vor** Errichtung der Anlage
 - ⚠ - im Rang vor wertmindernden Rechten in Abt. II und vor allen Grundschulden in Abt. III
- Vormerkung für die finanzierende Bank bzw. einen von ihr zu benennenden Dritten
 - im Gleichrang bzw. direkten Rang nach der Betreiberdienstbarkeit auf Standortflurstück/en
- Kabelrechte sind unter juristischen Personen gem. § 1092 Abs. 3 BGB übertragbar (=> mit notarieller Übertragungserklärung)

3. Rechtliche Grundlagen

Öffentliche Flächen, Baulasten & Infrastruktur

- Gestattungsverträge für:
 - Kabeltrasse
 - Zuwegung **=> bei öffentlichen Eigentümern**
 - Ausgleichsflächen
- Sicherung von:
 - Abstandsflächen **=> ggf. durch Baulasten**
 - Ausgleichsflächen
- ggf. Infrastrukturgesellschaft bei gemeinsamer Nutzung von Kabeltrasse und Einspeisepunkt / Umspannwerk
 - ⚠ => Sicherung eigener Rechte als Gesellschafter!**

4. Besicherung

Sicherheiten I

- Sicherungsübereignung der WEAn und Infrastruktur
- Abtretung aller Rechte und Pflichten aus
 - Nutzungs-/Gestattungsverträgen
 - Verträgen im Zusammenhang mit der Errichtung
 - Verträgen im Zusammenhang mit dem Betrieb

=> hier wo möglich zusätzliches Eintrittsrecht der Bank bzw. eines Dritten
- vorrangige Dienstbarkeiten (alle privaten Flächen) und Vormerkungen (Standort/e, Abstandsflächen und Zuwegungen)
- Abtretung der Einspeiserlöse (ggü. EVU bzw. Direktvermarkter)
- Abtretung MwSt.-Erstattungsanspruch bei Zwischenfinanzierung

4. Besicherung

Sicherheiten II

- Verpfändung von
 - Liquiditätsreserve (50 % des max. Kapitaldienstes)
 - => EEG 2.0: ggf. mehr als Puffer für Ausfallvermarktung
 - ggf. Reparaturrücklage
 - ggf. Gesellschaftsanteil an Infrastrukturgesellschaft
- Entnahmebeschränkung
- bei gemeinsam genutzter Infrastruktur ggf. Sicherheitentreuhand- bzw. Sicherheitenpoolvereinbarung mit anderen finanzierenden Banken

5. Finanzierungsmöglichkeiten

Förderbanken

kfw & Landwirtschaftliche Rentenbank

- **kfw-Darlehen** mit konstanter Tilgung (Beantragung über Hausbank)
 - Zinsbindung bis zu 20 Jahren
 - Sondertilgungen gegen Vorfälligkeitsentschädigung
 - vierteljährliche Zins- und Tilgungszahlung
 - Antrag vor Vorhabensbeginn
 - bestimmte Anforderungen gem. Checkliste
 - max. 25 Mio. € pro Vorhaben

- **Rentenbank-Darlehen** mit konstanter Tilgung (Beantragung über Hausbank)
 - KMU (Agrar- und Ernährungswirtschaft), Landwirte (auch Gesellschafter)
„Bürger- und Bauernwindparks“
 - 10 Jahre Zinsbindung
 - Sondertilgungen gegen Vorfälligkeitsentschädigung
 - viertel- oder halbjährliche Zins- und Tilgungszahlung
 - max. 10 Mio. € pro Vorhaben

5. Finanzierungsmöglichkeiten

Hausbank

GLS-Darlehen

- Darlehen mit konstanter Tilgung
 - i.d.R. bis zu 15 Jahren Laufzeit
 - 10 Jahre Zinsbindung
 - Sondertilgungen möglich
 - Zins- und Tilgungszahlung monatlich oder quartalsweise
- MwSt.-Vorfinanzierung
- Vermittlung von Zins-Caps
- Vermittlung von Sach- und Haftpflichtversicherungen

5. Finanzierungsmöglichkeiten

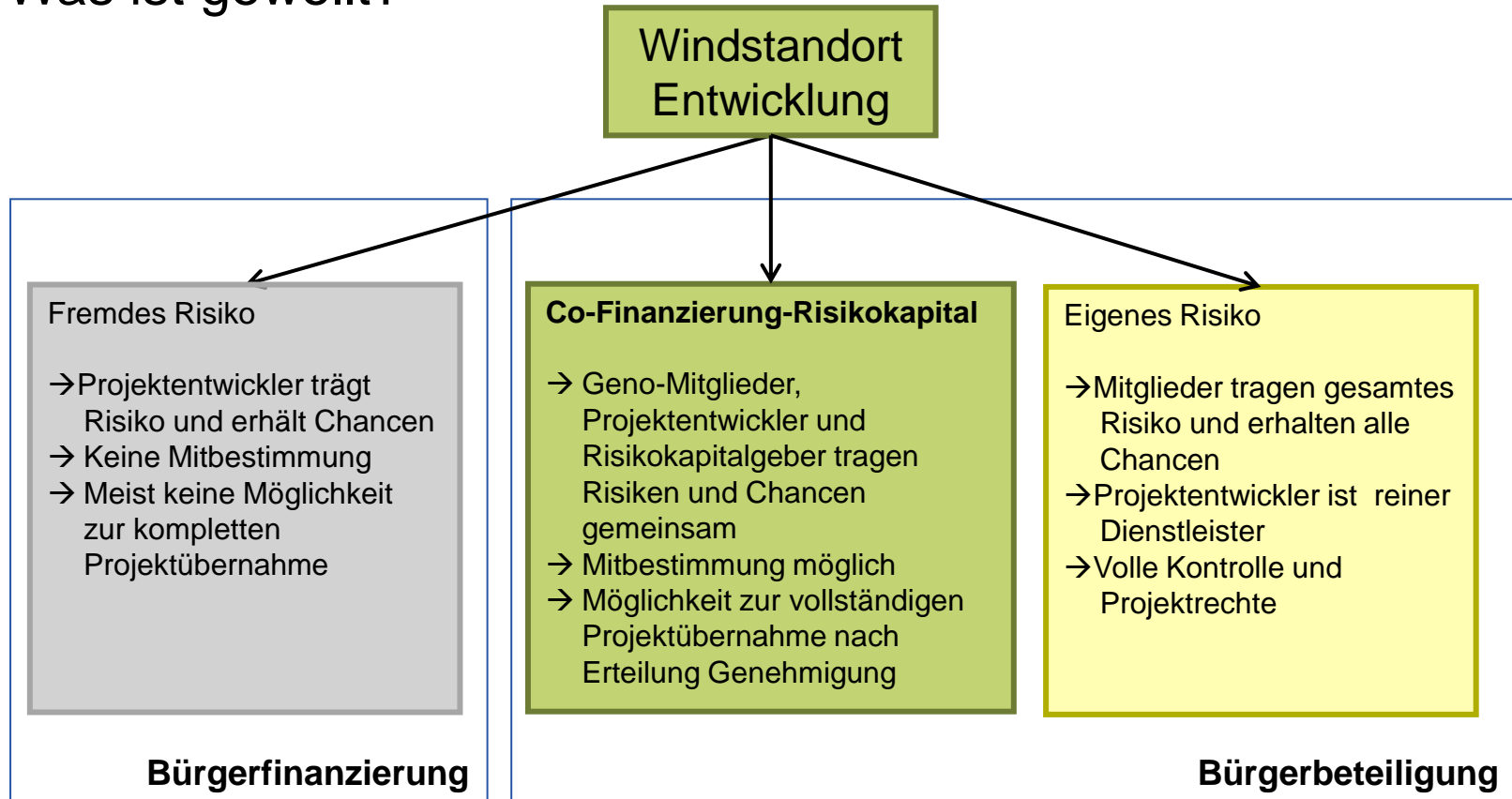
Risikokapital für Windenergiegenossenschaften

Ausgangspunkt

- Von den mehr als **900 Energiegenossenschaften**, die zum Ende des Jahres 2013 in den Genossenschaftsregistern in Deutschland eingetragen waren, **versucht** ein wachsender Teil in **Windkraftprojekte** zu investieren (**40%** laut DGRV).
- Zur Genehmigung eines Windkraftprojektes fallen **Vorlaufkosten** an, die mit hohem Risiko verbunden sind, da meist nicht alle und teilweise auch keine der beantragten Anlagen genehmigt werden.
- Viele Genossenschaften beabsichtigen selber **Risikokapital** für die Entwicklung bereit zu stellen, können dies aber **nicht in der benötigten Größenordnung** tun.

5. Finanzierungsmöglichkeiten Bürgerfinanzierung vs. Bürgerbeteiligung

Was ist gewollt?



5. Finanzierungsmöglichkeiten

Pilotprojekt zur Co-Finanzierung mit Risikokapital von Bürgerwindkraftprojekten geplant

Co-Finanzierung-Risikokapital

- stille Beteiligung mit Risikokapital
- an Projektentwicklungskosten bis zur BImSchG-Genehmigung
- zum Abschluss der Entwicklungsphase Exit der externen Risikokapitalgeber
- Co-Investorenmodell für Risikokapital: Genossenschaft, Projektentwickler, Investor

Zielgruppe

- Energiegenossenschaften,
- die bereits Flächen zur Windparkrealisierung gepachtet haben,
- die Risikokapital für die Genehmigung des Windparks benötigen (z.B. Gutachten, Planung, Genehmigungskosten)
- und selber nur einen Anteil des benötigten Kapitals aufbringen können.

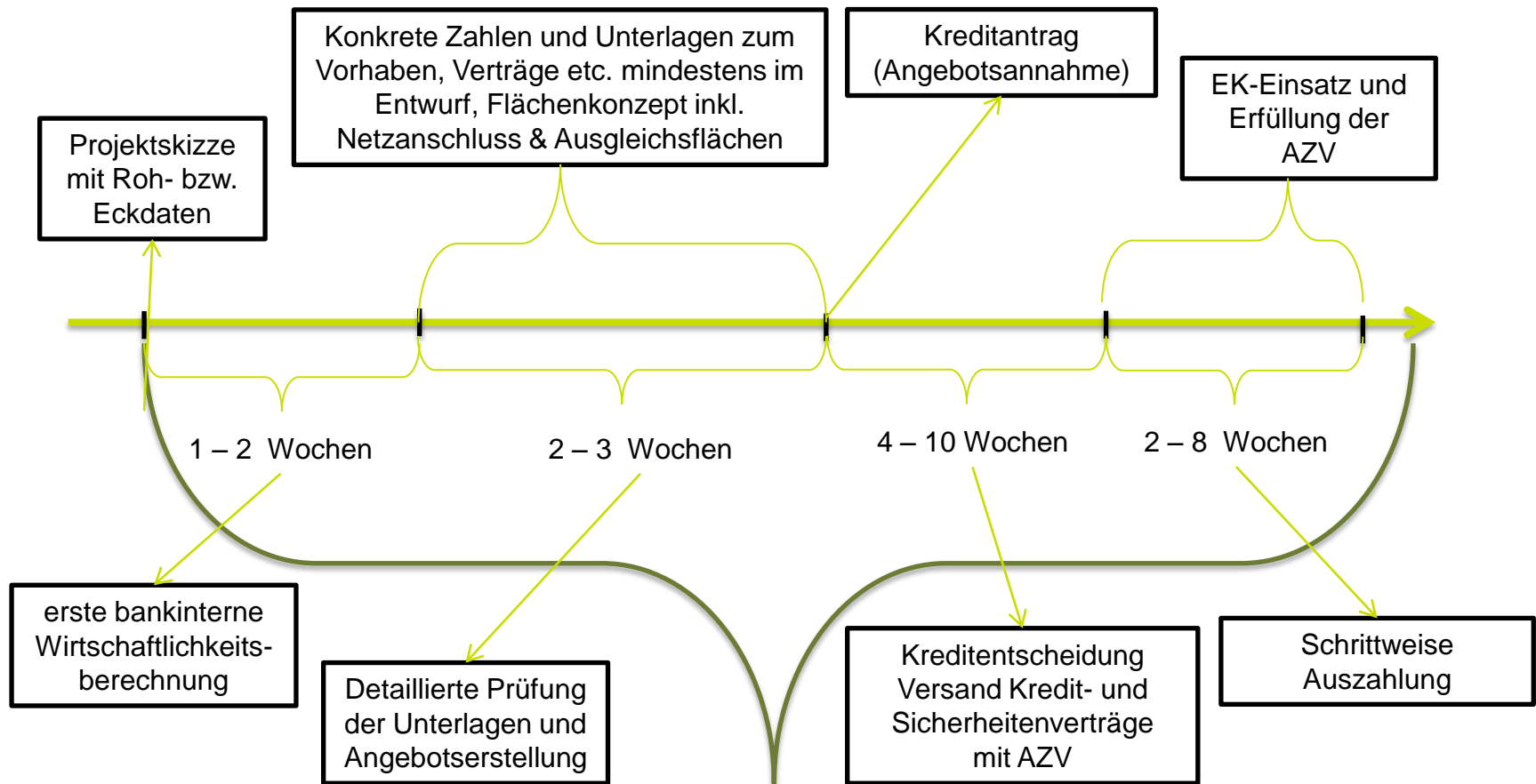
Kontakt bei der GLS Bank:

Jakob Müller, Tel. 0234 5797 5138, Mail: jakob.mueller@gls.de

6. Vom Antrag bis zur Auszahlung

... ein (häufig) langer Prozess

Anfrage => Antrag => Entscheidung => Auszahlung



I.d.R. mind. 2 – 3 Monate

6. Vom Antrag bis zur Auszahlung

Unterlagen vor Kreditentscheidung

Finanzierungsvoraussetzungen

- Informationen zu Initiatoren, Projektierer und Betriebsführer
- BImSchG-/Baugenehmigung (Auflagen)
- Gutachten (Wind, Schall, Schattenwurf, Turbulenz etc.)
- Verträge bzw. Entwürfe zur Flächensicherung mit Flurkarten
- Angebote WEA und ggf. weitere Gewerke
- Netzanschlussreservierung
- Angebot(e) Direktvermarktung (EEG 2.0) => frühzeitig einholen!
- Angebote Wartung, Betriebsführung, Versicherung etc.
- Einheitenzertifikat und Angebot Anlagenzertifizierung SDL mit Zeitplan
- Gesellschaftsverträge, Registerauszüge & Eröffnungsbilanzen
- Bonitätsunterlagen Gesellschafter

6. Vom Antrag bis zur Auszahlung

Unterlagen vor Auszahlung

Auszahlungsvoraussetzungen

- unterzeichnete Verträge zur Flächensicherung
- Rangbestätigung des Notars für dingliche Sicherung
- unterzeichnete Leistungsverträge / Angebotsannahmen
- Netzanschlusszusage
- Versicherungsdeckungsbestätigung
- unterzeichnete Verträge u.a. für Wartung, Betriebsführung & Geschäftsführung, Direktvermarktung (EEG 2.0) etc.
- Anlagenzertifikat SDL (Planungsgutachten)
- Nachweis vorrangigen Eigenmitteleinsatzes
- Bautenstandsbericht, fällige oder bereits bezahlte Rechnungen

6. Vom Antrag bis zur Auszahlung

Auszahlungsvoraussetzungen

Unterlagen nach Auszahlung

- vor Auszahlung letzter 5 % der Darlehenssumme:
technisches Abnahmegutachten (Gutachter abzustimmen)
 - keine gravierenden Mängel
 - Zeitplan zur Abstellung übriger Mängel
- Konformitätsnachweis zum Anlagenzertifikat SDL
- Grundbuchauszüge mit rangrichtigen Eintragungen
- Kopien der Versicherungsverträge

7. Résumé

Fast geschafft!

Das Wichtigste im Rückblick

Projektfinanzierung

muss rechtlich und wirtschaftlich in sich abgeschlossen sein

Wirtschaftliche Grundlagen

Basis sind fundierte Ertragsgutachten und angemessene Betriebskostenansätze

Rechtliche Grundlagen

Scheinbestandteilseigenschaft muss gesichert sein

Kreditprüfung

Unterlagen und Anforderungen rechtzeitig abstimmen

Auszahlung

ausreichend Zeit für Vertragsrücklauf und Auszahlungsvoraussetzungen einplanen

Fragen & Anregungen?

Für Sie vor Ort

Werden Sie gemeinsam mit uns aktiv!

Bochum - Hauptsitz

Christstraße 9
44789 Bochum

Bochum - Filiale

Oskar-Hoffmann-Str. 26
44789 Bochum

Berlin

Schumannstr. 10
10117 Berlin

Frankfurt

Mainzer Landstraße 50
60325 Frankfurt a. M.

Freiburg

Merzhauser Str. 117
79100 Freiburg

Online-Filiale: www.gls.de

Hamburg

Mittelweg 147
20148 Hamburg

München

Herzog-Heinrich-Str. 18
80336 München

Stuttgart

Eugensplatz 5
70184 Stuttgart



Danke!

Christian Marcks

Firmenkundenbetreuung
Branchenkoordinator Erneuerbare Energien

christian.marcks@glb.de
Telefon 040 414 762-12

GLS Bank

Mittelweg 147
D-20148 Hamburg

Telefon 040 414 762 - 0
Fax 040 414 762 – 44
www.gls.de