



Luana Capital – Blockheizkraftwerke Deutschland 4

Der vorliegende operative Fonds verfolgt eine vergleichbare Anlagestrategie wie die beiden Vorgängerfonds. Dank eines geplanten Portefeuilles von 20 Anlagen deutschlandweit erfolgt eine breite Risikostreuung. Angesichts der gut planbaren Eckparameter liegt ein gutes Chancen-Risiko-Profil vor. Die Emission ist als Basisinvestment geeignet.



Von Philip Nerb,
MFC, Analyst, Mitglied bei
Mensa in Deutschland e. V.

Der Anbieter

Die Luana-Gruppe, Hamburg, firmiert seit September 2008. Die geschäftsführenden Gesellschafter, Marc Banasiak und Marcus Florek, haben eine umfassende Erfahrung im Bereich Konzeption, Vertrieb und Betreuung von Kapitalanlageprodukten im Bereich geschlossener Fonds. Luana hat sich inzwischen als Spezialanbieter für Investitionen in Blockheizkraftwerke etabliert, das umgesetzte elektrische Volumen liegt bei über 11MW. Die notwendige fachliche Expertise für den Bereich der Blockheizkraftwerke wird inzwischen im Unternehmensverbund über Tochterfirmen verantwortet. Die Geschäftsführer für die Bereiche Projektakquise (Marcel Lolk) und Technik (Tammo Krüger) sind in ihrem jeweiligen Bereich nachweislich mehrjährig erfolgreich tätig. Dank der umfassenden Expertise ist die bis dato gegebene Abhängigkeit von externen Partnern deutlich geschwunden, Fremdfirmen sind nur noch projektbezogen (Produktlieferung und Wartung) eingebunden. Das vorliegende Angebot ist die vierte öffentliche Emission, dabei die dritte, die als operativ tätiges Konzept gestaltet ist. Damit gelten diese Angebote nach offiziellem

Duktus nicht als „(AIF-)Fonds“, sondern als „operatives Vermögensanlagekonzept“. De facto ändert sich für den Anleger nichts am Prinzip eines Fonds, weshalb meine Texte bei dem für den Leser gewohnten Sprachduktus bleiben. Die bisherigen Emissionen laufen, laut Leistungsbilanz 2016, in oder über Plan. Ein Solarfonds wurde aus der Emission genommen und, für die Anleger schadenfrei, rückabgewickelt. Das gesamte gesammelte Anlegerkapital liegt zwischenzeitlich bei über €19,5 Mio.

Neben Blockheizkraftwerken (BHKW) bewegt sich die Luana-Gruppe zwischenzeitlich auch im Markt der Finanzierung der Umrüstung auf LED-Beleuchtungen bei Industriekunden. Das Unternehm-

en beweist sich hier wiederholt als ungewöhnlich kreativ.

Auf Fragen im Rahmen der Analyse reagierte der Anbieter umgehend.

Schwächen | Bis dato wurde noch kein Fondsangebot im Bereich BHKW komplett abgewickelt.

Stärken | Vorgängerangebote liegen im Plan. Die Technik ist ausgereift, dank Niedertechnologie wenig anfällig. Gesamte notwendige Projekterfahrung ist im Unternehmen vorhanden.

Das Marktumfeld

Alternative Energieerzeugung ist seit Jahren ein Investitionsmarkt, der sehr en vogue ist. Nachhaltig investieren heißt hier, vor allem in belastbare Technik zu investieren, die auch ohne staatliche Förderung rentabel ist. In Frage kommen können hier die grundlastfähigen Techniken Wasserkraft, Geothermie und Blockheizkraftwerke.

Natürlich sind auch hierfür teilweise staatlicherseits steuerliche Förderungen ausgelobt. Hier wird logischerweise der Markt verzerrt, sollten derartige Anlagen doch eigentlich nur eine Daseinsberechtigung haben, wenn sie sich ohne Fördermittel rechnen. Auch wenn sich BHKWs tatsächlich auch für den Eigenverbrauch rechnen, ist ein solcher dank der aktuellen vollständigen EEG-Umlagepflicht vernachlässigbar. Für den Investor positiv sind neben der Grun-



blastfähigkeit der Anlage auch die Niedertechnologie und die sehr gute Planbarkeit derartiger Anlagen. Auch wenn bei der Errichtung derartiger Anlagen unterschiedliche Gewerke koordiniert werden müssen, ist die Projektgestaltung und -umsetzung gut plan- und berechenbar. Investitionsrisiken sind, unter dem Strich, vergleichsweise gering, bei gleichzeitig hohem Bedarf.

Die Anlagen

Der Fonds wird ein Portefeuille aus rund 20 klein- bis mittelteiligen Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen, auch Blockheizkraftwerke genannt, aufbauen. Hier liegt die Expertise der Anbieterin. An dieser grundlastfähigen und dezentralen Energieerzeugungsform besteht ein außerordentlicher Bedarf bei den Nutzern, meist gewerblichen Betrieben. BHKWs eignen sich sehr gut für ein diversifiziertes und ertragreiches Portefeuille, das zudem noch eine geringe Einnahmefluktuation und ein überzeugendes Chancen-Risiko-Profil aufweist: BHKWs sind grundlastfähig, weisen mit teils über 90% eine sehr hohe Effizienz auf und sind in der Technik grundsätzlich langjährig erprobt. Luana setzt ausschließlich auf Konzernanbieter mit einer langjährigen Leistungsbilanz, einer vielfach erprobten Technik und einem weltweit funktionierenden Technikernetzwerk.

Konkret sollen BHKW-Anlagen erworben werden, die in größeren Gebäuden (bspw. Krankenhäusern, Gemeindehäusern, Unternehmen, Hotels) Einsatz finden. Tatsächlich sind die 20 geplanten Investments bereits definiert, verbindliche Verträge sind noch nicht unterzeichnet. Die prognostizierten Einkaufspreise und Unterhaltskosten basieren auf Erfahrungswerten aus den Vorgängerangeboten.

Stärken | Ausgereifte, erprobte und grundlastfähige Kraftwerkstechnik. Breite Risikostreuung durch verschiedene Standorte deutschlandweit sowie verschiedene Leistungsklassen.

Die Expertise

Die notwendige technische Expertise für die Auswahl und laufende Betreuung ist inzwischen im Luana-Konzern vorhanden. Dank der im oder über Plan laufenden Vorgängeremissionen kann Luana für sich eine ausreichende Expertise nachweisen. Die Zielinvestments liegen vor allem im Norden Deutschlands, damit in regionaler Nähe zum Unternehmenssitz Hamburg. Die im Prospekt genannten möglichen Partner für die technische Projektausführung sind sämtlich ebenfalls norddeutsche Unternehmen mit einer umfassenden Leistungshisto-

rie. Die laufende Überwachung der Kapitalströme und das Einhalten der Investitionskriterien erfolgt durch die HIT Hanseatische Service Treuhand, Hamburg, die zu den erfahrenen Treuhanddienstleistern zählt.

Stärken | Erfahrene Partner, die in ihrem Gebiet jeweils seit vielen Jahren etabliert sind.

Das Konzept

Das Fondskonzept weist überzeugende Eckparameter auf: Die Technik der 20 BHKWs ist erprobt, einfach, wenig störanfällig und grundlastfähig. Die Wartung soll in Form einer permanenten Fernüberwachung durch externe, erfahrene Dienstleister erfolgen.

Bei der geplanten Laufzeit der Anlagen über 6,5 Jahre soll der Investor durchschnittliche Rückflüsse von 8,8% p.a. (bezogen auf die Investition) erhalten. Inclusive Verkaufserlös nach 6,5 Jahren Laufzeit sollen die kumulierten Rückflüsse bei 151% liegen. Diese Rückflüsse sind, im Verhältnis zum angebotsimmanenten Risiko, hoch. Die Weichkosten sind mit 15,3% (bez. auf EK), im Vergleich zum Vorgängerfonds, deutlich geschrumpft. Die Beteiligung der Anbieterin am Mehrertrag (1/3) ist angemessen, da es sich um ein operatives Angebot handelt. Die Kostenstruktur rückt für den Investor in den Hintergrund, solange die Investments bei einer konservativen Kalkulation und mit ausreichenden Risikopuffern die avisierten Erträge erwirtschaften können. Dank des überzeugenden Chancen-Risiko-Profiles ist das vorliegende Angebot konservativ konzipiert.

Schwächen | Bis dato wurde noch kein Vorgängerfonds abgewickelt.

Stärken | Bisherige Emission liegen im oder über Plan. Solide Niedertechnologie. Grundlastfähige Kraftwerke. Konservative Kalkulation. Sehr gutes Marktumfeld. Zielportefeuille mindert Abhängigkeit von Einzelinvestments. Komplette Expertise wird im Unternehmen vorgehalten.

Die Zielgruppe

Das Angebot spricht prinzipiell jeden Investor an, der in der heutigen Zeit vernünftige Zinsen bei einer überschaubaren Laufzeit sucht. Gleichzeitig fällt das Risikoprofil des Angebots positiv aus: Einer konservativen Konzeption steht eine üppige Risikoprämie gegenüber. Das Angebot ist als Basisinvestment interessant, bietet es doch eine Investition in eine Niedertechnologie an, die grundlastfähig ist und einen nachweislich hohen Bedarf befriedigt. Das Exit-Szenario ermöglicht reichlich Sicherheitspuffer nach hinten, um einen Verkauf im Zweifelsfall verschieben zu können.

Summa summarum

halte ich das Angebot „Blockheizkraftwerke Deutschland 4“ der Luana-Gruppe, Hamburg, für sehr gut. Die Konzeption ist sauber, konservativ und überzeugt mit einem guten Chancen-Risiken-Verhältnis. Die tatsächliche Umsetzung ist ausreichend erprobt, allerdings noch nicht als Fondskonzept. Der Investor erhält für ein überschaubares Risiko eine üppige Prämie. In meinen Augen verdient das Angebot eine Bewertung mit „sehr gut“ (1-). ■

Zahlen und Fakten

Investitionsfokus	20 BHKWs verschiedener Leistungsklassen, die deutschlandweit installiert und operativ betrieben werden
Steuerliche Gestaltung	Einnahmen aus Gewerbebetrieb
Mindestzeichnungssumme	€ 10.000 ohne Agio
Geplante Laufzeit	6,5 Jahre, erstmalige Kündigung durch Anleger möglich zum 31. 12. 2024
Plazierungsfrist	bis 14. 03. 2019
Mindestkapital	€ 1 Mio.
Emissionskapital	€ 8,8 Mio., kein Agio, bis zu € 20 Mio.
Fremdkapital	€ 2,86 Mio., Laufzeit 5 Jahre, 5% p. a. Zins
Geplante Ausschüttungen	durchschnittlich 8,8% p. a., kumuliert 151%
Weichkosten	15,3% (bez. auf EK), 1,8% p. a.
Investitionsquote	116% brutto, 87,6% netto
Liquiditätsreserve	€ 102.000
Veräußerungserlös	prognostiziert 25% der Anschaffungs- und Herstellungskosten
Anlagenbauer	verschiedene Hersteller, die sämtlich etabliert sein müssen
Wartung/ Reparatur/ Instandh.	lokale herstellerzertifizierte Unternehmen
Mittelverwendungskontrolleur	Ecovis Grieger Mallison Boizenburg Schwerin Steuerberater Rechtsanwälte, Schwerin
Treuhand	HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH, Hamburg
Alleinstellungsmerkmale	Mittelbarer Erwerb und operativer Betrieb eines Portefeuilles von Blockheizkraftwerken. Komplette Expertise in der Unternehmensgruppe.