



Windenergie – Investmentmarkt für bestehende Anlagen

TRANSAKTIONSBERATUNG DURCH ENGEL & VÖLKERS

INHALTE

Das erwartet Sie in dieser Broschüre

Windenergie ist eine beliebte Investition, die attraktive Rendite mit moderatem Risiko verbindet. Engel & Völkers bietet alle Dienstleistungen rund um den Verkauf von Windenergieanlagen als Direktinvestment und bietet einen speziellen Transaktionsansatz für in Betrieb befindliche Anlagen.

Darüber hinaus kombiniert E&V seine Vermarktungskompetenz mit dem fundierten Beratungsansatz führender Kooperationspartner im Bereich technisch-wirtschaftlicher Analysen und Recht.

◆	01	Ansatz & Herausforderung	Auslauf der Vollwartung, Finanzierung, Übergewinnsteuern und EEG: Was nun?	05
◆	02	Optionen	Alternativen zu den klassischen Herangehensweisen	07
◆	03	Transaktionsprozess	Maximierter Verkaufserlös von Windenergieanlagen	11
◆	04	Engel & Völkers	Ihr Transaktionsberater, Ihr Mehrwert – auch im Bereich Windenergie	17



Das „Rundum Sorglos Paket“ endet zwischen dem 15.-20. Betriebsjahr

Die Investition in Windenergieanlagen kombiniert ein attraktives Renditeniveau mit überschaubaren Risiken und Aufwand – und das über einen langen Zeitraum. Ab dem 15. Betriebsjahr sind Eigentümer jedoch mit diversen Herausforderungen konfrontiert, denn eine Vielzahl an Garantien, Festlaufzeiten, die EEG Förderung und zuletzt auch die Betriebserlaubnis der WEA laufen ab. Dies bedeutet für den Eigentümer Zeitaufwand, Kosten, fachliche Expertise und zuletzt zunehmendes Risiko.



01 ENDE VOLLWARTUNGS- VERTRAG

Vollwartungsverträge mit dem Hersteller der WEA enden üblicherweise mit dem 15. Jahr der Betriebszeit

- ◆ Technische Risiken liegen beim Anlagenbetreiber – Kostenrisiken für Reparaturen und Instandhaltung

02 AUSLAUF DER FINANZIERUNG

Zinsfestschreibung und Darlehensvertrag enden meist mit Ablauf des 15./20. Betriebsjahres

- ◆ Bestehend Restvaluta sind zu refinanzieren oder zurückzuzahlen
- ◆ Verhandlung/Festlegung neuer Zinskonditionen
- ◆ Oft deutlich schlechtere Konditionen als für neue WEA

03 WEGFALL EEG

Stromabnahmeverträge nach EEG Festvergütung laufen mit dem 20. Betriebsjahr aus

- ◆ Verhandlung und Abschluss neuer Stromabnahmeverträge mit Laufzeiten oder Stromverkauf am Spotmarkt liegen beim Anlagenbetreiber

04 ABLAUF BETRIEBSERLAUBNIS

Die Betriebserlaubnis der WEA endet standardmäßig mit dem 20. Betriebsjahr

- ◆ Planmäßiges Ende der Betriebserlaubnis bedarf grundlegender Schritte



Die klassischen Optionen: Rückbau, Repowering, Weiterbetrieb, oder ...?

Vor dem Hintergrund der strukturellen Veränderungen nach dem 15. Betriebsjahr sind Eigentümer von Windenergieanlagen ab diesem Zeitpunkt gefragt, sich mit der strategischen Weichenstellung ihrer Investition für die Zukunft auseinanderzusetzen. Neben der reinen Frage der zukünftigen Ausrichtung spielen hier auch die wirtschaftlichen Aspekte der möglichen Optionen eine Rolle („highest and best use“).

RÜCKBAU

Rückbau der Altanlage nach Ende der Betriebslaufzeit und Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzung (ca. 30-70 Tsd € je MW)

- ◆ Verlust bestehender Infrastruktur, hohe Kosten, hoher Aufwand



RÜCKBAU / VERKAUF DER TECHNIK

Kauf und Abbau der bestehenden Anlage – oft zu einem symbolischen Euro – und Wiederaufbau durch den Erwerber an einem anderen Ort

- ◆ Ressourcenintensiver Abbau, kaum Erlös aus der Veräußerung, Verlust der Genehmigung



REPOWERING

Rückbau der bestehenden Anlage und Realisierung einer neuen Anlage am selben Standort

- ◆ Vollständige Neugenehmigung der Anlage (+/- 3 Jahre Vorlauf) erforderlich, nur möglich in Windeignungsgebieten, Aufwand für Rückbau der Altanlage verbleibt, zusätzliche Unsicherheit durch Regularien



WEITERBETRIEB

Weiterbetriebsgutachten zur Ermittlung der Restlaufzeit und möglichen technischen Gesamtlaufzeit inkl. etwaiger selektiver Investitionen zum Fortbetrieb der bestehenden Anlage am gleichen Standort

- ◆ Aufwandsintensiv, jedoch mit Ertragspotenzial im aktuellen Marktumfeld nach Wegfall der EEG Vergütung, gleichzeitig verbleibt das Restrisiko in Bezug auf Wartungen und Reparaturen





DAS ANSCHLUSS-RUNDUM-SORGLOS-PAKET

Verkauf des bestehenden Windparks im laufenden Betrieb

Ein Verkauf des noch in Betrieb befindlichen Windparks mit zeitlichem Puffer vor Ablauf der Betriebserlaubnis bietet interessantes Wertpotenzial. Hierbei wird die Investition professionell aufbereitet und mit den zugrundeliegenden Stromabnahmeverträgen, Pachtverträgen, etc. veräußert

Verkauf des Windparks

Möglicher signifikanter Mehrwert durch Verlängerung der Laufzeit (Weiterbetriebsgutachten) auf Verkäuferseite. Strukturierte Vermarktung an höchstbietenden Käufer.

- ◆ Klarer Exit für den Eigentümer nach den besten Jahren
- ◆ Kein Rückbau, kein Transport, keine Ressourcenverschwendung
- ◆ Kein zukünftiges Kostenrisiko für Instandsetzungen und Reparaturen der Altanlage
- ◆ Kein weiterer Managementaufwand für Stromabnahmeverträge und Abrechnung
- ◆ Gleichzeitig Wertmaximierung durch Verlängerung der Laufzeit über Weiterbetriebsgutachten
- ◆ Angebot trifft auf große investorensseitige Nachfrage

Strukturiert zum maximalen Verkaufserlös

Gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern bieten wir alle Dienstleistungen rund um die Evaluierung von Handlungsoptionen, der Vorbereitung eines Weiterbetriebs sowie der Strukturierung und Umsetzung von Transaktionen aus einer Hand.



- ◆ **01** Bewertung und Weiterbetriebsgutachten (technisch/wirtschaftlich)
- ◆ **02** Prüfung und Bewertung der Handlungsoptionen (rechtlich/wirtschaftlich)
- ◆ **03** Vorbereitung und Umsetzung der Transaktion

- ◆ **01 PHASE: TRANSAKTIONSVORBEREITUNG**

- ◆ Erstellung der Transaktionsunterlagen (Teaser/Informationsmemorandum)
- ◆ Unterlageneinholung
- ◆ Vorbereitung virtueller Datenraum

- ◆ **02 PHASE: INVESTORENANSPRACHE**

- ◆ Erstellung einer Investoren Long List/ Short List
- ◆ Persönliche Investoren-Erstansprache
- ◆ Versand Transaktionsdokumente
- ◆ Einholung Vertraulichkeitserklärungen

- ◆ **03 PHASE: ANGEBOTSEINHOLUNG**

- ◆ Einholung indikativer Kaufangebote
- ◆ Auswertung und Aufbereitung der Kaufangebote
- ◆ Unterstützung bei der Auswahl von Investoren für den weiteren Prüfungsprozess

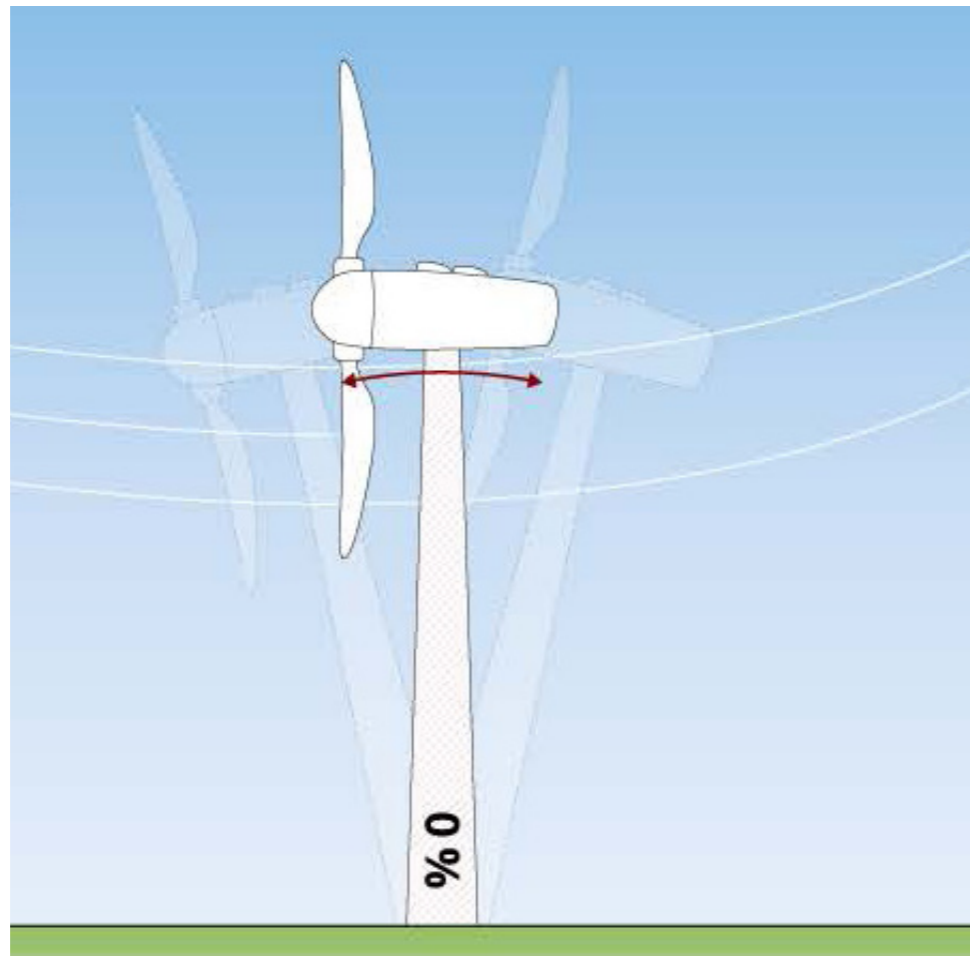
- ◆ **04 PHASE: ANKAUFSPRÜFUNG**

- ◆ Organisation und Koordination Due Diligence Prozess
- ◆ Datenraummanagement
- ◆ Laufende Investorenbetreuung im Prüfungsprozess
- ◆ Einholung bindende(r/s) Kaufangebot(e)
- ◆ Unterstützung bei der Auswahl von Investoren für den weiteren Prüfungsprozess

- ◆ **05 PHASE: TRANSAKTIONSABSCHLUSS**

- ◆ Begleitung der Verkäuferin bei der Auswertung erhaltener Kaufangebote
- ◆ Organisation/Begleitung von Kaufvertragsverhandlungen
- ◆ Signing

Planung



Realität



Geringere Abnutzung als geplant, aufgrund von

- ◆ Stillstandszeiten
- ◆ geringeren Turbulenzen
- ◆ zwischenzeitlichen Komponententauschen

bietet das Potenzial von Laufzeitverlängerungen zwischen 3-20 Jahren



Werthebel Weiterbetriebgutachten

Das Weiterbetriebgutachten ist eine technische Analyse der Windenergieanlage zur Herausarbeitung einer verlängerten Restlaufzeit. Sie bildet die Basis für zusätzliche Erträge und damit einen wesentlichen Werthebel für den Verkauf einer bestehenden Anlage.

- ◆ Grundsätzliche Basis zur baurechtlichen Genehmigung einer Laufzeitverlängerung über das 20. Betriebsjahr hinaus
- ◆ Neben einer technischen Begutachtung der WEA erfolgt ein Abgleich der Planungsannahmen mit der wirklichen Belastung (Stillstandszeiten, Turbulenzen, Komponententausche). Damit Ermittlung einer möglichen zusätzlichen Betriebsdauer
- ◆ Bis zu 20 Jahre Verlängerung der Laufzeit möglich; durchschnittlich ca. 8 Jahre in den durch unsere Kooperationspartner durchgeführten Begutachtungen
- ◆ Gleichzeitig gibt es
 - ◆ komponentenbezogene Aussagen zur Laufzeit
 - ◆ Einen Ausblick auf weitere Potenzialsteigerungen durch kleinere Maßnahmen (bspw. Austausch Blattbolzen, o.ä.)
 - ◆ Klarheit über künftigen Instandsetzungsbedarf
- ◆ Damit bildet das Weiterbetriebgutachten eine Grundlage zur realen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und damit fundierte Kalkulationsbasis für Investoren



▲ Kaufpreise für Bestandsanlagen im Weiterbetrieb befinden sich derzeit auf nie dagewesenem Niveau.



Werthebel Marktumfeld

Das aktuelle Marktumfeld und der Nachdruck zur Umsetzung der Energiewende beflügeln die Windenergiebranche deutlich. Gleichzeitig stockt die Realisierung neuer Windenergieanlagen aufgrund externer Einflüsse. Dies führt in Kombination zu einem außerordentlich großen Investoreninteresse an bestehenden Anlagen – ein „Window of Opportunity“ für den optimalen Exitzeitpunkt.

Nachfragegeneratoren

- ◆ **Bestehender Standort**
Käufer sichern sich mit der Übernahme einer bestehenden Anlage (ggf. mit Repowering-potenzial) einen langfristigen Standort
- ◆ **Bestehende Genehmigung**
Noch immer dauert der Genehmigungsprozess einer neuen Anlage um 6 Jahre und mehr und beinhaltet signifikante Risiken. Investoren sichern sich mit dem Erwerb einer Bestandsanlage

die Sicherheit einer genehmigten und bestehenden Anlage

- ◆ **Kosten und Preissteigerungen neuer Anlagen**
Investitionskosten für Windenergieanlagen sind aufgrund Nachfrage und Teileverfügbarkeit zuletzt massiv gestiegen. Gepaart mit den Genehmigungslaufzeiten stellt der Neubau ein außerordentliches Risiko dar, das der Erwerber einer bestehenden Windenergieanlage umgeht

- ◆ **Erwiesenermaßen wirtschaftlich**
Die Wirtschaftlichkeit einer bestehenden Anlage basiert nicht auf Annahmen und Modellen, sondern auf realen Daten – die Bestandsanlage hat sich somit bereits bewiesen

- ◆ **Sofortiger Zugriff auf Erträge**
Keine jahrelange Wartezeit zwischen Planung, Realisierung und Ertrag, sondern ein sofortiger Zugriff auf die Erträge bei bestehenden Windenergieanlagen

Transaktionserfolg durch Auspielen unserer Stärken

Ihr zentraler Ansprechpartner
für Windkraftinvestments.

Wir machen Ihnen die einzigartige lokale E&V Kompetenz aus einer Hand zugänglich. Neben unserer fachlichen Expertise in den Regionen kennen wir auch die Entscheider und „Player“ in diesen Märkten.

Unser Mehrwert für ihren Transaktionserfolg



Deutschlandweite Beratung

Ein zentrales Nationalteam steuert und begleitet alle Transaktionen und hat flexibel Zugriff auf das weltweit etablierte E&V Netzwerk mit starker regionaler Marktdurchdringung.



Besonderer Investorenzugang

Langjährige Zusammenarbeit und enge Kontakte zu Betreibern, institutionellen Investoren, Mittelstand, Family Offices und vermögenden Privatinvestoren sowohl in der Käufer- als auch Verkäuferrolle.



Starke Partner

Mit RE:Solut und IDASWind kooperieren wir mit den führenden Experten zur wirtschaftlichen und technischen Bewertung und Beratung





Volles Potenzial aus einer Hand – das Ergebnis einer starken Teamleistung

Die Engel & Völkers Investment Consulting ist Ihr Ansprechpartner für die Transaktionsberatung.

Engel & Völkers Investment Consulting ist der zentrale Ansprechpartner für Investitionen in Regenerative Energien im Engel & Völkers Netzwerk. Sie ist eine Dachgesellschaft über dem regionalen Engel & Völkers Netzwerk und steuert Transaktionen in Windenergie für Investoren und Anlagenbetreiber in ganz Deutschland.

IDASWIND

Technische Analyse und Weiterbetrieb

IDASWIND ist seit mehr als 20 Jahren als unabhängiges Ingenieurbüro in der Entwicklung und Analyse von WEA tätig und erstellt Gutachten für einen Weiterbetrieb von WEA auf Basis detaillierter Lastberechnungen.



RE:Solut

Bewertung und Consulting

RE:Solut ist im Consulting bei Investments aus dem Bereich der Regenerativen Energien tätig. Dabei liegt der Fokus auf der Koordination und Auswertung aller relevanten begleitenden Dienstleistungen sowie der jeweiligen Marktentwicklungen. Auf dieser Basis ermittelt RE:Solut belastbare Marktwerte für Projekte.





Entscheidend in allen Lagen

Als Marktführer in Deutschland sind wir immer dort,
wo Sie uns brauchen.

Kein anderer Transaktionsberater verfügt über eine vergleichbare Marktdurchdringung oder Track Record wie Engel & Völkers. Die Engel & Völkers Investment Consulting garantiert Ihnen den Zugang zu dieser lokalen Kompetenz aus einer Hand. Damit kombinieren wir die Vorteile des größten Beraternetzwerks in Deutschland mit einer Key-Account-Kundenbetreuung für Sie.

Verbandsaktivitäten und Mitgliedschaften



04-2023



> 1.000
STANDORTE
WELTWEIT



33
LÄNDER AUF 5
KONTINENTEN



> 16.600
MITARBEITER*INNEN
WELTWEIT



Von der Beratung bis zur erfolgreichen Transaktion

Wir bieten Ihnen massgeschneiderte
Lösungen für alle Asset-Klassen.

Die Engel & Völkers Investment Consulting garantiert den Zugang zu assetklassen-übergreifender und lokaler Kompetenz aus einer Hand. Nicht nur im Immobiliensegment, auch in der Windenergie verfügt kein anderer Transaktionsberater über eine vergleichbare Marktdurchdringung wie Engel & Völkers. Wir kombinieren die Vorteile des größten Beraternetzwerks in Deutschland mit einer Key-Account-Kundenbetreuung für Verkäufer.

Neben unserer fachlichen Expertise in den Regionen kennen wir auch die Entscheider und „Player“ in diesen Märkten. Für uns ganz wichtig: Wir als persönlicher Betreuer steuern für Sie Ihr Projekt und das Netzwerk – „One Face to the Customer“ ist für uns mehr als nur ein Slogan.

01 ASSET RESIDENTIAL



03 ASSET PORTFOLIO



05 ASSET RETAIL



07 ASSET RENEWABLES



02 ASSET OFFICE



04 ASSET LOGISTICS & INDUSTRY



06 ASSET NON-PERFORMING LOANS





Kompetenz und Engagement sind Garanten für eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

Wir nehmen es persönlich.

Vom Pitch bis zur Transaktion – bei uns genießt Ihr Auftrag Kommittent auf Top-Management Level und 100%iges Engagement. Unterstützt werden wir dabei selbstverständlich von einem starken Team, das immer projektbezogen zusammengestellt wird. Unser Leidenschaft und Team-Spirit für Ihren Erfolg!

KAI WOLFRAM

Geschäftsführender Gesellschafter
+49 (0) 172 7319003
kai.wolfram@engelvoelkers.com



JOHN KAMPHORST

Director Commercial
+49 (0) 162 2519353
john.kamphorst@engelvoelkers.com



THIES LEIFERMANN

Manager Transactions
+49 (0) 173 1324843
thies.leifermann@engelvoelkers.com



MARISSA MONTERO

Senior Real Estate Analyst
+49 (0) 174 2776664
marissa.montero@engelvoelkers.com



ENGEL & VÖLKERS INVESTMENT CONSULTING GMBH

+49 69 719126900 | Investment.Consulting@engelvoelkers.com

www.engelvoelkersinvestment.com

Taunusanlage 18 | 60325 Frankfurt