



Clean Energy

Gewerbepark Sinn-Fleisbach
Am Großacker



Clean Energy bedeutet Zukunft.

Investitionen in Sachwerte und erneuerbaren Energien bedeuten einerseits Sicherheit und Rendite, andererseits einen Beitrag zum Umweltschutz.

Nach diesem Motto erstellen wir Clean Energy Projekte für Investoren.

Diese bestehen aus:

- 1. Gewerbegebäude in Industrie- und Gewerbegebieten**
- 2. Photovoltaik Dachanlagen auf den Gewerbegebäuden**
- 3. Ladestationen für Elektrofahrzeuge auf den Gewerbegrundstücken**

1. Immobilie:

Sie erwerben die Immobilie entweder zur Selbstnutzung oder zur Vermietung. Im Vermietungsfall entscheiden Sie selbst, ob Sie frei am Markt vermieten, oder sich für eines der InnPro Vermietungsangebote interessieren.

2. Photovoltaik:

Die Dachflächen eignen sich hervorragend für die Installation von Photovoltaik-Modulen zur Stromproduktion. In Clean Energy Gewerbeparks kommen ausschließlich monokristalline Hochleistungsmodul mit mindestens 350 Watt zur Ausführung.

3. E- Mobilitäts-Ladestationen:

Ein Grund, der Autokäufer oftmals vom Kauf eines Elektrofahrzeugs abhält, ist die noch unzureichend ausgebaute Ladeinfrastruktur. Die Anzahl der Ladestationen pro 100.000 Einwohner belief sich in Deutschland im Jahr 2017 auf 25. In Norwegen und in den Niederlanden waren es mehr als 180. An diesem Punkt setzen wir an und kümmern uns aktiv mit um den Ausbau zu beschleunigen.



Lage Gemeinde Sinn

Sinn liegt mit seinen 6.636 Einwohnern verkehrsgünstig direkt an der A45 zwischen Frankfurt am Main und Dortmund.

Die sogenannte Sauerlandlinie ist eine der stark befahrenen Autobahnen in Deutschland.

Wetzlar und Gießen mit über 200.000 Einwohnern sind in 20 bis 30 Autominuten erreichbar.

Ebenso sind Regionalbahnen in der Verbindung Siegen- und Gießen vorhanden.

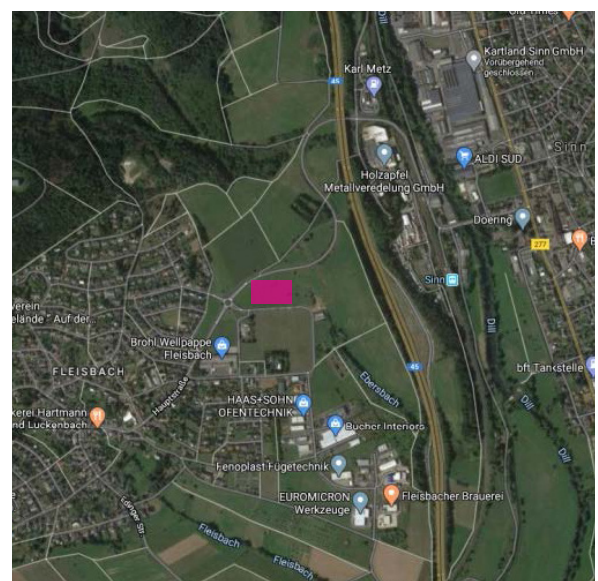


Grundstücksareal

Das Grundstücksareal befindet sich im Ortsteil Fleisbach im Gewerbegebiet und ist sowohl vom Stadtkern aus als auch über die Bundesautobahn A45 (Luftlinie ca. 300 Meter) sehr gut zu erreichen.

Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Projektplanung erfüllt die Voraussetzungen des Bebauungsplans. Im Gewerbegebiet liegen Mittelspannungsleitungen an.

Dadurch ist der Anschluss des Gesamtprojektes gesichert. Für das Projekt wird eigens eine Trafostation errichtet.

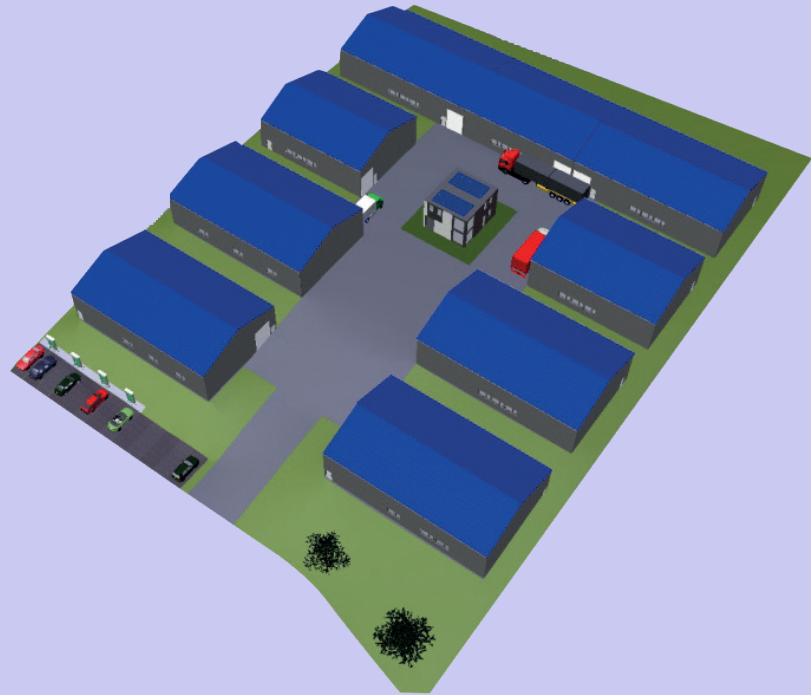


Das Projekt

Im Gewerbegebiet entstehen 9 Gewerbehallen mit 3.164,85 m² Nutzfläche, ein Bürogebäude mit 95,47 m², sowie 28 Stellplätze und 8 E-Mobilitäts-Ladestationen.

Geplante Fertigstellung des Projektes:
September 2021

Das Grundstücksareal wird in Einzelgrundstücke und in Gemeinschaftsflächen aufgeteilt.
Auf diese Weise wird die Nutzung optimal geregelt.



Halle 1: 376,65 m²
Halle 2: 376,65 m²
Halle 3: 301,65 m²
Halle 4: 376,65 m²
Halle 5: 301,65 m²

Halle 6: 376,65 m²
Halle 7: 301,65 m²
Halle 8: 376,65 m²
Halle 9: 376,65 m²
Bürogebäude: 95,47 m²

Bürogebäude: 95,47 m²
GESAMT: 3.260,32 m²
Gemeinschaftsfläche: 1.276 m²
Grundstück E-Mobilität: 247 m²





Bürogebäude

Das Bürogebäude mit 95,47 m² Bürofläche kann zur Nutzung von den Gewerbetreibenden angemietet werden. Durch die gemeinsame Nutzung unterschiedlicher Firmen entsteht ein Synergieeffekt und damit verbunden ein Wettbewerbsvorteil in den Bereichen:

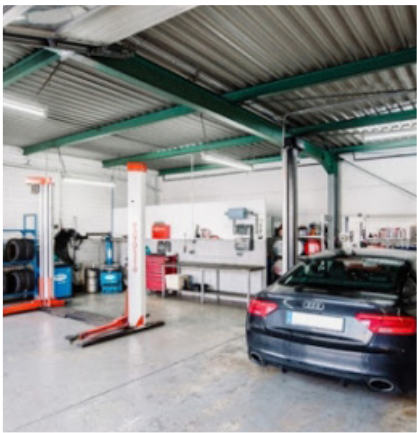
Sekretariat, Einkauf, Verkauf, Logistik, Ausstellung



Gewerbegebäude

Es handelt sich um eine freistehende, auf die Fundamentanker aufgeschraubte Zweigelenkrahmenkonstruktion, einschließlich Giebelbinder, Dach- und Windverbände. Die Dachneigung beträgt 15 - 18 Grad.

Dächer und Wände bestehen aus isolierten Sandwichelementen mit Hohlkammerpaneelen aus Polycarbonat. Jede Halle erhält 1 automatisches Industrie-Sektionaltor: Höhe 4,00 Meter, Breite 3 Meter. Außerdem 2 Industrietüren, 6 Fenster sowie 1 RWA Klappe über Dach.





Lieferung von Ökostrom für die Gewerbehallen

Strom wird immer teurer. Das bekommen auch Gewerbetreibende deutlich zu spüren. Doch nicht nur die finanzielle Belastung spielt eine Rolle. Die anhaltenden Preiserhöhungen beeinflussen zudem die langfristige Planungs- und Kostensicherheit und damit auch die allgemeine Wettbewerbsfähigkeit.

Gewerbebetriebe sollten sich deshalb unabhängig machen und möglichst wenig Strom aus dem öffentlichen Netz beziehen. Es lohnt sich für Gewerbetreibende, den eigenen produzierten Sonnenstrom zu nutzen. Denn je mehr Solarenergie verbraucht wird, um so mehr sparen die ansässigen Unternehmen und erhöhen ihre Wettbewerbsfähigkeit. Zudem sichern sie sich langfristig einen stabilen und kostengünstigen Strompreis. Das bedeutet für den Investor einen Vorteil im Bereich der Vermietung.

Ökostrom für die Ladestationen

Gewerbegebiete spielen eine Schlüsselrolle beim Ausbau der E-Mobilität!

Neuzulassungen mit alternativen Antrieben erfuhr im November 2020 eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vergleichsmonat. Mit 28.965 Elektrofahrzeugen legte diese Antriebsart um + 522,8 Prozent zu. 71.904 Hybridfahrzeuge bescherten ein Plus von + 177,2 Prozent, darunter 30.621 Plug-in-Hybride, die einen Zuwachs von + 383,4 Prozent erreichten.

Unter bestimmten Bedingungen stellen sich Gewerbegebiete als besonders profitable Standorte für den Ausbau der E-Mobilität dar. Zahlen die Nutzer von Ladestationen für Elektroautos an gewerblichen und industriellen Standorten für den von ihnen verbrauchten Strom, so ergeben sich profitable Geschäftsmodelle für deren Betreiber.

Bis 2040 prognostizieren

Energiespezialisten eine Marktpenetration für Elektrofahrzeuge von 23 bis 29 Millionen.

Es ist davon auszugehen, dass Gewerbe- und Industriegebiete eine Schlüsselrolle beim Ausbau der E-Mobilität spielen werden, da diese im Gegensatz zu privaten Haushalten genügend Parkmöglichkeiten verfügen, welche mit einer Ladevorrichtung ausgestattet werden können. 2040 könnte in Gewerbe- und Industriegebieten der Ladebedarf auf 13 bis 17 TWh ansteigen, das entspricht 6 MWh pro Standort. Laden von Elektroautos kostet in Deutschland in der Regel zwischen 29 und 89 Cent pro Kilowattstunde.

Bei InnPro Ladestationen gelten folgende Regeln:

1. Ökostrom als Basis zur Stromversorgung
2. Günstige Ladepreise durch Nutzung des Solarstroms
3. Bequem und schnell mit 22 kW Ladestationen



Einspeisung ins öffentliche Stromnetz

Das deutsche Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien

(Kurztitel Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG 2017) regelt die bevorzugte Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen ins Stromnetz und garantiert deren Erzeugern feste Einspeisevergütungen. Normalerweise verkauft der Betreiber einer Erneuerbare-Energie-Anlage seinen Strom an den zuständigen regionalen Netzbetreiber. Dabei erhält der Anlagenbetreiber eine Vergütung, die über dem Marktpreis für die jeweilige Energieform (meist Strom) liegt. Der Netzbetreiber bzw. der zuständige Übertragungsnetzbetreiber leitet den Strom zum Endkunden und bekommt seinerseits die Differenz zwischen Marktpreis und den an den Anlagenbetreiber gezahlten Preis wieder erstattet. Diese Erstattung wird durch die EEG Umlage finanziert, die von allen Stromverbrauchern gezahlt wird.

Alternativ kann der Anlagenbetreiber den Strom aber auch – ungefördert – durch ein öffentliches Netz leiten und ihn direkt an einen interessierten Abnehmer verkaufen (vgl. § 33a EEG 2012).

Dies wird als „Direktvermarktung“ bezeichnet.

So direkt vermarkteter Strom kann mit der sogenannten optionalen Marktprämie und der zusätzlichen Managementprämie gefördert werden.

Die Marktprämie soll einen Anreiz für EEG Anlagenbetreiber liefern, ihre Anlagen marktorientiert zu betreiben.

Besonderheiten bei InnPro

Unsere Highlights für Sie

- ▶ Jeder Investor ist Eigentümer seiner eigenen Photovoltaikanlage ohne Beteiligung Dritter: eigener Vertrag, eigener Wechselrichter und eigene Module.
- ▶ Hohe Rentabilität durch die Möglichkeit den Strom vor Ort zu vermarkten.
- ▶ Überzeugende Sicherheit durch eine vollständig montierte und installierte PV-Anlage, inklusive aller gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen.
- ▶ Laufende Einnahmen durch das EEG und/oder örtliche Endverbraucher, für gesicherte langfristige Stromerlöse.
- ▶ Umfassendes Versicherungskonzept inklusive Elektronikversicherung, sowie Minderertrags- und Ertragsausfallversicherung.
- ▶ Service- und Wartungsvertrag mit regelmäßigen Sichtkontrollen sowie Fernüberwachung mit Kunden-Login.
- ▶ Professionelle Betreuung und Abwicklung: Kaufpreisratenzahlungen nach Baufortschritt.
- ▶ Baubegleitende Überwachung des Baufortschritts durch sachkundige Techniker, sowie einen technischen Schlussbericht der Anlage nach Abnahme und Netzanschluss.
- ▶ Sichere Technik und geprüfte Leistung durch Auswahl hochwertiger Module, Wechselrichter und Unterkonstruktions-Systeme.



Baubeschreibung

Allgemein:

Grundstücksarbeiten: Das Grundstück weist einen Höhenunterschied von ca. 7 Meter auf. Das Gelände ist so zu bearbeiten dass Fahrwege und Zugänge möglich sind. Es werden 2 Fahrbahnrampen hergestellt, deren Neigung maximal 12 % Gefälle aufweisen darf.

Aushub: Abtragen des Mutterbodens, Aushub bzw. Auffüllen der darunter liegenden Erdschicht mit fachgerechter Verdichtung. Gestein wird zerkleinert und wieder auf dem Grundstück eingebaut.

Gründung und Hallenböden: Einbau von ca. 20 cm Beton- Bodenplatten entweder auf einer ca.25 cm dicken Schaumglasschotterschicht der Marke GLAPOR o.ä. Geoflies. Unter der Beton-Bodenplattenverlegung einer PE-Folie. Alternativ kommt eine XPS- Dämmung mit ca. 10 cm Stärke zur Ausführung.

Leichtbauhallen:

Breite (Außenkante Fassade): ca. 15,00 Meter; Länge (Außenkante Fassade): ca. 25,00 Meter bzw. ca. 20,00 Meter Traufhöhe (Schnittpunkt AK Wand – OK Dach): ca. 5,50 Meter; Firsthöhe (OK Dach): ca. 7,00 Meter Binderabstand: 3,10 Meter bis 3,40 Meter; Zugbandhöhe: 5,60 Meter; Hauptprofil: Aluminiumkastenprofil; Dach: Satteldach 18 Grad Dachneigung; Schneelastzone und Windzone werden berücksichtigt.

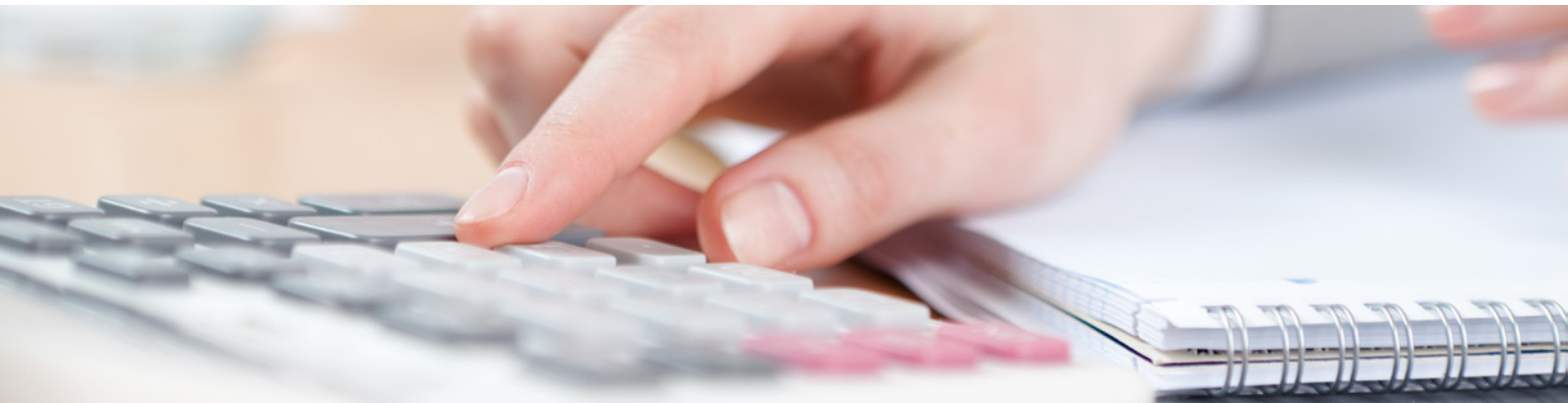
Jede Leichtbauhalle ISO+ wird verkleidet mit Sandwichpaneelen 60 mm und erhält 1 Industrie- Sektionaltor ISO 40 mm – mit einer Breite von 3,00 Meter und einer Höhe von 4,50 Meter, elektrisch betrieben, sowie 2 Personaltüren ISO Brandschutz F30 mit einer Breite von 1,00 Meter und einer Höhe von 2,00 Meter. Jede Halle erhält Regenrinnen auf beiden Traufseiten mit Fallrohren. Jede Halle erhält 1 gewölbte Dachlichtkuppel mit RWA- Funktion 1,20 x 1,20 mm, U-Wert (W/m²K) = 1,6; Jede Halle erhält 2 Stück PVC- Fenster doppel- flügelig 2,00 x 1,10 mm (B x H) mit Dreh-Kipp-Funktion, U-Wert (W/m²K) = 1,3

Jede Halle erhält ca. jeweils 5 Meter Lichtbänder an den Traufseiten direkt unterhalb der Traufen.

Hallen- Elektroinstallation: 1 Lichtschalter mit Steckdose an den Hallentüren. Im Bereich des Rolltores ein Verteilerkasten mit 400 Volt Anschluss. Hallenbeleuchtung mit LED Lampen mit 200 LUX pro m².

Hallen- Versorgungsleitungen:

Jede Halle erhält einen Wasser- und Abwasseranschluss an einer Stelle in der Halle. Somit können nachträglich gegebenenfalls Sanitäranlagen in den Hallen geschaffen werden.

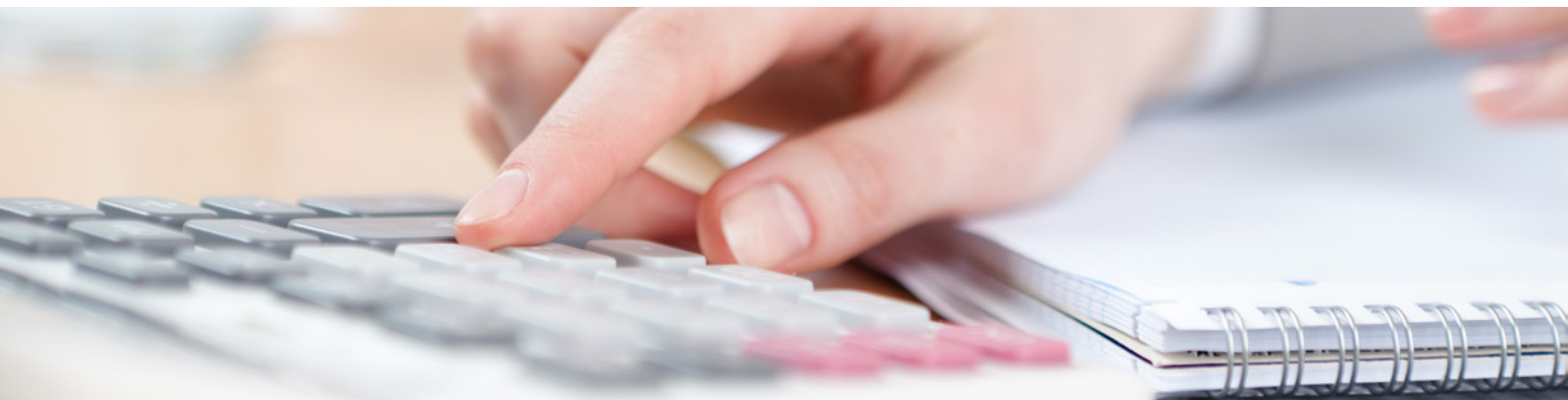


Kaufpreise

Grundstücksfläche gesamt: 8.091 m² /

Gebäude	Fläche Halle	Grund	KP Grund	KP Gebäude	KP Photovoltaik
Halle 1	376,65 m ²	702 m ²	35.000,- €	244.800,- €	64,61 kWp/67.800,- €
Halle 2	376,65 m ²	652 m ²	33.000,- €	244.800,- €	64,61 kWp/67.800,- €
Halle 3	301,65 m ²	549 m ²	28.000,- €	196.100,- €	51,83 kWp/54.400,- €
Halle 4	376,65 m ²	812 m ²	40.000,- €	244.800,- €	64,61 kWp/67.800,- €
Halle 5	301,65 m ²	607 m ²	30.000,- €	196.100,- €	51,83 kWp/54.400,- €
Halle 6	376,65 m ²	957 m ²	47.000,- €	244.800,- €	64,61 kWp/67.800,- €
Halle 7	301,65 m ²	549 m ²	28.000,- €	196.100,- €	51,83 kWp/54.400,- €
Halle 8	376,65 m ²	652 m ²	33.000,- €	244.800,- €	64,61 kWp/67.800,- €
Halle 9	376,65 m ²	706 m ²	36.000,- €	244.800,- €	64,61 kWp/67.800,- €
Büro	95 m ²	154 m ²	8.000,- €	185.000,- €	–

(Circa-Angaben, Zahlen gerundet. Exakte Angaben jew. im Kaufvertrag. Für die erzielbare Miete wird keine Gewähr übernommen. Sie stammt aus einem Gutachten eines DEKRA-zertifizierten Gutachters. Mietpreise unterliegen Schwankungen durch Marktsituationen.)



Miete

Gebäude	Fläche Halle	kalkulierte Miete p.a.	kalkulierte Stromerlöse
Halle 1	376,65 m ²	18.000,- €	10 cent / kWh
Halle 2	376,65 m ²	18.000,- €	10 cent / kWh
Halle 3	301,65 m ²	14.400,- €	10 cent / kWh
Halle 4	376,65 m ²	18.000,- €	10 cent / kWh
Halle 5	301,65 m ²	14.400,- €	10 cent / kWh
Halle 6	376,65 m ²	18.000,- €	10 cent / kWh
Halle 7	301,65 m ²	14.400,- €	10 cent / kWh
Halle 8	376,65 m ²	18.000,- €	10 cent / kWh
Halle 9	376,65 m ²	18.000,- €	10 cent / kWh

Die kalkulierten Mietpreise ergeben sich aus der im Juli 2020 durchgeführten Marktrecherche. Diese Mietpreise gelten als Orientierungswerte und können deutlich abweichen. Die kalkulierten Stromerlöse wurden auf der Grundlage der Möglichkeit des Stromverkaufs an Hallennutzer, Stromverkauf an E-Mobilitätsstationen sowie Einspeisevergütung und Marktprämie kalkuliert. Garantien können nicht übernommen werden.



Selbstnutzung oder Vermietung

Sie haben die Wahl

1. Sie haben Bedarf und nutzen die Immobilie selbst.



Vorteile

Der Vorteil besteht darin, dass Sie ein günstiges Grundstück erwerben. Denn: Je kleiner ein Grundstück ist, desto teurer ist es in aller Regel auch. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass Sie günstigen Photovoltaikstrom beziehen können, der sowohl von Ihrem eigenen Dach stammt, als auch auf den Dächern Ihrer Nachbarn erzeugt wird. Außerdem können Sie und Ihre Mitarbeiter zukünftig günstigen Solarstrom tanken.

2. Sie vermieten Ihre Immobilie selbst



Vorteile

Ihr Vorteil besteht darin dass, Sie direkten Einfluss auf Gestaltung des Mietvertrags haben. Sie können Ihren Mietern eine ganze Reihe von Vorteilen gegenüber anderen bieten:

1. Sie können zu der normalen, marktüblichen Miete interessante Stromnutzungspakete anbieten.
2. Sie können Staffelmieten vereinbaren.
3. Sie können mit Ihrem Mieter eine kalkulierte Objektübernahme vereinbaren.

3. InnPro als Zwischenmieter



Vorteile

Die InnPro GmbH mietet Ihre Halle zu einem zu vereinbarenden Betrag für eine bestimmte Laufzeit an und vermietet das Projekt weiter.

Der Vorteil für Sie: Eine klare Kalkulation.

Der Vorteil für Innpro: Eine Gewinnchance durch die Zwischenvermietung.



Beteiligte

Bauherr:

Deutsche Contracting AG
Mühlhaldenstraße 22
70567 Stuttgart

Mieter:

Innpro GmbH
Widmaierstr. 110
70567 Stuttgart

Projektentwicklung:

Project Tech UG
Maximilian-Kolbe-Weg 2/1
71229 Leonberg

Architektur:

Frank Schneiderat Dipl. Ing (FH)
vordere Weingartenstraße 5
71735 Hochdorf

Disclaimer (Haftungsausschlusserklärung)

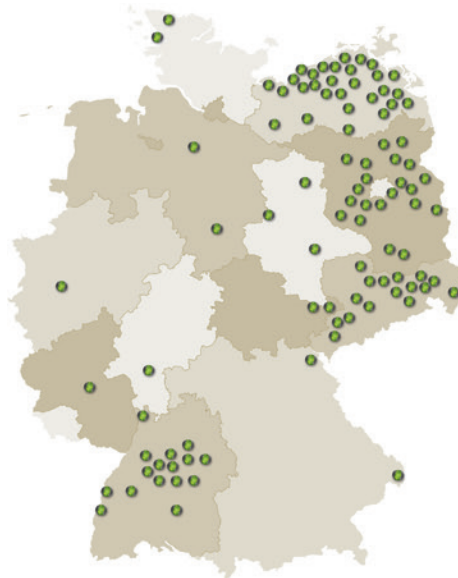
Alle hier aufgeführten Angaben, Prognosen über Entwicklungen, Berechnungen sowie die steuerlichen und rechtlichen Grundlagen wurden von der Prospektverantwortlichen dieses Beteiligungsangebotes mit Sorgfalt zusammengestellt.

Eine Haftung für Abweichungen durch Gesetzesänderungen, wirtschaftliche Entwicklungen, meteorologische Schwankungen oder Änderungen der Rechtsprechung, insbesondere Maßnahmen der Steuerbehörden oder Änderungen der Steuerrechtsprechung sowie für den tatsächlichen Eintritt der mit dem Erwerb eines PV-Direktinvestments als Teileigentum verbundenen steuerlichen und wirtschaftlichen Ergebnissen, Zielen und Vorstellungen kann von uns nicht übernommen werden. Wir sind nur an diejenigen vom Prospekt abweichenden Angaben gebunden, die in schriftlicher Form von uns selbst verfasst wurden. Die in diesem Prospekt gegebenen Informationen sind gültig bis zur Bekanntgabe von Änderungen.

Mündliche Absprachen haben keine Gültigkeit. Für den Inhalt des Prospektes sind nur die bis zum Datum der Aufstellung bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse, die aktuelle Rechtsprechung für den Erwerb von Teileigentum und das für den Investor geltende Steuerrecht im Rahmen einer individuellen Beratung analysiert werden sollten.

InnPro Projekte

Realisierte und verkaufte Objekte der InnPro GmbH aus den Jahren 2012 bis Dezember 2019



Affalterbach	150 kWp		
Ahrenshagen	418 kWp		
Alsleben / Leipzig Freiland	3.389 kWp		
Bad Belzig I – II	781 kWp		
Bad Doberan I – III	230 kWp		
Bedburg	250 kWp	Kloster Lehnin/Damsdorf I – V	2.000 kWp
Belgern I – V	3.576 kWp	Klostermannsfeld	165 kWp
Bentzin I-II	365 kWp	Köln	352 kWp
Böblingen Gewerbegebiet Hulb	271 kWp	Kölsa I – IV	2.550 kWp
Böblingen Reitverein	331 kWp	Köngen Reitverein	413 kWp
Braunschweig	750 kWp	Königl Reetz	238 kWp
Bredenfelde	192 kWp	Kröpelin	265 kWp
Breetz	210 kWp	Lampertheim I – II	768 kWp
Brunow	460 kWp	Langenhanshagen	215 kWp
Busek	550 kWp	Leonberg Reitverein	426 kWp
Calbe I-II	323 kWp	Mallentin	750 kWp
Clausthal-Zellerfeld	750 kWp	Malletin I-II	1.500 kWp
Crivitz	750 kWp	Märkische Heide	299 kWp
Damsdorf	345 kWp	Markkleeberg I-II	1.500 kWp
Dobberzin	459 kWp	Müglitztal	750 kWp
Dürnau	145 kWp	Neubrandenburg I – IV	640 kWp
Finowfurt	1.405 kWp	Neustrelitz I – II	569 kWp
Freital	475 kWp	Neu-Ulm	237 kWp
Friesack Freiland	999 kWp	Nordstrand	200 kWp
Göppingen I – IV	1.220 kWp	Obernzell	1.697 kWp
Görlitz	269 kWp	Oschersleben I + II	650 kWp
Grimmen/ Freiland	2.535 kWp	Pätow-Steegen	689 kWp
Groß Varchow	226 kWp	Plochingen Tennisclub	209 kWp
Großenhain Skäßchen	458 kWp	Quadenschönfeld	771 kWp
Großpösna	445 kWp	Redderstorf I + II	742 kWp
Großthiemig	300 kWp	Reichwalde I – III	974 kWp
Gschwend	295 kWp	Rietz-Neuendorf	230 kWp
Guben	450 kWp	Rostock Porsche + VW	387 kWp
Güstrow I - II	594 kWp	Rövershagen	142 kWp
Halbe I – II	576 kWp	Rukieten	999 kWp
Heldrungen Freiland	1.300 kWp	Salzgitter	219 kWp
Herbolzheim	499 kWp	Satrup	616 kWp
		Schenkenberg	230 kWp
		Schirnding	598 kWp
		Schmölln	348 kWp
		Schorfheide	312 kWp
		Schwaigern	162 kWp
		Schwarzenberg	268 kWp
		Sponholz	220 kWp
		Stavenhagen	999 kWp
		Stoltenhagen / Süderhagen	434 kWp
		Storkow Freiland	1.491 kWp
		Strasburg	579 kWp
		Strehla	150 kWp
		Strehla-Oppitzsch	720 kWp
		Tauche I – IV	1.365 kWp
		Triebsees / Wiepkenhagen	408 kWp
		Trinwillershagen I – III	770 kWp
		Trusetal	749 kWp
		Uslar	423 kWp
		Viecheln	580 kWp
		Vetschau	500 kWp
		Wall	700 kWp
		Wattmannshagen I – II	1.452 kWp
		Werdau	504 kWp
		Wesenberg I – III	2.025 kWp
		Wittstock	360 kWp
		Woldegk I-II	551 kWp
		Wolgast Werfthallen	1.280 kWp
		Wredenhagen I-II	250 kWp
		Zabeltitz I – III	980 kWp
		Zeitz	280 kWp
		Zell	750 kWp
		Züsow I-II	343 kWp

+ 130 weitere Kleinprojekte zw. 70 und 140 kWp

Gesamtleistung ≈ 85 Megawatt
Gesamtvolumen ≈ 115 Mio Euro



InnPro GmbH
 Gesellschaft für Vermarktung Innovativer Produkte mbH
 Widmaierstraße 110 • 70567 Stuttgart • Tel. +49 711-222 97 00
 Fax +49 711-222 970 77 • info@innpro.de • www.innpro.de