

Dieter Seitz

## Investments für Institutionelle Investoren

**Investoren stehen vor der Herausforderung: Wie und wo investiere ich mein Kapital? Schwankende Aktienmärkte, ein anhaltendes Niedrigzinsniveau, derzeit ist es nicht leicht, Kapital zu investieren. Gefragt sind Sachwerte wie Immobilien und Erneuerbare Energien. Worauf sollten Institutionelle Investoren bei der Produkt- aber auch bei der Assetauswahl achten? Denn neben der richtigen Balance zwischen Rendite und Risiko gibt es weitere Aspekte, die wichtig sind.**

Die Fondsstruktur muss auf die Bedürfnisse von Institutionellen Investoren ausgerichtet sein. Was heißt das im Detail: Bei der Auswahl der Fondsstrukturen sollten Institutionelle Investoren darauf achten, dass die regulatorischen und steuerlich-/rechtlichen Rahmenbedingungen ihren Anforderungen entsprechen. Pensionskassen und Versorgungswerke müssen i.d.R. darauf achten, dass die Sicherungsvermögensfähigkeit des Investments und damit die Zuordnung zur Anlageverordnung gewährleistet sind. Bei Immobilien sollte insbesondere die Zuordnung zur sog. Immobilienquote gegeben sein. Dies gilt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 c der AnIV für Spezial- AIF nach dem KAGB. Für Versicherungen gilt seit 01.01.2016 Solvency II, wodurch die Risikokapitalunterlegung eines Investments an Bedeutung gewinnt.

### Immobilien

Neben der Frage der Qualität der Immobilie, also um was für eine Immobilie handelt es sich, wie ist die Mieterstruktur, A- oder B-Standort, Drittverwendungsmöglichkeit sind viele weitere Kriterien ausschlaggebend. Neben der zu erwartenden Rendite ist die handelsrechtlich ertragswirksame Ausschüttung für Institutionelle Investoren von zentraler Bedeutung. Transparente Entscheidungsprozesse mit aktiver Einbindung der Investoren in die jeweiligen Ankaufprozesse, z.B. über einen implementierten Anlageausschuss, sind ein weiteres wichtiges Kriterium.

### Erneuerbare Energien

Durch die geringe Korrelation mit dem Kapitalmarkt sind Erneuerbaren Energien von besonderem Interesse. Langfristig stabile Cashflows machen die Assetklasse für langfristig orientierte Investoren, wie z.B. Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerke interessant.

Von der EU gibt es eine neue Verordnung zur Definition und Förderung von Infrastrukturinvestitionen. Sog. „qualifizierte Infrastrukturinvestments“ sollen mit weniger Risikokapital unterlegt werden müssen.

Investoren sollten auch die Kalkulationsgrundlagen der zugrundeliegenden Assets hinterfragen. Vernünftige Strompreisprognosen und eine marktübliche Inflationierung der Kostenseite sind wichtige Inputparameter für die Rendite. Ebenso eine Differenzierung der Angebote mit und ohne kalkulierte Restwerte. Zu empfehlen ist, auf konservativere Szenarien abzustellen.

### Für alle Assetklassen gilt:

Fondsstrukturen von der Stange sind weniger geeignet, weil diese die Besonderheiten der ganz speziellen Anforderungen von institutionellen Investoren nicht berücksichtigen. Zudem investieren darin meistens heterogene Investorengruppen, was zwangsläufig während der Laufzeit zu Interessenskonflikten führen kann.

Darum ist es sinnvoll, sich einen Anbieter zu suchen, der auf die Portfoliostrategien von Kapitalanlegern und die regulatorischen Vorgaben mit individuell konzipierten Investments eingehen kann. Die Erfahrung und Expertise des Anbieters sind ein entscheidender Faktor. Ist er in der Lage, Kapitalzusagen zeitnah zu investieren? Hat er die strukturellen Möglichkeiten, ein ausgewogenes Immobilienportfolio oder ein Portfolio aus Wind- und Solarparks ergänzt mit Wasserkraftwerken und Netzen zu akquirieren? Kann er das Investment über die komplette Laufzeit professionell managen?



**Dieter Seitz**

Geschäftsführer  
LHI Capital Management GmbH

Weitere Angaben zum Autor S.53  
Weitere Angaben zum Unternehmen S.114