

„Der eigentliche Wert liegt im gesicherten Energiestandort“



Die Kombination aus Wind, Sonne und Speicher ist für Investoren besonders attraktiv. Quelle: CAV Partners

Investments. Energieanlagen werden für Investoren immer attraktiver. Thomas Hartauer, Gründer und Vorstandsvorsitzender von CAV Partners, erklärt im Interview mit der Immobilien Zeitung, in welche Richtung sich der Markt mit Strom aus Wind und Sonne dreht. Hartauer beschreibt den Trend, dass Energieprojekte immer öfter als Ergänzung zu Immobilien ins Portfolio genommen werden.

Immobilien Zeitung: Herr Hartauer, Sie sagen, Investoren würden Energieprojekte als Ergänzung bzw. Ersatz für Immobilienanlagen entdecken. Warum tun sie das?
Thomas Hartauer: Erneuerbare Energien haben sich von einer Nischenanlage zu einer eigenständigen Infrastruktur-Assetklasse entwickelt. Viele Investoren erkennen inzwischen, dass sie langfristige Cashflows, Inflationsschutz und eine geringe Korrelation zu klassischen Immobilieninvestments bieten. Außerdem ist das Geschäft mit Immobilien derzeit nicht einfach. Die Banken agieren restriktiver, fordern höhere Eigenkapitalquoten. Und so suchen viele Anleger nach Alternativen, um sich breiter aufzustellen und Renditequellen außerhalb des Immobilienbereichs für sich zu erschließen.

IZ: Und das sind erneuerbare Energien wie Wind und Solar?

Hartauer: Ja, aber viele haben nicht die nötige Expertise dafür. Die Investoren erkennen zwar den Bedarf, müssen sich aber erst mal herantasten.

IZ: Was sind denn die Vorteile, die Solar- und Windkraftanlagen bieten?

Hartauer: Vor allem langfristig starke Renditen. Deren Höhe hängt dabei von der Betriebsdauer der Anlagen ab. Wir kalkulieren hier eher konservativ und veranschlagen eine Laufzeit von etwa 25 Jahren. In der Praxis können Solar- und Windkraftanlagen aber bis zu 40 Jahre betrieben werden. Und natürlich

hängt die Renditeerwartung auch davon ab, ob man in Bestandsanlagen oder Projektentwicklungen investiert.

IZ: Was passiert mit meinem Investment, wenn die Laufzeiten meiner Anlagen um sind?

Hartauer: Nun, da gilt inzwischen wie bei Immobilien die Devise: Lage, Lage, Lage. Der eigentliche Wert liegt zunehmend im gesicherten Energiestandort, nicht mehr allein in der einzelnen Anlage. Ist ein Windrad veraltet, kann man es am selben Standort durch ein modernes, effektiveres ersetzen.

IZ: Nun fallen derzeit aber die Strompreise, einige Projektentwickler streichen schon geplante Windkraftanlagen wieder und entlassen zum Teil sogar Leute. Ist das für Investoren nicht abschreckend?

Hartauer: Nicht, wenn man eine langfristige Anlagestrategie hat. Der Bedarf ist nachhaltig. Steigende Kraftstoffpreise, nervöse Terminmärkte und die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten haben die Verwundbarkeit fossil geprägter Energiesysteme deutlich vor Augen geführt. Sicherheits- und energiepolitische Unabhängigkeit gewinnt für Politik wie Kapitalmärkte wieder an Wert und rückt die heimische Erzeugung neu in den Fokus.

IZ: Welche Signale kommen von der Politik?

Hartauer: Neben den Klimaschutzprogrammen von Umweltminister Carsten Schneider vorgesehenen Ausbauvolumen von rund zwölf Gigawatt wird auf Bundesebene eine Sonderausschreibung für Onshore-Windenergie in Höhe von etwa fünf Gigawatt diskutiert, die unter anderem auf eine bayerische Initiative im Bundesrat zurückgeht. Flankiert vom Wegfall der restriktiven bayerischen Abstandsregelung von Windrädern zur Siedlung eröffnet sich erstmals seit Jahren wieder ein verlässlicher Wachstumskorridor für die Windkraft an Land. Marktbeobachter sehen darin einen strukturellen Wendepunkt, der die Anlageklasse für institutionelle Investoren, Family-Offices und Stiftungen neu interessant macht.

IZ: Aber dennoch sind die schwankenden Strompreise ein Risiko für den Anleger, oder?

Hartauer: Mit Blick auf die Strompreise hat sich viel bewegt. Sie werden regelmäßig an das Marktumfeld angepasst. Deshalb müssen neue Anlagen aktiv bewirtschaftet werden. Ein Buy and Hold funktioniert heute nicht mehr. Wer in Erneuerbare-Energien-Anlagen investieren will, sollte sich ein spezielles Asset-Management leisten.

IZ: In der Immobilienwirtschaft haben sich die Projektentwickler und Anleger lange zurückgehalten, wie sieht es bei den erneuerbaren Energien aus?

Hartauer: Der Markt hat sich professionalisiert. Während früher häufig einzelne Projekte im Fokus standen, betrachten Investoren heute ganze Portfolios aus Wind, Solar und Speichern. Dadurch lassen sich Risiken besser steuern und Erträge stabilisieren.

IZ: Es gab aber auch Unsicherheiten, etwa durch das umstrittene Netzpaket von Wirtschaftsministerin Katherina Reiche.

Hartauer: Ja, das ist ein Dämpfer in dem überwiegend positiven Bild. Mit einer höheren Kostenbeteiligung der Projektentwickler am Netzanschluss und einer Aufweichung des Anschlussvorrangs für erneuerbare Energien setzt es Akzente, die Marktteilnehmer

mit Sorge betrachten. Ich rechne jedoch damit, dass das Paket angesichts der weltpolitischen Dynamik in seiner jetzigen Form nicht unverändert umgesetzt wird. Es braucht nicht weniger, sondern mehr erneuerbare Energien.

IZ: Stichwort Lage. Ist es bei Energieanlagen nicht egal, wo die letztlich stehen? Hauptsache, es gibt genug Wind oder Sonne.

Hartauer: Ich würde dazu raten, die Anlagen regional zu diversifizieren, also nicht nur in einer Region in Solar- oder Windkraftanlagen zu investieren. In jedem Land funktioniert der Strommarkt anders. In Italien etwa gibt es keine Negativstrompreise. Auch innerhalb der EU unterscheidet sich je nach Land die Gesetzgebung.

IZ: Ich muss also auch die nationale Energiepolitik im Auge behalten?

Hartauer: Genau. Das größte Risiko und die größte Chance liegen in der Politik. Nicht nur das Wetter ist in den einzelnen Staaten verschieden, auch die Gesetze unterscheiden sich, sogar über die Grenzen der Bundesländer hinweg.

IZ: Da sind wir wieder bei den Bayern, oder?

Hartauer: Bayern entwickelt sich vom Standortzöger zu einem zunehmend interessanten Windkraftstandort. Entscheidend ist dabei weniger die einzelne Regelung als die wachsende politische Verlässlichkeit. Der Ausbau der Windenergie wird nicht gebremst, sondern gezielt vorangetrieben. Das gilt vor allem auch für staatliche Flächen, die über Jahre faktisch vom Windausbau ausgeschlossen waren. Genau dieses Vorgehen ist entscheidend für Investitionsentscheidungen.

IZ: Also gibt es künftig ein breiteres Standortangebot in Deutschland?

Hartauer: Ja. Auch technologische Fortschritte sorgen dafür, dass auch bislang wenig attraktive Standorte wirtschaftlich erschließbar werden. Die Energieerträge moderner Anlagen sind in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen, gleichzeitig werden regulatorische Hemmnisse schrittweise abgebaut. Ein Beispiel sind die in einzelnen Bundesländern angepassten Abstandsregelungen zu Wetterstationen oder militärischen Einrichtungen und Drehfunkleuren, wodurch Flächen wieder für die Projektentwicklung in Betracht kommen, die über Jahre praktisch ausgeschlossen waren.

IZ: Und auch dort lässt sich Geld verdienen?

Hartauer: Mit den heutigen Anlagengenerationen lassen sich Standorte wirtschaftlich betreiben, die noch vor wenigen Jahren als grenzwertig galten. Für Investoren bedeutet das einen deutlich erweiterten Pool an investierbaren Projekten und damit eine breitere Diversifikationsbasis innerhalb der eigenen Erneuerbare-Energien-Allokation. Eine zunehmende Standardisierung der Genehmigungsverfahren kann perspektivisch die Eintrittshürden senken und macht den Markt insbesondere für mittlere Projektgrößen wieder berechenbarer.

IZ: Wer gehört denn zum Kreis potenzieller Investoren?

Hartauer: Besonders ausgeprägt ist das Interesse derzeit bei institutionellen Investoren, Family-Offices und Stiftungen, die nach Anlageklassen suchen, die Renditeerwartungen mit Resilienz und Nachhaltigkeit verbinden. Immobilieninvestoren bringen bereits viele

Kompetenzen mit, die auch im Energiesektor gefragt sind: langfristiges Denken, Standortbewertung, Risikomanagement und Asset-Management. Der Schritt in erneuerbare Energien ist daher oft kleiner, als viele zunächst vermuten.

IZ: In der Immobilienwirtschaft gibt es die Bestrebung, Logistikhallen oder Vertriebszentren mit Photovoltaik und Windkraft zu eigenen Kraftwerken zu machen. Wie bewerten Sie das?

Hartauer: Sonne und Wind in Kombination mit Batterien bringen enorme wirtschaftliche Effekte. Nicht nur mit Blick auf die eigene Versorgung. Eine Bank wird die Energieautarkie einer Immobilie bei der Bewertung für einen Kredit immer positiv einrechnen. Zudem stehen die Fondsgesellschaften verstärkt unter dem Druck, ihre Investments grün zu gestalten.

IZ: Wie reagieren Sie mit Ihrem Unternehmen auf die Entwicklung?

Hartauer: Wir beteiligen uns an der Entwicklung bis zur Baureife von insgesamt 45 Windkraftanlagen in Bayern. Entscheidend ist dabei weniger die Anzahl der Standorte als vielmehr ein integrierter Portfolioansatz über Entwicklung, Errichtung und langfristigen

Betrieb hinweg. Das ist ein Anspruch, der zunehmend zum Maßstab für institutionelle Anleger wird. Aus dem Grund plant CAV Partners, ein Investitionsvehikel zu lancieren, das für Investoren eine langfristige Teilhabe ermöglicht. Erste Gespräche hierzu mit Seed-Investoren finden bereits statt.

IZ: Ereignisse wie der Iran-Krieg müssten doch für einen Boom bei Ihnen sorgen?

Hartauer: Energiepreise an den Großhandelsmärkten und für Endverbraucher zeigen, wie schnell sich Risiken einseitiger Abhängigkeiten in der Realwirtschaft niederschlagen. Dezentrale Erzeugung aus Wind, Solar und Speicher ist die strukturelle Antwort darauf. Sie ist nahezu überall verfügbar, geopolitisch unabhängig und nach den Anfangsinvestitionen im Betrieb weitgehend unabhängig von fossilen Rohstoffen. Die hohe Quote an erneuerbarer Energie hat dazu beigetragen, dass die deutschen Stromgroßhandelspreise im internationalen Vergleich zuletzt eine gewisse Stabilisierung gezeigt haben und sich von den weltweiten Schwankungen nicht anstecken ließen.

IZ: Wird das zu höheren Investitionen in die Infrastruktur führen?

Hartauer: Ich erwarte einen kontinuierlichen Aufwärtstrend der Investitionsdynamik, getragen von politischer Verlässlichkeit, technologischem Fortschritt und einem zunehmenden Interesse institutioneller Anleger an stabilen, langfristigen Cashflows aus Wind, Solar und ergänzenden Batteriespeicherprojekten.

IZ: Vielen Dank für das Gespräch! Das Interview führte Peter Dietz.

Zur Person

Thomas Hartauer, Jahrgang 1976, ist seit mehr als 25 Jahren auf dem Kapitalmarkt aktiv. Nach seiner Lehre zum Bankkaufmann absolvierte er zwei berufsbegleitende Studiengänge und schloss als Bankbetriebswirt ab. Nach fünf Jahren in einer Genossenschaftsbank wechselte er 2002 zu einem Produktanbieter für Aktien-Investmentfonds und Beteiligungen im Bereich erneuerbarer Energien. Dort war er von 2008 bis Dezember 2016 als Vorstand und Geschäftsführer für die gesamte Firmengruppe verantwortlich. Er ist Gründer und Vorstandsvorsitzender von CAV Partners; die Gruppe bietet Beratung und Asset-Management für erneuerbare Energien. **Peter Dietz**



Thomas Hartauer.
Quelle: CAV Partners