



Johannes Stasing



Prof. Dr. Franz-Theo Gottwald

Das Fondsmanagement muss zeigen, dass es verantwortungsvoll handelt

Angesichts anhaltend niedriger Zinsen geraten gemeinnützige Stiftungen zunehmend in ein Sicherheits-Rendite-Dilemma. Zwar sieht das Stiftungsrecht vor, dass sie ihr Kapital werterhaltend anlegen müssen. Dabei unkalkulierbare oder sehr hohe Risiken einzugehen, bleibt ihnen jedoch untersagt. Einen Ausweg aus dem Dilemma können Anlagen in Immobilien bieten. Wir sprachen mit Johannes Stasing, stellvertretendem Vorstandsvorsitzenden der Evangelischen Gesellschaft Stuttgart e.V., und Prof. Dr. Franz-Theo Gottwald, Vorstand der Schweisfurth-Stiftung, über die Vorteile indirekter Immobilienanlagen und was Stiftungen von einem guten Fondsmanagement erwarten.

Wie hat sich das Investitionsumfeld für Stiftungen in den letzten Jahren verändert?

Herr Stasing: In dem derzeitigen Niedrigzinsumfeld ist es deutlich schwieriger geworden, geeignete Anlagen zu finden. Das liegt vor allem an den niedrigen Renditen festverzinslicher Anlageformen. Da wir auf eine sehr konservative Anlagestrategie festgelegt sind, suchen wir daher immer dringender nach Anlagemöglichkeiten, die uns noch eine gute Rendite bringen, ohne dass wir dafür höhere Risiken eingehen müssen.

Herr Gottwald: Das Niedrigzinsumfeld und die immer volatileren Märkte machen es den Stiftungen immer schwerer, ihre Anlageziele zu erreichen. Allein über die

Anlage in festverzinslichen Wertpapieren lassen sich die erforderlichen Erträge und der reale Werterhalt des Stiftungsvermögens nicht mehr erwirtschaften. Daher glaube ich, dass ein Umdenkprozess stattfinden muss, der die bisherige Risikodefinition bei Anlagen infrage stellt. Deshalb haben wir uns im Jahr 2009 zu einer Anpassung der Anlagestrategie entschieden.

Nach welchen Kriterien wählen die Evangelische Gesellschaft Stuttgart e.V. und die Schweisfurth-Stiftung ihre Investments aus?

Herr Stasing: Als Stiftung sind wir dazu verpflichtet, mit den Geldern unserer Mitglieder verantwortungsvoll umzugehen. Unsere Anlagen müssen deshalb besonders nachhaltig sein und seriös bewirtschaftet werden. Nachhaltig bedeutet, dass die Anlage ethisch und sozial vertretbar ist, gleichzeitig aber auch stabile Erträge abwirft. Von einem seriösen Management erwarten wir, dass es mit unserem Kapital nicht nur professionell umgeht, sondern uns auch langfristige Investitionssicherheiten garantiert.

Herr Gottwald: Seit 2009 werden Geldwerte für uns immer unattraktiver. Stattdessen interessieren uns vor allem produktive Sachwerte wie Aktien, Beteiligungen und Immobilien. Aufgrund unserer besonderen Verantwortung achten wir natürlich besonders stark darauf, dass unsere Anlagen auch den Kriterien der Nachhaltigkeit und einer sozial-ökologischen Verantwortungsethik gerecht werden. Beim Einsatz von externen Managern setzen wir bevorzugt auf „Investment-Boutiquen“, die sich auf entsprechende Themen spezialisiert haben.

Warum sind Immobilien als Anlage besonders geeignet?

Herr Stasing: Wir legen Wert darauf, unser Anlagevermögen weit zu streuen. Als Sachanlagen sind Immobilien als Beimischung zu unserem Portfolio gut geeignet, weil sie besonders wertstabil sind. Hinzu kommt, dass Immobilienwerte relativ schwach von gesamtwirtschaftlichen Schwankungen und Krisen beeinflusst werden. Dass es hier zu einem Ausfall kommt, ist daher unwahrscheinlicher als bei vielen anderen Anlageformen.

Herr Gottwald: Dass Stiftungen in Immobilien investieren, ist nicht ungewöhnlich. Sachwerte wie Immobilien haben gegenüber anderen Anlagen den Vorzug, dass diese weitgehend vorhersagbare Mieterträge erwirtschaften und wir auch mit einer stabilen Wertentwicklung rechnen können. Dies gilt insbesondere für Wohnimmobilien. Für Stiftungen, die ihre Anlagepolitik breiter aufstellen möchten, bieten sich Immobilien daher als eine Art „Stabilitätsanker“ im Portfolio an.

Inwiefern passt der WERTGRUND WohnSelect D zu Ihrer Anlagepolitik?

Herr Stasing: Dass der Fonds ausschließlich in etablierte Wohnobjekte aus dem Bestand investiert und nicht etwa in risikoreichere Projektentwicklungen, kommt unserer Investitionspolitik sehr entgegen. Beeindruckt hat uns auch die jüngste Entscheidung des Managements, einen Cash-Stopp über den Fonds zu verhängen. Dieser nimmt bis auf weiteres keine neuen Gelder mehr an, obwohl das Interesse der Anleger groß ist. Das zeigt, dass das Management aus den Fehlern der anderen gelernt hat. In der Vergangenheit haben viele Immobilienfonds alle ihnen angebotenen Gelder angenommen und sind dann unter Anlagedruck geraten. In solchen Situationen besteht die Gefahr, dass die Ankaufkriterien gelockert und Immobilien erworben werden, von denen man besser die Finger gelassen hätte. Das Management des WohnSelect D hat jedoch gezeigt, dass es solchen Versuchungen aus dem Weg geht und Nein zum Risiko sagt.

Herr Gottwald: Unsere Anforderungen an die Sicherheit von Anlagen sind hoch. Dass der Fonds stabile Erträge aus laufenden Mieteinnahmen generiert, die in der Regel an die Inflationsentwicklung gekoppelt sind, ist für uns ein großer Pluspunkt. Weil der Fonds beim Zukauf von Objekten sehr selektiv vorgeht, können wir zudem Wertsteigerungen oder zumindest einen realen Werterhalt über einen längeren Zeitraum erwarten. Wir mischen den Fonds aber vor allem bei, um Anlagerisiken in unserem Portfolio möglichst breit zu streuen. Die geringe Korrelation von Immobilienfonds zu anderen Anlageformen ist daher von großem Vorteil.

Warum investieren Sie nicht direkt in Immobilien?

Herr Stasing: Manchmal kommt es vor, dass unsere Stiftung Immobilien erbt oder als Spende erhält. Allerdings handelt es sich dabei nicht um Anlagen, die von uns bewusst getroffen wurden, sondern der Großzügigkeit unserer Stifter geschuldet sind. Wir investieren nicht direkt, weil die gewinnbringende Bewirtschaftung von Immobilien weder zu unseren Aufgaben noch zu unserer Expertise gehört. Deshalb investieren wir lieber indirekt mit Fonds. Bei ihnen erwirbt man neben der eigentlichen Sachwertbeteiligung auch das Know-how des Managements, das die Bestände meist deutlich effizienter verwalten kann als man selbst.

Herr Gottwald: Die Klumpenrisiken wären bei einer direkten Anlage einfach zu hoch. Außerdem verfügen wir über keinerlei eigene Expertise im Haus, um Immobilien wirtschaftlich zu verwalten. Dennoch möchten wir den Erwerb von direktem Immobilieneigentum für die Zukunft nicht kategorisch ausschließen, sofern sich uns eine besondere Gelegenheit bietet.

Welche Vor- und Nachteile ergeben sich für Ihre Stiftung aus dem Investment in Immobilienfonds? Und welche vom Investment in den WERTGRUND WohnSelect D?

Herr Stasing: Immobilienfonds haben den großen Vorteil, dass sie langfristig stabile Erträge bringen. Das passt sehr gut zu unserer Investmentstrategie. In diesem Zusammenhang fällt beim WohnSelect D besonders die hohe Transparenz des Fonds auf. Dass wir monatlich genau über den Zustand des Fonds informiert werden, stärkt unser Vertrauen in das Management sehr. Ein Nachteil von Fonds ist die lange Bindung der investierten Gelder. Fondsanteile sind nicht wie Aktien, die von heute auf morgen erworben oder verkauft werden können. Für Stiftungen kann das zu einem Problem werden, beispielsweise wenn man kurzfristig Liquidität aus dem Fonds zurückholen möchte. Für uns ist es daher wichtig, nur jene Mittel längerfristig zu binden, die wir nicht unbedingt für unsere tägliche Stiftungsarbeit benötigen.

Herr Gottwald: Immobilienfonds bestechen durch die Möglichkeit, das Immobilieninvestment relativ einfach über verschiedene Objekte, Nutzungsarten und geografische Lagen zu streuen. Die Vorteile des WERTGRUND WohnSelect D sind die Spezialisierung auf Bestandswohnimmobilien in Deutschland sowie die hohe Marktexpertise des Managements, das seine Erfahrung mit komplexen Transaktionen schon oft unter Beweis gestellt hat. Von Nachteil ist natürlich, dass Immobilienfonds in der Regel eine illiquide Anlage sind, die nicht jeden Tag verkauft werden kann, außer man handelt seine Anteile über die Börse. Das gleiche Problem träte jedoch auch bei einem direkten Immobilienbesitz auf.