

Stiftungen und Immobilien – breit aufgestellt und Sicherheit bedacht



Immobilien als Anlage werden seit Jahren immer beliebter. Ein Grund dafür sind die anhaltend niedrigen Zinsen bei Geldanlagen. Davon sind Stiftungen besonders stark betroffen, denn sie müssen einen großen Teil ihrer Einnahmen selbst erwirtschaften. Wissenschaftler des Maecenata Instituts für Philanthropie und Zivilgesellschaft, Berlin, einer außeruniversitären Forschungseinrichtung, haben kürzlich 288 deutsche Stiftungen unterschiedlicher Größe dazu befragt, wie sie mit Immobilien als Kapitalanlage umgehen. Wir sprachen mit dem Direktor des Instituts, Dr. Rupert Graf Strachwitz, über die Ergebnisse dieser Studie.

Herr Dr. Graf Strachwitz, wie beliebt sind Immobilien als Kapitalanlage bei Stiftungen?

Wie unsere Studie zeigt, liegen Immobilien immerhin auf Platz fünf der wichtigsten Anlageformen für Stiftungen. Knapp 60 Prozent der befragten Stiftungen gaben an, mindestens einen Teil ihres Vermögens darin anzulegen. Im Schnitt teilen sie ihr Kapital auf jeweils drei verschiedene Anlageformen auf. Die mit Abstand beliebteste ist das Geldvermögen, also zum Beispiel Sparguthaben. 77 Prozent aller Stiftungen verfügen – in aller Regel teilweise – darüber. Als Nächstes folgen Investmentfonds, Aktien und Anleihen. Dabei ist uns aufgefallen: je höher das Stiftungskapital, desto größer auch der Anteil derjenigen Stiftungen, die Investmentfonds, Aktien, Anleihen oder Immobilieninvestments in ihrem Portfolio haben. Bei Stiftungen mit einem Stiftungsvermögen von mehr als 500.000 Euro spielt land- und forstwirtschaftliches Vermögen eine nicht zu unterschätzende Rolle, wobei bei der Bewertung von Stiftungsvermögen größte Vorsicht geboten ist. Stiftungen, die vor 1948 gegründet wurden, haben mit

63 Prozent den höchsten Immobilienanteil. Aber auch die zwischen 1948 und 1990 ins Leben gerufenen haben einen höheren Anteil als noch jüngere. Die wichtigsten Kriterien für die Zusammensetzung der Stiftungsvermögen sind allerdings nicht Alter und Größe der Stiftung, sondern vielmehr die Ziele, die sie mit dem Vermögenseinsatz verfolgen.

Auf welche Kriterien legen Stiftungen denn bei Immobilienanlagen Wert?

Da gibt es ganz unterschiedliche Aspekte, aber für die meisten Stiftungen ist die Stabilität ausschlaggebend. Fast 80 Prozent glauben, dass Immobilien eine hohe Wertstabilität versprechen, und gut 70 Prozent sind überzeugt, dass sie auch ein stabiler Einkommensgarant sind, beispielsweise durch Vermietung und Verpachtung. Immerhin gut die Hälfte erwartet eine attraktive Rendite. Circa zwei Drittel der befragten Stiftungen schätzen Immobilien außerdem als Möglichkeit der Risikostreuung. Dabei ist eine stabile Rendite das wichtigste Kriterium für Stiftungsinvestitionen – fast die Hälfte der Befragten findet dies sehr wichtig, weitere 45 Prozent wichtig; insgesamt legen also über 90 Prozent Wert darauf. Ein großer Teil der Stiftungen, die in Immobilien investieren, hat damit auch gute Erfahrungen gemacht – fast zwei Drittel erwirtschaften Renditen zwischen zwei und fünf Prozent, ein knappes Zehntel kam sogar auf über fünf Prozent Rendite aus seinen Immobilienanlagen. Dabei muss man allerdings nicht nur die tatsächliche, sondern auch die Zielrendite, die die Stiftungen erreichen wollen, beachten. Bei gut der Hälfte, nämlich 54 Prozent, der befragten Stiftungen stimmen Ziel- und tatsächliche Rendite überein.

In welcher Form investieren Stiftungen hauptsächlich in Immobilien?

Die Aufteilung zwischen direkten und indirekten Investitionen ist relativ ausgeglichen. Indirekte Anlageformen überwiegen minimal – im Mittel liegt ihr Anteil bei 52 Prozent. Ein Drittel der Stiftungen hat sein Immobilienvermögen sogar komplett in indirekte Anlagen investiert. Ein Viertel dagegen hält ausschließlich Direktinvestitionen. Dass indirekte Anlageformen etwas beliebter sind, könnte damit zusammenhängen,

dass ein hoher Verwaltungsaufwand eher abschreckend wirkt. Bei indirekten Anlagen wird kein eigenes Verwaltungspersonal benötigt. Das ist für viele Stiftungen vorteilhaft, denn 57 Prozent der befragten Stiftungen haben ausschließlich und weitere 13 Prozent überwiegend ehrenamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Und welche Immobilienarten sind dabei besonders beliebt?

Wie für viele andere Anleger auch sind insbesondere Wohnimmobilien interessant. Neubauten sind dabei mit 70 Prozent am beliebtesten, aber auch für Wohnungsaltbauten interessieren sich noch 64 Prozent der Befragten; für Sozialimmobilien sogar 65 Prozent. Knapp die Hälfte der Stiftungen interessiert sich außerdem für Büroimmobilien. Dabei ist sowohl das In- als auch das Ausland relevant. Zwar hat ein Viertel der Studienteilnehmer nur in deutsche Immobilien investiert, alle anderen haben aber auch oder, zu 13 Prozent, sogar ausschließlich ausländisches Immobilienvermögen. Insgesamt 60 Prozent der befragten Stiftungen haben bis zur Hälfte ihres Immobilienvermögens im Ausland angelegt.

Wie sehen denn die Pläne der Stiftungen für ihre Immobilieninvestments aus – wird das als zukunfts-trächtige Anlageform gesehen?

Durchaus, ja. Weit über die Hälfte der befragten Stiftungen will den Anteil der Immobilien am Stiftungsvermögen auf absehbare Zeit nicht ändern. Von denen, die innerhalb der nächsten fünf Jahre umschichten wollen, planen die meisten eine leichte bis deutliche Vergrößerung ihres Immobilienvermögensanteils; insgesamt 36 Prozent der Stiftungen wollen mehr in Immobilien investieren. Dabei sind vor allem direkte Investitionen und die Anlage in risikoarme Objekte von Interesse.

Vielen Dank für das Gespräch, Herr Dr. Graf Strachwitz!