

Stiftungen setzen auf deutsche Wohnimmobilien

Offene Immobilienfonds sind angesagt – Erträge aus Vermögen nur schwer kalkulierbar

Börsen-Zeitung, 10.5.2016
tl Frankfurt – Deutsche Stiftungen wollen ihren Immobilienanteil in erster Linie über risikoarme Wohn- und Sozialimmobilien ausbauen. 63 % aller Stiftungen wollen ihre Immobilienquote in den kommenden fünf Jahren allerdings unverändert lassen. Dies ergab eine Befragung des Berliner Maecenata Instituts im Auftrag der Wertgrund Immobilien AG und des Magazins „Die Stiftung“. 40 % der Stiftungen halten überhaupt keine Immobilien. Andererseits geben 17 % an, dass mehr als drei Viertel ihres Stiftungsvermögens in Immobilienanlagen stecken, bei 14 % der Stiftungen ist es immerhin bis zu einem Viertel.

Viel Auslandseigentum

Erstaunt zeigte sich Thomas Meyer, Vorstand der Wertgrund Immobilien AG, über die relativ vielen Stiftungen, die über ausländisches Immobilieneigentum verfügen. Bei drei Viertel der Befragten ist dies der Fall, während 13 % gar keines und ein Drittel lediglich bis zu einem Viertel deutsches Immobilienvermögen halten.

Beim Weg, wie in Immobilien investiert wird, zeigt sich kein Königsweg. Ein Drittel der Stiftungen macht es nur indirekt, z. B. über Fonds, während ein Viertel nur direkt investiert. Insgesamt ist die Aufteilung zwischen direkten und indirekten Immobilienanlagen annähernd ausgeglichen. Bei den indirekten Vehikeln werden offene Publikumsimmobilienfonds und geschlossene Fonds bevorzugt. Es überrascht daher nicht, dass die meisten Stiftungen (70 %) auf Mitwirkungsrechte beispielsweise über einen Anlageausschuss, wie er in vielen Spezialfonds üblich ist, keinen Wert legen. Zu berücksichtigen ist dabei aber, dass zwei Drittel der befragten Stiftungen bis zu 2,5 Mill. Euro Stiftungsvermögen haben und nur ein Drittel darüber liegt. Drei Viertel der Stiftungen verwalten ihr Vermögen selbst intern. Je größer die Stiftung, umso stärker werden externe Berater herangezogen. Meyer zeigte sich überzeugt, dass Stiftungen in Zukunft vermehrt zu Spezialfonds greifen müssen.

Im Zentrum der Anlagepolitik von Stiftungen stehen stabile Werte und

Renditen sowie der Grundsatz der Risikostreuung, resümierte Meyer im Gespräch mit der Börsen-Zeitung ein zentrales Ergebnis der Umfrage. Entsprechend stark sehen sie sich durch die Niedrigzinsphase gebeutelt. 90 % erwarten dadurch niedrige Erträge. Folgerichtig finden 79 %, dass „die Erträge aus dem Stiftungsvermögen für die nächsten fünf Jahre schwer kalkulierbar (sind)“.

2 bis 5 Prozent Zielrendite

„Mich hat gewundert, dass das Mission Investing, bei dem Immobilien den Stiftungszweck unterstützen, so gut wie keine Rolle spielt“, so Meyer weiter. „In unseren Gesprächen mit Stiftungsvorständen spielt dieser Aspekt hingegen eine große Rolle.“ Fast zwei Drittel der befragten Stiftungen erwirtschaften Renditen zwischen 2 und 5 %. Für 70 % ist dies auch die Zielrendite. Bei rund der Hälfte der Stiftungen stimmt die aktuell erwirtschaftete Rendite mit der Zielrendite überein.