

# ***Mit Vermögen gestalten***

*Anlagemöglichkeiten, Strategien  
und Perspektiven für Stiftungen  
in der Niedrigzinsphase*

# Erfolgreich investieren in Immobilien

Die Investition in eine Immobilie oder einen Immobilienfonds kann die Rendite einer Stiftung nachhaltig unterstützen.

Von Ulrich Fiege

Ist für eine Stiftung eine Investition in Immobilien sinnvoll? Diese Frage sollten sich die Verantwortlichen jeder Stiftung, unabhängig von der Höhe ihres Stiftungsvermögens, stellen. Das Stiftungskapital steht üblicherweise für die Ewigkeit als Anlage zur Verfügung, somit kann auch in einem langfristigen Anlagesegment investiert werden. Aber was ist bei diesen Überlegungen zu beachten?

Immobilien geben die Möglichkeit, langfristig gleichbleibende Erträge zu erwirtschaften. Im Anlageportfolio einer Stiftung ist daher auch die Investition in Immobilien als Beimischung sinnvoll. Vor der Investition ist allerdings zu klären, ob eine Investition direkt oder indirekt in Immobilien erfolgen soll.

» Immobilien geben die Möglichkeit, langfristig gleichbleibende Erträge zu erwirtschaften. Im Anlageportfolio einer Stiftung ist daher auch die Investition in Immobilien als Beimischung sinnvoll. «

## Direkt oder indirekt investieren?

Eine direkte Investition in Immobilien scheint nur für Stiftungen mit einem großen Stiftungskapital sinnvoll zu sein. Hier ist allerdings auch zu beachten, dass die notwendige Verwaltung und Bauunterhaltung dieser direkt gehaltenen Immobilien von der Stiftung gewährleistet werden muss. Ist dies stiftungsintern nicht zu leisten, besteht die Möglichkeit, sich indirekt über Fondslösungen an Immobilien zu beteiligen. Unab-

hängig davon, ob direkt oder indirekt in Immobilien investiert wird, sollten bei der Auswahl einige Kriterien beachtet werden: Da es sich um eine langfristige Anlageart handelt, sollte die Auswahl der Immobilien und Produkte sehr genau geprüft werden. Für die Stiftung sollten Sicherheit und Ertrag oberstes Ziel sein.

## Aspekte und Kriterien bei der Auswahl

Aber wie definiere ich für meine Stiftung die Sicherheit bei Immobilien? Dies beginnt mit der Entscheidung, in welche Immobilienart (z.B. Wohnen, Büro, Logistik, Handel, Pflege) investiert wird. Sobald ich hierüber eine Entscheidung getroffen habe, steht der wichtigste Faktor für eine Immobilie im Vordergrund – die Lage. Wo befindet sich die Immobilie? Welche demografischen Entwicklungen sind in diesem Bereich zu erwarten? Wie ist die Wirtschaft in der Region aufgestellt? Dies sind nur einige wenige Komponenten, die die Werthaltigkeit der Immobilie beeinflussen können. Weitere weichere Kriterien sind u.a. die Entscheidung, ob in ein Neubauprojekt oder in eine bestehende Immobilie (Altbau) investiert wird. Welche Mieten sind zu erzielen, und welche Risiken ergeben sich für meine Stiftung bei einem eventuellen Leerstand? Die Qualität der Immobilie trägt maßgeblich zum Erfolg der Anlage bei. Eine Immobilie in der 1A-Einzelhandelslage in einer Großstadt ist hinsichtlich einer Vermietung sicherer zu bewerten als eine Immobilie in einer B-Lage einer kleineren Stadt. Diese Punkte sind auch bei der Auswahl von indirekten Immobilienanlagen in Immobilienfonds zu beachten.

## Anlage in Immobilienfonds

Immobilienfonds sind auch für Stiftungen eine gute Anlagemöglichkeit. Gerade die neuen gesetzlichen Regelungen bei Publikumsfonds (24 Monate Mindesthal-

tefrist, 12 Monate Rückgabefrist) haben die Langfristigkeit der Anlage nochmals gestärkt und schrecken Spekulanten ab. Ein kurzfristiger starker Mittelabfluss zulasten des Fonds wird hierdurch ausgeschlossen. Grundsätzlich ist mit gleichbleibenden und regelmäßigen Erträgen zu rechnen. Bei Fondslösungen ist die Stiftung eine von vielen; es wird von mehreren Anlegern in eine größere Anzahl von Immobilien investiert. Leerstände sind in der Rendite zwar bemerkbar, werden allerdings von allen Fondsimmobilen und Anle-

» Wie definiere ich für meine Stiftung die Sicherheit bei Immobilien? Dies beginnt mit der Entscheidung, in welche Immobilienart (z.B. Wohnen, Büro, Logistik, Handel, Pflege) investiert wird. Sobald ich hierüber eine Entscheidung getroffen habe, steht der wichtigste Faktor für eine Immobilie im Vordergrund – die Lage. «

gern mitgetragen. Die Risikostreuung ist dadurch wesentlich größer, sodass innerhalb eines Fonds in verschiedenen Immobiliensegmenten investiert werden kann. Die Risiken werden auf diese Weise für eine Stiftung so weit wie möglich minimiert, eine sogenannte „Klumpenbildung“ wird vermieden.

Bei der Auswahl eines Immobilienfonds sollte darauf geachtet werden, dass die Substanzerhaltung des

Stiftungskapitals durch einen konstanten und sicheren Anteilspreis des Fonds gewährleistet wird. Wichtig ist, dass als Dividende nur Erträge ausgeschüttet werden, die tatsächlich auch erwirtschaftet wurden.

» Auch für Stiftungen mit kleinem Stiftungsvermögen besteht inzwischen die Möglichkeit, über die indirekte Anlage in Immobilien (Immobilienfonds) attraktive Renditen zu erzielen. «

#### Fazit

Mit der Anlage in Immobilien kann unabhängig von einer direkten oder indirekten Anlage und sowohl in Hochrenditezeiten als auch in Niedrigrenditezeiten mit regelmäßig gleichbleibenden Erträgen gerechnet werden. Hieraus ergibt sich die Möglichkeit, einen Grundertrag für die Stiftung aus dem Stiftungskapital zu erzielen. Auch für Stiftungen mit kleinem Stiftungsvermögen besteht inzwischen die Möglichkeit, über die indirekte Anlage in Immobilien (Immobilienfonds) attraktive Renditen zu erzielen. Die Investition in eine Immobilie oder in einen Immobilienfonds als Beimischung in einem diversifizierten Anlageportfolio kann die Gesamtrendite einer Stiftung also nachhaltig unterstützen.



#### Ulrich Fiege

leitet seit 2009 die Anlegerbetreuung bei der Aachener Grundvermögen und ist seit 2013 dort Prokurist. Der zertifizierte Stiftungsmanager (DSA) berät Beschlussgremien institutioneller Anleger und einzelne Anleger vor Ort im gesamten Bundesgebiet. Zuvor war er als Geschäftsführer der Cohaus-Vendt-Stiftung in Münster tätig.

#### Weitere Informationen

u.fiege@aachener-grund.de | info@aachener-grund.de  
www.aachener-grund.de