

RenditeWerk

Zur Pflege des Stiftungsvermögens



Lesen Sie den Auszug aus dieser Ausgabe:

„Immobilienanlagen für Stiftungen“

GuH-Vorstand Bernd Heimburger über die Anforderungen von Stiftungen an Immobilieninvestments

Das Interview mit Bernd Heimburger

Nr. 01/2013

Mission Investing

- 2** Der Zug rollt weiter
- 4** Nachhaltig erfolgreich
Stefan Arneth zur MEAG-Strategie
- 5** Der Fußabdruck von Stiftungen
Studienergebnisse über Stiftungsanlagen
- 8** Stiftungsgerechte Immobilien
Interview mit Bernd Heimburger
- 9** Renaissance der Sachwerte
Klaus Secker über Bodenanlagen
- 10** Warum ist der MMD Stiftungsindex erfolgreich?
Interview mit Klaus-Dieter Erdmann
- 12** Stiftungsanlage ABC
Die Wissen-Webinarreihe von RenditeWerk
- 13** Stiftungsfonds

Ganz Frisch – **RenditeWerk** der unabhängige aktuelle Newsletter mit den besten Ratschlägen zur Pflege des Stiftungsvermögens.

Bernd Heimburger +++ Gies und Heimburger +++ Stiftungsgeeignete Immobilieninvestments



Stiftungsgeeignete Immobilien – ein Angebot von GuH

Die Vermögensverwaltung Gies & Heimburger hat ein besonderes Augenmerk auf nachhaltig ertragreiche Investments für Stiftungen. Bernd Heimburger, einer der drei GF-Gesellschafter des 1994 gegründeten Unternehmens, kennt als Stiftungsmanager (EBS) die besonderen Anforderungen, die von der Verwaltung eines Stiftungsvermögens zu erfüllen sind. Mit diesem Wissen entwickelte Gies & Heimburger aktuell ein Immobilienangebot für Stiftungen:

Das Angebot zielt darauf ab, die Immobilien-Interessen von Stiftungen in einer extrem kostengünstig organisierten Investorengemeinschaft zu bündeln. Gies & Heimburger hat in enger Zusammenarbeit mit erfahrenen Stiftungsvorständen die Vorgaben zur Gestaltung eines auf nachhaltigen Ertrag konzipierten Immobilien-Investments definiert und in Partnerschaft mit Unternehmen, die bereits seit 30 Jahren unter Beweis stellen, dass sie nachhaltig ertragreiche Immobilieninvestments liefern können, umgesetzt. Als Vermögensverwalter und damit Interessenvertreter der Investoren überwacht Gies

& Heimburger die Auswahl der Immobilien und die Mietbewirtschaftung über die gesamte Investitionsdauer.

Die Vorgaben für stiftungsgeeignete Immobilien-Investments sind:

Extrem geringe Weichkosten (maximal 6 % statt der sonst üblichen 20 % in Fonds)

Konzentration des Investments auf Wohn-Immobilien („Gewohnt wird immer“)

Kauf von Projekten an mehreren Standorten, um eine vernünftige Streuung zur Reduzierung des Einzelrisikos zu erreichen. Auswahl der Standorte gemäß dem auf langfristige Einnahmensicherheit fokussierten Ziel.

Einkauf der Immobilien aus Sondersituationen über die bewährten Netzwerke zu Einkaufsfaktoren von unter 14 (inklusive der Kosten der kalkulierten Sanierung anlässlich Kauf), was zu einer Brutto-Mietrendite von über 7 % führt

Anfangssanierung mit Blick auf eine Haltedauer von mehr als 20 Jahren zur Sicherstellung einer nachhaltig ertragreichen Mietbewirtschaftung
Konzentration der Investments auf Standorte

und Einzelobjekte mit Mietsteigerungspotential
Ankauf von Immobilien nur an Standorten, an denen eine langfristig bewährte Servicegruppe zur nachhaltigen Mietbewirtschaftung verfügbar ist.

Vertiefende Informationen

... per Mail-Abwurf

Am 20. Februar wurde in Berlin das Konzept für nachhaltig ertragreiche Immobilieninvestments im Rahmen eines Workshops mit einer Gruppe von Stiftungsvorständen diskutiert. Die Präsentation und die Ergebnisse der Diskussion stehen interessierten Stiftungen zur Verfügung.

Abwurf per Mail an b.heimburger@guh-vermoegen.de.

... 10. Stiftungswebinar

am 12. März findet um 11 Uhr das Webinar stiftungsgeeignete Immobilieninvestments statt. Bernd Heimburger wird online das Projekt vorstellen und Ihre Fragen zum Thema beantworten.

Zur Registrierung

<https://attendee.gotowebinar.com/register/3122387968100036608>



Beispiel einer Immobilien-Investition, die nachhaltig steigende Mieteinnahmen erwarten lässt

Mehrfamilienhaus, gekauft aus einer Sondersituation

Einkaufsfaktor: 11,21 (inklusive Sanierung nach dem Kauf)

Miete vor dem Kauf: 5,45 Euro / qm

Miete nach Sanierung: 6,05 Euro / qm

Mietrendite, bezogen auf den Einstandspreis inklusive Sanierung: 8,92 %



Immobilienanlagen für Stiftungen

GuH-Vorstand Bernd Heimbürger über die Anforderungen von Stiftungen an Immobilieninvestments

RenditeWerk: Herr Heimbürger, ist jedes Immobilieninvestment stiftungsgeeignet?

BH: Nein, leider nicht. Die Mehrheit der gängigen Immobilienprojekte ist aus unserer Sicht nicht stiftungsgeeignet.

RW: Warum?

BH: Dafür gibt es viele Gründe. Häufig schöpfen die Anbieter von Immobilienfonds einen zu hohen Anteil des Investitionskapitals gleich zu Beginn für Weichkosten inklusive Honorierung eines teuren Vertriebs ab. Viele Konzepte wurden ursprünglich nicht für Stiftungen erstellt und erfüllen damit die besonderen Bedürfnisse von gemeinwohlorientierten Stiftungen nur bedingt. Andere setzen an den falschen Punkten der Wertschöpfungskette an, wieder andere sind zu riskant oder aus Kostengründen nicht nachhaltig ausgestaltet. Am Häufigsten fehlt es aus unserer Sicht jedoch an der richtigen Anlageperspektive.

RW: Haben Immobilien nicht immer eine langfristige Anlageperspektive?

BH: Nein. Manche Konzepte investieren ganz be-

wusst nur in die Entwicklung der Immobilie. Sie setzen auf einen spekulativen Wertzuwachs während der Entwicklungsphase und wollen nach der angestrebten Erstvermietung bereits wieder verkaufen. Solche Investment passen aus unserer Sicht nicht zur typischen Interessenlage von Stiftungen.

RW: Also sollte man die Erträge durch die Vermietung und nicht den Wiederverkauf erzielen?

BH: Das ist ein entscheidendes Kriterium. Im Vordergrund steht ein günstiger Einkauf und sodann die nachhaltige Mietbewirtschaftung durch ein engagiertes und leistungsfähiges Team am Standort der Immobilie, mit kurzen Wegen direkt vor Ort. Leider reicht das aber auch noch nicht. Auch Investments, die auf Vermietung setzen, sind nicht immer wirklich langfristig und nachhaltig ausgelegt.

RW: Inwiefern?

BH: Wenn ich eine Immobilie kaufe mit dem Ziel, bereits nach 5 Jahren Kasse zu machen, knause- re ich mit jedem Euro für die Anfangs-Sanierung.

Soll sich doch der nächste Eigentümer mit den wirklich teuren Instandhaltungen auseinandersetzen. Wenn ich jedoch eine Immobilie mit Blick auf eine Haltedauer von 20 oder mehr Jahren kaufe, saniere ich das Gebäude vom Scheitel bis zur Sohle durch.

RW: Wie ist es denn im laufenden Betrieb?

BH: Da gilt das Gesagte in gleicher Weise. Wie gehe ich mit einer Wohnung bei Mieterwechsel um? Beschränke ich mich auf einen neuen Anstrich oder bringe ich die Wohnung auf einen Stand, dass mir der nächste Mieter 20 Jahre lang treu bleibt? Auch das beeinflusst die nachhaltige Rentabilität.

RW: Welche Rolle spielen die Einstandspreise?

BH: Der Einstandspreis – immer inklusive kalkulierter Anfangssanierung gerechnet – spielt eine entscheidende Rolle. Wenn ich heute eine Immobilie per Inserat in den Ballungszentren suche, erhalte ich nur Angebote am unteren Rand der Renditekurve. Wirklich preisgünstig funktioniert



Bernd Heimbürger, Geschäftsführer Gies und Heimbürger und Stiftungsmanager (EBS).

der Einkauf nur über langfristig gewachsene Netzwerke, die über vertrauensvolle Beziehungen zu Anbietern verfügen, die aus Son-

dersituationen heraus schnell und geräuschlos verkaufen wollen. Diese Angebote, die – stets inklusive kalkulierter Sanierungskosten - zu Einkaufsfaktoren von 11 bis maximal 14 führen, finden Sie nicht per Inserat und auch nicht im Internet. Wenn wir dann noch die üblichen Weichkosten einer Fondskonzeption – auch durch den Verzicht auf einen kostenintensiven Vertrieb - auf deutlich unter 10 % reduzieren können, entsteht ein Angebot mit einer realistischen Chance auf nachhaltig überdurchschnittliche Erträge für die Stiftung. Der günstige Einstand schafft außerdem die Grundlage für erhebliche Bewertungsreserven, die in mittlerer Zukunft auch einmal gehoben werden können.

Über Gies & Heimbürger

Individuelle Vermögensverwaltung

Die Gies & Heimbürger GmbH ist ein von Banken unabhängiger Vermögensverwalter der Finanzportfolioverwaltung gemäß § 32 Kreditwesengesetz leistet für Stiftungen, Privatpersonen, Unternehmen, Pensionskassen und Treuhandvermögen. Gies & Heimbürger ist Gründungsmitglied des Verbandes unabhängiger Vermögensverwalter (VuV), dem sie seit 1998 angehören.

Die Vermögensverwalter

Die Gies & Heimbürger GmbH ist ein banken-unabhängiger Vermögensverwalter. Alle Gesellschafter und die Geschäftsführer verfügen im Rahmen ihrer langjährigen Tätigkeit in leitenden Positionen bei deutschen Großbanken über jeweils mehr als 25 Jahre Erfahrung in der Vermögensanlage, der Portfolioverwaltung und im Börsenhandel.

Finanzexperten

Seit ihrer Gründung 1994 besteht Gies & Heimbürger aus einem Team von Finanzexperten, die für eine disziplinierte, verlässliche und verantwortungsvolle Vermögensverwaltung gemäß den individuellen Anlagezielen jedes einzelnen ihrer Kunden stehen.

Über Bernd Heimbürger

Bernd Heimbürger ist Gesellschafter und Geschäftsführer der Gies & Heimbürger GmbH und leitet die Niederlassung in Bad Krozingen.

Freitags-Info

Der wöchentliche Newsletter, die „Freitags-Info“ von Gies & Heimbürger liefert Ihnen jeden Freitag nach Börsenschluss eine kompakte Information über die wichtigsten Ereignisse der Börsenwoche, über die Entwicklung der drei Anlagestrategien des dreigeteilten Investmentkonzeptes (3iK) und über die Einschätzung der weiteren Börsenentwicklung in den folgenden Tagen.

Die Freitags-Info liefert Ihnen kostenfrei und unverbindlich einen tiefen Einblick in die Arbeitsweise von Gies & Heimbürger und in die von ihnen erzielten Ergebnisse.

www.guh-vermoegen.de

Weitere Informationen sowie ausführliche Kontaktinformationen stehen Ihnen unter www.guh-vermoegen.de zur Verfügung.

Kontakt

Persönliche Auskünfte am Telefon:
Tel.: 07633 – 91 14 11 (tägl. 8-19 Uhr)
b.heimburger@guh-vermoegen.de

Zum Thema **Stiftungsvermögen** stehen zusätzliche Informationen zur Verfügung. Bitte senden Sie ein

Fax an Bernd Heimbürger 07633 - 91 14 - 22

Bitte senden Sie mir die Präsentation „Reale Rendite im Zeitalter der schleichenden Enteignung“

per Mail an meine Mail-Adresse: _____

per Post an meine Postanschrift: _____

Name _____

Straße _____

PLZ, Ort _____

Weiterführend steht online für Sie bereit: (auf <http://guh-vermoegen.de/reale-rendite-im-zeitalter-der-schleichenden-enteignung/>)

- Präsentation (35 Seiten) „Reale Rendite im Zeitalter der schleichenden Enteignung“
- Online-Vortrag (23 Minuten)
- Vermögensverwaltung für Stiftungen (<http://guh-vermoegen.de/leistungen/vermoegensverwaltung-fuer-stiftungen/>)
- Immobilienanlagen für Stiftungen (<http://guh-vermoegen.de/immobilienanlagen-fuer-stiftungen/>)
- Interview mit Bernd Heimbürger