

Per Anhalter durch den Immobilienkosmos

Rat und Hilfe für Stiftungen, die in diese Anlageklasse investieren wollen oder schon Objekte ihrer Eigen nennen, bietet der ATLAS Immobilienvermögen. Das Kompendium erscheint am 6. Mai zusammen mit Ausgabe 3/2015 zum Deutschen Stiftungstag. Sie sind eingeladen, es mitzugestalten. Von Tobias M. Karow

„**L**iebe Redaktion, wir haben eine Immobilie überwidmet bekommen und wissen nicht, was wir nun machen sollen. Können Sie uns Experten nennen beziehungsweise weiterhelfen?“ Dieser Hilferuf war die Geburtsstunde des ATLAS Immobilienvermögen.

Mit dem ATLAS Immobilienvermögen versuchen wir dreierlei: Einmal sollen unsere Leser entlang mehrerer Problemphasen konkrete Hilfestellungen bekommen. Entweder trägt sich eine Stiftung mit dem Gedanken, eine Immobilienquote aufzubauen, und ist verunsichert, wie und mit welchen Produkten sie dies bewerk-

stelligen soll. Dann kann es sein, dass eine Stiftung eine oder mehrere Immobilien in ihrem Bestand hält. Hier gilt es dann, einmal den inneren Wert dieses Portfolios zu heben oder via Transaktion das Klumpenrisiko herunterzufahren. Oder aber sie bekommt, wie eingangs geschildert, eine Immobilie überwidmet, etwa durch eine Erbschaft, und möchte dann wissen, welche Optionen sie für dieses „Geschenk“ hat. Mit diesen drei Problemsträngen werden wir immer wieder aufs Neue auf Veranstaltungen konfrontiert und der ATLAS Immobilienvermögen wird versuchen, diese Fragen zu beantworten.

Somit wird die Publikation zweigeteilt daherkommen. Im vorderen Service-Teil nehmen wir uns die drei Probleme vor, inkludieren Fallbeispiele und nennen konkrete Tipps, wie dieses oder jenes Problem zu lösen ist. Im zweiten Teil des ATLAS Immobilienvermögen werden Produkte und Dienstleister vorgestellt, denn für beides braucht es eine Orientierung.

Produktseitig wissen wir das Who is Who der stiftungsgerechten Immobilienprodukte an Bord. Unter anderem mit dem SEB Konzept Stiftungsfonds, der zwar an Volumen noch klein, dessen Immobilienpipeline aber prall gefüllt ist. Sind alle Objekte solche Volltreffer wie die anfangs erworbene Logistikliegenschaft, ist der Fonds fast schon ein Muss, will eine Stiftung eine Immobilienquote über ein Produkt abbilden. Jochen Kantenwein, u.a. Ansprechpartner für Stiftungen bei SEB, meint dazu: „Stiftungen sollten in Anbetracht des aktuellen Niedrigzinsumfelds eher heute als morgen reagieren. Und zu Immobilien als Anlage haben Stiftungen eine historisch gewachsene Affinität.“ Ebenfalls portraitiert wird der

Ihre Frage zu Immobilien

Stellen Sie mir Ihre Frage zu Ihrem „Immobilien-Problem“ und ich reiche diese an unsere Experten weiter. Die Antwort finden Sie dann im ATLAS Immobilienvermögen.

Ihre E-Mail mit einer konkreten Fragestellung richten Sie bitte an karow@die-stiftung.de, Stichwort: „Mein Immobilien-Problem im ATLAS Stiftungsfonds.“



Catella Multitenant Stiftungsfonds, dessen Fondsmanager Markus Mayer in diesem Heft auf S. 64 Rede und Antwort steht.

Auch werden Immobilien-Flaggschiffe vorgestellt – wie der Hausinvest, der seit 1972 am Markt ist und mit dem sich Stiftungen eine Langfristexpertise für den Immobilienbereich einkaufen können. Wer auf der Website von Commerz Real ein wenig herumsurft, gelangt dort zu einem Video, das sehr schön die Funktionsweise eines Fonds erklärt. Zudem erhalten Stiftungen einen wunderbaren Einblick ins Portfolio der aktuell 106 Objekte, in die in Europa und global investiert wurde. Der „Newsletter aktuell“ geht dann ins Detail. Stiftungen dürften anhand dieser Informationen ein Investment sehr schön begründen können.

Bis zu 4% Ausschüttungen sind immer noch machbar

Gleiches gilt für den PI Spezial Wohnportfolio Deutschland, für den der Stiftungsprofi und Vermögensverwalter Bernd Heimbürger erster Ansprechpartner ist. Im Interview auf die-stiftung.de sieht Heimbürger im Fonds vor allem die gleichgerichtete Interessenlage seitens der Anleger als großes Plus. Stiftungen investieren hier also in ein Produkt quasi unter ihresgleichen. Ebenfalls sieht er es als machbar an, zwischen 3,25 und 4% an Ausschüttungen zu erzielen. „In Relation zum aktuellen Niveau am Kapitalmarkt ist das ganz ordentlich“, erklärt Heimbürger auf Nachfrage.

Heimbürger wird auch am Runden Tisch „Immobilienvermögen in Stiftungen“ teilnehmen. Ebenso wie Marcus Kraft, Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe, und Paul H. Muno, Partner und Chef des Deutschland-Arms von Internos Global Investors, einem paneuropäischen Investmentmanager, der mehr als 100 Immobilien betreut und insgesamt rund 3,6 Mrd. EUR verwaltet. Genauso mit von der Partie ist Thomas Meyer, Vorstandsvorsitzender der Wertgrund Immobilien AG (siehe auch S. 78ff.). Meyer vertritt eine klare Meinung: „Geringe Mindestanlage, hohe Diversifikation, geringe Volatilität: Offene Immobilienfonds weisen viele Vorteile für Stiftungen auf.“ Klare Kante, darauf freuen wir uns schließlich auch bei Tobias Kotz, Direktor Institutionelle Kunden bei der Real I.S. AG. Auch wird Wealth

Cap, seit 30 Jahren ein Vorreiter für Sachwertanlagen in Deutschland, einen Vertreter in die Runde entsenden.

Roundtable wird auch Fragen der Leser behandeln

Beim Roundtable werden wir mit besagten Diskutanten gezielt entlang folgender Fragestellungen besprechen: Wo stehen wir im Immobilienmarkt? Warum eignen sich Immobilien am ehesten als Rentensubstitut? Welchen Einfluss nehmen Immobilien auf die Asset Allocation einer Stiftung? Wie wird die Stiftungseignung von Immobilieninvestments sichergestellt? Welche Besonderheiten müssen Stiftungen bei den einzelnen Investmentvehikeln im Immobilienbereich beachten? Außerdem werden wir die Fragen unserer Leser mit in den Roundtable nehmen (siehe „Ihre Frage zu Immobilien“) und unsere Diskutanten damit richtig fordern.

Investments eher außer der Reihe sind das Revier von Hamburg Trust. Dirk Hasselbring, Vorsitzender der Geschäfts-



Der mythische König Atlas galt als weiser Kenner der Gestirne. Diesem Anspruch möchte auch der ATLAS Immobilienvermögen gerecht werden.

führung, macht deutlich, welche Immobilienexpertise der in der Hansemetropole ansässige Fonds- und Assetmanager für Stiftungen bereithält: „Frühzeitig haben wir uns Spezialformen des Wohnens zugewandt, die noch wenig im Fokus der Investoren standen: Senioren- und Studentenwohnungen sowie Mikroapartments.“

Das weitet das für Stiftungen investierbare Immobilienuniversum schon ganz ordentlich, ebenfalls das Spezialgebiet von Bouwfonds. Der Experte unter anderem für Parkhausimmobilien sieht derzeit vor allem in den Niederlanden Chancen, wo die Parkplatztarife zwischen 2008 und 2013 durchschnittlich um 5,7% stiegen, erörtert Roman Menzel, Head of Private Investors bei der Bouwfonds IM Deutschland GmbH. Menzel weiter: „Parkhausfonds als voll-regulierte, geschlossene Alternative Investment Fonds (AIF) kommen auch für Stiftungen in Frage. Die Fonds erbringen ausschließlich vermögensverwaltende Tätigkeiten. Daher besteht nicht die Gefahr, dass die Stiftung ihren Gemeinnützigkeitsstatus verliert. Ebenfalls im Sinne der Stiftungen ist, dass es keine Thesaurierung gibt, sondern regelmäßige Ausschüttungen – in Höhe von rund 6% per annum.“ Menzel weist zudem auf die Leitfäden hin, in denen Bouwfonds Stiftungen darlegt, welche Voraussetzung für die Zeichnung erforderlich ist und wie die Abwicklung verläuft. Derlei unterstützt Stiftungen auf jeden Fall und soll auch Antrieb für den ATLAS Immobilienvermögen sein.

Fazit

Der ATLAS Immobilienvermögen soll ein Erklärstück par excellence sein und vielen Fragen, die derzeit in der Stiftungslandschaft zum Immobilien Thema herumgeistern, auf den Grund gehen. Der ATLAS Immobilienvermögen wird zudem umso besser, je mehr Fragen wir – wie eingangs geschildert – von Ihnen, unseren Lesern, erhalten. Je mehr wir aufgefordert werden, uns mit Einzelfällen zu beschäftigen, desto eher wird der ATLAS Immobilienvermögen seinem Namen gerecht werden. Zurück geht der Name Atlas nämlich auf den mythischen König Atlas von Mauretanien, der in der Literatur als weiser Kenner der Gestirne galt. Unser ATLAS soll also Orientierung geben und Stiftungen – hoffentlich – durch die Gestirne des Immobilienkosmos führen.