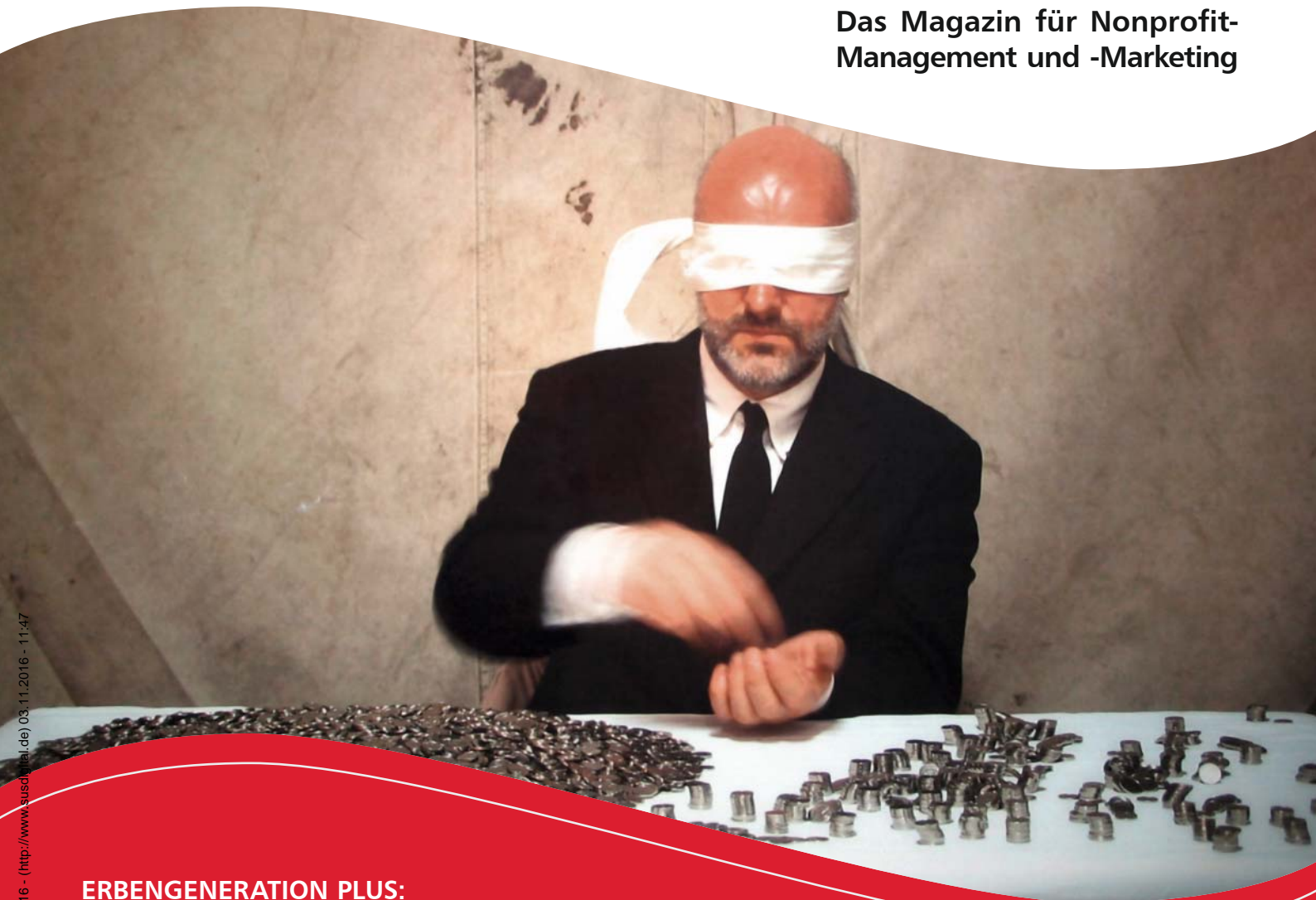


ROTE SEITEN:
SIND STIFTUNGSVORSTÄNDE
ABHÄNGIG BESCHÄFTIGT?

& Stiftung Sponsoring

Ausgabe 5 | 2016

Das Magazin für Nonprofit-
Management und -Marketing



ERBENGENERATION PLUS: **OPTIMIERUNG DER VERMÖGENSSORGE**

GESPRÄCH: Jürgen Kocka über Unternehmer im Spannungsfeld zwischen Kapitalismus und zivilgesellschaftlichem Engagement

AKTUELLES: 20 Jahre Bürgerstiftungen: Vermögensaufbau, Hauptamt und Flüchtlingshilfe sind die zentralen Themen

SCHWERPUNKT: Steigende Zahlen bei Nachlässen: Erbschaften als Chance und Herausforderung für Erben, Zivilgesellschaft und den Staat

Herausgeber: DSZ – Deutsches Stiftungszentrum GmbH, Erich Steinsdörfer
Institut für Stiftungsberatung Dr. Mecking & Weger GmbH, Dr. Christoph Mecking
www.stiftung-sponsoring.de

ESV ERICH
SCHMIDT
VERLAG

LUFTSCHLÖSSER KÖNNEN SIE SICH SCHENKEN

Wie Stiftungen Risiken bei Immobilien-Schenkungen vermeiden

von Simone Jansen, Hamburg

Bekommt eine Stiftung Immobilien-Vermögen geschenkt, lohnt ein genauer Blick auf die jeweiligen Objekte. Fehlentscheidungen können ansonsten das Stiftungsvermögen belasten. Besonders wichtig sind valide Daten zur Lage, dem bautechnischen Zustand und gesetzlichen Regelungen, wie Prüfpflichten zur Gebäudetechnik. Mit einer Bewertung kann eine Stiftung zuverlässig klären, ob sie die Immobilie im Portfolio behalten will oder diese sanieren, vermieten oder verkaufen möchte.

Knapp die Hälfte der Stiftungen in Deutschland will in den kommenden fünf Jahren einen höheren Immobilienanteil im Portfolio haben. Das zeigt eine aktuelle Studie des Maecenata Instituts. Grund sind die weiter anhaltende Niedrigzinsphase und fehlende lukrative und zugleich sichere Anlagealternativen. Zugleich bleibt die Übertragung von Vermögen an gemeinnützige Stiftungen interessant: Sie ist von der Erbschaft- und Schenkungsteuer befreit. Und mehr und mehr Stifter möchten zudem ihr Verantwortungsbewusstsein gegenüber ihren Mitmenschen dokumentieren.

DER RICHTIGE WERT DER WERTE

Immobilien gelten als solide Anlageobjekte, sind aber illiquide und nicht risikofrei. Ob, wie und zu welchem Preis sie sich verkaufen lassen, hängt nicht nur von der Marktlage ab. Der jeweilige Standort, die Bausubstanz, die Vermietungssituation und Nutzungsmöglichkeiten sowie objekt- und grundstücksspezifische Belastungen sind ebenso zu berücksichtigen.

Auch Trends, wie die verstärkt nachgefragte zertifizierte Nachhaltigkeit von Gebäuden oder ein verändertes Nachfrageverhalten, nehmen Einfluss auf die langfristige Wertentwicklung. Gründe dafür, dass der Aspekt Nachhaltigkeit durchweg an Gewicht gewinnt, sind verkürzte Gebäudelebenszyklen und Nutzungszeiten, aber auch ein gestiegenes Sicherheits-, Gesundheits- und Umweltbewusstsein. Volatile Energiekosten und strengere gesetzliche Vorgaben sind weitere Risiken.

Zertifizierte Nachhaltigkeit wie nach BREEAM DE (englisch für Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) minimiert diese Risiken für den Investor und ist attraktiv für die Nutzer. Das bedeutet stabile Cashflows und geringere Bewirtschaftungskosten. Entscheidend bleibt, wie zukunftsfähig eine Immobilie ist. Unabhängige Marktwertermittlungen dienen hier als Beurteilungsgrundlage.

KRITERIEN FÜR ZUKUNFTSFÄHIGKEIT

„Lage, Lage, Lage“

Die Lage bleibt das Kernkriterium bei der Bewertung: Liegt die Immobilie in einer Region, wo auch mittel- bis langfristig keine Bevölkerung abwandert? Auch im umgekehrten Fall lohnt genaues Hinschauen. Einige Gebiete erleben zurzeit ein Bevölkerungswachstum, das aber nicht langfristig sein wird, da das Zuzugsgebiet leer zieht. Generell ist die demografische Entwicklung und die Altersstruktur zu berücksichtigen. Langfristig sinkt die Einwohnerzahl zwar – aber eben nicht überall. Ein weiterer Faktor ist die Mietpreisbremse. Gilt sie vor Ort? Verlangsamst sie aufstrebende Lagen in der Preisentwicklung?

Zukunftsfähige Lagen bieten derzeit v. a. große Städte – allen voran München, Leipzig und Frankfurt am Main. Aber auch Mittelstädte wie Heidelberg, Darmstadt und Regensburg profitieren vom Schwarmverhalten. Es ziehen deutlich mehr Menschen zu, als dort geboren werden. Insbesondere junge Menschen kommen aus den Landkreisen in die Städte. Auch rund um Hamburg und Berlin wächst der „Speckgürtel“ – überall dort, wo ein deutliches Bodenpreisgefälle vorhanden ist. Küsten- und Bergregionen hingegen profitieren von sog. Altenwanderungen.

Objekt-Attraktivität

Welche Objekte mit welcher Ausstattung zudem gefragt sind, hängt vom Standort ab. Dabei sind es gesellschaftliche Veränderungen, die sich auf die nachgefragten Objekteigenschaften auswirken. In Großstädten sind das derzeit Mikroapartements, die nicht nur Studenten anziehen, sondern auch 35- bis 45-Jährige. Die Objekte müssen verkehrsgünstig gelegen sein – also nah zur Universität oder dem Bürohaus. Oft werden sie nur unter der Woche genutzt. Die Zukunftsfähigkeit hängt aber auch von der langfristigen Nutzbarkeit und damit von der Flexibilität ab. Denn die Anforderungen und Ansprüche ändern sich ständig. Je zahlreicher die Nutzungsmöglichkeiten und je besser die Drittverwendungsfähigkeit, desto besser ist das für den Werterhalt und die langfristige Rendite.

Bausubstanz

Mängel oder Schäden an Gebäuden können maßgeblich zu Mietausfällen, hohen Bewirtschaftungskosten und hohem Betreuungsaufwand führen und die Rendite gefährden. Das ist bspw. der Fall, wenn Modernisierungen vernachlässigt wurden. Welche Ertüchtigungsmaßnahmen stehen kurz-, mittel- und langfristig an? Und werden auch die behörd-

lichen Vorschriften eingehalten? Ist die Immobilie denkmalgeschützt, gibt es teils sehr strenge Auflagen, bspw. für mögliche Sanierungen.

Mietverträge

Hier lauten die zentralen Fragen: Wie sind die mietvertraglichen Konstellationen? Wer sind die Mieter? Besteht Mietsteigerungspotenzial oder droht ein Leerstand? Die Struktur und Bonität der Mieter und die Laufzeit der Verträge müssen auf den Prüfstand kommen. Auch wenn sich für Wohnimmobilien mehr Mieter interessieren, sind Gewerbeimmobilien für viele Investoren interessanter. Denn Wohnimmobilien kosten mehr Zeitaufwand in der Betreuung und es gibt mehr, mitunter auch schwierige Mieter. Hier gilt es, die vertraglichen Möglichkeiten mit ihren Vor- und Nachteilen objektbezogen zu analysieren.

MIT SICHERHEIT MEHR WERT

Wer sein Objekt genau kennen und keine „Luftschlösser“ in seinen Bilanzen haben will, benötigt dazu neben betriebs- und immobilienwirtschaftlichem Know-how zugleich ein hohes Maß an technischem Wissen und juristischer Expertise. Ein unabhängiges Gutachten hilft bei der Beurteilung einer Immobilie und gibt Stiftungsmanagern mehr Sicherheit – auch ob die Buchwerte von vorhandenem Immobilienvermögen den Tatsachen entsprechen (siehe Kasten).

KURZ & KNAPP

Stiftungen sollten ihre Immobilien bei Schenkungen, aber auch sonst, regelmäßig von unabhängigen Gutachtern prüfen lassen. Damit kennen sie ihr Immobilienvermögen genauso gut, wie ihre anderen Anlageassets. Dabei ist der Blick aufs Ganze entscheidend. Eine umfassende Bewertung einer Immobilie muss alle Einflussgrößen berücksichtigen: die rechtliche Situation einer Immobilie, besondere Umfeld- und Marktsituationen sowie etwaige Risiken aus der Umwelt- und Bautechnik oder der technischen Gebäudeausrüstung. ■

Regelmäßiger „Stresstest“ für den Bestand

von Michael J. Böhmer, Karl Kübel Stiftung für Kind und Familie, Bensheim

Die Karl Kübel Stiftung für Kind und Familie, Bensheim, hat rund 60 % ihres Vermögens in Immobilien angelegt. Den Gebäudebestand lässt sie alle acht Jahre bewerten. Dieses Jahr haben das die unabhängigen Experten von der TÜV SÜD ImmoWert GmbH übernommen. Karl Kübel stiftete 1972 einen Betrag von ca. 36 Mio. €. Grundrente für die Stiftungsarbeit sind heute die Erträge aus der eigenständigen Vermögensverwaltung. Über die Jahre ist ein Bestand aus insgesamt mehr als 20 Handels-, Logistik- und Büroimmobilien sowie Ärzthäusern entstanden. Der Vermietungsstand beträgt über 97 %, die Rendite 5 %. In Wohnimmobilien wird nicht direkt investiert. Die Stiftung verwaltet die Objekte selbst, revitalisiert diese und hält sie langfristig. Durch die regelmäßige Bewertung gewinnt die Stiftung an Sicherheit, dass ihre Immobilien auch langfristig eine gute Rendite erzielen und die Bilanzwerte den Marktwerten entsprechen.

ZUM THEMA

in Stiftung&Sponsoring

Dildei, Nicole: Zustiftung von Immobilien – Fluch oder Segen? Eine kritische Betrachtung der Integration immobiler Zustiftungen in das Stiftungsvermögen, S&S 6/2015, S. 32-33, www.susdigital.de/SuS.06.2015.034

Gerstenmaier, Volker: Direkte und indirekte Immobilieninvestments. Welche Anlagemöglichkeiten bestehen für Stiftungen, S&S 3/2016, S. 20-21, www.susdigital.de/SuS.03.2016.020

Meyer, Thomas: Stabilitätsanker deutsche Wohnimmobilien. Worauf Stiftungen bei Investments in Wohnimmobilien achten sollten, S&S 3/2015, S. 30-31, www.susdigital.de/SuS.03.2015.030

Dipl.-Wirtschaftsing. Simone Jansen (MRICS) ist Immobiliengutachterin CIS HypZert (F) REV. Sie ist als Prokuristin Mitglied der Geschäftsleitung von TÜV SÜD ImmoWert und leitet zugleich die Region Nord. simone.jansen@tuev-sued.de, www.tuev-sued.de/immowert

