

DIE STIFTUNG

Magazin für das Stiftungswesen und Private Wealth



Willkommen im Netzwerk

**Was Dachorganisationen zu Kraftzentren für Engagement macht
Wie Stiftungen vom Know-how ihrer Partner profitieren**

Aart Jan De Geus und seine Pläne für die Bertelsmann Stiftung

Neue Ausbildung im Großspenden-Fundraising

Schwerpunkt: Immobilien

Mehr Mieterfreundlichkeit und eine bessere Energiebilanz

Nachhaltige Wohnimmobilien als Mission Investing für Stiftungen **VON CHRISTOPH MARLOH**

Mission Investing erlaubt es Stiftungen, auch ihren Kapitalstock für den Stiftungszweck wirken zu lassen. Der deutsche Wohnungsmarkt bietet sich hierfür gegenwärtig besonders an. Wohnraum wird in dynamischen Metropolen immer knapper. Durch mieterfreundliche Bewirtschaftung und kostensparende energetische Modernisierungen können Stiftungen einen Beitrag zur Erhaltung von Sozialstrukturen und zum Ressourcenschutz leisten – mit der Aussicht auf konjunkturunabhängige, stabile Erlöse und laufende Wertsteigerungen.

Ethik ist in: Die Mehrzahl der kapitalstärksten Stiftungen der Bundesrepublik gab in einer Umfrage des Bundesverbandes Deutscher Stiftungen an, ihr Vermögen bereits gänzlich im Einklang mit dem Stiftungszweck zu investieren¹. Damit folgt Deutschland den USA, wo sich das Volumen des Mission Investing dank einer entwickelten Infrastruktur in den vergangenen 20 Jahren verdreifacht hat.

Die aktuelle Niedrigzinsphase veranlasst zudem mittlere Stiftungen, ihre Anlagestrategie zu überdenken und dabei die strikte organisatorische Trennung von Vermögensverwaltung und Mittelverwendung zu überprüfen. Der Hebel ist immens: Bereits mit der zweckentsprechenden Anlage von 3% ihres liquiden Vermögens könnten deutsche Stiftungen dreimal so viel bewegen wie mit ihrer gesamten aktuellen Fördertätigkeit. Auch das Risiko von Widersprüchen zwischen Kapitalanlagen und Stiftungszweck kann damit erheblich reduziert werden.

Wohnimmobilien sind für Stiftungen angesichts niedriger Zinsen inzwischen

begehrte Kapitalanlagen. Die Cashflows sind konjunkturbeständig. Geeignete Objekte befinden sich in gut eingewachsenen attraktiven Stadtlagen oder im stadtnahen Umland und verfügen über stabile Mieterstrukturen. Öffentlicher Nahverkehr, Versorgung und Schulen sind in der Nähe zu finden. Durch Zuzug und geringe Neubautätigkeit sind in den dynamischen Metropolen laufende Wertzuwächse zu verzeichnen.

Die soziale Kehrseite: Wohnraum wird in Metropolen wie Hamburg, Berlin, Frankfurt und München immer teurer. Steigende Mieten und Energiepreise verdrängen Familien und Alleinerziehende aus Innenstadtlagen. Durch eine mieterfreundliche Bewirtschaftung und kostensparende energetische Modernisierungen können Stiftungen einen Beitrag zur Erhaltung von städtischen Sozialstrukturen und zum Schutz natürlicher Ressourcen leisten.

Bei einem nachhaltig bewirtschafteten

Hamburger Wohnungsportfolio, an dem mehrere deutsche Stiftungen beteiligt sind, konnte die Gesamtbelastung der bestehenden Mieter in den vergangenen vier Jahren stabil gehalten werden. Trotz gestiegener Preise erhöhte sich die monatliche Bruttomiete nur um 1%. Im gleichen Zeitraum konnten die Nettomietenerlöse aus Bestandsmieten jedoch um 14% gesteigert werden. Möglich wurde dies durch eine Senkung der Nebenkosten, die sich allein im Jahr 2012 um 19% reduzierten.

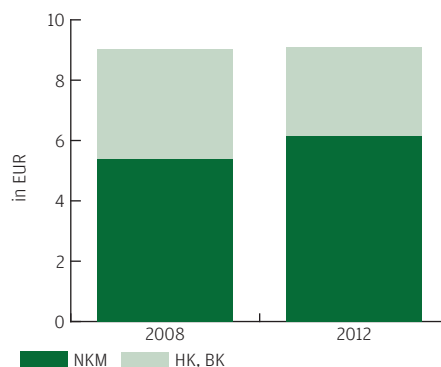
In den kommenden Jahren sind weitere Einsparungen durch energetische Modernisierungen vorgesehen. Objekte der 1960er und 70er Jahre, die teilweise gute Anfangsrenditen bieten, weisen vielfach einen hohen Energieverbrauch von 30 Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr oder mehr auf. Zum Vergleich: Neubauobjekte liegen bei etwa 5 Liter.

Die Ausgestaltung der Modernisierungen ist vom jeweiligen Objekt abhängig. Häufig findet eine Optimierung der Gebäudehülle statt – durch Einbau neuer Fenster und die Dämmung von Außenwänden und Geschossdecken. Dabei werden mineralische Dämmstoffe bevorzugt, weil sie umweltfreundlich und brandsicher sind. Moderne Heizungsanlagen mit Solarthermie-Unterstützung bieten eine gute Brennstoffausnutzung. So lassen sich in den genannten Altersklassen bis zu 80% der Energie einsparen.

Die Kosten der energetischen Sanierung betragen nach Berechnungen der Deutschen Energieagentur durchschnittlich 275 EUR pro m². Diese amortisieren sich zu 110% innerhalb von zehn Jahren durch die gesetzlich zulässige Umlage auf die Mieten. Durch die Erstellung von aktualisierten Energiebilanzen wird vor Beginn der Modernisierungen allerdings sichergestellt, dass alle Maßnahmen für bestehende Mieter weitgehend wärmemietenneutral umgesetzt werden können.

Energetische Sanierung bremst die Warmmieten

QUELLE: GRUNDBESITZ 24 EMISSIONSHAUS GMBH



Durch Einsparungen konnte die Gesamtbelastung der bestehenden Mieter von Hamburg 1 in den vergangenen vier Jahren stabil gehalten werden. Während sich die Nettokaltmiete (NKM) um 14% erhöhte, sanken die Heizkosten und Betriebskosten (HK, BK) um 19%. Dadurch ergibt sich eine monatliche Bruttomiete, die nur um 1% über dem Niveau von 2008 liegt (Stand: 1. November 2012).

1 Der Bundesverband befragte hierzu die 200 kapitalstärksten deutschen Stiftungen, von denen 44 Auskunft gaben. Die ethische Ausrichtung des Portfolios musste dafür nicht bewiesen werden.



Auch das ist Mieterbindung und obendrein eine Förderung der lokalen Beschäftigung: Dittmar Kolberg, der zuvor fünf Jahre lang arbeitslos war, bekam Anfang 2011 eine Anstellung als Hausmeister und betreut seitdem fünf Mehrfamilienhäuser.

Im vorgenannten Hamburger Wohnungsportfolio wird die lokale Beschäftigung durch Übertragung von Hausmeisterdiensten an Mieter gefördert. So konnte im Jahr 2011 ein handwerklich begabter und bei den Bewohnern akzeptierter Mieter im Hamburger Vorort Maschen nach mehrjähriger Arbeitslosigkeit eine ihn erfüllende Aufgabe in der Betreuung von fünf Objekten finden. 2012 organisierte er ein Sommerfest für die Anwohner zugunsten einer örtlichen Tafel.

Fazit

An Mission Investing interessierte Stiftungen fördern die Kommunikation zwischen Vermögensanlage und Mittelverwendung. Wenn der Stiftungszweck soziale und öko-

logische Ziele verfolgt, sollte ein Anteil des Stiftungsvermögens für Mission Investments im Bereich nachhaltiges Wohnen reserviert werden. Sofern keine eigene Immobilienverwaltung vorhanden ist, können nachhaltige Private Place-ments für Investitionen ab 50.000 EUR gezeichnet oder Exklusivprojekte mit Investitionen ab 3 Mio. EUR durchgeführt werden. Entscheidend für den Erfolg von nachhaltigen Wohnprojekten sind glaubwürdige soziale, ökologische und finanzielle Eckdaten. In finanzieller Hinsicht sind Marktkennntnis und Marktzugang der Einkaufsabteilung entscheidend. Diese drücken sich in der Spezialisierung auf eine Region und in einer Erfolgsbilanz bei Ankauf, Verkauf und Bewirtschaftung aus. Soziale und ökologische Ziele sollten ver-

traglich fixiert sein. Beteiligungsangebote sollten über ein externes Rating verfügen. Bei der Auswahl von Produkten kann eine auf nachhaltige Geldanlagen spezialisierte Bank helfen.



Christoph Marloh ist Gründer und Geschäftsführer bei der Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH. Das Unternehmen mit Sitz in Seevetal bei

Hamburg ist auf nachhaltige Wohnimmobilien im Hamburger Zinshausmarkt spezialisiert, arbeitet mit institutionellen und privaten Investoren zusammen und konnte im vergangenen Jahr mehrere Stiftungen für das Private Placement „Hamburg 1“ gewinnen.

WEITERE INFORMATIONEN: Die Studie zu Mission Investing ist unter www.stiftungen.org/studien einsehbar. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse findet sich auch in DIE STIFTUNG 5/2012, S. 48/49.