

# DIE STIFTUNG

Magazin für das Stiftungswesen und Philanthropie

## Auf Partnersuche



Was Kooperationen bewirken können

# Große Freiheit

## „Hamburg 1“

Die Chronik eines Club Deals mit Stiftungsbeteiligung **VON GREGOR JUNGHEIM UND TOBIAS M. KAROW**

**F**ür viele Stiftungen sind Direktinvestments in Immobilien kaum erschwinglich, zudem scheuen diese den damit verbundenen Verwaltungsaufwand. Wer nicht auf Fonds ausweichen will, kann mit einer überschaubaren Anzahl von Partnern ein gemeinschaftliches Investment eingehen. Diese sogenannten Club Deals oder Private Placements sind mit deutschen Wohnimmobilien ab 50.000 EUR möglich. Wie so etwas funktionieren kann, zeigt ein Beispiel aus Hamburg, bei dem sechs Stiftungen gemeinsam mit einigen Privatkunden insgesamt vier Wohnanlagen und Mehrfamilienhäuser erwarben.

„Wir suchen gute Anlageimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial für unsere Privatkunden“. So melden sich im Jahr 2009 mehrere Vermögensberater bei Christoph Marloh, dem Geschäftsführer des auf Mietimmobilien spezialisierten Emissionshauses Grundbesitz 24 aus Seevetal bei Hamburg. Marloh entscheidet sich in Abstimmung mit den Vermögensberatern, Banken, Juristen und Steuerberatern, Private Placements auf der Basis von vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften

anzubieten, die von Grundbesitz 24 verwaltet werden. Das Unternehmen verauslagt die Gründungskosten. Die vermittelnden Banken unterstützen das Projekt, indem sie auf den größten Teil ihrer üblichen Gebühren verzichten.

Bei den Banken werden Stiftungsbetreuer auf das Projekt aufmerksam. Deren Kunden – mittlere und kleine Stiftungen – suchen Immobilienbeteiligungen, die einem Direktinvestment möglichst nahe kommen. Die Stiftungsbetreuer stellen das Projekt vor und sammeln Zusagen.

Schließlich beteiligen sich sechs deutsche Stiftungen und einige Privatkunden an dem Private Placement „Hamburg 1“ mit Eigenkapital zwischen 50.000 und 800.000 EUR. Eine der Stiftungen stellt zusätzlich zwei Darlehen in Höhe von zusammen 1,7 Mio. EUR zum Immobilienankauf bereit. Das Portfolio um-

fasst vier Wohnanlagen und Mehrfamilienhäuser mit 189 Wohneinheiten in guten bis mittleren Lagen von Hamburg und Berlin. Eine Wohnanlage in Hamburg mit 104 Einheiten liegt im Stadtteil Heimfeld direkt neben dem 5-Sterne „Privathotel Lindtner“ in parkähnlicher Umgebung am Hamburger Staatsforst. Ein anderes Objekt, ein Mehrfamilienhaus mit 16 Einheiten, liegt in ruhiger Lage im Berliner Stadtteil Reinickendorf. Die Anschaffungskosten belaufen sich auf 17 Mio. EUR brutto beziehungsweise 1.470 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die teilnehmenden Stiftungen werden jeweils in Höhe ihrer Anteile stimmberichtigte Gesellschafter der vermögensverwaltenden Immobilien-KG „Hamburg 1“. Da die Gesellschaft ausschließlich erwirtschaftete Erträge ausschüttet und bis heute immer unterhalb der aktuellen Marktpreise eingekauft und vermietet hat, ist dem Gebot des Kapitalerhalts Rechnung getragen. Probleme ergeben sich in diesem Zusammenhang in manchen Beteiligungen, wenn in der frühen Phase eines Immobilienfonds ein Teil des eingesetzten Eigenkapitals ausge-



Christoph Marloh



Eine der Berliner Immobilien des Portfolios von „Hamburg 1“ ist ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten im Ortsteil Reinickendorf.



Zum Portfolio des „Hamburg 1“ gehört daneben die Wohnanlage Trifftorf 1-17 in Hamburg-Heimfeld mit 104 Wohneinheiten.

zahlt wird, um einen garantierten Zinssatz zu gewährleisten.

Ebenso ist die Gemeinnützigkeit der Stiftungen nicht gefährdet, da die Immobilien-KG ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist. Gestaltungsspielraum haben Stiftungen, die nicht alle Erträge verwenden, sondern stille Reserven aufbauen wollen. Nach Wahl ihres Vorstands können die jährlichen steuerlichen Gebäudeabschreibungen gegen die Einnahmen verbucht werden.

Das Management hat sich ebenfalls mit einem sechsstelligen Barinvestment beteiligt und erhält eine laufende Vergütung von 0,5%. Werden laufend mehr als 5,0% p.a. für die Anteilseigner erzielt und wird von diesen ab 2024 ein Verkauf beschlossen, erhält das Management eine Erfolgsbeteiligung.

Da „Hamburg 1“ ein Mindestinvestment von 200.000 EUR vorsieht, beteiligen sich kleinere Stiftungen und Privatanleger mit Beträgen zwischen 50.000 EUR und 100.000 EUR über die Sammelstellen „Hamburg 4“ und „Hamburg 5“. Bei diesen – analog zu „Hamburg 1“ strukturierten – Private Placements fallen selbst keine laufenden Verwaltungsgebühren an.

### Freiwilliger Mieterschutz ist inklusive

Darüber hinaus wird die „Charta Nachhaltiges Wohnen“ zur Grundlage der Bewirtschaftung. Dort ist veröffentlicht, dass Einnahmesteigerungen ausschließlich im Rahmen der Fluktuation oder bei Bestandsmieten in Verbindung mit Ein-

sparungen bei den Nebenkosten zulässig sind. Neben diesem freiwilligen Mieterschutz sind die Förderung von Familien und der Einsatz von ökologischen Dämmstoffen bei energetischen Modernisierungen vorgesehen.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: 2012 wurde für die Anteilseigner ein Überschuss von 5,8% p.a. auf das eingezahlte Kapital erwirtschaftet. 2011 waren es 4,0% p.a. Aktuell sind die Objekte vollvermietet zu monatlichen Kaltmieten zwischen 6,14 EUR und 7,71 EUR pro m<sup>2</sup>. Die gesamte Jahresnetto-Kaltmiete beträgt 1 Mio. EUR. Die Mieten liegen damit rund 15 bis 30% unter dem aktuellen Marktniveau.

Die gegenwärtig diskutierte Mietpreisbremse wäre deshalb für „Hamburg 1“ kein Nachteil, da eine Deckelung der Neuvermietungspreise erst ab einem Niveau von 10% über dem Mietenspiegel vorgesehen ist. Beispielsweise liegt der aktuelle Mietspiegel für Wohnraum in Hamburg-Heimfeld bei 8,94 EUR pro m<sup>2</sup>. Die Mietpreisbremse würde den Neuvermietungspreis damit auf 9,83 EUR pro m<sup>2</sup> (+10%) limitieren. Da der aktuelle Vermietungspreis im von „Hamburg 1“ bewirtschafteten Haus 7,71 EUR pro m<sup>2</sup> beträgt, verbleiben komfortable 27% Spielraum.

### Fazit

Durch arbeitsteiliges Vorgehen können Stiftungen mit Wohnimmobilien in mittleren bis guten Lagen deutscher Metropolen laufende Renditen von 4,0% bis 5,8% p.a. erzielen. Mit den richtigen Partnern und der richtigen Investmentstruktur werden dabei Kapitalerhalt und Gemeinnützigkeit gesichert und soziale und ökologische Nachhaltigkeit gefördert. ■



#### WEITERE INFORMATIONEN

Die „Charta Nachhaltiges Wohnen“ und Informationen zu „Hamburg 1“ sind unter [www.grundbesitz24.de](http://www.grundbesitz24.de) einsehbar.