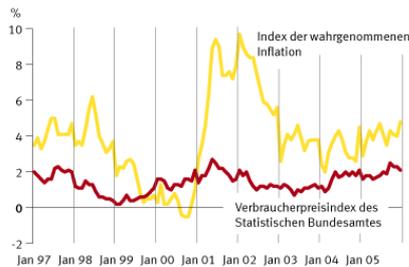


Nachhaltige Wohnimmobilien für den Werterhalt des Stiftungsvermögens

Negative Realzinsen als Herausforderung für Stiftungen



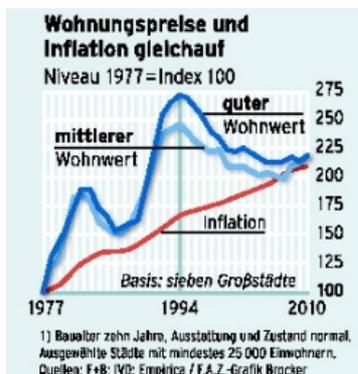
© Statistisches Bundesamt Deutschland 2007

Hamburg, 2.1.2012. Die Inflationsraten steigen und haben die Umlaufrenditen weit hinter sich gelassen. Der Verbraucherpreisindex stieg in 2011 um 2,7% - nach 1,5% im Mittel der letzten 10 Jahre. Um 4,5% stieg bereits im Februar 2011 der Index der wahrgenommenen Inflation (IWI), der auf einer höheren Gewichtung von Gütern des täglichen Bedarfs basiert und die Preisrealität vieler Zuwendungsempfänger widerspiegelt. Bei einer Umlaufrendite deutscher Staatstitel von etwa 1,5% p.a. ergibt sich daraus eine negative Verzinsung der Stiftungsvermögen zwischen 1% und 3% p.a.

Dieser reale Vermögensverlust ist kein Zufall, sondern das Ergebnis staatlicher Kapitallenkung. Die EU-Kommission legte noch im Juni 2011 einen Basel-III-Entwurf vor, der auch im Jahr 2 der europäischen Staatsschuldenkrise Banken weiterhin von einer Kapitalunterlegung aller (!) Staatsanleihen des Euro-Raumes befreit. Amerikanische Volkswirtschaftler haben das erfolgreiche Zusammenspiel expansiver Notenbank-Politik und staatlicher Kapitallenkung zwecks Reduzierung der öffentlichen Schuldenlast analysiert. So konnte durch eine lange Phase negativer Realzinsen die US-Staatsverschuldung von 117% des BSP (1945) auf 35% des BSP (1973) gesenkt werden. Deutsche Medien sprechen in diesem Zusammenhang seit Frühjahr 2011 von „Zinsraub“ und „finanzieller Repression“.

Werterhalt mit deutschen Wohnimmobilien

Stiftungen sind gesetzlich verpflichtet, den Bestand des Stiftungsvermögens zu erhalten. Die Landesstiftungsgesetze schreiben außerdem vor, daß für die Verwirklichung des Stiftungszweckes nur auf die Erträge des Stiftungsvermögens nicht aber auf die Vermögenssubstanz zurückgegriffen werden kann. Aktuell stehen Stiftungen Staatsanleihen zunehmend kritisch gegenüber. Auch volatile Aktienfonds, Fremdwährungsanlagen oder derivate-basierte „Absicherungen“ werden immer weniger als solide Anlagealternativen gesehen.



Als renditetragender Substanzwert gewinnen deutsche Bestandswohnimmobilien zunehmend an Bedeutung. Deren Cash Flows haben sich über alle Konjunkturkrisen hinweg als stabil erwiesen. Mietanpassungen erfolgen in regelmäßigen Abständen im gesamten Wohnungsbestand und laufend im Rahmen der natürlichen Fluktuation. Durch die Vielzahl der Mietverhältnisse ist das Geschäft kleinteilig, der Eigentümer ist jedoch – verglichen mit Gewerbeimmobilien - in einer sehr guten Verhandlungsposition. Die Wertentwicklung eines regional diversifizierten Wohnportfolios liegt seit 1977 regelmäßig oberhalb der Inflationsrate. Dies gilt auch für Hamburg, das von der Süddeutschen Zeitung in ihrer Ausgabe vom 9.9.2011 als „Juwel des Nordens“ bezeichnet wurde. Dort beträgt die durchschnittliche Mietsteigerung 5,8% nach dem Mietspiegel 2011.

Wertsteigerung von Wohnungsbeständen durch Nachhaltigkeit

Eine zeitgemäße Aufwertung von Wohnungsbeständen ist durch energetische Optimierungen möglich. Viele Objekte aus den 1960er und 1970er Jahren befinden sich in gut eingewachsenen, attraktiven Stadtlagen. Durch eine Optimierung von Gebäudehülle und Anlagentechnik kann der Energieverbrauch um bis zu 80% gesenkt und der Wohnwert gesteigert werden. Die Investitionen

werden nach geltendem Mietrecht über 10 Jahre zu 110% auf die Mieter umgelegt. Durch den hohen Einspareffekt sind die Maßnahmen warmmietenneutral. Im September 2011 forderte der Deutsche Mieterbund die Politik auf, die geplante zusätzliche „Energie-Afa“ schnell zu verabschieden, um das Volumen der Modernisierungen zu erhöhen. Nachhaltige Wohnimmobilien lassen sich künftig deutlich besser vermieten, da die Energiepreise schneller als die Inflation steigen.

Private Placements vs. Publikumsfonds

Für Investoren, die Wohnungsbestände nicht selbst verwalten wollen, kommen Private Placements oder Publikumsfonds in Frage. Unter den Publikumsfonds sind geschlossene Wohnimmobilien-Fonds auf Grund hoher Startkosten oft rechtlich nicht für Stiftungen geeignet, da sie anfänglich aus dem Kapital und nicht aus laufenden Erträgen auszahlen. Offene Wohnimmobilien-Fonds bieten durch hohe laufende Gebühren vielfach nur geringe Renditen. Private Placements von Wohnimmobilien-Spezialisten werden deshalb für viele Stiftungen zu einer ernsthaften Alternative.



Dazu gehört das Private Placement „Nachhaltige Wohnimmobilien Hamburg 02“ von Grundbesitz 24, an dem sich im Dezember 2011 Privatanleger und eine Versicherungsgesellschaft beteiligt haben. Das aktuelle Private Placement „Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord“ investiert € 19.000.000 in ein Portfolio von energetisch optimalen Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen in der Metropolregion Hamburg. Die Investitionsquote beträgt 98,5%. Die Modernisierungsinvestitionen belaufen sich auf etwa 14% des Volumens. Es wird nur in Euro und zu etwa 50% langfristig finanziert, die Tilgung beträgt 1,5% p.a.. Die laufenden Auszahlungen erfolgen quartalsweise in Höhe von etwa 5% p.a. und ausschließlich aus laufenden Erträgen. Das Portfolio wird quartalsweise bewertet. Die Mindestbeteiligung liegt bei € 200.000. Die Anleger- und Treuhandverwaltung erfolgt durch Rödl & Partner. Investitionsentscheidungen werden durch einen unabhängigen

Investmentausschuß getroffen. Das Management von Grundbesitz 24 hat mit Hamburger Zinshäusern seit 1998 durchgehend Renditen von 8% bis 11% p.a. (IRR) erwirtschaftet.

Durch aktives Asset Management konnten die Mieteinnahmen des Portfolios in 2011 um 8% gesteigert werden. Bestandsmieten wurden dabei noch nicht erhöht. Die Auszahlungen lagen im genannten Zeitraum um 10% über Plan. Im Juni 2011 erhielt das Private Placement das A- Rating von Invest-Report.



Christoph Marloh ist Geschäftsführer bei Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH. Grundbesitz 24 verfügt über eine erfolgreiche Leistungsbilanz im Bereich der Akquisition, der Finanzierung, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und der Vermarktung von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen. Seit 1997 hat das Team von Grundbesitz 24 durchgehend Renditen von 8% p.a. bis 11% p.a. (IRR) erzielt. Näheres zu Grundbesitz 24 finden Sie unter www.grundbesitz24.de.

Pressekontakt:

Christoph Marloh
Telefon: (0177) 362 91 71
Email: christoph.marloh@gb24fonds.com

Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH
Am Heestern 26
21218 Seevetal
Telefon: (04105) 6 900 800
Telefax: (04105) 6 900 810