

Vorlage
an den
Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss

Stiftung Denkmalschutz
Anlage des Stiftungsvermögens

A Situationsbeschreibung

Das Stiftungsvermögen beträgt 1.330.149,91 €. In zeitlich gebundener Form angelegt ist derzeit ein Betrag in Höhe von 294.897,93 € (nominal 300.000 €) in Form einer **Bundesanleihe**. Die Nominalverzinsung für diese Anleihe beträgt 4 %, die Realverzinsung beträgt derzeit allerdings auf Grund eines veränderten Kurses nur wenig mehr als 0 %. Eine **Bundesobligation** in Höhe von 392.251,98 € (nominal 400.000 €) wird am 12.04.2013 fällig. Bei der Nord/LB existiert ein **Wertpapier** in Höhe von 355.000 € mit einer Verzinsung von 3,50 % (Restrendite derzeit ca. 1,7 %). Nachdem ein Wertpapier in Höhe von 288.000,00 € im letzten Jahr von der Nord/LB gekündigt worden ist, ist diese Summe bisher noch nicht wiederangelegt worden.

Auf Empfehlung eines Beratungsgespräches mit der öffentlichen Versicherung vor einigen Jahren erfolgte die Wertanlage des Stiftungsvermögens aus Sicherheitsaspekten zunächst nur in Bundespapieren. Dabei waren die Fälligkeiten so terminiert, dass Zinsschwankungen einigermaßen ausgeglichen werden sollten.

Mit dem Erwerb von Papieren der Nord/LB im Jahr 2008 ist diese Strategie allerdings schon durchbrochen worden. Der Renditeunterschied zwischen Bundesanlageformen und den Wertpapieren der Bank war seinerzeit so beträchtlich, dass diese geringe Risikozunahme vertretbar erschien.

Zwischenzeitlich sind die Kapitalmarktzinsen weiter deutlich gesunken. Für die als ausgesprochen sicher geltenden Bundesanlageformen ergeben sich nur noch Renditen, die im Grunde keine Zinseinnahmen mehr abwerfen. Bei Wertpapieren deutscher Banken ergeben sich etwas höhere Zinsen in Abhängigkeit von der Laufzeit, wobei in Niedrigzinsphasen von sehr langen Bindungsfristen eher abzuraten ist. Es ist derzeit nicht absehbar, wann mit steigenden Kapitalmarktzinsen zu rechnen.

Für Stiftungen ist die momentane Situation auf dem Kapitalmarkt sehr schwierig, da sie im Grunde ihre Stiftungszwecke nicht mehr erfüllen können, wenn Neuanlagen nicht mehr zu nennenswerten Stiftungserträgen führen. Gleiches gilt auch für die Helmstedter Stiftung. Bei einer Jahresrendite von 1 % können nur noch Fördermittel für Eigentümer von Baudenkmalen in Höhe von jährlich ca. 13.000 € statt 45.000 – 50.000 € in früheren Zeiten bereitgestellt werden. Da die Stiftungserträge derzeit hauptsächlich in das Sanierungsgebiet „Holzberg-Stephani“ fließen, hat dies Auswirkungen auf den Sanierungserfolg, wenn nicht ergänzende Hausmittel eingestellt werden. Unabhängig davon ist noch folgendes zu beachten. Sofern es nicht gelingt, das Stiftungsvermögen auf andere Weise, z.B. durch Zustiftungen, zu erhöhen, ist es eigentlich erforderlich, einen Teil der Erträge zur Erhöhung

des Stiftungsvermögens zu verwenden. Nur so kann die Stiftung langfristig ihre Leistungsfähigkeit erhalten. Ein Inflationsausgleich ist erforderlich, da die Baukosten steigen werden.

B. Optionen und Bewertung

In einem Beratungsgespräch haben Vertreter der Nord/LB deswegen angeregt, den Stiftungszweck mehr in den Vordergrund zu rücken. Dies ist natürlich mit einer Risikozunahme verbunden, was den Erhalt des Stiftungsvermögens anbelangt. Vorschlag der Bank ist eine Mischung mit unterschiedlichen Inhaberschuldverschreibungen (Anlageformen, die nicht von einer Bank sondern von Unternehmen direkt ausgeben werden). Nach Auffassung der Bank ist das Risiko bei ausgewählten Unternehmen noch vertretbar. Die Rendite könnte bei einer derartigen Anlage bei etwa 2 % liegen (Stand Dezember 2012). Das Risiko liegt darin, dass Unternehmen in Konkurs gehen können. Damit wäre der betreffende Vermögensanteil verloren. Bei einer breiten Streuung auf viele Unternehmen steigt zwar die Wahrscheinlichkeit eines Vermögensverlustes, gleichzeitig würde dadurch der Vermögensverlust wahrscheinlich ggf. geringer ausfallen als der, der bei Beteiligung bei nur wenigen Unternehmen anfiel.

Dem Stiftungsberat ist in seiner letzten Sitzung der Anlagevorschlag der Nord/LB vorgestellt worden. Er schätzt die Risiken einer derartigen Anlageform höher ein, als die Chance, höhere Erträge zu erwirtschaften. Nach seiner Auffassung sollte das Risiko einer Stiftungsvermögensminderung bei einer Anlage nicht in Kauf genommen werden. Der Beirat hat einen Vorschlag wiederholt, der bereits vor einigen Jahren aus seinen Reihen erfolgte. Die Stadt möge prüfen, ob sie anstatt bei einer Bank einen Kredit aufzunehmen nicht intern einen Kredit bei Stiftung aufnehmen könne. Die Stadt könnte als Kreditnehmer wahrscheinlich günstigere Konditionen als bei einem Bankkredit erhalten; gleichzeitig könne die Stadt als Kreditgeber einen höheren Zins erhalten, als er bei einer anderen Anlageform bei gleicher Sicherheit erzielbar wäre.

Dieser Vorschlag ist erneut geprüft worden

Die Bereitstellung von Stiftungsmitteln für investive Zwecke nennt man „Inneres Darlehen“. Dies wird definiert als die vorübergehende (i. d. R. 4 Jahre) Inanspruchnahme von Mitteln der Sondervermögen ohne Sonderrechnung (Stiftung Denkmalschutz) als Deckungsmittel für Investitionstätigkeit im Finanzhaushalt.

Da sie letztlich „Kredite“ aus eigenen Mitteln der Kommune darstellen, sind sie i. d. R. der Kreditaufnahme bei Dritten vorzuziehen, um Zinszahlungen an Dritte zu sparen. Diesem Grundsatz würde die Stadt bei einer fiktiven Zinszahlung an die Stiftung widersprechen. Selbst wenn die Stadt der Stiftung eine Verzinsung gewähren würde, dürfte diese keinesfalls über den auf dem Kreditmarkt üblichen Zinssatz liegen. Derzeit liegt dieser bei einer 5-jährigen Bindungsfrist bei rd. 1,3 % für ein Kommunaldarlehen. Aufgrund der günstigen Konditionen auf dem Kreditmarkt schließt die Stadt jedoch langfristige (20 Jahre bzw. über die gesamte Laufzeit) Kreditverträge ab. Diese Laufzeiten sind mit „Inneren Darlehen“ nicht zu realisieren und das Zinsrisiko nach fünf Jahren ist ebenfalls nicht einzuschätzen.

Weiterhin wird seitens der Stadt in den nächsten Monaten vermutlich auch keine Kreditaufnahme erforderlich sein. Ein Zeitpunkt der Notwendigkeit der Aufnahme kann wegen des verzögerten Abflusses investiver Haushaltsmittel nicht eingeschätzt werden. Die haushaltsrechtlichen Vorschriften verbieten jedoch eine vorzeitige Aufnahme, so dass das Stiftungsvermögen solange unverzinst bleiben würde.

Die Aufnahme eines internen Darlehens stellt also keine sinnvolle Variante zur Anlage des Stiftungsvermögens dar.

Im Jahr 2011 hatte sich der Beirat der Stiftung Denkmalschutz bereits vehement für den Erwerb und die Sanierung eines Baudenkmals durch die Stiftung (Stadt Helmstedt) ausgesprochen. Dahinter steckt der Gedanke, einen Teil des Vermögens von Geld- in Sachvermögen umzuwandeln. Dies wird deutlich aus dem nachfolgenden Protokollauszug:

Punkt 3: Anlage des Stiftungsvermögens, Erwerb einer Immobilie

Im Jahr 2013 laufen Wertanlagen in Höhe von 755.000 € aus. Schon in der letzten Beiratssitzung war erörtert worden, dass die Stiftung (Stadt) ein sanierungsbedürftiges Baudenkmal übernimmt, es saniert und die anschließenden Mieteinnahmen als Erträge der Stiftung wieder ausschüttet. Im Grunde geht es darum, eine sichere Geldwertanlage in eine sichere Sachwertanlage umzuwandeln.

Die Vorteile sind:

- Immobilien sind eher geeignet, das Stiftungsvermögen vor inflationären Tendenzen zu schützen.*
- Die Anlage selbst trägt einen Beitrag zum eigentlichen Zweck der Stiftung bei und es gelingt, ein Gebäude mit dem Vermögen zu sanieren.*
- Bei einer Modernisierung im Sanierungsgebiet besteht die Möglichkeit, Fördermittel einzusetzen, was wiederum die Wirtschaftlichkeit der Modernisierung erhöhen dürfte.*

Ein Risiko ist in dem Mietausfallwagnis zu sehen. Insofern sollte die Stadt prüfen, ob nicht an Stelle von Mietzahlungen in fremden Objekten für das Archiv oder die Bücherei zielgerichtet ein Gebäude hergerichtet wird. Der Beirat empfiehlt den Erwerb einer Immobilie aber selbst dann, wenn die Rentabilität nicht durch vorhergehenden Abschluss eines Mietvertrages gesichert ist.

Vor dem Hintergrund der Kapitalmarktentwicklung und den geringen Ertragserwartungen derzeit bei sicheren Anlagen, welche sich wahrscheinlich in der nächsten Zeit nicht ändern werden, hat ein Immobilienerwerb Vorteile. Die folgenden Risiken bzw. Nachteile für die Stadt bestehen beim Erwerb einer Immobilie:

- Mietausfallwagnis
- Personalaufwendungen, die in der Sanierungsphase trotz Einschaltung eines Architekten entstehen
- Personalaufwendungen für die Gebäudebewirtschaftung
- Instandhaltungskosten und sonstige Kosten, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

C. Zwischenfazit

In einer Gesamtbetrachtung dürfen aber die beträchtlichen Chancen, die sich langfristig für die Stiftung ergeben, nicht außer Acht gelassen werden. Je näher die Kapitalmarktrenditen gegen 0 laufen, desto vernünftiger ist der Erwerb einer Immobilie.

Auch unter der Annahme von geringen Mieterlösen kann bei einer modernisierten Altbauwohnung von einer Rendite von mehr als 1 % ausgegangen werden. Eine Immobilie schützt jedoch am ehesten gegen inflationäre Tendenzen, die derzeit wahrscheinlicher sind als Kapitalmarktrenditesteigerungen, die über der Inflation liegen.

Ziel der Stiftung muss es sein, langfristig auch ihr Vermögen zu erhöhen, damit die jährlichen Erträge inflationsbedingt zumindest konstant bleiben. Da mit einer nennenswerten Erhöhung des Stiftungsvermögens durch Spenden realistischer Weise nicht gerechnet werden kann, bietet außer der Zuführung von Stiftungserträgen in das Stiftungsvermögen eine modernisierte Immobilie hierzu eine Chance. Dies jedoch nur, wenn bei einem angenommenen geringen Anfangsertrag, sich mittelfristig höhere Mieten – und damit Ertragssteigerungen - für das Objekt durchsetzen lassen. Das Kapital ist gebunden. Eine Umwandlung in Geldvermögen mit später vielleicht höheren Kapitalmarktrenditen wäre nur möglich, wenn das Objekt zu einem akzeptablen Preis verkauft werden könnte.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Erwerb und erforderlichenfalls der Sanierung einer Immobilie mit Mitteln des Stiftungsvermögens wird grundsätzlich zugestimmt, sofern das Sanierungsobjekt wirtschaftlich darstellbar ist.
2. Zur Bestimmung der Anlagemöglichkeiten des Geldvermögens soll die Verwaltung eine Rahmenrichtlinie entwerfen.

Im Auftrag

(Kubiak)