

ECHTES. PRIVATE. BANKING.

ENGAGIERT FÜR WERTE

Magazin für gemeinnützige Organisationen | Mai 2018



Bethmann Bank

ABN AMRO



GASTSPIEL

Stiftung Rheinische Kulturlandschaft Seite 4

STRATEGIE

Chefsache Datenschutz Seite 8

VERMÖGEN

Immobilien als wichtiges Asset am Markt Seite 12

KURZ BERICHTET

Aus erster Hand – neue Veranstaltungsreihe über das Glück stifterischen Engagements Seite 14



HERAUSGEBER:

Bethmann Bank AG
Bethmannstraße 7–9
60311 Frankfurt am Main

Titelseite:
Bläuling auf Rotklee © Stiftung Rheinische Kulturlandschaft

„DIE NATUR HAT UNS DEN
NISSBRAUCH DES LEBENS
GEWÄHRT WIE DEN EINES
DARLEHENS, FÜR DAS KEIN
RÜCKZAHLUNGSTERMIN
FESTGELEGT WURDE.“

MARCUS TULLIUS CICERO

(106–43 v. Chr.), römischer Politiker, Anwalt und Philosoph



JÖRG ULTSCH

Leiter Kirchen & Non-Profit-Organisationen
der Bethmann Bank

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

in der aktuellen Ausgabe unseres Magazins stellen wir Ihnen Beispiele für schützenswerte Güter verschiedener Kategorien vor.

Gemäß dem Grundsatz „Gemeinsam vielfältig engagiert“ setzt sich die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft seit Jahren für Schutz und Erhalt der biologischen Artenvielfalt ein. Der Schutz personenbezogener Daten wird ab dem 25. Mai 2018 in der Datenschutz-Grundverordnung neu geregelt. Welche Auswirkungen dies auf Ihre gemeinnützige Organisation hat, erfahren Sie ab Seite 8.

In der Rubrik „Vermögen“ erfahren Sie darüber hinaus, welche Investmentideen sich aus dem Immobilienmarkt ergeben.

Zum Schluss berichten wir von der neuen Veranstaltungsreihe Aus erster Hand, die wir deutschlandweit gemeinsam mit der Christoffel Blindenmission durchführen werden. Bei der Pilotveranstaltung in Frankfurt beantwortete Gastredner Dr. Florian Langenscheidt die Frage: „Warum sind Stifter die glücklicheren Menschen?“

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre. Ihre Anmerkungen, Lob oder auch Kritik nehmen wir wie immer gerne entgegen.

Mit besten Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jörg Ultsch', written in a cursive style.

Ihr Jörg Ultsch

Stiftungen_NPO@bethmannbank.de

STIFTUNG RHEINISCHE KULTURLANDSCHAFT

Seit 15 Jahren gemeinsam vielfältig engagiert

Die Landschaft des Rheinlandes ist geprägt durch Felder, Viehweiden, Magerrasen, Wegraine und Streuobstwiesen, Hecken, Alleen und Wälder – kurz: durch ihren Abwechslungsreichtum. Die meisten dieser Biotope sind erst durch die Landnutzung entstanden. Um dieses wertvolle Kulturerbe und dessen biologische Artenvielfalt zu erhalten, braucht es daher eine angepasste, extensive Bewirtschaftung, wie sie nur in enger Zusammenarbeit mit Land- und Forstwirten möglich und sinnvoll ist.

Unter dem Motto „Gemeinsam vielfältig engagiert“ setzt die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft nun schon seit dem Jahr 2003 gemeinsam mit Land- und Forstwirten Naturschutzmaßnahmen im Rheinland um. Dabei baut sie auf Kooperation statt Konfrontation und arbeitet mit zahlreichen gesellschaftlichen Akteuren zusammen. So widmet sich die Stiftung unter anderem der Planung und dauerhaften Umsetzung von Maßnahmen, die dem ökologischen Ausgleich von Projekten und Bauvorhaben dienen. Denn das Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet Unternehmen, Städte oder Gemeinden bereits bei der Zulassung von Baumaßnahmen oder der Aufstellung von Bebauungsplänen, absehbare Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die Stiftung steht dabei von Anfang an als Ansprechpartnerin zur Verfügung.

Bauprojekt gegen blühende Wiese

Für den Ausgleich werden Maßnahmen geschaffen, die auf eine Aufwertung der Kulturlandschaft mit positiven Folgen für die biologische Vielfalt abzielen. Das können die Extensivierung von Ackerflächen, die Anlage und Entwicklung von artenreichen, blühenden Wiesen, Blühfelder oder Obstwiesen mit alten, regionalen Sorten sein oder auch der naturnahe Waldumbau. Die enge Einbindung der Landnutzer hilft dabei, dem noch immer rasch voranschreitenden Flächenverlust entgegenzuwirken, den

Fortbestand von bäuerlichen Familienbetrieben zu ermöglichen und eine gute Zusammenarbeit von Naturschutz und Landnutzern zu fördern. So wird einerseits die naturschutzkonforme Bewirtschaftung sichergestellt und andererseits bleiben landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft als prägende Bestandteile der Kulturlandschaften erhalten.

Als Dienstleister organisiert die Stiftung die für solche Ausgleichsmaßnahmen notwendigen Flächen und sichert diese langfristig. Dazu kooperiert sie mit Land- und Forstwirten, die dann auch – je nach vertraglicher Vereinbarung – für die Umsetzung des Naturschutzes verantwortlich sind. Denn sie verfügen über die erforderliche Maschinenausstattung oder die geeigneten Weidetiere, um die rheinische Kulturlandschaft trotz so manchem Bauvorhaben zu erhalten.

Die Stiftung erhält von ihrem Auftraggeber einen einmaligen Betrag und kümmert sich dafür um den Kontakt zu den Landnutzern sowie um die Planung, Umsetzung und langfristige Pflege der Naturschutzmaßnahmen. Für seinen Mehraufwand oder auch mögliche Ertragseinbußen erhält der Landnutzer eine entsprechende Vergütung von der Stiftung.

Beispiele für gelungene Ausgleichsmaßnahmen finden sich viele: Im Landschaftspark Belvedere in Köln hat die Stiftung als einen Teil des Ausgleiches für ein Baugebiet gemeinsam mit Landwirten mehrere Blühflächen auf Äckern eingesät, die als Artenschutzmaßnahmen beispielsweise den Lebensraum des Kiebitz aufwerten. Als Ausgleich für das Bauprojekt „Gartenstadt Reizenstein“ in Düsseldorf hat die Stiftung in Zusammenarbeit mit einem Landwirt eine artenreiche bunte Wiese angelegt, die unter anderem der Lebensraum für viele typische Wieseninsekten ist. ›



Bunte Blütenvielfalt einer extensiv bewirtschafteten Wiese.
© Stiftung Rheinische Kulturlandschaft



Klatsch-Mohn-Aspekt eines Blühstreifens.
© Stiftung Rheinische Kulturlandschaft



Blutströpfchen auf Skabiosen-Flockenblume.
© Stiftung Rheinische Kulturlandschaft



Pflegeschnitt neu angeplanter Streuobstbäume.
© Stiftung Rheinische Kulturlandschaft



Rinder auf der Weide im Bergischen Land.
© Stiftung Rheinische Kulturlandschaft



Blühstreifen, vom Landwirt auf einer Ackerfläche angelegt.
© Stiftung Rheinische Kulturlandschaft

Ein weiteres Beispiel ist die Einsaat einer artenreichen Blümmischung auf einem Acker in Düsseldorf, durch die der Bestand von Wildbienen und vielen weiteren Wildtieren gefördert wird. Auftraggeber ist der Erdgasversorger WINGAS GmbH & Co. KG.

Aktive Beratung für mehr Natur

Unabhängig von Bauprojekten ist ein weiterer Schwerpunkt der Stiftungsarbeit die Naturschutzberatung. Seien es Unternehmen, die ihr Betriebsgelände aufwerten möchten, Obstbauern, die mehr Artenvielfalt in den Fruchtplantagen wünschen oder Landwirte, die die biologische Vielfalt auf ihren Acker- und Grünlandflächen sowie Hofstellen fördern möchten: Die Stiftung berät betriebsindividuell und passgenau und steht auch bei der Umsetzung und langfristigen Pflege der jeweiligen Maßnahmen als Ansprechpartner zur Verfügung.

Darüber hinaus setzt die Stiftung zahlreiche praktische Naturschutzprojekte wie das „Summende Rheinland“ um. Ziel dieses Projekts ist die Förderung von Insekten durch die Schaffung von blütenreichen Säumen und Zwischenfrüchten. Gefördert wird es mit Mitteln des Bundesministeriums für Naturschutz und der Landwirtschaftlichen Rentenbank.

Besonders seltene Schätze werden im Ackerwildkrautprojekt gehütet: Dort werden Pflanzenarten wie Adonisröschen oder Acker-Rittersporn, die auf der Liste der bedrohten Arten stehen, auf extensiv genutzten Ackerflächen wieder ausgebracht, sodass sie sich dort langfristig etablieren können. Finanziell unterstützt wird das Projekt von Bayer CropScience Deutschland GmbH und ist damit ein Beispiel für besonderes Engagement für den Naturschutz durch Unternehmen.

Die Stiftung fördert zudem in zahlreichen Projekten Vogelarten wie den Haussperling oder die Feldlerche.

Im Rauch- und Mehlschwalben-Projekt beispielsweise wurde den geflügelten „Glücksbringern“ das Brüten an Haus und Hof mit der kostenlosen Verteilung von 1.000 Nisthilfen und Blühstreifen-Saatgut sowie der Aufklärung über ihre Lebensraumsprüche erleichtert. Die Stiftung unterstützt also nicht nur Landwirte, sondern jedermann, der etwas zur Lebensraumaufwertung beitragen möchte, ob im Garten oder auf dem Acker.

Rundum informiert

Die Stiftung legt großen Wert auf eine umfangreiche Informationsarbeit rund um den Erhalt und die vielfältige Weiterentwicklung der rheinischen Kulturlandschaft. Zu diesem Zweck stellt sie beispielsweise Kindergärten verschiedenes Informations- und Bastelmaterial für die Herstellung von Wildbienenhotels bereit oder engagiert sich in Berufsschulen bei der Biodiversitäts-Ausbildung in den Grünen Berufen wie Landwirt/-in und Gärtner/-in. Sie veranstaltet außerdem regelmäßig Fachtagungen oder nutzt Auftritte auf Ausstellungen und Messen für die Verteilung von vielfältigen Informationsmaterialien oder unterhält die Besucher mit dem besonders bei Kindern beliebten Vogelstimmenquiz, bei dem Vogelstimmen den entsprechenden Abbildungen zugeordnet werden müssen.

Für ihre Projekte ist die Stiftung auf Fördermittel, die sie bei öffentlichen Programmen beantragt, sowie auf Geldspenden angewiesen. Möglich und beliebt sind auch Zustiftungen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, die der Spender somit im Sinne des Naturschutzes langfristig gesichert weiß. Denn auch in Zukunft wird sich die Stiftung im Dialog mit Unternehmen, Flächeneigentümern, Landnutzern, Naturschützern und allen interessierten Bürgern für den Erhalt der vielfältigen rheinischen Kulturlandschaft einsetzen – immer getreu dem Grundsatz „Gemeinsam vielfältig engagiert“.

STIFTUNG RHEINISCHE KULTURLANDSCHAFT – EINE NATURSCHUTZSTIFTUNG AUS BAUERNHAND

„Wir nehmen das jetzt selbst in die Hand“, dachte sich der Rheinische Landwirtschafts-Verband, stellte Stiftungskapital bereit und gründete im Jahr 2003 mit ideeller Unterstützung der Landwirtschaftskammer NRW eine eigene Naturschutzstiftung: die **Stiftung Rheinische Kulturlandschaft**.

Die Idee zur Stiftung entstand während des Bördeprojekts, durchgeführt vom Deutschen Bauernverband mit Förderung von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt. In diesem Projekt wurde erforscht, wie hochwertige Naturschutzmaßnahmen in der intensiv genutzten Bördelandschaft gemeinsam mit Landwirten langfristig umgesetzt werden können.

Was damals mit Blühstreifen begann, wird inzwischen in mehr als 250 weiteren Umsetzungs- und Forschungsprojekten fortgeführt und mit umfangreicher Informationsarbeit rund um Landwirtschaft und Naturschutz ergänzt. Zweck der Stiftung ist, die bäuerliche Kulturlandschaft des Rheinlandes mit ihrer Biotop- und Artenvielfalt zu fördern.

In den Gremien der Stiftung sind fach- und sachkundige Persönlichkeiten aus der Landwirtschaft, dem amtlichen und ehrenamtlichen Naturschutz sowie der Wirtschaft vertreten. Ihren Sitz hat die Stiftung in Bonn mit Zweigstellen in den Landkreisen Aachen und Wesel.



THOMAS MUCHOW

Hauptamtlicher Geschäftsführer
der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft

ÜBER DEN AUTOR

Als ausgebildeter Gärtner und Diplomingenieur absolvierte Thomas Muchow berufsparell das Diplomstudium Ökologie mit den Schwerpunkten biotischer und abiotischer Ressourcenschutz sowie Planungswissenschaften. Seit dem Jahr 1995 ist er Landschaftsarchitekt in der Architektenkammer NRW.

Von 1990 bis 1993 arbeitete Muchow als freiberuflicher Landschaftsplaner. Nach seiner darauf folgenden Tätigkeit in einem Bau- und Planungsamt war er bis 2005 Projektleiter für kooperative Naturschutzprojekte (Eifel- und Bördeprojekt) beim Deutschen Bauernverband. Seit 2003 leitet er die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zunächst als ehrenamtlicher, seit 2006 als hauptamtlicher Geschäftsführer. Er ist Mitglied in zahlreichen Naturschutz- und Stiftungs-Fachgremien und seit mehr als 30 Jahren ehrenamtlich im Naturschutz aktiv.

www.rheinische-kulturlandschaft.de

CHEFSACHE DATENSCHUTZ

Warum ein wirksames Datenschutzmanagement wichtig ist

Alles neu macht der Mai – dies gilt auch für den Datenschutz. Ab dem 25. Mai dieses Jahres wird der Datenschutz in Deutschland von der Datenschutzgrundverordnung der EU sowie vom neuen deutschen Bundesdatenschutzgesetz bestimmt. Gemeinnützige Organisationen stehen damit vor weitreichenden Herausforderungen. Sie werden nicht umhinkommen, ein wirksames Datenschutzmanagementsystem einzuführen.

Europäisches und deutsches Recht

Die bisher geltende EU-Datenschutzrichtlinie war zwar auf eine Harmonisierung der nationalen Datenschutzgesetze gerichtet. Durch die sehr unterschiedliche Umsetzung in den einzelnen EU-Mitgliedsstaaten entstand jedoch ein datenschutzrechtlicher Flickenteppich. Um die Fragmentierung des Datenschutzrechtes in Europa zu beheben und den Schutz personenbezogener Daten effektiver zu gewährleisten, hat die EU die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) erlassen. Sie tritt am 25. Mai 2018 in Kraft und gilt ab diesem Zeitpunkt in allen EU-Mitgliedsstaaten.

Gemeinnützige Organisationen müssen zusätzlich das innerdeutsche Recht beachten. Die DSGVO enthält nämlich sogenannte Öffnungsklauseln, die es den Mitgliedsstaaten ermöglichen, in einzelnen Bereichen ergänzende Regelungen zu treffen. Von dieser Möglichkeit hat der deutsche Gesetzgeber Gebrauch gemacht und im Juli 2017 das neue Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) verabschiedet. Das Spektrum der Änderungen, die mit der DSGVO und dem neuen BDSG einhergehen, ist breit gefächert.

Neue Informationspflichten

Beispielsweise sind Mitglieder, Beschäftigte und Spender künftig deutlich umfassender über die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten und die Möglichkeiten zur Ausübung ihrer Rechte zu informieren: Der betroffenen Person müssen auf Wunsch die Kontaktdaten des Verantwortlichen, der Zweck der Datenverarbeitung, die

Rechtsgrundlage der Verarbeitung, die Empfänger der personenbezogenen Daten, die Dauer der Speicherung und die Absicht einer etwaigen Datenübermittlung in Drittstaaten mitgeteilt werden. Zudem erstreckt sich die Informationspflicht auf die Betroffenenrechte selbst: Die betroffene Person muss über ihr Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerspruch sowie über die Datenübertragbarkeit aufgeklärt werden.

Daneben ist die Organisation verpflichtet, die Einhaltung der Betroffenenrechte innerhalb der Organisation zu gewährleisten. Für die Praxis bedeutet das, dass interne Prozesse zu definieren sind, um die Betroffenenrechte sicherzustellen. Beispielsweise bedarf es eines Konzepts, das bestimmt, wann welche personenbezogenen Daten gelöscht werden.

Strengere Regeln für Einwilligungen

Die Einwilligung des Betroffenen in die Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten ist seit jeher ein zentraler Bestandteil des Datenschutzrechtes. So stützen auch viele spendensammelnde Organisationen ihre Fundraising-Aktivitäten auf die Einwilligungen ihrer Spender. Allerdings ist die DSGVO deutlich restriktiver als das frühere Recht: Pauschale Einwilligungen sind beispielsweise unwirksam – die Einwilligung muss sich stets auf einen konkreten Sachverhalt beziehen und sie muss natürlich freiwillig erfolgen. Darüber hinaus besteht ein sogenanntes



© sdecoret | Fotolia

Koppelungsverbot: Danach darf der Abschluss eines Vertrages nicht von der Verarbeitung weiterer Daten abhängig gemacht werden, die für die Erfüllung des Vertrages gar nicht benötigt werden. Es muss ferner sichergestellt sein, dass der Betroffene seine Einwilligung jederzeit widerrufen kann. Und nicht zuletzt sind die Einwilligungen sorgfältig zu dokumentieren – daran fehlt es in der Praxis häufig.

Datenschutz-Folgenabschätzung

Eine Besonderheit der DSGVO ist die Einführung der sogenannten Datenschutz-Folgenabschätzung. Eine solche Folgenabschätzung ist immer dann durchzuführen, wenn „(...) eine Form der Verarbeitung, insbesondere bei Verwendung neuer Technologien, aufgrund der Art, des

Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung voraussichtlich ein hohes Risiko für die persönlichen Rechte und Freiheiten zur Folge (hat)“.

Einführung eines Datenschutzmanagementsystems

Gravierend wirken sich schließlich die umfassenden Nachweispflichten des Artikels 5 der DSGVO auf die internen Organisationspflichten aus. Danach müssen selbst kleine Organisationen nicht nur gewährleisten, dass sie die neuen Pflichten erfüllen, sondern dies auch belegen können (sogenannte Rechenschaftspflicht). Um dem Umfang und der Komplexität der Verarbeitungsvorgänge gerecht zu werden, bedarf es der Einführung eines Datenschutzmanagementsystems. Es sollte eine Dokumentation aller datenschutzrechtlich relevanten



OLGA STEPANOVA

Rechtsanwältin

ÜBER DIE AUTORIN

Olga Stepanova ist Rechtsanwältin bei WINHELLER am Standort Frankfurt am Main und spezialisiert auf IT- und IP-rechtliche Fragestellungen sowie auf Datenschutzrecht. Sie referiert regelmäßig zu datenschutzrechtlichen Fragen und unterstützt die Verantwortlichen in gemeinnützigen Körperschaften und Unternehmen dabei, effiziente und wirksame Datenschutzkonzepte zu implementieren.



STEFAN WINHELLER, LL.M. TAX (USA)

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht

ÜBER DEN AUTOR

Stefan Winheller ist namensgebender Gesellschafter und Geschäftsführer von WINHELLER. Seit rund 15 Jahren berät er gemeinnützige Körperschaften zu rechtlichen und steuerlichen Fragen. Er ist unter anderem Dozent am Abbe-Institut für Stiftungswesen der Friedrich-Schiller-Universität Jena und Lehrbeauftragter an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster und publiziert regelmäßig in seinen Spezialgebieten. In seiner Freizeit engagiert er sich unter anderem als stellvertretender Stiftungsratsvorsitzender der gemeinnützigen Karg-Stiftung, die sich der Förderung hochbegabter Kinder und Jugendlicher widmet.

Vorgänge ermöglichen und den Beleg liefern, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß den Vorgaben der DSGVO erfolgt.

Zunehmende Bedeutung der IT-Sicherheit

Die IT-Sicherheit hat in der DSGVO einen höheren Stellenwert erhalten. Zwar verpflichtete schon das alte BDSG die Verantwortlichen dazu, geeignete technische und organisatorische Maßnahmen wie Pseudonymisierung, Verschlüsselung und Zugangskontrollen zu treffen, um für ein angemessenes Schutzniveau bei der Datenverarbeitung zu sorgen. Neu ist jedoch, dass datenschutzrechtliche Vorgaben bereits bei der Entwicklung neuer IT-Systeme berücksichtigt werden müssen (privacy by design). Zudem besteht künftig die Verpflichtung, bei der Entwicklung neuer Systeme datenschutzfreundliche Voreinstellungen vorzunehmen (privacy by default).

Ab dem 25. Mai 2018 ist Datenschutz-Compliance Pflicht

Wer bisher nicht auf die Datenschutzgrundverordnung vorbereitet ist, sollte umgehend handeln und ein wirksames Datenschutzmanagement einführen. Denn mit Inkrafttreten der DSGVO werden Verstöße deutlich strenger geahndet als bisher. Neben den schon derzeit bestehenden Ansprüchen auf zivilrechtlichen Schadensersatz sowie dem Risiko einer strafrechtlichen Verfolgung sieht die DSGVO eine drastische Erhöhung der möglichen Bußgelder vor. Diese können bis zu 20 Millionen Euro oder vier Prozent des weltweit erzielten Jahresumsatzes betragen – je nachdem, welcher Wert höher ist. Dafür zu sorgen, dass die Organisation datenschutzrechtlich einwandfrei dasteht und nicht durch einen ungenügenden Datenschutz Image- oder finanzielle Schäden erleidet, ist daher Chefsache. x

WINHELLER RECHTSANWALTS-GESELLSCHAFT MBH

WINHELLER zählt national wie international zu den führenden Adressen im Gemeinnützigkeits- und Stiftungsrecht. Die Kanzlei ist spezialisiert auf die Rechts- und Steuerberatung gemeinnütziger Körperschaften. Neben ihrem Hauptsitz im Tower 185 im Frankfurter Europaviertel unterhält **WINHELLER** Büros in Berlin, Hamburg, München und Karlsruhe.

Näheres entnehmen Sie unter anderem den Einträgen in den aktuellen Auflagen der beiden führenden Anwaltshandbücher „JUVE Handbuch Wirtschaftskanzleien“ sowie „Legal 500 Deutschland“. Die Kanzlei ist Mitglied der International Society of Primerus Law Firms, einem weltweiten Netzwerk von über 200 Boutique-Anwalts- und Steuerkanzleien.

Weitere Informationen über WINHELLER finden Sie auf www.winheller.com.

IMMOBILIEN ALS WICHTIGES ASSET AM MARKT

Indirekte Beteiligungsformen für eine Immobilieninvestition

Stiftungen finanzieren ihr Wirken traditionell durch die Erträge ihres Vermögens, was in dem weiterhin niedrigen Zinsumfeld eine Herausforderung bleibt. Hinzukommt eine Inflationsrate von 1,7 Prozent im Jahr 2017, die mittlerweile noch weiter gestiegen ist und die ohnehin schon niedrigen Kapitalerträge weiter schmälert. In der Anlageklasse der festverzinslichen Wertpapiere ist es aktuell nur mit erheblichen Abstrichen bei der Bonität des Schuldners oder der Laufzeit der Anleihe möglich, einen Zinssatz oberhalb der Inflationsrate zu erwirtschaften. Abstriche beim Rating des Schuldners dürfen Stiftungen in der Regel aber nur begrenzt vornehmen.

Anlagesubstitute wie Immobilien rücken stärker in den Fokus

In der Konsequenz muss der Blick auch auf andere Anlageklassen gerichtet werden, die bislang möglicherweise noch nicht oder nicht ausreichend im Fokus standen. Eine potenzielle Ertragsquelle für eine Stiftung sind zum Beispiel Erträge aus der Vermietung von Immobilien. In der Umfrage „Immobilienanlagen von Stiftungen“, die 2015 im Auftrag der Ernst & Young Real Estate GmbH durchgeführt wurde, gaben etwa ein Drittel der befragten Stiftungen an, die Assetklasse Immobilien komplett unberücksichtigt zu lassen.

Die Gründe hierfür sind nach unseren Erfahrungen vielschichtig: Viele Stiftungen verbinden den Erwerb einer Immobilie mit einem hohen Verwaltungsaufwand. Oftmals wird auch die Verantwortung für die Einschätzung der Qualität der Immobilie, des Standortes sowie der langfristigen Vermietung gescheut. Immobilien-Know-how und Netzwerke in diesem Segment sind oftmals nicht oder nicht ausreichend vorhanden. Schließlich ist einer der Hauptgründe für die Nichtbeachtung des Immobiliensegments die Annahme, dass mit einer Immobilieninvestition ein zu hoher Liquiditätsaufwand entstehen würde, der

nicht im Verhältnis zum Gesamtvermögen der Stiftung steht. Kurzum: Immobilien würden einen erheblichen Teil des Stiftungskapitals binden.

Indirekte Beteiligungsmöglichkeiten in Immobilien mit überschaubaren Summen

Allerdings besteht für Stiftungen auch die Möglichkeit, Investitionen in Immobilien durch indirekte Beteiligungen mit überschaubaren Anlagesummen vorzunehmen. Indirekte Immobilienanlagen können beispielsweise durch eine Fondslösung realisiert werden. Diese Anlageform unterliegt seit dem 22. Juli 2013 dem Anlagegesetzbuch (KAGB) und ist somit reguliert. Bevorzugte Anlagevehikel bei der indirekten Anlage sind offene und geschlossene Immobilienfonds als AIF-Spezialfonds (Alternative Investment Fund).

Ein geschlossener AIF-Spezialfonds bietet die Möglichkeit, sich indirekt über eine GmbH & Co. KG an einer Immobilie als Kommanditist zu beteiligen und damit unternehmerisch an den laufenden Mieterträgen und den späteren Veräußerungserlösen zu partizipieren. Durch die Position als Kommanditist haftet eine Stiftung im Rahmen der Gesellschaft beschränkt mit der getätigten Einlage.

Das Anlagevehikel des AIF-Spezialfonds ist semi-professionellen und professionellen Anlegern vorbehalten, die die Risiken einer solchen Beteiligung einschätzen können und über ausreichend Erfahrung im Immobilienbereich verfügen. Eine Beteiligung an einem AIF-Spezialfonds ist ab einer Mindesteinlage von 200.000 Euro möglich. Somit wäre es über diese indirekte Beteiligungsmöglichkeit auch mit kleineren Anlagesummen möglich, eine Beteiligung an einer Immobilie zu halten.

Der AIF-Spezialfonds als Komplettlösung

Bei einem AIF-Spezialfonds haben Stiftungen ferner die Möglichkeit, sämtliche erforderlichen Dienstleistungen rund um die Immobilienbeteiligung an einen professionellen Immobilien-Asset-Manager zu übergeben.

Hierzu gehören beispielsweise:

- › Objekt- und Standortprüfung der Immobilie
- › Verhandlung und Abwicklung des Kaufvertrages
- › Verhandlungen zu etwaigem Fremdkapital mit der finanzierenden Bank
- › Übernahme der Vermietung vor Ort
- › Engagement einer geeigneten Hausverwaltung für die täglichen Belange
- › Jahresabschluss durch einen Wirtschaftsprüfer
- › laufendes Reporting

Bei einem AIF-Spezialfonds strebt die Bethmann Bank in der Regel den Kauf einer Immobilie mit einer sehr kleinen Anzahl von Anlegern an. Der kleine Investorenkreis hat den Vorteil, dass wir die Struktur der Beteiligungsmöglichkeit, aber auch die Abstimmung individuell auf die Bedürfnisse der Anleger zuschneiden können. Die Anleger sollten stets gleichartige und langfristige Interessen an einer Immobilie verfolgen. Gern stellt die Bethmann Bank auch den Kontakt zwischen Stiftungen her, die gemeinschaftlich eine Immobilie erwerben möchten.

Steuerlich entstehen bei einem AIF-Spezialfonds aus der langfristigen Vermietung einer Immobilie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Je nach Strukturierung des Investments sind allerdings auch Kapitaleinkünfte denkbar.

Für Stiftungen besteht aber auch immer die Alternative, sich mit einer kleinen Anzahl weiterer Stiftungen ohne den Mantel einer regulierten Fondsgesellschaft an einer Immobilie zu beteiligen. Das nennt sich dann Club-Deal. Dabei übernehmen die Anleger beispielsweise anteilig eine Objektgesellschaft, die das Eigentum an der Immobilie hält. Auch bei dieser indirekten Beteiligungsform ist es möglich, gewisse Immobiliendienstleistungen wie das Asset-Management oder eine Hausverwaltung vertraglich anzubinden.

In welche Immobiliensegmente könnten Stiftungen einsteigen?

Das Segment der Immobilie als individuelle Spezialfondslösung – beispielsweise eine Wohn-, Büro- oder Einzelhandelsimmobilie – sowie der Immobilienstandort sind immer abhängig von der jeweiligen Investitionsneigung und sollten individuell in einem persönlichen Gespräch definiert werden. Dafür steht die Bethmann Bank in allen Belangen beratend zur Seite. x



CHRISTIAN GRAMM

Head of Closed End Funds & Real Estate Bethmann Bank

ÜBER DEN AUTOR

Der Sparkassenbetriebswirt und Real Estate Asset Manager (IREBS) war nach seiner Ausbildung zunächst bei der Hamburger Sparkasse als Vermögensberater tätig. Seit 2001 ist er bei der Bethmann Bank für die Auswahl von AIF-Publikums- und Spezialfonds im Sachwertebereich sowie für die Vermittlung von Immobilien verantwortlich.

AUS ERSTER HAND

Neue Veranstaltungsreihe über das Glück stifterischen Engagements

Am 22. März 2018 waren Stifter und Stiftungsinteressierte zum ersten Event der Reihe in den Frankfurter Bethmannhof geladen. Außergewöhnliche Persönlichkeiten der Stifterzene sprachen darüber, was sie antreibt und inspiriert. Gastredner der Veranstaltung war Glücksforscher, Stifter und Bestseller-Autor Dr. Florian Langenscheidt. Moderiert wurde sie von FAZ-Mitherausgeber Werner D'Inka.

Die Auftaktveranstaltung mit mehr als 40 Teilnehmenden stand ganz im Zeichen des Glücks: „Warum sind Stifter die glücklicheren Menschen?“ war die zentrale Frage des Abends. Die neue Reihe wurde von der Christoffel-Blindenmission (CBM) initiiert, unterstützt durch die Bethmann Bank und von CBM getragen. Die in Bensheim ansässige Organisation setzt sich seit mehr als 100 Jahren für Menschen mit Behinderungen in den ärmsten Regionen der Welt ein und ist ein kompetenter Ansprechpartner für alle Stiftungen, die sich in der Entwicklungszusammenarbeit engagieren möchten. Mit dem neuen Format wollen die CBM und die Bethmann Bank die Entwicklung des Stiftungssektors fördern.

Gastredner Dr. Florian Langenscheidt, zugleich Schirmherr der Veranstaltungsreihe Aus erster Hand, beschäftigt sich seit mehr als 30 Jahren mit dem Thema Glück. Auf seinem unterhaltsamen Spaziergang durch das Feld der Glücksforschung ging er der Frage nach, was es zum Glück brauche und warum manche Menschen glücklicher seien als andere. Dabei zitierte er auch berühmte Persönlichkeiten aus Philosophie und Literatur. Langenscheidt riet, auf der Suche nach dem Glück stets der eigenen inneren Stimme zu folgen. Und er machte deutlich, dass wir am meisten für unser Glück tun, in-

dem wir uns um das Glück anderer kümmern: „Engagement für Dritte macht paradoxerweise glücklicher, als sich immer nur um das eigene Fortkommen zu kümmern“, so Langenscheidt. Stiften sei die wohl nachhaltigste Art, für das Wohlergehen anderer zu sorgen, ergänzte er. Dabei berichtete Langenscheidt auch über seine Arbeit in der Stiftung „Children for a better World“, die er einst gemeinsam mit Gabriele Quandt ins Leben gerufen hatte. Seit 1994 setzen sich beide mit ihrer Stiftung gegen Kinderarmut und für die Förderung des Engagements für Kinder und Jugendliche ein. Für diesen Einsatz wurden sie 2017 mit dem Stifterpreis des Bundesverbandes Deutscher Stiftungen ausgezeichnet. Soziale Verantwortung dürfe nicht allein dem Staat überlassen werden, merkte Langenscheidt abschließend an. Altruismus und Mitgefühl habe viele Gesichter. Jeder könne in seinem Bereich mit ganz persönlichen Zielen einen Beitrag leisten, sei es durch ehrenamtliches Engagement, durch Spenden, Corporate Citizenship oder durch Stiften, so Langenscheidt.

FAZ-Mitherausgeber Werner D'Inka, der als Moderator durch den Abend führte, bezeichnete Stiftungen als das Rückgrat der Zivilgesellschaft. Da sie weder den Mechanismen der Politik noch den Wirkungskräften des Marktes unterworfen seien, könnten sie ihrem eigenen Kompass folgen – und dabei vielfach flinker agieren als die Politik mit ihren oft langwierigen, aber notwendigen Legitimationsbeschaffungsmaßnahmen.

Im Anschluss an den Vortrag nutzten die Teilnehmer bei hessischen Tapas die Gelegenheit zum regen Gedankenaustausch. Die nächste Veranstaltung der Reihe findet am 4. Juli in Köln ebenfalls bei der Bethmann Bank statt. ✕



Dr. Florian Langenscheidt

© Christoffel-Blindenmission (CBM)



Werner D'Inka

© Christoffel-Blindenmission (CBM)



Michael Arends (Vorstand Bethmann Bank), Dr. Florian Langenscheidt, Dr. Peter Schießel (Vorstand CBM) und Werner D'Inka

© Christoffel-Blindenmission (CBM)



Bethmann Bank

ABN AMRO

Berlin

Nürnberger Straße 14–15
10789 Berlin

T +49 30 88 461 - 0

Bremen

Contrescarpe 75a
28195 Bremen

T +49 421 6 49 22 - 0

Dortmund

Hansastraße 59
44137 Dortmund

T +49 231 54 19 - 0

Düsseldorf

Königsallee 2c
40212 Düsseldorf

T +49 211 87 70 - 0

Frankfurt

Bethmannstraße 7–9
60311 Frankfurt am Main

T +49 69 21 77 - 0

Hamburg

Harvestehuder Weg 8
20148 Hamburg

T +49 40 3 08 08 - 0

Hannover

Aegidientorplatz 2a
30159 Hannover

T +49 511 4 49 88 - 0

Köln

Gereonstraße 15–23
50670 Köln

T +49 221 16 24 - 0

Mannheim

Friedrichsplatz 1
68165 Mannheim

T +49 621 39 72 45 - 0

München

Promenadeplatz 9
80333 München

T +49 89 2 36 99 - 0

Nürnberg

Karl-Grillenberger-Straße 3
90402 Nürnberg

T +49 911 23 42 48 - 0

Stuttgart

Richard-Wagner-Straße 44
70184 Stuttgart

T +49 711 30 58 43 - 0