



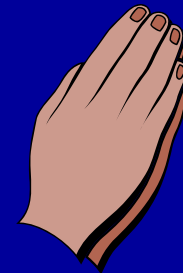
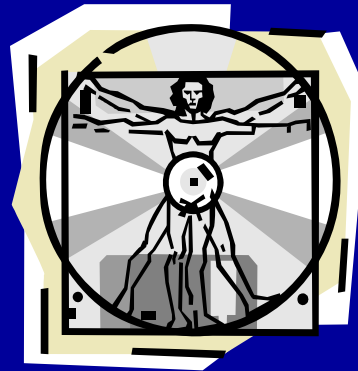
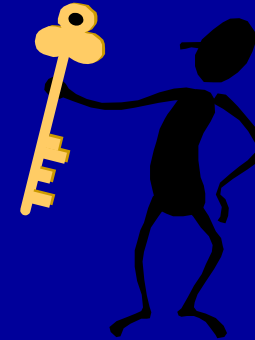
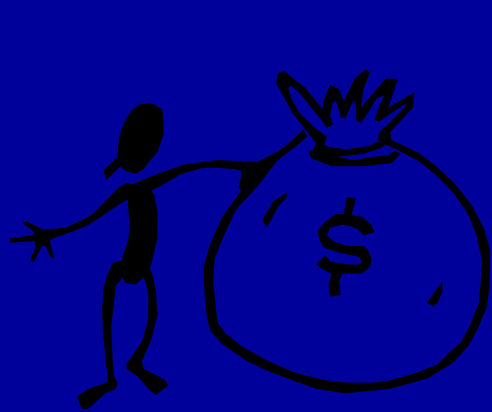
Immobilien im Stiftungsvermögen
am Beispiel des

Kölner Gymnasial- und Stiftungsfonds



KÖLNER GYMNASIAL-
UND STIFTUNGSFONDS

www.stiftungsfonds.org



Der **Kölner** Gymnasial- und Stiftungsfonds

Gliederung



1. Die Vermögenssituation beim Kölner Gymnasial- und Stiftungsfonds
2. Stiftungsvermögen heute
3. Die Bedeutung und Struktur von Immobilienvermögen in Stiftungen
4. Die Immobilie als Direktanlage
5. Die Immobilienverwaltung
6. Investitionsbeispiel



KÖLNER GYMNASIAL-
UND STIFTUNGSFONDS

Das Immobilienvermögen des Kölner Gymnasial- und Stiftungsfonds

- ◆ die Bedeutung der Immobilien für das Stiftungsergebnis (65 % Ergebnisbeitrag)
- ◆ Immobilienbestand



- 9 wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzte Objekte
- 220 Wohneinheiten
- Fremdkapital 5,2 Mio. €
- Ergebnisbeitrag 1 Mio. €
- Investitionsvolumen 30 Mio. €
- Buchwert 2007: 22 Mio. €

- ◆ landwirtschaftlicher Hofbestand



KÖLNER GYMNASIAL-
UND STIFTUNGSFONDS

Stiftungsvermögen heute



- ◆ Die politischen Stiftungen
- ◆ Unternehmensverbundene Stiftungen
- ◆ Vermögensverwaltende Stiftungen
- ◆ öffentlich rechtliche Stiftungen



Vermögenserfassung und die eingeschränkten Möglichkeiten der Auswertung



Die Bedeutung und Struktur von Immobilienvermögen in Stiftungen



- ◆ Die Immobilie als Zustiftung
- ◆ Immobilien als Inflationsschutz
- ◆ Wohnwirtschaftlich genutzte Direktanlagen
- ◆ Gewerblich genutzte Direktanlagen
- ◆ Historisches Immobilienvermögen
- ◆ Zweckbindung in der Vermögensverwaltung
- ◆ Beteiligungen (direkte oder indirekte)
- ◆ Immobilienfonds
- ◆ Die „ethische“ Immobilienanlage



**KÖLNER GYMNASIAL-
UND STIFTUNGSFONDS**

Die Direktanlage von Immobilien



- ◆ Kaufen oder Bauen
- ◆ Der Makler als Vermittler der Immobilie
- ◆ Der Immobiliensachverständige (Architekt) zur Bewertung der Immobilie
- ◆ Der „richtige“ Preis der Immobilie, Renditeüberlegungen
- ◆ Die Abschreibungen
- ◆ Der Kaufvertrag
- ◆ Entwicklungsoptionen (Lage, Nutzungsart, Mieterentwicklung)
- ◆ Technische und baurechtliche Anforderungen an die Immobilie
- ◆ Notwendige Sanierungen



Nachhaltige Entwicklungsperspektiven



www.stiftungsfonds.org

Die Immobilienverwaltung



- ◆ Eigen- oder Fremdverwaltung



KÖLNER GYMNASIAL-
UND STIFTUNGSFONDS

www.stiftungsfonds.org

Vor- und Nachteile der eigenen Immobilienverwaltung

Vorteil	Nachteil
<ul style="list-style-type: none">- hohe Verwaltungstransparenz- schnelle Abstimmung mit der GF im Hause- gemeinsame Sekretariatsarbeit mit der GS- keine Doppelerfassung i. d. Buchhaltung- speziell auf die Objekte des Kölner Gymnasial- und Stiftungsfonds abgestimmte Verwaltung- Büroflächen der GS sind im Haus Stadtwaldgürtel verfügbar- EDV-/Softwareabstimmung (Schnittstellen) wird optimiert- transparente Kostenstruktur- geringere Verwaltungskosten- Mitarbeitertransparenz- Kostendregression bei Zuerwerb neuer Immobilien- externe Kontrolle nur im Rahmen der Wirtschaftsprüfung nötig- bautechnisch notwendige Werterhaltungsmaßnahmen der Gebäude werden früher wahrgenommen und helfen umfangreiche Folgekosten zu vermeiden	<ul style="list-style-type: none">- Verschiebung der Hausverwaltungskosten in die allg. Verwaltungskosten des Kölner Gymnasial- und Stiftungsfonds- Personelle Bindung- bei Vermögensumschichtungen zu Ungunsten des Immobilienbestandes Gefahr der personellen Freistellung- hohe Vorlaufzeiten bei der Verwaltungsimplementierung- zusätzlicher Kostenaufwand beim Verwaltungsaufbau





**KÖLNER GYMNASIAL-
UND STIFTUNGSFONDS**

www.stiftungsfonds.org

Die Immobilienverwaltung



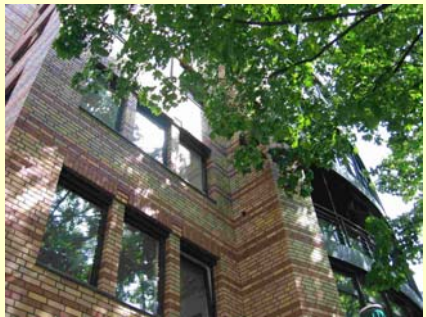
- ◆ Eigen- oder Fremdverwaltung
- ◆ Die Verwaltungsaufgaben
- ◆ Aufbauorganisation, Tätigkeitsfelder und Stellenbeschreibungen
- ◆ Originäre Verwaltungsaufgaben
- ◆ Rechnungswesen
- ◆ Immobiliencontrolling 
- ◆ Baucontrolling 
- ◆ Rechtsstreitigkeiten
- ◆ Die Umsatzsteuerliche Betrachtung
- ◆ Kauf- und Verkaufsbegleitung



KÖLNER GYMNASIAL-
UND STIFTUNGSFONDS

Objekt „Brabanter Strasse“

- Gekauft 2002
- gewerblich genutztes Objekt
- wirtschaftliche Lage der Mieter
- Lagefaktor
- technische Bewertung



Kaufpreis	8,6 Mio. €
Fremdmittel (Anfangsbestand)	5,1 Mio. €
Kalkulierte Investitionsrendite 3,5 %	123 T €
geschätzte Sanierungskosten	400 T €
Investitionsrendite nach Sanierung 3,0 %	109 T €
Einnahmeausfälle im 1. Jahr	40 T €

Objekt „Brabanter Strasse“ heute

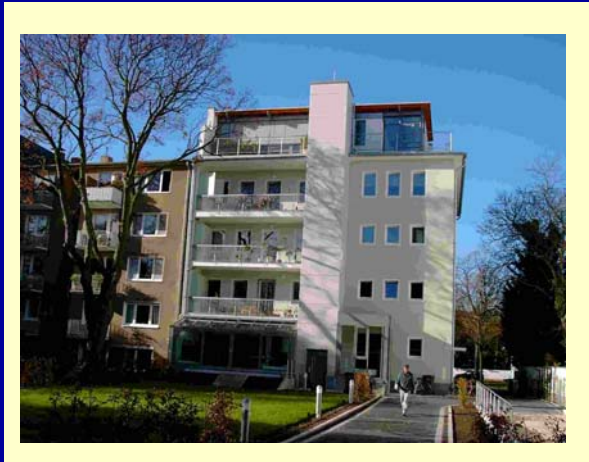


- verkauft 2007
- gewerblich genutztes Objekt, Erweiterung
- wirtschaftliche Lage der Mieter
- Markt- und Verhandlungssituation
- technische Bewertung

Verkaufspreis	8,9 Mio. €
Fremdmittel (Endbestand)	3,6 Mio. €
letzte Investitionsrendite 1,9 %	100 T €
tatsächliche Sanierungskosten	1,4 Mio. €
Letzter Buchwert	7,9 Mio. €
Realisierter Buchwertgewinn	1,0 Mio. €



durchschnittliche Gesamtrendite p. a. auf das eingesetzte Kapital (5 Jahre): 6,5 %



**Erfolg hat nur, wer etwas tut,
während er darauf wartet.**

Thomas Alva Edison, amerikanischer Erfinder, 1847 – 1931



KÖLNER GYMNASIAL-
UND STIFTUNGSFONDS

Immobilien im Stiftungsvermögen

www.stiftungsfonds.org



KÖLNER GYMNASIAL- UND STIFTUNGSFONDS



www.stiftungsfonds.org

Immobilien im Stiftungsvermögen