

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 1000/007/2021/1

Federführung: 1000 Steuerung	Datum: 08.07.2021
Bearbeiter: Andreas Polst	AZ: 1000

**Beratungsfolge:**Bezirksausschuss  
Bezirkstag**Datum:**30.06.2021  
22.07.2021

### Anlagerichtlinien der Unterfränkischen Kulturstiftung; Erweiterung um Immobilieninvestments

**Sachverhalt:**

Die derzeit geltenden Rahmenbedingungen für Vermögensanlagen der Unterfränkischen Kulturstiftung sind vom Bezirkstag von Unterfranken am 18.12.2014 festgelegt worden:

- Anlagen nur im Raum der Europäischen Union
- Anlagen nur in der Währung Euro
- Vorrangig Erwerb von einlagengesicherten Anlagen (insbesondere Schuldscheindarlehen, Namensschuldverschreibungen, Festgelder), wobei nur deutsche Einlagensicherungssysteme in Betracht kommen.
- Sofern keine Einlagensicherung besteht, muss der Emittent durch mindestens eine der drei großen Ratingagenturen (S & P, Moody's, Fitch) bewertet sein. Alle Ratings müssen im A-Bereich liegen.
- Bei einem Emittenten dürfen max. 15 % des Vermögens angelegt sein.
- Aktienanlagen, Publikumsfonds und Derivate sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Trotz dieser restriktiven Vorgaben konnte das Vermögen der Unterfränkischen Kulturstiftung über viele Jahre mit überdurchschnittlichen Renditen angelegt werden (2021 durchschnittlich 3,08 %). Die anhaltende Niedrigzinsphase und die von staatlichen Stützungsgeldern gefluteten Märkte lassen bei Wiederanlagen allerdings nur noch Zinssätze von weniger als 1,0 % erwarten. Gerade weil in den Jahren 2021 bis 2025 insges. 43 % der Vermögensanlagen (= rd. 94,3 Mio. €) fällig werden, wird die Leistungsfähigkeit der Unterfränkischen Kulturstiftung in absehbarer Zeit deutlich zurückgehen. Im gleichen Maß müssen Ausgaben in den umlagefinanzierten Haushalt des Bezirks Unterfranken umgeschichtet werden, wenn die Förderung der unterfränkischen Kultur nicht eingeschränkt werden soll.

Vor diesem Hintergrund sollte eine Erweiterung des Anlagehorizonts in Betracht gezogen werden. Nach Meinung der Verwaltung bieten sich primär Investitionen in Immobilien an, da in diesem Segment vergleichsweise stabile Erträge zu erwarten sind und auch die Wertentwicklung wenig volatil verläuft.

Bei Immobilieninvestments sind grundsätzlich höhere Renditen zu erwarten als beim Kauf festverzinslicher Wertpapiere, für die nach einem breiten Konsens der Experten mittelfristig keine spürbare Erholung zu erwarten ist. Seriöse Aussagen zu Renditeerwartungen bei Immobilieninvestments sind jedoch nur schwer zu treffen, da diese von vielen Faktoren abhängen.

Immobilieninvestments erfordern umfangreicher Marktanalysen bzw. Marktkenntnisse. Hierzu ist es erforderlich, mit externen Immobilienfachleuten zusammenzuarbeiten. Entsprechende Kontakte zur Hausbank des Bezirks Unterfranken wurden bereits geknüpft.

Da Entscheidungen über konkrete Immobilieninvestitionen sehr komplex sind, sollten sie grundsätzlich im Einzelfall vom Bezirksausschuss getroffen werden. Der Bezirkstag von Unterfranken sollte hierfür den Weg durch eine Anpassung der Anlagerichtlinien öffnen und den äußeren Rahmen abstecken. Die Eckpunkte könnten wie folgt gesetzt werden:

- Immobilieninvestments bis max. 30 % des Stiftungsvermögens (rd. 66 Mio. €)
- Begrenzung der Höchstsumme je Einzelobjekt auf 20 Mio. €
- Investitionen in Unterfranken und darüber hinaus in wirtschaftliche Zentren im Umkreis von 150 km um Würzburg

Daneben empfiehlt die Verwaltung aus heutiger Sicht folgende Orientierungspunkte, die jedoch zur Wahrung der Flexibilität den Einzelentscheidungen des Bezirksausschuss überlassen werden sollten:

- Vorzugsweise sollte die Unterfränkischen Kulturstiftung alleiniger Investor sein, jedoch sollten auch Kooperationen mit ausgewählten Partnern aus den Bereichen professioneller institutioneller Anleger (Banken, Versicherungen, Wohnungsbaugesellschaften) möglich sein
- Vorzugsweise Investitionen in Neubauten oder junge Gebrauchtimmobilen
- langfristige Vermietbarkeit und Drittverwendungsmöglichkeit
- besonderes Augenmerk auf Sozialen Wohnungsbau, Pflegeimmobilien und sonst. Immobilien mit sozialem Charakter.

Gerade attraktive Immobilienangebote dürften auf eine breite Nachfrage stoßen, so dass schnelles Handeln gefordert ist. Der fixe Sitzungsplan des Bezirks Unterfranken könnte hier eine Hürde darstellen, die durch Sondersitzungen des Bezirksausschusses umgangen werden könnte. Um schnelle Entscheidungen zu sichern, wird für diese Fälle eine Verkürzung der Ladungsfrist auf 5 Kalendertage vorgeschlagen (statt 10 Kalendertage).

Einen Sonderfall von Immobilieninvestments könnte sich aus den Erbbaugrundstücken des Bezirks Unterfranken in Würzburg, Stadtteil Frauenland entwickeln (insges. 19.930 m<sup>2</sup>). Wenn einzelne der 25 mit Wohnhäusern bebauten Erbbaugrundstücke veräußert werden, hat der Bezirk Unterfranken ein Vorkaufsrecht, über das er innerhalb von 2 Monaten entscheiden muss. Bisher verzichtet der Bezirk Unterfranken auf dieses Vorkaufsrecht, sofern im Gegenzug der ansonsten gedeckelte Erbbauzins deutlich dem bei Neuverträgen marktüblichen Erbbauzins angenähert wird. Es könnte jedoch künftig attraktiv sein, die Wohngebäude im Rahmen des Vorkaufsrechts zu übernehmen, um sie danach zu vermieten. Beim derzeit angespannten Wohnungsmarkt könnte ein Mietangebot auch zur Personalgewinnung (z.B. Ärzte) eingesetzt werden. Ein solches Vorgehen wäre im Einzelfall genau zu prüfen (Bauzustand, Kaufpreis usw.).

Diese Art von Immobiliengeschäften wäre von der oben vorgeschlagenen Ausweitung der Anlagerichtlinien abgedeckt und bräuchte im entsprechenden Beschluss nicht gesondert erwähnt werden. Wegen der zeitlichen Enge und der begrenzten finanziellen Größenordnung (regelm. unter 2,0 Mio. €) sollte die Ausübung des Vorkaufsrechts jedoch nicht unter die Zuständigkeit des Bezirksausschusses fallen, sondern dem Bezirkstagspräsidenten überlassen bleiben.

Der Bezirksausschuss hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 den Sachverhalt vorberaten und empfiehlt einstimmig dem Bezirkstag von Unterfranken dem folgenden Vorschlag zuzustimmen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Anlagerichtlinien für Vermögensanlagen der Unterfränkischen Kulturstiftung werden dahingehend ausgeweitet, dass auch Immobilienanlagen
  - in Unterfranken bzw.
  - in wirtschaftlichen Zentren im Umkreis von 150 km um Würzburg
  - bis max. 30 % des Stiftungsvermögens bzw.
  - bis zu einem Investitionsvolumen von 20 Mio. € im Einzelfall zulässig sind.
  
2. Über Immobilienanlagen mit einem Volumen ab 2,0 Mio. € entscheidet der Bezirksausschuss. In dringenden Fällen erfolgt die Einladung nach § 18 Abs. 1 S. 3 GeschO, d.h. der Bezirkstagspräsident kann die Ladungsfrist bei Dringlichkeit verkürzen.