



STIFTUNG
SCHOENAU

IMMOBILIENFONDS

DER WEG ZUR STRUKTURIERTEN FONDSAUSWAHL

Ingo Strugalla | Tegernsee | 05. Mai 2023



Agenda

1. Vorstellung Stiftung Schönau
2. Erweiterung Anlageuniversum
3. Portfolioaufbau
4. Ergebnis Portfolioaufbau



Vorstellung

1



Räume schaffen
Sinn stiften

Stiftungszweck

1560 gegründet

Aufwand 2022

19,7 Mio. €

16,3 Mio. € Abführung an Landeskirche Baden

3,4 Mio. € Baupflichten



Räume schaffen
Sinn stiften

Lokales Portfolio

13.300 Erbbaurechte

8.000 Pachtverträge

7.600 ha Forst

900 Wohnungen



Vermögen und Ergebnis

Aktiva 606 Mio. €
Marktwerte 1.288 Mio. €

Bilanzsumme 665 Mio. €
EK 89 %

Ergebnis 2022 6 Mio. €
(nach Stiftungszweck)





Erweiterung Anlageuniversum

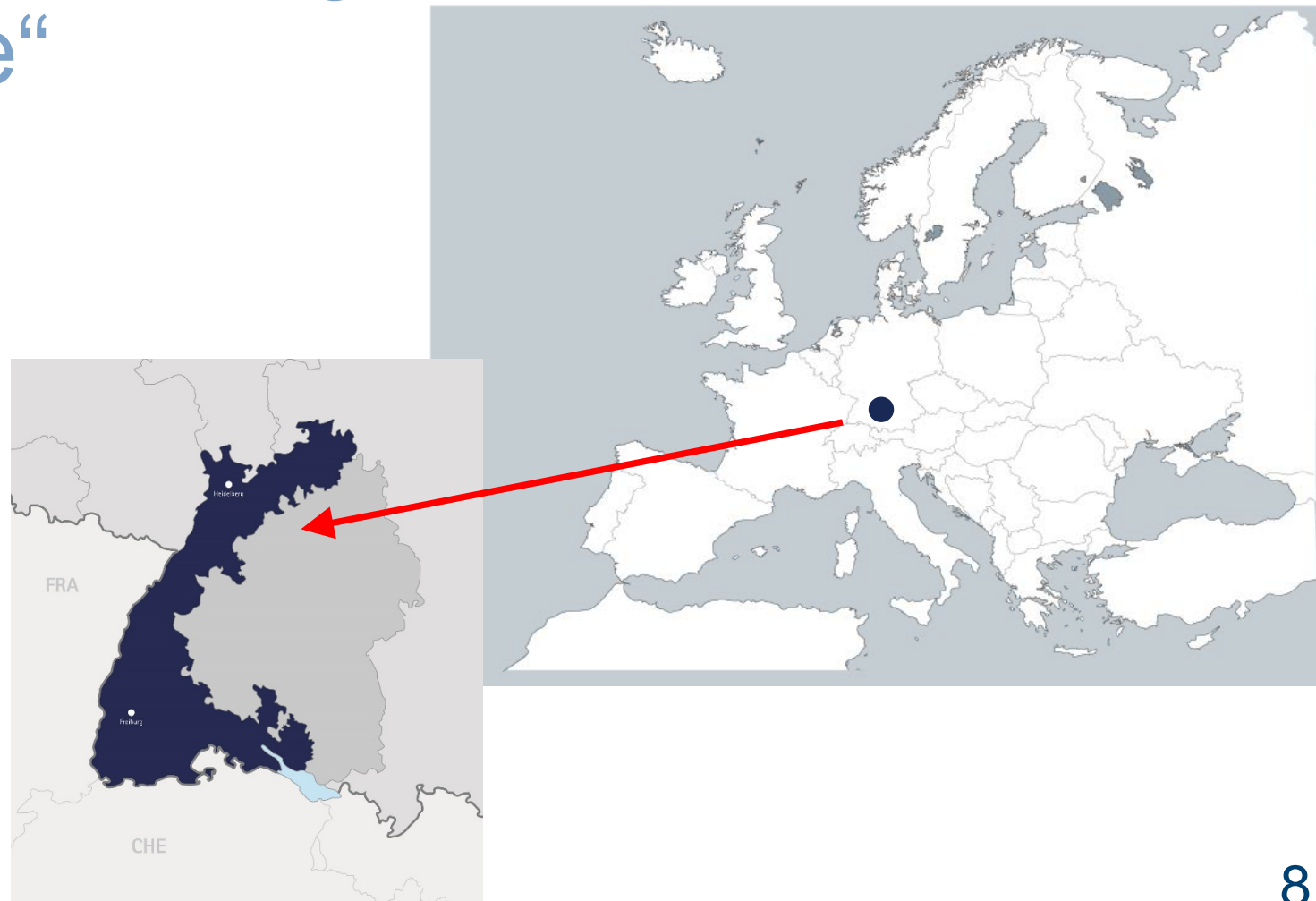


Erweiterung Anlageuniversum

Strategische Entscheidung „indirekte Mandate“

Erste Überlegungen

- Kapitalmarkt?
- Region?

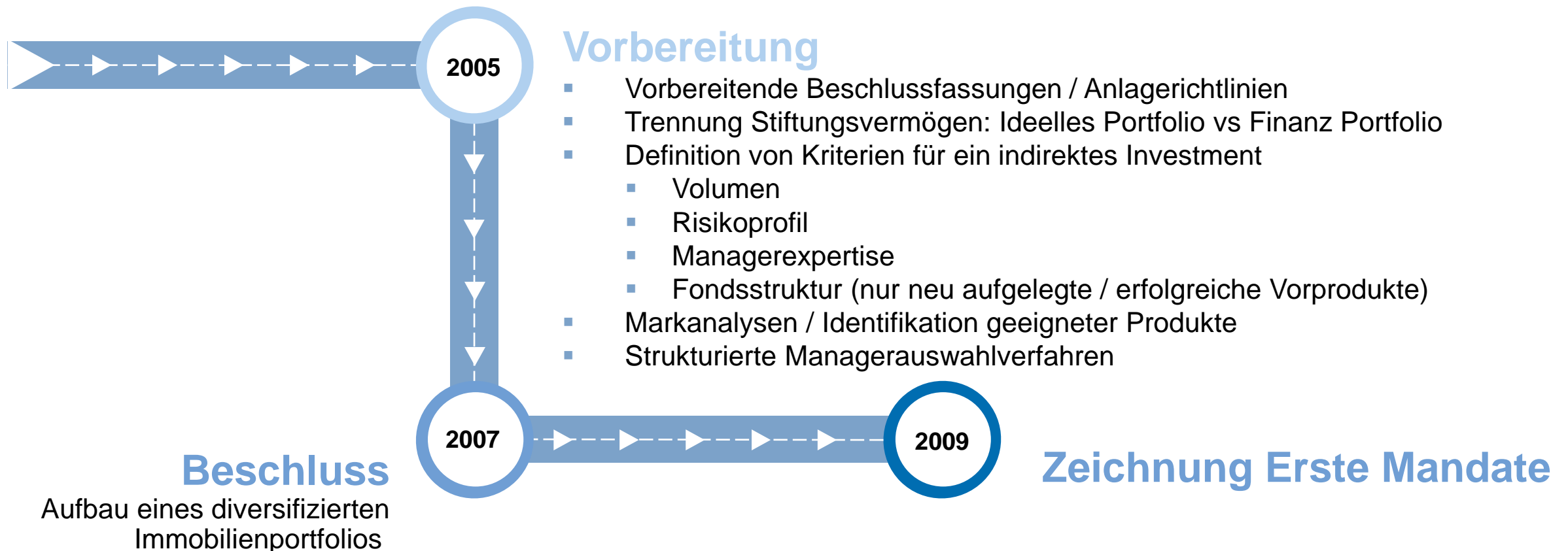


Strategische Entscheidung „indirekte Mandate“

- Rahmenbedingungen
 - Hohe Liquiditätsquote
 - Partizipation an anderen Wirtschaftsräumen
 - Erkennbarer Diversifikationsanteil zum bestehenden Portfolio
 - Aufbau eines weiteren Vermögens- und Ertragsbausteins
- Diversifikation nach Nutzungsarten, Regionen und Managern
- Einbettung in Anlagerichtlinien, die über die Jahre kontinuierlich weiterentwickelt wurden

Erweiterung Anlageuniversum

2005 – 2009 Vorbereitung zur Zeichnung





Portfolioaufbau



Strukturierter Auswahlprozess

- Festgelegte Kriterien für die Produktauswahl
 - Erfolgreiche Vorgängerprodukte
 - Nachweisbare Managerexpertise
 - Nur neu aufgelegte Fonds (Vermeidung von Altlasten)
 - Aufsichtsrechtlich überwacht
 - Primär: laufende Ausschüttungsrendite d.h. Core-Strategien 2/3 des Gesamtportfolios (GP)
 - Sekundär: wertorientierte Anlagestrategien = 1/3 des GP
- Dokumentation (Reproduzierbarkeit der Entscheidungen)
- Einbettung in Anlagerichtlinien

Erste Tranche

Breit diversifizierte Mischfonds

- Anlageuniversum: Immobilien / Pan Europäisch
- Investmentstil: **Core / Core +**
- Segmente: Büro, Logistik, Handel
- Volumen: 70 Mio. €
- Budget: 70 Mio. €
- Anlageform: Indirekt / aufsichtsrechtlich überwacht

Zweite Tranche

Spezialisten für Themenfonds

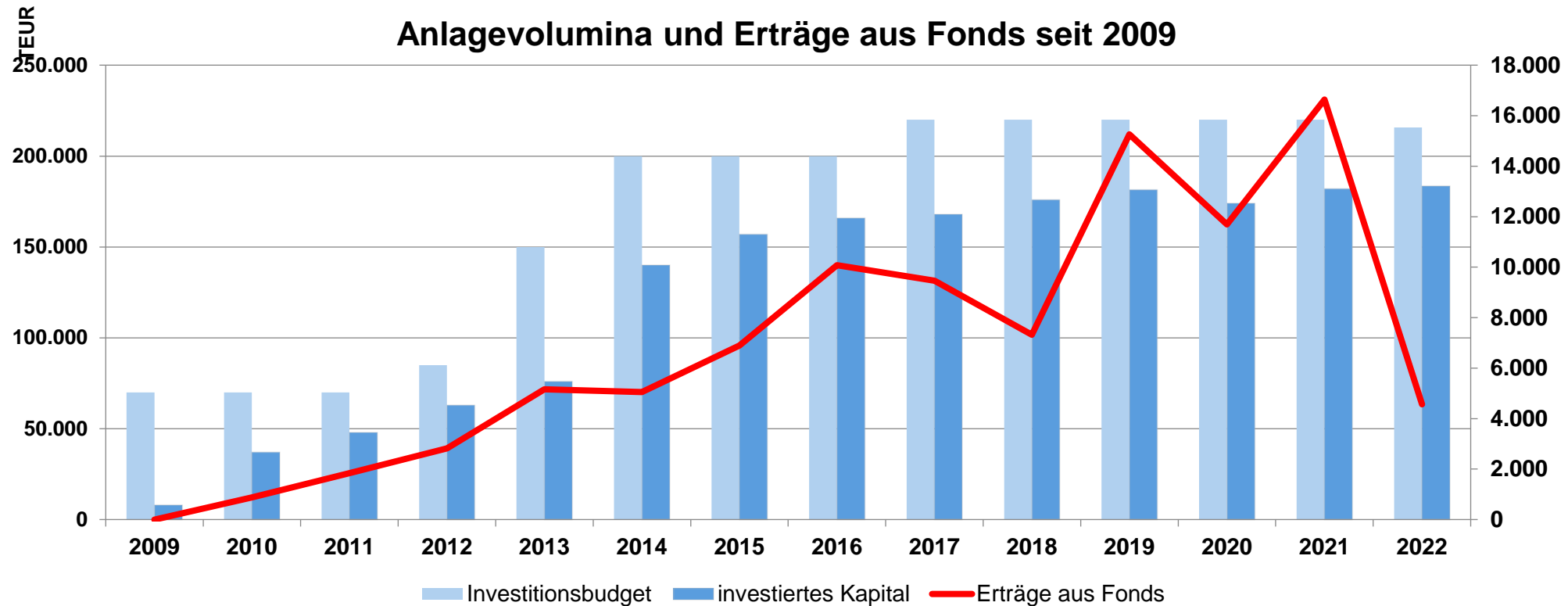
- Anlageuniversum: Immobilien / Pan Europäisch
- Investmentstil: **Core -> Value Add** (Management intensiver)
Anpassung der Risikoneigung: Leichte Veränderung von ausschüttungs- zu mehr wertorientierten Fonds.
- Segmente: Industrieimmobilien, Büro, Hotel
- Volumen: 90 Mio. €
- Budget: stufenweise auf 200 Mio. € als atmender Korridor
- Anlageform: Indirekt / aufsichtsrechtlich überwacht

Dritte Tranche

Spezialisten für wertorientierte Strategien

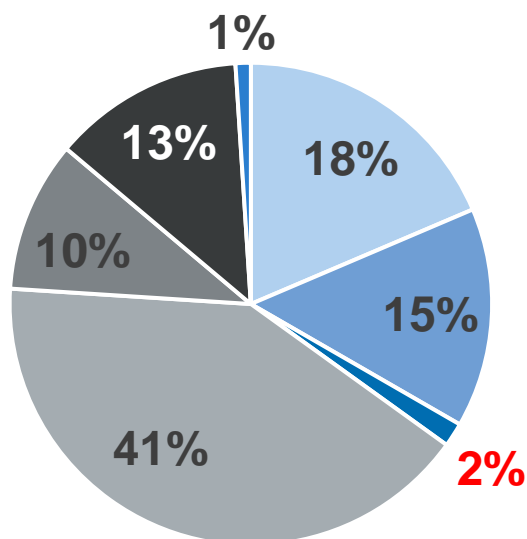
- Anlageuniversum: Immobilien / Pan Europäisch
- Investmentstil: **Value Add / opportunistisch**
(Management intensiver, wertorientierter)
- Segmente: Industrieimmobilien, Büro, Wohnen
- Volumen: 50 Mio. €
- Budget: 200 Mio. € als atmender Korridor
- Anlageform: Indirekt / aufsichtsrechtlich überwacht

Anlagevolumina, Budget & Erträge

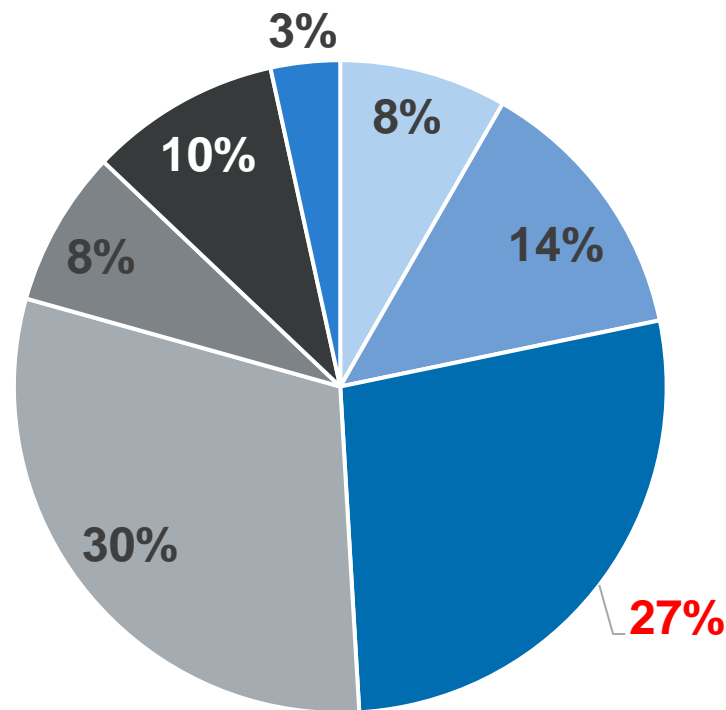


Entwicklung bilanziertes Vermögen (Erträge analog)

2009
Σ 501.574 TEUR



2022
Σ 665.478 TEUR



2009 - 2022

Invest in Immobilienfonds
von 8 Mio. kontinuierlich
auf 182 Mio. € angestiegen

■ Kassenbestand & Guthaben Kreditinstitute ■ Wohn-und Gewerbeimmobilien ■ Immobilienfonds ■ Erbbau ■ Forst ■ Pacht ■ Andere Vermögensgegenstände

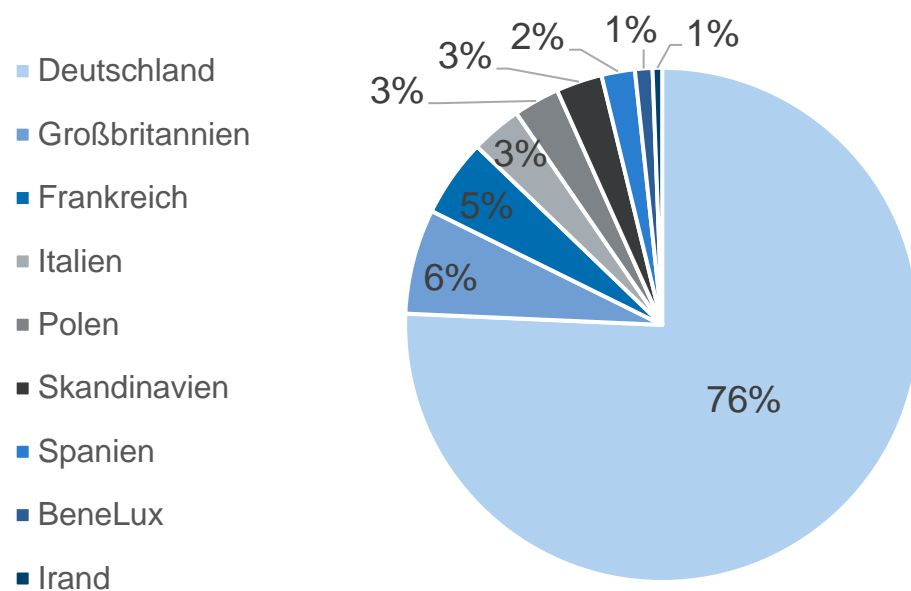


Ergebnis Portfolioaufbau

Ergebnis Portfolioaufbau

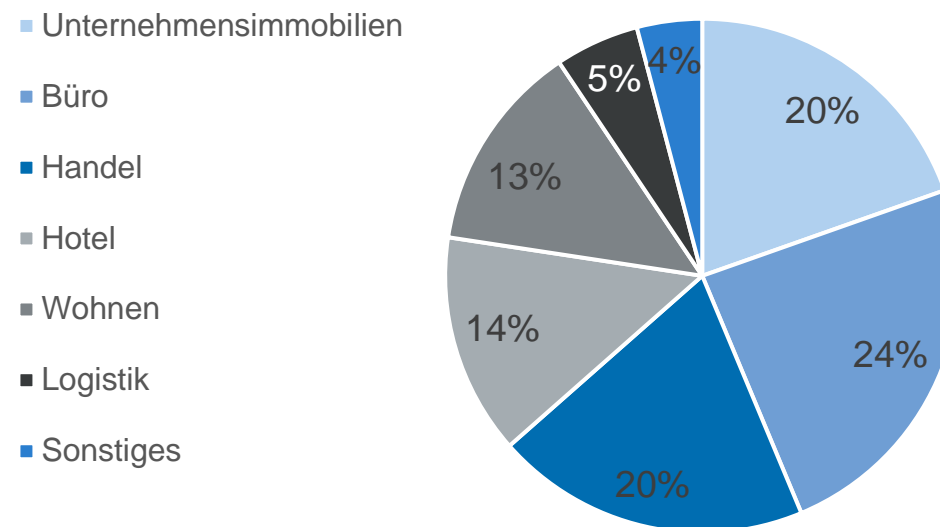
Struktur heute

Regionale Struktur



bezogen auf die investierten Mittel

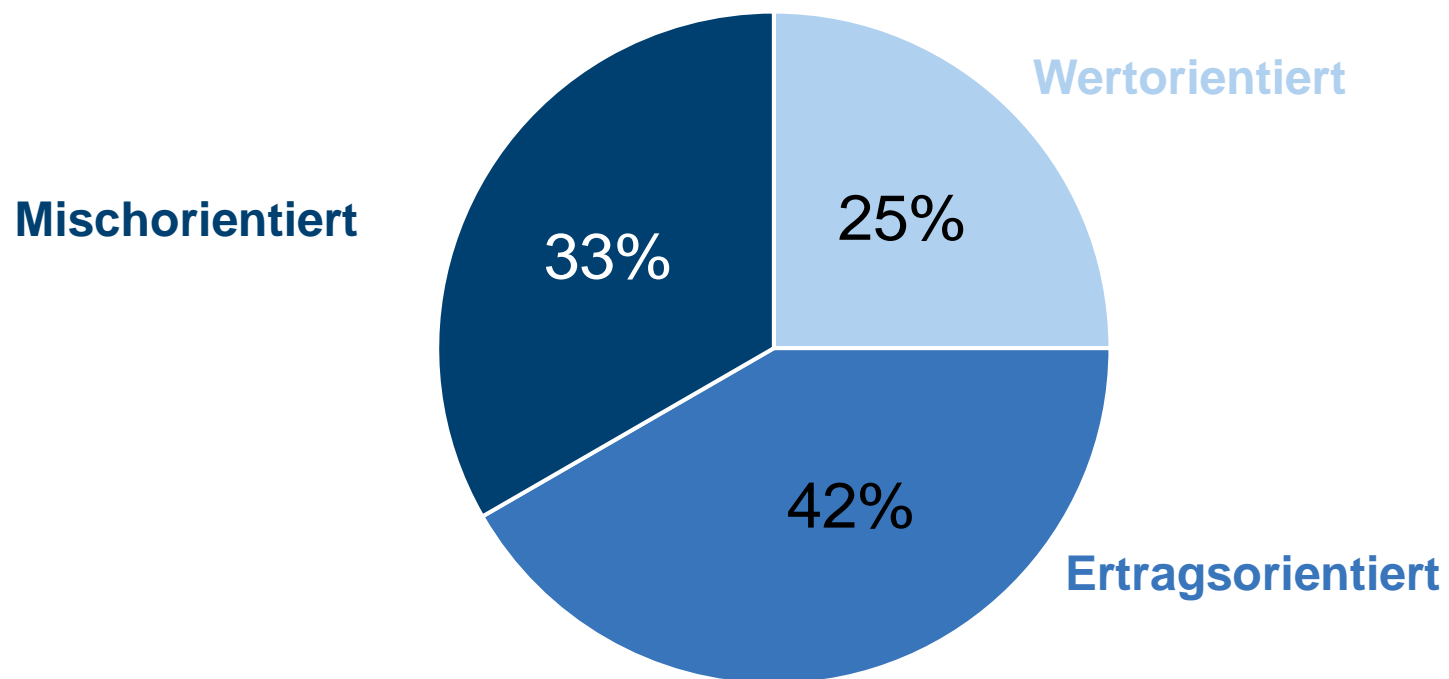
Sektorale Struktur



Anzahl Fonds beteiligt: 12

Anzahl Objekte der Fonds: 203

Investmentstil

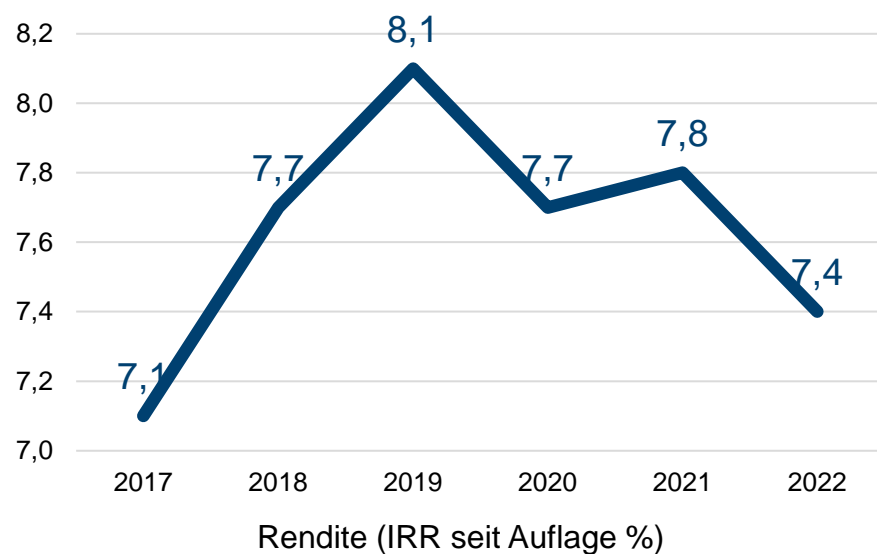


Anmerkung: Investmentstile Core / Core + / Value Add / opportunistisch nicht 1:1 in die Klassifikation zu übersetzen.

Ergebnis Portfolioaufbau

IRR

- Renditen Fondsebene: 4% bis 14%



Multiple & Co.

Rückflüsse vereinnahmt: 77 Mio. €

Multiple kumuliert: 1,55

Das Volumengewichtete Portfolio der Stiftung liegt in allen Betrachtungszeiträumen über 75% der am Markt beobachteten Ergebnisse

Ergebnis & Grenzen des Stiftungsportfolios



- Weitere Internationalisierung mit den bestehenden Volumina nicht optimal umsetzbar (Dominanz von Deutschland)
- „Neue“ Themen wie ESG noch nicht optimal umgesetzt
- Optimierung in der Administration und Gebührenstruktur eingeschränkt umsetzbar
- Sehr effiziente Kostenstruktur bei 35% der Erträge aus den Fonds

DANKE
SCHÖN

Ingo Strugalla

Geschäftsführender Vorstand



Vorstand@StiftungSchoenau.de



www.StiftungSchoenau.de



+49 6221 9109 100



Zähringer Str. 18
69115 Heidelberg