

Immobilieninvestments zum nachhaltigen Wachstum sozialer Organisationen



Von Dr. Frank Hinrichs
Geschäftsführer
Vivatus GmbH
Hamburg

Bei Investoren hat ein Umdenken stattgefunden: Finanzielle Rendite allein genügt nicht – Vermögensanlagen, die etwas Positives für die Gesellschaft oder die Umwelt beitragen, machen den aktuellen Trend aus. Finanzdienstleister haben entsprechende Angebote geschaffen: Im Hinblick auf ökologische Ziele gibt es bereits sehr differenzierte Angebote im globalen Kapitalmarkt. Für Anleger mit sozialer Motivation ist die Auswahl weit weniger attraktiv. In der Regel bieten sich nur Investments in internationale, börsenkotierte Werte an. Dabei kann der Investor die soziale Wirkung kaum einschätzen und er bekommt wenig emotionales Feedback.

Gleichzeitig gibt es in der Schweiz und in Europa vermehrt gemeinnützige Initiativen, die ihr grosses Potenzial aus eigener Kraft nicht ausschöpfen können. Sie bieten Wohnen und Coaching für Alleinerziehende, betreiben Schulen für Flüchtlingskinder oder Wohngruppen für demenzkranke Men-



und Birgit Werner
Immobilienexpertin
Vivatus GmbH
Küsnacht / Zürich

schon ... der laufende Betrieb ist sozial erfolgreich und wirtschaftlich solide geführt. Das nachhaltige Wachstum ist ihnen aber verwehrt, fehlt doch oftmals trotz hervorragender Arbeit das Eigenkapital für den Auf- und Ausbau der notwendigen Immobilien.

Partnerschaftliche Social Investments mit Immobilienfokus

Eine überzeugende Lösung für beide Gruppen ist ein partnerschaftliches Social Investment mit Immobilienfokus: privates Kapital und Know-how auf Zeit für nachhaltiges Wachstum.

So konnte eine integrative Schule, die Sophie-Scholl-Schule in Giessen, gleichermassen erfolgreich für Kinder mit Behinderung wie für Hochbegabte, mit einem neuen Gebäude erstmals die Jugendlichen bis zum Schulabschluss führen. Ein in diesen Themenstellungen erfahrener Intermediär wurde auf das Dilemma der Schule aufmerksam: grosse Nachfrage einerseits, keine Finanzierungsmöglichkeiten andererseits. Er

fand einen Investor, in dessen Auftrag und in enger Abstimmung mit der Schulleitung er den Businessplan formulierte. Beiräte mit Kompetenz für Management und professionelle Projektentwicklung der Immobilie sichern den Erfolg. Heute ist abzusehen, dass sich die Schule zum prominenten Vorbild in der Bildungslandschaft entwickelt, sie mit dem vereinbarten Kauf des Gebäudes eine robuste Bilanz für einen langjährigen Betrieb erhält und das Investment verzinst an den Investor zurückzahlt.

Der Lösungsansatz erscheint lapidar, doch birgt die Zusammenarbeit von Investoren mit sozialen Organisationen grosses Konfliktpotenzial. Eine Sensibilität für sozial engagierte Menschen muss gegeben sein, genau wie das Verständnis, die spezifischen Tätigkeiten der sozialen Organisation in ein nachhaltiges Geschäftsmodell zu übersetzen. Es sind die Bedürfnisse beider Parteien zu berücksichtigen unter der Prämisse, das Kapital geduldig, aber nicht naiv einzusetzen. Eine Steuerung aus Investorensicht unter Einhaltung partnerschaftlicher Grundsätze muss bis zum erfolgreichen Exit möglich sein.

Neue Form gesellschaftlichen Engagements

Das Interesse der Investoren an Direktinvestments in Immobilien für soziale Organisationen wächst. Sie erleben die soziale Wirkung, identifizieren sich mit dem sichtbaren Investment; neben dem Kapitalerhalt bzw. einer moderaten finanziellen Rendite schaffen sie die Grundlage für das nachhaltige Fortbestehen der sozialen Organisation – in einer neuen Form des gesellschaftlichen Engagements.

frank.hinrichs@vivatus.de
birgit.werner@vivatus.de
www.vivatus.de