

WHITE PAPER

Vorsichtiger Blick

Über die Stimmungslage im
Stiftungssektor und die
Perspektive auf Immobilien

Herausgeber

Kooperationspartner

Stiftungen suchen nach Stabilität

Unübersichtlich und wechselhaft. Mit diesen Attributen könnte man das Jahr 2025 bislang beschreiben, wenn man nicht zu gängigen Superlativen greifen möchte. Bundestagswahl und neue Koalition in Deutschland, Gewalt unter anderem in der Ukraine und dem Nahen Osten sowie neue Unsicherheiten und Handelskrisen, die häufig ihren Anfang in der Washingtoner Pennsylvania Avenue nehmen.

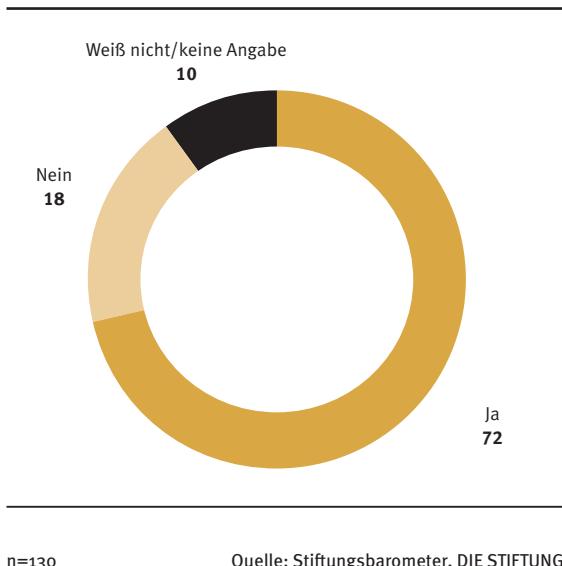
Trotz der Weltlage haben sich 130 Teilnehmer im Mai 2025 an den anonymen Fragebogen zum Deutschen Stiftungsbarometer gewagt, den die Redaktion unseres Magazins zweimal jährlich verschickt. Partner für das jüngste Stimmungsbild war der Immobilienspezialist Hahn-Gruppe, der die Themenfragen mitgestaltete.

Entsprechend liegt der Schwerpunkt dieses Whitepapers auf der Perspektive des Sektors bezüglich der Assetklasse. Auf der Teilnehmerseite der Umfrage zeigt sich ein vertrautes Bild: Die Hälfte der Antwortgeber sind als ehrenamtliche Stiftungsvorstände tätig. Knapp zehn Prozent sind hauptamtliche Geschäftsführer, gefolgt von Kuratoriumsmitgliedern sowie Projekt- oder Bereichsleitern (beide rund sieben Prozent). Die Barometerteilnehmer vertreten wie gewohnt Stiftungen ganz unterschiedlicher Größe: Mehr als fünf Prozent gaben den aktuellen Zeitwert des Stiftungsvermögens mit mehr als 100 Millionen Euro an, etwa 20 Prozent mit mehr als zehn Millionen Euro und rund 42 Prozent mit mehr als einer Million Euro.

Zu den Rahmenbedingungen zählt auch der Blick auf die rechtliche Situation. Seit dem Bruch der Ampelregierung hat sich rechtlich für Stiftungen wenig geändert. Das zeigt sich bei der Bewertung, die sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert hat, wenngleich sie in der Gesamtbetrachtung verhalten optimistisch bleibt. Etwa 22 Prozent der Befragten beurteilen die rechtliche Situation ihrer Stiftung als „sehr gut“ (Vorjahreswert 21 Prozent), knapp 49 Prozent vergeben die Note „gut“ (zuvor 45 Prozent). 22 Prozent der Teilnehmer bewerten die Lage als „befriedigend“. Negative Einschätzungen („schlecht“ oder „sehr schlecht“) machen zusammen etwa fünf Prozent aus.

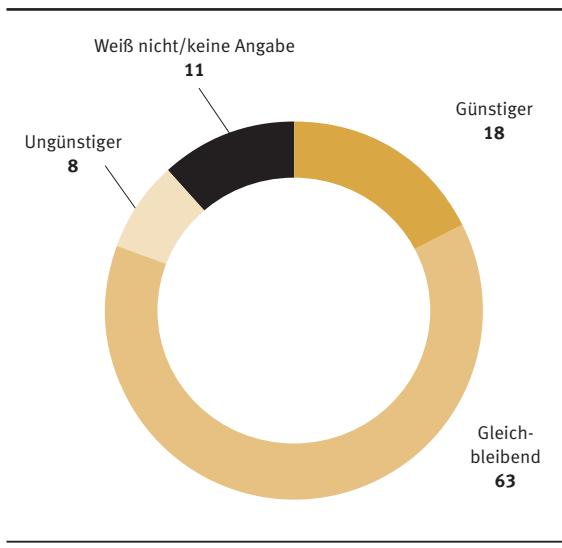
Mit 85 Prozent rechnet das Gros der Studienteilnehmer mit einer gleichbleibenden rechtlichen Situation. Lediglich fünf Prozent erwarten noch eine Verbesserung, während vier Prozent eine Verschlechterung befürchten. Im vorangegangenen Jahr gingen noch 75 Prozent von gleichbleibenden Bedingungen aus, während 15 Prozent eine Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen antizipierten. Auch wenn der Koalitionsvertrag bei Erscheinen von Verbandsseite positiv aufgenommen wurde, bekommen Union und SPD offenbar keinen Vertrauenvorschuss.

1. Konnten Sie in den vergangenen zwölf Monaten all Ihre geplanten Stiftungsprojekte verwirklichen beziehungsweise Ihre Förderzusagen einhalten? (in Prozent)



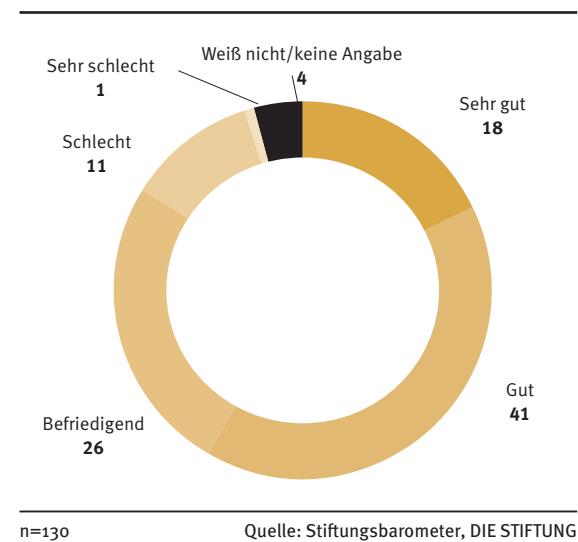
In Sachen Wirkungsbewertung verändert sich die Lage aus Sicht der Teilnehmer kaum. Der Block der hohen oder sehr hohen Einschätzung macht weiterhin 66 Prozent aus. Mittlere Wirkung liegt mit 23 Prozent zwei Punkte unter dem Vorjahr. Der Negativbereich ist insgesamt von vier auf sechs Prozent angestiegen. Auffälliger ist die Veränderung in einer anderen Frage, die im Barometer standardmäßig gestellt wird: jene nach der Verwirklichung aller geplanten Projekte in den vergangenen zwölf Monaten vor der Umfrage. Hier ging die Zahl der Ja-Antworten von 79 Prozent auf 72 Prozent zurück, der Nein-Anteil ist von zehn auf 18 Prozent gestiegen.

2. Wie wird sich die Situation in der Projektarbeit in den kommenden zwölf Monaten im Vergleich zur aktuellen Situation entwickeln? (in Prozent)



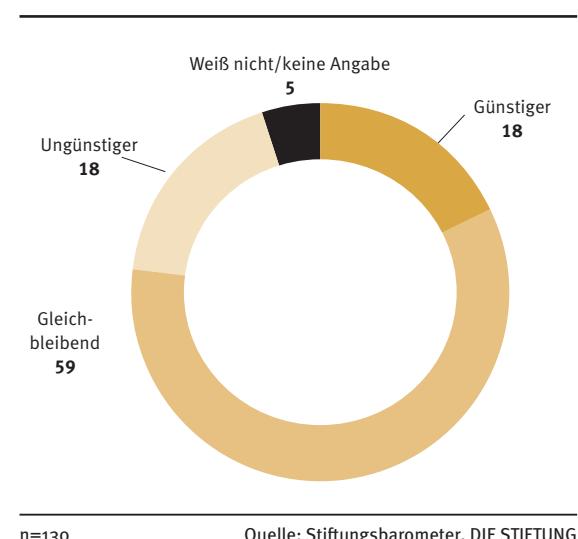
Eine Eintrübung zeigt sich auch beim Ausblick auf den Kernaspekt Projektarbeit. Hier erwarten acht statt wie im Vorjahr vier Prozent der Antwortgeber eine ungünstigere Entwicklung in den kommenden zwölf Monaten. 63 statt 58 Prozent gehen von keiner Veränderung aus. 18 statt 25 Prozent geben optimistisch die Aussicht auf günstigere Bedingungen zu Protokoll. Darüber hinaus haben wir die Teilnehmer auch nach ihrer Einschätzung zur aktuellen Lage der Projektarbeit gefragt. Auch hier gibt es im Vergleich zum Vorjahr Abweichungen. 54 Prozent statt zuvor 62 Prozent bewerten die Situation in der Projektarbeit als gut oder sehr gut. Die Differenz scheint zum Teil ins Feld „befriedigend“ (22 statt 18 Prozent) gewandert zu sein. Die Urteile „schlecht“ und „sehr schlecht“ liegen mit neun Prozent nur einen Prozentpunkt höher als in der Vorjahresumfrage.

3. Wie beurteilen Sie die aktuelle Situation Ihrer Stiftung in Hinblick auf die Finanzlage? (in Prozent)



Grundlage für die Stiftungsarbeit sind die Finanzen und die laufenden Erträge. Hier hat sich einiges getan. Zwischen der Befragung im Sommer 2024 und der jetzigen Erhebung liegen nicht nur zwölf Monate, sondern in der Eurozone auch sieben Zinssenkungsschritte. Mit ihnen reduzierte die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz von 4,5 auf nun 2,4 Prozent. Und drehte damit an den Stellschrauben maßgeblicher Assetklassen wie Anleihen, Aktien und Immobilien. Die Finanzlage der Stiftungen knüpft insgesamt an die Vorjahreswerte an, allerdings mit leichten Verschiebungen. 41 Prozent bewerten die aktuelle Situation als „gut“, das entspricht dem Wert im vergangenen Jahr – dafür sinkt der Anteil der sehr guten Bewertungen nun um drei Punkte auf 18 Prozent. Die schlechten und sehr schlechten Einschätzungen sind von acht auf zwölf gestiegen. Das Urteil „befriedigend“ liegt wie im Vorjahr bei 26 Prozent.

4. Wie wird sich die Finanzlage Ihrer Stiftung in den kommenden zwölf Monaten im Vergleich zur aktuellen Situation entwickeln? (in Prozent)



Auch die Stiftungswelt ist von der volatilen Lage und der globalen Unsicherheit betroffen, die von gewalttamen Konflikten, wirtschaftlicher Abkühlung und auflohernden Zollvorhaben herrührt. Entsprechend nachvollziehbar ist die Eintrübung der Erwartungen hinsichtlich der finanziellen Lage. Zwar hat sich die Zahl derer, die von einer gleichbleibenden Entwicklung ausgehen, etwas verändert und liegt nun mit 59 Prozent um fünf Punkte höher. Doch der Anteil der Optimisten ist deutlich zurückgegangen: In der Juni-ausgabe 2024 konnten wir berichten, dass 33 Prozent eine günstigere Finanzlage in den kommenden zwölf Monaten erwarten. Heute gehen davon noch 18 Prozent aus. Ebenso viele rechnen mit einer ungünstigeren Entwicklung. Im Vorjahr waren es noch sieben Prozent. Welt- und Wirtschaftslage scheinen Wirkung zu zeigen.

5. Anteil verschiedener Assetklassen an der Vermögensanlage

(in Prozent)

Möglichst risikolose Anleihen



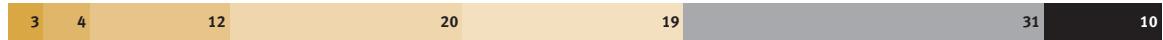
Renditestärkere, risikantere Anleihen



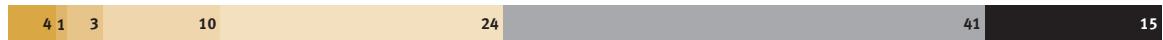
Immobilien (Direktinvestments oder Fonds)



Aktien



ETFs



Unternehmensbeteiligungen/Private-Equity-Fonds



Sachanlagen (Container, Wald etc.)



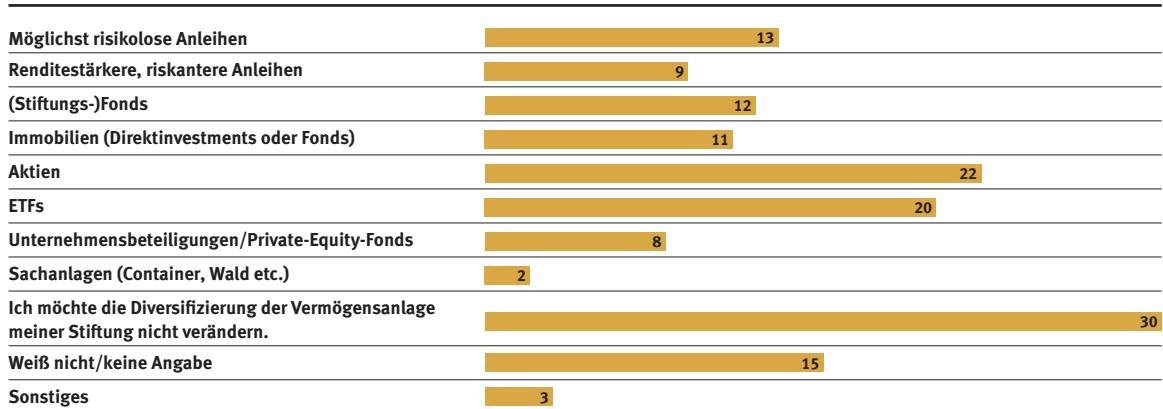
█ 80 Prozent und mehr
 █ 60 bis unter 80 Prozent
 █ 40 bis unter 60 Prozent
 █ 20 bis unter 40 Prozent
 █ Bis unter 20 Prozent
█ Keinen Anteil
 █ Weiß nicht/keine Angabe

n=124

Quelle: Deutsches Stiftungsbarometer

Immobilien gelten als geradezu typisch für die klassische Stiftung, doch nicht alle Vertreterinnen der Rechtsform halten die Assetklasse im Portfolio. 35 Prozent der Antwortgeber geben zu Protokoll, dies nicht zu tun. Auf der anderen Seiten der Skala finden sich acht Prozent der Stiftungen ein, die 80 Prozent und mehr in Immobilien halten – direkt oder im Fondsmantel. Für das Gros der Stiftungen, die Immobilien halten, sind diese allerdings eine, wenn auch mitunter beträchtliche, Beimischung. 40 Prozent bewegen sich dabei in einem Bereich zwischen einem und unter 60 Prozent der Anlagesumme. Zum Vergleich: Bei Aktien liegen nur noch drei Prozent der Antwortgeber in der höchsten Anteilstufe von 80 und mehr Prozent, bei ETFs, die sich ebenfalls besonders für Aktien eignen, vier Prozent. Dass an der Börse gehandelte Vermögensanteile vergleichsweise niedrig ausfallen, entspricht der Erfahrung früherer Befragungen. Auch wenn die Werte gegenüber der Vorjahresbefragung leicht gestiegen sind: Weiterhin ist bei fast 20 Prozent der Teilnehmer bei einer Aktienquote von unter 20 Prozent Schluss. Im Fall der möglichst risikolosen Anleihen ist weiterhin das niedrigste Volumen am häufigsten: 20 gegenüber im Vorjahresbarometer 19 Prozent halten bis unter 20 Prozent dieser Rentenpapiere, 16 statt elf Prozent halten zwischen 20 und unter 40 Prozent. Zurückgegangen sind hingegen die oberen drei Volumina: von 23 auf nun 17 Prozent. Bei den renditestärkeren und damit risikanteren Anleihen sind die Schwankungen gering. Diese Anlagemöglichkeit bleibt bei Stiftungen offenbar eine Nische. Ganz zu schweigen von Sachanlagen wie Wald und die in der Vergangenheit medial unangenehm aufgefallenen Container-Investitionen. Auch Unternehmensbeteiligungen und Private-Equity-Investments bleiben Stiftungen eher fremd, sicherlich auch aufgrund der notwendigen Volumina.

6. In welche Anlageform(en) möchten Sie im Rahmen Ihrer langfristigen Anlagestrategie mehr investieren? (in Prozent)

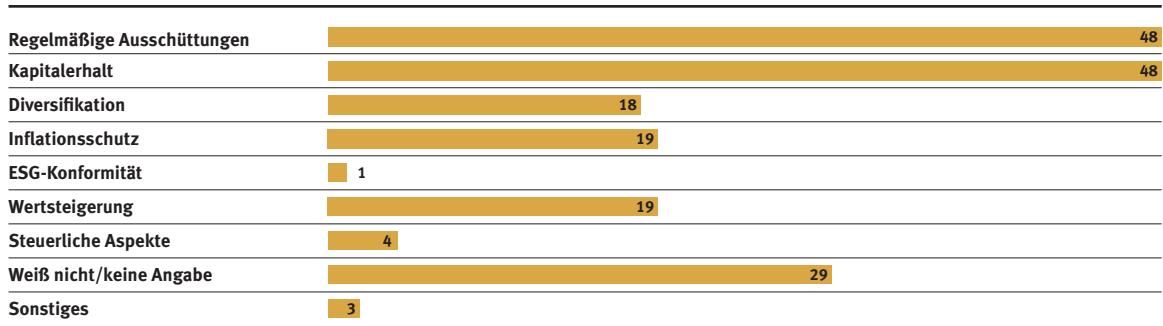


n=122, Mehrfachnennung möglich

Quelle: Stiftungsbarometer, DIE STIFTUNG

In der langfristigen Anlagestrategie setzt sich der Trend zu mehr Diversifikation und höherer Risikobereitschaft fort. Der Trend zu mehr Engagement in Aktien und ETFs hält an: 22 Prozent der Stiftungen planen, künftig stärker in Aktien zu investieren, 20 Prozent wollen ETFs ausbauen. Damit bleiben diese beiden Assetklassen die bevorzugten Renditebausteine. Das Interesse an möglichst risikolosen Anleihen sinkt weiter: Nur noch 13 Prozent der Befragten möchten diese Position ausbauen, nach 16 Prozent im Vorjahr. Zwölf Prozent der Befragten planen, Stiftungsfonds in ihrem Portfolio zu stärken (Vorjahr zehn Prozent), und bei Immobilien sinkt der Anteil derjenigen, die mehr investieren wollen, auf elf Prozent (Vorjahr 17 Prozent).

7. Welche Ziele verfolgen Sie mit Immobilienanlagen primär/würden Sie verfolgen? (in Prozent)

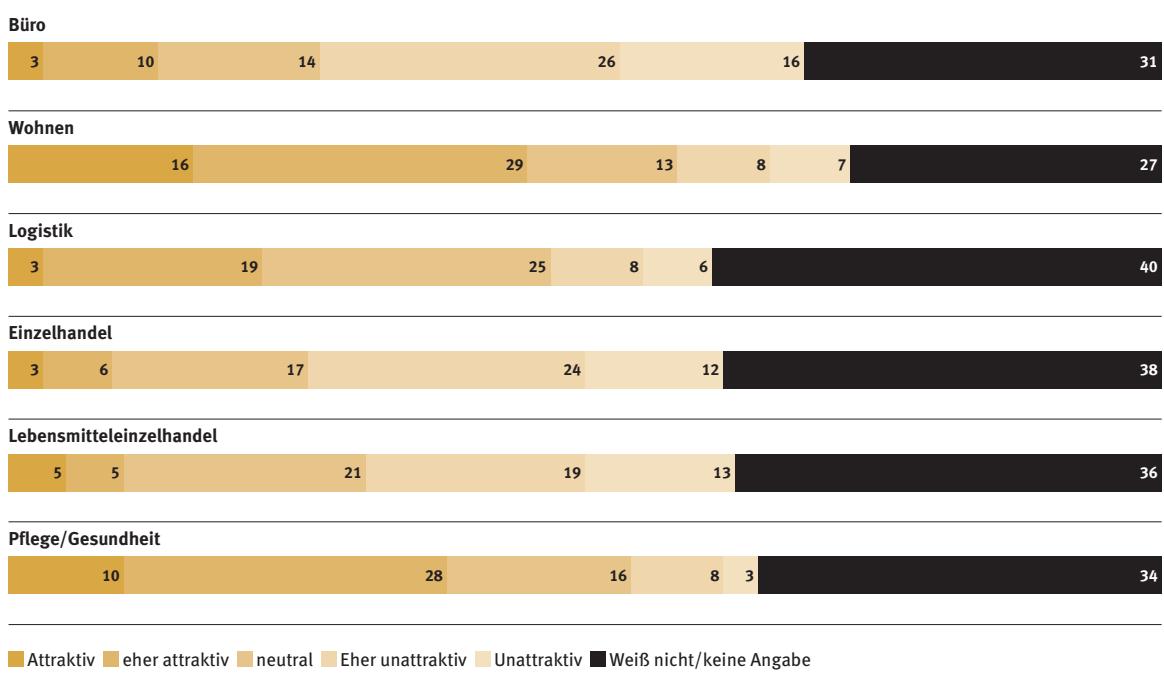


n=119, Mehrfachnennung möglich

Quelle: Stiftungsbarometer, DIE STIFTUNG

Dem Komplex Immobilien widmen sich die Themenfragen des diesmaligen Stiftungsbarometers. Wenn es um die Ziele von Immobilienanlagen in ihrer Stiftung geht, nennen die Teilnehmer sowohl regelmäßige Ausschüttungen als auch Kapitalerhalt mit jeweils 48 Prozent deutlich am häufigsten. Dahinter folgen Inflationsschutz, der im Kapitalerhalt implizit, aber nicht unbedingt real steckt, und Wertsteigerung mit 19 sowie Diversifikation mit 18 Prozent. ESG-Aspekte sind bei dieser Thematik offenbar ein Nebenthema und werden kaum genannt. Damit scheinen Charakterzüge wie Stabilität und Defensivcharakter die Assoziation der Entscheider mit der Assetklasse zu sein. Trotz der Erschütterungen durch die abrupte Wende nach der langen Niedrigzinsphase im Jahr 2022 und anderen Unsicherheitsfaktoren.

8. Wie bewerten Sie aktuell die Attraktivität folgender Nutzungsarten von Immobilien als Investment? (in Prozent)

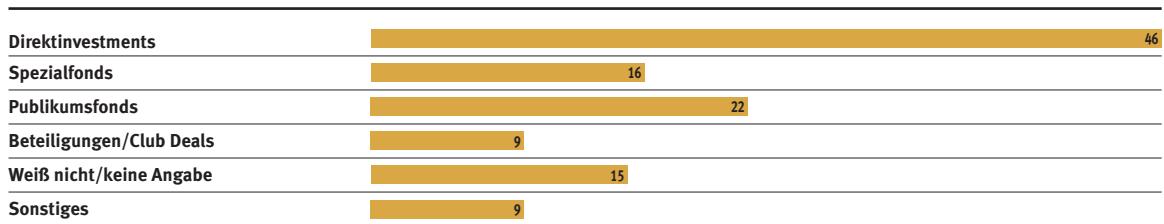


n=116

Quelle: Deutsches Stiftungsbarometer

Der Blick auf die Arten von Immobilieninvestments fällt unterschiedlich aus. Büroimmobilien etwa sehen die Teilnehmer zu rund 40 Prozent als unattraktiv oder eher unattraktiv. Positiv äußern sich 13 Prozent, 14 Prozent neutral. Nicht festlegen wollen sich 31 Prozent. Wie zu erwarten, erreichen Wohnimmobilien den höchsten positiven Wert: 45 Prozent der Antwortgeber äußern eine zumindest eher attraktive Bewertung – trotz aller Unsicherheiten. Recht dicht dahinter in Sachen Attraktivität sind mit 37 Prozent im positiven Feld Immobilien im Bereich Pflege und Gesundheit. Sie schlagen auch den Einzelhandel um Längen in Sachen Beliebtheit. Hier ist nur eine geringe Unterscheidung zwischen Einzelhandel und Lebensmitteleinzelhandel erkennbar – auch wenn Letzterer deutlich weniger mit der Digitalisierung zu kämpfen hat als der optionale Konsum, der sich zunehmend ins Internet verlagert.

9. Wie investiert Ihre Stiftung in Immobilien? (in Prozent)



n=87, Mehrfachnennung möglich

Quelle: Stiftungsbarometer, DIE STIFTUNG

Die beliebteste Art, in Immobilien zu investieren, unter den Teilnehmern des Stiftungsbarometers 1/2025 ist das Direktinvestment. 46 Prozent der Stiftungen, die die Assetklasse nutzen, tun dies in dieser Form – nicht selten geben Stifter selbst Immobilien ins Vermögen der Rechtsform. Spezial- und Publikumsfonds erreichen zusammen mit 38 Prozent einen ähnlichen Wert. Beteiligungen und Club Deals, also der Zusammenschluss mehrerer Investoren, sind nur für ein knappes Zehntel aktuell relevant.

„Wollen noch mehr Investoren für Nahversorgung begeistern“

Im Gespräch mit Paschalis Christodoulidis, Hahn-Gruppe, über den Themenschwerpunkt Immobilien, Anlageziele und fehlende Differenzierung. Das Interview führte Stefan Dworschak

Im Vergleich zur Vorjahresumfrage erwarten deutlich mehr Stiftungen eine ungünstige Entwicklung der finanziellen Situation. Machen sich Unsicherheiten an den internationalen Kapitalmärkten bei Ihnen in der Immobiliennachfrage bemerkbar?

— **Paschalis Christodoulidis:** Keineswegs. Über unsere Vertriebskanäle stellen wir vielmehr fest, dass das Interesse an unseren Immobilienangeboten gestiegen ist. Unsere Assetklasse der versorgungsorientierten Einzelhandelsimmobilien hat sich in der Vergangenheit als äußerst resilient erwiesen. Für die langfristigen Mietverträge mit namhaften Betreibern wie Edeka, Rewe, Kaufland & Co. sind kurzfristige Schwankungen an den internationalen Kapitalmärkten weitgehend unerheblich – die Stabilität und Verlässlichkeit dieser Mieter steht für Anleger im Vordergrund.

Sie haben für das Stiftungsbarometer Fragen zu diesem Themenkomplex eingebracht. Werfen wir also einen Blick auf den Immobilienanteil in Stiftungsportfolios: Ein Drittel gibt an, über keinerlei Immobilieninvestitionen zu verfügen, bei 27 Prozent der Teilnehmer macht die Assetklasse 26 Prozent oder mehr aus. Bei 16 Prozent gar mehr als 50 Prozent. Wie schauen Sie auf diese Verteilung?

— **Christodoulidis:** Immobilien spielen zweifellos eine wichtige Rolle in der Diversifikation von Stiftungsportfolios, wobei die genaue Gewichtung stets von den individuellen Zielen und Rahmenbedingungen der jeweiligen Stiftung abhängt. Dass der Anteil der Direktinvestitionen



© Hahn-Gruppe

Paschalis Christodoulidis ist Prokurist und Leiter Vertrieb der Hahn-Gruppe.

mit 46 Prozent relativ hoch ist, überrascht mich nicht – häufig ist die Immobilie das Erstinvestment einer Stiftung.

Regelmäßige Ausschüttungen und Kapitalerhalt nennen die Teilnehmer mit Abstand am häufigsten als Begründung für ihre Investition in Immobilien. Entspricht das Ihrer Erfahrung bei Kunden?

— **Christodoulidis:** Das entspricht auch unserer Erfahrung und insbesondere unseren Anlagezielen: Für die meisten unserer Kunden stehen regelmäßige Ausschüttungen sowie der Kapitalerhalt klar im Vordergrund. Überrascht hat mich, dass der Inflationsschutz, den immerhin knapp ein Fünftel als Grund für Immobilieninvestitionen nennt, nicht noch stärker gewichtet wurde. Gerade für Stiftungen ist dieser Aspekt aus unserer Sicht von zentraler Bedeutung.

Sind die Antwortgeber dafür bei der Wertsteigerung zu optimistisch? Fast 20 Prozent nennen das als Grund.

— **Christodoulidis:** Für uns stehen die Wertsteigerungen nicht im Fokus, und wir kommunizieren diese auch nicht als primäres Anlageziel. Unser Schwerpunkt liegt vielmehr auf Stabilität und nachhaltigem Kapitalerhalt. Die Wertentwicklung ist zudem von Faktoren abhängig, die teilweise außerhalb unseres Einflussbereiches liegen – beispielsweise der Zinsentwicklung.

Werfen wir einen Blick auf die unterschiedlichen Anlageformen. Wohnen als Kernform wird beispielsweise als recht attraktiv bewertet, Einzelhandel im Bereich Lebensmittel sehen die Antwortgeber hingegen skeptisch. Überrascht Sie das?

— **Christodoulidis:** Das ist ein interessantes Ergebnis! Die Zurückhaltung gegenüber dem allgemeinen Einzelhandel ist vor dem Hintergrund des digitalen Wandels nachvollziehbar. Beim Lebensmittel-Einzelhandel greift diese Sichtweise hingegen zu kurz. Diese Assetklasse fokussiert auf die Nahversorgung der Bevölkerung und zeichnet sich durch eine besonders stabile Nachfragesituation und langfristige, indexierte Mietverträge aus. Das macht sie weitgehend unabhängig von konjunkturellen Schwankungen. Das besondere Potential wird im Stiftungskontext noch zu wenig wahrgenommen. Daraus können wir wichtige Schlüsse ziehen. Unser Ziel ist es, noch mehr Investoren für das stabile Fundament der Nahversorgung zu begeistern.

IMPRINT:

Verlag F.A.Z. BUSINESS MEDIA GmbH – Ein Unternehmen der F.A.Z.-Gruppe • Redaktion DIE STIFTUNG, Pariser Straße 1, 60486 Frankfurt am Main, Telefon: +49 (0) 69/75 91-26 14, E-Mail: redaktion@die-stiftung.de, Internet: www.die-stiftung.de • Layout Nicole Bergmann, Nina Jochum, F.A.Z. BUSINESS MEDIA • Haftungsausschluss Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts von „DIE STIFTUNG – Deutsches Stiftungsbarometer“ übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. • Genderhinweis Wir streben an, gut lesbare Texte zu veröffentlichen und in unseren Texten alle Geschlechter abzubilden. Das kann durch Nennung des generischen Maskulinums, Nennung beider Formen („Unternehmerinnen und Unternehmer“ bzw. „Unternehmer/-innen“) oder die Nutzung von neutralen Formulierungen („Studierende“) geschehen. Bei allen Formen sind selbstverständlich immer alle Geschlechtergruppen gemeint – ohne jede Einschränkung. Von sprachlichen Sonderformen und -zeichen sehen wir ab.