

**Stand April 2020**

**Anlagerichtlinien der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg  
zur Bewirtschaftung des Kapital- und Immobilienvermögens des Grundstocks,  
der rechtlich unselbständigen Stiftungen  
und der öffentlich rechtlichen Stiftung  
„Vereinigte Studienstiftungen Verwaltung“  
(Körperschaftsvermögen der Universität)**

**1. Ziele der Vermögensanlage / Programmsätze**

- 1.1. Eine konservative und auf Wertbeständigkeit angelegte Anlagepolitik bestimmt diese Richtlinie. Dabei sollen Sicherheitsinteressen, Ertragskraft und Nachhaltigkeit mit den vorrangig zu verwirklichenden gemeinnützigen Zwecksetzungen des Körperschaftsvermögens in Einklang gebracht werden. Diese Ziele müssen beachtet werden und sich an dem finanzwirtschaftlichen Risiko der Verpflichtungen des Kapitalvermögens orientieren. Von der Richtlinie umfasst sind die Anlageklassen Renten, Aktien und Immobilien.
- 1.2. Durch die Struktur der Kapitalanlagen und Immobilienanlagen soll gewährleistet werden, dass das Körperschaftsvermögen langfristig in der Lage bleibt ordentliche Fördermittel zur Erfüllung der Stiftungszwecke zu erwirtschaften und zugleich den realen Kapitalerhalt durch einen marktüblichen Anlageerfolg sicherzustellen. Bei der Erfüllung dieser Anforderungen ist die Einhaltung eines angemessenen Verhältnisses von Ertrag und Risiko zu berücksichtigen.
- 1.3. Kommt es aufgrund von Änderungen in der Wertpapierqualität und/oder aufgrund von Änderungen der Buchwerte zu einer Nichteinhaltung der Anlagerichtlinie, dann ist diese unter Berücksichtigung der Ziele der Vermögensanlage baldmöglichst wieder einzuhalten.

**2. Verwaltung des Kapitalvermögens**

- 2.1. Zum Substanzerhalt sind freie Rücklagen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu bilden. Für den realen Kapitalerhalt ist ein Inflationsausgleich in Höhe der Inflationsrate in die Kapitalerhaltungsrücklage einzubringen, sofern dies steuerlich zulässig ist. Nach § 62 Abs. 1 Nr. 3 Abgabenordnung i.d. Fassung vom 01.02.2013 können höchstens 1/3 des Überschusses der Einnahmen über die Kosten aus der Vermögensverwaltung und darüber hinaus höchstens 10 % der sonstigen nach § 55 Abs. 1 Nr. 5 Abgabenordnung zeitnah zu verwendenden Mittel in eine Rücklage eingebracht werden.
- 2.2. Das Kapitalvermögen ist so anzulegen, dass die notwendige Zahlungsfähigkeit gewährleistet ist.
- 2.3. Das Grundstockkapital/Stiftungskapital darf keinesfalls – auch nicht vorübergehend – zur Deckung von laufenden Haushaltsausgaben verwendet werden.

- 2.4. Bei der Anlage ist auf eine ausreichende Diversifikation, d.h. Mischung und Streuung der einzelnen Anlageklassen, Einzeltitel und deren Aussteller zu achten.
- 2.5. Die ordentlichen Erträge dienen zur Finanzierung der laufenden Haushaltsausgaben (Personalkosten, Sachausstattungen, Weiterbildung) und der Ausschüttung von Fördermitteln.
- 2.6. Alle Konten, Wertpapiere und Depots müssen auf den vollen Namen des Grundstockvermögens oder der betroffenen Stiftung lauten.

### 3. Geldanlagen / Anlageformen

Alle prozentualen Angaben in dieser Richtlinie beziehen sich auf den Buchwert des Kapitalvermögens des jeweiligen Sondervermögens. Die Kapitalstöcke werden vorrangig in Euro-denominierten Vermögenswerten angelegt. Andere Geldanlagen als die unter Ziff. 3.1. genannten sind nicht zulässig.

3.1. Das **Grundstock-/Stiftungskapital und die freien Rücklagen** sind neben Immobilien (Ziffer 4) unter Berücksichtigung der Gesamtvermögenssituation in folgende Kapitalanlageformen anzulegen:

3.1.1. Von den jeweiligen einzelnen Kapitalstöcken sind mindestens **20%** in folgenden Anlageformen anzulegen:

a. Geldanlagen (Einlagen, Termingelder, Tagesgeldkonten, Sparbücher) dürfen nur auf Konten von Banken, öffentlich-rechtlichen und anderen Kreditinstituten unterhalten werden, soweit diese Institute Mitglied einer Einlage-sicherungseinrichtung oder die Geldanlagen durch einen Garantiefonds gesichert sind.

b. Festverzinsliche Wertpapiere (Renten/Rentenfonds) mit regulären Zins- und Tilgungsvereinbarungen, wie Staatsanleihen, Pfandbriefe, und Schuldtitel, die durch eine Einlagesicherung erfasst sind. Wertpapiere müssen beim Erwerb ein Durchschnittsrating von mindestens Aa3 aufweisen. Die Anleihen müssen auf Euro lauten.

3.1.2. Bis zu **45%** der einzelnen Kapitalstöcke können in festverzinslichen Wertpapieren (Renten/Rentenfonds) mit regulären Zins- und Tilgungsvereinbarungen, wie Inhaberschuldverschreibungen, Industrie- oder Unternehmensanleihen mit einem Durchschnittsrating beim Kauf von mindestens Baa3 (Investment-Qualität) angelegt werden. Die Anleihen müssen auf Euro lauten.

Bei einer Verschlechterung des Ratings innerhalb der Investment-Qualität während der Laufzeit müssen diese Papiere nicht verkauft werden. Bei Unterschreitung des Durchschnittsratings Baa3, bzw. dem Verlassen der Investment-Qualität, sind die Papiere zu verkaufen.

3.1.3. In Aktien/Aktienfonds/Genussscheine dürfen maximal **35%** der einzelnen Kapitalstöcke angelegt werden. Diese Aktien sind in Werte aus dem DAX, dem

MDAX und dem Euro-Stoxx-50 anzulegen. Davon abweichend können 50 % der maximal zulässigen Aktienquote in Werte aus dem Dow Jones, S&P 500, NASDAQ, SMI, Nikkei 225, FTSE 100 oder MSCI World investiert werden.

- 3.1.4. In speziell für Stiftungen konzipierte Fonds/Mischfonds darf investiert werden, sofern das Durchschnittsrating mindestens Baa3 (Investment-Qualität) entspricht.
- 3.1.5. Darlehen sind als Form der Kapitalanlage als genehmigungspflichtige Ausnahme durch das Rektorat zugelassen.
- 3.2. Die Mittel der zweckgebundenen Rücklagen und die Mittel des laufenden Bedarfs dürfen unter Berücksichtigung des geplanten Bedarfs nur in den unter 3.1.1. dargestellten Anlageformen a. und b. angelegt werden.

Die Anlage in Aktien, Unternehmensanleihen und ähnliche Wertpapiere ist hier um Verlustverkäufe zu vermeiden, ausgeschlossen.

- 3.3. Aus der Vermögensanlage werden Unternehmen ausgeschlossen, deren Kerngeschäft auf der Exploration, der Förderung, dem Transport und dem Vertrieb von, oder der Energiegewinnung aus fossilen und nuklearen Energieträgern (Kohle, Öl, Gas, Uran) beruht. Es werden darüber hinaus Unternehmen ausgeschlossen, die im Kerngeschäft Militärwaffen und/oder Militärmunition herstellen oder vertreiben. Betreiben Unternehmen die oben genannten Geschäftsfelder zusätzlich neben ihrem Kerngeschäft, sollen sie ebenfalls nicht bei der Vermögensanlage berücksichtigt werden.

#### **4. Immobilien als Anlageform**

Immobilien als Vermögensbestandteil sind in ihren Erträgen stabil und langfristig planbar. Dem Vermögen steht der Sachwert als Sicherheit gegenüber. Es besteht ein geringes Inflationsrisiko, regelmäßige Erträge sind gewährleistet.

##### **4.1. Vermietung**

Die Vermietung der Immobilien des Körperschaftsvermögens erfolgt grundsätzlich an Bedienstete der Universität bzw. des Universitätsklinikums.

Die Miethöhe richtet sich nach den Vorgaben des aktuellen Mietspiegels. Mieterhöhungen werden bis zur Grenze des gesetzlich zulässigen Höchstwerts vorgenommen.

Bei Neuvermietungen wird der aktuelle Mietspiegel herangezogen. Auf die nach Mietspiegel berechnete Kaltmiete wird ein Zuschlag von bis zu 10% erhoben.

##### **4.2. Werterhalt des vorhandenen Bestandes**

Für Instandhaltung und Renovierung sollen im langjährigen Mittel ca. 2% des Anschaffungswertes / Gebäudewertes pro Jahr aufgewendet werden.

### **4.3. Immobilienverwaltung**

Grundsätzlich erfolgt aufgrund der hohen Kosten keine Fremdverwaltung für die Immobilien des Körperschaftsvermögens.

### **4.4. Umschichtung und Neukauf von Immobilien**

Die Nettokaltmietenrendite sollte im langjährigen Mittel mindestens 2,5% betragen. Bei nachhaltigem Unterschreiten dieser Marke sollte ein Verkauf der Immobilie geprüft werden.

Für den Kauf einer Immobilie ist eine langfristig zu erwartende Nettokaltmietenrendite von mindestens 2,5% des Anschaffungswertes erforderlich. Bei Bestandsimmobilien ist der zu erwartende Renovierungsaufwand unter Zuhilfenahme externer Expertise zu ermitteln. Es ist eine Risikobetrachtung hinsichtlich der langfristigen Vermietbarkeit der Immobilie vorzunehmen.

Grundsätzlich beschränkt sich der Kauf oder Neubau von Immobilien auf den Standort Freiburg und Umgebung. Damit kann eine direkte Betreuung durch die Stiftungsverwaltung bei Mieterwechsel, Mängelbeseitigung und Sanierungen ohne Zuhilfenahme einer kostspieligen Fremdverwaltung gewährleistet werden.

## **5. Zuständigkeiten**

- 5.1. Die Anlagerichtlinie wird durch das Rektorat der Universität Freiburg festgelegt.
- 5.2. Die Kapitalanlageentscheidungen im operativen Geschäft werden durch die Leitung des Finanzdezernats auf Vorschlag der Abteilung Stiftung und Vermögen / Steuern im Rahmen dieser Anlagerichtlinie getroffen. Diese wird sich vor ihren Anlageentscheidungen von verschiedenen Banken Angebote einholen und sich gegebenenfalls beraten lassen.
- 5.3. Ausnahmen von dieser Anlagerichtlinie können im Einzelfall vom Rektorat der Universität Freiburg genehmigt werden. Diese sind entsprechend zu dokumentieren.

## **6. Dokumentation, Überwachung und Berichterstattung**

- 6.1. Die Anlageentscheidungen sind zum Zeitpunkt der Anlageentscheidung durch die Abteilung Stiftung und Vermögen / Steuern schriftlich festzuhalten und zu begründen.
- 6.2. Sämtliche Kapitalanlagen sind regelmäßig auf ihre Werthaltigkeit zu überprüfen. Das Finanzdezernat kann mit einem Dienstleister (Kreditinstitut, o.ä.) einen Vertrag zur Vermögensverwaltung abschließen. Dieser Vertrag kann sich

auch auf einen Teilbetrag des Stiftungskapitals beziehen oder zusätzlich vorhandene Rücklagen einbeziehen.

- 6.3. Das Rektorat der Universität Freiburg wird regelmäßig über die Entwicklung der Vermögensanlagen informiert.

## **7. Überarbeitung der Richtlinie**

Diese Anlagerichtlinien werden regelmäßig durch das Finanzdezernat, hier die Abteilung Stiftung und Vermögen / Steuern überprüft. Dabei ist die Inflationsentwicklung zu beachten. Gegebenenfalls sind die Renditeziele anzupassen.

## **8. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt nach Beschlussfassung durch das Rektorat am 22.04.2020 in Kraft. Damit tritt die Richtlinie vom 27.07.2016 außer Kraft.