

Wir folgen dem aktuellen Trend zu Kurzläufnern

INTERVIEW Das Düsseldorfer Immobilieninvestment- und Handelshaus WGF AG hat sich in den sieben Jahren seit Gründung mit der Emission von Hypothekenanleihen als Alternative in der indirekten Immobilienanlage einen Namen gemacht. Cash. sprach mit dem Vorstandsvorsitzenden Pino Sergio.

Cash.: Was sind die aus Ihrer Sicht derzeit entscheidenden Themen am deutschen Immobilienmarkt?

Sergio: Ein zentrales Thema ist sicherlich die Finanzierung. Zum einen halten sich die Kreditinstitute extrem zurück, was viele Immobilienunternehmen enorm belastet, zum anderen stehen viele kurzfristige Kredite – beispielsweise bei Immobilien-AGs zur Prolongation an. Probleme haben insbesondere diejenigen Immobilienunternehmen, die bislang nur einem Finanzierungspartner auf Bankenseite vertraut haben und dieser sich nun in Zurückhaltung übt. Darüber hinaus sind die zunehmenden Anforderungen an die Energieeffizienz ein Kostenthema. Den deutschen Markt im Allgemeinen halte ich im internationalen Vergleich für attraktiv. Es hat keine Übertreibungen gegeben, sodass es jetzt auch nicht zu Abstürzen oder Notverkäufen gekommen ist.

Wie sehen Sie Ihren Ansatz in der aktuellen Gemengelage positioniert?

Ich habe das Produkt 2001 kreiert, da die Genehmigung eines Bankkredits schon damals so langwierig war, dass günstige Immobilien oft schon verkauft waren. Wir haben uns entschieden, unsere Kapitalmittel zu fast 100 Prozent über die Hypothekenanleihen zu finanzieren, diese attraktiv zu verzinsen und von Banken unabhängig zu sein. Damit ist die Schere zwischen Immobilienunternehmen und Banken geschlossen. Unser Gewinn liegt in der Schnelligkeit des Einkaufs, der Wertaufholung sowie dem Wiederverkauf zum optimalen Zeitpunkt. Wir kaufen Objekte mit hohem

Wertschöpfungspotenzial, um 6,35 Prozent Zins pro Jahr garantieren zu können. Dazu sind wir in Nischenmärkten aktiv und suchen dort nach Wohn- und Gewerbeobjekten. Durch eigenes konsequentes strategisches Immobilien-Management heben wir deren Potenziale. Ganz aktuell haben wir eine Hypothekenanleihe mit



Pino Sergio, Vorstandsvorsitzender der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf

einer kürzeren Laufzeit von nur zweieinhalb Jahren in einem Volumen von 100 Millionen Euro und mit einer jährlichen Festverzinsung von 4,875 Prozent emittiert. Damit folgen wir dem aktuellen Trend zu Kurzläufnern.

Sie sprechen von der eigenen Managementleistung. Dennoch gliedern Sie Asset-Management-Leistungen, beispielsweise an Corestate, aus.

Im Zuge unseres Wachstums gehen wir

zunehmend dazu über, Teile des operativen Asset Managements zu vergeben. Das erforderliche Portfolio Management bleibt immer bei uns.

Derzeit sind – beispielsweise bei Anlegern geschlossener und offener Fonds – eher konservative Anlagestrategien gefragt...

...wir setzen für unser Produkt klare Sicherheits- und Transparenzmaßstäbe an. Herausragendes Kennzeichen ist, dass der Anleger mit realen Immobilien erstrangig besichert ist. Außerdem ist die Hypothekenanleihe börsentäglich verfügbar – dies bieten andere Produkte so nicht. Ein externer Mittelverwendungskontrollleur prüft die Einhaltung unserer im Wertpapierprospekt definierten Investitionskriterien. Zusätzlich zeichnen sich die Produkte durch ein Rating und Mündergeldtauglichkeit aus. Die letzte Anleihe wurde von einer der größten internationalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften als sicherungsvermögensfähige Anlage eingestuft, die Versicherer somit in den Deckungsstock aufnehmen dürfen. Letztlich verdienen wir erst, wenn Zinsansprüche erfüllt und die Rückzahlungen an die An-

leger geleistet sind.

Welche Vertriebswege nutzen Sie für die Hypothekenanleihen?

Unsere Vertriebspartner sind Direktbanken und Finanzdienstleistungsinstitute ebenso Filialbanken, Makler und Vermögensverwalter. Über Haftungsdächer können die Produkte auch von freien Finanzdienstleistern vermittelt werden. Ich sehe die Hypothekenanleihe als idealen Türöffner und stabilisierenden Baustein im Portfolio. ■

Das Gespräch führte **Thomas Eilrich**, Cash.