

08.06.2017 | Märkte

Wohnimmobilien-Finanzierer buhlt um Institutionelle

Agora Invest führt eine Ausschüttungsrendite von fünf Prozent als Verkaufsargument ins Feld, weist aber gleichzeitig auf ein dreistufiges Risiko-Management hin. Speziell angesprochen werden sollen Versorgungswerke, Pensionskassen und Versicherungen, die nach Diversifikation im Portfolio suchen.

Der offene Spezialfonds Agora Invest REM2 SICAV SIF schüttet zum 30. Juni 50 Euro pro Anteil aus. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von fünf Prozent. Sie liegt damit laut Eigenangaben "deutlich über Alternativanlagen mit vergleichbarer Risikostruktur." Diese hohen Zinseinnahmen für institutionelle Investoren werden durch Finanzierungen von Wohnimmobilienprojekten realisiert. „Projektentwickler müssen hohe Eigenkapitalquoten einbringen. Dafür zahlen sie aktuell unverhältnismäßig hohe Zinsen - trotz niedriger Ausfallwahrscheinlichkeit und positiver Entwicklung des deutschen Immobilien-Marktes,“ erklärt Michael Legnaro, einer der geschäftsführenden Gesellschafter von Agora Invest.

Die Marktsituation verschafft dem Portfolio von Agora Invest REM2 SICAV SIF eine Einstandsrendite von durchschnittlich zehn Prozent bei einer durchschnittlichen Laufzeit des Investments von unter 20 Monaten. Dies entspricht einer Mehrrendite von über sieben Prozent gegenüber einer Direktinvestition in Immobilien, also in der gleichen Assetklasse.

Institutionelle Zielgruppe

Ansprüche will die Gesellschaft generell "alle institutionellen Investoren", speziell aber Versorgungswerke, Pensionskassen und Versicherungen, die eine solide Diversifikation von Finanzierungen in Wohnimmobilien anstreben. Aufgrund der besonderen Fondsstruktur kann die Zuordnung des Investments in unterschiedliche Anlageklassen nach der Anlageverordnung erfolgen, so beispielsweise im Bereich Fixed Income oder zur Immobilienquote. Der Fonds generiert ausschließlich Zinseinnahmen aus inländischen Wertpapieren.

Die Eigenkapitalunterlegung für Gesellschaften mit Solvency II Anforderungen wurde von Deloitte mit 3,23 Prozent zum 31. März 2017 ermittelt. Der Fonds hat ein Rating von A- wenn man die an Fitch Ratings orientierte interne Bewertungsskala anlegt.

„Wir haben ein konservatives Verständnis von Risikomanagement. Die hohen angebotenen Prämien bzw. Zinsen für die Finanzierung von Immobilienprojekten dürfen nicht zu einer Komfortzone werden, auch wenn die niedrigen Ausfallwahrscheinlichkeiten und die vorhandenen Sicherheiten von Grundschuld oder Schuldanerkenntnis dazu verleiten könnten“, führt Burkhard Kurzeia, der für das Risk Management zuständige geschäftsführende Gesellschafter, aus. Daher werden alle Prozessschritte bis zur Vergabe der Investitionsmittel einem dreistufigen Prüfprozess unterzogen. „Hierdurch gewährleisten wir eine auf mehreren Ebenen verlässliche Due Diligence und entfernen uns von Einzelentscheidungen innerhalb einer Fondsstruktur“, so Kurzeia. (hw)