

Wohnimmobilien in Deutschland: Trotz Corona-Krise weiterhin gefragte Anlageklasse

Die letzten Monate waren von einer großen Verunsicherung und Volatilität der Märkte durch die Corona-Krise geprägt. Das Fondsmanagement von Agora Invest hat folglich den deutschen Immobilienmarkt eingehend untersucht. Die Neubewertung beinhaltet neben einer Analyse des aktuellen Finanzierungsportfolios im Fonds und Co-Investment-Vehikeln des Initiators AGORA INVEST die anstehenden Neuengagements unter Einbeziehung externer Meinungen und Erwartungen.

Die Kernergebnisse:

- Das bestehende Finanzierungsportfolio in Deutschland des Fonds und Co-Investments von AGORA INVEST weist aktuell keine Beeinträchtigungen auf. Die Projekte laufen weiterhin planmäßig, die Baustellen sind produktiv, und die Kapitaldienste werden von den Emittenten ebenfalls planmäßig erbracht.
- Neubauprojekte im deutschen Wohnimmobilienmarkt werden von allen führenden Experten, wie auch vom Expertenteam um Herrn Martin Sander und Daniel Legnaro, als am wenigsten betroffen angesehen – insbesondere im Vergleich zu anderen Immobiliensegmenten und Assetklassen.
- „Die wichtigsten Treiber des Immobilienbooms der vergangenen Jahre sind weiterhin gegeben“, so die Zusammenfassung unserer Experten. Im Einzelnen sind dies: die perspektivisch weiter steigende Wohnungsnachfrage versus tendenziell stabilem Neubauangebot, die niedrigen Zinsen, die Attraktivität von Wohnimmobilien versus alternativen Assetklassen. Die fundamentalen Daten unter Einbezug des Erschwinglichkeitsindex für private Haushalte sprechen insgesamt für eine weiterhin positive und verlässliche Entwicklung in diesem Immobiliensegment.

Durch auf das aktuelle Umfeld angepasste Prüf- und Transaktionsprozesse konnte das Management des Fonds somit die vorhandene Liquidität aus vereinnahmten Zinsen, Kapitalrückflüssen und neuen Investorengeldern auf dem Höhepunkt des europaweiten Lock-Downs in den Monaten März bis Mai in neue, zukunftssträchtige Projekte als Junior-Finanzierer investieren.

Insgesamt wurden den Projektentwicklern Junior-Debt-Tranchen von insgesamt mehr als 70 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Dies entspricht einem durch den Fonds mitfinanzierten Projekt-/Bauvolumen von Wohnimmobilien in Deutschland von annähernd 900 Mio. Euro. Im Fokus der Neuinvestitionen standen neben den vorgenannten Aussagen die erhöhte Diversifikation in Projekte, Projektphasen – vom Grundstücksankauf bis zur Begleitung der Fertigstellung –, Standorte und Emittenten. Damit hat das Fondsportfolio im Zeitraum März bis Mai 2020 einen Investitionsgrad von mehr als 90 % erreicht, der sich auf insgesamt 21 Projekte verteilt. Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit über alle begleiteten Finanzierungen liegt bei etwa 14 bis 18 Monaten. Dies ermöglicht dem Fondsmanagement auch weiterhin, flexibel auf den Markt für die Umsetzung der Anlagestrategien zu reagieren.