

veröffentlicht am 17. Juni 2020 von:

# FUNDVIEW

## Gründer von Düsseldorfer Immobilien-Boutique: Anteil an Büro-Immobilien im Portfolio dürfte zurückgehen

Michael F. Legnaro ist Gründer der Boutique Agora Invest. Im Gespräch mit Fundview geht er auf die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt ein. Die Pandemie könnte die Märkte für Büro-Immobilien und Hotels nachhaltig verändern.

Tim Habicht · 17.06.2020



Die Corona-Krise wird viele Bereiche der Wirtschaft, Politik und in der Gesellschaft nachhaltig verändern. Das steht schon jetzt außer Frage. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass auch die Immobilien-Branche große Veränderungen und Neubewertungen erleben wird. Im Gespräch mit **Fundview** analysiert Michael F. Legnaro, Gründer der Düsseldorfer Immobilien-Boutique Agora Invest, die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf unterschiedliche Immobilien-Sektoren. Denn wichtig sei es, bei der Analyse zwischen den verschiedenen Bereichen zu differenzieren.

„Bei Büro-Immobilien sehen wir momentan eine deutliche Zurückhaltung bei Investoren, Entwicklern und auch bei der Finanzierungsbereitschaft der Banken. Viele Marktteilnehmer stellen sich die Frage, ob und wie sich das Arbeitsumfeld nach der Corona-Krise verändern wird. Die vergangenen Wochen und Monate haben in vielen Unternehmen gezeigt, dass die Arbeit im Home-Office durchaus möglich und umsetzbar ist“, sagt Legnaro. Ist deswegen noch so viel Büro-Fläche für die Verwaltungen notwendig?

Möglicherweise können die Unternehmen ihre Büroflächen reduzieren und ihre Arbeitsorganisation optimieren. „So deutete beispielsweise Deutsche-Bank-Chef Christian Sewing an, dass er für sein Unternehmen eine deutliche Reduzierung der notwendigen Büroflächen und damit einhergehend eine deutliche Kosteneinsparung sieht. Dagegen könnte es Veränderungen im Hinblick auf Großraumbüros geben. Erfahrungen aus der Pandemie wie Hygieneanforderungen und die Verhinderung von Ansteckungsketten führen möglicherweise zu wieder kleineren Büroeinheiten und zu einem erhöhten Flächenbedarf“, so Legnaro. In den

vergangenen Jahren wurde vor allem stark in Büro-Immobilien investiert. Dieser Portfolioanteil dürfte laut Legnaro jetzt zurückgehen.

### **Hotel-Sektor muss nach der Corona-Krise völlig neu betrachtet werden**

Veränderungen in der Einschätzung werde es auch im Hotel-Sektor geben. In Zukunft wird es vermutlich deutlich weniger geschäftliche Reisen geben, weil sich Video- und Telefonkonferenzen im Rahmen der Corona-Krise als Ersatz für Präsenzmeetings etabliert haben.

„Hierdurch können bei Unternehmen die Reisekosten reduziert werden und Effizienzgewinne entstehen. Deswegen findet für diesen Sektor eine deutliche Neubewertung der zukünftigen Hotelkapazitäten und der Rentabilität statt, da Geschäftsreisende einen erheblichen Umsatzanteil ausmachen. Daneben wird bei der Beurteilung einer Bestands- oder Projektfinanzierung die Bonität der Betreiber nochmals stärker in den Fokus rücken. Insofern müssen wir als Investoren den Hotel-Sektor nach der Corona-Krise völlig neu betrachten“, analysiert Legnaro.

Ein Corona-Gewinner sei hingegen der Logistik-Sektor. Schon vor der Corona-Krise lag das Momentum aufgrund des steigenden Online-Handels in diesem Sektor. Die Corona-Krise habe hier jetzt als Katalysator für diesen ohnehin schon anhaltenden Trend gesorgt.