

veröffentlicht am 9. Juni 2020 bei:



Immobilienmarkt & COVID-19: Verschont oder Ruhe vor dem Sturm?

Gegenüber liquiden Assetklassen war mit Blick auf Immobilien bislang kein ansatzweise vergleichbarer "Coronavirus"-Effekt feststellbar. Ob der Immobilienmarkt tatsächlich ohne größere Probleme durch die Krise gekommen ist und in welchem Ausmaß eine Fokussierung auf Wohnimmobilien in einem von zunehmenden Home-Office-Verordnungen geprägten Umfeld einen Vorteil darstellt, konnte e-fundresearch.com im Interview mit Michael F. Legnaro, Geschäftsführer bei der Private Debt Real Estate Boutique Agora Invest, diskutieren. [Managers](#) | 09.06.2020 14:25 Uhr



Michael F. Legnaro, Geschäftsführer, Agora Invest GmbH / © Agora Invest GmbH / e-fundresearch.com Collage

e-fundresearch.com: Herr Legnaro, liquide Assetklassen wurden im März massiv vom Corona-"Sell-Off" getroffen, konnten sich seither aber wieder durchwegs stark erholen. Nun stellt sich die Frage, ob illiquidere Märkte - wie eben auch der Immobilienmarkt - erst mit Verzögerung (beispielsweise durch Folgeeffekte) beeinträchtigt werden oder doch einfach ohne größere Probleme durch die COVID-19 Krise gekommen sind? Wie schätzen Sie die Situation ein?

Michael F. Legnaro: Unsere schon frühzeitig geäußerte Meinung zum Immobilienmarkt scheint sich in der aktuellen Betrachtung zu bestätigen. Insgesamt wird die Assetklasse als am wenigsten betroffen bewertet. Die am Anfang der Krise mehrfach erwarteten deutlichen Preisrückgänge, ein verändertes Kauf- bzw. Investorenverhalten sind bisher nicht eingetreten und werden von uns auch in diesem Maße nicht erwartet. Jedoch wird es bei den Immobilienmärkten sowohl auf internationaler wie nationaler Ebene und im Hinblick auf das jeweilige Segment eine weiter zunehmende Differenzierung geben.

e-fundresearch.com: Als Haus haben Sie sich auf Private Debt Real Estate Strategien mit Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland spezialisiert. Stellt der Wohnimmobilien-Fokus im aktuellen Umfeld einen Vorteil dar? Schließlich ist es vor allem der Büroimmobilienmarkt, der vielen Anlegern aufgrund eines möglicherweise dauerhaften Home-Office Trends Sorgen bereitet...

Legnaro: Die grundlegenden positiven Parameter für den Sektor Wohnimmobilien, speziell für Projektentwicklungen, haben sich auch durch die Corona-Krise nicht verändert. Wir erwarten hier keine signifikanten Änderungen auf der Nachfrageseite. D.h. das bei einem weiterhin niedrigem Zinsniveau, dem weiter bestehenden Nachfrageüberhang und der auf Investorensseite nicht vorhandenen adäquaten Anlagealternative alle Grundlagen vorhanden sind, dass sich der Wohnimmobilienmarkt mindestens stabil positiv entwickeln wird.

In dem Segment Büroimmobilien wird es eine Neubewertung geben, wenn sich Home-Office, Video- und Telefonkonferenzen als funktional erweisen und Unternehmen hierin eine mögliche Kosteneinsparung im Bereich der Miet- und Gebäudekosten ohne Effizienzverlust sehen. Dies wird/kann zu einer Neubewertung des Segmentes in Bezug auf den zukünftigen Flächenbedarf führen.

e-fundresearch.com: Auch bei Wohnimmobilien ist es aufgrund der Lockdown-Verordnungen sicherlich zu Projektverzögerungen gekommen, zusätzlich dürfte die Angst vor gesetzlich verordneten Mietstundungen in höheren Risikoprämien resultieren. Wie haben Sie als Manager auf diese Entwicklungen reagiert?

Legnaro: Die von Ihnen genannten Störfaktoren für den Wohnimmobilienmarkt wurden von uns schon frühzeitig in die Analyse und Bewertung der Projektentwicklungen einbezogen. Das Ergebnis dieser Betrachtung ist, dass wir keine Bestandsfinanzierungen und added value-Finanzierungen begleiten, sondern ausschließlich Neubauprojekte. Zudem haben wir die Duration unseres Finanzierungsportfolios reduziert, um auf Markt- und Preisveränderungen, die aus diesen Restriktionen entstehen können, kurzfristig durch eine Anpassung unserer Finanzierungsstruktur - durch z.B. geringere LTV's, höhere Risikoprämien - reagieren zu können.

e-fundresearch.com: Wie wirkt sich die aktuelle Lage auf die Pipeline an Wohnimmobilien-Projektentwicklungen in Deutschland aus? Agieren Entwickler zunehmend abwartend?

Legnaro: Wir können in unserem "Geschäft" keine Veränderung erkennen. Die Nachfrage nach Finanzierungskapital - vor allem auf der Nachrangebene - zur Umsetzung von Projektentwicklungen ist weiterhin sehr rege.

Die Pipeline ist eher davon abhängig, ob die Entwickler entwicklungsfähige Grundstücke finden und wie schnell die Genehmigungsverfahren durchlaufen.

e-fundresearch.com: Wie hat sich Ihre Investorenbasis in den vergangenen Wochen verhalten? Ist es zu verstärkten "Fire Sales" gekommen oder haben Sie gar ein zunehmendes Interesse an der Assetklasse verzeichnen können?

Legnaro: Weder das eine noch das andere. Keine Panikverkäufe und auch keine Rückgaben von Fondsanteilen seitens der Investoren.

Die Nachfrage seitens institutioneller Investoren nach Anlagemöglichkeiten in den von uns begleiteten Strukturen ist weiterhin sehr hoch und hat zur Zeit vor der Krise keine Veränderung erfahren. Dies liegt hauptsächlich daran, dass wir eine stabile Kursentwicklung bei unserem Fonds darstellen, keine Störungen in dem Portfolio haben und eine auch in der Corona-Krise stabile Ausschüttung unseren Investoren bieten.

e-fundresearch.com: Vielen Dank für das Gespräch, Herr Legnaro!

Performanceergebnisse der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Investmentfonds zu. Wert und Rendite einer Anlage in Fonds können steigen oder fallen. Anleger können gegebenenfalls nur weniger als das investierte Kapital ausgezahlt bekommen. Auch Währungsschwankungen können das Investment beeinflussen. Beachten Sie die Vorschriften für Werbung und Angebot von Anteilen im InvFG 2011 §128 ff. Die Informationen auf www.e-fundresearch.com repräsentieren keine Empfehlungen für den Kauf, Verkauf oder das Halten von Wertpapieren, Fonds oder sonstigen Vermögensgegenständen. Die Informationen des Internetauftritts der e-fundresearch.com AG wurden sorgfältig erstellt. Dennoch kann es zu unbeabsichtigt fehlerhaften Darstellungen kommen. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann daher nicht übernommen werden. Gleiches gilt auch für alle anderen Websites, auf die mittels Hyperlink verwiesen wird. Die e-fundresearch.com AG lehnt jegliche Haftung für unmittelbare, konkrete oder sonstige Schäden ab, die im Zusammenhang mit den angebotenen oder sonstigen verfügbaren Informationen entstehen.