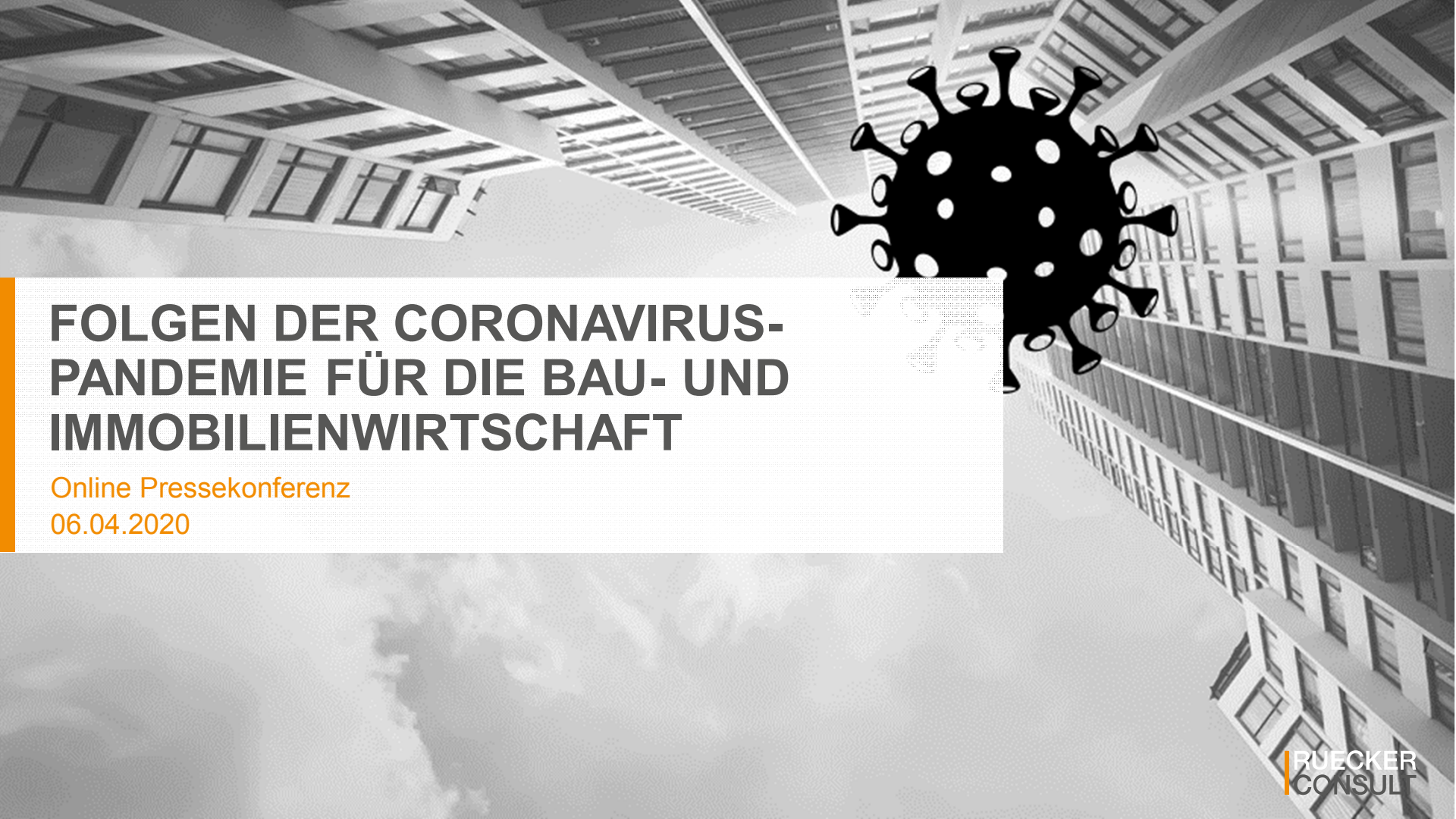




FOLGEN DER CORONAVIRUS- PANDEMIE FÜR DIE BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Online Pressekonferenz
06.04.2020

AGENDA



Prof. Dr. Felix Schindler

Head of Research
Warburg-HIH Invest Real Estate



Karsten Jungk

Geschäftsführer, Partner
Wüest Partner Deutschland



Michael Schneider

Geschäftsführer
INTREAL



Dr. Sven Helmer

Managing Director
LAGRANGE Financial Advisory

01 Makroökonomie

02 Marktüberblick

03 Transaktionsmarkt

04 Investorensicht



Palais Behrens, Behrenstraße 19, Berlin, DE

COVID-19 und seine Folgen für die globalen Kapital- und Immobilienmärkte

Prof. Dr. Felix Schindler
Head of Research & Multi Manager Business

Hamburg // 06. April 2020

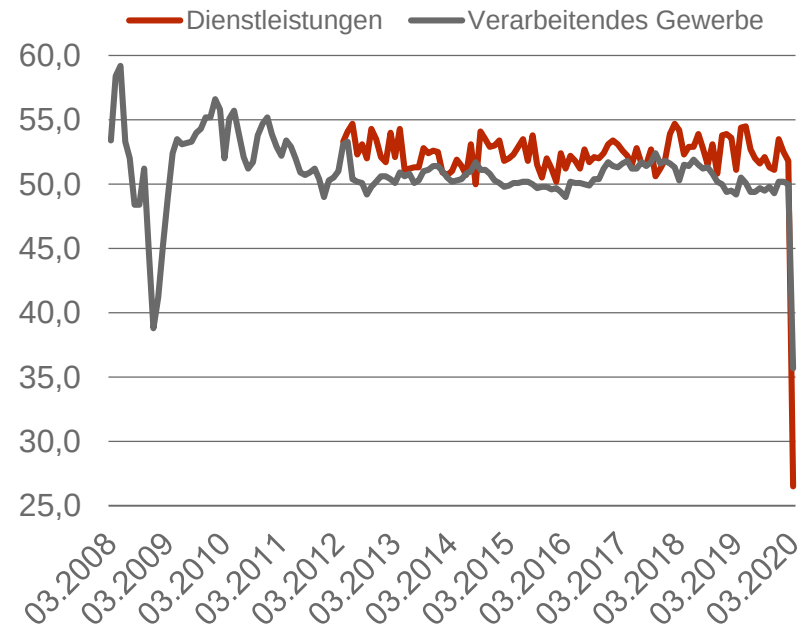
Massive Auswirkungen des Corona-Virus auf die Volkswirtschaften und Immobilienmärkte – Dauer der Pandemie als entscheidender Faktor



- Gesundheitskrise wird über ökonomische Krise zur Finanzmarktkrise
- Unterschied zur GFC: Primär realwirtschaftlicher Schock – Finanzsystem durch Coronavirus „nur“ sekundär betroffen
- Extrem hohe Unsicherheit über Dauer der globalen Ausbreitung des Corona-Virus
- Signifikante Eintrübung der Stimmungslage und globale Rezession wahrscheinlich
- Neben Industrie auch Dienstleistungssektoren betroffen – Erwartung einer Rezession in Europa
- Liquiditätsengpässe an den Märkten und starker Anstieg der Insolvenzrisiken und Risikoprämien
- Zahlreiche Zentralbank- und staatliche Unterstützungsmaßnahmen mit kurzfristig begrenzter Wirkung an den Märkten
- Zinsen: Verstärkung des „Lower for longer“

Quelle: Warburg-HIH Invest; investing.com (2020)

Einkaufsmanagerindex (PMI) in China

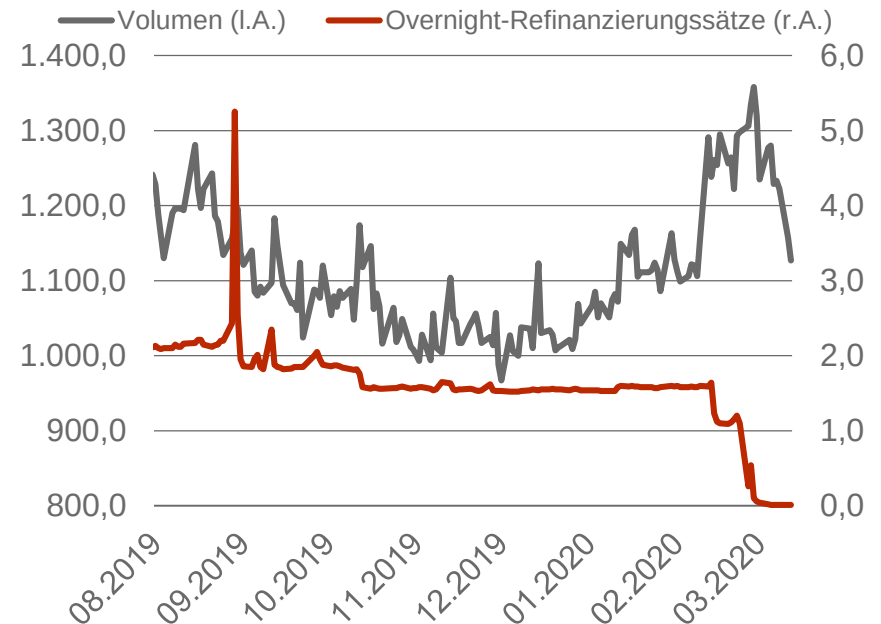


Ereignisse an den Finanzierungsmärkten: US-Repo-Märkte mit massiven Liquiditätsproblemen – Steigende Zinsen trotz Interventionen



- Angespannte Lage an den US-Repo-Märkten bereits seit Sep./Okt. 2019 – Reaktion der US-Notenbank in Form von Liquiditätsspritzen
- Renditeanstieg der 10-jährigen US-Staatsanleihen von 0,31 % auf 1,02 % in einer Woche
- Liquiditätsspritzen von in Summe 1,5 Billionen US-Dollar am 12./13.03.2020 – Weitere 500 Mrd. US-Dollar jede Woche bis mindestens Monatsende
- Konzertierte Maßnahmen zur Stützung der Liquidität im US-Repo- und Anleihenmarkt am 15.03.2020 durch die großen Zentralbanken
- Senkung des US-Leitzinses durch die FED am 15.03.2020 um 100 bps auf 0,00 % - 0,25 % – Letzte Zinssenkung erst am 03.03.2020 um 50 bps auf 1,00 % - 1,25 %
- Kurzfristig kaum Beruhigung der Märkte durch Maßnahmen – leichte Beruhigung Ende März

**Entwicklung an den US-Repo-Märkten
(Zinssätze in %; Volumen in Mrd. US-Dollar)**

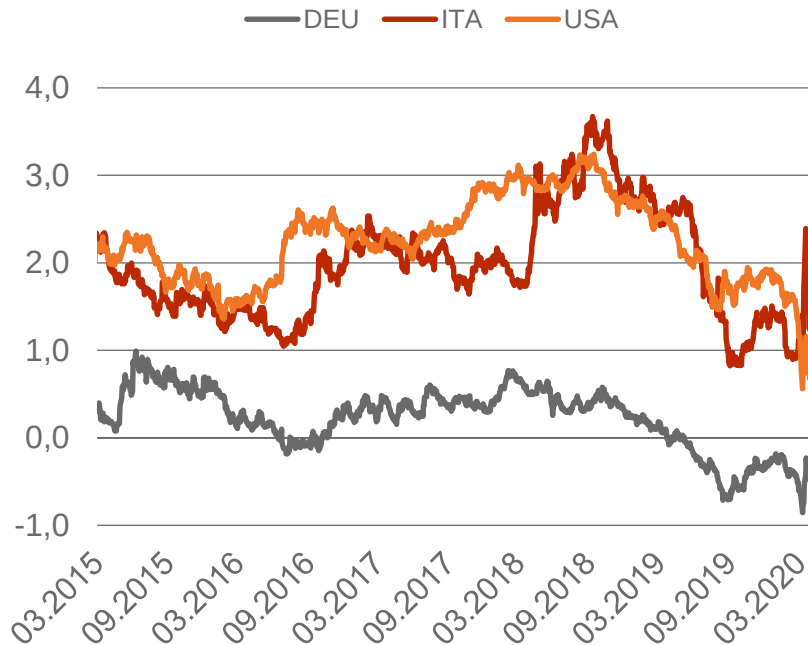


Quelle: Warburg-HIH Invest; Federal Reserve Bank of New York (2020)

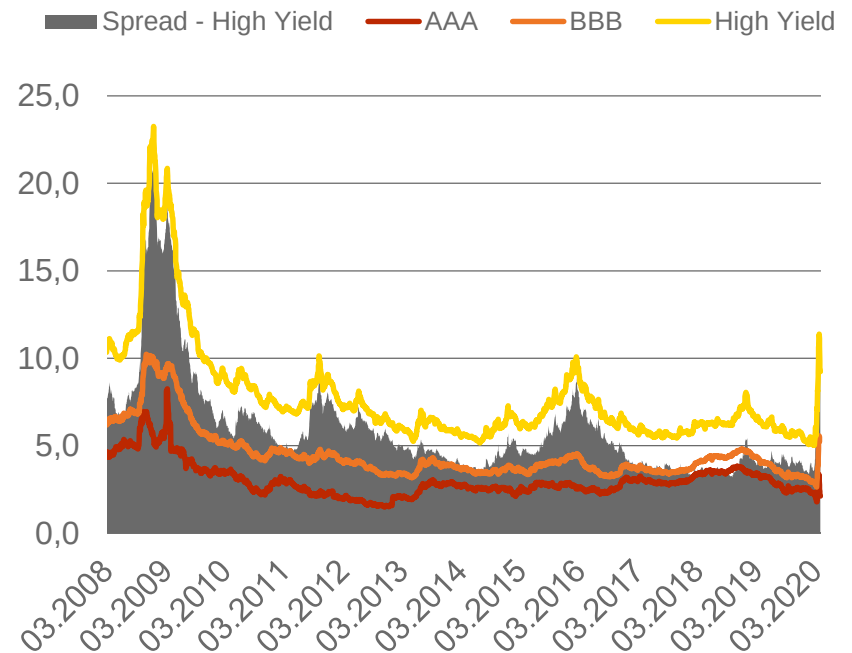
„Cash is King“ – Anstieg der Risikoprämien am Rentenmarkt auf Grund gestiegener Ausfallrisiken und eingeschränkter Marktliquidität



Renditen für 10-jährige Staatsanleihen (in %)



Renditen für Unternehmensanleihen nach Bonität und Risikospread gegenüber Staatsanleihen (in %)



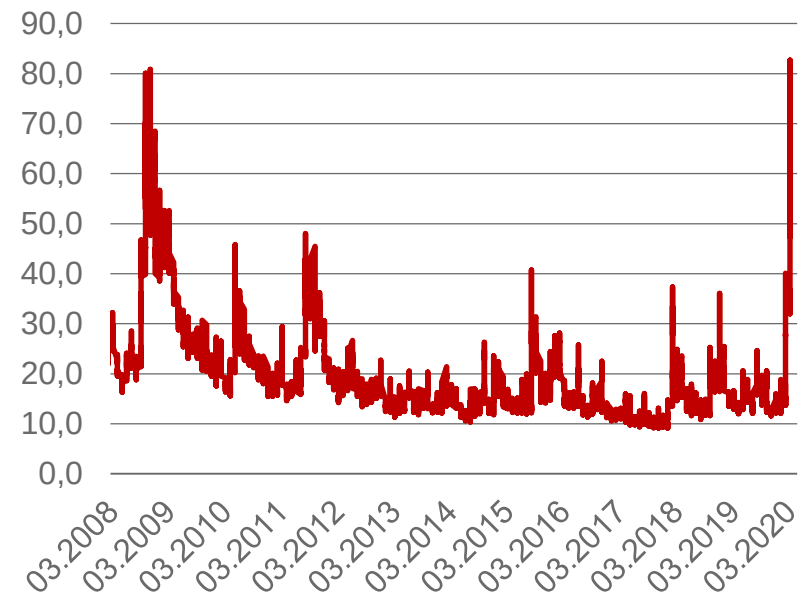
Quelle: Warburg-HIH Invest; FRED (2020); investing.com (2020)

Historisch hohe Volatilität in den Assetmärkten – Teufelskreis aus steigender Volatilität und Liquiditätsengpässen im Markt



- Eingeschränkte Funktionsfähigkeit der Märkte trotz zahlreicher Interventionen der FED sowie weiterer bedeutender Notenbanken (u.a. EZB, BoE, BoJ, SNB)
- Rentenmärkte:
 - 30-jährige US-Staatsanleihe mit Handelsbandbreite von 59 bps am 09.03.2020
 - 10- und 30-jährige US-Staatsanleihe am 17.03.2020 mit höchstem Renditeanstieg seit 1982
- Aktienmärkte:
 - S&P 500 am 12.03.2020 mit höchstem Rückgang seit Black Monday 1987, starker Erholung am 13.03.2020 und noch stärkerem Rückgang am Folgetag – Mehrmalige Handelspausen
- Wechselkurse:
 - Hohe Schwankungen bei USD zu EUR, GBP und Yen
- Rohstoffmärkte:
 - Starker Preisverfall an nahezu allen Rohstoffmärkten – Selbst Gold von Liquiditätsengpässen erfasst

CBOE Volatility Index (VIX)



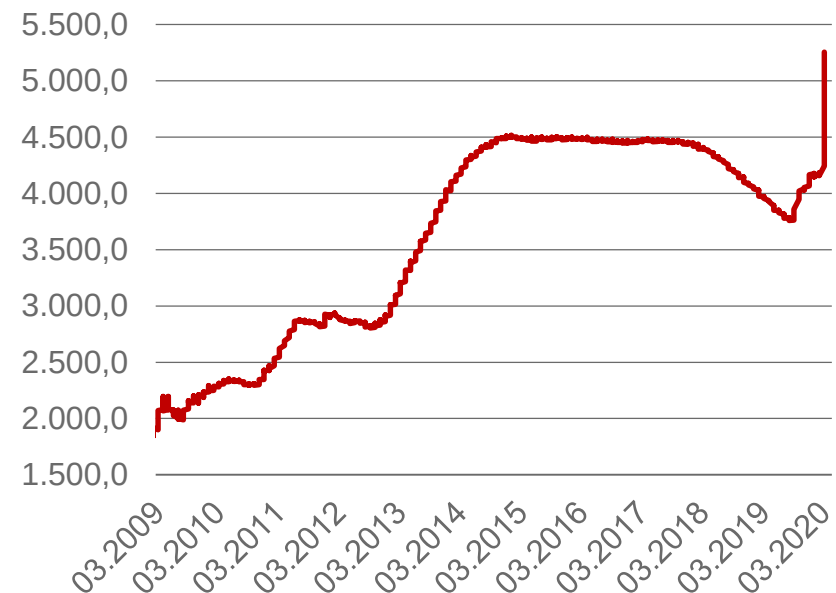
Quelle: Warburg-HIH Invest; FRED (2020)

Globale Stabilisierungs- und Stützungsmaßnahmen der Zentralbanken zur Unterstützung der Funktionsfähigkeit der Märkte



- Kurzfristiger Handlungsdruck der Zentralbanken auf Grund der Marktreaktionen und Renditeanstiege u.a. bei italienischen Staatsanleihen => Frage nach der Finanzierung der Maßnahmen und Bonität der Staaten
- Vermeidung eines Crashes am Bond-Markt und an den Refinanzierungsmärkten
- Sicherstellung der Stabilität des Bankensektors
- EZB mit „Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP)“ in Höhe von (vorerst) 750 Mrd. Euro mit Herausforderungen:
 - Abweichung vom Ankaufsschlüssel und von zulässigen Bonitätsklassen wahrscheinlich
 - Erneute Fragen bzgl. Rechtmäßigkeit des Ankaufsprogramms
- FED u.a. mit unbefristetem QE von vorerst 500 Mrd. USD in Staatsanleihen und 200 Mrd. USD in (C)MBS sowie 2 Zinssenkungen in 12 Tagen

Entwicklung der Bilanzsumme der Federal Reserve (in Mrd. USD)

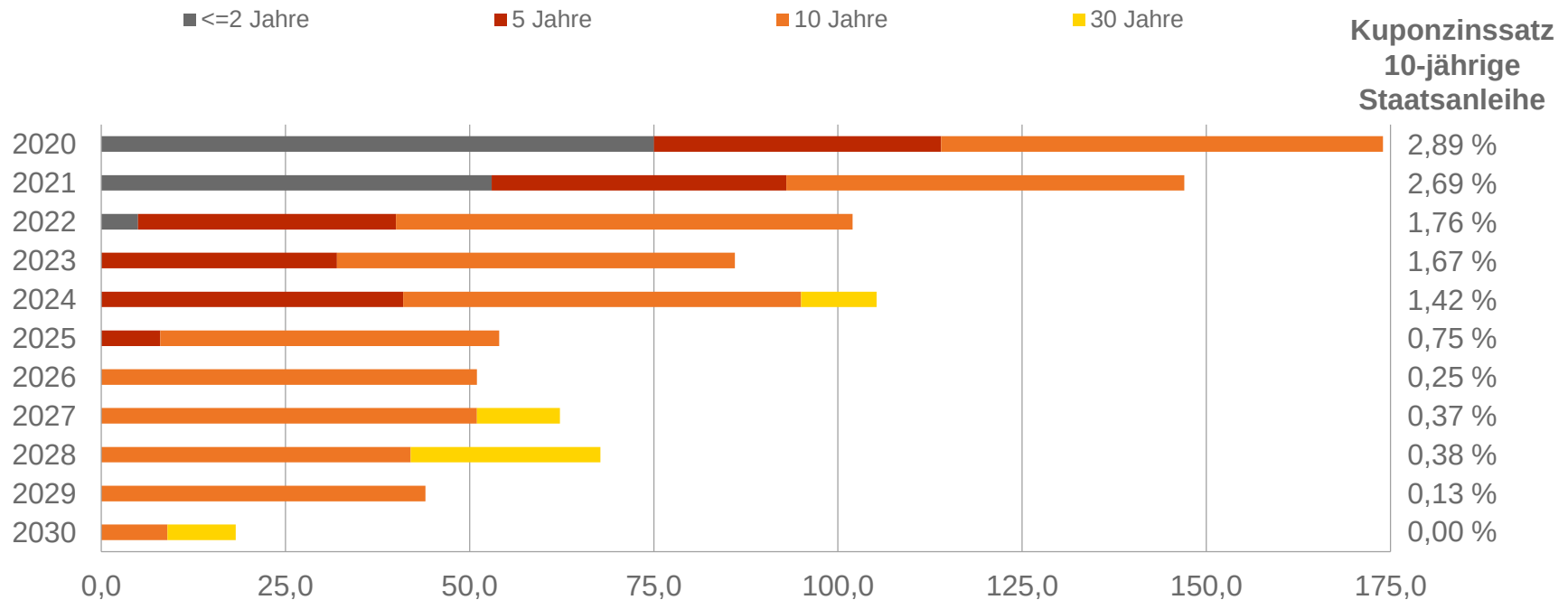


Quelle: Warburg-HIH Invest; FRED (2020)

Auslaufstruktur deutscher Bundeswertpapiere: Kuponzinssätze zunehmend unter 2,5 % – Bedarf an attraktiven Reinvestitionen steigt



Fällige Bundeswertpapiere nach Laufzeit (in Jahren) und Volumen (in Mrd. EUR) sowie jährlicher Kuponzinssatz der 10-jährigen Bundesanleihe



- Bis 2030 laufen Bundesanleihen mit einer 10-jährigen Laufzeit von insgesamt 527 Mrd. Euro aus
- 30-jährige Bundesanleihen noch mit Kuponzinssätzen von bis zu 6,50 %

Quelle: Warburg-HI Invest; Deutsche Finanzagentur (2020) – Stand: 31.12.2019

Wann beruhigen sich die Märkte? Gibt es ein V, U oder L?

Welche Auswirkungen für die Volkswirtschaften sind zu erwarten?



Voraussetzungen für Marktberuhigung

- Globale, nachhaltige, signifikante Stabilisierung bzw. Rückgang der Infektionsraten:
 - Notwendigkeit eines nachhaltigen Erfolges in China
 - Funktionsfähigkeit der Gesundheitssysteme in Europa
 - Erfolgreiche Eindämmung in den USA
- Vertrauen der Märkte in und Koordination der fiskalpolitischen und monetären Maßnahmenpakete
- Reduktion der aktuellen (temporären) Verwerfungen an den Kapitalmärkten und Rückkehr der Liquidität in den Märkten
- Gegebene zeitliche Perspektive für „Hochfahren“ der Volkswirtschaften – V-förmiger Verlauf wird immer unwahrscheinlicher; steigende Wahrscheinlichkeit für U-förmigen Verlauf

Auswirkungen auf die Volkswirtschaften

- Erwartung einer Rezession – Statistische Auswirkungen verstärkt erst im 2. Quartal 2020
- Zweitrundeneffekte mit Wirkung auf Konsum
- Finanzmarkt mit negativen Rückkopplungen auf Realwirtschaft (z.B. Kreditvergabe)
- Belastung der US-Exporte und vor allem der Emerging Markets mit hoher Verschuldung im US-Dollar durch Aufwertung des US-Dollars
- Ölpreis mit divergierenden Effekten
- Erhöhte Wahrscheinlichkeit für Anstieg der Insolvenzen im Nachgang
- Schnelle Erholung der Volkswirtschaften möglich, wenn Pandemie nur von kurzer Dauer
- Hochfahren der Volkswirtschaften wird mit zunehmender Pandemie-Dauer immer komplexer

... und wie geht es an den Immobilienmärkten weiter?

Zahlreiche Auswirkungen erst mit zeitlicher Verzögerung



Nutzungsartenübergreifender Ausblick

- Rückgang der Transaktions- und Vermietungsaktivitäten – Aktuell (noch) geringer Verkaufsdruck bei Investoren
- Mögliches Re-Pricing an den Märkten und Ausweitung der Risikospreads mit zeitlicher Verzögerung
- Anstieg der Immobilienquoten durch Kursverluste an den liquiden Kapitalmärkten
- Unternehmen mit Zurückhaltung bei Expansionsplänen, Unterbrechung der Lieferketten – auch im Baugewerbe – und Verzögerung bei Ämtern
- Lackmustest für Berlin mit seiner Start-up-Szene sowie für Flexible Workspace
- Megatrends (z.B. Demographie) in Takt
- Immobilien – gerade in Metropolen – bleiben langfristig attraktive Assetklasse; ggfs. Opportunitäten in illiquiden Marktsegmenten

Auswirkungen auf die Nutzungsarten in Kürze

- Hotel und Freizeitsektor: Schließungen bzw. Rückgang der Auslastung durch Absage von Messen, Veranstaltungen und Reisen – Ggfs. positive Nachholeffekte nach der Corona-Krise
- Einzelhandel: Stabile Entwicklung bei Lebensmittelhändlern – Umsatzeinbußen vor allem in touristischen und innerstädtischen (Luxus-) Lagen, Shopping Centern sowie Bahnhöfen und Flughäfen mit Auswirkung auf Umsatzmieten
- Logistik: (Kurzfristige) Belastung durch De-Globalisierung – Positive Effekte durch verstärkten Online-Handel, erhöhte Lagerhaltung
- Büro: Auswirkungen eher nachgelagert und bei längerer Rezession – Forcierung der Digitalisierung durch Home Office etc.
- Wohnen: Kurzfristig geringe Auswirkungen – „Affordability“ ggfs. längerfristig Herausforderung



Ihr Ansprechpartner



Prof. Dr. Felix Schindler MRICS

Head of Research & Multi Manager Business

Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH

Gertrudenstraße 9 // 20095 Hamburg

+49 40 3282 3617

fschindler@warburg-hih.com



Rechtliche Hinweise

Diese Präsentation enthält keine Handlungsempfehlung und stellt keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder ein Vertragsangebot dar. Ausführliche Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken der von der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH angebotenen Produkte und Leistungen bitten wir Sie, den jeweiligen Vertragsunterlagen sowie den Jahresberichten zu entnehmen.

Der Inhalt dieser Präsentation basiert sowohl auf öffentlichen Daten und Dokumenten, als auch auf Informationen, die der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH von Dritten gesondert zugänglich gemacht wurden. Alle in dieser Unterlage enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen aktuellen, z.T. subjektiven Einschätzungen und Bewertungen und sind nicht als eine konstante, unveränderliche oder absolute Aussage zu betrachten.

Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH bzw. deren einzelne Gesellschaften sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in dieser Präsentation getätigten Aussagen, deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers. Diese Unterlage und alle hierin aufgezeigten Informationen sind als vertraulich zu behandeln und nicht ohne eine ausdrückliche schriftliche Einwilligung der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH an Dritte weiterzugeben.

Quelle: Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH (Stand: 31. März 2020), soweit keine anderen Quellen angegeben.

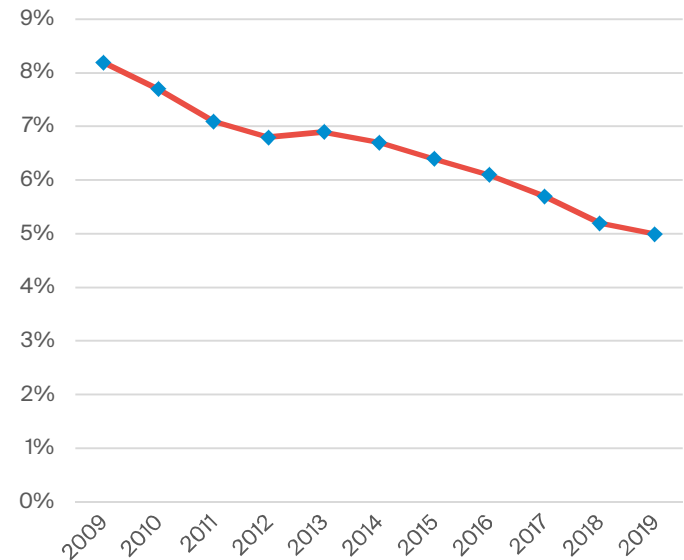
"Folgen der Coronavirus- Pandemie für die Bau- und Immobilienwirt- schaft"

**Online-Pressekonferenz vom
06. April 2020**

Ausgangslage

- Abgleiten der deutschen Wirtschaft in eine Rezession mit temporärem Anstieg der Arbeitslosigkeit insb. in Wirtschaftsbereichen, die derzeit faktisch zum Erliegen gekommen sind (Tourismus, Non-Food-Einzelhandel...)
=> Das hat unterschiedliche Konsequenzen für den deutschen Immobilienmarkt
- Die Dauer der Pandemie entscheidet über das Ausmaß der Beeinträchtigungen
- Ein kurzzeitiger Konjunkturrückgang ist von den Immobilienmärkten zu verkraften
- Wüest Partner hat die Auswirkungen der Pandemie ausgeführt unter der Maßgabe, dass diese mehrere Monate anhält

Arbeitslosenquote



Immobilienanlagen

- Transaktionsvolumina der letzten Jahre werden nicht mehr erreicht werden
- **Mietpotenziale**, wenn auch vorübergehend eingeschränkt, erholen sich mittel- bis langfristig
- **Renditeerwartungen** mit wenig Bewegung, da sich ein grundsätzlich höheres Risiko mit niedrigen Renditen für Staatsanleihen ausgleicht
- **Weiterhin Rendite-Spread zwischen Anlageimmobilien und Staatsanleihen:** In der mittleren Frist dürften die Renditen für Bundesanleihen in Deutschland aber auf sehr tiefem Niveau bleiben.
- **Immobilienanlagen weiterhin attraktiv:** Geringe Volatilität und geringes Zinsniveau werden in Zeiten von sinkenden Aktienkursen noch weitere Investoren anlocken
- Allerdings können Werte von **Gewerbeobjekten in B-Lagen, Hotel- und Einzelhandelsimmobilien** mit höheren Non-Food-Anteilen (sowie generell mit umsatzorientierten Mieten) **unter Druck** geraten

Neubau

- **Sinkende Bautätigkeit** aufgrund konjunktureller Unsicherheiten im gewerblichen und Wohnsegment wahrscheinlich
- Erste Stagnation oder rückläufige Bautätigkeit **bei Gewerbeneubauten** zu erwarten, insbesondere bei den aktuell besonders exponierten **Teilsegmenten Hotellerie, Einzelhandel und Freizeit** (Kinos, Wellness, Kultur)
- **Effekte** der Corona-Krise **auf Wohnungs- und Büroneubau derzeit nicht absehbar** und stark von mittel- und langfristigen Auswirkungen abhängig
- Staat als Auftraggeber und bereits umfangreich geplante energetische Sanierungen dienen als Stütze für die Bauwirtschaft

Mietwohnungsmarkt

- Entwicklung der **Nachfrage** im Laufe 2020 zwar **empfindlich, jedoch nicht fundamental gestört**
- Im Zuge von Beschäftigungsabbau und damit einhergehenden Budgetbeschränkungen wird die **Bildung von Kleinhaushalten nachlassen** → abflachende „Versingelung“ der Haushalte
- Faktoren wie Wohnen als Grundbedürfnis, die ausgebauten Sozialsysteme (Kurzarbeitergeld, Arbeitslosenversicherung) und Schutzmaßnahmen des Bundes sowie die gesetzlich regulierten Bestandsmieten wirken **stabilisierend auf den Mietwohnungsmarkt**

Teilsegmente unter Druck:

- Moderate Mietpreiserückgänge bei Neuvermietungen und tendenzieller Anstieg der Leerstände zu erwarten
- Mietwohnungen im Hochpreissegment sowie Serviced Apartments dürften zeitweilig am meisten unter Druck geraten
- Eine Erholung mit Kompensationseffekten ist mittel- bis langfristig gut möglich

Wohneigentum

- **Kurzfristige Dämpfung der Nachfrage** nach Wohneigentum (aufgrund niedrigerer Gesamteinkommen) und damit einhergehender Druck auf die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser
- **Mittel- bis langfristig rückläufiges Angebot an Wohneigentum** aufgrund sinkender Nachfrage bezüglich des aktuell im Bau befindlichen Angebotes

Stabilisierende Faktoren:

- Das mittel- bis langfristig sinkende Angebot wirkt stabilisierend vor dem Hintergrund der Unsicherheit und kurzfristig sinkenden Nachfrage/ Zahlungsbereitschaft
- Attraktive Finanzierungskonditionen

Preisentwicklung:

- Erfahrung zeigt, dass Eigentumswohnungen sensibler reagieren als Einfamilienhäuser, jedoch derzeit keine großen Preiseinbrüche in beiden Segmenten abzusehen

Keine Kreditausfälle bei kurzer Rezession zu erwarten; Wohneigentum im Vergleich zu anderen Assetklassen wertbeständiger

Gewerbeobjekte – Büro

- **Differenzierte Betrachtung notwendig:** Während einzelne Branchen wie Gastronomie und Hotellerie kurzfristig hart getroffen werden, profitieren Branchen wie Logistik oder Rechenzentren
- **Anspruchsvolle Lage:** Negativer Einfluss auf Gewerbeflächenmärkte bei Rückgang der Konjunktur und damit einhergehendem Beschäftigungsabbau
- **Büroflächenmarkt in robuster Verfassung:** Dynamische Aufschwungphase (steigende Mieten in A- und B-Städten sowie steigende Neubautätigkeit) im Vorfeld der Krise
- Kurz- bis mittelfristig rückläufige Nachfrage nach Büroflächen im Zuge eines Konjunkturrückgangs
- Bereits jetzt rückläufige Vermietungsleistung konstatiert (z.B. in Frankfurt a.M.)
- **Stagnierende Büromieten in Top-Lagen sowie sinkende Mieten in B-Lagen** bei gleichzeitigem Anstieg der Leerstände und Ertragsausfällen
- Schnell eintretende und umfangreiche Mietausfälle sind aktuell nicht zu erwarten (aufgr. staatlicher Unterstützung)
- **CoWorking-Flächen als erstes von Auswirkungen betroffen** – Nachfrageeinbruch ist Herausforderung für Betreiber

Gewerbeobjekte – Einzelhandel

- **Einzelhandelsflächen: Beschleunigter Strukturwandel**
- Stationärer Handel mit Non-Food-Produkten wird kurzzeitig stark negativ betroffen sein
- Food-Teilsegmente zunächst stabil, aber hier könnte ein verändertes Konsumentenverhalten aus zunehmenden Online-Käufen einen beschleunigten Wandel bewirken
- Insgesamt ist mit einem flächendeckenden Rückgang der Marktmieten zu rechnen, Einnahmen aus Umsatzmietverträgen werden ebenfalls kurzfristig sinken
- Mietausfälle durch Konkurse sind im Einzelnen möglich

Beeinträchtigte und profitierende Segmente

Einige Segmente dürften leiden, ...

Restaurants, Hotels, Freizeitimmobilien und generell auch nicht mehr zeitgemäßer Bürobestand in B-Lagen mit bereits bestehenden Leerständen dürften mit teils deutlichen Mietrückgängen und Herausforderungen konfrontiert werden

... aber einige könnten auch profitieren

Auch wenn sich die Verbreitung des Coronavirus auf die deutsche und die Weltwirtschaft negativ auswirken wird, dürften einige Wirtschaftsbereiche von den aktuellen Entwicklungen gar profitieren. Deshalb könnte der Bedarf in einigen Teilsegmenten des Immobilienmarkts anziehen. Dazu zählen vor allem **Logistik und Rechenzentren**

Einfluss Homeoffice

Wohnungsmarkt

- Steigende Wahrnehmung von Wohnqualitäten
- Flexibilisierung der Arbeitswelt kann zu einer weiteren Verschiebung der Wohnnachfrage von der Stadt auf das Land führen (Auch bedingt dadurch, dass anziehende Konjunktur sowie Wohnnachfrage auf ein gesunkenes Neubauangebot treffen)

Büromarkt

- Temporäres Homeoffice wird deutlich zunehmen → Coronavirus als Katalysator für Umwandlungsprozess
- Spürbare Auswirkungen auf die Büroflächengestaltung von Unternehmen: Künftig werden über Shared-Desk-Konzepte verhältnismäßig weniger Schreibtische je Mitarbeiter eingeplant
- Gerade junge, moderne Unternehmen, die einen großen Anteil an der Berliner Flächennachfrage tragen, werden künftig weniger Büroflächen benötigen.

Herzlichen Dank!

Karsten Jungk

Geschäftsführer und Partner

Wüest Partner Deutschland

W&P Immobilienberatung GmbH

Litfaß-Platz 2

10178 Berlin

www.wuestpartner.com/de

Pressekontakt

RUECKERCONSULT GmbH

Susanne Franz

T +49 30 2844987-64

franz@rueckerconsult.de



Breaking new ground

Online-Pressekonferenz

„Folgen der Coronavirus-Pandemie für die Bau- und Immobilienwirtschaft“

Michael Schneider, INTREAL

Hamburg > 06. April 2020

INTREAL

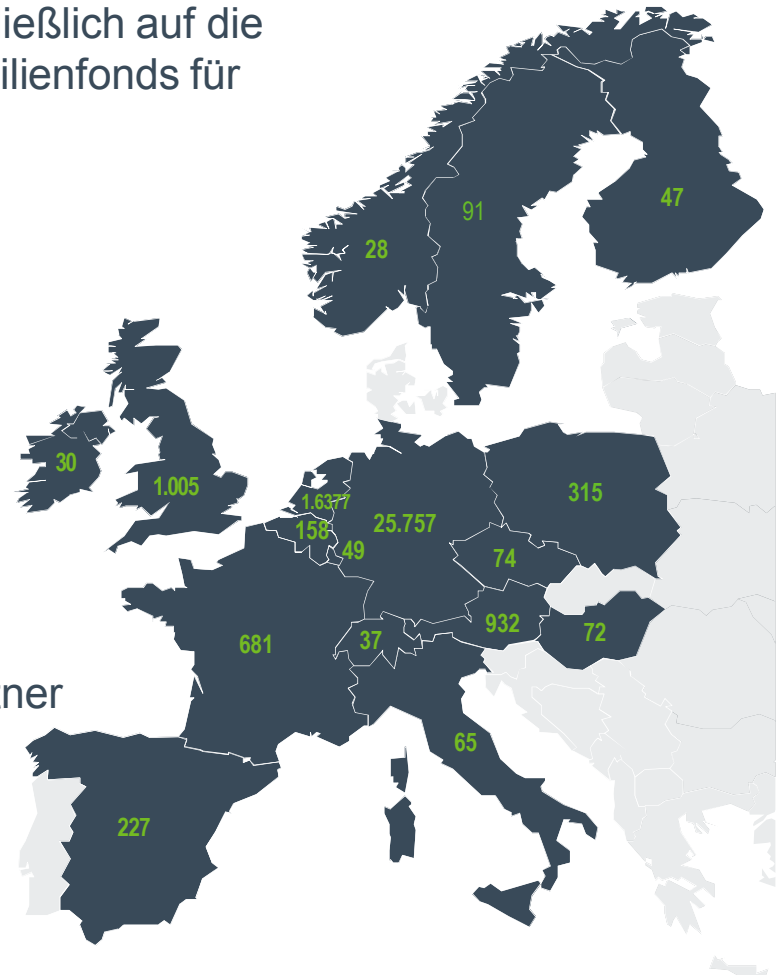
INTREAL ist die führende Service-KVG im Bereich Immobilien

INTREAL

Als Service-KVG fokussiert sich INTREAL ausschließlich auf die Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für regulierte wie unregulierte Immobilienmanager.

INTREAL IN ZAHLEN:

- ◆ 31,3 Mrd. Euro Assets under Administration
- ◆ 1.331 Liegenschaften
- ◆ 161 Fonds → darunter sieben offene Immobilien-Publikumsfonds
- ◆ Über 40 nationale und internationale Fondspartner
- ◆ 8 Immobilienklassen
- ◆ Standorte: Hamburg, Frankfurt und Luxemburg





Offene Immobilien-Publikumsfonds: Vertrieb deutlich zurückgegangen

INTREAL

- ◆ Der Vertrieb hat deutlich abgenommen; Einige Anbieter sprechen von einer Halbierung der Volumina
- ◆ Neuauflagen von Fonds (einige befinden sich in Vorbereitung) wurden verschoben, weil der (klassische) Vertrieb derzeit schwierig ist
- ◆ ABER: Keine umfangreichen Rückgaben von Anteilscheinen (hier helfen Mindeshalte- und Kündigungsfristen)
- ◆ BaFin überwacht die Publikumsfonds seit Ausbruch der Krise genauer
 - Die Meldungen über Rückgabeverlangen wurden von monatlich auf wöchentlich umgestellt
 - BaFin stellt mehr Nachfragen – beispielsweise ob die Finanzierung für anzukaufende Objekte schon gesichert ist

Offene Immobilien-Spezialfonds: Große Unterschiede zwischen den Investoren

INTREAL

- ◆ Das Bild bei institutionellen Anlegern ist differenziert: Einzelne Investoren kündigen den Aufschub von Investitionsentscheidungen an (beispielsweise die BVK), andere eine Reduzierung der Aktienquote und eine Ausweitung der Alternativen Investments (Alte Leipziger)
- ◆ Ein Teil der Institutionellen muss aufgrund der Talfahrt des Aktienmarktes seine Strategie adjustieren; die Portfolioallokation hat sich plötzlich verschoben

→ „Überallokation“ von Immobilien?

(Das betrifft insbesondere Institutionelle mit Quotenregelungen wie einzelne Versorgungswerke und Pensionsfonds)

- ◆ Allerdings hat die INTREAL mit institutionellen Investoren und Anbietern auch **NACH** Ausbruch der Krise Verträge für neue Fonds abgeschlossen

→ Es gibt auch jetzt in der Krise neue Fondsauflagen und Kapitalzusagen

Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf Transaktionen

INTREAL

- ◆ Wir beobachten, dass Transaktionen, die noch vor Ausbruch der Coronavirus-Pandemie angeschoben wurden, konsequent zu Ende geführt werden
- ◆ Bei den Anbietern für institutionelle Fonds beobachten wir, dass auch die Projekte/ Forwardfundings umgesetzt werden, wenn die Eigenkapital-zusagen sowie die Finanzierungszusagen vorliegen. (Trotz der durch die Corona-Krise gestiegenen Risiken. Beispielsweise kann sich die Fertigstellung verzögern, ohne dass die üblichen vertraglichen Pönalen greifen)
- ◆ Die Finanzierungen sind teuer geworden, aber immer noch relativ attraktiv (positiver Leverage!)
- ◆ Ein Teil der Fondsanbieter hält sich bei Akquisitionen, insbesondere bei derzeit von der Krise stark betroffenen Assets/ Nutzungsarten zurück (Erwartung von Preiskorrekturen?)
- ◆ Bei unseren Fondspartnern ist aktuell nur ein Verkauf zurückgestellt worden (Hauptmieter will coronabedingt Zahlungsaussetzung realisieren)

Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf die Bewertung in Immobilienfonds

INTREAL

- ◆ Aktuell gibt es keine Auswirkungen auf die Bewertungen – auch nicht bei Publikumsfonds, die quartalsweise bewerten müssen
- ◆ Bei einer Verkehrswertberechnung muss laut Wertermittlungsverordnung ein „ordentlicher Geschäftsverlauf“ unterstellt werden
- ◆ Nachhaltige Immobilienwerte berücksichtigen keine außerordentlichen Sondereffekte; daher wird die Coronavirus-Pandemie zunächst nicht berücksichtigt

Coronavirus-Pandemie: Anforderungen an das Risikomanagement steigen

INTREAL

♦ **Risikomanagement für die Fonds:**

Seit dem Ausbruch der Krise wurde das Risiko jedes Fonds neu abgeklopft. Wie sind die Auswirkungen der Krise? Führen nicht eingehaltene Mietverträge zu weniger Ausschüttung? Gibt es Effekte auf die Bewertung? Sinkt die Fondsperformance?

♦ **Risikomanagement in Bezug auf Geschäftspartner:**

Die INTREAL arbeitet formal mit vielen Unternehmen zusammen, an die sie Dienstleistungen wie das Asset Management oder das Property Management auslagert. Hier ist umfassendes Auslagerungscontrolling notwendig.

♦ **Fragen sind:**

- Haben die Dienstleister ihre Firmen so organisiert, dass sie auch arbeitsfähig sind, wenn alle Mitarbeiter im Home-Office sind?
- Gibt es Prozesse die nicht mehr funktionieren oder deutlich langsamer sind?



LAGRANGE



Excellence in Real Estate und Infrastruktur

Lagrange Financial Advisory GmbH

April 2020

VORSTELLUNG

Mergers & Acquisitions

Fund Advisory

Debt Advisory



Die Lagrange Financial Advisory GmbH (Chartered Surveyors) ist ein Dienstleistungsunternehmen mit Sitz in Frankfurt am Main, das hauptsächlich im Immobilienbereich und Infrastruktur tätig ist



Das Team besteht aus Experten im Fonds-, Immobilien-, Infrastruktur- und Fremdkapitalbereich und deckt im Fondsbereich die globalen Märkte ab. Die Investoren kommen überwiegend aus Deutschland bzw. der DACH-Region



Insgesamt wurden in den letzten rd. 5 Jahren 22 verschiedene Fonds mit einem Volumen von rd. 2 Mrd. Euro im Immobilienbereich platziert bzw. zur Investition bei institutionellen Investoren empfohlen und durchgeführt; davon hat kein Fonds in einem Quartal eine negative Rendite ausgewiesen



Lagrange leistet innovative und umfassende Beratung in allen Bereichen von institutionellen Immobilien- und Infrastrukturfonds sowie M&A und Debt Advisory. Es wurde im Bereich M&A ein Transaktionsvolumen von rd. 14,5 Mrd. Euro durch Lagrange bzw. deren Teammitglieder vermittelt bzw. beraten



Das Unternehmen und seine Mitarbeiter blicken auf eine langjährige und bewährte Expertise zurück; alle Direktoren haben jeweils mehr als 15 Jahre Erfahrung

AUSWIRKUNGEN AUF DEN TRANSAKTIONSMARKT

- Das Hauptproblem besteht momentan in der Unsicherheit über die Preise und Bewertungen.
- Es werden Versuche unternommen, Kaufpreise zu senken und Rabatte zu erzielen. Der Umfang der Abschläge ist jedoch nicht groß (eher im Bereich 5% bis 7%). Die Abschlagsforderungen können je nach Dauer und Ausprägung der Krise noch steigen.
- Die Assets, die ursprünglich als Core oder Core+ klassifiziert wurden, könnten in der Krisenzeit in eine riskantere Risikoklasse rutschen – dann wird die Value Add Management Expertise des Managers gebraucht.

AKTUELLE TRENDS AUF DEM MARKT - ZWEITEILUNG

- Der Markt trennt sich in sehr risikoaverse Anleger, die weiter Core Produkte suchen und Anleger, die mehr Spielräume im Risikobudget haben und Value add suchen.
- Themen wie bezahlbares Wohnen, öffentliche Anmietung und lebensmittelbezogener Einzelhandel bleiben interessant.
- Sowie Themen wie Büro/Value Add Europa oder mit zeitlicher Verzögerung Multifamily USA.
- Fonds, die jetzt starten und noch keine Immobilien gekauft haben, weisen Vorteile auf, da sie die preisliche Unsicherheit nutzen können und Immobilien ggf. zum Abschlag erwerben können. Die Investmentperioden dauern i.d.R. 2-3 Jahre, so dass man sich jetzt positioniert.

AUSWIRKUNGEN AUF INVESTOREN UND DEREN INVESTMENTENTSCHEIDUNGEN

- Die großen Investoren (Top 50 US, Top 30 Europa) gehen nun verstärkt in Opportunity und Value Add Fonds. Zwei Fondsmanager haben zwei Fonds mit jeweils 800 Mio. Euro Equity in den letzten Wochen eingesammelt. Die Fonds sind jetzt schon wieder für neue Anleger geschlossen, weitere werden aufgelegt. Fonds ohne Startportfolio sind gefragt, da diese jetzt für Opportunitäten offen sind.
- Zweitmärkte werden bei Portfolioumschichtungen an Bedeutung gewinnen und eine wichtige Rolle bei der Stabilisierung der Fonds spielen, ohne dass bei Anteilscheinrückgaben gleich der ganze Fonds gefährdet wird. Es können jetzt attraktive Investments zu adäquatem Preis getätigt werden.

REFINANZIERUNGSBEDINGUNGEN VON KREDITEN

- Das anhaltende Niedrigzinsumfeld hat dazu geführt, dass solche Unternehmen (insbesondere Projektentwicklungen und Spezialimmobilien) als rentabel funktionieren, die unteren anderen Umständen nicht überlebt hätten.
- Aufgrund des höheren Risikos werden die Zinsmargen für risikoreichere Projekte steigen.
Viele Projekte können bei den steigenden Zinsmargen nicht mehr wirtschaftlich tragbar sein und sogar aufgegeben werden.
- Das kann einen gewissen Einfluss auf die Verfügbarkeit und Preise der Grundstücke haben.
- Einige Banken, z.B. Auslandsbanken, ziehen sich aus Teilmärkten zurück – das kann zu höheren Finanzierungsmargen führen.

Vielen Dank!



Dr. Sven Helmer
Managing Director



**LAGRANGE Financial
Advisory GmbH**
OpernTurm
Bockenheimer Landstr. 2-4
60306 Frankfurt am Main
Germany

Tel: +49 (0)69 66 77 48 380
Fax: +49 (0)69 66 77 48 450
Email: [info@lagrange-
fin.com](mailto:info@lagrange-fin.com)
www.lagrange-fin.info