

**Rückfragen**HIH Real Estate GmbH  
Susanne Edelmann  
sedelmann@hih.de  
+49 (0)40 3282 3390RUECKERCONSULT GmbH  
Jan Schweiger  
schweiger@rueckerconsult.de  
+49 (0)30 28 44987 65

## *Pressemitteilung*

### **Demografischer Wandel prägt die 2020er Jahre und sorgt für weiterhin hohe Nachfrage nach Immobilien**

- Zinsen bleiben niedrig, Immobilienspitzenrenditen sinken
- Anhaltend hohe Nachfrage nach Mietflächen und hohes Transaktionsvolumen
- Japanische Verhältnisse für Deutschland erwartet

**Hamburg, Datum** – Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH (Warburg-HIH Invest) gibt in einer aktuellen Marktinformation einen kompakten Überblick über die nationalen und internationalen Investment- und Vermietungsmärkte. Professor Dr. Felix Schindler, Head of Research bei Warburg-HIH Invest, geht davon aus, dass der fortschreitende demographische Wandel zu einer verstärkten Nachfrage nach sicheren, wertstabilen Kapitalanlagen führt und strukturbedingt für niedrige Renditen an den Kapitalmärkten sorgt. „Immobilien werden auch in den 2020er Jahren eine gefragte Anlageklasse bleiben“, so Schindler.

Wie Schindler betont, schloss das Jahr 2019 mit einer spektakulären Jahresendrally, was den Immobilienmärkten in mehrfacher Hinsicht neue Rekorde bescherte – trotz oder gerade wegen der konjunkturellen und geopolitischen Unsicherheiten. „Diese Rahmenbedingungen sowie das Niedrigzinsumfeld werden uns auch zu Beginn des neuen Jahrzehnts begleiten und dürften an den Immobilienmärkten für anhaltend niedrige Spitzenrenditen von teilweise unter 3,0 % sorgen“, erläutert Schindler.

Mit Blick auf die makroökonomischen Rahmenbedingungen erwartet der Volkswirt für das laufende Jahr einen EZB-Leitzins von unverändert 0,0 Prozent und für den Euroraum ein gegenüber 2019 niedrigeres BIP-Wachstum sowie und eine weiterhin geringe Inflation unterhalb der 2,0 %-Marke. Bei einer signifikanten Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage im Euroraum ist sogar eine weitere Zinssenkung durch die EZB möglich. Für die Immobilien-Investmentmärkte geht Schindler weiterhin von niedrigen Renditeniveaus bei einem gleichzeitig hohen Wettbewerb um Core-Objekte aus. „In Europa verfügt Großbritannien nach dem Brexit über ein gewisses Aufholpotenzial“, sagt der Researcher. Für Deutschland erwartet Schindler, dass sich das Transaktionsvolumen auf einem historisch hohen Niveau hält, während die Spitzenrendite, vor allem für Büros, weiter im Sinkflug bleibt. Aber auch Spitzenrenditen von unter drei Prozent liegen verglichen



mit der Verzinsung von Bundesanleihen in einem attraktiven Bereich. Bezogen auf Europa sieht Schindler asiatische Investoren weiter auf dem Vormarsch. Nachdem diese Investorengruppe in der Vergangenheit stark auf London fokussiert war, ist inzwischen eine Verlagerung der Investitionsschwerpunkte in Richtung Kontinentaleuropa zu erkennen. Ebenso gewinnt die Herkunft des Kapitals an Breite. Neben Investoren aus Südkorea und Singapur sind verstärkt auch japanische Investoren mit einem Core-Profil in Europa aktiv. Die Gründe liegen vor allem in einer breiteren Diversifikation des Immobilienbestands, der bisher sehr stark auch dem heimischen Markt liegt. Zusätzlich spielen gerade für aufstrebende Volkswirtschaften in Asien auch durch makroökonomische Faktoren getriebene Portfolioeffekte eine bedeutende Rolle.

Für die Entwicklung der europäischen Vermietungsmärkte wird in diesem Jahr keine Trendwende in Aussicht gestellt. Erwartet wird lediglich eine abflachende Mietdynamik aufgrund leicht anziehender Bautätigkeit und nachlassender konjunktureller Impulse. „In den deutschen Top-7-Städten wird sich die hohe Flächennachfrage bei begrenztem Angebot fortsetzen“, sagt Schindler. Außerdem erwartet er auch in diesen Märkten weitere Mietpreissteigerungen.

Die Aussicht auf japanische Verhältnisse in Deutschland ist ein wichtiges Ergebnis der Marktinformationen der Warburg-HIH Invest. Schindler sieht die Demographie als zentralen Faktor für die langfristige Entwicklung der Realzinsen. „Die Alterung einer Gesellschaft geht mit niedrigen Inflationsraten und sinkender Renditeerwartung an den Kapitalmärkten einher“. Angesichts der weiter alternden Bevölkerung erwartet der Volkswirt für Deutschland eine anhaltend niedrige reale Verzinsung von Vermögensgütern. „Wir werden uns in Deutschland wohl oder übel an das geringe Zinsniveau gewöhnen müssen, was Immobilien zu einer langfristig gefragten Assetklasse macht“, resümiert Schindler.

Die Marktinformation ist abrufbar unter: <https://warburg-hih.com/de/research/>

*„Das Niedrigzinsumfeld wird uns auch zu Beginn des neuen Jahrzehnts begleiten und dürfte an den Immobilienmärkten für anhaltend niedrige Spitzenrenditen von teilweise unter 3,0 % sorgen.“*

*„Immobilien werden auch in den 2020er Jahren eine gefragte Anlageklasse bleiben.“*

*„Nach dem Brexit verfügt Großbritannien über ein gewisses Aufholpotenzial.“*

*„Die Alterung einer Gesellschaft geht mit niedrigen Inflationsraten und sinkender Renditeerwartung an den Kapitalmärkten einher. Wir werden uns in Deutschland wohl oder übel an das geringe Zinsniveau gewöhnen müssen, was Immobilien zu einer langfristig gefragten Assetklasse macht.“*

**Prof. Dr. Felix Schindler, Head of Research  
Warburg-HIH Invest**

## Über die Warburg-HIH Invest

Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem



Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen.

Rund 150 institutionelle Kunden vertrauen der Warburg-HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Marktentwicklung zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln.

Die Warburg-HIH Invest ist an zehn Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie.

Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 11,2 Mrd. Euro in 68 Fonds verwaltet.

Weitere Informationen finden Sie im Internet: [www.warburg-hih.com](http://www.warburg-hih.com)