

**Rückfragen**HIH Real Estate GmbH  
Susanne Edelmann  
sedelmann@hih.de  
+49 (0)40 3282 3390RUECKERCONSULT GmbH  
Dr. André Schlüter  
schlueter@rueckerconsult.de  
+49 (0)30 28 44987 67

## *Pressemitteilung*

### **Warburg-HIH erwartet anhaltenden Kapitalzufluss in deutsche Büroinvestmentmärkte**

- 40 Milliarden Euro aus zehnjährigen Bundesanleihen müssen in 2018 und 2019 reinvestiert werden
- Büroimmobilien in den Top-Städten bleiben gefragte Alternative für institutionelle Investoren
- Unterstützung durch steigende Mieten sorgt für attraktive Renditeniveaus

**Hamburg, 24. Mai 2018** – Die positiven konjunkturellen Rahmenbedingungen und der hohe Anlagedruck sorgen für eine Fortsetzung der hohen Aktivität in den deutschen Immobilien-Investmentmärkten. Das Transaktionsvolumen liegt gemäß JLL bei über 12 Mrd. EUR im ersten Quartal 2018 und damit auf dem Niveau des Vorjahresquartals, während die Nettoanfangsrenditen weiterhin leicht rückläufig sind. Gleichwohl sei in den kommenden Monaten mit anhaltenden Nachfrageüberhängen vor allem bei Büroimmobilien zu rechnen. „In diesem und im kommenden Jahr laufen zehnjährige Bundesanleihen mit einem Volumen von jeweils rund 40 Mrd. EUR und einer jährlichen Verzinsung von vier Prozent aus“, sagt Prof. Dr. Felix Schindler, Leiter Research bei der Warburg-HIH Invest. „Das aktuelle Niedrigzinsumfeld und der rückläufige Refinanzierungsbedarf des Bundes einerseits sowie die Renditeanforderungen einer Vielzahl an institutionellen Investoren andererseits führen dazu, dass die Halter dieser Papiere Büroinvestitionen als Alternative erwägen, weil diese etwa ähnliche Erträge erwarten lassen wie die auslaufenden Anleihen.“

#### **Mietmärkte ziehen weiter an**

Die anhaltende Renditekompression wird weiterhin von einer hohen Flächennachfrage, einem geringen Flächenangebot und steigenden Mietpreisen an den deutschen Bürostandorten begleitet. Gleichzeitig befindet sich der Nettoflächenzuwachs in nahezu allen Top 7-Standorten auf einem niedrigen Niveau. „Seit



der Finanzkrise ist die Zahl der Büroarbeitsplätze in den Top 7-Standorten im Schnitt um 20 Prozent gestiegen. In Berlin beträgt der Anstieg sogar über 30 Prozent“, sagt Schindler. Hamburg, Berlin, Köln, Stuttgart und München verzeichneten deshalb Leerstandsdaten von zum Teil deutlich unter fünf Prozent. Zugleich sei zu beobachten, dass größere Flächengesuche mehrheitlich außerhalb der jeweiligen CBDs beziehungsweise auch durch sich im Bau befindende Projekte befriedigt würden. „Die Vorvermietungsquoten sind weiterhin hoch und zahlreiche Mietinteressenten sichern sich größere Flächen im Zuge von Projektentwicklungen, da sie derzeit in Bestandsgebäuden vielfach keine geeigneten Flächen finden. Alternativ nutzen neben Start-ups auch etablierte Dienstleistungs- und Industrie-Unternehmen verstärkt Flächen von Coworking-Anbietern, um ihren Flächenbedarf kurz- und mittelfristig decken zu können“, fasst Schindler die Situation an den deutschen Vermietungsmärkten zusammen.

*„In diesem und im kommenden Jahr laufen zehnjährige Bundesanleihen mit einem Volumen von jeweils rund 40 Mrd. EUR aus. Das Niedrigzinsumfeld in Verbindung mit den Renditeanforderungen der Investoren führen dazu, dass die Halter dieser Papiere Büroinvestitionen als Alternative erwägen, weil diese ähnliche Erträge wie die auslaufenden Anleihen erwarten lassen.“*

**Prof. Dr. Felix Schindler MRICS, Leiter Research  
Warburg-HIH Invest**

\*\*\*

## **Über die Warburg-HIH Invest**

Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) bietet als Immobilien-Investment-Manager das gesamte Spektrum an nationalen und internationalen Immobilien-Investments für institutionelle Investoren. Sie gehört zu den führenden Managern von Immobilien Spezial-AIF in Deutschland und verfügt mit einem Immobilienvermögen von rund 6,8 Mrd. Euro über einen umfassenden Track Record in der Konzeption und Umsetzung von individuell zugeschnittenen Anlagelösungen. Warburg-HIH Invest realisiert als Qualitätsanbieter Produkte und Leistungen mit Mehrwert. Dieser hohe Anspruch deckt sich mit den Anforderungen ihrer Gesellschafter HIH Real Estate und der 1798 gegründeten Privatbank M.M.Warburg & CO.

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