

**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*

### **Marktbericht der Warburg-HIH Invest: Immobilienmärkte profitieren aktuell vom Faktor Zeit und langfristig von attraktiven Renditeniveaus**

- Erhöhte Wahrscheinlichkeit für ein „gedehntes U“
- Deutschland wird gute Positionierung langfristig helfen
- Auswirkung auf die Immobilienmärkte mit zeitlicher Verzögerung
- Real Assets bleiben attraktive Anlageklasse

**Hamburg, 18. Mai 2020** – Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) geht davon aus, dass Real Assets für Investoren mit einem längerfristigen Anlagehorizont – trotz der kurzfristig extremen Belastungen für die Volkswirtschaften durch die Corona-Pandemie – eine weiterhin attraktive Anlageklasse bleiben werden. Professor Dr. Felix Schindler, Head of Research bei Warburg-HIH Invest, sieht Deutschland nach aktueller Einschätzung in einer vergleichsweise guten Ausgangslage, auch wenn die Unsicherheit derzeit hoch ist. „Es gibt keine Blaupause für die aktuelle Krise und der entscheidende Faktor für das Ausmaß der Auswirkungen ist, wie lange die Pandemie andauern wird“, sagt Schindler. Ein schnelles Wiederhochfahren der Volkswirtschaften auf das Niveau vor der Corona-Zeit erscheint immer unrealistischer. „Je länger ‚Lockdown‘, Einschränkungen und Ungewissheit anhalten, desto überproportional länger wird das Wiedererstarken der Volkswirtschaften dauern. Für den weiteren Verlauf sehen wir derzeit mit erhöhter Wahrscheinlichkeit ein ‚gedehntes U‘“, erklärt der Researcher.

„Kurzfristig erwarten wir auf den Immobilieninvestmentmärkten einen deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumens“, sagt Schindler. Allein die Reisebeschränkungen legen das nahe. „Wesentliche, längerfristige Auswirkungen der Corona-Krise werden erst mit einer zeitlichen Verzögerung auf den Immobilienmärkten eintreten. Das ermöglicht aktuell größere Handlungsspielräume für das Asset Management“, erklärt der Volkswirt. „Angesichts des anhaltenden Anlagedrucks – insbesondere im Core-Bereich – sehen wir vor allem eine Ausdehnung der Risikospreads für riskantere Investitionsstile, einzelne Nutzungsarten und für bestimmte Lagen bzw. Länder“, prognostiziert Schindler. Die Vermietungsmärkte zeigen aktuell eine verstärkte Zurückhaltung bei den Expansionsplänen von Unternehmen und eine zeitliche



Verschiebung von Anmietungen, wodurch sich die starke Mietpreisdynamik der letzten Jahre deutlich abflachen wird. „An den deutschen Vermietungsmärkten haben wir mit historisch niedrigen Leerstandsdaten und einer moderaten Bautätigkeit im Vergleich zu vorherigen Krisen allerdings eine sehr gute Ausgangslage, von der eine stabilisierende Wirkung ausgehen dürfte“, betont Schindler.

Die hohe Unsicherheit und die zu erwartende Rezession schlägt sich bereits in nahezu allen Einkaufsmanagerindizes und Stimmungsindikatoren nieder. Der realwirtschaftliche Schock hat darüber hinaus die Finanzmärkte erfasst und Turbulenzen ausgelöst. „Nach den ersten Krisenwochen ist das Vertrauen in Zentralbank- und staatliche Unterstützungsmaßnahmen allerdings wieder gewachsen und wir sind wieder in ruhigeres Fahrwasser gelangt“, sagt Schindler. Warburg-HIH Invest erwartet, dass die Risikoprämien steigen, die Zinsen jedoch langfristig niedrig bleiben: „Wir sehen das ‚Lower for longer-Szenario‘ und damit ein Niedrigzinsumfeld, das uns auf unabsehbare Zeit beschäftigen wird“, erklärt der Volkswirt. „Weil sichere Anleihemärkte keine signifikanten Renditen bringen und Aktienmärkte von hoher Volatilität geprägt sind, dürfte das Investoreninteresse an sicheren, cash-flow-stabilen Immobilienanlagen anhalten und damit weiterhin ein sehr hoher Anlagedruck bei Real Assets vorherrschen.“

Deutschland hat zur Bewältigung der Corona-Krise vergleichsweise gute Rahmenbedingungen. Gemessen an den fiskalpolitischen Maßnahmen- und Unterstützungspaketen rangiert Deutschland im aktuellen Ranking des Londoner Think Tanks „Deep Knowledge Group“ auf dem ersten Platz vor den USA und Japan. „Die Haushaltüberschüsse der letzten Jahre und das erfolgreiche Modell der Kurzarbeit helfen der deutschen Volkswirtschaft enorm, um gut durch die Krise zu kommen“, sagt Schindler. Insgesamt wird Deutschland im internationalen Vergleich nach wie vor zu den sicheren Häfen gezählt, wie der aktuell zweite Platz im „Safety Countries Ranking“ der „Deep Knowledge Group“ nahelegt. „Das Quarantänekonzept zeigt Wirkung, die staatlichen Maßnahmen greifen und das Gesundheitssystem ist leistungsfähig. Die guten institutionellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden weiterhin Kapital nach Deutschland und in die Real Assets strömen lassen“, kommentiert Schindler.

Allerdings zeigen die Nutzungsarten im Bereich Real Assets ein unterschiedliches Bild. In der Hotellerie werden bereits kurzfristig spürbare und auch stärkere Korrekturen erwartet, während der Einzelhandel differenziert zu betrachten ist. Vergleichsweise stabil ist die Entwicklung bei Nahversorgungszentren mit Ankermietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel und Drogeriebereich. Umsatzeinbußen in Shoppingcentern sind auf Grund der üblichen Mietverträge mit Umsatzmietkomponenten bereits in sinkenden Mieterträgen spürbar. „Im Bürosektor“, sagt Schindler, „sehen wir die Auswirkungen derzeit als moderat und nachgelagert, da eine tiefere, länger anhaltende Rezession, in der auch der Arbeitsmarkt massiv in Mitleidenschaft gezogen wird, aktuell nicht absehbar ist.“ Obwohl das Logistiksegment an den Zusammenbrüchen der Lieferketten leidet, wird der Sektor wegen des verstärkten Onlinehandels, der erhöhten Lagerhaltung sicherheitsrelevanter Produkte durch Unternehmen und die staatlichen Institutionen sowie dem Aufbau von möglicherweise redundanten Lieferketten langfristig positiv gesehen. Für den



Wohnungsmarkt werden die geringsten negativen Auswirkungen erwartet. Wegen umfangreicher Staatshilfen erwartet Schindler „höchstens partiell Mietausfälle“. Erhöhte Risiken besitzen im Wohnsegment allerdings Serviced Apartments und Micro Living, weil diese stark vom Geschäftsleben und von der Reisetätigkeit abhängen.

Insgesamt hält Warburg-HIH Invest auch im Zuge der Corona-Krise die strukturellen Rahmenbedingungen für Immobilienmärkte weiterhin für attraktiv. „Die demografischen Megatrends bleiben intakt und das Niedrigzinsumfeld sowie volatile Kapitalmärkte dürften uns auch in Zukunft erhalten bleiben“, sagt Schindler.

*„Es gibt keine Blaupause für die aktuelle Krise und der entscheidende Faktor für das Ausmaß der Auswirkungen ist, wie lange die Pandemie andauern wird. Je länger ‚Lockdown‘, Einschränkungen und Ungewissheit anhalten, desto überproportional länger wird das Wiedererstarken der Volkswirtschaften dauern. Für den weiteren Verlauf sehen wir derzeit mit erhöhter Wahrscheinlichkeit ein ‚gedehntes U‘.“*

*„Kurzfristig erwarten wir auf den Immobilieninvestmentmärkten einen deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumens.“*

*„Wesentliche Auswirkungen der Corona-Krise werden erst mit einer zeitlichen Verzögerung auf den Immobilienmärkten eintreten. Das ermöglicht aktuell größere Handlungsspielräume für das Asset Management.“*

*„Angesichts des anhaltenden Anlagedrucks – insbesondere im Core-Bereich – sehen wir vor allem eine Ausdehnung der Risikospreads für riskantere Investitionsstile, einzelne Nutzungsarten und für bestimmte Lagen bzw. Länder.“*

*„An den deutschen Vermietungsmärkten haben wir mit historisch niedrigen Leerstandsdaten und einer moderaten Bautätigkeit im Vergleich zu vorherigen Krisen eine sehr gute Ausgangslage, von der eine stabilisierende Wirkung ausgehen dürfte.“*

*„Nach den ersten Krisenwochen ist das Vertrauen in Zentralbank- und staatliche Unterstützungsmaßnahmen wieder gewachsen und wir sind wieder in ruhigeres Fahrwasser gelangt. Wir sehen das ‚Lower for longer-Szenario‘ und damit ein Niedrigzinsumfeld, das uns auf unabsehbare Zeit beschäftigen wird. Weil sichere Anlagemärkte keine signifikanten Renditen bringen und Aktienmärkte von hoher Volatilität geprägt sind, dürfte das Investoreninteresse an sicheren, cash-flow-stabilen Immobilienanlagen anhalten und damit weiterhin ein sehr hoher Anlagedruck bei Real Assets vorherrschen.“*

*„Die Haushaltüberschüsse der letzten Jahre und das erfolgreiche Modell der Kurzarbeit helfen der deutschen Volkswirtschaft enorm, um gut durch die Krise zu kommen.“*

*„Das Quarantänekonzept zeigt Wirkung, die staatlichen Maßnahmen greifen und das Gesundheitssystem ist leistungsfähig. Die guten institutionellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden weiterhin Kapital nach Deutschland und in Real Assets strömen lassen.“*

*„Im Bürosektor sehen wir die Auswirkungen derzeit als moderat und nachgelagert, da eine tiefere, länger anhaltende Rezession, in der auch der Arbeitsmarkt massiv in Mitleidenschaft gezogen wird, aktuell nicht absehbar ist.“*

**Professor 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 11,3 Mrd. Euro in 68 Fonds verwaltet.

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