

## **DEMIRE & bulwiengesa veröffentlichen gemeinsame Studie über Büroinvestments in Secondary Cities – höhere Renditen und geringeres Risiko als in A-Städten**

- **Nettoanfangsrenditen in den B-, C- und D-Standorten zwischen 1,0 und 2,5 Prozentpunkte höher als in den A-Städten**
- **Volatilität von Mieten und Leerstandsquoten in Sekundärstandorten deutlich geringer**
- **Prognostizierte Zunahme der Beschäftigung in Secondary Cities von mind. 5% bis 2020**

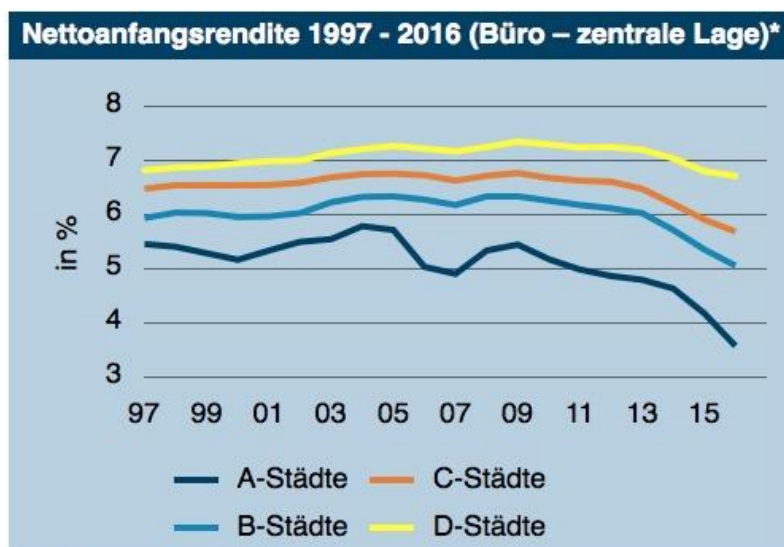
**Langen, 22. Juni 2017** – Ausgewählte deutsche B-, C- und D-Standorte bieten bei Büroinvestments höhere Renditepotenziale bei gleichem oder geringerem Risikoprofil als die sieben deutschen A-Städte. Die untersuchten Standorte weisen im Durchschnitt höhere Nettoanfangsrenditen bei einer geringeren Volatilität bezüglich Mieten und Leerstandsquoten auf. Zwar wächst die Bürobeschäftigung in den sieben Metropolen im Vergleich schneller. Aber auch die Städte der anderen drei Kategorien haben im Durchschnitt eine kontinuierlich steigende Bürobeschäftigung zu verzeichnen. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen: Für neun von insgesamt 21 untersuchten Secondary Cities wird bis 2020 eine Zunahme der Bürobeschäftigung von mehr als 5,0 Prozent prognostiziert – bei Leipzig sogar +9,4 Prozent.

Dies sind die Kernergebnisse unserer Studie „Secondary Cities: Investmentchancen auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt“, die von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG erstellt wurde. Die Studie vergleicht ausgewählte Büromärkte in den A-, B-, C- und D-Städten miteinander. Im Ergebnis belegt die Untersuchung die Attraktivität des Geschäftsmodells der DEMIRE, die mit einem aktuellen Portfoliovolumen von rund 1 Mrd. Euro sich ausschließlich auf Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland konzentriert.

### **Nettoanfangsrenditen reichen in den D-Städten bis knapp 7,0 Prozent**

Vor allem bei den Renditen zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Kategorien. Die Nettoanfangsrenditen von Büros in zentralen Lagen in den A-Städten sind im Durchschnitt mittlerweile unter die Vier-Prozent-Marke (2009: 5,5 Prozent, 2016: 3,6 Prozent) gefallen. Dagegen beträgt die durchschnittliche Rendite in B-Städten 5,1 Prozent

(2009: 6,4 Prozent), in C-Städten liegt sie bei 5,7 Prozent (2009: 6,8 Prozent) und in D-Städten bei 6,7 Prozent (2009: 7,4 Prozent). Bei insgesamt sieben der untersuchten D-Standorte (Kassel, Koblenz, Flensburg, Göttingen, Bayreuth, Schwerin und Stralsund) sowie zwei C-Städten (Rostock und Wuppertal) liegen die Nettoanfangsrenditen bei 6,0 Prozent oder darüber.



\* gewichteter Durchschnitt  
Quelle: RIWIS

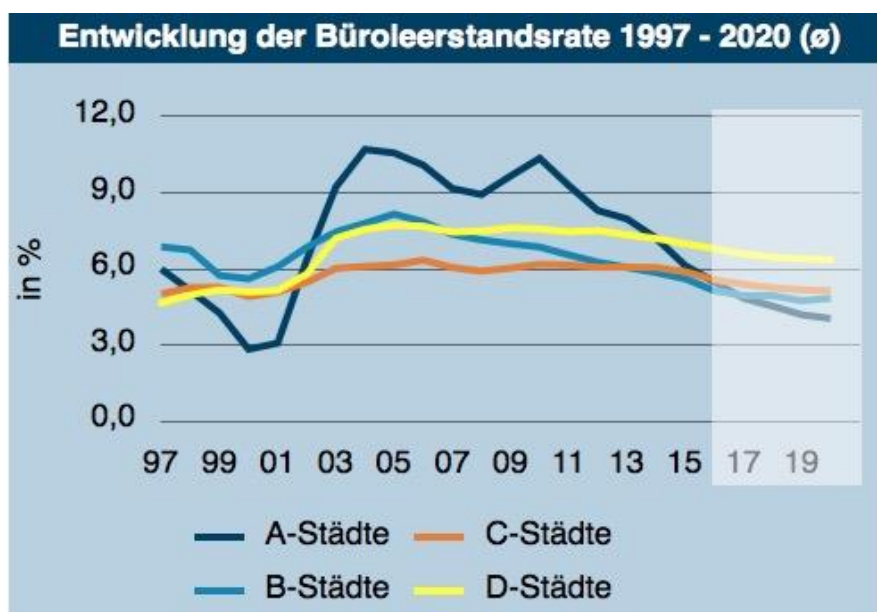
### Langfristig haben auch C- und D-Städte hohe Mietsteigerungen zu verzeichnen

Die relativ niedrigen Renditen in den Metropolen gehen mit einer hohen Volatilität der Mieten einher: Die Büromieten in den A-Städten schwankten in der Vergangenheit innerhalb von wenigen Jahren um mehr als 20 Prozent. Dagegen ist die Entwicklung in den kleineren Städten erheblich stabiler. Trotz der geringeren Kurzfrist-Volatilität hat es langfristig auch hier in einigen Städten hohe Mietsteigerungen gegeben. Beispielsweise stiegen in den C-Städten Regensburg und Osnabrück sowie in den D-Städten Kassel, Stralsund und Schwerin die Mieten im Zeitraum von 2007 bis 2016 um mehr als 20 Prozent.

### Leerstandsquoten können in den A-Städten schnell ansteigen

Auch bei der Entwicklung der Leerstände ist die Volatilität der wesentliche Unterschied zwischen den A-Städten und den Städten der anderen Kategorien. Beispielsweise schnellte die durchschnittliche Leerstandsquote in den Metropolen zwischen 2001 und 2004 von 3,1 Prozent auf 10,7 Prozent hoch. In den kleineren Städten war der Anstieg dagegen sehr viel moderater. Seit 2007 sinkt der Leerstand in den B-, C- und D-Standorten – ausgehend von einem niedrigen Niveau – langsam, aber kontinuierlich. „Unter den C-Städten und auch bei vielen der Kategorie D ist der Leerstand insgesamt sehr niedrig“, kommentiert Sven Carstensen, Niederlassungsleiter Frankfurt der bulwiengesa AG. „Beispielsweise liegt die

Quote in Rostock (C-Stadt) bei 7,0 Prozent, in Freiburg (C-Stadt) bei 1,4 Prozent und in Göttingen (D-Stadt) bei 2,0 Prozent“, so Carstensen weiter.



### **Bürobeschäftigung wird bis 2020 in den B-, C- und D-Standorten weiter steigen**

Wichtigster Treiber der Büromärkte ist die Bürobeschäftigung. „Zwar haben viele internationale Unternehmen und Großkonzerne Niederlassungen in den A-Städten. Dennoch arbeiten rund zwei Drittel der deutschen Arbeitnehmer bei kleineren und mittleren Unternehmen, deren Standorte sich oft weitab der Metropolen befinden“, kommentiert Markus Drews, Vorstand der DEMIRE. Aktuell arbeiten in den sieben A-Städten rund 2,9 Millionen Menschen in Büros. Die Zahl für die B-, C- und D-Standorte beläuft sich jedoch auf 5,4 Millionen Personen. In den A-Städten stieg die Zahl der Bürobeschäftigten seit 1999 um 28 Prozent. „Im selben Zeitraum haben die Städte der anderen Kategorien ein leicht geringeres, aber stetiges Wachstum zu verzeichnen. Die Bürobeschäftigung nahm an allen untersuchten B-, C- und D-Standorten zwischen 17 und 25 Prozent zu“, führt Drews aus.

### **B-, C- und D-Standorte bilden keine homogene Gruppe**

Markus Drews ergänzt: „Insgesamt schneiden die B-, C- und D-Standorte in vielen Parametern besser ab als die Metropolen. Allerdings ist diese Städtegruppe nicht homogen. So wurden an zahlreichen ostdeutschen Standorten Anfang der 2000er Jahre zu viele Büros entwickelt. Die Folgen sind in vielen Büromärkten noch heute in Form von geringen Mieten und relativ hohen Leerständen sichtbar. Allerdings ist die Tendenz an den meisten Standorten seit zehn Jahren positiv. Ein herausragendes Beispiel ist Leipzig, wo der Büroleerstand seit 2007 von rund 27 auf etwa 12 Prozent gefallen ist.“ Auch bei den

Renditen zeigt sich eine gewisse Heterogenität: Beispielsweise sind einige C-Städte wie Freiburg oder Regensburg mit Nettoanfangsrenditen von 5,0 bzw. 5,1 Prozent vergleichsweise teuer.

### **60 Prozent des deutschen Büroflächenbestands befindet sich abseits der Metropolen**

Die Clusterung der Städte wurde von der bulwiengesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in vier Klassen vorgenommen. Gemessen am Flächenbestand entfallen 43,2 Prozent des deutschen Büroimmobilienbestandes auf A-Märkte, 20,5 Prozent auf B-Märkte, 14,7 Prozent auf C-Märkte und 21,6 Prozent auf D-Märkte.

Insgesamt hat bulwiengesa im Rahmen der Studie die Büromärkte von 21 B-, C- und D-Standorten im Detail untersucht. Im allgemeinen Teil der Studie wurden die Städte geclustert und mit den sieben A-Städten verglichen.

Die komplette Studie finden Sie auf [www.demire.ag](http://www.demire.ag) zum Download.

#### **Pressekontakt**

Rueckerconsult GmbH  
Wallstraße 16  
D-10179 Berlin  
Telefon: +49 30 28 44 987 65  
[demire@rueckerconsult.de](mailto:demire@rueckerconsult.de)

#### **Kontakt**

##### **DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG**

Robert-Bosch-Straße 11  
D-63225 Langen  
Telefon: +49 (0) 6103 - 372 49 - 0  
Telefax: +49 (0) 6103 - 372 49 - 11

[ir@demire.ag](mailto:ir@demire.ag)

[www.demire.ag](http://www.demire.ag)

---

### **Über die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG**

DEMIRE – First in Secondary Locations

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. DEMIRE verfügte am 31. März 2017 über einen Immobilienbestand mit einem Marktwert von EUR 994,1 Millionen. Zum Berichtsstichtag waren annualisierte Vertragsmieten von EUR 72,1 Millionen für durchschnittlich 5,3

Jahre fest vereinbart. DEMIRE hat sich zum Ziel gesetzt, die eigene Unternehmensorganisation so schlank wie möglich zu halten, ist aber der Überzeugung, dass Skaleneffekte und Portfoliooptimierungen am besten mit einem konzerneigenen Asset-, Property- und Facility-Management zu erreichen sind. Das geschäftliche Know-how bleibt auf diese Weise gesichert. Und – was mindestens ebenso wichtig ist – DEMIRE behält den direkten Kontakt zum Kunden. Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XFSF0) sind im Prime Standard der Deutschen Börse in Frankfurt notiert.

### **Über bulwiengesa**

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, unter anderem durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für die EZB, BIZ und OECD verwendet.