

Studie von DEMIRE & bulwiengesa zum deutschen Büroimmobilienmarkt: Sekundärstandorte mit höheren Renditen bei geringeren Risiken im Vergleich zu Metropolen

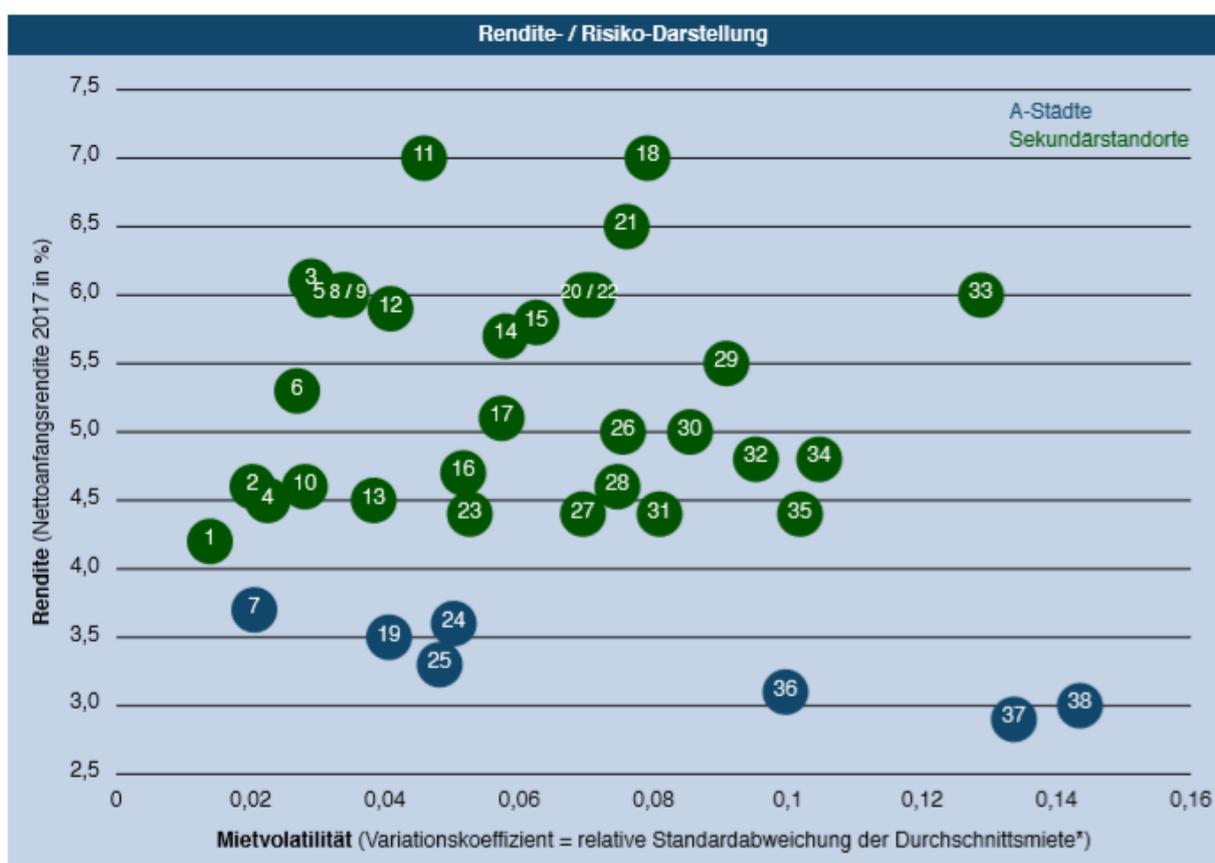
- **Bonn, Dortmund, Koblenz und Essen mit den günstigsten Rendite- / Risiko-Verhältnissen**
- **Nettoanfangsrenditen an Sekundärstandorten zwischen 1,0 und 3,8 Prozentpunkte höher als in A-Städten**
- **Geringe Wechselneigung der Büromieter an Sekundärstandorten**
- **Risiko von Marktverwerfungen an Sekundärstandorten geringer**

Langen, 17. April 2018 – DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und bulwiengesa veröffentlichen ihre zweite, umfassende Studie „Büroimmobilienmarkt: Investmentchancen an Sekundärstandorten“. Die Studie vergleicht 31 ausgewählte Sekundärstandorte in Deutschland mit den Top-7-Städten. Die untersuchten Sekundärstandorte bieten höhere Renditepotenziale als die deutschen Top-7-Städte. Gleichzeitig ist dort die Ertragsstabilität höher. Das größere Renditepotenzial zeigt sich vor allem an den höheren Nettoanfangsrenditen. Die Spanne an den Sekundärstandorten reicht dabei von 4,1 Prozent in Bonn bis zu 7,0 Prozent in Stralsund und Chemnitz. In den A-Städten werden dagegen im Durchschnitt 3,2 Prozent erzielt. Die höhere Ertragsstabilität in den meisten Sekundärstandorten spiegelt sich auch in der geringeren Mietvolatilität wider: So weisen Märkte wie Bonn und Dortmund eine sehr geringe Schwankungsbreite bei den Mieten auf. Das Risiko von marktseitigen Mietkorrekturen wird dadurch reduziert. Auf der anderen Seite zeigt sich an den Standorten wie Berlin und München eine hohe Schwankung der durchschnittlichen Miete.

In der Studie werden die Renditepotenziale (Nettoanfangsrenditen) und das Ertragsrisiko (Volatilität der Büromieten) der untersuchten Städte in Relation zu einander gesetzt. Hierbei zeigt sich, dass die Städte Bonn, Dortmund, Koblenz und Essen das günstigste Verhältnis aufweisen. Dagegen finden sich die A-Städte Berlin, München und Hamburg – aber auch Leipzig – aufgrund ihrer hohen Mietschwankungen am Ende der Skala wieder. Unter den ersten zehn Plätzen mit dem besten Rendite-Risiko-Verhältnis befindet sich mit Düsseldorf nur eine A-Stadt.

„Aufgrund der besseren Renditemöglichkeiten in Sekundärstandorten und den fehlenden Anlagemöglichkeiten in den A-Städten investieren die Marktteilnehmer zunehmend in den

Sekundärstandorten. Im vergangenen Jahr wurden rund 27,5 Milliarden Euro abseits der Metropolen investiert, davon rund 15 Milliarden Euro an allen Sekundärstandorten“, kommentiert Sven Carstensen, Niederlassungsleiter Frankfurt der bulwiengesa AG. „Durch die steigende Nachfrage sinken zwar auch die Nettoanfangsrenditen in den Sekundärstandorten auf neue Tiefststände, dennoch ist der Rendite-Spread zwischen A-Märkten und Sekundärstandorten mit 2 Prozentpunkten weiterhin auf einem hohen Niveau.“



Städteauswahl** sortiert nach Rendite- / Risiko-Quotient***								
1	Bonn	Sekundärst.	14	Leverkusen	Sekundärst.	27	Münster	Sekundärst.
2	Dortmund	Sekundärst.	15	Wuppertal	Sekundärst.	28	Dresden	Sekundärst.
3	Koblenz	Sekundärst.	16	Bremen	Sekundärst.	29	Kassel	Sekundärst.
4	Essen	Sekundärst.	17	Ulm	Sekundärst.	30	Osnabrück	Sekundärst.
5	Bayreuth	Sekundärst.	18	Stralsund	Sekundärst.	31	Freiburg (B.)	Sekundärst.
6	Rostock	Sekundärst.	19	Stuttgart	A-Stadt	32	Potsdam	Sekundärst.
7	Düsseldorf	A-Stadt	20	Jena	Sekundärst.	33	Kempten (Allgäu)	Sekundärst.
8	Flensburg	Sekundärst.	21	Schwerin	Sekundärst.	34	Regensburg	Sekundärst.
9	Göttingen	Sekundärst.	22	Lüneburg	Sekundärst.	35	Leipzig	Sekundärst.
10	Darmstadt	Sekundärst.	23	Karlsruhe	Sekundärst.	36	Hamburg	A-Stadt
11	Chemnitz	Sekundärst.	24	Köln	A-Stadt	37	Berlin	A-Stadt
12	Reutlingen	Sekundärst.	25	Frankfurt	A-Stadt	38	München	A-Stadt
13	Mannheim	Sekundärst.	26	Ingolstadt	Sekundärst.			

Gelb markierte Städte wurden neu in die Studie gegenüber dem Vorjahr aufgenommen.

Geringe Wechselneigung der Büromieter an Sekundärstandorten

Die Studie untersucht auch die Relation des Flächenumsatzes zum gesamten Bürobestand einer Stadt. Ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Bestand hoch, ist dies ein Indikator für eine hohe Umzugsneigung der Büromieter vor Ort. Diese ist in den A-Märkten deutlich stärker ausgeprägt als in den Sekundärstandorten. „Die Studienergebnisse belegen auch unserer Erfahrungen am Markt“, kommentiert Ralf Kind, CEO der DEMIRE AG. „Wir haben eine hohe Mietertreue in unseren Objekten. Vor allem mittelständische Unternehmen prägen die Mieterschaft an den Sekundärstandorten und diese bleiben oft ihrem jeweiligen Standort treu.“

Büroflächenumsatz					
Stadt	Flächenumsatz in qm MFG (o 2008 - 2017)	Flächenumsatz in % zum Bestand	Stadt	Flächenumsatz in qm MFG (o 2008 - 2017)	Flächenumsatz in % zum Bestand
Frankfurt	425.800	4,2 %	Stralsund	4.300	2,0 %
Düsseldorf	313.700	4,1 %	Koblenz	19.700	2,0 %
München	546.600	4,0 %	Jena	11.800	1,9 %
Hamburg	510.400	3,7 %	Leverkusen	12.800	1,9 %
Leipzig	98.400	3,6 %	Ulm	16.400	1,9 %
Köln	274.500	3,6 %	Flensburg	7.500	1,9 %
Essen	112.100	3,6 %	Kempten	5.600	1,8 %
Berlin	666.000	3,5 %	Potsdam	23.500	1,7 %
Stuttgart	249.700	3,2 %	Freiburg	22.600	1,6 %
Dortmund	82.100	3,1 %	Lüneburg	5.400	1,6 %
Mannheim	65.000	3,1 %	Karlsruhe	38.900	1,6 %
Bremen	820.400	3,1 %	Wuppertal	25.900	1,6 %
Dresden	79.200	3,0 %	Bayreuth	6.800	1,6 %
Darmstadt	45.300	2,8 %	Kassel	16.700	1,4 %
Osnabrück	25.400	2,8 %	Rostock	13.400	1,3 %
Bonn	89.000	2,7 %	Reutlingen	5.700	1,3 %
Münster	58.700	2,6 %	Göttingen	7.000	1,0 %
Ingolstadt	15.300	2,4 %	Chemnitz	11.500	0,9 %
Regensburg	24.200	2,3 %	Schwerin	6.300	0,9 %

Büroneubaufertigstellungen: Risiko von Marktverwerfungen an Sekundärstandorten geringer

Spekulative Bautätigkeit kann in Zeiten nachlassender Nachfrage zu Leerstandsanstiegen führen. Im Gegensatz zu den A-Märkten, wo der Anteil von noch nicht belegten Flächen bei Projektbeginn bei ca. 40 Prozent liegt, werden Neubaumaßnahmen an Sekundärstandorten in der Regel bedarfsorientiert ausgerichtet, d. h. mit einer hohen Vorvermietungsquote. Hierdurch wird das Risiko von Marktverwerfungen verringert.

Unterm Strich ist die Neubautätigkeit an vielen Sekundärstandorten dennoch relativ höher als in den Metropolen. Dies zeigt ein Vergleich von Neubauplänen und Flächenbestand. Da es sich an den B-Standorten kaum um spekulativen Neubau handelt, resultiert der Neubau

aus der steigenden Nachfrage der Unternehmen vor Ort. Hier sticht insbesondere Ingolstadt hervor. In der Stadt wurden in den vergangenen zehn Jahren 24 Prozent der jetzigen Bestandsfläche neu errichtet. Weitere B-Städte mit hohem relativem Neubau sind auch Ulm (14 Prozent), Darmstadt (14 Prozent) und Kempten (13 Prozent). In den A-Städten beträgt der Neubauanteil im Durchschnitt nur zehn Prozent. Blickt man auf die absoluten Neubaulzahlen, weisen unter den Sekundärstandorten Essen, Bremen, Dortmund, Münster, Bonn und Mannheim die höchsten Fertigstellungszahlen auf.

Flächenbestand (2017) im Verhältnis zum Neubau (08 -17)

Stadt	Flächenbestand in qm MFG	... davon Neubau	Stadt	Flächenbestand in qm MFG	... davon Neubau
Ingolstadt	645.000	24 %	Potsdam	1.351.000	10 %
Ulm	866.000	14 %	Flensburg	397.000	9 %
Darmstadt	1.613.000	14 %	Leverkusen	667.000	9 %
Kempten	315.000	13 %	Bayreuth	430.000	8 %
Freiburg (B.)	1.372.000	13 %	Karlsruhe	2.394.000	8 %
Regensburg	1.043.000	12 %	Reutlingen	451.000	8 %
Essen	3.142.000	11 %	Rostock	1.014.000	7 %
Münster	2.224.000	11 %	Bonn	3.236.000	7 %
Bremen	2.641.000	11 %	Chemnitz	13.093.000	6 %
Mannheim	2.076.000	11 %	Dresden	2.631.000	5 %
Kassel	1.149.000	11 %	Lüneburg	328.000	5 %
Dortmund	2.618.000	11 %	Wuppertal	1.623.000	4 %
Jena	607.000	10 %	Göttingen	709.000	4 %
A-Städte	79.713.000	10 %	Leipzig	2.724.000	4 %
Koblenz	994.000	10 %	Schwerin	721.000	3 %
Osnabrück	915.000	10 %	Stralsund	210.000	3 %

Die komplette Studie finden Sie auf www.demire.ag zum Download.

Pressekontakt

Rueckerconsult GmbH
 Wallstraße 16
 D-10179 Berlin
 Telefon: +49 30 28 44 987 65
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

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 30. September 2017 über einen Immobilienbestand mit einem Marktwert von rund EUR 1 Milliarde. Zum Berichtsstichtag waren annualisierte Vertragsmieten von rund EUR 72 Millionen für durchschnittlich 4,8 Jahre fest vereinbart.

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.