

## Pressemitteilung

### **Büroimmobilien: Studie von DEMIRE und bulwiengesa zeigt höheres Renditepotenzial in Sekundärstandorten**

*Langen, den 3. Dezember 2021.* Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XF5F0) und das Analysehaus bulwiengesa AG haben in einer gemeinsamen Studie zum vierten Mal den Investmentmarkt für Büroimmobilien an Sekundärstandorten unter die Lupe genommen. Dabei wurden bundesweit 35 Sekundärstandorte in wirtschaftsstarken Regionen untersucht. Die Untersuchung zeigt, dass Sekundärstandorte im Vergleich zu A-Städten weiterhin ein höheres Renditepotenzial aufweisen, auch wenn die Überrendite aufgrund steigender Ankaufsfaktoren sinkt. Zudem haben sich die betrachteten Standorte auch während der Corona-Pandemie durch eine vergleichsweise hohe Resilienz ausgezeichnet. DEMIRE und bulwiengesa führen das unter anderem auf die mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur zurück, denn auf dem Büromarkt der jeweiligen Städte sind überwiegend nationale Mieter relevant.

#### **Fokus auf Sekundärstandorte**

Die Diskussion um die Zukunft von Büroimmobilien wurde vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie maßgeblich durch den Fokus auf die sieben A-Städte und den Rückgang des Transaktionsvolumens im Jahr 2020 bestimmt. In der Studie gehen DEMIRE und bulwiengesa der Frage nach, wie die Sekundärstandorte im Vergleich zu diesen A-Standorten auf die Corona-Pandemie reagiert haben und welche Perspektiven sich für die Zukunft dieser Investmentmärkte ergeben können. Dabei untersucht die Studie insgesamt 35 Standorte. Neben kleineren Gemeinden wie dem oberbayerischen Aschheim sind auch Großstädte wie Leipzig und Dortmund in die Betrachtung eingeflossen.

#### **Sekundärstandorte zeigen sich auch in der Pandemie resilient**

Deutschland zeichnet sich durch eine dezentrale Wirtschaftsstruktur mit relevanten Sekundärstandorten aus. Diese sind nicht im selben Umfang wie A-Städte auf internationale Nachfragegruppen angewiesen, sondern sprechen meist öffentliche Mieter oder mittelständische Unternehmen an, die häufig einen starken regionalen Bezug aufweisen. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Sekundärstandorte in der Pandemie ganz überwiegend resilient gezeigt haben.

### **Bautätigkeit bedarfsorientiert ausgerichtet**

Die guten konjunkturellen Rahmenbedingungen haben den letzten Jahren zu einer positiven Entwicklung auf den betrachteten Büroimmobilienmärkten geführt. Hierbei stieg in nahezu allen untersuchten Städten die Zahl der Bürobeschäftigten an, was zu einem Rückgang der Leerstände und steigenden Mieten führte. Die Coronapandemie hat in vielen Städten die positive Marktentwicklung vorläufig gebremst. Im Gegensatz zu den A-Städten ist im überwiegenden Teil der Sekundärstandorte die Bautätigkeit jedoch bedarfsorientiert ausgerichtet, sodass neue Büroflächen nur im geringen Umfang spekulativ entwickelt werden. Dies verringert die Wahrscheinlichkeit von Marktverwerfungen.

### **Leerstandsquote im Durchschnitt bei 4,2 Prozent**

Die Analyse hat eine durchschnittliche Leerstandsquote von 4,2 Prozent über alle beobachteten Sekundärstandorte hinweg ergeben. Vor allem das geringe Neubauvolumen bei teilweise überproportionaler, dynamischer Nachfrage nach Büroflächen in den zurückliegenden zehn Jahren hat zu diesem niedrigen Wert geführt.

### **Sekundärstandorte mit höhere Renditepotenzialen**

Die untersuchten Sekundärstandorte wurden hinsichtlich ihrer Ertragsstabilität und der erzielbaren Rendite untersucht. Hierbei wird ersichtlich, dass alle Sekundärstandorte höhere Renditepotenziale als die A-Märkte aufweisen, wobei der Spread kleiner geworden ist. Die Spanne der erzielbaren Nettoanfangsrendite reicht in den Sekundärstandorten von 3,5 Prozent in Freiburg im Breisgau bis zu 5,9 Prozent in Chemnitz. Zum Vergleich: In den A-Städten wird derzeit ein Niveau zwischen 2,6 Prozent (Berlin) und 3,1 Prozent (Köln und Stuttgart) erreicht.

### **Wachstumsraten der Mieten im Zehnjahreszeitraum**

Die gute Nachfragesituation der zurückliegenden Jahre spiegelt sich auch in der Entwicklung der Durchschnittsmieten wider. Mit wenigen Ausnahmen wurden in der zurückliegenden Dekade in fast allen Sekundärstandorten eine steigende Entwicklung registriert. Die Wachstumsspanne reicht hierbei von rund 4 Prozent in Darmstadt bis fast 50 Prozent in Leipzig.

Sven Carstensen, Vorstand bei bulwiengesa: „Die gute wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre sowie die Digitalisierung haben zu einem starken Anstieg der Bürobeschäftigten geführt. Dieser gestiegene Bedarf an neuen Büroflächen in Verbindung mit einer wenig spekulativ ausgerichteten Bautätigkeit hat in beinahe allen untersuchten Sekundärstandorten zum Abbau des Leerstands geführt. In vielen untersuchten Standorten ist daher die Situation für künftige Investments positiv.“

Ingo Hartlief, CEO der DEMIRE AG, sagt: „Die Studie unterstreicht die Stärken und Potenziale von Sekundärstandorten. Mit unserem klaren Fokus auf diese Secondaries sehen wir uns gut positioniert. Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten hat sich die Stabilität unseres Portfolios als wesentlicher Pluspunkt herausgestellt. Auch für die weitere Portfolioentwicklung setzen wir konsequent auf diesen Markt, in dem wir uns zu Hause fühlen.“

\*\*\*\*\*

**Die komplette Studie finden Sie hier: [DEMIRE Research Sekundärstandorte](#)**

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

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erwirbt und hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Die Gesellschaft hat ihre besondere Stärke im Realisieren von immobilienwirtschaftlichen Potenzialen an diesen Standorten und konzentriert sich auf ein Angebot, das sowohl für international agierende als auch regionale Mieter attraktiv ist. Die DEMIRE verfügt zum 30. September 2021 über einen Immobilienbestand von 67 Objekten mit einer Vermietungsfläche von rund 1,0 Million Quadratmetern. Unter Berücksichtigung des anteilig erworbenen Objektes Cielo in Frankfurt/Main beläuft sich der Marktwert auf mehr als EUR 1,6 Milliarden.

Die Ausrichtung des Portfolios auf den Schwerpunkt Büroimmobilien mit einer Beimischung von Handels-, Hotel- und Logistikobjekten ist der Rendite- / Risikostruktur für das Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien angemessen. Die Gesellschaft legt Wert auf langfristige Verträge mit solventen Mietern sowie das Realisieren von Potentialen und rechnet daher auch weiterhin mit stabilen und nachhaltigen Mieteinnahmen und einer soliden Wertentwicklung. Das Portfolio der DEMIRE soll mittelfristig deutlich ausgebaut werden. Bei der Erweiterung des Portfolios konzentriert sich die DEMIRE auf FFO-starke Assets mit Potentialen, während nicht strategiekonforme Objekte weiterhin gezielt abgegeben werden. Operativ und prozessual wird die DEMIRE mit zahlreichen Maßnahmen weiterentwickelt. Neben Kostendisziplin wird die operative Leistung durch einen aktiven Asset- und Portfolio-Management-Ansatz gesteigert.

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 fast 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, etwa durch Standort- und Marktanalysen,

fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

**Kontakt:**

**DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG**

Michael Tegeder

Head of Investor Relations & Corporate Finance

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Telefon: + 49 6103 3724944

Email: [tegeder@demire.ag](mailto:tegeder@demire.ag)