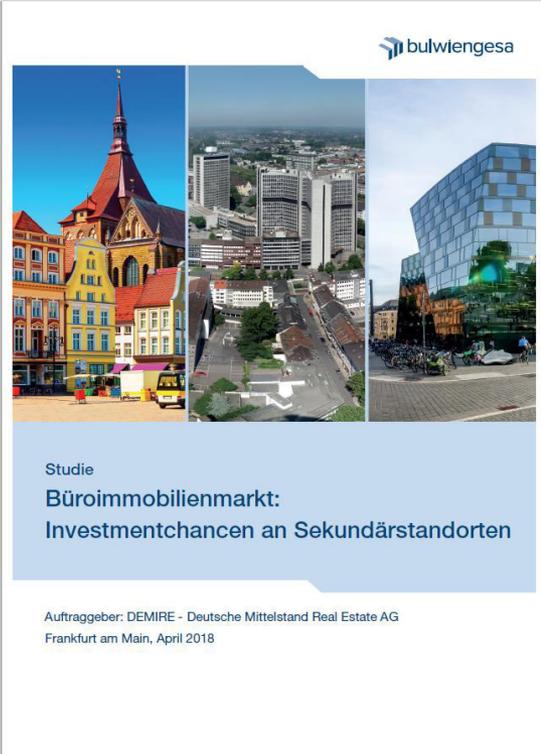


# Online-Presskonferenz

17. April 2018, 10.00 Uhr



bulwiengesa

Studie  
**Büroimmobilienmarkt:  
Investmentchancen an Sekundärstandorten**

Auftraggeber: DEMIRE - Deutsche Mittelstand Real Estate AG  
Frankfurt am Main, April 2018

## Vorstellung der Studie „Büroimmobilien: Investmentchancen an Sekundärstandorten“

# Online-Pressekonferenz

---

## Die Teilnehmer:



**Sven Carstensen**  
**MRICS**  
NL Frankfurt  
**bulwiengesa AG**

**Thema:**  
Vorstellung der  
Studienergebnisse



**Ralf Kind**  
CEO/CFO  
**DEMIRE AG**

**Thema:**  
Sekundärstandorte: Bewertung aus  
Investorensicht

# 1

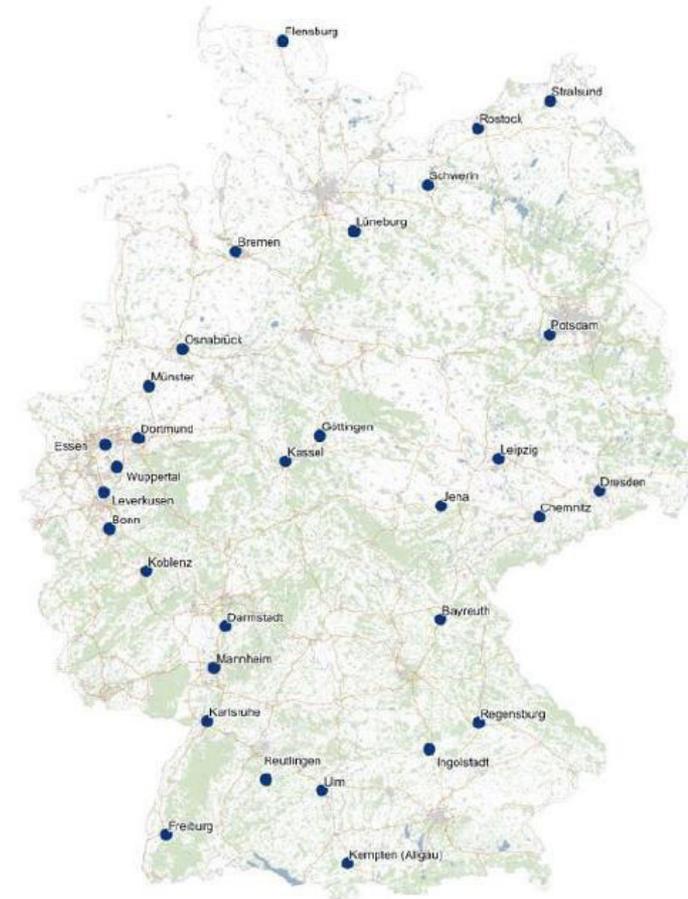
## Vorstellung der Ergebnisse der Studie

Sven Carstensen, NL Frankfurt bulwiengesa AG

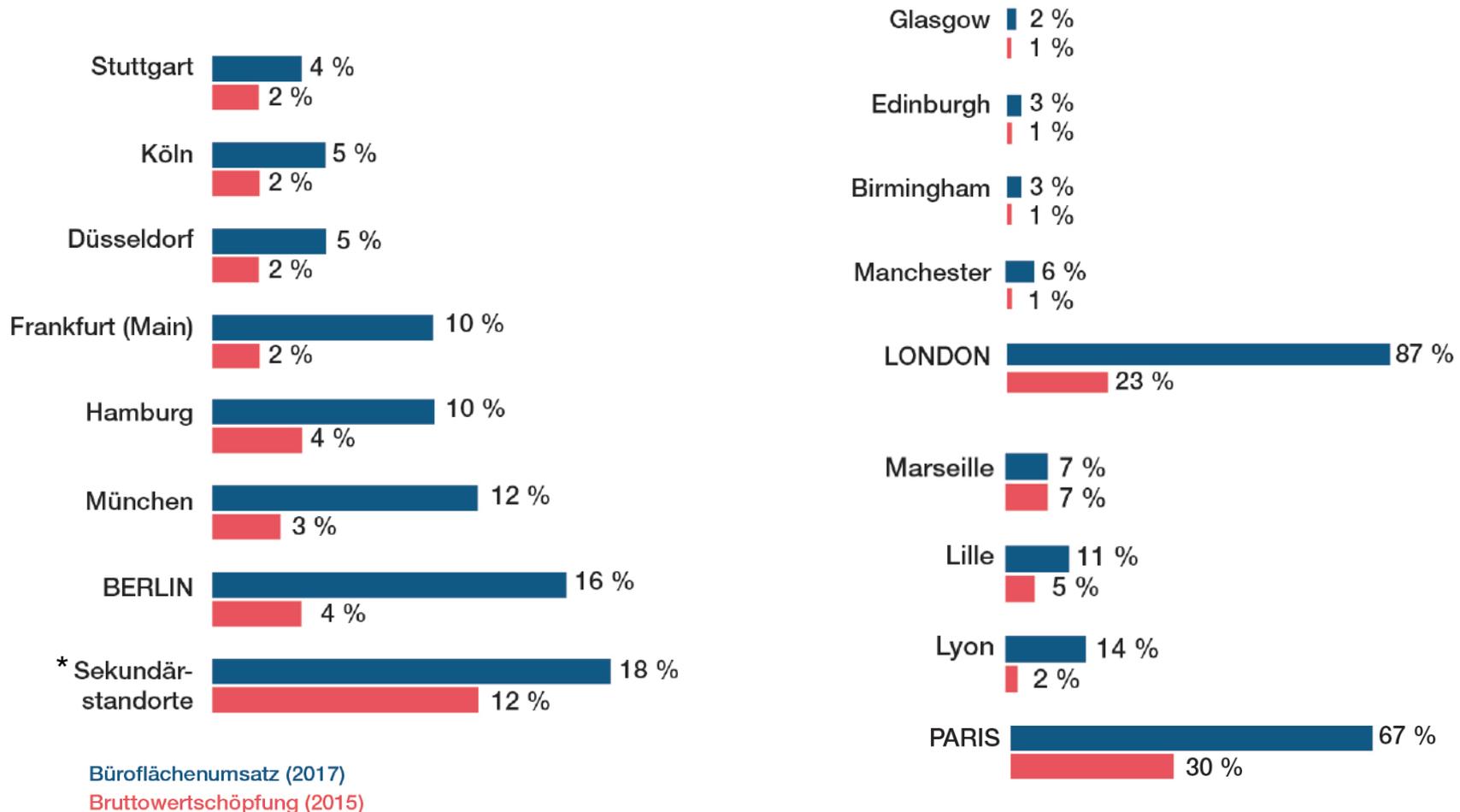
## Ziel und Hintergrund der Studie

- Im deutschen Büroimmobilienmarkt haben sich jenseits der großen Metropolen weitere bedeutende Büroimmobilienmärkte etabliert.
- bulwiengesa hat im Auftrag von DEMIRE zum 2. Mal diverse Büromärkte außerhalb der A-Städte untersucht.
- Ziel der Untersuchung war es, die Chancen- / Risikoprofile gegenüberzustellen.

### Übersicht Sekundärstandorte



# Struktur des deutschen Büromarktes im Vergleich

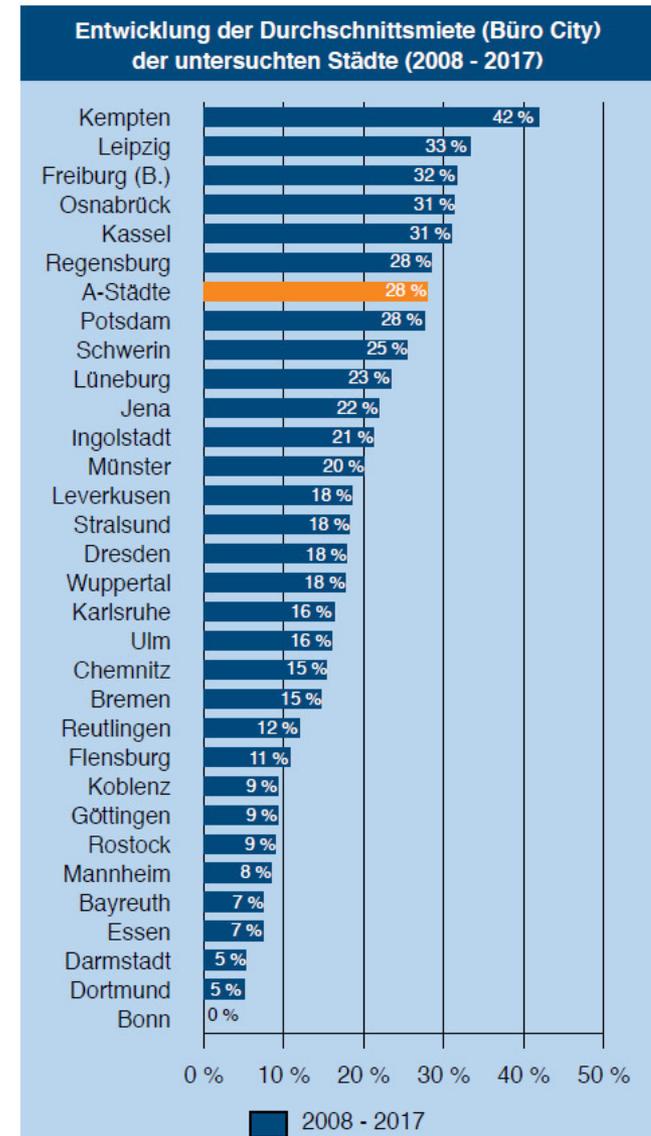


Alle Angaben in Prozent, Anteil am jeweiligen landesweiten Ergebnis

\* umfasst die 31 in der Studie untersuchten Sekundärstandorte

## Büromietentwicklung 2008 - 2017

- Mietsteigerungen der ausgewählten Städte liegen zwischen 0 bis 42 %
- Höchste Steigerungen an Sekundärstandorten: Kempten, Leipzig, Freiburg
- Niedrigste Steigerung: Bonn, aber: Mietniveau seit 2008 auf hohem Niveau



## Büroneubaufertigstellungen

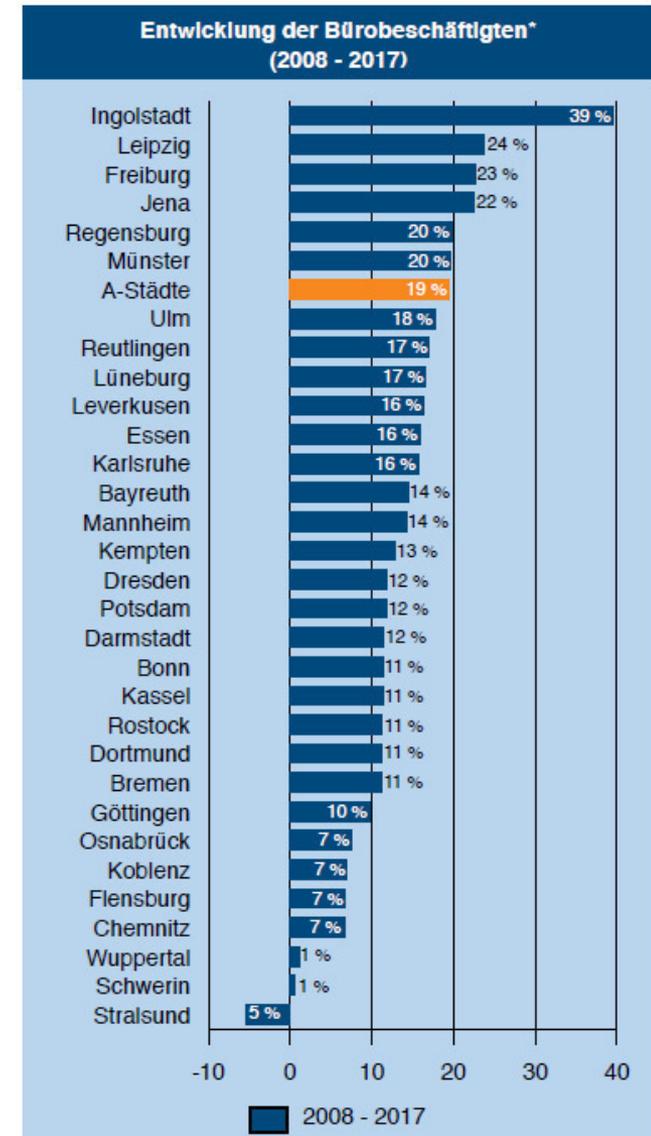
- Hohe Neubautätigkeit an den meisten der untersuchten Sekundärstandorte
- Spekulative Neubautätigkeit in A-Städten höher
- An den Sekundärstandorten wird bedarfsorientiert gebaut

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

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

## Nachfrageseite

- Anstieg der Bürobeschäftigten an den Sekundärstandorten zwischen 1 und 39 %
- Ausnahme ist Stralsund mit einem Rückgang von 5 %
- Künftig wird für alle Standorte ein weiterer Anstieg der Bürobeschäftigten prognostiziert



## Nachfrageseite

- Relation des Flächenumsatzes (Neuvermietung + Eigennutzung) zum Bestand zeigt die Wechselneigung von Mietern
- Mieter an Sekundärstandorten haben eine geringere Wechselneigung als in den A-Städten
- Ausnahmen sind Leipzig und Essen

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

## Investmentmarkt

- 2017 wurden ca. 27,5 Mrd. Euro abseits der Metropolen investiert, davon 15 Mrd. Euro in den Sekundärstandorten
- Der Grund ist die höhere Rendite bei einer hohen Stabilität des Mietniveaus an Sekundärstandorten
- Zwar sinken auch an den Sekundärstandorten die Nettoanfangsrenditen
- Aber der Spread zwischen A-Märkten und Sekundärstandorten ist mit 2 Prozentpunkten weiterhin hoch



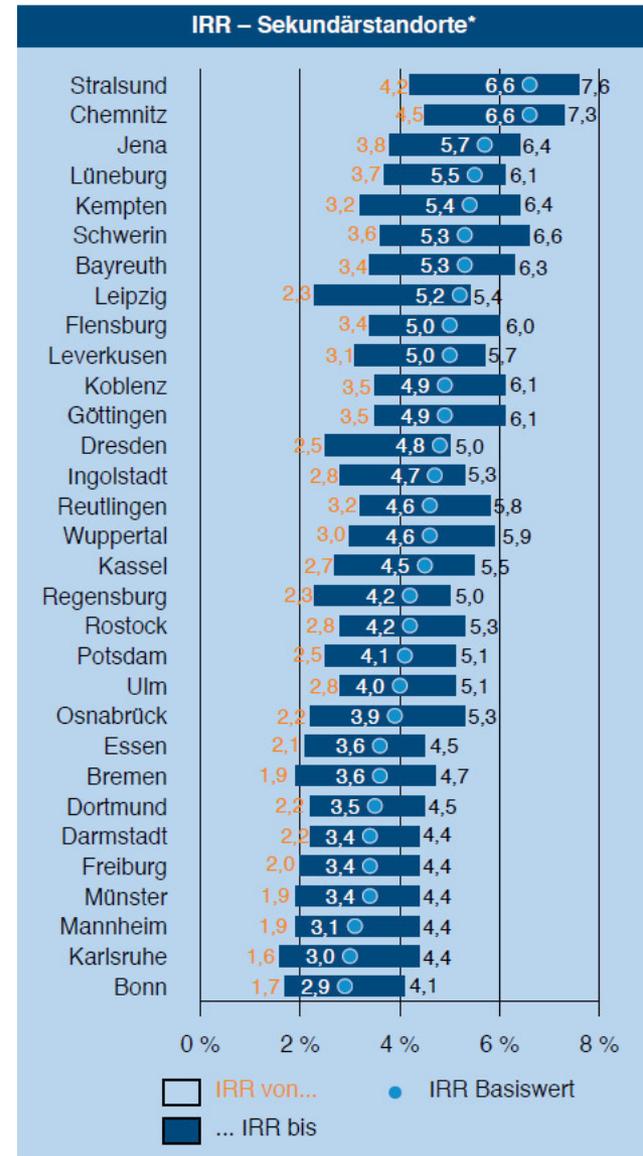
\*Daten liegen erst seit 2008 vor  
Quelle: RIWIS



\* gewichteter Durchschnitt  
Quelle: RIWIS

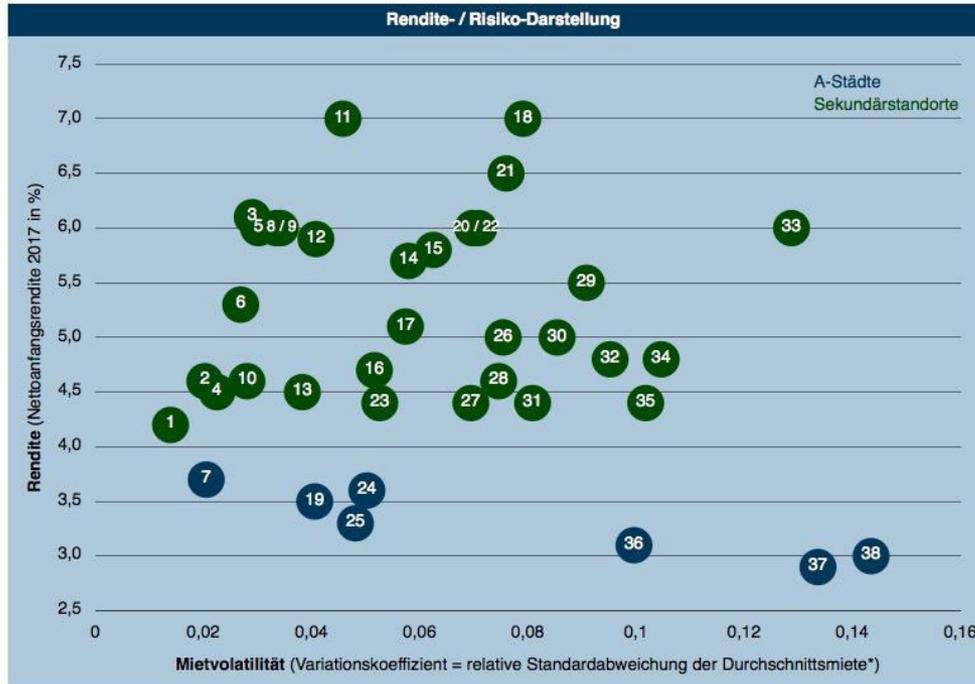
## Performance-Potenziale der Sekundärstandorte

- Performance-Analyse auf Basis eines IRR-Models
- Core-Immobilien in A-Städten erzielen nur Werte von 1,6 bis 3,7 %
- Sekundärstandorte bieten höhere Potenziale
- In Stralsund, Jena, Chemnitz, Jena sind Verzinsungen von 5,7 % bis 6,6 % möglich



Detaillierte Erläuterung des IRR-Models: Vgl. Studie S.16

# Rendite- / Risiko-Darstellung



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

*Kursiv: neue Städte in der Studie gegenüber dem Vorjahr*

## 2

### **Sekundärstandorte: Bewertung aus Investorensicht**

Ralf Kind, CEO DEMIRE AG

## Kurzvorstellung DEMIRE AG



- Investitionsfokus auf Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten
- Portfoliobestand mit rund 1 Million m<sup>2</sup> Mietfläche und Marktwert von rund 1 Milliarde Euro  
- Verdoppelung des Portfolios in den nächsten 2-3 Jahren auf rund 2 Milliarden Euro geplant
- Rund 72 Millionen Euro Mieteinnahmen pro Jahr (7,1% Bruttomietrendite), ca. 9,9 % EPRA-Leerstandsrate, WALT: 4,8 Jahre
- Eigene Management-Plattform mit lokaler Expertise

### Well Diversified Portfolio

Distribution by Asset Class



Distribution by Investment Cluster



Distribution by Tenant



### Sekundärstandorte zunehmend im Fokus der Investoren

- Investoren (auch internationale) gehen vermehrt an Sekundärstandorte
- Polyzentrische Struktur Deutschlands als großes Plus bei zunehmender Renditekompression in europäischen und deutschen Metropolen
- Vorteile der Sekundärstandorte: höhere Rendite bei geringerem Risiko, keine Produktknappheit
- Problem für viele Investoren: Fehlen der lokalen Marktexpertise

### Kriterien für erfolgreiche Investments an Sekundärstandorten

- Städte müssen aufgrund Größe und Umfeld eine Anziehungskraft in der Region haben
- Entscheidend ist eine gute Mikrolage des Objekts: Entweder in den Zentren oder mit einer sehr guten Verkehrsanbindung
- Hoher Leerstand ist bei guter Mikrolage kein Ausschlusskriterium
- Realistische Annahmen, z.B. Mietsteigerungen
- Vorhandene Investitionsmöglichkeiten (Fungibilität am Markt)

## Wertsteigerung in der Praxis: Die Gutenberggalerie in Leipzig



### Maßnahmen zur Wertsteigerung:

1. Neues Nutzungskonzept
2. Neuer Mietermix
3. Deutliche Reduzierung des Leerstands

#### Leipzig – Gutenberggalerie

	Ankauf (Mai 2015)	Ist-Stand (31.12.2017)
EPRA-Leerstandsrate	30 %	10 %
Mieteinnahmen	1,3 Mio. Euro	1,7 Mio. Euro
Marktwert	19,0 Mio. Euro	27,5 Mio. Euro
Illustrativer IRR* 2015 - 2022	8,7 %	

\* Unterstellter Verkauf zu aktuellem Marktwert

## **Ansprechpartner RUECKERCONSULT**

**Nikolaus von Raggamby**  
RUECKERCONSULT GmbH  
Wallstraße 16  
10179 Berlin

[www.rueckerconsult.de](http://www.rueckerconsult.de)  
[vonraggamby@rueckerconsult.de](mailto:vonraggamby@rueckerconsult.de)  
T +49 (0) 30 2844987-40

## **Ansprechpartner bulwiengesa**

**Sven Carstensen MRICS**  
bulwiengesa AG  
Eschersheimer Landstraße 10  
60322 Frankfurt am Main

[www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)  
[carstensen@bulwiengesa.de](mailto:carstensen@bulwiengesa.de)  
T +49 (0) 69 75 61 467 -60

## **Ansprechpartner DEMIRE**

**Peer Schlinkmann**  
DEMIRE AG  
Robert-Bosch-Straße 11  
63225 Langen

[www.demire-ag.de](http://www.demire-ag.de)  
[schlinkmann@demire.ag](mailto:schlinkmann@demire.ag)  
T +49 (0) 6103 37249 44