

# Büromarktbericht Bonn 2020.



# Vorwort.

## Wie sieht Larbig & Mortag den Bonner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

als ich zu Beginn 2020 das Vorwort für unseren Büromarktbericht 2019 sowie die Prognose für das Jahr 2020 verfasst habe, konnte ich nicht im Ansatz erahnen, welch ereignisreiches Jahr 2020 vor unserer Gesellschaft liegt. Für uns alle waren die zurückliegenden zwölf Monate durch Höhen und Tiefen, Kontaktbeschränkungen und Lockerungen, Einschränkungen sowie Ungewissheit und Zuversicht geprägt. Dies galt natürlich auch für den Bonner Büromarkt.

Im Laufe des Jahres 2020 veränderte sich auch unser klassischer Vertriebsalltag. Besichtigungen fanden nur noch mit stark reduzierten Teilnehmeranzahlen statt und wurden oftmals in digitaler Form durchgeführt. Auch Abstimmungen oder Mietvertragsverhandlungen wurden zunehmend auf ein digitales Format umgestellt. Dieser, uns durch die Corona-Pandemie aufgezwungene Weg zur Digitalisierung, funktioniert meiner Meinung nach sehr gut und wird uns ab nun an auch weiterhin in unserem beruflichen Alltag begleiten. Fakt ist aber auch, dass der persönliche Kontakt in Gesprächen, Verhandlungen und bei Besichtigungen deutlich vorteilhafter und zielführender für das Endergebnis ist und auch allen Gesprächsteilnehmern fehlt.

Der Bonner Büromarkt war auch in 2020 dynamisch und vor allem krisensicher. Hauptgrund hierfür ist der traditionell sehr starke Flächenabnehmer Öffentliche Verwaltung. Diese Aussage wird auch durch die jüngst erfolgte Zusage des neuen Bonner Standortes für die Europäische Wetterbehörde unterstrichen. Auch die Mietvertragsverlängerung des Bundes für eine Liegenschaft Am Propsthof 72-80 mit rund 28.000 m<sup>2</sup> Mietfläche zeigt die Attraktivität des Bonner Büromarktes für Nutzer der Öffentlichen Hand. Kritisch betrachtet muss die Frage erlaubt sein: Wie stünde der Bonner Büromarkt dar, sollte die Öffentliche Verwaltung nicht mehr der größte Flächenabnehmer sein? Immerhin sind es wiederkehrend über 50,00 Prozent des gesamten Vermietungsergebnisses.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen unseres Marktberichtes.

Beste Grüße und bleiben Sie zuversichtlich.



---

**Hendrik Heßlenberg.**

---

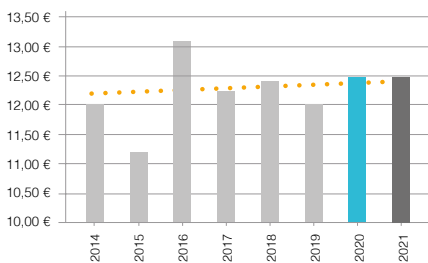
**Geschäftsführer**

Larbig & Mortag Immobilien Bonn GmbH

# Überblick.

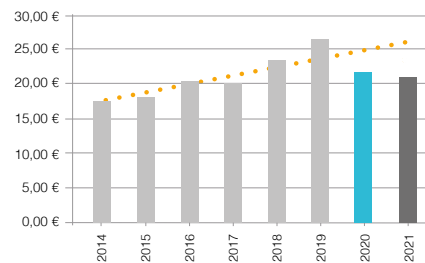
## Kurzübersicht des gesamten Jahres 2020.

### Durchschnittsmieten in EUR/ m<sup>2</sup>.



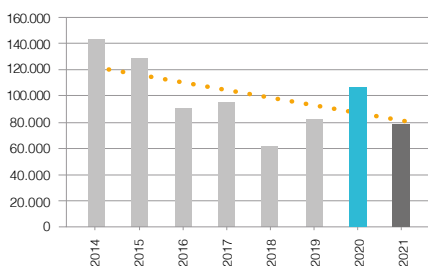
12,49 €/ m<sup>2</sup>

### Spitzenmieten in EUR/ m<sup>2</sup>.



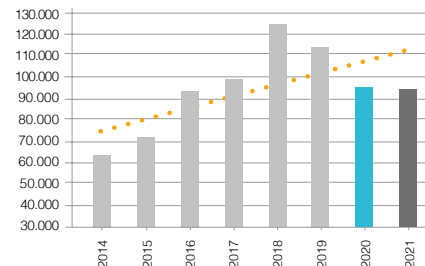
21,61 €/ m<sup>2</sup>

### Leerstand in m<sup>2</sup>.



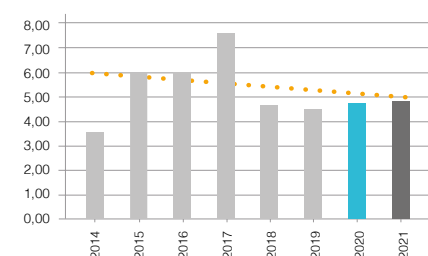
107.100 m<sup>2</sup>

### Vermietungsleistung in m<sup>2</sup>.



95.895 m<sup>2</sup>

### Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



4,65 Jahre

## Fakten.

### Flächen:

<b>Gesamtbestand (ca.)</b>	4.010.000 m <sup>2</sup>
<b>Flächenumsatz</b>	95.895 m <sup>2</sup>
<b>Leerstand</b>	107.100 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote</b>	2,67 %
<b>Flächen im Bau</b>	106.300 m <sup>2</sup>
<b>Fertigstellung</b>	39.433 m <sup>2</sup>

### Preise:

<b>Höchstmiete</b>	22,82 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Spitzenmiete</b>	21,61 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittsmiete</b>	12,49 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Nebenkostendurchschnitt</b>	2,93 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Laufzeiten</b>	4,65 Jahre

### Top-Deals:

<b>Engagement Global</b>	20.000 m <sup>2</sup>
<b>BaFin</b>	12.335 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Verwaltung</b>	7.560 m <sup>2</sup>

### Lagen:

<b>1. Bundesviertel</b>	42,26 % - 40.525 m <sup>2</sup>
<b>2. Citylage</b>	14,30 % - 13.715 m <sup>2</sup>
<b>3. Dransdorf</b>	12,86 % - 12.335 m <sup>2</sup>

# Städtevergleich.

## Bonn im Vergleich.

Die hohe Nachfrage an Büroflächen der Öffentlichen Verwaltung ist für Bonn ein Vorteil in den aktuellen Zeiten.

## Städtevergleich.

Der Bonner Büromarkt ist einer der TOP 10 Büromärkte der Bundesrepublik und kann im Vergleich zu den TOP 5 Märkten trotz Corona ein positives Vermietungsergebnis vorweisen. Die lokale Struktur des Marktes und die traditionell sehr umsatzstarke Branche der Öffentlichen Verwaltung war im krisengeprägten Jahr 2020 der entscheidende Unterschied zu anderen Büromärkten in Deutschland. Die Vermietungsleistung war in Bonn um rund 15,00 Prozent rückläufig. Viele der TOP Büromärkte verzeichneten indes einen Rückgang von 30,00 Prozent oder mehr.

Im Bereich der Leerstandsquote bleibt der Bonner Büromarkt auf ähnlichem Niveau wie der Büromarkt der Hauptstadt Berlin. In keiner der weiteren Städte, auch nicht in der benachbarten Domstadt Köln, liegt die Leerstandsquote unterhalb der 3,00-Prozent-Marke. In den weiteren Vergleichen liegen die Büromärkte mit internationalem Mieterbesatz deutlich vor der Beethovenstadt. So ist die Spitzenmiete in Frankfurt beispielsweise mehr als doppelt so hoch wie in Bonn – zwischen der Durchschnittsmiete in Bonn und der des Berliner Marktes liegen rund 15,61 EUR.

	Bonn	Köln	Berlin	Düsseldorf
Flächenbestand	4.010.000 m <sup>2</sup>	8.167.000 m <sup>2</sup>	19.100.000 m <sup>2</sup>	7.420.000 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	95.895 m <sup>2</sup>	215.000 m <sup>2</sup>	725.000 m <sup>2</sup>	239.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	21,61 €/ m <sup>2</sup>	23,66 €/ m <sup>2</sup>	40,50 €/ m <sup>2</sup>	28,50 €/ m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	12,49 €/ m <sup>2</sup>	13,32 €/ m <sup>2</sup>	28,10 €/ m <sup>2</sup>	15,70 €/ m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	2,67 %	3,64 %	2,30 %	7,10 %

	München	Hamburg	Frankfurt
Flächenbestand	20.720.000 m <sup>2</sup>	13.940.000 m <sup>2</sup>	11.420.000 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	562.000 m <sup>2</sup>	338.000 m <sup>2</sup>	329.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	39,50 €/ m <sup>2</sup>	30,50 €/ m <sup>2</sup>	46,00 €/ m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	21,40 €/ m <sup>2</sup>	17,40 €/ m <sup>2</sup>	22,80 €/ m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	3,40 %	3,30 %	7,10 %

# Der Büromarkt.

## Gutes Vermietungsergebnis bei leichtem Rückgang.

Trotz der im Laufe des Jahres 2020 immer wiederkehrenden Einschränkungen, konnte für das Gesamtjahr ein Vermietungsergebnis von 95.895 m<sup>2</sup> mietvertraglich vereinbarter Bürofläche ermittelt werden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang von circa 16.750 m<sup>2</sup> (2019: 112.645 m<sup>2</sup>). Hauptverantwortlich für das im Vergleich gute Jahresergebnis ist der traditionell starke Bereich der Öffentlichen Verwaltung. Dieser hat sich gerade im Jahr 2020 als besonders krisensicher erwiesen. Die Öffentliche Verwaltung hat rund 56.307 m<sup>2</sup> Bürofläche angemietet. Dies entspricht einem Anteil von circa 58,72 Prozent der gesamten Vermietungsleistung. Insgesamt wurden 98 neu geschlossene Mietverträge auf dem Bonner Büromarkt ermittelt und analysiert. Damit wurden im Vergleich zum Vorjahr 20 Mietvertragsabschlüsse weniger abgeschlossen (2019: 118 Abschlüsse). Die Höchst- und Spitzenmieten erfahren indes einen deutlichen Rückgang. Die Höchstmiete wurde in der Südstadt mit 22,82 EUR/ m<sup>2</sup> (2019: 28,50 EUR/ m<sup>2</sup>) abgeschlossen und die Spitzenmiete mit 21,61 EUR/ m<sup>2</sup> (2019: 26,33 EUR/ m<sup>2</sup>) resultiert aus Abschlüssen in den beiden gefragtesten Teilmärkten des Bonner Büromarktes (Bundesviertel, Citylage). Eine spannende Entwicklung ist in Bezug auf die Durchschnittsmiete zu beobachten. Die Durchschnittsmiete stieg um 0,49 EUR/ m<sup>2</sup> auf 12,49 EUR/ m<sup>2</sup> (2019: 12,00 EUR/ m<sup>2</sup>) und klettert seit 2018 erstmals wieder über die 12,00 EUR/ m<sup>2</sup>-Marke. Hauptverantwortlich für den Anstieg im Laufe des Jahres 2020 war eine Veränderung in Bezug auf die Durchmischung der verschiedenen Objektqualitäten.

## Zwei Großabschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup>.

Im Gesamtjahr 2020 konnten zwei Großabschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> ermittelt werden, die maßgeblich für das positive Vermietungsergebnis waren. Im Vergleich zum Vorjahr konnte in dieser Größenordnung eine Anmietung weniger realisiert (2019: drei Abschlüsse) werden. Beide Mietvertragsabschlüsse wurden durch die Öffentliche Verwaltung getätigt und entsprechen einem Flächenumsatz von circa 32.335 m<sup>2</sup>. Die größte Einzelvermietung mit rund 20.000 m<sup>2</sup> wurde bereits im 1. Halbjahr 2020 durch Engagement Global im gefragten Bonner Bundesviertel ermittelt. Die zweitgrößte Anmietung mit circa 12.335 m<sup>2</sup> mietvertraglich vereinbarter Bürofläche konnte im Teilmarkt Dransdorf erzielt werden.

### Umsatz.

95.895 m<sup>2</sup>  
-17,47 %

Im Vergleich zum 5-Jahrestrend von circa 104.600 m<sup>2</sup> liegt die Gesamtvermietungsleistung rund 8.700 m<sup>2</sup> unterhalb des in den vergangenen fünf Jahren ermittelten Durchschnitts.

### Höchst- und Spitzenmiete.

Deutlicher Rückgang durch fehlende Mietvertragsabschlüsse von Neubauf lächen in Top-Lagen.

Engagement Global gGmbH	Bundesviertel	20.000 m <sup>2</sup>	Bestand
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht	Dransdorf	12.335 m <sup>2</sup>	Neubau
Öffentliche Verwaltung	Bundesviertel	7.560 m <sup>2</sup>	Revitalisierung

# Der Büromarkt.

## Büromieten.

Durchschnittsmiete: 12,49 EUR/ m<sup>2</sup>

Höchstmiete: 22,82 EUR/ m<sup>2</sup>

Spitzenmiete: 21,61 EUR/ m<sup>2</sup>

## Nachfrage.

Auf dem Bonner Büromarkt wurden insgesamt 98 Mietverträge abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr 2019 (118) ist dies ein Rückgang von 20,00 Prozent.

## Nachfrage ab 1.000 m<sup>2</sup> bleibt trotz Corona stabil.

Der Bedarf an Büroflächen ab einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> war auch im Jahr 2020 vorhanden. So wurden im Gesamtjahr, abgesehen von den beiden Großanmietungen über 10.000 m<sup>2</sup>, 15 Mietvertragsabschlüsse in dieser Größenordnung ermittelt (2019: 17). Interessant hierbei: Neun dieser Abschlüsse wurden in der zweiten Jahreshälfte abgeschlossen, sprich die Gesuche entwickelten sich inmitten der Einschränkungen durch die COVID-19-Pandemie. Damit bestätigt sich die Stabilität aus den vergangenen Jahren, dass Nutzer mit dieser Gesuchsgröße kontinuierlich auf der Suche nach adäquaten Büroflächen sind. Um diesen Bedarf auch künftig zu bedienen, fehlen jedoch weiterhin die dafür notwendigen Angebote mit kurzfristiger Bezugsmöglichkeit.

## Bei größeren Anfragen fehlt Fläche!

Wie in den vergangenen Jahren bereits analysiert, war die Anzahl der erfassten Mietvertragsabschlüsse zwischen 2.000 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> auch im Gesamtjahr 2020 rückläufig. In Summe konnten ausschließlich drei Deals innerhalb dieser Größenordnung finalisiert werden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies bezogen auf die Anzahl einen Rückgang von 50,00 Prozent (2019: 6 Abschlüsse). Noch deutlicher wird das Vermietungsergebnis unter Betrachtung der erzielten Vermietungsleistung von circa 9.450 m<sup>2</sup> Bürofläche. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von rund 11.600 m<sup>2</sup> (2019: 21.053 m<sup>2</sup>). Dieser Rückgang ist jedoch nicht nur durch die fehlenden Gesuche zu begründen – häufig fehlt es schlichtweg an adäquaten Flächenangeboten in diesen Größenordnungen.

Öffentliche Verwaltung	Bundesviertel	5.483 m <sup>2</sup>	Bestand
Öffentliche Verwaltung	Bundesviertel	3.420 m <sup>2</sup>	Bestand
Immobilienbranche	Beuel	2.844 m <sup>2</sup>	Neubau
Öffentliche Verwaltung	Duisdorf-Hardtberg	2.173 m <sup>2</sup>	Bestand
adesso SE	Bonner Bogen	1.967 m <sup>2</sup>	Bestand
HIL GmbH	Duisdorf-Hardtberg	1.705m <sup>2</sup>	Bestand
Erzbistum Köln	Bundesviertel	1.678 m <sup>2</sup>	Bestand
N/A	Bonner Bogen	1.640 m <sup>2</sup>	Neubau
Dienstleistungen	Bad Godesberg	1.600 m <sup>2</sup>	Neubau
doo GmbH	Südstadt	1.501 m <sup>2</sup>	Revitalisierung
Information/Kommunikation	Bad Godesberg	1.500 m <sup>2</sup>	Neubau
ista Deutschland GmbH	Nordstadt	1.442 m <sup>2</sup>	Neubau
Wissenschaft/Bildung	Duisdorf-Hardtberg	1.105 m <sup>2</sup>	Bestand



# Der Büromarkt.

## Weiterhin hohe Dynamik im Bereich bis 500 m<sup>2</sup>.

Für das Jahr 2020 konnten 70 Anmietungen im Segment bis 500 m<sup>2</sup> Bürofläche ermittelt werden. Im Vergleich zum Vorjahr wurden weniger Mietverträge innerhalb dieser Größenordnung abgeschlossen (2019: 87 Anmietungen). Rein auf die Anzahl der Abschlüsse bezogen entspricht dies einem Marktanteil von rund 71,40 Prozent. Dieser Anteil verdeutlicht, das nachhaltige Marktgeschehen mittelständiger Unternehmen. Auch in Zeiten der Corona-Pandemie bleibt die Nachfrage trotz des leichten Rückgangs stabil. Hierbei ist zu beobachten, dass sich die Vielzahl der Nutzer weiterhin räumlich vergrößern und/oder verbessern möchte. Nur wenige Unternehmen waren im Laufe 2020 aufgrund von verstärktem Homeoffice-Angebot oder flexiblen Arbeitsplätzen an Anmietungen kleinerer Büroflächen interessiert.

## Moderne Büroflächen gefragter denn je.

Auch in Bezug auf die Anforderungen der Nutzer an eine geeignete Bürofläche gab es im zurückliegenden Jahr deutliche Veränderungen. So wurde vermehrt auf geeignete Be-/ und Entlüftungsanlagen sowie Klimatisierungen mit entsprechenden Filtern Wert gelegt. Weiterhin waren die in den letzten Jahren immer mehr gefragten, reinen Großraumbüros, das Sinnbild des „smarten“ Büros, weniger gewünscht. Stattdessen rückten die vermeintlich nicht mehr zeitgemäßen, klassischen Bürogrundrisse, kombiniert mit größeren Kommunikationszonen und Kombibüros wieder in den Fokus der suchenden Unternehmen. Nicht nur auf der Seite der Interessenten gab es Veränderungen im Bereich der Anforderungsprofile. Auch erste Eigentümer und Entwickler setzen bei geplanten Bauprojekten mit einer angepassten Gebäudetechnik und Pandemiekonzepten auf „virensichere“ Bürohäuser. Als ein Beispiel ist vor allem das Projekt „Greengate“ des Bonner Investors Marc Asbeck im Bonner Bundesviertel zu nennen.

---

### Nachfrage.

---

Im Laufe des Jahres 2020 kam es durch Corona kaum zu Flächenreduzierungen bzw. Rückgabe von Mietflächen.

---

### Nachfrage.

---

Die Anforderungen an die Gebäudetechnik neuer Büroflächen steigen. Der Fokus liegt vor allem auf geeigneten Be-/ und Entlüftungsanlagen.

Größe in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m <sup>2</sup>	Spitzenmiete/ m <sup>2</sup>	Höchstmiete/ m <sup>2</sup>	NK/ m <sup>2</sup>	Laufzeit
bis 500	14.796	15,43 %	70	11,70 €	19,95 €	20,50 €	2,06 €	3,59
501-1.000	8.756	9,13 %	11	13,93 €	17,93 €	19,50 €	2,61 €	5,50
1.001-2.000	16.502	17,21 %	10	13,92 €	20,11 €	22,82 €	2,34 €	6,69
2.001-5.000	9.450	9,85 %	3	15,77 €	15,77 €	17,80 €	3,51 €	11,67
über 5.000	46.391	48,38 %	4	16,82 €	16,82 €	21,50 €	1,17 €	11,67
<b>Gesamt</b>	<b>95.895</b>	<b>100,00 %</b>	<b>98</b>					

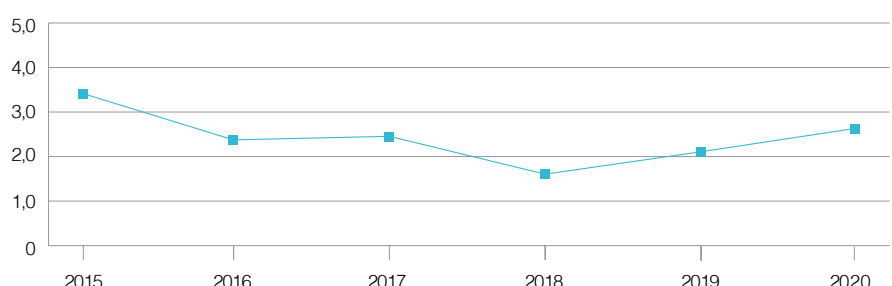
# Leerstand.

## Leerstand.

107.100 m<sup>2</sup>  
ca. 2,67 %

## Die Leerstandsquote nimmt leicht zu – allerdings nur kurzzeitig.

Die Leerstandsquote konnte im Gesamtjahr 2020 auf 2,67 Prozent (107.100 m<sup>2</sup>) leicht ansteigen. Damit übersteigt der Leerstand des Büroimmobilienmarktes in Bonn erstmals seit 2016 wieder die 2,50-Prozent-Marke zu Ende eines Gesamtjahres. Im Vergleich zum Vorjahr 2019 entspricht dies einer Veränderung von knapp 0,60 Prozentpunkten (2019: 2,10 Prozent; 83.034 m<sup>2</sup>). Trotz dieses Anstieges ist der Bonner Büromarkt auch im Jahr 2020 weit von einem für die Gesuche ausreichenden Flächenangebot entfernt. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass dieser Anstieg nicht von langer Dauer sein wird. Viele der zu Ende 2020 aktiven Anmietungsgespräche konnten bis zum Jahresende aus Zeitgründen nicht finalisiert werden, sodass diese voraussichtlich im Laufe des 1. Quartals 2021 abgeschlossen werden können. Dies betrifft unter anderem verschiedene Gesuchsgrößen ab 10.000 m<sup>2</sup> Flächenbedarf. Dies wird dazu führen, dass die Leerstandsquote im Laufe des Jahres 2021 erneut unter die 2,50-Prozent-Marke fallen wird. Weiterhin reichen die Bautätigkeit sowie die dem Markt kurzfristig zugeführten Flächen nicht aus, um den Druck auf die Leerstandsquote zu entspannen. Viele Projekte in den Schubladen der Projektentwickler warten auf das Erreichen der Vorvermietungsquote – eine nicht einfache Aufgabe in Zeiten, in denen Flächengesuche zunächst nur zurückhaltend angestoßen werden. Hervorzuheben ist hierbei das Projekt „gooneforty“ im Bundesviertel. Hier werden rund 6.000 m<sup>2</sup> Bürofläche ohne Vorvermietungsquote errichtet und der Vertrieb der Flächen kann mit Baufortschritt erfolgen. Aufgrund der derzeit geplanten Fertigstellung zu Beginn des Jahres 2023 sorgt das Vorhaben zwar nicht für eine kurzfristige Entspannung des Leerstandes, allerdings benötigt der Markt langfristig weitere solcher Projekte.



—■— Büroleerstand in %



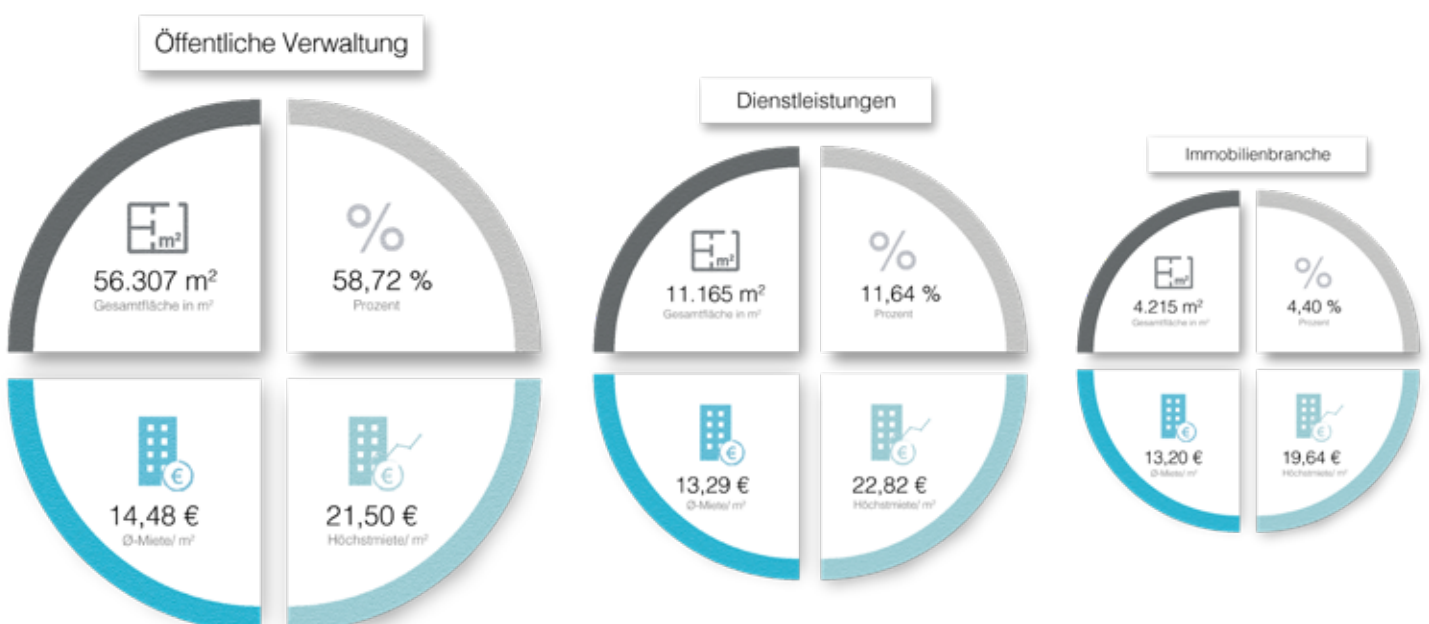
# Branchen.

## Branchenverteilung - TOP 3.

Wie auch in den vergangenen Jahren war im Gesamtjahr 2020 erneut die Öffentliche Verwaltung der entscheidende Umsatztreiber. So konnten rund 58.307 m<sup>2</sup> (2019: 46.716 m<sup>2</sup>) Bürofläche durch Öffentliche Nutzer angemietet werden. Für dieses Segment wurden insgesamt 13 Anmietungen analysiert und dies entspricht einem Anteil von circa 58,72 Prozent der gesamten Vermietungsleistung (2019: 41,47 Prozent). Die Dienstleistungsbranche belegt mit einem Flächenumsatz von 11.165 m<sup>2</sup> mietvertraglich vereinbarter Bürofläche und einem Marktanteil von circa 11,64 Prozent den zweiten Platz. Im Vergleich zum Vorjahr wurde hier nur rund ein Drittel der Vermietungsleistung erzielt (2019: 33.566 m<sup>2</sup>). Auf Rang 3 konnte sich die Immobilienbranche platzieren. In diesem Bereich wurde bei einem Marktanteil von circa 4,40 Prozent rund 4.215 m<sup>2</sup> Bürofläche angemietet. Hauptverantwortlich für das gute Ergebnis dieser Branche ist die Anmietung eines Ingenieurbüros von rund 2.850 m<sup>2</sup> im Teilmarkt Bonn Beuel.

## Ranking.

Die Öffentliche Verwaltung ist auch weiterhin Umsatzstärkste Branche. Der Marktanteil steigt um 17,20 Prozentpunkte auf 58,72 Prozent.



# Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m <sup>2</sup>	Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> Angebot	Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> abgeschlossen
Bonn Zentrum	5.826 m <sup>2</sup>	3.814 m <sup>2</sup>	3,98 %	19,70 €	13,69 €	<b>12,21 €</b>
Nordstadt	11.127 m <sup>2</sup>	3.579 m <sup>2</sup>	3,73 %	16,90 €	10,37 €	<b>10,60 €</b>
Südstadt	630 m <sup>2</sup>	3.783 m <sup>2</sup>	3,94 %	22,82 €	13,15 €	<b>14,42 €</b>
Weststadt	21.600 m <sup>2</sup>	2.539 m <sup>2</sup>	2,65 %	16,50 €	13,21 €	<b>12,60 €</b>
<b>Innenstadtbereich</b>	<b>39.183 m<sup>2</sup></b>	<b>13.715 m<sup>2</sup></b>	<b>14,30 %</b>			
Bad Godesberg	6.948 m <sup>2</sup>	7.692 m <sup>2</sup>	8,02 %	16,00 €	11,21 €	<b>12,73 €</b>
Beuel	4.927 m <sup>2</sup>	4.727 m <sup>2</sup>	4,93 %	17,00 €	11,63 €	<b>11,36 €</b>
Bonner Bogen	11.941 m <sup>2</sup>	6.469 m <sup>2</sup>	6,75 %	19,80 €	18,40 €	<b>17,56 €</b>
Bundesviertel	35.192 m <sup>2</sup>	40.525 m <sup>2</sup>	42,26 %	21,50 €	13,18 €	<b>13,68 €</b>
Duisdorf/Hardtberg	4.317 m <sup>2</sup>	8.717 m <sup>2</sup>	9,09 %	12,50 €	8,58 €	<b>10,47 €</b>
Rechtsrheinisch Süd	2.111 m <sup>2</sup>	1.715 m <sup>2</sup>	1,79 %	12,50 €	12,00 €	<b>12,50 €</b>
Dransdorf	2.481 m <sup>2</sup>	12.335 m <sup>2</sup>	12,86 %	15,00 €	8,50 €	<b>12,50 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>107.100 m<sup>2</sup></b>	<b>95.895 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>			

## Vergleich Gesamtjahr 2019

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m <sup>2</sup>	Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> Angebot	Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> abgeschlossen
Bonn Zentrum	9.872 m <sup>2</sup>	28.812 m <sup>2</sup>	25,58 %	16,20 €	13,12 €	<b>11,38 €</b>
Nordstadt	7.962 m <sup>2</sup>	18.414 m <sup>2</sup>	16,35 %	19,45 €	10,44 €	<b>11,38 €</b>
Südstadt	1.488 m <sup>2</sup>	2.534 m <sup>2</sup>	2,25 %	14,05 €	12,53 €	<b>10,69 €</b>
Weststadt	1.561 m <sup>2</sup>	20.177 m <sup>2</sup>	17,91 %	16,00 €	13,63 €	<b>14,34 €</b>
<b>Innenstadtbereich</b>	<b>20.883 m<sup>2</sup></b>	<b>69.937 m<sup>2</sup></b>	<b>62,09 %</b>			
Bad Godesberg	9.647 m <sup>2</sup>	4.620 m <sup>2</sup>	4,10 %	15,70 €	10,15 €	<b>10,27 €</b>
Beuel	4.391 m <sup>2</sup>	1.423 m <sup>2</sup>	1,26 %	16,00 €	11,43 €	<b>11,11 €</b>
Bonner Bogen	20.343 m <sup>2</sup>	4.188 m <sup>2</sup>	3,72 %	16,70 €	17,00 €	<b>15,79 €</b>
Bundesviertel	18.354 m <sup>2</sup>	26.905 m <sup>2</sup>	23,88 %	28,50 €	14,69 €	<b>17,35 €</b>
Duisdorf/Hardtberg	9.416 m <sup>2</sup>	5.572 m <sup>2</sup>	4,95 %	11,60 €	9,88 €	<b>9,58 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>83.034 m<sup>2</sup></b>	<b>112.645 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>			

## Gefragtester Teilmarkt? Bundesviertel!

Anders als im Vorjahr 2019, hier war die Citylage gefragtester Teilmarkt, konnte für das Gesamtjahr 2020 die meiste Bürofläche im Bonner Bundesviertel mietvertraglich vereinbart werden. In Summe wurde eine Vermietungsleistung von circa 40.525 m<sup>2</sup> Bürofläche ermittelt. Dies entspricht einem Marktanteil von rund 42,30 Prozent (2019: 24,10 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung von insgesamt 13.620 m<sup>2</sup>. Hauptverantwortlich für das gute Jahresergebnis war vor allem die größte Einzelvermietung des Bonner Büromietungsmarktes mit rund 20.000 m<sup>2</sup> vermittelter Bürofläche. Das Bonner Bundesviertel ist und bleibt einer der gefragtesten Bürostandorte der Bundesstadt.

Die City-Lage, bestehend aus den Teilmärkten Zentrum, Nordstadt, Weststadt und Südstadt belegt mit einer vermittelten Bürofläche von circa 13.715 m<sup>2</sup> und einem Marktanteil von circa 14,30 Prozent den zweiten Platz des Lagerankings. Im Vergleich zum Vorjahr (2019: 69.937 m<sup>2</sup>) entspricht dies einem Rückgang von 56.222 m<sup>2</sup> Bürofläche. Der deutliche Rückgang der Vermietungsleistung ist hauptsächlich auf das fehlende Flächenangebot des Teilmarktes zurückzuführen.

Das Schlusslicht der TOP 3 bildet der Teilmarkt Dransdorf. Hier konnte eine Vermietungsleistung von 12.335 m<sup>2</sup> Bürofläche bei einem Marktanteil von circa 12,90 Prozent ermittelt werden. Das ungewöhnlich hohe Ergebnis für diesen Teilmarkt ist hauptsächlich durch die zweitgrößte Einzelvermietung des Gesamtjahres durch die BaFin zu begründen.

## Top-Lage.

Das Bundesviertel ist mit 40.525 m<sup>2</sup> Flächenumsatz der gefragteste Teilmarkt.



## Baugeschehen.

141.741 m<sup>2</sup>  
Bürofläche im Bau

## Fertigstellungen.

39.433 m<sup>2</sup>

<b>Adenauerallee 206</b>	2.967 m <sup>2</sup>
<b>Godesberger Allee 138</b>	10.766 m <sup>2</sup>
<b>City Office - Urban Soul</b>	4.800 m <sup>2</sup>
<b>Soenneckenstraße 10-12</b>	6.200 m <sup>2</sup>
<b>UN Hochhaus</b>	8.700 m <sup>2</sup>
<b>HITAC/SICAT</b>	6.000 m <sup>2</sup>

## Bautätigkeit weiterhin zu gering.

Die bereits in den vergangenen Jahren kritisierte, viel zu geringe Bautätigkeit ist gemeinsam mit der Leerstandsquote eines der Sorgenkinder des Bonner Büromarktes. Zum einen bieten die fertiggestellten Objekte (circa 40.000 m<sup>2</sup>) lediglich noch eine Vakanz von rund 680 m<sup>2</sup> Fläche (Dienstleistungsflächen im City Office – Urban Soul) und zum anderen ist für das Jahr 2021 mit der Fertigstellung von nur einer Projektentwicklung zu kalkulieren. Auch in dieser Neubauliegenschaft können nur noch rund 1.200 m<sup>2</sup> Bürofläche - der Hauptmieter kann Expansionsflächen zur Untervermietung anbieten - dem Markt zugeführt werden. Das Neubaufächen überaus positiv vom Markt aufgenommen werden, zeigen die im Jahr 2020 finalisierten und jeweils vor Fertigstellung vollvermieteten Objekte Soenneckenstraße 10-12 sowie Godesberger Allee 138. Eine höhere Bautätigkeit, die den Markt mit modernen Büroflächen und einem Bezugszeitpunkt mit einer Vorlaufzeit von sechs bis zwölf Monaten versorgt, könnte die Leerstandsquote nachhaltig entspannen. Erst in den Jahren 2022 und 2023 werden wieder fertiggestellte Projekte dem Markt zugeführt werden können. Dies setzt jedoch oftmals voraus, dass für verschiedene Projekte neue Mieter zur Erfüllung der Vorvermietungsquote vermittelt werden und diese nicht wie in den Vorjahren lange vor Fertigstellung bereits vollvermietet sind.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
<b>Am Dickobskreuz 10</b>	Weststadt	Im Bau	2021	5.136 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Summe 2021</b>				<b>5.136 m<sup>2</sup></b>	
<b>Rhein-Palais-Bonner-Bogen 2./3. BA</b>	Bonner Bogen	Im Bau	2022	28.700 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Fraunhoferstraße</b>	Dransdorf	Im Bau	2022	12.335 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Soenneckenstraße/Lievelingsweg</b>	Nordstadt	In Planung	2022	7.000 m <sup>2</sup>	0 %
<b>West.Side Office</b>	Nordstadt	In Planung	2022	29.213 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Mainzer Straße 34/Südspitze</b>	Bad Godesberg	In Planung	2022	3.600 m <sup>2</sup>	59 %
<b>Neuer Kanzlerplatz</b>	Bundesviertel	Im Bau	2022	66.000 m <sup>2</sup>	86 %
<b>V2 Offices</b>	Beuel	Im Bau	2022	6.570 m <sup>2</sup>	50 %
<b>Greengate</b>	Bundesviertel	Im Bau	2022	17.000 m <sup>2</sup>	40 %
<b>Summe 2022</b>				<b>170.418 m<sup>2</sup></b>	
<b>gooneforty</b>	Bundesviertel	Im Bau	2023	6.000 m <sup>2</sup>	0 %
<b>The Loop</b>	Bundesviertel	In Planung	2023	4.200 m <sup>2</sup>	0 %
<b>THE CORNER</b>	Nordstadt	In Planung	2023	5.100 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Fritz<sup>3</sup></b>	Duisdorf/ Hardtberg	In Planung	2023	13.000 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Godesberger Allee 40-42</b>	Bundesviertel	In Planung	2023	10.000 m <sup>2</sup>	0 %
<b>N/A</b>	Endenich	In Planung	2023	9.000 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Summe 2023</b>				<b>47.300 m<sup>2</sup></b>	

## Aussichten für das Gesamtjahr.

Das Vermietungsgeschehen des Jahres 2020 resultierte aus der Dynamik zu Beginn des Jahres sowie aus einem umsatzstarken 4. Quartal. Es war entsprechend erkennbar, dass die Nachfrage nach neuen Büroflächen auch trotz der Corona-Pandemie weiterhin vorhanden war. Auch im Jahr 2021 wird das Vermietungsergebnis in Bonn sehr stark von den Umsätzen der Öffentlichen Verwaltung abhängig sein.

Aus dem Jahr 2020 werden verschiedene Mietvertragsverhandlungen mit in das Jahr 2021 übernommen, die bereits kurz vor Mietvertragsunterzeichnung stehen. Alleine diese Abschlüsse werden für eine positive Ausgangsgrundlage des Vermietungsgeschehens im Jahr 2020/2021 sorgen. Darüber hinaus sind bereits zu Beginn des Jahres interessante, neue Gesuche ab Größenordnungen von über 5.000 m<sup>2</sup> auf dem Markt aktiv, die eine zuversichtliche Prognose erlauben. Die kurz vor Abschluss stehenden Verhandlungen sowie die weiteren Großgesuche sind erneut durch Nutzer der Öffentlichen Hand geprägt.

Spannend wird die Entwicklung neuer Gesuche von Unternehmen aus der freien Wirtschaft sein. Ob und in welcher Form neue Flächengesuche angestoßen werden, ist stark von der weiteren Entwicklung der Pandemie abhängig. Findet unsere Gesellschaft und damit einhergehend auch unsere Wirtschaft im Laufe des Jahres 2021 wieder annähernd zur Normalität zurück, so werden auch aus diesen Branchen vermehrt neue Flächengesuche angestoßen.

Dann kann erneut ein Flächenumsatz zwischen 90.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup>, sprich knapp unterhalb des 5-Jahrestrends prognostiziert werden. Die Anmietungen werden auf Grund der Flächenknappheit primär in Neubauprojekten oder in Liegenschaften mit hohem Gebäudestandard mietvertraglich vereinbart werden. Daraus wird ein weiterer Anstieg der Durchschnittsmiete erfolgen. Ebenso wird die Höchstmiete wieder steigen, da wir im Laufe des Jahres 2021 mit Mietvertragsabschlüssen in hochpreisigen Neubautwicklungen rechnen. Die Leerstandsquote wird auch im Laufe des Jahres 2021 erneut unter die 2,50-Prozent-Grenze fallen.

## Prognose 2021.

90.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup>  
Flächenumsatz →

Sinkender  
Leerstand ↓

Steigendes  
Mietniveau →

Kaum  
Fertigstellungszahlen →

Flächenknappheit  
bleibt kritisch !!



**CONCEPTSTORIES**

## Kontakt.

Sprechen Sie uns  
gerne hierzu an:

**0800 998 997-7**

## Ihre Makler für Einzelhandels- und Gastronomieflächen.

**Raum für Erfolgsgeschichten. Larbig & Mortag, imovo und CUBION.**

Drei Partner – eine Story. 2018 entstand die Idee, den Bereich Einzelhandelsflächen- und Gastronomievermietung, der sich bereits seit 2012 erfolgreich bei Larbig & Mortag in einem stark umkämpften Bereich in Köln und Bonn behaupten konnte, auf die Marktgebiete der Partner imovo (Großraum Düsseldorf) und CUBION (Großraum Ruhrgebiet) zu erweitern. Mit der Gründung von conceptstories Immobilien in 2019 als gemeinsames Unternehmen und dem Markteintritt im Januar 2020 wurde die Idee umgesetzt. Die Gründer haben den Unternehmensstart bewusst in einer schwierigen und wandelnden Marktphase gewählt, um den Umbruch in diesem Segment gemeinsam mitzugestalten und sich gemeinsam mit unseren Kunden den Chancen, neuen Aufgaben und Herausforderungen zu stellen.

LARBIG & MORTAG



**CUBION**

**Mehr Informationen  
finden Sie im  
Web unter:**

**[www.conceptstories.de](http://www.conceptstories.de)**

**conceptstories Immobilien GmbH**  
Theodor-Heuss-Ring 23 | 50668 Köln  
[info@conceptstories.de](mailto:info@conceptstories.de)



# Larbig & Mortag Immobilien. Spezialisten im Bereich Gewerbeimmobilien!

## Wir kümmern uns um den richtigen Raum<sup>3</sup> für Ihre Bedürfnisse.

Ob Büro, Loft, Praxis, Laden, Gastronomie, Lager oder Investment. Wir vermitteln den perfekten Unternehmensraum<sup>3</sup> oder Kapitalanlage im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Larbig & Mortag ist regional tief verbunden und bietet über das Netzwerk der NAI apollo group einen nationalen und internationalen Anschluss.



**Investment.**  
Investmentraum<sup>3</sup>  
zum Profitieren.



**Büro.**  
Büroraum<sup>3</sup> zum  
Platznehmen.



**Loft.**  
Loftraum<sup>3</sup> für  
kreative Ideen.



**Praxis.**  
Wohlfühlraum<sup>3</sup> für  
gute Behandlung.



**Ladenlokal.**  
Den richtigen  
Laden finden.



**Gastronomie.**  
Raum<sup>3</sup> für gute  
Gesellschaft.



**Halle/Lager.**  
Lagerraum<sup>3</sup> für mehr  
Rangierfreiheit.

## Definitionen und Begriffserklärungen.

### Büroflächen

Als Büroflächen gelten alle Flächen, auf denen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt werden können und die auf dem Büroflächenmarkt angeboten, d.h. vermietet oder verkauft, werden. Hierzu zählen alle Flächen, welche selbstständig vermietbar sind oder in einen solchen Zustand umgewidmet wurden. Darüber hinaus zählen auch eigengenutzte Flächen dazu.

### Spitzenmiete (gewichtet)

Die gewichtete Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil zwischen 3 und 5 Prozent. Dabei sollten mindestens 3 Vermietungen erfasst werden. Die gewichtete Spitzenmiete besteht aus der nominalen Miete ohne Abzug von Incentives (gemäß gif-Definitionen).

### Leerstand

Der Leerstand in Bonn wird als Summe aller fertiggestellten Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind bzw. für Vermietung, Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden, verstanden. Diese Flächen müssen sich mindestens im Bau befinden und die Möglichkeit haben, einen Mietvertrag abzuschließen. Projekte werden nicht als Leerstand erfasst.

### Nachfrage

Unter Nachfrage nach Büroimmobilien in Bonn werden für die in dem jeweiligen Kalenderjahr registrierten aktiven Flächen-gesuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch solche von Eigennutzern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht unterstellt wird.

### Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller im jeweiligen Kalenderjahr registrierten vermieteten, verkauften, verpachteten oder verleasten Büroflächen. Hierzu zählen auch Untermietflächen. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses und nicht der Bezugszeitpunkt des Nutzers. Absichtserklärungen oder Vorverträge werden nicht erfasst. Werden bei Mietvertragsverlängerungen zusätzliche Büroflächen angemietet, so werden diese als Flächenumsatz erfasst. Die Erneuerung oder reine Verlängerung von Bestandsverträgen wird grundsätzlich nicht berücksichtigt. Einmaleffekte wie deutlich abweichende Großvermietungen über 20.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, bei welchen nicht damit zu rechnen ist, dass der Nutzer innerhalb der kommenden 10 Jahre erneut umzieht, werden gesondert grafisch dargestellt.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die Bilder wurden uns teilweise von den Eigentümern der Liegenschaften zur Verfügung gestellt. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Larbig & Mortag übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeits oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

LARBIG & MORTAG



# Spezialisten für Gewerbeimmobilien.



Leverkusen.



Köln.



Bonn.

**Kauf/Verkauf. Anmietung/Vermietung. Vermarktung. Beratung. Wertermittlung.**

Investment | Büro | Loft | Praxis | Laden | Gastronomie | Hallen

**BONN.** Rabinstraße 1 . 53111 Bonn  
T. 0228 90 90 52 52 . F. 0228 90 90 52 99

**KÖLN.** Theodor-Heuss-Ring 23 . 50668 Köln  
T. 0221 998 997 0 . F. 0221 998 997 99

**LEVERKUSEN.** Hemmelrather Weg 201  
51377 Leverkusen . T. 0214 330 198 60

larbig-mortag  
.de