

Büromarktbericht Bonn 2021.



Vorwort.

Wie sieht Larbig & Mortag den Bonner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartner und Freunde,

an dieser Stelle könnte ich mich nun wiederholen und über die zurückliegenden Einschränkungen und Einschnitte durch die Corona-Pandemie in unseren persönlichen und beruflichen Alltag Zeilen verlieren. Aber: Sie waren ja leider selbst mit Sitzplätzen in der ersten Reihe dabei. Widmen wir uns daher doch positiveren Themen.

Zweifelsohne gehört hier das Marktgeschehen auf dem Bonner Büroimmobilienmarkt dazu. Trotz – und hier kommt das Thema dann doch wieder auf – aller Einschränkungen und Regularien, die uns auch das vergangene Jahr begleitet haben. Betrachtet man das reine Vermietungsergebnis der zurückliegenden zwölf Monate in der Bundesstadt, so könnte man meinen, dass zumindest in Bonn die Welt wieder in den Normalbetrieb gewechselt hat.

Mit dem ermittelten Rekordergebnis seit unserer ersten eigenen Markterhebung im Jahr 2013 setzt der Bonner Büroimmobilienmarkt ein ganz klares Zeichen. Büroflächen in Bonn funktionieren und werden darüber hinaus auch weiterhin dringend benötigt. Das Zeichen ist zum einen gut für die lokalen Marktteilnehmer:innen, zum anderen aber auch ein positives Signal für überregionale und internationale Player. Der Bonner Büroimmobilienmarkt ist auch zu Krisenzeiten stabil. Ja, der größte Flächenabnehmer ist und bleibt die Öffentliche Verwaltung und eine gesunde Risikoverteilung sieht sicherlich anders aus. Aber: das ist halt auch Bonn - die Öffentliche Hand gehört einfach zur ehemaligen Hauptstadt dazu und das ist auch gut so.

Unterstützt wurde diese Aussage durch das klare Bekenntnis im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung. Durch dieses wichtige Zeichen werden die immer wieder aufkommenden Gerüchte auf dem Markt, um einen Komplettumzug nach Berlin, weiter verschwinden. Die Nutzer:innen, die die Stadt Bonn zum zweiten politischen Zentrum der Bundesrepublik Deutschland machen, werden auch zukünftig weitere Büroflächen benötigen.

Mein Team und ich wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und stehen Ihnen für Fragen rund um den Bonner Büroimmobilienmarkt gerne zur Verfügung.



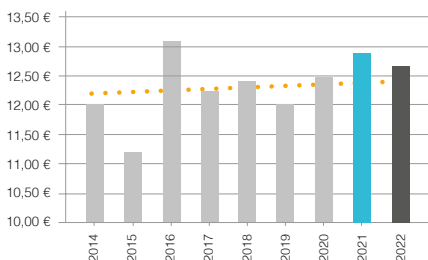
Hendrik Heßlenberg.

Geschäftsführer
Larbig & Mortag Immobilien Bonn GmbH

Überblick.

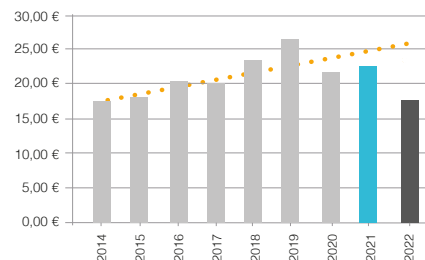
Kurzübersicht des gesamten Jahres 2021.

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



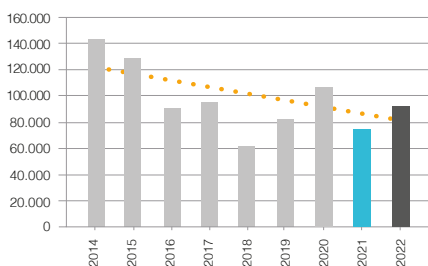
12,99 €/ m²
+ 4,00 %*

Spitzenmieten in EUR/ m².



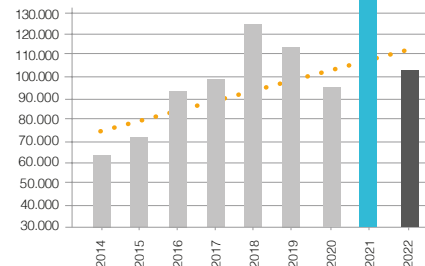
22,53 €/ m²
+ 4,26 %*

Leerstand in m².



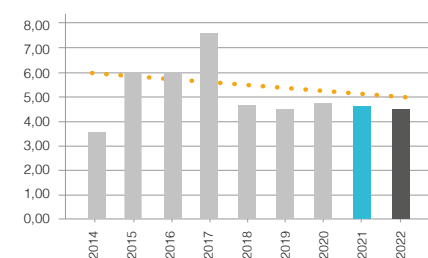
75.045 m²
- 29,93 %*

Vermietungsleistung in m².



140.871 m²
+ 46,81 %*

Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



4,62 Jahre
+ 0,65 %*

Fakten.

Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	4.010.000 m ²
Flächenumsatz	140.871 m ²
Leerstand	75.045 m ²
Leerstandsquote	1,87 %
Flächen im Bau	179.439 m ²
Fertigstellung	5.136 m ²

Preise:

Höchstmiete	24,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	22,53 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	12,99 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	2,89 EUR/ m ²
Anzahl der Abschlüsse	96
Laufzeiten	4,62 Jahre

Top-Deals:

Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik	18.623 m ²
Zollgeneraldirektion	17.700 m ²
Bundeszentralamt für Steuern	8.378 m ²

Branchen

1. Öffentliche Verwaltung	50,41 % - 71.017 m ²
2. Wissenschaft/ Bildung	24,98 % - 35.189 m ²
3. Beratung	6,75 % - 9.514 m ²

Lagen:

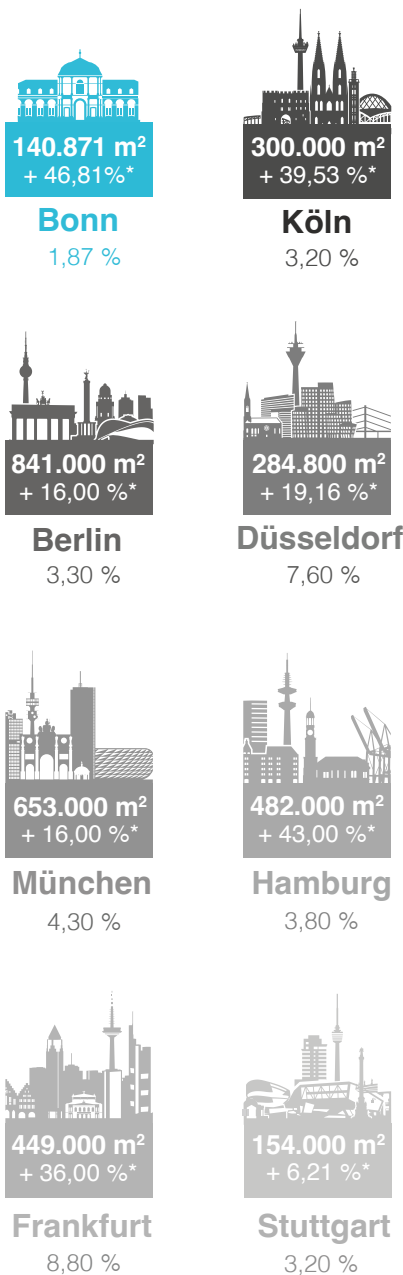
1. Citylage	54,75 % - 77.132 m ²
2. Bundesviertel	32,44 % - 31.789 m ²
3. Beuel	7,76 % - 10.995 m ²

*Veränderung zum Vorjahr

■ Prognose

Städtevergleich.

Flächenumsatz in m² und Leerstandsquote in %.



Bonner Büroimmobilienmarkt gewinnt weiter an Bedeutung.

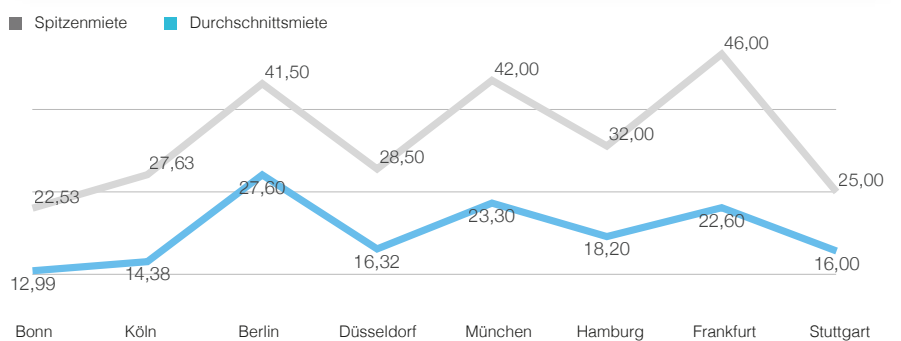
Der Bonner Büroimmobilienmarkt wird national und international als einer der interessantesten B-Standorte gesehen. Durch unser Netzwerk der NAI apollo group haben wir die Möglichkeit unsere ermittelten Zahlen mit fundierten Marktanalysen unserer Partner zu vergleichen.

Im Vergleich zu den TOP-7 Städten in Deutschland, hat der Bonner Büromarkt einen deutlich geringeren Bestand an Büroflächen, was sich natürlich auch auf die mögliche Vermietungsleistung auswirkt. Wird das Marktgeschehen aber beispielsweise mit dem Stuttgarter Büromarkt verglichen, so wirkt das Rekordergebnis in Bonn noch ein Mal deutlicher. In Stuttgart gibt es einen fast doppelt so hohen Flächenbestand, die Vermietungsleistungen des Jahres 2021 liegen aber nur rund 14.000 m² auseinander.

Im Bereich der Leerstandsquote ist keiner der hier herangezogenen Vergleichsmärkte so angespannt wie der Büroimmobilienmarkt der Beethovenstadt. Die Entwicklung der Mietpreise ist in den A-Städten auf einem deutlich höheren Niveau.

Insgesamt ist auf allen Büromärkten der Vergleichsstädte wieder ein Anstieg der Gesamtvermietungsleistung im Vergleich zum ersten Pandemie-Jahr zu verzeichnen.

Spitzen- und Durchschnittsmiete in EUR/ m².



* Flächenumsatz - Vergleich zum Vorjahr



Der Büromarkt.

Bonner Büromarkt mit Rekordergebnis!

Auch im zweiten Pandemie-Jahr präsentierte sich der Bonner Bürovermietungsmarkt überzeugend stabil. In Summe wurde eine Vermietungsleistung von circa 140.871 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche ermittelt. Ein derartig hohes Gesamtergebnis konnte in den zurückliegenden zehn Jahren nicht erzielt werden. Auch im Vergleich zum Vorjahr wurden rund 45.000 m² Büroflächen mehr angemietet (2020: 95.895 m²). Hauptverantwortlich für das positive Marktgeschehen sind vor allem zwei Branchen. Zum einen bildet die Öffentliche Verwaltung weiterhin das Fundament des Bonner Büromarktes (71.017 m² vermittelte Bürofläche) und zum anderen sicherte sich die Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn (Branche Wissenschaft/Bildung) rund 35.189 m² Bürofläche.

Insgesamt wurden 96 neu abgeschlossene Mietverträge auf dem Bonner Büromarkt ermittelt und analysiert. Die Durchschnittsmiete steigt auf 12,99 EUR/ m² und erhöht sich im Vergleich zu 2020 (12,49 EUR/ m²) um 0,50 EUR/ m². Anmietungen deutlich unterhalb der 10-Euro-Marke werden fast ausschließlich noch bei Interimsanmietungen oder bei Abschlüssen in weniger nachgefragten Teilmärkten finalisiert. Die Höchst- und Spitzenmieten nehmen im Vergleich zum Vorjahr merklich zu. Die Höchstmiete wurde im Bundesviertel mit 24,00 EUR/ m² abgeschlossen (2020: 22,82 EUR/ m²) und die Spitzenmiete mit 22,53 EUR/ m² (2020: 21,61 EUR/ m²) resultiert aus Abschlüssen in den Teilmärkten Bundesviertel und Bonn-Beuel.

Großdeals bestimmen den Büromarkt.

Im Gesamtjahr 2021 konnten auf dem Bonner Bürovermietungsmarkt drei Großabschlüsse über 10.000 m² Bürofläche finalisiert werden. Im Vergleich zum Vorjahr wurde in dieser Größenordnung damit eine Anmietung mehr abgeschlossen. Die größte Einzelvermietung wurde durch die Universität Bonn mit rund 22.000 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche in der Rabinstraße 8 durchgeführt. Weiterhin konnte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für einen Öffentlichen Nutzer rund 18.623 m² Bürofläche in der Liegenschaft auf der Godesberger Allee 83-91 anmieten. Auch der kleinste der drei Großdeals wurde durch die BI mA mit rund 17.700 m² vermittelter Bürofläche im Objekt – ebenfalls durch die Öffentliche Verwaltung – abgeschlossen.

Umsatz.

140.871 m²

Höchstes Vermietungsergebnis der zurückliegenden zehn Jahre!

Großvermietungen.

Der Marktanteil der drei Großanmietungen beläuft sich auf circa 41,40 Prozent (58.323 m² vermittelte Bürofläche).

Zum Vergleich:

In den zurückliegenden fünf Jahren konnten nur zwei Anmietungen über 15.000 m² ermittelt werden.

Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn	Zentrum	22.000 m ²	Bestand
BI mA - Öffentliche Verwaltung	Bundesviertel	18.623 m ²	Bestand
BI mA - Öffentliche Verwaltung	Nordstadt	17.700 m ²	Neubau

Der Büromarkt.

Büromieten.

Durchschnittsmiete: 12,99 EUR/ m²

Höchstmiete: 24,00 EUR/ m²

Spitzenmiete: 22,53 EUR/ m²

Nachfrage.

Die Bewegung des Marktes wird durch die Flächenknappheit ausgebremst.

Hohe Frequenz im Bereich zwischen 5.000 m² und 10.000 m².

Auch die Nachfrage an Büroflächen in der Größenordnung zwischen 5.000 m² und 10.000 m² Bürofläche zeigt sich deutlich höher als im Vorjahr. Insgesamt konnten innerhalb dieses Bereiches fünf Anmietungen ermittelt werden. Die daraus resultierende Gesamtfläche beläuft sich in Summe auf circa 39.262 m² vermittelte Bürofläche, was einem Marktanteil von circa 27,87 Prozent entspricht. Im Vorjahr wurden ausschließlich zwei Anmietungen in dieser Größenordnung abgeschlossen. Drei der Abschlüsse konnten Öffentliche Nutzer durchführen. Die Einzige Anmietung eines Unternehmens aus der freien Wirtschaft wurde durch den Berater CONET im Projekt „Neuer Kanzlerplatz“ im Bonner Bundesviertel finalisiert.

In allen Größenordnungen fehlt Fläche.

Die Hauptherausforderung auf dem Bonner Büroimmobilienmarkt ist und bleibt das fehlende Flächenangebot. Dies wird unter anderem auch in den Größenordnungen bis 5.000 m² deutlich. Die erzielten Anmietungen bleiben bei sinkender Leerstandsquote auch im Gesamtjahr 2021 auf vergleichbarem Niveau. Im Segment zwischen 2.000 bis 5.000 m² konnten fünf Anmietungen und eine Vermietungsleistung von circa 13.914 m² Bürofläche ermittelt werden. Die Gesuchgröße zwischen 1.000 m² bis 2.000 m² erfährt indes einen leichten Rückgang. Wurden im vergangenen Jahr noch zehn Deals ermittelt, so konnten im Jahr 2021 bei einem Marktanteil von circa 5,63 Prozent ausschließlich sechs Abschlüsse (7.933 m² Bürofläche) gezählt werden.

Auch in der Größenordnung bis 1.000 m² Bürofläche wurden weniger Abschlüsse erzielt. Insgesamt konnten sich Nutzer mit in Summe 74 Mietvertragsabschlüssen (2020: 81 Abschlüsse) circa 18.490 m² (2020: 23.555 m² Bürofläche) mietvertraglich sichern. Der leichte Rückgang der Nachfrage innerhalb dieser Größenordnungen liegt vor allem dem geringen Flächenangebot zugrunde.

Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn	Südstadt	9.000 m ²	Revitalisierung
BlmA - Öffentliche Verwaltung	Beuel	8.378 m ²	Revitalisierung
BlmA - Öffentliche Verwaltung	Bundesviertel	8.000 m ²	Bestand
Beratung	Bundesviertel	7.340 m ²	Neubau
BlmA - Öffentliche Verwaltung	Weststadt	6.544 m ²	Bestand
BlmA - Öffentliche Verwaltung	Bundesviertel	4.454 m ²	Bestand
BlmA - Öffentliche Verwaltung	Bad Godesberg	2.517 m ²	Bestand
AOK Rheinland	Nordstadt	2.500 m ²	Neubau
Prosystems IT GmbH	Zentrum	2.236 m ²	Bestand
Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn	Zentrum	2.207 m ²	Revitalisierung

Der Büromarkt.

Anforderungen an Büroflächen ändern sich.

In Krisenzeiten werden schnell und laut Anpassungen an Standards und Verhaltensweisen ausgerufen. Und das durchaus auch begründet, da nachhaltige Geschehnisse dann doch einige Schwachstellen im gewohnten Handeln aufzeigen. Das Homeoffice hat die Präsenzarbeit zwar nicht, wie zu Beginn der Pandemie oftmals polemisch ausgerufen, ersetzt, ist aber mittlerweile ein standardisiertes Zusatzangebot vieler Unternehmen.

Ein weiteres, sehr zentrales Thema waren in den zurückliegenden Monaten auf dem Bonner Büroimmobilienmarkt sicherlich die Nachhaltigkeitskriterien von Immobilien. Im gewerblichen Bereich gewinnen sie unter dem Begriff „ESG“ erkennbar an Bedeutung. Viele geplante Neubauprojekte in Bonn werden schon unter der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien geplant, wie z. B. das Projekt „Bonner Flagge“ des Projektentwicklers Cube Real Estate aus Leverkusen. Neben der geplanten, 100-prozentigen Nutzung von regenerativer Energie, wird eine objektne Wasserstoffbereitung auf dem Grundstück im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes (E=Environment) umgesetzt. Auch der Aspekt der sozialen Verantwortung (S=Social) sowie die nachhaltige Unternehmensführung (G=Governance) befinden sich immer öfter auf der Agenda der großen Bürovermieter:innen und Projektentwickler:innen.

Dass Ladesäulen für Elektroautos allein zukünftig nicht mehr für das Prädikat „Nachhaltig“ eines Gebäudes ausreichen, zeigen dazu auch die angepassten Anforderungen der Nutzer:innen. Die Mieter:innen setzen sich selbst neue Mindeststandards bei der Büroflächensuche, wie nachhaltige Bau- und Ausstattungsmaterialien und flächendeckende Photovoltaikanlagen, um nur zwei Beispiele zu nennen. Und hier kommt der Bonner Büroimmobilienmarkt, zumindest aktuell noch, an seine Grenzen. Bestandsimmobilien nach den gewünschten Standards anzupassen ist meist zu kostenintensiv. Also rückt der Fokus auf verfügbare Neubauf Flächen in Bonn. Und davon gibt es derzeit noch zu wenige.

Begriff des Jahres: „ESG - Environmental Social Governance“.

Die unternehmerische Sozialverantwortung spielt gerade im Bereich der Entwicklung und der Bewirtschaftung von Immobilien eine größere Rolle.

Nachfrage.

Immobilien mit nachhaltigen Gebäudekonzepten stehen im Fokus der suchenden Unternehmen.

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m ²	Spitzenmiete/ m ²	Höchstmiete/ m ²	NK/ m ²	Laufzeit
bis 500	14.524	10,31 %	68	12,09 €	18,83 €	19,50 €	2,55 €	3,46
501-1.000	5.145	3,65 %	9	16,59 €	19,77 €	24,00 €	3,49 €	5,42
1.001-2.000	8.523	6,05 %	6	12,36 €	16,05 €	18,25 €	2,60 €	5,17
2.001-5.000	14.504	10,30 %	5	15,02 €	17,48 €	19,45 €	2,38 €	6,60
über 5.000	98.175	69,69 %	8	17,18 €	20,20 €	24,00 €	2,63 €	12,25
Gesamt	140.871	100,00 %	96					

Leerstand.

Leerstand.

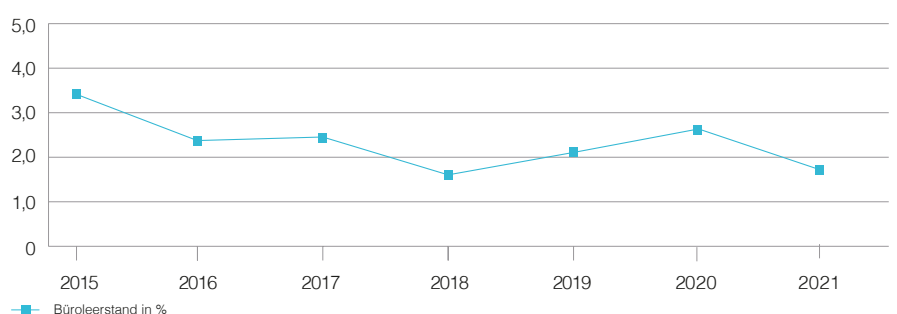
75.045 m²
ca. 1,87 %

Leerstandsquote weiterhin zu gering.

Alle ermittelten Zahlen zum Geschehen des Bonner Büroimmobilienmarktes bewegen sich im Jahr 2021 auf Rekordniveau. So auch die Leerstandsquote – allerdings weiterhin zum Negativrekord. Denn wenn es auf dem Bonner Büromarkt seit Jahren eine wirkliche Konstante gibt, dann ist es die Leerstandsquote, allerdings im kritischen Bereich. Zu Ende des Jahres 2021 liegt die Leerstandsquote bei 1,87 Prozent und fällt im Vergleich zum Vorjahr um weitere 0,8 Prozentpunkte (2020: 2,67 Prozent). Demnach stehen dem Markt der Beethovenstadt Ende 2021 lediglich noch 75.045 m² Büromietfläche zur Verfügung. Bei einem fast doppelt so hohen Vermietungsergebnis ist die vorhandene Vakanz an Büroflächen äußerst kritisch. Werden zusätzlich die aus dem Jahr 2021 in das Jahr 2022 übergegangenen Mietvertragsverhandlungen von potenziellen Großabschlüssen berücksichtigt, so sind die Signale in Sachen adäquaten Leerstand gerade für suchende Unternehmen alarmierend.

Aktuelle, sich im Bau befindliche Neubauprojekte vermitteln den Eindruck, dass dem Markt ausreichend Neubauf Flächen zugeführt werden. Viele dieser Neubauten sind jedoch erst im Jahr 2023 bezugsfertig. Diesen Vorlauf bis zum Mietbeginn brachten nicht viele Gesuche in den vergangenen zwölf Monaten mit, sodass Bestandsalternativen geprüft werden mussten. Eine gesunde Vorlaufzeit bis zum Bezug beläuft sich in der Regel auf sechs bis zwölf Monate, je nach Gesuchsgröße und Kündigungsfristen des Altmietvertrags.

Der Wunsch der Nutzer:innen nach spekulativen Errichtungen von Neubauf Flächen steht den Risiken der Projektentwickler bei Baukosten und durch Finanzierungspartner gesetzte Bedingungen von Vorvermietungsquoten gegenüber. Ein Kreislauf, der nur schwer zu brechen und zu optimieren ist.

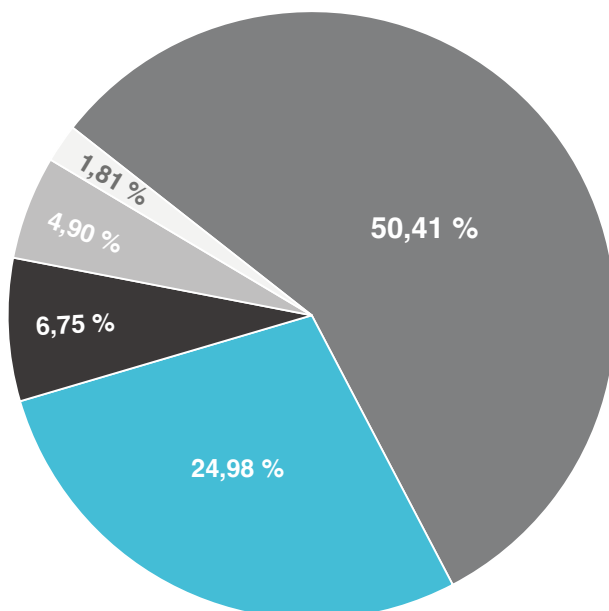


Branchen.

Branchenverteilung - TOP 3.

Auch im Gesamtjahr 2021 bildet die Öffentliche Verwaltung weiterhin die tragende Säule des Bonner Vermietungsgeschehens. Insgesamt sicherten sich Nutzer:innen dieser Branche rund 71.017 m² (2020: 58.307 m²) Bürofläche durch neu abgeschlossene Mietverträge. Dies entspricht einem Marktanteil von knapp 50,41 Prozent. Die Anzahl der Abschlüsse beläuft sich auf 14 Mietverträge. Mit deutlichem Abstand und einer Vermietungsleistung in Höhe von 35.189 m² (Marktanteil: 24,98 Prozent) belegt der Sektor Wissenschaft/Bildung den zweiten Platz. Alle Anmietungen innerhalb dieser Branche wurden durch die Universität Bonn durchgeführt. Der Universität Bonn könnte durchaus auch eine Struktur der öffentlichen Hand unterstellt werden. Die beiden Umsatztreiber des Bonner Büroimmobilienmarktes haben demnach beide einen öffentlichen Charakter. Aus diesen beiden Branchen resultiert eine Vermietungsleistung von 106.206 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche (Marktanteil: 75,39 Prozent).

Dieser Vergleich verdeutlicht die Abhängigkeit des Bonner Büromarktes von der Nachfrage öffentlich geprägter Einrichtungen. Schlusslicht der TOP 3 bilden Unternehmen aus dem Bereich der Beratung. Insgesamt konnte hier eine Vermietungsleistung von rund 9.514 m² Bürofläche ermittelt werden. Zudem fand die Anmietung mit der erzielten Höchstmiete des Bonner Büromarktes (24,00 EUR/m²) in diesem Sektor statt.



Ranking.

Die Öffentliche Verwaltung ist weiterhin Spitzenreiter. Der Marktanteil beläuft sich auf circa 50,41 Prozent.

Gefragteste Branche.

1. Öffentliche Verwaltung	71.017 m ²
2. Wissenschaft/Bildung	35.189 m ²
3. Beratung	9.514 m ²
4. Dienstleistungen	6.902 m ²
5. Information/Kommunikation	2.556 m ²

Teilmärkte.

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Bonn Zentrum	3.650 m ²	31.789 m ²	22,57 %	18,25 €	15,50 €	13,16 €
Nordstadt	10.239 m ²	26.206 m ²	18,60 %	19,45 €	10,40 €	12,08 €
Südstadt	1.735 m ²	10.337 m ²	7,34 %	16,50 €	14,35 €	14,05 €
Weststadt	15.310 m ²	8.800 m ²	6,24 %	16,00 €	15,45 €	14,32 €
Innenstadtbereich	30.934 m²	77.132 m²	54,75 %			
Bad Godesberg	11.079 m ²	4.672 m ²	3,32 %	15,90 €	12,84 €	11,09 €
Beuel	4.109 m ²	10.995 m ²	7,81 %	19,60 €	12,28 €	11,30 €
Bonner Bogen	13.260 m ²	2.267 m ²	1,61 %	19,50 €	18,00 €	18,27 €
Bundesviertel	8.790 m ²	45.051 m ²	31,98 %	24,00 €	12,78 €	14,70 €
Duisdorf/Hardtberg	4.170 m ²	385 m ²	0,27 %	9,33 €	7,75 €	9,33 €
Rechtsrheinisch Süd	2.703 m ²	369 m ²	0,26 %	8,00 €	8,00 €	8,00 €
Gesamt	75.045 m²	140.871 m²	100,00 %			

Vergleich Gesamtjahr 2020.

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Bonn Zentrum	5.826 m ²	3.814 m ²	3,98 %	19,70 €	13,69 €	12,21 €
Nordstadt	11.127 m ²	3.579 m ²	3,73 %	16,90 €	10,37 €	10,60 €
Südstadt	630 m ²	3.783 m ²	3,94 %	22,82 €	13,15 €	14,42 €
Weststadt	21.600 m ²	2.539 m ²	2,65 %	16,50 €	13,21 €	12,60 €
Innenstadtbereich	39.183 m²	13.715 m²	14,30 %			
Bad Godesberg	6.948 m ²	7.692 m ²	8,02 %	16,00 €	11,21 €	12,73 €
Beuel	4.927 m ²	4.727 m ²	4,93 %	17,00 €	11,63 €	11,36 €
Bonner Bogen	11.941 m ²	6.469 m ²	6,75 %	19,80 €	18,40 €	17,56 €
Bundesviertel	35.192 m ²	40.525 m ²	42,26 %	21,50 €	13,18 €	13,68 €
Duisdorf/Hardtberg	4.317 m ²	8.717 m ²	9,09 %	12,50 €	8,58 €	10,47 €
Rechtsrheinisch Süd	2.111 m ²	1.715 m ²	1,79 %	12,50 €	12,00 €	12,50 €
Dransdorf	2.481 m ²	12.335 m ²	12,86 %	15,00 €	8,50 €	12,50 €
Gesamt	107.100 m²	95.895 m²	100,00 %			



Standorte.

Die City-Lage ist stärkster Teilmarkt.

Der Trend aus den vergangenen Jahren setzt sich auch im Gesamtjahr 2021 fort. Nachdem das Bundesviertel im Vorjahr gefragtester Teilmarkt war, konnte sich nun erneut die City-Lage (Zentrum, Nordstadt, Weststadt und Südstadt) durchsetzen. In Summe wurde eine Vermietungsleistung von circa 77.132 m² Bürofläche ermittelt. Im Vergleich zu 2020 bedeutet dies eine Steigerung von 63.417 m². In unserem Vorjahresbericht hatten wir auf eine weiterhin vorhandene, starke Nachfrage einhergehend mit sehr niedrigem Flächenangebot im Innenstadtbereich hingewiesen. Durch hauptsächlich zwei größere Vakanzen konnte eben dieses Flächenangebot kurzzeitig geschaffen werden, sodass die beachtliche Steigerung der Vermietungsleistung vor allem durch zwei der drei ermittelten Großanmietungen über 15.000 m² erzielt werden konnte. Allein diese Abschlüsse entsprechen bereits einem Anteil von circa 39.700 m² des im Innenstadtbereich erzielten Ergebnisses. Insgesamt können der City-Lage rund 54,75 Prozent am gesamten Marktgeschehen zugeordnet werden.

Das Bundesviertel belegt mit einer Vermietungsleistung von circa 31.789 m² Bürofläche und einem daraus resultierenden Marktanteil von 22,60 Prozent den zweiten Platz des Lagerankings.

Wie auch bereits zum 1. Halbjahr 2021 bildet Bonn-Beuel das Schlusslicht der TOP-3 Teilmärkte. Hier konnte eine Vermietungsleistung von rund 10.995 m² vermittelter Bürofläche erzielt werden. Hauptverantwortlich für das positive Vermietungsergebnis ist vor allem eine Anmietung durch das Bundeszentralamt für Steuern mit rund 8.400 m² Büromietfläche nahe des Beueler Zentrums.

Top-Lage.

City-Lage mit 77.132 m² vermittelter Bürofläche gefragtester Teilmarkt.



Baugeschehen.

ca. 179.439 m²
Bürofläche im Bau

Fertigstellungen.

5.136 m²

Am Dickobskreuz 10

Bautätigkeit auf Rekordhoch.

Die Einzige Fertigstellung von Neubauflächen resultiert aus den ersten sechs Monaten des Jahres 2021. Weitere Fertigstellungen waren in 2021 nicht zu verzeichnen. In der Erstbetrachtung bewegt sich die Bautätigkeit auf dem Bonner Büroimmobilienmarkt auf dem höchsten Niveau der zurückliegenden acht Jahre. Das größte Projekt ist sicherlich der einzigartige Neubau „Neuer Kanzlerplatz“ der Art Invest mit rund 66.000 m² Bürofläche. Auf Grund der hohen Vermietungsquote stehen hier lediglich noch etwas mehr als 1.000 m² Mietfläche zur Verfügung. So verhält es sich rund um verfügbare Neubauflächen bei fast allen sich derzeit im Bau befindlichen Flächen. Von der aktuellen Bautätigkeit stehen den suchenden Unternehmen auf dem Bonner Büroimmobilienmarkt lediglich circa 17.000 m² für eine Anmietung im Laufe des Jahres 2022 zur Verfügung. Alle weiteren Flächen sind entweder schon vermietet (circa 110.000 m²) oder erst im Jahr 2023 bezugsfertig (circa 52.000 m²). Sprich aus der reinen Bautätigkeit von 179.439 m² stehen dem Markt rund 9,50 Prozent im Jahr 2022 zur Verfügung.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
Rhein-Palais-Bonner-Bogen 2./3. BA	Bonner Bogen	Im Bau	2022	28.700 m ²	0 %
Fraunhoferstraße	Dransdorf	Im Bau	2022	12.335 m ²	100 %
Soenneckenstraße/Lievlingsweg	Nordstadt	Im Bau	2022	2.500 m ²	100 %
Mainzer Straße 34/Südspitze	Bad Godesberg	Im Bau	2022	3.600 m ²	77 %
Neuer Kanzlerplatz	Bundesviertel	Im Bau	2022	66.000 m ²	87 %
V2 Offices	Beuel	Im Bau	2022	6.570 m ²	50 %
Greengate	Bundesviertel	Im Bau	2022	17.000 m ²	40 %
Godesberger Allee 20	Bad Godesberg	Im Bau	2022	2.500 m ²	41 %
Summe 2022				139.205 m²	
Soenneckenstraße 8	Nordstadt	In Planung	2023	6.100 m ²	0 %
West.Side Office	Nordstadt	Im Bau	2023	29.213 m ²	54 %
gooneforty	Bundesviertel	Im Bau	2023	6.000 m ²	0 %
The Loop	Bundesviertel	In Planung	2023	4.200 m ²	0 %
THE CORNER	Nordstadt	In Planung	2023	5.100 m ²	0 %
Fritz³	Duisdorf/ Hardtberg	In Planung	2023	13.000 m ²	0 %
Godesberger Allee 40-42	Bundesviertel	In Planung	2023	10.000 m ²	0 %
N/A	Endenich	In Planung	2023	9.000 m ²	0 %
Summe 2023				82.613 m²	
Green Canyon	Bundesviertel	In Planung	2024	17.500 m ²	0 %
Bonner Flagge	Graurheindorf	In Planung	2024	13.000 m ²	0 %
Summe 2024				30.500 m²	

Aussichten für das Jahr 2022.

Der Bonner Büovermietungsmarkt und das Marktgeschehen im Jahr 2022 stehen mehr denn je in Abhängigkeit der Flächenvakanzen, die in den kommenden zwölf Monaten auf dem Markt zur Anmietung angeboten werden können. Daraus ergibt sich im Vergleich zum Flächenumsatz 2021 eine zurückhaltende Prognose für das Vermietungsergebnis des Jahres 2022.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist mit einer Vermietungsleistung zwischen 90.000 m² und 100.000 m² Bürofläche zu rechnen. In den zurückliegenden fünf Jahren wurde in Bonn ein durchschnittlicher Büroflächenumsatz von rund 114.000 m² ermittelt. Auch mit einem zurückhaltenden Ergebnis zwischen 90.000 m² und 100.000 m² mietvertraglich vereinbarter Mietfläche, bewegt sich der Markt dann nur knapp unter dem 5-Jahres-Durchschnitt.


Verschiedene, sich derzeit im Bau befindliche Neubauprojekte werden im Laufe des Jahres 2022 neue Mieter:innen gewinnen können. Nicht nur die geringe Leerstandsquote, sondern auch die Bezugsmöglichkeit innerhalb der nächsten neun bis zwölf Monate, wird den Fokus der suchenden Unternehmen auf die Neubauprojekte lenken. Vereinzelt werden noch Flächen in Neubauprojekten im Laufe des Jahres 2022 bezugsfertig anzumieten sein. Weitere, derzeit aktive Neubauprojekte bieten den Bezug dann erst wieder für das 1. Quartal 2023 an. Die hier abgeschlossenen Anmietungen haben dann aber bereits Auswirkungen auf das Vermarktungsergebnis in 2022.

Durch die prognostizierte Abnahme von Neubaufächen stehen auch die Mieten unter Druck. Die Durchschnittsmiete wird daher auch im Jahr 2022 weiter ansteigen. Etwa auf gleichem Niveau wie im Jahr 2022 werden sich die Höchst-/ und Spitzenmieten bewegen – die im Jahr 2021 erzielten Werte sind für den Bonner Büroimmobilienmarkt schon beachtlich.

Die Leerstandsquote bleibt weiterhin angespannt und wird zudem durch die im 1. Quartal zu erwartenden Großabschlüsse weiter unter die 2,0-Prozentmarke gedrückt.

Wir freuen uns auf die weiteren und neuen Begegnungen mit Ihnen auf dem Bonner Büroimmobilienmarkt. Unsere Büovermietungsspezialisten stehen Ihnen gerne für Fragen rund um die gewerblich genutzte Immobilie zur Verfügung.

Prognose 2022.

~ 100.000 m²
Flächenumsatz 

Sinkender
Leerstand 

Steigendes
Mietniveau 

Kaum
Fertigstellungszahlen 

Flächenknappheit
bleibt kritisch 

Service.

Kontakt.

Sprechen Sie uns
gerne hierzu an:

0228 90 90 52 52

Ihr Ansprechpartner.



Manuel Röhrig

Teamleiter Eigentümerservice

roehrig@larbig-mortag.de

Einfach vermieten: Ihre Gewerbeimmobilie in besten Händen.

Im Kern dreht sich alles um die Wertentwicklung und Wertstabilität Ihrer Immobilie. Als Landlord Representation, oder auch Eigentümervertretung, werfen wir einen ganzheitlichen und stets objektiven Blick auf Ihre Immobilie. Wichtig ist, dass der eingeschlagene Weg, die Strategie, sich konsequent am Markt orientiert. Das gilt für jede Phase, in der sich Ihre Immobilie befindet, für jede Assetklasse und Eigentümerstruktur. Der Aufbau lokaler Marktkenntnis und ein unmittelbarer, stetiger Einblick in das Marktgeschehen bindet große Ressourcen, die den Eigentümern und vielen Anlagemanagern nicht zur Verfügung stehen.

Diese umfassenden Dienstleistungen bieten wir im Rahmen von Lead-Makler-Aufträgen oder Alleinvermarktungsmandaten an. Aber auch nach erfolgreichem Projektabschluss, nach der Vermarktung Ihrer Objekte, sind wir weiterhin für Sie und Ihre Mieter:innen da.

Unsere Leistungen.

Wir bieten Ihnen eine umfangreiche Betreuung rund um Ihre Immobilie an, die unter anderem Folgendes umfasst:

- Ein zentraler Ansprechpartner
- Vertretung der Eigentümer im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen
- Eigentümervertretung gegenüber Behörden, Mietern, Dienstleistern und Dritten
- Begleitung und Beratung bei An- und Verkauf
- Überwachung, Steuerung und Koordination von Dienstleistern
- Durchführung und Begleitung von Mietvertragsverhandlungen
- Detaillierte Markt- und Standortanalysen durch fundiertes Research sowie Marktkenntnis
- Regelmäßiges Markt- und Aktivitätsreporting nach individuellen Anforderungen

Larbig & Mortag Immobilien. Spezialisten im Bereich Gewerbeimmobilien!

Wir kümmern uns um den richtigen Raum³ für Ihre Bedürfnisse.

Ob Büro, Loft, Praxis, Laden, Gastronomie, Lager oder Investment. Wir vermitteln den perfekten Unternehmensraum³ 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.
Investmentraum³
zum Profitieren.



Büro.
Büroraum³ zum
Platznehmen.



Loft.
Loftraum³ für
kreative Ideen.



Praxis.
Wohlfühlraum³ für
gute Behandlung.



Ladenlokal.
Den richtigen
Laden finden.



Gastronomie.
Raum³ für gute
Gesellschaft.



Halle/Lager.
Lagerraum³ 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 umgewandelt 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 m² 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, Unvollständigkeiten 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