

A photograph of modern office buildings in Bonn, Germany. The image shows a mix of architectural styles, including a prominent cylindrical glass skyscraper and several multi-story rectangular buildings with large windows. The scene is set against a clear blue sky, with a road and a green fence in the foreground.

Der Bonner Bürovermietungsmarkt 1. Halbjahr 2022

Vorwort.

Wie sieht Larbig & Mortag den Bonner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartner und Freunde,

der diesjährige Halbjahresbericht ist bereits der fünfte Bericht, den wir im Laufe der immer noch anhaltenden Corona-Pandemie verfassen. Durch den Krieg in der Ukraine und den damit verbundenen Herausforderungen im Energie sowie Finanzsektor bündeln sich die Krisen zu einer Multi-Krise, die in vielen Branchen und Märkten für einen Entwicklungsstopp oder gar einer kompletten Neuausrichtung sorgt. Wie reagiert der Bonner Büromarkt auf die zusätzlichen Krisen und welchen Impact haben die zusätzlichen Herausforderungen auf die heutigen Arbeitswelten?

Fakt ist, betrachten wir nüchtern die Zahlen des Bonner Büroimmobilienmarktes im Laufe des 1. Halbjahres, so hat die Multi-Krise einen enormen Einfluss auf den Büromarkt der Beethovenstadt. Die Flächenabnahme der ersten sechs Monate ist nach dem 1. Halbjahr 2019 (35.600 m²) das zweitschlechteste Halbjahresergebnis der zurückliegenden fünf Jahre. Die zurückhaltenden Halbjahresergebnisse aus 2017 (38.900 m²) und 2019 entwickelten sich jedoch im weiteren Verlauf der Jahre durch starke Ergebnisse im 2. Halbjahr zu aussagekräftigen Gesamtjahresergebnissen mit 98.500 m² und 124.300 m². Ob dies auch im Jahr 2022 umsetzbar ist, wird von unterschiedlichen Faktoren abhängig sein.

Neben der Aktivität der Gesuche aus der Öffentlichen Verwaltung bestimmt auch im Jahr 2022 das Thema der extrem geringen Leerstandsquote das aktuelle Marktgeschehen. Bei einem verfügbaren Leerstand, der deutlich unter dem 5-Jahresdurchschnitt der Vermietungsleistung (2017-2021: 114.442 m²) liegt, kann von keinem Gleichgewicht zwischen der Nachfrage-/ und Angebotsseite gesprochen werden. Viele Unternehmen der freien Wirtschaft befinden sich derzeit schlichtweg noch im Findungsprozess für die eigene, neue Arbeitswelt und bewegen sich nur zaghaft am Bonner Büromarkt.

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



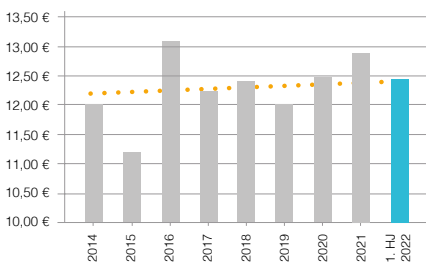
Hendrik Heßlenberg.

Geschäftsführer
Larbig & Mortag Immobilien Bonn GmbH

Überblick.

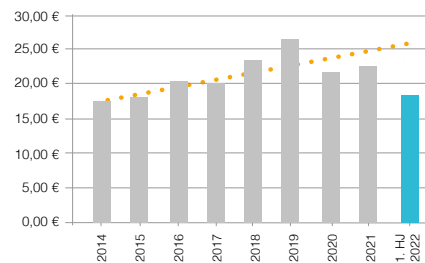
Kurzübersicht des ersten Halbjahres 2022.

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



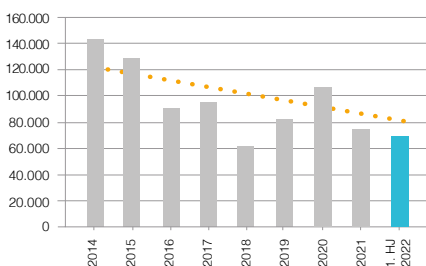
12,58 €/ m²

Spitzenmieten in EUR/ m².



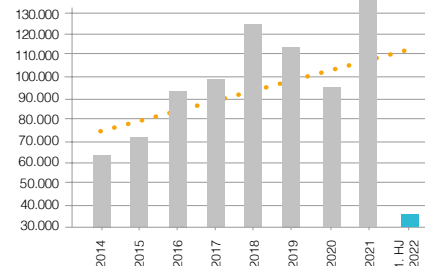
17,95 €/ m²

Leerstand in m².



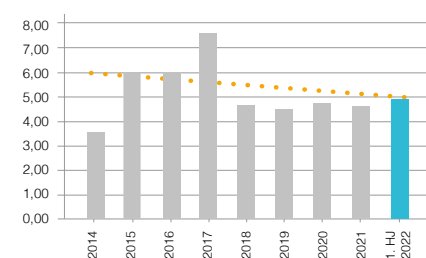
67.930 m²

Vermietungsleistung in m².



36.564 m²

Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



4,97 Jahre

Fakten.

Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	4.010.000 m ²
Flächenumsatz	36.564 m ²
Leerstand	67.930 m ²
Leerstandsquote	1,69 %
Flächen im Bau	162.833 m ²
Fertigstellung	18.000 m ²

Preise:

Höchstmiete	20,50 EUR/ m ²
Spitzenmiete	17,95 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	12,58 EUR/ m ²
Anzahl der Abschlüsse	37
Laufzeiten	4,97 Jahre

Top-Deals:

Öffentliche Verwaltung	18.700 m ²
Öffentliche Verwaltung	2.913 m ²
Dienstleistungen	2.151 m ²

Branchen

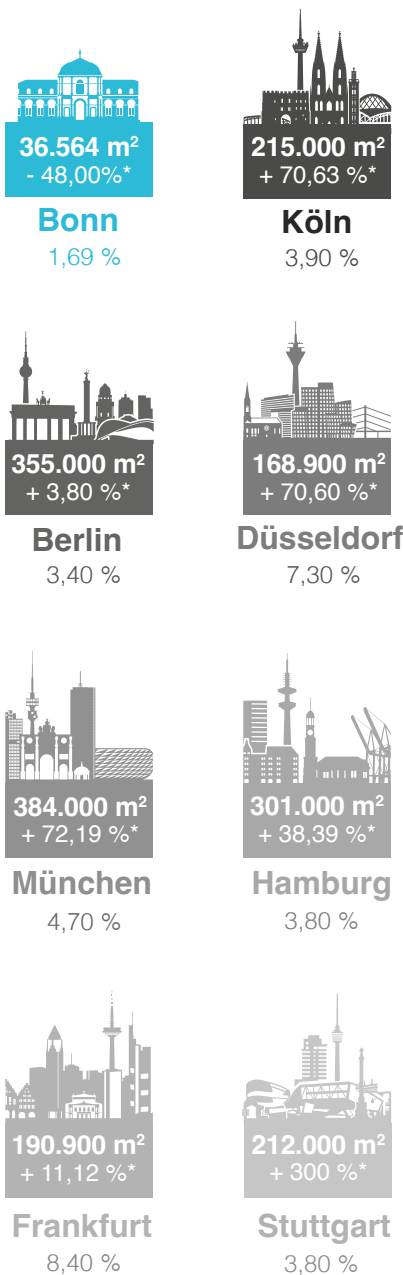
1. Öffentliche Verwaltung	61,25 % - 22.395 m ²
2. Dienstleistungen	10,38 % - 3.794 m ²
3. Medien/ Werbung	6,95 % - 2.541 m ²

Lagen:

1. Bundesviertel	57,32 % - 20.960 m ²
2. Citylage	13,19 % - 4.824 m ²
3. Bad Godesberg	10,44 % - 3.816 m ²

Städtevergleich.

Flächenumsatz in m² und Leerstandsquote in %.

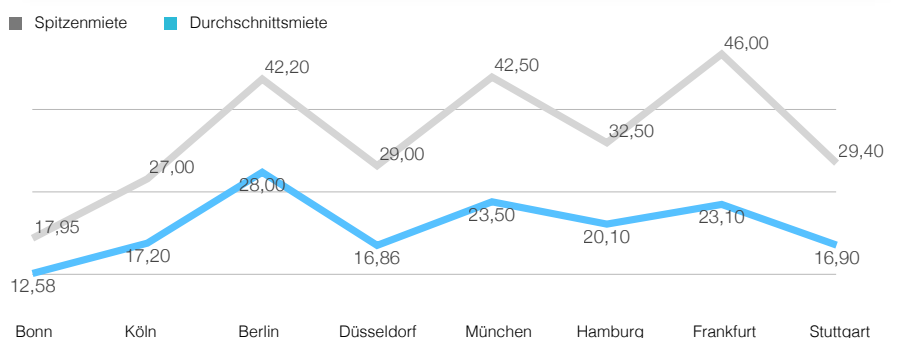


Deutschlandweite Dynamik bleibt in Bonn (noch) aus.

Im Vergleich zu den aufgeführten Vergleichsstädten unserer NAI Apollo group Partner, hadert das Geschehen des Bonner Büroimmobilienmarktes zum Halbjahr des Jahres 2022 am nachhaltigsten mit den derzeitigen, globalen Herausforderungen unserer Gesellschaft. Vor rund 12 Monaten war der Markt der Beethovenstadt noch einer der wenigen Märkte, der die Geschehnisse rund um die Corona-Pandemie am leichtesten abschüttelte und im Gegensatz zu den Vergleichsstädten ein überaus positives Vermietungsergebnis präsentierte. Zum 1. Halbjahr 2022 zeigt sich indes ein anderes Bild. Die Vergleichsstädte haben wieder an Dynamik aufgenommen und zeigen aus den vergangenen Jahren bekannte Flächenabnahmen zum Halbjahr – der Bonner Büromarkt nicht.

Eine negative Führungsrolle hält der Bonner Markt weiterhin im Vergleich der Leerstandsquote mit den TOP – Märkten Deutschlands. Selbst der Berliner Büromietungsmarkt hat mittlerweile eine doppelt so hohe Leerstandsquote als Bonn. Üblicherweise war die Leerstandsquote in den beiden politischen Zentren der Bundesrepublik auf ähnlichem Niveau.

Spitzen- und Durchschnittsmiete in EUR/ m².



* Flächenumsatz - Vergleich zum 1. HJ 2021



Der Büromarkt.

Vermietungsleistung unter 5-Jahresdurchschnitt!

Nach dem, trotz Pandemiesituation, hervorragenden Vermietungsergebnis im Gesamtjahr 2021, konnte das 1. Halbjahr 2022 nicht an die starke Marktdynamik des vergangenen Jahres anknüpfen. Die Vermietungsleistung beläuft sich nach den ersten sechs Monaten auf circa 36.564 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche und bleibt damit unter dem Durchschnitt der zurückliegenden fünf Jahre. Hauptverantwortlich für den Umsatzrückgang sind indes mehrere Faktoren. Zum einen sorgt die historisch geringe Leerstandsquote (1. Halbjahr 2022: 1,69 Prozent) für ein äußerst verknapptes Angebot und zum anderen trägt die Gesamtsituation rund um die steigende Inflation, politische Auseinandersetzungen sowie die Angst vor potenziellen, erneuten Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie im weiteren Verlauf des Jahres zur Vorsicht von Unternehmen bei der Frage nach räumlichen Veränderungen bei.

Die Durchschnittsmiete reduziert sich auf 12,58 EUR/ m² und verringert sich im Vergleich zum Gesamtjahr 2021 (12,99 EUR/ m²) um 0,41 EUR/ m². Auch die Höchst- und Spitzenmieten stehen unter Druck und liegen zum Jahreswechsel bei 20,50 EUR/ m² und 17,95 EUR/ m² deutlich hinter den Vorjahresergebnissen. In der ersten Jahreshälfte 2022 konnte lediglich ein Mietvertragsabschluss über 5.000 m² (Gesamtjahr 2021: 8 Abschlüsse) ermittelt werden. In Summe wurden in den ersten sechs Monaten 37 Mietvertragsabschlüsse ermittelt. Zum Vergleich: Zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres wurden bereits 51 Abschlüsse analysiert. Weiterhin Hauptumsatztreiber ist der Sektor der Öffentlichen Verwaltung mit einer Vermietungsleistung von rund 22.395 m² Bürofläche.

Ein Großabschluss über 10.000 m².

Im 1. Halbjahr 2022 konnte auf dem Bonner Bürovermietungsmarkt lediglich ein Großabschluss über 10.000 m² Bürofläche gezählt werden. Wie in den vergangenen Jahren bei Abschlüssen dieser Größenordnung üblich, wurde auch dieser durch einen Öffentlichen Nutzer mit rund 18.700 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche realisiert und entspricht bezogen auf die ermittelte Vermietungsleistung der ersten sechs Monate bereits einem Marktanteil von rund 51,14 Prozent. Die Liegenschaft befindet sich in der Friedrich-Ebert-Allee 114-116 und ist dem Teilmarkt Bundesviertel zuzuordnen. Erwähnenswert ist, dass im Laufe des 1. Halbjahres ein Mietvertrag mit rund 30.000 m² Bürofläche im Büroobjekt Friedrich-Ebert-Allee 71-77, erfolgreich verlängert wurde. Diese Transaktion kann gemäß gif-Definition allerdings nicht bei der Erhebung der Marktzahlen berücksichtigt werden.

Umsatz.

36.564 m²

37 Mietvertragsabschlüsse

Großvermietungen.

Der Marktanteil der Grobanmietung beläuft sich mit nur einem Abschluss auf circa 51,14 Prozent (18.700 m² vermittelte Bürofläche).

Der Büromarkt.

Büromieten.

Durchschnittsmiete: 12,58 EUR/ m²

Höchstmiete: 20,50 EUR/ m²

Spitzenmiete: 17,95 EUR/ m²

Nachfrage.

Die Nachfrage wird weiterhin durch den geringen Leerstand ausgebremst!

Kein Abschluss zwischen 5.000 m² und 10.000 m².

Anders als in den zurückliegenden Betrachtungszeiträumen konnte in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 kein Mietvertragsabschluss innerhalb der Größenordnung 5.000 m² bis 10.000 m² ermittelt werden. Dies spiegelt sinnbildlich die derzeitigen Aktivitäten der Öffentlichen Verwaltung wider. Diese ist zwar auch im laufenden Jahr bisher Hauptabnehmer von Büroflächen des Bonner Bürovermietungsmarktes, jedoch ist eine deutliche Reduzierung der Neuanfragen zu beobachten. Die Vermietungsergebnisse der vergangenen Jahre zeigen die Abhängigkeit des Büromarktes der Bundesstadt Bonn von Vermietungsleistungen der Öffentliche Nutzer auch innerhalb des zuvor genannten Größensegments. Nur wenige Unternehmen aus der freien Wirtschaft haben in der Vergangenheit Flächen für 250 bis 500 Mitarbeiter angemietet.

Rückgang der Nachfrage im Bereich 2.000 m² bis 5.000 m².

Ebenso schwierig gestaltet sich die Bürosuche für Unternehmen mit einem Flächenbedarf zwischen 2.000 m² und 5.000 m² Bürofläche. Zum einen steht durch die erneute Verringerung der Leerstandsquote so wenig qualitative Fläche mit kurzfristigem Bezugszeitpunkt wie lange nicht mehr zur Verfügung und zum anderen führt dieses äußerst geringe Angebot dazu, dass der Bonner Bürovermietungsmarkt für Unternehmen außerhalb der Bonner Stadtgrenze schlichtweg nicht attraktiv genug ist. Der Großteil der Vermietungsleistungen der vergangenen Jahre innerhalb dieser Größenordnung waren fast ausschließlich Öffentliche Nutzer oder Unternehmen, die bereits in Bonn ansässig waren. Zuzüge von Unternehmen aus anderen Städten gab es nur in wenigen Fällen. Um genau diesen Nutzern hinsichtlich des Standortes aber eine attraktive Alternative zu bieten, muss das Angebot deutlich verbessert werden. In Summe konnten im 1. Halbjahr 2022 drei Abschlüsse in diesem Größensegment ermittelt werden. Diese Abschlüsse entsprechen einer Vermietungsleistung von circa 7.155 m² und einem Marktanteil von 19,57 Prozent. Um die gleiche Anzahl an Abschlüssen aus dem Gesamtjahr 2021 zu erzielen, fehlen derzeit noch zwei weitere Anmietungen (2021: 5 Abschlüsse).

Öffentliche Verwaltung	Bundesviertel	18.700 m ²	Bestand
Öffentliche Verwaltung	Beuel	2.913 m ²	Neubau
Dienstleistungen	Bad Godesberg-Zentrum	2.151 m ²	Bestand
Medien und Werbung	Nordstadt	2.091 m ²	Bestand

Der Büromarkt.

Größenordnung bis 500 m² weiterhin sehr dynamisch.

Auch im 1. Halbjahr waren Suchende in der Größenordnung bis 500 m² sehr umtriebig und bilden quantitativ das Fundament des Marktgeschehens auf dem Bonner Bürovermietungsmarkt. Insgesamt konnten innerhalb dieses Größensegments 30 Mietvertragsabschlüsse ermittelt werden. Qualitativ betrachtet verfügt diese Größenordnung allerdings lediglich über einen Marktanteil von circa 21,57 Prozent (7.887 m² vermittelte Bürofläche). Bleibt die derzeitige Anfrage auf einem vergleichbaren Niveau, so ist mit einem vergleichbaren Ergebnis wie in den vergangenen Jahren zu rechnen. Es ist zu beobachten, dass suchende Unternehmen dieser Größe vermehrt Wert auf neuere, moderne Bürostandorte legen. Und eben genau diese Anforderung kann der Bonner Bürovermietungsmarkt aufgrund des knappen Angebots qualitativer Flächen bis 500 m² derzeit nur sehr schwer erfüllen.

Auf der Suche nach dem „idealen“ Grundriss.

Neben der kritischen Leerstandsquote treibt die jeweiligen EntscheiderInnen derzeit die Frage nach dem idealen und zukunftsfähigen Bürogrundriss umher. Wie sieht die perfekte Aufteilung aus, um auch für zukünftige Herausforderungen und Entwicklungen bestmöglich aufgestellt zu sein? Spätestens, wenn es um konkrete Mietvertragsverhandlungen einer vermeintlich geeigneten Mietfläche geht, reagieren viele Unternehmen derzeit sehr verhalten. Vor der Corona-Pandemie entwickelten sich in fast allen Branchen die vorher gesetzten, klassischen Zellenstrukturen hin zu offenen Arbeitswelten. Doch spätestens seit eben dieser Pandemie und den damit einhergehenden Beschränkungen bevorzugen viele AnsprechpartnerInnen gemischte Grundrisse mit Rückzugsorten sowie der Möglichkeit, Projektteams bei Bedarf räumlich separieren zu können. Zudem stellt sich die Frage nach der künftigen Homeoffice-Quote. Die wenigsten NutzerInnen setzen derzeit wieder auf eine 100 prozentige Büroquote. Vielmehr werden vermehrt hybride Arbeitsmodelle mit zwei bis drei Tagen Homeoffice angeboten.

Nachfrage.

Anmietungen bis 500 m² bleiben qualitatives Fundament des Büromarktes.

Nachfrage.

Eine deutlich höhere Beratungsleistung der Maklerhäuser ist im aktuellen Marktumfeld gefragt.

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m ²	Spitzenmiete/ m ²	Höchstmiete/ m ²	Laufzeit
bis 500	7.887	21,57 %	30	11,52 €	14,95 €	20,50 €	4
501-1.000	2.822	7,72 %	3	11,90 €	13,50 €	16,50 €	5
1.001-2.000	-	-	-	-	-	-	-
2.001-5.000	7.155	19,57 %	3	13,96 €	14,70 €	16,90 €	11
über 5.000	18.700	51,14 %	1	15,00 €	-	15,00 €	15
Gesamt	36.564	100,00 %	37				

Leerstand.

Leerstand.

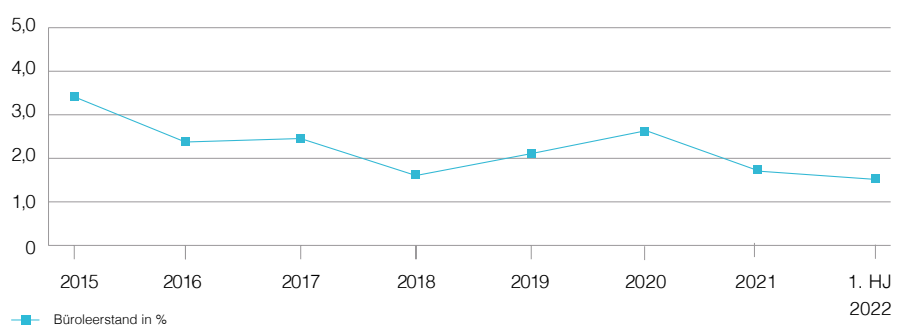
67.930 m²
ca. 1,69 %

Leerstand rauscht weiter ab.

Neben den aktuellen und bereits sehr einnehmenden Herausforderungen der suchenden Unternehmen (Neugestaltung von Arbeitswelten, Neuausrichtungen/ Home-office-Quote etc.) sorgt die stetig kritische Leerstandsquote für ernüchternde Erfahrungen im Suchprozess für neue Büroräume. Insgesamt stehen interessierten Büronutzern derzeit lediglich rund 67.930 m² Bürofläche für einen kurzfristigen Bezug zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des Gesamtbestandes an Büroflächen auf dem Bonner Büroimmobilienmarkt, resultiert hieraus eine Leerstandsquote von nur noch 1,69 Prozent. Dieser Wert ist nach dem Jahr 2018 (1,60 Prozent) der zweitniedrigste Wert der Leerstandsquote der vergangenen zehn Jahre.

Hauptgründe für den geringen Leerstand sind insbesondere die guten Vermietungsleistungen der Vorjahre. Viele Neubauprojekte wurden in den vergangenen Jahren bereits vor dem ersten Spatenstich vollvermietet, sodass aus diesen Projekten kein neues und adäquates Angebot generiert werden konnte. Weiterhin haben die beiden Hauptabnehmer des Bonner Bürovermietungsmarktes, die BlmA und die Universität Bonn viele Leerstände, die beispielsweise durch die Rückgabe von Flächen der Postbank – auf Grund des Umzugs in den Neuen Kanzlerplatz – oder der Deutschen Telekom – Konsolidierung im eigenen Flächenbestand entstanden sind, unmittelbar wieder angemietet.

Mit einer deutlichen Entspannung der Leerstandsquote ist in den kommenden zwei Jahren zunächst nicht zu kalkulieren. Auf Grund der aktuellen, sich kurzfristig veränderlichen Bau- und Materialpreislage werden Projektentwickler in Bonn (noch) deutlich zurückhaltender spekulative Neubauprojekte anstoßen.



Branchen.

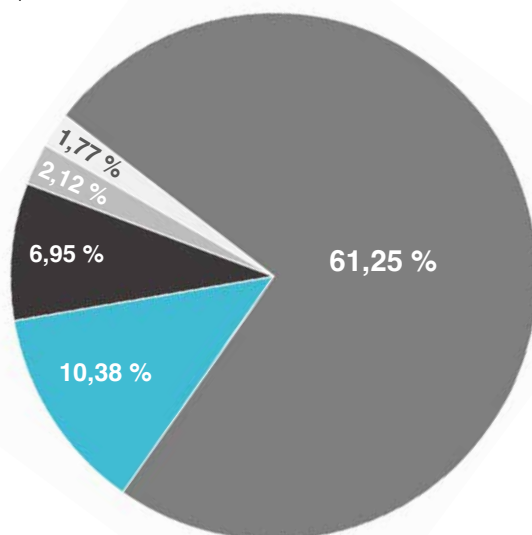
Branchenverteilung - TOP 3.

Auch im 1. Halbjahr 2022 bildet die Öffentliche Verwaltung weiterhin die tragende Säule des Bonner Vermietungsgeschehens. Insgesamt sicherten sich Nutzer dieser Branche rund 22.395 m² Bürofläche durch neu abgeschlossene Mietverträge. Dies entspricht einem Marktanteil von knapp 61,25 Prozent. Die Anzahl der Abschlüsse dieser Branche beläuft sich auf fünf Mietverträge.

Mit deutlichem Abstand und einer Vermietungsleistung in Höhe von 3.794 m² (Marktanteil: 10,38 Prozent) belegt die Dienstleistungsbranche den zweiten Platz. Insgesamt können neun Mietvertragsabschlüsse dieser Branche zugeschrieben werden. Den größten Einzeldeal innerhalb der Branche konnte sich ein Nutzer mit rund 2.151 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche im Teilmarkt Bad Godesberg-Zentrum sichern.

Schlusslicht der TOP 3 bilden Unternehmen aus dem Bereich Medien/Werbung. Insgesamt konnte hier bei einem Marktanteil von 6,95 Prozent eine Vermietungsleistung von rund 2.541 m² Bürofläche ermittelt werden. Damit rückt die Branche erstmals seit unserer Datenerhebung für den Bonner Standort im Jahre 2013 in das Ranking der umsatzstärksten Branchen. Hauptverantwortlich für das Vermietungsergebnis ist eine Vermietung mit knapp über 2.000 m² vermittelter Bürofläche im Bonner Norden.

Im weiteren Verlauf des Jahres 2022 wird sich die Verteilung der Branchen allerdings voraussichtlich noch verändern, da sich verschiedene Großanmietungen derzeit in finalen Anmietungsgesprächen befinden.



Ranking.

Die Öffentliche Verwaltung ist weiterhin Umsatztreiber. Der Marktanteil beläuft sich auf circa 61,25 Prozent.

Gefragteste Branche.

1. Öffentliche Verwaltung	22.395 m ²
2. Dienstleistungen	3.794 m ²
3. Medien/ Werbung	2.541 m ²
4. Beratung	776 m ²
5. Verbände/ Vereine	646 m ²

Teilmärkte



Lage-Ranking

Nutzer fokussieren sich weiterhin auf Standorte mit guter Erreichbarkeit und City-Nähe.

Das Bundesviertel ist stärkster Teilmarkt.

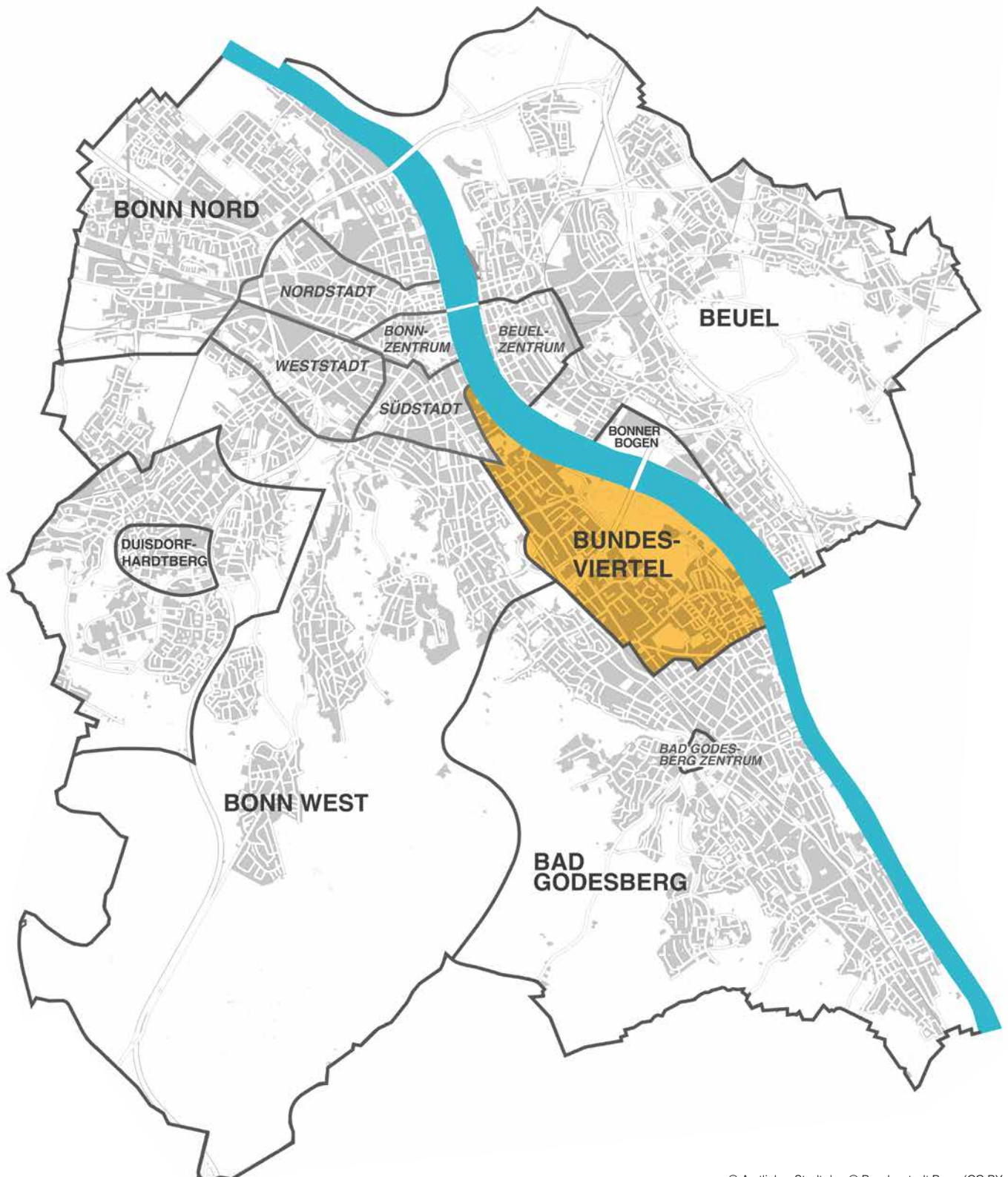
Wie auch in den vergangenen Jahren setzt sich auch im 1. Halbjahr das jährliche Wechselspiel der beiden TOP-Teilmärkte des Bonner Büromarktes, das Bundesviertel und die City-Lage, weiter fort. Stärkster Teilmarkt der ersten sechs Monate ist das Bonner Bundesviertel. In Summe konnte hier eine Vermietungsleistung von circa 20.960 m² vermittelte Bürofläche ermittelt werden. Dies entspricht einem Marktanteil von rund 57,32 Prozent. Hauptverantwortlich für dieses starke Halbjahresergebnis war die einzige, ermittelte Großvermietung mit rund 18.700 m² durch einen Öffentlichen Nutzer, die bereits einen Anteil von 89,22 Prozent der erzielten Vermietungsleistung dieses Teilmarktes ausmacht. Die City-Lage (Zentrum, Nordstadt, Weststadt und Südstadt) belegt mit einer Vermietungsleistung von 4.471 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche und einem Marktanteil von 12,22 Prozent mit doch deutlichem Abstand den zweiten Platz unseres Rankings.

Auf Platz 3 folgt Bad Godesberg. Hier konnten rund 4.370 m² Bürofläche (Marktanteil: 11,95 Prozent) ermittelt werden. In Summe wurden fünf Mietvertragsabschlüsse ermittelt. Größte Einzelvermietung innerhalb des Teilmarktes war eine Anmietung in Zentrumslage mit circa 2.151 m² Bürofläche durch ein Dienstleistungsunternehmen.

Teilmarkt	Vermietungsleistung	Leerstand	Marktanteil	Anzahl Verträge	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Bonn Zentrum	1.241 m ²	2.577 m ²	3,39 %	6	13,50 €	12,00 €
Nordstadt	2.980 m ²	2.513 m ²	8,15 %	4	12,83 €	12,34 €
Südstadt	250 m ²	813 m ²	0,68 %	1	16,50 €	12,00 €
Weststadt	-	689 m ²	-	0	14,00 €	-
City-Lage	4.471 m²	6.592 m²	12,22 %			
Bad Godesberg	2.219 m ²	10.812 m ²	6,07 %	7	11,83 €	12,05 €
Bad Godesberg-Zentrum	2.151 m ²	824 m ²	5,88 %	1	10,25 €	12,50 €
Beuel	3.336 m ²	3.395 m ²	9,12 %	3	9,90 €	15,80 €
Beuel-Zentrum	810 m ²	1.701 m ²	2,22 %	2	14,50 €	13,33 €
Bonner Bogen	163 m ²	12.875 m ²	0,45 %	1	17,50 €	17,50 €
Bundesviertel	20.960 m²	16.532 m²	57,32 %	7	14,24 €	11,74 €
Duisdorf/Hardtberg	1.004 m ²	461 m ²	2,75 %	2	7,75 €	9,00 €
Duisdorf	-	6.858 m ²	-	0	11,33 €	-
Bonn Nord	490 m ²	4.787 m ²	1,34 %	1	9,92 €	13,00 €
Bonn West	960 m ²	3.093 m ²	2,63 %	2	10,28 €	13,18 €
Gesamt	36.564 m²	67.930 m²	100,00 %			



Standorte



© Amtlicher Stadtplan © Bundesstadt Bonn (CC BY 4.0)

Bau.

Baugeschehen.

ca. 162.833 m²
Bürofläche im Bau

Fertigstellungen.

ca. 18.000 m²
Soenneckenstraße/ Lievelingsweg
 ca. 2.500 m²
Haus 2&3, Neuer Kanzlerplatz
 ca. 13.000 m²
Godesberger Allee 20
 ca. 2.500 m²

Fertigstellungen vorhanden - Verfügbarkeiten kaum.

Im Laufe des 1. Halbjahres 2022 wurden mit den Büroimmobilien an der Soenneckenstraße/ Lievelingsweg (ca. 2.500 m²) sowie an der Godesberger Allee 20 – beide rund 2.500 m² groß - zwei Neubauprojekte vollständig fertiggestellt. Innerhalb des Leuchtturmprojektes Neuer Kanzlerplatz wurden die Häuser 2 & 3 mit rund 13.000 m² Mietfläche final hergerichtet und bereits durch die Deutsche Bank/ Postbank sowie der Gastronomiebetriebe bezogen. Aus den Fertigstellungen resultieren lediglich 1.025 m² Angebotsfläche. Alle weiteren Flächen der Fertigstellungen waren bereits frühzeitig mietvertraglich an die neuen Nutzer vergeben.

Bei den sich im Bau befindlichen Projekten steht von circa 162.833 m² Bautätigkeit rund 63.000 m² Mietfläche für eine Anmietung zur Verfügung. Die betreffenden Projekte sollen, so der aktuelle Stand, im Laufe des Jahres 2022 oder im Jahr 2023 bezugsfertig sein.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
Fraunhoferstraße/Justus-von-Liebig-Straße	Dransdorf	Im Bau	2022	10.450 m ²	100 %
Mainzer Straße 34/Südspitze	Bad Godesberg	Im Bau	2022	3.600 m ²	100 %
Neuer Kanzlerplatz	Bundesviertel	Im Bau	2022	66.000 m ²	99 %
V2 Offices	Beuel	Im Bau	2022	6.570 m ²	50 %
Greengate	Bundesviertel	Im Bau	2022	17.000 m ²	40 %
Summe 2022				103.620 m²	
Soenneckenstraße 8	Nordstadt	In Planung	2023	6.100 m ²	0 %
West.Side Office	Nordstadt	Im Bau	2023	29.213 m ²	54 %
N/A	Bundesviertel	Im Bau	2023	3.900 m ²	100 %
gooneforty	Bundesviertel	Im Bau	2023	6.000 m ²	0 %
The Loop	Bundesviertel	Im Bau	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 %
Rhein-Palais-Bonner-Bogen 2./3. BA	Bonner Bogen	Im Bau	2023	28.700 m ²	0 %
N/A	Endenich	In Planung	2023	9.000 m ²	0 %
Summe 2023				105.213 m²	
Green Canyon	Bundesviertel	In Planung	2024	17.500 m ²	0 %
Godesberger Allee 40-42	Bundesviertel	In Planung	2024	10.000 m ²	0 %
Bonner Flagge	Graurheindorf	In Planung	2024	13.000 m ²	0 %
N/A	Bad Godesberg	In Planung	2024	10.500 m ²	0 %
Summe 2024				51.000 m²	

Aussichten für das Jahr 2022.

Das Gesamtjahresergebnis 2022 wird sehr stark durch die Vermietungsaktivitäten des 2. Halbjahres beeinflusst werden. Die Zeichen dafür stehen zunächst positiv, da bereits zu Beginn des 3. Quartals mit einem Großabschluss von rund 12.000 m² kalkuliert werden kann. Darüber hinaus sind weitere Großanfragen auf dem Markt aktiv, die in den Vorjahren angestoßen wurden und bei denen mit Mietvertragsabschlüssen bis Ende des Jahres 2022 gerechnet werden kann. Können diese Mietvertragsabschlüsse realisiert werden, so ist eine Gesamtvermietungsleistung zwischen 90.000 m² bis 100.000 m² weiterhin realisierbar. Diese liegt dann zwar immer noch unterhalb des Durchschnittes von 114.442 m² der letzten fünf Jahre, wäre unter Berücksichtigung aller aktuellen globalen Verunsicherungen und den markteigenen Herausforderungen dennoch ein positives Signal.

Innerhalb der ersten sechs Monate des Jahres 2022 war eine zurückhaltende Nachfrage der BlmA zu verzeichnen. Es ist damit zu rechnen, dass die Ende 2021 neu gewählte Spitze des Bundesfinanzministeriums die hohe Anmietungsaktivität der BlmA der vergangenen Jahre in Bonn aktuell prüft und zudem erkundet, ob aktuelle oder alte Gesuche von öffentlichen Nutzern, im Sinne des Bundeshaushaltes, in bundeseigenen Immobilien untergebracht werden können. Ob das Ergebnis dieser Prüfung im 2. Halbjahr zu einem aktiveren Anfrageverhalten der BlmA führt, bleibt abzuwarten.

Auch die Aktivität innerhalb des Größensegments bis 1.000 m² wird das Marktgeschehen weiter beeinflussen. In den ersten sechs Monaten war diese stetig hoch und sorgte schon in den vergangenen Jahren für eine gute Basis des Vermietungsgeschehens. Flächenabnahmen ab 1.000 m² können meist nur mit neu auf dem Markt auftretendem Flächenangebot realisiert werden. In dieser Größenordnung steht derzeit das geringste Flächenangebot zur Verfügung – suchende Unternehmen befinden sich daher in starker Abhängigkeit zu neuen Vakanzen im Laufe der kommenden sechs Monate.

Die Durchschnittsmiete wird sich im Laufe des Jahres wieder nach oben korrigieren, da das aktuelle Marktangebot in den meisten Fällen zu einem Mietpreis oberhalb der Durchschnittsmiete angeboten wird. Darüber hinaus ist mit Mietvertragsabschlüssen in Neubauprojekten zu rechnen, die innerhalb der nächsten neun Monate bezugsfertig sind. Daraus resultierend ist mit einem Anstieg der Höchst- und Spitzenmieten zu rechnen. Mit einer Entspannung der Leerstandsquote ist indes nicht zu rechnen. Diese wird sich auch zu Ende des Jahres unterhalb der 2,0-Prozentgrenze bewegen.

Prognose 2022.

~ 90.000 m² -100.000 m²
Flächenumsatz →

Sinkender
Leerstand ↓

Steigendes
Mietniveau ↗

Kaum Fertigstellungen
ohne Verfügbarkeit →

Flächenknappheit
spitzt sich zu !!!

Service.

Kontakt.

Sprechen Sie uns
gerne hierzu an:

0228 286 540 35

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 sich konsequent am Markt orientiert. Das gilt für jede Phase, in der sich Ihre Immobilie befindet, für jede Assetklasse und Eigentümerstruktur. Der Aufbau lokaler Marktcompetenz 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 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 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, Unvollständigkeits oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

LARBIG & MORTAG



Spezialisten für Gewerbeimmobilien.

0228 286 540 35



Leverkusen.



Köln.



Bonn.



*Jetzt mehr
erfahren!*

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