

Büromarktbericht Bonn 2022.

Vorwort.

Wie sieht Larbig & Mortag den Bonner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

wenn ich persönlich das Wort des Jahres 2022 aussuchen könnte, würde meine Entscheidung vermutlich auf den Begriff „Ungewissheit“ fallen. Von dieser war zu Beginn des Jahres 2022 allerdings nur wenig zu spüren – gefühlt befreite sich die Gesellschaft und auch der Bonner Büromarkt immer mehr aus den Fesseln der Corona-Pandemie, als der russische Angriffskrieg auf die Ukraine eskalierte. Die damit zusammenhängenden Preise im Energie- und Baustoffsektor entwickelten sich, gepaart mit der immer weiter steigenden Inflation und der massiven Steigerung der Zinskosten, temporeich zur Multikrise. Die Ungewissheit der Entscheidungsträger, wie sich die Märkte, die Gesellschaft und alle damit verbundenen Kennzahlen entwickeln, war unmittelbar zu spüren.

Zum 1. Halbjahr war diese Entwicklung auch deutlich in den Zahlen des Bonner Büroimmobilienmarktes zu erkennen. Neben einer zurückhaltenden Flächenabnahme zeichnete sich zudem ab, dass die in den vergangenen Jahren positive Entwicklung der Mietpreisdaten, in der Form nicht weiter gehen wird. Auf der EXPO REAL war das Stichwort „Ungewissheit“ allgegenwärtig und viele Marktteilnehmer prophezeiten den deutschen Büromärkten eine zurückhaltende Entwicklung.

Der Bonner Büroimmobilienmarkt und dessen Teilnehmer krämpelten im Verlauf des zweiten Halbjahres sprichwörtlich die „Ärmel hoch“ und boten der sich zuspitzenden Multikrise energisch die Stirn. Auch im Jahr 2022 präsentierte sich der Büromarkt der Beethovenstadt also erneut krisenfest. Das bleibt neben lokalen Investoren auch bei internationalen Investoren nicht unbemerkt. Sobald die Balance zwischen Finanzierungskosten und Kaufpreisen wieder geschaffen werden kann, werden wir in Bonn sicherlich neue Marktteilnehmer auf der Vermieterseite begrüßen können.

Zu meinem persönlichen Wort des Jahres 2022 gesellten sich im vergangenen Jahr noch die Schlagwörter ESG, „Cradle to Cradle“ und Nebenkostenanpassung. Auch diese Entwicklungen thematisieren wir in unserem Büromarktbericht.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen und stehen Ihnen für Fragen rund um die gewerblich genutzte Immobilie zur Verfügung.



Hendrik Heßlenberg.

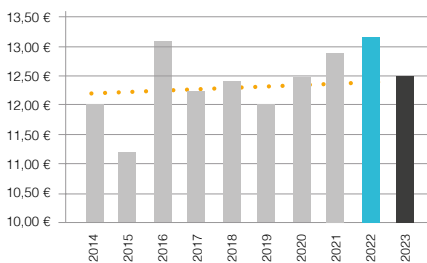
Geschäftsführer

Larbig & Mortag Immobilien Bonn GmbH

Überblick.

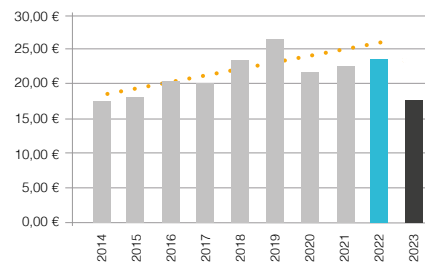
Kurzübersicht des gesamten Jahres 2022.

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



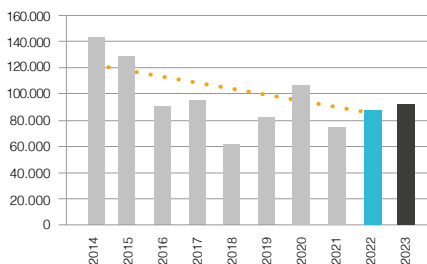
13,18 €/ m²
+ 1,46 %*

Spitzenmieten in EUR/ m².



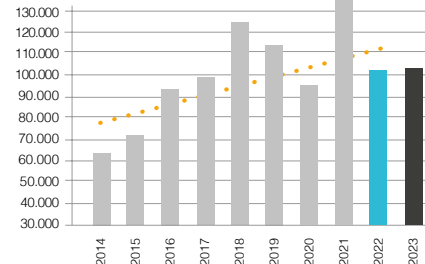
24,12 €/ m²
+ 7,06 %*

Leerstand in m².



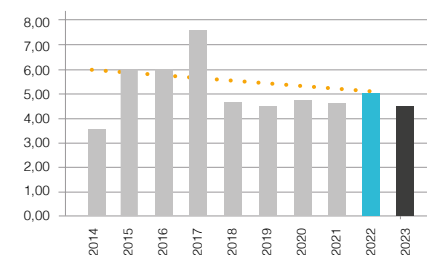
88.355 m²
- 17,74 %*

Vermietungsleistung in m².



101.536 m²
- 27,92 %*

Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



5,0 Jahre
+ 8,23 %*

Fakten.

Flächen:

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Gesamtbestand (ca.) | 4.010.000 m ² |
| Flächenumsatz | 101.536 m ² |
| Leerstand | 88.355 m ² |
| Leerstandsquote | 2,20 % |
| Flächen im Bau | 163.118 m ² |
| Fertigstellung | 21.600 m ² |

Preise:

| | |
|--------------------------------|---------------------------|
| Höchstmiete | 31,66 EUR/ m ² |
| Spitzenmiete | 24,12 EUR/ m ² |
| Durchschnittsmiete | 13,18 EUR/ m ² |
| Nebenkostendurchschnitt | 3,30 EUR/ m ² |
| Anzahl der Abschlüsse | 88 |
| Laufzeiten | 5,0 Jahre |

Top-Deals:

| | |
|---|-----------------------|
| Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | 23.000 m ² |
| Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | 18.700 m ² |
| Rheinische Friedrich-Wilhelms Universität Bonn | 11.805 m ² |

Branchen

| | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 1. Öffentliche Verwaltung | 57,14 % - 58.019 m ² |
| 2. Wissenschaft/ Bildung | 14,32 % - 14.536 m ² |
| 3. Dienstleistungen | 6,47 % - 6.567 m ² |

Lagen:

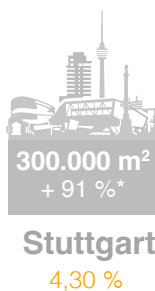
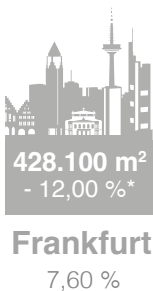
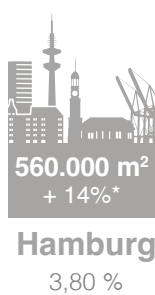
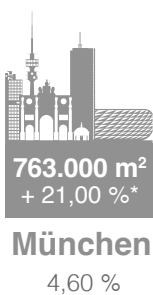
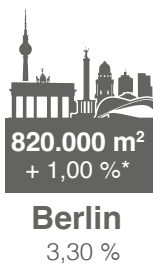
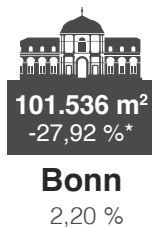
| | |
|------------------------------|---------------------------------|
| 1. Bundesviertel | 56,95 % - 57.824 m ² |
| 2. Citylage | 19,55 % - 19.846 m ² |
| 3. Bonn-Bad Godesberg | 9,92 % - 10.074 m ² |

*Veränderung zum Vorjahr

■ Prognose

Städtevergleich.

Flächenumsatz in m² und Leerstandsquote in %.

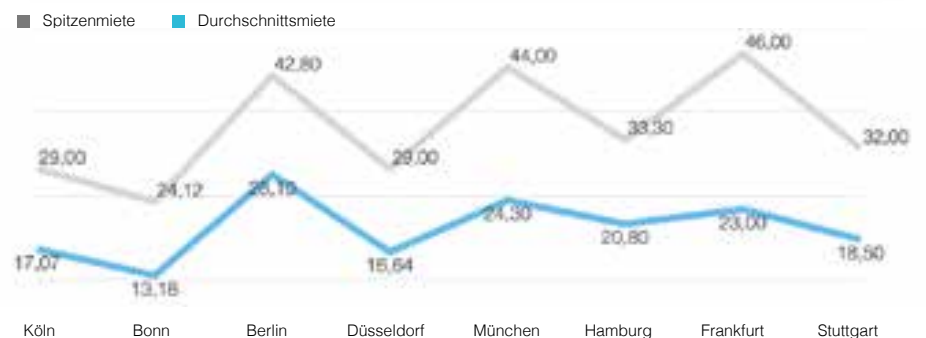


Bonner Büroimmobilienmarkt gewinnt weiter an Bedeutung.

Im Vergleich zu den deutschen TOP 7 Büromärkten verzeichnet die Bundesstadt Bonn den wohl größten Rückgang der Gesamtvermietungsleistung im Jahr 2022. Diese Aussage spiegelt jedoch nicht die grundsätzliche Stabilität des Büromarktes der Beethovenstadt wieder. Auch in den krisenbetroffenen Vorjahren hat der Bonner Büroimmobilienmarkt gute Ergebnisse erzielt – die TOP 7 Städte hingegen erfuhr deutlich größere Rückgänge der Vermietungsleistungen durch äußere Einflüsse. Im Jahr 2021 bildete die Vermietungsleistung in Bonn sogar das Rekordergebnis der vergangenen neun Jahre. Dadurch fällt die Differenz der Vermietungsleistungen aus 2021 zu 2022 natürlich deutlich erkennbarer aus. In Bonn wurden zu Zeiten der Corona-Pandemie und auch zu Zeiten der Multikrisen immer Vermietungsergebnisse im Bereich des 5-Jahresdurchschnittes erzielt (ca 114.000 m²), das ist ein Ausrufezeichen des Bonner Büroimmobilienmarktes.

Im Bereich der Leerstandsquote ist und bleibt der Markt in Bonn „Spitzenreiter“. Kein Büromarkt der TOP 7 Märkte befindet sich im Bereich der Leerstandsquote in ähnlichen Regionen. Die Beständigkeit des Bonner Büromarktes sorgt für neues und hohes Interesse auf Seiten nationaler und internationaler Investoren, die in Bonn bisher noch nicht vertreten sind.

Spitzen- und Durchschnittsmiete in EUR/ m².



* Flächenumsatz - Vergleich zum Vorjahr

■ Leerstandsquote Q3 2022



Der Büromarkt.

Ein gutes Vermietungsergebnis in Bonn.

Der Bonner Bürovermietungsmarkt trifft mit einer Vermietungsleistung von circa 101.536 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche die durch Larbig & Mortag Immobilien aufgestellte Prognose zum Jahresbeginn 2022. Im Vergleich zum Gesamtjahr 2021 (140.871 m²) ist jedoch ein Rückgang um knapp 40.000 m² Bürofläche zu verzeichnen. Weiterhin tragende Säule des Bonner Bürovermietungsmarktes ist die Öffentliche Verwaltung, meist in Form der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA). Öffentliche Nutzer konnten sich rund 58.019 m² Bürofläche mietvertraglich sichern. Dies entspricht bereits einem Anteil i.H.v. 57,14 Prozent des gesamten Marktgeschehens. Auch die Branche Wissenschaft/Bildung macht mit rund 14.536 m² Bürofläche (Marktanteil: 14,32 Prozent) bereits einen Großteil des Gesamtmarktes aus. Insgesamt wurden 88 Mietvertragsabschlüsse auf dem Bonner Büromarkt ermittelt und analysiert (2021: 96 Abschlüsse). Die Durchschnittsmiete entwickelt sich mit circa 13,18 EUR/ m² leicht aufwärts (2021: 12,99 EUR/ m²). Diese Entwicklung bestätigt das beobachtete Suchverhalten der Nutzer in den vergangenen Betrachtungszeiträumen und zeigt, dass Mietflächen deutlich unterhalb der 10-Euro-Marke nur noch für Interimsanmietungen oder in weniger beliebten Teilmärkten angemietet werden. Die Höchst- und Spitzenmieten nehmen im Vergleich zum Vorjahr merklich zu. Die Höchstmiete wurde in einer Liegenschaft im Bundesviertel mit 31,66 EUR/ m² abgeschlossen (2020: 24,00 EUR/ m²). Die Spitzenmiete mit 24,12 EUR/ m² (2020: 22,53 EUR/ m²) resultiert aus Abschlüssen in den Teilmärkten Bundesviertel, Bonner Bogen und Bonn-Beuel.

Mehr Abschlüsse über 10.000 m².

Im Gesamtjahr 2022 wurden auf dem Bonner Bürovermietungsmarkt vier Großabschlüsse über 10.000 m² Bürofläche abgeschlossen. Damit wurde im Gesamtjahr eine Anmietung mehr als im Vorjahr innerhalb der Größenordnung ermittelt. Die größte Einzelvermietung wurde durch die BlmA für einen Nutzer mit rund 23.000 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche im Objekt Friedrich-Ebert-Allee 38-40 durchgeführt. Auch die zweitgrößte Flächenabnahme tätigte die BlmA durch die Anmietung eines weiteren Objekts auf der Friedrich-Ebert-Allee mit rund 18.700 m² Bürofläche für einen Nutzer der öffentlichen Hand. Ein Großabschluss mit circa 11.805 m² wurde durch die Rheinische Friedrich-Wilhelms Universität Bonn im Objekt Am Propsthof 49 in der Bonner Weststadt ermittelt. Mit circa 11.024 m² Bürofläche schloss die BlmA zu Ende des Jahres noch einen weiteren Großdeal in einer Büroimmobilie an der B9 ab.

Umsatz.

101.536 m²

Bonner Vermietungsergebnis liegt im prognostizierten Bereich.

Großvermietungen.

Die Großanmietungen bilden bereits einen Marktanteil von 63,55 Prozent.

Der Büromarkt.

Büromieten.

Durchschnittsmiete: 13,18 EUR/ m²

Höchstmiete: 31,66 EUR/ m²

Spitzenmiete: 24,12 EUR/ m²

Nachfrage.

Größere Unternehmen agieren
überwiegend äußerst vorsichtig.

Nachfrage von 2.000 m² bis 5.000 m² bleibt stabil.

Die Nachfrage an Büroflächen in der Größenordnung zwischen 2.000 m² und 5.000 m² war auch in 2022 vorhanden. So haben sich Nutzer dieser Größe rund 10.901 m² Bürofläche mietvertraglich gesichert. In Summe wurden vier Abschlüsse ermittelt. Somit ist die Anzahl der Abschlüsse mit dem Vorjahresergebnis in etwa vergleichbar (2021: 5 Abschlüsse). Die größte Anmietung wurde durch die HIT Handelsgruppe im Neubauprojekt Rhein-Palais-Bonner-Bogen durchgeführt. Der Nutzer wird zukünftig die Zentrale der Handelsgruppe auf circa 3.700 m² Bürofläche am Bonner Bogen abbilden. Aufgrund der derzeitigen Ungewissheit hinsichtlich der politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen der nächsten Monate, haben viele Suchende die aktuellen Mietverträge nochmals mit kurzen Laufzeiten verlängert, um diese Entwicklungen abzuwarten oder Möglichkeiten mit den Bestandsvermietern erarbeitet, wie Wünsche in Richtung moderner Arbeitswelten auch in den aktuell genutzten Flächen abgebildet werden können.

Ab 5.000 m² herrscht Zurückhaltung.

Traditionell sind Unternehmen mit einem Flächenbedarf bis 500 m² sehr aktiv. So auch im Laufe des Jahres 2022. Insgesamt konnten 65 Mietvertragsabschlüsse (2021: 68 Abschlüsse) innerhalb dieser Größenordnung erfasst werden. Unter Berücksichtigung der in Summe ermittelten 88 Mietvertragsabschlüsse des Gesamtjahres, entspricht dies einem Marktanteil von rund 73,86 Prozent. Qualitativ wurde mit einer Vermietungsleistung von circa 13.122 m² dadurch jedoch lediglich ein Marktanteil von 12,92 Prozent ermittelt. Generell agieren Suchende in diesem Größensegment deutlich befreiter als Unternehmen mit einem größeren Flächenbedarf, da Risiken im direkten Vergleich meist geringer sind oder besser eingeschätzt werden können. Dies zeigt, dass ein Bedarf an einer räumlichen Veränderung vorhanden ist, aber die zuvor genannten Negativfaktoren derzeit noch überwiegen. Besonders deutlich wird die Situation im Größensegment zwischen 5.000 m² und 10.000 m². Im Gesamtjahr 2022 wurde keine Anmietung abgeschlossen. Zum Vergleich: Im Vorjahr konnten hier zu Hochzeiten der Corona-Pandemie noch fünf Anmietungen realisiert werden.

| | | | |
|---|---------------|-----------------------|---------|
| Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | Bundesviertel | 23.000 m ² | Bestand |
| Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | Bundesviertel | 18.700 m ² | Bestand |
| Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn | Weststadt | 11.805 m ² | Bestand |
| Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | Bundesviertel | 11.024 m ² | Bestand |
| HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG | Bonner Bogen | 3.746 m ² | Neubau |
| Kultusministerkonferenz Pädagogischer Austauschdienst | Beuel | 2.913 m ² | Neubau |
| QS Qualität und Sicherheit GmbH | Bad Godesberg | 2.200 m ² | Bestand |
| STOTaX GmbH & Co. KG | Nordstadt | 2.091 m ² | Bestand |

Zertifizierung schon heute der entscheidende Faktor bei der Immobilienentscheidung?

In Zeiten von explodierenden Energiekosten und den in 2022 prominenten Begriffen „ESG“ und „Cradle to Cradle“, rückt das Thema Nachhaltigkeit der Bürogebäude deutlich weiter in den Fokus der Entscheidungsträger. War in der jüngeren Vergangenheit noch eine moderne und zeitgemäße Ausstattung ein schlagendes Argument für eine Anmietung auf dem Bonner Büromarkt, so gesellen sich nun Energieverbräuche, moderne Heizungssysteme sowie eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise zu den Hauptkriterien hinzu.

Einhergehend mit diesen Anforderungen stellen sich viele Projektentwickler sowie Eigentümer von Bestandsgebäuden derzeit die Frage, wie die Liegenschaften bestmöglich auf dem Markt platziert werden können. Schnell werden Zertifizierungsmodelle näher beleuchtet. Doch sind diese bei suchenden Unternehmen bereits ausreichend bekannt und können entsprechend eingeordnet werden? Das Bonner Marktecho dazu: Jein! Es kommt ganz auf das suchende Unternehmen an. Während Öffentliche Nutzer bereits gezielt nach Standorten mit einer anerkannten Zertifizierung suchen, um u.a. eine Vergleichbarkeit der zu prüfenden Projekte herstellen zu können, sowie den selbst auferlegten Immobilienanforderungen gerecht zu werden, sind die Bedeutungen sowie die einzelnen Zertifizierer bei Unternehmen aus der freien Marktwirtschaft, die nicht immer über eine inhouse Immobilienabteilung verfügen, noch nicht vollends bekannt. Viel wichtiger sind den jeweiligen Ansprechpartnern die einzelnen Ausstattungsmerkmale und Bauweisen der Büroflächen, die für eine Zertifizierung benötigt werden.

Damit die oft mit hohem Kostenaufwand verbundenen Zertifizierungen den gewünschten Effekt erzielen – nämlich die Bereitschaft der Mieter sich unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit und aufgrund der vorhandenen Zertifizierung für den Standort zu entscheiden und dafür ggf. sogar eine höhere Miete zu akzeptieren – bedarf es zukünftig einem detaillierteren Verständnis im Bezug auf die Zertifizierungsmöglichkeiten. Aufgrund dessen ist es umso wichtiger, dass sich Vermieter wenn, für eine bekannte Zertifizierung entscheiden. Eine im Markt nur wenig bekannte Zertifizierung zu wählen, nur weil diese kostengünstiger ist, kann für den Vermarktungsprozess nicht förderlich sein.

Nachfrage.

Eine kostenintensive Zertifizierung erzielt aktuell noch nicht den gewünschten Effekt.

| Größe in m ² | m ² | Anteil | Anzahl | Ø-Miete/ m ² | Spitzenmiete/ m ² | Höchstmiete/ m ² | NK/ m ² | Laufzeit |
|-------------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------|----------|
| bis 500 | 13.122 | 12,92 % | 65 | 20,50 € | 22,22 € | 12,37 € | 3,10 € | 4 |
| 501-1.000 | 7.337 | 7,23 % | 11 | 20,80 € | 23,50 € | 13,71 € | 3,83 € | 7 |
| 1.001-2.000 | 5.647 | 5,56 % | 4 | 16,50 € | 31,66 € | 18,79 € | 3,11 € | 8 |
| 2.001-5.000 | 10.901 | 10,74 % | 4 | 16,90 € | 20,00 € | 15,48 € | 3,68 € | 11 |
| über 5.000 | 64.529 | 63,55 % | 4 | 17,30 € | 17,70 € | 16,40 € | 3,87 € | 14 |
| Gesamt | 101.536 | 100,00 % | 88 | | | | | |

Leerstand.

Leerstand.

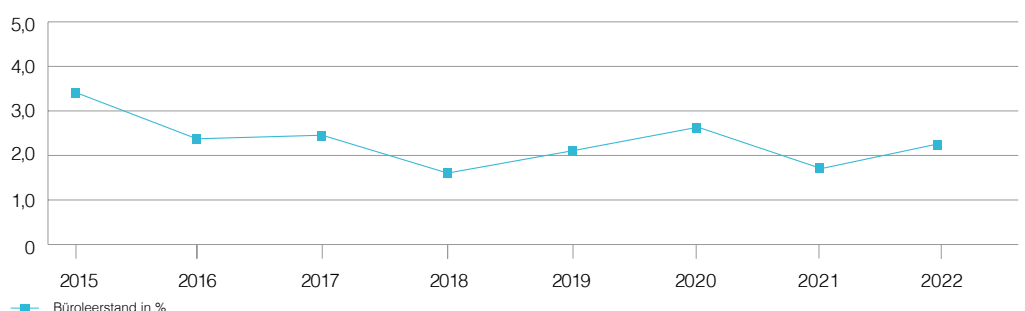
88.355 m²

Ca. 2,20 %

Leerstandsquote erholt sich geringfügig – doch nur auf den ersten Blick.

Die in Bonn traditionell immer sehr geringe Leerstandsquote erholt sich im Laufe des Jahres 2022 etwas und beendet das Gesamtjahr bei 2,20 Prozent. Demnach stehen dem Bonner Bürovermietungsmarkt derzeit circa 88.355 m² Bürofläche zur Verfügung. Doch wie nachhaltig ist diese „Erholung“? In einigen der größeren Leerständen laufen jahresübergreifend intensive Verhandlungen, sodass zu Beginn des Jahres 2023 mit einer erneuten Reduzierung der Leerstandsquote unterhalb der 2,00-Prozent-Marke zu rechnen ist. Die aus anderen Büromärkten bekannten Flächenrückgaben von Mietern haben in Bonn nur wenig bis gar nicht stattgefunden. Weiterhin haben viele Unternehmen ihre Suchen im Laufe des Jahres pausiert, um die Entwicklungen auf den Märkten abzuwarten. Die Notwendigkeit einer räumlichen Veränderung wurde daher lediglich verschoben, sodass eine erhöhte Nachfrage zu verzeichnen sein könnte.

Darüber hinaus wirken sich die weiterhin extrem hohen Baukosten sowie der im Vergleich zu den Vorjahren deutliche Zinsanstieg für Baufinanzierungen den geplanten Realisierungen von Projekten entgegen. Viele Projektentwickler müssen in diesen Zeiten zwingend erste Vorvermietungsquoten erzielen, bevor mit dem eigentlichen Bau der Projekte begonnen werden kann. Dies hat sich auf dem Bonner Bürovermietungsmarkt in der Vergangenheit bereits als zunehmend schwierig erwiesen. Viele Suchende haben schlichtweg zu kurze Vorlaufzeiten, um sich für eine Liegenschaft zu entscheiden, die erst in 12-24 Monaten bezugsfertig ist. Ist der Vorlauf prinzipiell vorhanden, steht der Vorvermietungswunsch der Vermieter und Banken im direkten Konflikt mit der Unsicherheit der Suchenden, sich im aktuellen Marktumfeld und zu einem frühen Zeitpunkt mit einer langen Mietvertragslaufzeit an eine Mietfläche zu binden.

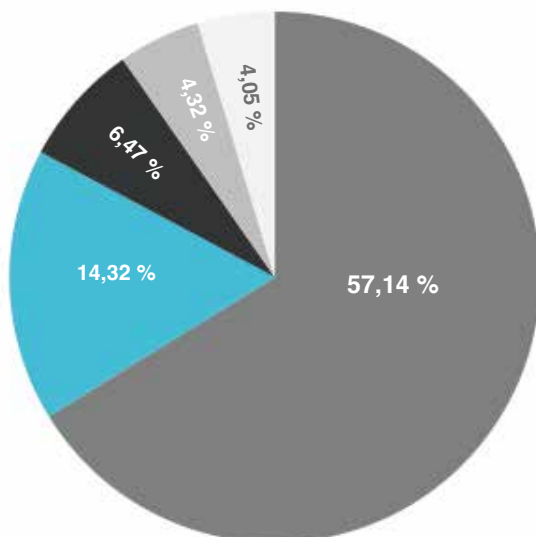


Branchen.

Branchenverteilung – TOP 3.

Wie auch in den Vorjahren bildet die Öffentliche Verwaltung weiterhin das Fundament der erneut guten Vermietungsleistung. Insgesamt sicherten sich Nutzer dieser Branche rund 58.019 m² (Marktanteil: 57,14 Prozent) Bürofläche durch neu abgeschlossene Mietverträge. Interessant zu beobachten ist allerdings die Tatsache, dass im letzten Quartal des Jahres 2022 ausschließlich eine Anmietung durch Öffentliche Nutzer durchgeführt wurde. Dies bestätigt den im Laufe des Jahres verzeichneten Trend, dass die Anfragen durch Nutzer der Öffentlichen Hand in 2022 merklich rückläufig waren. Zwar finden aktuell noch weiterführende Verhandlungen statt, neue Erkundungsverfahren wurden im Jahr 2022 aber nur zurückhaltend angestoßen. Wird die Vermietungsleistung mit dem Gesamtjahr 2021 (71.017 m²) verglichen, so wurde durch die öffentliche Verwaltung im Jahr 2022 rund 13.000 m² weniger angemietet.

Mit deutlichem Abstand und einer Vermietungsleistung i.H.v. 14.536 m² (Marktanteil: 14,32 Prozent) belegt der Sektor Wissenschaft/Bildung den zweiten Platz. Fast alle Anmietungen innerhalb diese Branche wurde durch die Rheinische Friedrich-Wilhelm Universität Bonn durchgeführt. Auch eine der vier Großanmietungen über 10.000 m² wurde durch diesen Nutzer in der Liegenschaft Am Propsthof 49 in der Bonner Weststadt (circa 11.805 m² Mietfläche) getätigt. Schlusslicht der TOP 3 bilden Unternehmen aus dem Bereich der Dienstleistung. Insgesamt konnte hier eine Vermietungsleistung von rund 6.567 m² Bürofläche ermittelt werden.



Ranking.

Die Öffentliche Verwaltung ist weiterhin Spitzenreiter. Vermietungsleistung aber deutlich rückläufig.

Gefragteste Branche.

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| 1. Öffentliche Verwaltung | 58.019 m ² |
| 2. Wissenschaft/Bildung | 14.536 m ² |
| 3. Dienstleistungen | 6.567 m ² |
| 4. Medien und Werbung | 4.390 m ² |
| 5. Information/Kommunikation | 4.112 m ² |

Teilmärkte.

Das Bundesviertel ist gefragtester Teilmarkt.

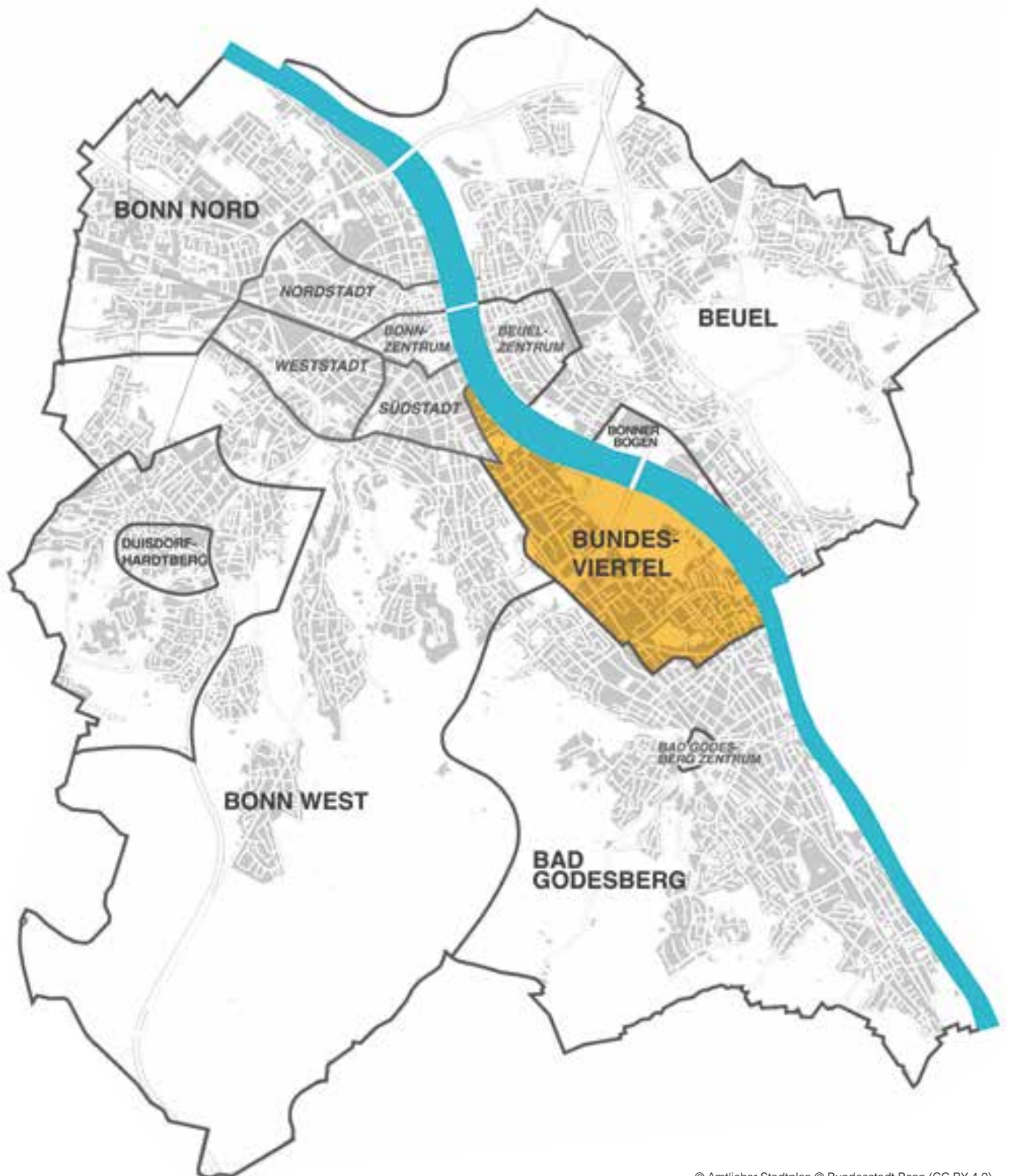
Top-Lage.

Bundesviertel mit 57.824 m² vermittelter Bürofläche gefragtester Teilmarkt. Auch die Höchstmiete (31,66 EUR/m²) wurde innerhalb dieses Teilmarktes erzielt.

Alle Jahre wieder – stärkster Teilmarkt im Gesamtjahr 2022 ist das Bundesviertel. Insgesamt konnten innerhalb des Teilmarktes mit 15 Mietvertragsabschlüssen rund 57.824 m² Büroflächen mietvertraglich vereinbart werden. Damit wurde mehr als die Hälfte der gesamten Vermietungsleistung des Bonner Büromarktes im Bundesviertel erzielt (56,95 Prozent). Hauptverantwortlich für das gute Vermietungsergebnis sind drei der vier Großanmietungen über 10.000 m², die bereits einen Anteil von rund 52.724 m² ausmachen. Der stärkste Teilmarkt aus dem Vorjahr, die City-Lage (Zentrum, Nordstadt, Weststadt und Südstadt), folgt mit einer Vermietungsleistung von rund 19.846 m² vermittelter Bürofläche und einem daraus resultierenden Marktanteil von 19,55 Prozent. Die Nachfrage in der City-Lage ist weiterhin hoch, wird durch das geringe Angebot adäquater Mietflächen allerdings ausgebremst. Wie auch bereits zum 1. Halbjahr 2022 bildet Bonn-Bad Godesberg das Schlusslicht der TOP-3 Teilmärkte (10.074 m²).

| Teilmarkt | Leerstand | Vermietungsleistung | Marktanteil | Höchstmiete pro m ² | Durchschnittsmiete pro m ² Angebot | Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------|--------------------------------|---|---|
| Bonn Zentrum | 2.438 m ² | 3.323 m ² | 3,27 % | 16,00 € | 13,81 € | 13,13 € |
| Nordstadt | 612 m ² | 3.925 m ² | 3,87 % | 12,50 € | 11,75 € | 11,95 € |
| Südstadt | 569 m ² | 623 m ² | 0,61 % | 22,22 € | 14,86 € | 16,07 € |
| Weststadt | 389 m ² | 11.975 m ² | 11,79 % | 15,60 € | 14,00 € | 14,80 € |
| Innenstadtbereich | 4.008 m² | 19.846 m² | 19,55 % | | | |
| Bad Godesberg | 7.328 m ² | 7.133 m ² | 7,03% | 16,50 € | 11,56 € | 12,98 € |
| Bad Godesberg-Zentrum | 7.408 m ² | 2.941 m ² | 2,90% | 12,50 € | 12,13 € | 12,50 € |
| Beuel | 28.291 m ² | 4.641 m ² | 4,57% | 20,50 € | 11,75 € | 12,10 € |
| Beuel-Zentrum | 667 m ² | 1.415 m ² | 1,39% | 16,00 € | 15,00 € | 13,13 € |
| Bonner Bogen | 12.774 m ² | 4.709 m ² | 4,64% | 20,80 € | 20,25 € | 19,43 € |
| Bundesviertel | 13.423 m ² | 57.824 m ² | 56,95% | 31,66 € | 13,55 € | 15,12 € |
| Duisdorf/Hardtberg | 173 m ² | 1.004 m ² | 0,99% | 9,00 € | 10,50 € | 8,25 € |
| Duisdorf | 7.062 m ² | - | 0,00% | - | 11,40 € | - |
| Bonn Nord | 5.246 m ² | 772 m ² | 0,76% | 13,00 € | 10,83 € | 11,20 € |
| Bonn West | 1.975 m ² | 1.251 m ² | 1,23% | 13,36 € | 7,97 € | 11,16 € |
| Gesamt | 88.355 m² | 101.536 m² | 100,00% | | | |

Standorte.



© Amtlicher Stadtplan © Bundesstadt Bonn (CC BY 4.0)

Stimmungsbarometer.

Umfrage.

160 Entscheider wurden Online befragt.

Gewerbeimmobilien Stimmungsbarometer - Auswertung.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa sind durch Corona, Inflation und Kriegsgeschehen deutlich beeinflusst. Darüber hinaus haben sich die Anforderungen an die Arbeitswelt im Büro verändert. NewWork, Homeoffice und LiveWorkBalance sind fest verankert und bilden in vielen Unternehmen die Basis für Mitarbeiterbindung- und recruiting. Wie aber lassen sich diese Veränderungen in den Geschäftsräumen umsetzen? Und wie sieht das Stimmungsbild in der lokalen Wirtschaft im Bezug auf diese Veränderungen aus?



37,4%

sehen ESG-Anforderungen als wichtiges Thema für die Wahl eines neuen Büros.



41,9%

haben eine moderne Büroaustattung.



11,0%

haben einen deutlich höheren Flächenbedarf.



15,5%

planen eine räumliche Veränderung



72,9%

sind sehr zufrieden mit ihrem Standort.



44,5%

beeinflusst die aktuellen Geschehnisse eher vollkommen bei der Immobilienentscheidung.



62,6%

arbeiten durchschnittlich 1-2 Tage in der Woche von Zuhause.



37,4%

haben Flächen und Räume, die den Workflow effizient fördern.



Top-Eigenschaften eines Büros.



48,4%

beeinflusst die aktuellen Energiepreise eher vollkommen bei ihren Immobilienentscheidungen.



42,6%

sehen eine **Klimaanlage** als Must-Have im Büro



54,8%

sehen die **moderne Arbeitswelten** als Qualitätsmerkmal im Büro.



10,3%

sehen eine **Terasse** als Top-Eigenschaft im Büro.



20,0%

sehen eine **E-Ladestation** als notwendiges Ausstattungsmerkmal im Büro.



71,6%

sehen **schnelles Internet** als Qualitätsmerkmal im Büro.

IMPRODO

Wie alles unterliegt auch der Immobilienmarkt einem stetigen Wandel. Mit unserem Stimmungsbarometer sehen wir, dass sich die Rahmenbedingungen verändern und der Mensch in der neuen Arbeitswelt in den Fokus rückt. Die Herausforderung wird sein, bessere Immobilienkonzepte für die Menschen zu bieten, um effizienter Veränderungen in Zukunft reagieren zu können. **IMPRODO** steht für den kontinuierlichen Verbesserungsprozess (IMPROVE & DO) und schafft Transparenz für bessere Entscheidungen in Ihrer Organisation in allen Bereichen.





Das Jahr 2022 in Worten.

Betriebskostensteigerung
Energiekrise Baukostensteigerung
Ukraine Krieg
Nachhaltigkeit
Index Angebotsmangel
Baukosten
Lieferengpässe
Inflation
Wertsicherungsklausel
NewWork Gaspreisbremse
Handwerkerverfügbarkeit
CO2-Neutral Strompreisbremse
Materialverknappung
Homeoffice Remote Work
Corona-Pandemie Zero-Emission
Mietpreissteigerung **Dekarbonisierung**
Zinswende War for Talents

&
**FÜNF
ZEHN**
JAHRE



Ein erfolgreiches Trio.

Hendrik Heßlenberg
Markus Larbig
Uwe Mortag

Seit 2008 fest am Markt etabliert.

15 Jahre LMI.



Mit Ende 20 haben Markus Larbig und Uwe Mortag das Unternehmen Larbig & Mortag Immobilien gegründet. Beide Geschäftsführer hatten schon früh den Ansporn, etwas Neues zu wagen und den Schritt in die Unternehmensgründung zu gehen. *Mit Erfolg.* Seit 2008 ist die Immobilienfirma fest am Markt etabliert. Die seit 2013 bestehende Niederlassung entwickelte sich unter der Führung des Bonner Geschäftsführers Hendrik Heßlenberg zu einem der stärksten Marktteilnehmer des Bonner Büroimmobilienmarktes. Im Jahr 2023 gibt es deshalb einen Grund zum Feiern.

Larbig & Mortag Immobilien werden 15 Jahre alt und teilen tiefe Einblicke in die Unternehmenskultur, alte und neue Werte und Persönlichkeiten der drei Geschäftsführer. Zudem teilen wir die erfolgreichsten und schönsten Projekte, die seit 2008 umgesetzt worden sind und auf die wir als Unternehmen mehr als stolz sind. Wir stellen uns die Frage, welche Innovationen es in den letzten 15 Jahren gegeben hat und wie sich der Immobilienmarkt in den nächsten Jahren entwickeln wird. Wir freuen uns auf 15 Jahre Larbig & Mortag Immobilien.

Mensch, Hendrik... Erzähl uns doch mal aus Deinem Blickwinkel.



Jetzt wird's persönlich.

Was macht den Menschen Hendrik Heßlenberg aus und was denken Familie, Kollegen und Partner über den Geschäftsführer? In 2023 teilen wir tiefe Einblicke in die Persönlichkeiten unserer Gründer.



Baugeschehen.

ca. 163.118 m²
Bürofläche im Bau

Fertigstellungen.

ca. 21.600 m²

Soenneckenstraße/ Lielingsweg
ca. 2.500 m²

Haus 2 & 3 Neuer Kanzlerplatz
ca. 13.000 m²

Godesberger Allee 20
ca. 2.500 m²

Mainzer Straße 34/ Südspitze
ca. 3.600 m²

Weiterhin hohe Bautätigkeit – Einige Fertigstellungen in 2022.

Zu Beginn des Jahres 2022 konnten die Bauarbeiten in den Projekten Soenneckenstraße/ Lielingsweg sowie an der Godesberger Allee 20 – beide rund 2.500 m² groß – abgeschlossen werden. Beide Liegenschaften waren vor der Fertigstellung bereits vollvermietet und standen dem Büromarkt zu diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Verfügung. Im Projekt der Art-Invest „Neuer Kanzlerplatz“ wurden die Häuser 2 & 3 mit rund 13.000 m² Mietfläche fertiggestellt und bereits durch die Deutsche Bank/ Postbank sowie der Gastronomiebetriebe bezogen. Im Laufe des 2. Halbjahres 2022 wurde außerdem das bereits vollvermietete Projekt „Südspitze“ an die Mieter übergeben. Diese Fertigstellungen mit rund 21.600 m² Bürofläche hätten grundsätzlich auch zu einer Erhöhung des gesamten Büroflächenbestand der Beethovenstadt führen müssen. Auf der anderen Seite wurden die Abrisse der Liegenschaften Godesberger Allee 171 sowie der ehemaligen Postbankflächen in der Kennedyallee gestartet. Der Büroflächenbestand verändert sich daher zum aktuellen Bewertungszeitpunkt nicht. Zurzeit befinden sich 163.118 m² Bürofläche im Bau. Einige dieser Mietflächen werden im Laufe des Jahres 2023 fertiggestellt und können dem Markt kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Dies ist u.a. einer der Gründe für den Anstieg der Leerstandsquote, da einige dieser Neubauf lächen, so zum Beispiel das Projekt „gooneforty“ auf der Godesberger Allee 140, gemäß gif-Richtlinie nun zum Leerstand zählen.

| Objekt | Lage | Aktueller Stand | Fertigstellung | Mietfläche | Vermietungsstand |
|---|---------------------|-----------------|----------------|------------------------------|------------------|
| Rhein-Palais-Bonner-Bogen 2./3. BA | Bonner Bogen | Im Bau | 2023 | 28.700 m ² | 0 % |
| Fraunhoferstraße | Bonn Nord | Im Bau | 2023 | 12.335 m ² | 100 % |
| Neuer Kanzlerplatz Haus 1 | Bundesviertel | Im Bau | 2023 | 53.000 m ² | 99 % |
| V2 Offices | Beuel | Im Bau | 2023 | 6.570 m ² | 50 % |
| Greengate | Bundesviertel | Im Bau | 2023 | 17.000 m ² | 40 % |
| Soenneckenstraße 8 | Bonn Nord | Im Bau | 2023 | 6.100 m ² | 0 % |
| gooneforty | Bundesviertel | Im Bau | 2023 | 6.000 m ² | 0 % |
| The Loop | Bundesviertel | Im Bau | 2023 | 4.200 m ² | 0 % |
| Summe 2023 | | | | 133.905 m² | |
| West.Side Office | Bonn Nord | Im Bau | 2024 | 29.213 m ² | 54 % |
| Fritz³ | Duisdorf/ Hardtberg | In Planung | 2024 | 13.000 m ² | 0 % |
| Godesberger Allee 40-42 | Bundesviertel | In Planung | 2024 | 10.000 m ² | 0 % |
| N/A | Bonn West | In Planung | 2024 | 9.000 m ² | 0 % |
| Green Canyon | Bundesviertel | In Planung | 2024 | 17.500 m ² | 0 % |
| Bonner Flagge | Bonn Nord | In Planung | 2024 | 13.000 m ² | 0 % |
| Strawberry Fields | Bad Godesberg | In Planung | 2024 | 8.700 m ² | 0 % |
| Summe 2024 | | | | 100.413 m² | |

Aussichten für das Jahr 2023.


In den vergangenen Jahren war es schon zunehmend herausfordernd eine Prognose der Entwicklung für die nächsten 12 Monat auszusprechen. Dies wird durch die Geschehnisse im Laufe des Jahres 2022 nicht wirklich einfacher. Die Unsicherheit der Entscheidungsträger wird auch zu Beginn des Jahres 2023 weiterhin vorhanden sein und Mietvertragsabschlüsse größerer Mietflächen sind zunächst nur durch bereits im Jahr 2022 angestoßenen Flächengesuchen zu erwarten.


Wie krisenfest der Bonner Büromarkt sich im nächsten Jahr zeigt, ist primär durch das Verhalten der suchenden Unternehmen abhängig. In Bonn stehen im Vergleich zu den Vorjahren erstmals Neubauentwicklung für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung. In den vergangenen Jahren war dies in der Form kaum möglich, da viele Neubauf Flächen bereits weit vor Fertigstellung vollvermietet werden konnten. Wandelt sich die Zurückhaltung der Interessenten also wieder in das Vertrauen, sich langfristig für eine neue Büromietfläche zu entscheiden, so können auf dem Markt eine Vielzahl an Großabschlüssen ab 2.000 m² erzielt werden.

Viele Mietverhältnisse erfuhren im Jahr 2022 durch in den Verträgen verankerte Indexierungen eine Mietpreisanpassung. Für die Entscheidungsträger ist dies in der Regel der Anstoß zur Prüfung, ob der Bonner Büroimmobilienmarkt für den dann höheren Mietpreis eventuell eine modernere und auch nebenkostenschonendere Standortalternative bietet. Auf Grund der herrschenden Ungewissheit blieben die Suchanstöße aus und man arrangierte sich zunächst mit der Mietpreisanpassung im Bestandsobjekt. Fällt diese Unsicherheit im Jahr 2023 nach und nach weg, werden vermutlich mehrere Nutzer die Suche beginnen und sich für eine neue Bürofläche entscheiden.


Setzen die zuvor genannten Effekte ein, wird sich auch eine weitere Steigerung der Mietpreiskennzahlen ergeben – gerade die Durchschnittsmiete befindet sich im direkten Vergleich zur Spitzen- und Höchstmiete noch auf einem niedrigeren Niveau. Bleibt die Ungewissheit allerdings auch für das Jahr 2023 ein prägender Faktor bei den Entscheidungsträgern und werden für die in 2023 fertiggestellten Liegenschaften nicht unmittelbar neue Mieter gefunden, so wird sich die Leerstandsquote weiter, auch wenn nur leicht, entspannen. Sofern auf dem niedrigen Niveau der Leerstandsquote von einer Entspannung gesprochen werden kann.

Prognose 2022.

~ 100.000 m²
Flächenumsatz 

Gleichbleibender
Leerstand 

Steigendes
Mietniveau 

Fachkenntnis setzt
sich durch 



Service.

Kontakt.

Sprechen Sie uns
gerne hierzu an:

0228 90 90 52 52

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 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.

Ihr Ansprechpartner.



Manuel Röhrig
Teamleiter Eigentümerservice
roehrig@larbig-mortag.de

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.



Büro.
Büroraum³ zum
Platznehmen.



Loft.
Loftraum³ für
kreative Ideen.



Investment.
Investmentraum³
zum Profitieren.



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.

Leverkusen.

Köln.

Bonn.

Kauf/Verkauf. Anmietung/Vermietung. Vermarktung. Beratung. Wertermittlung.
Investment | Büro | Loft | Praxis | Laden | Gastronomie | Hallen

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

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

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

larbig-mortag
.de