



**Der Bonner
Bürovermietungsmarkt.
1. Halbjahr 2021**

Vorwort.

Wie sieht Larbig & Mortag den Bonner Büroimmobilienmarkt?

„Nachdem im letzten Jahr viele Büroflächengesuche aufgrund der Corona-Pandemie verschoben worden sind, bin ich sehr positiv gestimmt, dass es nun wieder losgeht. Die Mitarbeiter*innen kehren nach und nach in die Büros zurück und der „Normalbetrieb“ wird wieder aufgenommen. Es wird spannend zu beobachten, wie sich die Bürosuche gerade im Bereich bis 1.500 m² entwickeln wird. Auch ich bin froh, dass wir die Zeit im Homeoffice hinter uns gelassen haben und damit einhergehend neue Erfahrungen sammeln konnten. Jetzt freue ich mich aber umso mehr wieder auf den direkten Austausch mit den Kollegen im Büro.“

„Durch meine Researcharbeit ist mir vermehrt aufgefallen, dass aufgrund der Corona Situation, unsere zuständigen Ansprechpartner*innen der jeweiligen Unternehmen oftmals schwerer erreichbar waren. Viele Unternehmen haben zudem die Rückmeldung gegeben, dass die Flächensuche zunächst eingestellt oder bis auf Weiteres verschoben ist. Ich konnte aber ab Anfang Juni vermerken, dass die Unternehmen langsam zur Normalität zurückkehren und die Suche nach den passenden Räumlichkeiten wieder in den Fokus rückt.“

„Ich persönlich war sehr froh und erleichtert, als ich meinem Team mitteilen konnte, dass wir nach langer Zeit im Wechselbetrieb und Homeoffice endlich wieder die Präsenzarbeit anbieten können. Noch mehr gefreut hat es mich, dass diese Freude und eine gewisse Art der „Jetzt geht es endlich wieder los!“ – Stimmung auch bedingungslos durch meine Mitarbeiter*innen getragen wurde. Ich bekomme vergleichbares Feedback von unseren Kund*innen, die von gleichen Situationen berichten. Oftmals steht zur Zeit jedoch nicht die Suche nach neuen Büroflächen im Fokus – vielmehr die Aufbereitung der vergangenen Monate und eine mögliche Neuausrichtung der Unternehmensziele.“

„Beim ersten Gedanken an Gewerbeimmobilien verbunden mit Corona könnte man meinen, dass die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten, auf Grund der uns begleitenden Pandemie, sinkt - speziell bei den kleineren gewerblich genutzten Flächen bis zu 50 m². Doch ich konnte genau das Gegenteil beobachten. Kleinere Räumlichkeiten sind meist für Privatpersonen sowie Start-ups von Interesse. Ein Teil der Anfragen wurde durch die Thematik, vorangetrieben: Homeoffice. Durch das Angebot oder aber auch die Verpflichtung diesem nachzugehen waren die kleinen Flächen weiterhin sehr gefragt. Viele Arbeitnehmer*innen waren oder sind auf der Suche nach einem ruhigen Ort, an dem sie ihrer Arbeit aktiv nachgehen können. Oftmals sind die Räumlichkeiten oder die Ruhe durch Kinder, Partner, Freunde o.ä. in den eigenen vier Wänden nicht gegeben.“

„Es ist schön zu sehen, dass sich nach einer langen Zeit rund um das Thema COVID-19 der Markt erholt und die Nachfrage an Büroflächen, größenunabhängig wieder bemerkbar ansteigt. Vor allem Nutzer*innen aus der Gesundheitsbranche sind sehr aktiv, so dass wir hier eine höhere Nachfrage verzeichnen können. Nach vielen intensiven Gesprächen mit unseren Ansprechpartner*innen auf der Mieter-/ sowie aber auch der Eigentümerseite lässt sich daraus schließen, dass das viel thematisierte Homeoffice keine dauerhafte Lösung sein wird.“



Mike Lion.

Bürovermietung



Monika Traguth.

Dialogmarketing/
Research



Hendrik Heßlenberg.

Geschäftsführung



Leonie von Pelchrzim.

Bürovermietung



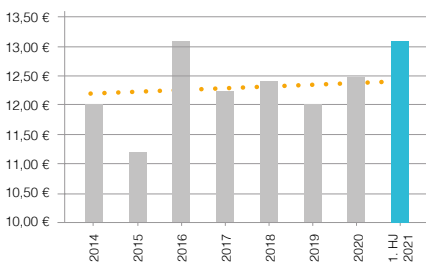
Markus Thellmann.

Bürovermietung

Überblick.

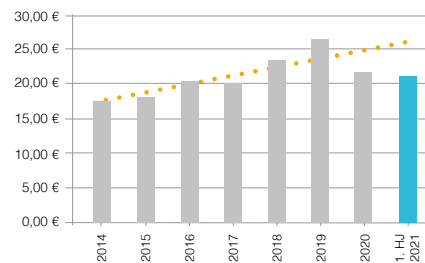
Kurzübersicht des ersten Halbjahres 2021.

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



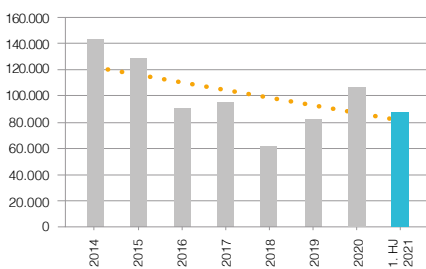
13,10 €/ m²

Spitzenmieten in EUR/ m².



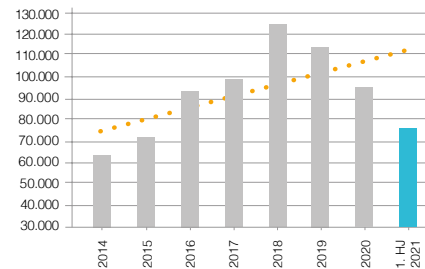
21,03 €/ m²

Leerstand in m².



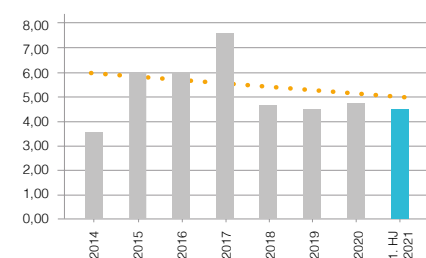
86.777 m²

Vermietungsleistung in m².



76.105 m²

Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



4,51 Jahre

Fakten.

Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	4.010.000 m ²
Flächenumsatz	76.105 m ²
Leerstand	86.777 m ²
Leerstandsquote	2,16 %
Flächen im Bau	140.205 m ²
Fertigstellung	5.136 m ²

Preise:

Höchstmiete	24,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	21,03 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	13,10 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	2,50 EUR/ m ²
Laufzeiten	4,51 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

Lagen:

1. Bundesviertel	44,27 % - 33.691 m ²
2. Citylage	36,41 % - 27.707 m ²
3. Beuel	12,70 % - 9.662 m ²

Städtevergleich.

Bonn im Vergleich.

Die hohe Nachfrage an Büroflächen durch die Öffentliche Verwaltung ist in den aktuellen Zeiten ein Vorteil für den Bonner Büromarkt.

Städtevergleich.

Bei unserem Städtevergleich kann man sich fragen: Warum vergleicht man den Bonner Büromarkt mit den „Großen“ der Branche? Auf Grund unserer Mitgliedschaft in der NAI apollo group können wir auf fundiertes Zahlenmaterial unserer Partner zurückgreifen und ein Fakt wird bei dem Blick auf den jährlichen Städtevergleich deutlich: Bonn ist bundesweit als ein sehr interessanter und funktionierender Büroimmobilienmarkt anzusehen. Genau diesen Blick auf den einst sehr lokal geprägten Bonner Büroimmobilienmarkt entwickeln mehr und mehr deutschlandweit und international tätige Investoren.

Der Markt liegt mit der Leerstandsquote deutlich unter den Vergleichsstädten - eine niedrige Leerstandsquote spricht neben der fehlenden Fertigstellung von zeitnah bezugsfertigen Büroflächen, für einen funktionierenden Markt auf der Nachfragerseite. Dies ist gerade in Pandemiezeiten ein starkes Argument für nationale und internationale Investoren.

	Bonn	Köln	Berlin	Düsseldorf
Flächenbestand	4.010.000 m ²	8.200.000 m ²	19.250.000 m ²	7.460.000 m ²
Flächenumsatz	76.105 m ²	126.000 m ²	342.000 m ²	99.000 m ²
Spitzenmiete	21,03 €/ m ²	27,20 €/ m ²	39,30 €/ m ²	28,50 €/ m ²
Durchschnittsmiete	13,10 €/ m ²	14,00 €/ m ²	26,80 €/ m ²	16,27 €/ m ²
Leerstandsquote	2,16 %	4,40 %	3,00 %	7,30 %
Spitzenrendite Büro (netto)	3,25 %	2,95 %	2,50 %	2,95 %
Büroinvestmentvolumen	k. A.	150.000.000 €	2.650.000.000 €	610.000.000 €

	München	Hamburg	Frankfurt	Stuttgart
Flächenbestand	20.840.000 m ²	14.090.000 m ²	11.450.000 m ²	8.160.000 m ²
Flächenumsatz	223.000 m ²	217.500 m ²	171.800 m ²	53.000 m ²
Spitzenmiete	39,30 €/ m ²	31,00 €/ m ²	46,00 €/ m ²	25,00 €/ m ²
Durchschnittsmiete	21,00 €/ m ²	17,80 €/ m ²	22,40 €/ m ²	16,30 €/ m ²
Leerstandsquote	4,20 %	3,80 %	8,30 %	3,20 %
Spitzenrendite Büro (netto)	2,55 %	2,70 %	2,80 %	2,95 %
Büroinvestmentvolumen	2.670.000.000 €	640.000.000 €	1.420.000.000 €	210.000.000 €



Der Büromarkt.

Bonner Büromarkt weiterhin pandemiesicher.

Auch im 1. Halbjahr 2021 zeigte sich der Bonner Büromarkt grundsätzlich als pandemiesicher. So konnte in den ersten sechs Monaten ein Vermietungsergebnis von circa 76.105 m² neu angemieteter Büroflächen ermittelt werden. Im Hinblick auf die derzeitige Situation rund um das Coronavirus ist dieses Ergebnis als sehr positiv zu bewerten. In den zurückliegenden Jahren lagen die Halbjahresergebnisse meist unterhalb der 50.000 m²-Marke. Weiterhin zeigen die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren oftmals ein stärkeres 2. Halbjahr. In Summe konnten in den ersten sechs Monaten des Jahres 51 Mietvertragsabschlüsse ermittelt werden. Zum gleichen Zeitpunkt des vergangenen Jahres 2020 waren lediglich 43 Mietverträge final abgeschlossen. Auch diese Entwicklung zeigt, dass auf dem Bonner Bürovermietungsmarkt weiterhin sehr viel Bewegung vorhanden ist.

Vier dieser Anmietungen konnten in der Größenordnung ab 5.000 m² realisiert werden. Diese Abschlüsse bilden eine Vermietungsleistung von 52.701 m² Bürofläche und entsprechen einem Marktanteil von circa 69,20 Prozent des gesamten Vermietungsergebnisses. Deutlicher denn je zeigt sich die Abhängigkeit des Bonner Marktgeschehens von Aktivitäten der Öffentlichen Verwaltung, die rund 60.023 m² Bürofläche (circa 79,00 Prozent) mietvertraglich vereinbaren konnte. Lediglich circa 16.000 m² Bürofläche wurden demnach durch weitere Branchen angemietet. Kritisch hinterfragen kann man hier, ob dies die richtige Risikoverteilung abbildet.

Zwei Großabschlüsse über 10.000 m².

Im 1. Halbjahr 2021 konnten zwei Anmietungen über 10.000 m² Bürofläche ermittelt werden. Beide Abschlüsse wurden durch die Öffentliche Verwaltung getätigt. Die größte Einzelvermietung wurde mit rund 18.600 m² im Objekt Godesberger Allee 83-91 durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für das Bundesamt für Sicherheit in der Kommunikationstechnik realisiert. Der zweite Großabschluss erfolgte ebenfalls durch die BImA für die Zolldirektion im Neubauprojekt West.Side mit einer mietvertraglich vereinbarten Bürofläche von circa 17.700 m². Alleine diese beiden Anmietungen entsprechen einem Marktanteil von rund 47,70 Prozent der gesamten ermittelten Vermietungsleistung.

Umsatz.

76.105 m²

Das Halbjahresergebnis bildet die zweithöchste Vermietungsleistung der letzten 5 Jahre.

Großvermietungen.

Alle Anmietungen ab 5.000 m² wurden durch Nutzer*innen der Öffentlichen Verwaltung getätigt.

BImA - Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik	Bundesviertel	18.623 m ²	Bestand
BImA - Zollgeneraldirektion	Nordstadt	17.700 m ²	Neubau
BImA - Bundeszentralamt für Steuern	Beuel	8.378 m ²	Revitalisierung
BImA - Öffentliche Verwaltung	Bundesviertel	8.000 m ²	Bestand

Der Büromarkt.

Büromieten.

Durchschnittsmiete: 13,10 EUR/ m²

Höchstmiete: 24,00 EUR/ m²

Spitzenmiete: 21,03 EUR/ m²

Nachfrage.

39 der 51 ermittelten Mietvertragsabschlüsse auf dem Bonner Büromarkt wurden im Segment bis 500 m² abgeschlossen.

Durchschnittsmiete steigt – Höchst- und Spitzenmiete stabil.

Nachdem die Durchschnittsmiete in den vergangenen Jahren vor allem durch die Durchmischung der verschiedenen Objektqualitäten in Bonn unter den Möglichkeiten ihres Niveaus gehalten wurde, konnte für das 1. Halbjahr ein Anstieg von circa 0,61 EUR/ m² (2019: 12,49 EUR/ m²) analysiert werden. Insgesamt steigt die Durchschnittsmiete damit auf rund 13,10 EUR/ m². Dabei wurden 23 der 51 erfassten Mietvertragsabschlüsse zum Teil deutlich oberhalb dieser Marke finalisiert. Hierbei wird ebenfalls deutlich, dass die in diesem Mietpreissegment angemieteten Flächen eine moderne und zeitgemäße Ausstattung der Arbeitswelten bieten. Anders als in den vergangenen Jahren wurden zudem nur wenige Anmietungen (10) unterhalb der 10,00-Euro-Marke abgeschlossen. Die Höchstmiete mit 24,00 EUR/ m² wurde durch ein Beratungsunternehmen im gefragtsten Teilmarkt Bundesviertel abgeschlossen. Die Spitzenmiete mit 21,03 EUR/ m² resultiert aus Anmietungen in Bonn-Beuel, am Bonner Bogen sowie dem Bundesviertel. Die Entwicklung des Mietpreinsniveaus zeigt, dass Unternehmen trotz der Corona-Pandemie vermehrt auf moderne oder revitalisierte Liegenschaften setzen und dementsprechend höhere Mieten akzeptieren.

Hohe Frequenz bei Flächen bis 500 m².

Im 1. Halbjahr 2021 wurden im Segment bis 500 m² in Summe 39 Mietvertragsabschlüsse gezählt. Bezogen auf die Anzahl der Abschlüsse entspricht dies einem Anteil von 76,50 Prozent. Insgesamt summieren sich diese Anmietungen auf eine vermittelte Bürofläche in Höhe von 8.320 m². Trotz der im Verhältnis hohen Anzahl an erfassten Mietverträgen trägt diese Größenordnung ausschließlich mit einem Anteil von rund 11,00 Prozent zum gesamten Vermietungsergebnis bei. Im Gegensatz zu neuen Anfragen für Flächen ab 1.000 m² war im Bereich der kleinteiligen Bürovermietungen in den zurückliegenden sechs Monaten auch trotz der andauernden Pandemiesituation eine hohe Nachfrage vorhanden. Eine kurzfristige Verfügbarkeit von modernen Büroflächen bis 500 m² würde aufgrund der ungebrochenen Nachfrage zu einer weiteren Erhöhung der Dealanzahl führen.

BlmA - Öffentliche Verwaltung	Bundesviertel	3.835 m ²	Bestand
BlmA - Öffentliche Verwaltung	Bad Godesberg	2.517 m ²	Bestand
Versicherung	Nordstadt	2.500 m ²	Neubau
Prosystems IT GmbH	Zentrum	2.236 m ²	Bestand
DAA Deutsche Angestellten-Akademie	Bundesviertel	1.007 m ²	Bestand

Der Büromarkt.

Viele Abschlüsse zwischen 2.000 m² und 5.000 m².

Die Anzahl der im Bereich zwischen 2.000 m² und 5.000 m² ermittelten Abschlüsse liegt bereits zum 1. Halbjahr 2021 bei vier Anmietungen. Zum Vergleich wurden im gesamten Jahr 2020 lediglich drei Anmietungen innerhalb dieser Größenordnung abgeschlossen. Im Gesamtbild trägt dieser Schein jedoch zum Teil.

Viele dieser Anfragen stammen noch aus dem Vorjahr und wurden im Laufe des 1. Halbjahres 2021 finalisiert. Unternehmen mit einem Flächenbedarf ab einer Größe von 1.000 m² haben im Zuge der Entwicklung rund um die Corona-Situation die Büroflächensuche zunächst zurückgestellt. Dieser Schritt ist als Konsequenz wiederkehrender Kontakteinschränkungen und Lockdowns auch logisch – derzeit schieben Entscheidungsträger*innen die Unterzeichnung eines Mietvertrags mit einer bindenden Laufzeit und in der Regel höheren Mietkosten entsprechend auf.

Smarter Grundriss statt einfach nur Großraum.

Spätestens seit den aktuellen Einschränkungen durch die Corona-Pandemie hat sich neben den Anforderungen an die Gebäudetechnik auch das Anforderungsprofil vieler Unternehmen hinsichtlich des optimalen Grundrissplans verändert. War in der jüngsten Vergangenheit oftmals noch das großzügige Kombibüro das Maß aller Dinge, so ist nun eine gut durchdachte Aufteilung des Büros wichtiger denn je. Doch wie sieht das Wunschbüro der Unternehmen derzeit aus? Neben kleinteiligen Büros oder größeren Büroräumen für Projektarbeiten werden zudem Kommunikationszonen immer wichtiger. Hierzu zählen beispielsweise kleinere Besprechungsmöglichkeiten sowie Telefonzellen als Raum in Raum Lösungen. Diese Anforderungen können seitens vieler Bestandsobjekte aus statischen Gründen oftmals nicht bedient werden.

Nachfrage.

Im Laufe des 1. Halbjahres kam es durch Corona kaum zu Flächenreduzierungen bzw. Rückgabe von Mietflächen.

Nachfrage.

Unternehmen strukturieren sich und die Aufteilungen der Büroräume neu.

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m ²	Spitzenmiete/ m ²	Höchstmiete/ m ²	NK/ m ²	Laufzeit
bis 500	8.650	11,37 %	39	12,47 €	18,83 €	19,50 €	2,59 €	3,56
501-1.000	2.659	3,49 %	3	15,83 €	16,67 €	24,00 €	3,07 €	5,67
1.001-2.000	1.007	1,32 %	1	7,50 €	-	7,50 €	3,00 €	1,00
2.001-5.000	11.088	14,57 %	4	15,03 €	16,73 €	19,45 €	2,10 €	5,75
über 5.000	52.701	69,25 %	4	16,62 €	17,66 €	19,60 €	1,50 €	12,50
Gesamt	76.105	100,00 %	51					

Leerstand.

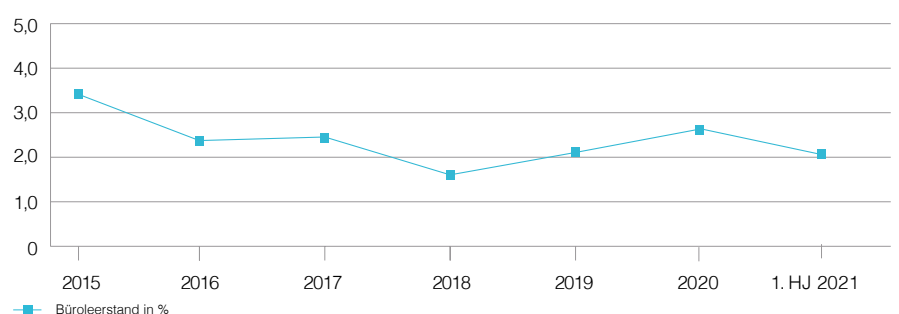
Leerstand.

86.777 m²
ca. 2,16 %

Leerstandsquote weiterhin gering.

Anders als in den größeren Büromärkten Deutschlands, wo überwiegend ein Anstieg des Leerstandes verzeichnet werden konnte, verringert sich die Leerstandsquote des Bonner Büromarktes zum 1. Halbjahr 2021 auf circa 2,16 Prozent. Dies entspricht einem Gesamt leerstand von circa 86.777 m² Bürofläche. Die noch zu Ende des Jahres 2020 vakanten Liegenschaften, wie beispielsweise das KONTOR 2 (An der Kuppe 2) oder die Godesberger Allee 83-91 wurden im Laufe der ersten sechs Monate bereits vollständig vermietet. Dies führt in Verbindung mit der bisher ausbleibenden, vielerseits vermuteten Flächenrückgabe sowie der hohen Vermietungsleistung der Öffentlichen Verwaltung dazu, dass sich die Leerstandsquote erneut reduziert. Damit bleibt der Bonner Büromarkt weiterhin weit von der für suchende Unternehmen gesunden Leerstandsquote in Höhe von 5,00 Prozent entfernt. Eine deutliche Verbesserung dieser Situation ist derzeit nicht in Sicht. Zwar stehen bereits zum jetzigen Zeitpunkt auslaufende Mietverträge größerer Mietflächen innerhalb der nächsten 24 Monate fest, die für etwas Entlastung sorgen könnten, allerdings werden hier bereits weiterführende Anmietungs-gespräche mit potenziellen Nutzer*innen geführt. Viele dieser angebotenen Flächen können nach gif-Richtlinien offiziell nicht in den Leerstand mit eingerechnet werden. Sollten diese im Laufe des Jahres 2021 nicht vermietet werden, wird der Leerstand entsprechend ansteigen.

Weiterhin fehlt es dem Büromarkt an attraktiven Büroflächen mit kurzfristiger Bezugsmöglichkeit und moderner Gebäudetechnik in allen Größenordnungen. Vor allem mittelständische Unternehmen mit einer Gesuchsgröße von bis zu 1.000 m² sowie einer Vorlaufzeit von maximal sechs Monaten, haben derzeit nur rund eine Hand voll potenzieller Flächen als Auswahlmöglichkeit.



Branchen.

Branchenverteilung - TOP 3.

Die Öffentliche Verwaltung ist so dominant wie nie. 60.023 m² mietvertraglich vereinbarte Bürofläche sind dieser Branche alleine in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 zuzuordnen. Bezogen auf die gesamte Vermietungsleistung des 1. Halbjahres 2021 entspricht dies einem Anteil von 78,90 Prozent. Alle Mietvertragsabschlüsse des Bonner Büromarktes über 2.500 m² Bürofläche (sechs Abschlüsse) wurden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und/oder Öffentliche Nutzer abgeschlossen.

Mit deutlichem Abstand und einer Vermietungsleistung in Höhe von 3.670 m² (Marktanteil: 4,80 Prozent) belegt die Dienstleistungsbranche den zweiten Platz. Im Vergleich zum Gesamtjahr 2020 verliert dieser Bereich rund 6,80 Prozent Marktanteil.

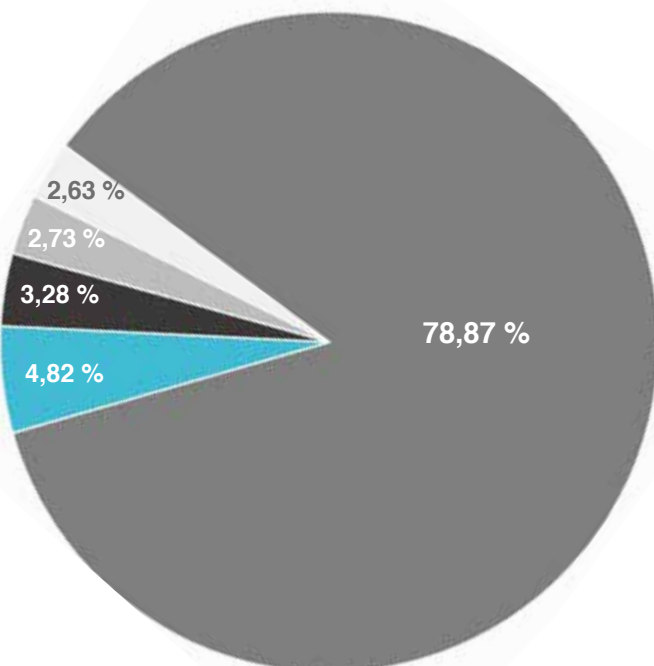
Drittstärkste Branche ist die Versicherungsbranche mit 3,30 Prozent. Hier konnte sich ein Nutzer rund 2.500 m² Bürofläche in einem Neubauprojekt im Bereich der Bonner Nordstadt sichern. Diese Anmietung war zudem der größte Abschluss eines nicht Öffentlichen Nutzers.

Ranking.

Die Öffentliche Verwaltung ist absoluter Umsatztreiber des Bonner Büromarktes. Der Marktanteil steigt auf rund 79,00 Prozent.

Gefragteste Branche.

■	1. Öffentliche Verwaltung	60.023 m ²
■	2. Dienstleistungen	3.670 m ²
■	3. Versicherungen	2.500 m ²
■	4. Gesundheitswesen	2.075 m ²
■	5. Beratung	1.999 m ²



Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Bonn Zentrum	7.812 m ²	4.251 m ²	5,59 %	15,63 €	14,94 €	13,08 €
Nordstadt	10.110 m ²	22.707 m ²	29,84 %	19,45 €	10,85 €	12,25 €
Südstadt	2.136 m ²	105 m ²	0,14 %	11,00 €	14,77 €	11,00 €
Weststadt	21.805 m ²	644 m ²	0,85 %	14,00 €	14,93 €	14,00 €
Innenstadtbereich	41.863 m²	27.707 m²	36,42 %			
Bad Godesberg	13.540 m ²	4.287 m ²	5,63 %	15,90 €	12,47 €	11,25 €
Beuel	2.923 m ²	9.662 m ²	12,70 %	19,60 €	10,65 €	12,21 €
Bonner Bogen	12.965 m ²	338 m ²	0,44 %	19,50 €	18,25 €	19,50 €
Bundesviertel	11.499 m ²	33.691 m ²	44,27 %	24,00 €	12,59 €	15,49 €
Duisdorf/Hardtberg	3.987 m ²	420 m ²	0,55 %	9,33 €	7,75 €	9,33 €
Gesamt	86.777 m²	76.105 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 %			

Bundesviertel weiterhin gefragtester Teilmarkt.

Auch im 1. Halbjahr 2021 bleibt das Bundesviertel der gefragteste Teilmarkt der Beethovenstadt. In Summe wurde dort eine Vermietungsleistung von circa 33.691 m² Bürofläche ermittelt. Der Marktanteil von rund 44,30 Prozent bewegt sich ungefähr auf Vorjahresniveau. Begünstigt wird das Ergebnis durch die größte Einzelvermietung des Bonner Büromarktes, die allein mehr als die Hälfte der in diesem Teilmarkt angemieteten Flächen ausmacht. Nicht nur die Vermietungsleistung zeigt, dass das Bundesviertel der beliebteste Bürostandort ist. Werden ausschließlich die Abschlüsse und deren vereinbarte Mieten innerhalb des Teilmarktes berücksichtigt, beläuft sich die Durchschnittsmiete auf circa 15,50 EUR/ m².

Der Innenstadtbereich (bestehend aus Zentrum, Nordstadt, Südstadt und Weststadt) belegt im dauerhaften Wechselspiel mit dem Bundesviertel zum 1. Halbjahr 2021 den zweiten Platz. Die Citylage erzielte demnach einen Flächenumsatz von 27.707 m² und rund 36,41 Prozent Marktanteil.

Anders als in den Vorjahren belegt der Standort Bonn-Beuel das Schlusslicht des Lagerankings. Hier konnte eine Vermietungsleistung von circa 9.662 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche (Marktanteil: 12,70 Prozent) ermittelt werden. Hauptverantwortlich für das gute Halbjahresergebnis ist eine Anmietung durch das Bundeszentralamt für Steuern mit rund 8.400 m² Bürofläche. Der Öffentliche Nutzer wird eine vollständig revitalisierte Liegenschaft unweit des Beueler Zentrums beziehen.



Top-Lage.

Bundesviertel auch in Pandemiezeiten umsatzstärkster Teilmarkt.

Baugeschehen.

ca. 140.205 m²
Bürofläche im Bau

Fertigstellungen.

5.136 m²
Am Dickobskreuz 10

Nur rund 5.000 m² Fertigstellungen im 1. Halbjahr 2021.

Die Bautätigkeit ist innerhalb der vergangenen Jahre angestiegen. Insgesamt ist die rund 140.000 m² große Bautätigkeit als positiv zu beschreiben. Wird diese Summe allerdings durch eines der Großprojekte, "Neuer Kanzlerplatz" mit rund 66.000 m² reduziert, so halbieren sich die im Bau befindlichen Flächen fast. Viele aktive Projektentwicklungen haben schon eine gewisse Vorvermietungsquote bzw. wurden erst mit dem Erreichen einer solchen final angestoßen. Bei weiteren Projekten ist seit Beginn der Pandemie ein Einbruch der Anfragen nach Neubauflächen zu verzeichnen, die eine Bezugsfertigkeit in erst zwei bis drei Jahren anbieten. Kleineren Gesuchen bis 1.000 m² steht traditionell grundsätzlich kaum dieser Vorlauf bis zum Bezug zur Verfügung, der die Anmietung einer Projektfläche zulässt. Unternehmen mit einem Flächenbedarf ab 1.000 m² stellen in den zurückliegenden Monaten deutlich andere Themen in den Fokus als die Suche nach einer neuen Bürofläche. Die Pandemie rund um das Corona-Virus hat in vielen Unternehmen strategische Fragen und Überlegungen rund um das Thema der Arbeitswelt aufgebracht - nur in wenigen Fällen sichern sich Entscheider*innen aktuell eine Fläche, die erst in zwei bis drei Jahren bezugsfertig ist, bzw. erbaut ist.

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	

Aussichten für das Gesamtjahr.

Das starke Vermietungsergebnis zum 1. Halbjahr 2021 lässt eine überaus positive Prognose für das Endjahresergebnis zu. Entscheidend für die Höhe des Flächenumsatzes in 2021 wird weiterhin das Handeln bzw. die Abschlüsse der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der weiteren Öffentlichen Nutzer sein. Viele neue Gesuche der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben werden im Laufe des 2. Halbjahres vermutlich nicht mehr angestoßen – im Wahljahr ist der Haushalt grundsätzlich früh geschlossen – es sind in Summe aber noch viele Großgesuche auf dem Markt aktiv, die das Vermietungsergebnis deutlich anheben können. Einige Gesuche befinden sich bereits in einem sehr fortgeschrittenen Stadium, sodass schon im Juli mit weiteren Großabschlüssen zu rechnen ist.


Aus dem Segment bis 1.000 m² werden bis Ende des Jahres 2021 auch weiterhin viele Mietvertragsabschlüsse resultieren. Die vergangenen Monate und auch das Vorjahr 2020 haben gezeigt, dass die Gesuche gerade bis rund 500 m² auch trotz der erlebten Lockdowns sehr aktiv auf dem Markt Flächen nachgefragt haben. Diese Gesuche haben jedoch meist kurzfristigen Bedarf an neuen Flächen – gerade Projektflächen bieten einen kurzfristigen Bezug innerhalb von sechs Monaten nur selten.

Insgesamt rechnen wir mit einem Flächenumsatz zum Gesamtjahr 2021 in Höhe von circa 130.000 m² neu vermittelter Bürofläche. Sofern sich alle Großgesuche, die derzeit auf dem Markt aktiv sind, noch im Laufe des Jahres 2021 Büroflächen mietvertraglich sichern können, fällt das Ergebnis sogar noch höher aus. Sollte diese Prognose eintreffen, so verzeichnet der Bonner Büromarkt das höchste bisher ermittelte Endjahresergebnis.

Die Höchst- und Spitzenmiete bleiben auf einem ähnlichen Niveau – die Spitzenmiete wird weiter ansteigen, da die derzeit angebotenen Flächen überwiegend Anmietungen oberhalb dieser Miete ermöglichen.

Weiterhin spannend bleibt die Entwicklung der Anmietungen von Flächen in Neubauprojekten, die sich zurzeit im Bau befinden oder erst mit einer gewissen Vorvermietungsquote angestoßen werden. Sofern Unternehmen wieder positiver und vorausschauender in die Zukunft blicken können, werden auch Projektflächen wieder höher nachgefragt sein.

Prognose 2021.

> 100.000 m²
Flächenumsatz 

Sinkender
Leerstand 

Steigendes
Mietniveau 

Kaum
Fertigstellungszahlen 

Flächenknappheit
bleibt kritisch 



CONCEPTSTORIES

Kontakt.

Sprechen Sie uns
gerne hierzu an:

0800 998 997-7

Ihre Makler für Einzelhandels- und Gastronomieflächen.

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

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

LARBIG & MORTAG



CUBION

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

www.conceptstories.de

conceptstories Immobilien GmbH
Theodor-Heuss-Ring 23 | 50668 Köln
info@conceptstories.de



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 verleasteten 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

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