

Bürovermietungsmarkt Bonn 2013.

Kurzgefasst.

Die Bundesstadt Bonn lässt 2013, auch auf Grund eines zu geringen Flächenangebots, mit einem deutlich gesunkenen Bürovermietungsergebnis hinter sich. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden mit 75.700 m² Bürofläche circa 23 Prozent weniger Büroflächen vermietet (2012: 98.700 m²). Die Zahl der leer stehenden Flächen blieb mit 3,27 Prozent auf einem zu niedrigen Niveau nahezu unverändert. Die Durchschnittsmieten stiegen um 8,5 Prozent auf 12,50 EUR/m² an. Die Spitzenmiete stieg auf ein Rekordhoch von 17,50 EUR/m².

Vermietungsgeschehen.

Der Grund für die gesunkene Vermietungsleistung liegt darin, dass im Vergleich zu den letzten Jahren am Bonner Markt in der Regel jährlich zwei bis drei größere Vermietungen über 10.000 m² realisiert wurden. In 2013 konnte nur eine Vermietung dieser Art registriert werden. Im Bereich von 2.000 m² bis 10.000 m² trugen darüber hinaus sechs größere Vermietungen zur Vermietungsleistung bei. Die Mehrzahl der Vermietungen konnten im Bereich bis 500 m² realisiert werden.

Größe	Büromarktzone	Branche
17.100 m ²	Bundesviertel	Öffentliche Verwaltung
6.800 m ²	Linksrheinisch Süd	Schulung/Akademie
5.500 m ²	Nordstadt	Handelsunternehmen
5.500 m ²	Bundesviertel	Beratungsunternehmen
4.300 m ²	Linksrheinisch Süd	Öffentliche Verwaltung
3.600 m ²	Bonner Bogen	Gesundheitswesen
2.300 m ²	Linksrheinisch Süd	Öffentliche Verwaltung

Fakten.

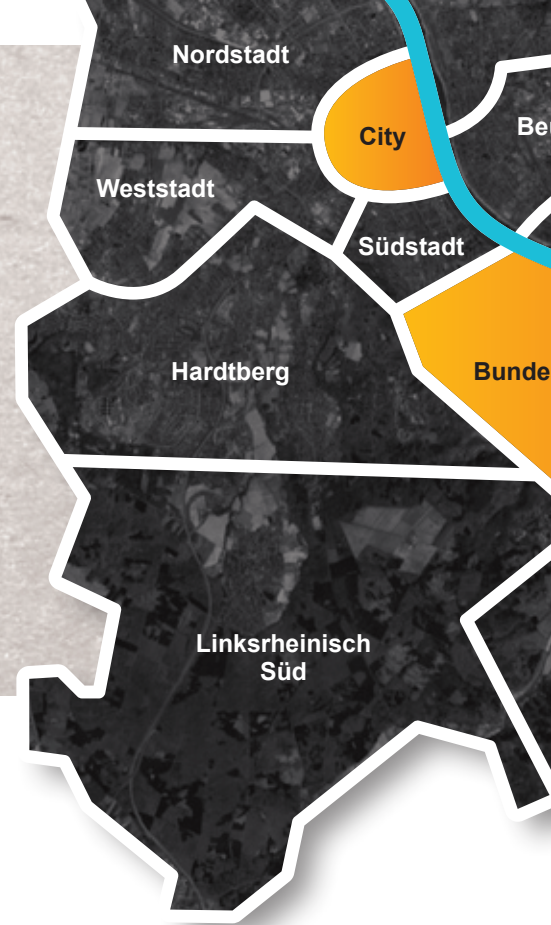
Flächenumsatz	75.700 m ²
Leerstand	121.000 m ²
Leerstandsquote	3,27 %
Spitzenmiete	17,50 EUR/m ²
Durchschnittsmiete	12,50 EUR/m ²
Flächen im Bau	75.000 m ²
Fertigstellung	keine in 2013

Großvermietungen.

Eine Großvermietung mit 17.100 m²

Bei der Branchenverteilung in Bonn liegt historisch bedingt die Öffentliche Verwaltung auf dem ersten Platz (circa 45 %). Mit 25 % aller Vermietungen ist der Dienstleistungssektor auf dem zweiten Platz, gefolgt von den Branchen Beratung (circa 20 %) und Gesundheitswesen (circa 8 %).

Lagen & Mieten.



Standorte.

Bundesviertel mit 32 %
auf Platz 1

Mieten.

max. 17,50 EUR/m²
Ø 12,50 EUR/m²

Gefragte Lagen.

Bei der Verteilung im Stadtgebiet liegen das Bundesviertel mit über 24.000 m² (32 Prozent), Nord- und Weststadt mit rund 14.500 m² (19 Prozent) und Linksrheinisch Süd mit rund 14.000 m² (18 Prozent) in 2013 auf den ersten drei Plätzen. Der Stadtteil Duisdorf konnte nach dem niedrigen Ergebnis in 2012 wieder deutlich zulegen, was durch die Ansiedlung der Öffentlichen Verwaltung zu begründen ist. Der Teilmarkt Bundesviertel konnte durch die größte Anmietung der BaFin mit insgesamt über 17.000 m² eine herausragende Rolle verteidigen.

Durchschnitts- und Spitzenmiete gestiegen.

Aufgrund der anhaltenden geringen Bautätigkeit stieg die Durchschnittsmiete in Bonn weiter an. Die Durchschnittsmiete liegt nun bei 12,50 EUR/m² (2012: 11,50 EUR/m²). Damit konnte die Durchschnittsmiete um circa 8,5 Prozent zulegen und stieg in Folge der letzten zwei Jahre an. Die Spitzenmiete konnte auf ein Rekordhoch von 17,50 EUR/m² ansteigen. Spitzenmieten für neu errichtete Büros wurden erneut am Bonner Bogen, der Bonner Innenstadt sowie in Büroprojekten im Bundesviertel erzielt. Insgesamt ist festzustellen, dass aufgrund des mangelnden Angebotes weniger Abschlüsse im Spitzenmietsegment stattgefunden haben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die derzeit zahlreichen verlängerten Mietverträge (auf Grund mangelnder Alternativen), durch die Indexierung in Zukunft für eine weitere Anhebung der Durchschnittsmiete beitragen werden.



Leerstand.

Leerstand konstant – Bautätigkeit stark gesunken.

Durch die geringe Vermietungsleistung und keine Fertigstellungen in 2013 blieb der Leerstand fast konstant bei 121.000 m² (3,27 Prozent) (2012: 119.700 m²; 3,24 Prozent). Dieser befindet sich jedoch auf einem deutlich zu niedrigen Niveau. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass ein kritischer Sockelleerstand von über 25.000 m², welcher nur durch eine grundsätzliche Revitalisierung oder durch Neubau vermarktet werden kann, von der Leerstandssumme abzuziehen wäre. Bringt man diesen in Abzug, so liegt die Leerstandsquote bei nur noch 2,59 Prozent.

Die Bautätigkeit in Bonn befindet sich weiterhin auf einem konstant niedrigen Niveau. Derzeit befinden sich circa 75.000 m² Bürofläche im Bau (2012: 41.500 m²). Dies entspricht einem Anstieg um 40 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zu den aktuellen Bauprojekten zählen vor allem die Projekte Rheinwerk III (21.500 m²), B9 Offices (19.500 m²), Neubau der Sparkasse Köln/Bonn am Friedensplatz (16.500 m²), KAP 1 in Beuel (6.200 m²), The SQUARE (5.700 m²) sowie der Neubau der Kanzlei DHPG (5.500 m²). Die in der Realisierung befindlichen Projekte sind jedoch zum Teil bereits vermietet, so dass dieses Neubauvolumen die Angebotssituation nicht deutlich verbessert.

Des Weiteren liegen circa 110.000 m² projektierter Büroflächen, welche auf Anfrage realisiert werden können, in den Schubladen der Entwickler. Diese befinden sich im Wesentlichen am Bonner Bogen, der Innenstadt oder im Bundesviertel.

Leerstand.

121.000 m²
ca. 3,27 %

Laufzeiten.

Ø 7,5 Jahre

Bei kleinen und mittleren Unternehmen steht die Flexibilität bei der Anmietung von neuen Geschäftsräumen weiterhin im Vordergrund. Laufzeiten von über fünf bis zu zehn Jahren sind die Ausnahme. Bei Mietflächen von unter 300 m² Nutzfläche lag die durchschnittliche Mietlaufzeit in 2013 bei unter vier Jahren. Bei Vermietungen jenseits der 2.000 m² planen die Büro-nutzer eher langfristig; die durchschnittliche Laufzeit lag hier bei 7,5 Jahren.



Ausblick.

Prognose.

90.000 m² Flächenumsatz in 2014

Ausblick 2014.

Wir gehen davon aus, dass das Jahr 2014 von einer deutlichen Angebotsverknappung geprägt sein wird. Da die Nachfragesituation im Vergleich weiterhin stabil ist, wird es im Bonner Büroimmobilienmarkt für einige Unternehmen schwer sein, adäquate und vor allem bessere Büromietflächen zu finden. Ein Gesamtjahresergebnis im Fünf-Jahrestrend von rund 90.000 m² wird nur knapp erreichbar sein. Auch das verhaltene Neubausvolumen und die geringe Anzahl an Fertigstellungen wird den Bonner Büromarkt in 2014, welcher zu den TOP-10 in Deutschland gehört, weiterhin unter Druck setzen.

Die Vielzahl der kleineren und mittleren Vertragsabschlüsse wird die Nachfragesituation prägen. Jedoch benötigt der Bonner Markt wie auch alle deutschen Bürohochburgen eine gesunde Anzahl an Großvermietungen. Die Durchschnittsmieten werden die Marke von 12,50 EUR/m² weiter überschreiten. Die Spitzenmiete von derzeit 17,50 EUR/m² wird in 2014 das Niveau leicht übersteigen können. Die Anzahl an Projektneustarts wird auf einem geringen Level verbleiben. Der Leerstand wird weiter sinken und sich weiterhin auf einem kritisch niedrigem Niveau befinden.

LARBIG  MORTAG

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Spezialisten für Gewerbeimmobilien

BONN. Sandkaule 9-11 . 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

larbig-mortag
.de

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 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.