

Der Bonner Bürovermietungsmarkt.

1. Halbjahr 2014



Kurzgefasst.

Anschließend an das Jahr 2013, erfuhr das Bürovermietungsergebnis der Bundesstadt Bonn im ersten Halbjahr 2014 keinen nennenswerten Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Mit insgesamt 37.500 m² Flächenumsatz, wurde das Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum erneut erreicht. Die leerstehenden Flächen haben sich statistisch betrachtet insgesamt vermehrt, allerdings liegt dies an einer vollumfänglicheren Marktanalyse. Die Durchschnittsmiete blieb unverändert bei 12,50 EUR/ m². Die Spitzenmiete aus dem Jahre 2013 konnte sich auch in der ersten Jahreshälfte 2014 mit 17,50 EUR/ m² wieder durchsetzen.

Vermietungsgeschehen.

Die Vermietungsleistung blieb auf niedrigem Level konstant, da auch im ersten Halbjahr keine Großvermietungen über 10.000 m² zu verzeichnen waren. Insgesamt konnten sieben Vermietungen in dem Bereich zwischen 2.000 m² und 4.100 m² in der ersten Jahreshälfte 2014 realisiert werden. Die häufigsten Vermietungen wurden im Bereich bis 500 m² registriert.

Größe	Büromarktzone	Branche
4.100 m ²	Bundesviertel	Öffentliche Verwaltung
3.000 m ²	Bundesviertel	Finanzinstitut
2.960 m ²	Linksrheinisch Süd	Gesundheitswesen
2.900 m ²	Bundesviertel	Öffentliche Verwaltung
2.880 m ²	Bundesviertel	Bildungsinstitut
2.800 m ²	Südstadt	Finanzinstitut
2.099 m ²	Bad Godesberg	IT/Versicherungsbranche

Fakten.

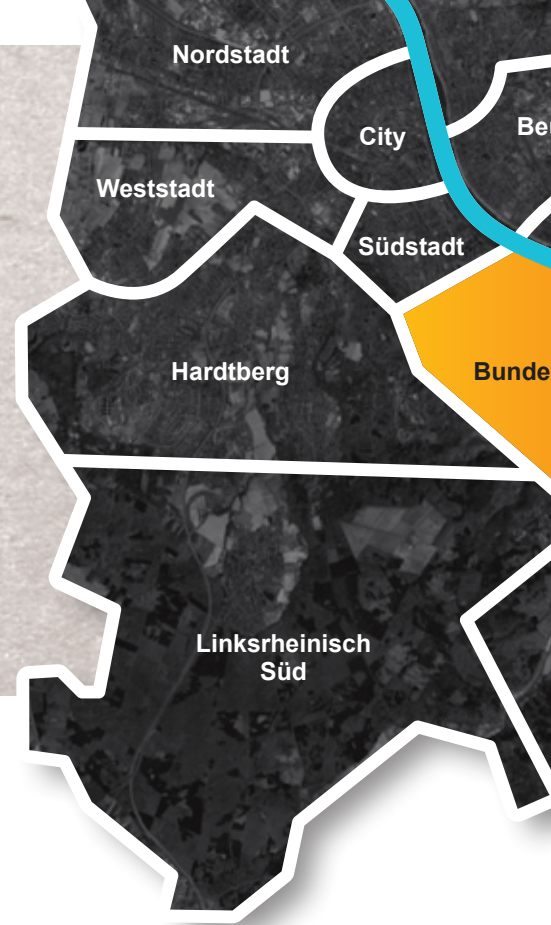
Flächenumsatz	37.500 m ²
Leerstand	171.500 m ²
Leerstandsquote	4,51 %
Spitzenmiete	17,50 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	12,50 EUR/ m ²
Flächen im Bau	44.200 m ²
Fertigstellungen	49.700 m ²

Großvermietungen.

Keine Großvermietung über 10.000 m²

Zum Halbjahr liegt traditionell weiterhin die Öffentliche Verwaltung bei der Branchenverteilung auf dem ersten Platz mit ca. 35 %, gefolgt von Gesundheitswesen (ca. 20 %), Bildung (ca. 16 %), Beratung (ca. 15 %) und der Dienstleistungsbranche (ca. 14 %).

Lagen & Mieten.



Standorte.

Bundesviertel mit 45 %
auf Platz 1

Mieten.

max. 17,50 EUR/ m²
Ø 12,50 EUR/ m²

Gefragte Lagen.

Die gefragteste Lage bleibt weiterhin das Bundesviertel mit einem Marktanteil von circa 45 Prozent, welche in Summe knapp 15.000 m² Vermietungsleistung entspricht. Die Vermietungen im gesamten Stadtbereich (Innenstadt, Südstadt, Weststadt und Nordstadt) machen mit circa 11.500 m² rund 34 Prozent aus. Komplettiert werden die gefragten Lagen durch den Stadtteil Beuel und den Bonner Bogen, welche zusammen einen Flächenumsatz von 6.600 m² und einen Marktanteil von circa 19 Prozent vorweisen können. Insbesondere der Bürostandort Bonner Bogen konnte durch die Fertigstellung des Rheinwerk 3 zahlreiche neue Mieter gewinnen.

Durchschnitts- und Spitzenmiete konstant.

Die Durchschnittsmiete blieb im Vergleich zum Jahr 2013 unverändert auf 12,50 EUR/ m², was wiederum eine Auswirkung der gering anhaltenden Bautätigkeit in Bonn ist. Die Spitzenmiete von 17,50 EUR/ m² konnte auch im ersten Halbjahr 2014 erzielt und somit das Rekordhoch aus 2013 beibehalten werden.

Die Spitzenmieten wurden auch zu Beginn diesen Jahres erneut für neu errichtete Büroräume im Bonner Bogen und im Bundesviertel erzielt.



Leerstand.

Leerstand weiterhin auf niedrigem Niveau – schwache Bautätigkeit.

Aufgrund der aktuellen Büromarkterhebung 2014 und der vollumfänglichen Markterfassung durch Larbig & Mortag Immobilien, konnten wir die Leerstandsquote genauer ermitteln. Mit einem Leerstand von circa 171.500 m² und der daraus resultierenden Leerstandsquote von circa 4,51 Prozent (2013: 121.000 m², circa 3,27 Prozent), bietet der Bonner Büromarkt auch weiterhin zu wenig qualitatives Flächenangebot und bleibt unter der gesunden 5-Prozentmarke.

Wird diese Quote um den relativ hohen Sockelleerstand bereinigt, so sinkt die tatsächliche Quote sogar auf unter 3,5 Prozent.

Keine positive Entwicklung konnte die Bautätigkeit in Bonn verzeichnen. Zurzeit befinden sich circa 44.200 m² Bürofläche im Bau (2013: 75.000 m²). Verzeichnete das Jahr 2013 noch einen Anstieg um circa 40 Prozent, so schließt das Halbjahr 2014 mit einem Verlust von circa 41,1 Prozent ab. Zu den aktuellen Büroneubauprojekten zählen weiterhin die Projekte B9 Offices (25.000 m²) und The SQUARE (5.700 m²). Zusätzlich konnte noch das Neubauprojekt Campus Poppelsdorf (13.500 m²) angestoßen werden. Weitere Bauprojekte konnten zu Beginn 2014 nicht verzeichnet werden. Zudem sind die in der Realisierung befindlichen Projekte bereits zum Teil vermietet, sodass dieses Volumen aus dem Neubausektor die Angebotssituation nicht verbessern oder entspannen wird.

Die zu Ende 2013 angegebenen projektierten Büroflächen mit circa 110.000 m², welche auf Anfrage realisiert werden können, liegen weiterhin in den Schubladen der Entwickler. Diese befinden sich im Wesentlichen am Bonner Bogen, der Innenstadt und im Bundesviertel.

Leerstand.

171.500 m²
ca. 4,51 %

Kurze Laufzeiten weiter im Trend.

Ø 3 Jahre

Unternehmen mit kleiner und mittlerer Größe schließen weiterhin kurzfristige Mietverträge ab. Die durchschnittliche Laufzeit bei Flächen von unter 300 m² findet sich bei 3 Jahren ein. Bei Anmietung neuer Geschäftsräume bis zu 1.000 m² wurden Mietverträge mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 4,5 Jahren unterzeichnet. Bei großräumigeren Vermietungen ab 2.000 m² wurden langfristige Laufzeiten von 10 Jahren und mehr realisiert.



Ausblick.

Prognose.

80.000 m² Flächenumsatz in 2014

Es ist nicht zu erwarten, dass die Durchschnittsmiete die Marke von 12,50 EUR/ m² im zweiten Halbjahr 2014 übersteigen wird. Die Spitzenmiete von derzeit 17,50 EUR/ m² wird gegebenenfalls nachgeben.

Die Anzahl an Projektneustarts ohne Vorvermietung wird auf einem geringen Level verbleiben.

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

Ausblick Gesamtjahr 2014.

Für die zweite Jahreshälfte 2014 gehen wir davon aus, dass die bereits vorhandene Angebotsverknappung weiterhin zunehmen wird und die Leerstandsquote sinkt. Durch den Mangel an qualitativen Flächen in zentraler Lage, kann die stabil bleibende Nachfragesituation weiterhin nicht optimal bedient werden. Für Unternehmen wird es zunehmend schwieriger, adäquate und qualitative Büroflächen zu finden. Dies wird sowohl bei Kleinstflächen, als auch bei Großnutzern spürbar sein. Das Gesamtjahresergebnis wird sich voraussichtlich bei knapp unter 80.000 m² einpegeln. Das durch die vereinzelt Neubauten auf dem Bonner Büromarkt aufgebaute Mehrangebot, wird durch die bereits stattgefundenen Neuvermietungen in diesen Objekten nicht für Entspannung sorgen.

Der Gesamtmarkt steht weiterhin unter Druck, da sich die Zahl der aktuell im Bau befindlichen Flächen markant verringert hat und sich somit das qualitative Flächenangebot nicht wesentlich vergrößert. Die häufigsten Vermietungen werden auch in Zukunft in dem Bereich der kleineren bis mittleren Flächengrößen stattfinden. Jedoch benötigt der Bonner Markt, wie auch alle deutschen Bürohochburgen, eine gesunde Anzahl an Großvermietungen.

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, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.