



LARBIG & MORTAG

# Büromarktbericht Bonn 2014.



# Der Büromarkt.

---

## Fakten.

---

<b>Bestand Büroflächen</b>	3.740.000 m <sup>2</sup>
<b>Flächenumsatz</b>	63.700 m <sup>2</sup>
<b>Leerstand</b>	145.300 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote</b>	3,90 %
<b>Spitzenmiete</b>	17,50 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Höchstmiete</b>	20,00 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittsmiete</b>	12,00 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Flächen im Bau</b>	65.500 m <sup>2</sup>
<b>Fertigstellungen</b>	55.200 m <sup>2</sup>

## Kurzgefasst.

Das zum ersten Halbjahr 2014 erfasste Bürovermietungsergebnis der Bundesstadt Bonn, konnte im zweiten Halbjahr 2014 nicht annähernd gehalten werden, so dass insgesamt zu 2013 ein starker Umsatzrückgang zu verbuchen ist. Wurden im ersten Halbjahr 2014 noch rund 37.500 m<sup>2</sup> Fläche vermietet, so konnte im zweiten Halbjahr lediglich eine Vermietungsleistung von rund 26.200 m<sup>2</sup> erzielt werden. Das Gesamtjahr 2014 verzeichnet mit 63.700 m<sup>2</sup> somit eine um 15,10 Prozent schwächere Vermietungsleistung als das Vorjahr mit rund 75.000 m<sup>2</sup>. Die leerstehenden Flächen erfuhren einen Rückgang um circa 0,60 Prozentpunkte von 4,51 Prozent auf 3,90 Prozent. Lediglich die Spitzenmiete bleibt unverändert bei 17,50 EUR/ m<sup>2</sup> – wohingegen sich die Durchschnittsmiete um 0,50 EUR/ m<sup>2</sup>, von 12,50 EUR/ m<sup>2</sup> in 2013, auf 12,00 EUR/ m<sup>2</sup> verringert.



# Der Büromarkt.

## Vermietungsgeschehen.

Auch die Vermietungsleistungen erfuhren im Jahresvergleich eine starke Abschwächung, da in 2014 keine Vermietung über 5.000 m<sup>2</sup> realisiert werden konnte. Insgesamt wurden nur acht Vermietungen zwischen 2.000 m<sup>2</sup> und 4.100 m<sup>2</sup> erfasst. Konnten zum Halbjahr 2014 die häufigsten Vermietungen noch im Bereich bis 500 m<sup>2</sup> erfasst werden, so hat sich die Größe in der zweiten Jahreshälfte auf Flächen bis 300 m<sup>2</sup> reduziert. Durch die hohe Anzahl an Vermietungen in diesem Segment, wird die derzeitige Anfragesituation auf dem Büromarkt besonders deutlich.

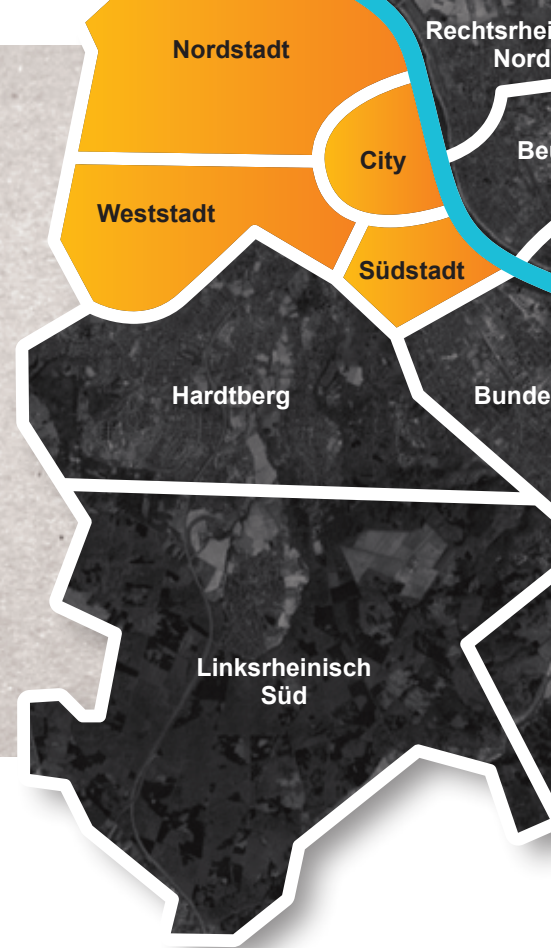
Größe	Büromarktzone	Branche
4.100 m <sup>2</sup>	Bundesviertel	Öffentliche Verwaltung
3.000 m <sup>2</sup>	Bundesviertel	Finanzinstitut
2.960 m <sup>2</sup>	Linksrheinisch Süd	Gesundheitswesen
2.900 m <sup>2</sup>	Bundesviertel	Öffentliche Verwaltung
2.880 m <sup>2</sup>	Bundesviertel	Bildungsinstitut
2.800 m <sup>2</sup>	Südstadt	Finanzinstitut
2.200 m <sup>2</sup>	Duisdorf	Öffentliche Verwaltung
2.099 m <sup>2</sup>	Bad Godesberg	IT-/ Versicherungsbranche
1.890 m <sup>2</sup>	Innenstadt	Kanzlei
1.600 m <sup>2</sup>	Bonner Bogen	IT-Unternehmen
1.400 m <sup>2</sup>	Weststadt	Dienstleistung
1.200 m <sup>2</sup>	Bonner Norden	Beratung

## Großvermietungen.

### Keine Großvermietung über 5.000 m<sup>2</sup>

Zum Jahresabschluss 2014 ist die öffentliche Verwaltung mit ca. 30 % (45 % in 2013) nicht mehr auf dem ersten Platz des Branchenrankings wieder zu finden. Den ersten Platz nimmt in 2014 die Dienstleistungsbranche mit ca. 34 % (25 % in 2013) ein. Auf dem dritten Platz ist das Gesundheitswesen mit ca. 14 % angesiedelt, dicht gefolgt von den Branchen Bildung mit ca. 12 % und Beratung mit ca. 10 %.

# Lagen & Mieten.



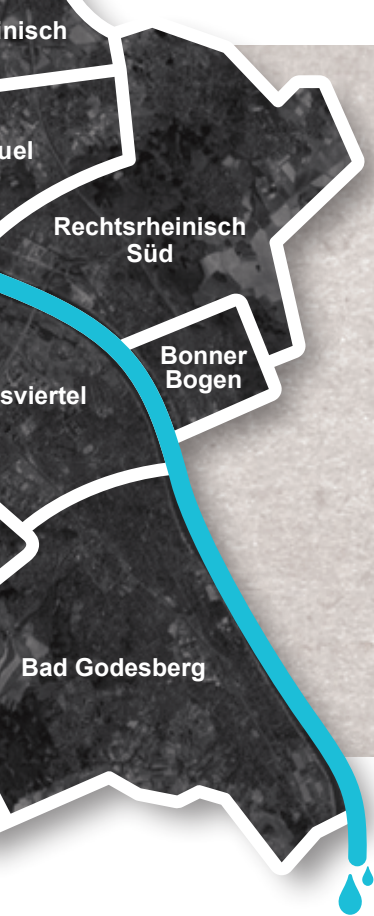
## Standorte.

Citylage mit 33 %  
auf Platz 1

## Gefragte Lagen.

Durch die im ersten Halbjahr im Bundesviertel mit rund 15.000 m<sup>2</sup>, sehr hohe Vermietungsleistung, konnte sich dieser Standort auch zum Jahresende mit circa 30 Prozent (2013: circa 32 Prozent) als eine der gefragtesten Lage des Bonner Büromarktes etablieren. Die beliebteste Lage des Bonner Büromarktes ist 2014 der gesamte Citybereich mit den Büromarktzonen Innenstadt, Südstadt, Weststadt und Nordstadt. Mit einem Marktanteil von circa 33 Prozent (2013: circa 19 Prozent) und einer Vermietungsleistung von rund 19.300 m<sup>2</sup> ist die Citylage weiterhin stark nachgefragt.

Die Standorte Bonn Beuel und Bonner Bogen komplettieren mit circa 22 Prozent die gefragtesten Lagen des Bonner Büromarktes. Diese beiden Standorte erfuhren einen Aufschwung von rund 6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr 2013 und weisen eine Vermietungsleistung von insgesamt 13.500 m<sup>2</sup> auf. Interessant zu beobachten ist die Entwicklung des Standortes Bonn Duisdorf in 2014. Während dieser im ersten Halbjahr noch mit einem Marktanteil von unter 5 Prozent abgeschlossen hatte, konnte hier mit einer größeren Vermietung von rund 2.200 m<sup>2</sup> und mehreren kleineren Vermietungen von unter 300 m<sup>2</sup>, die zweithöchste Bonner Vermietungsleistung im zweiten Halbjahr 2014 verzeichnet werden.



# Leerstand.

## Durchschnittsmiete gesunken.

Schluss das Jahr 2013 noch mit einer Durchschnittsmiete von 12,50 EUR/ m<sup>2</sup> ab, so reduzierte sich die Durchschnittsmiete in 2014 auf 12,00 EUR/ m<sup>2</sup>. Als Grund für die Reduzierung der Durchschnittsmiete um 0,50 EUR/ m<sup>2</sup> ist weiterhin die zurückhaltende Neubautätigkeit in Bonn aufzuführen. Darüber hinaus ist das Angebot an qualitativen Flächen weiterhin deutlich zu gering, so dass das Mietniveau insgesamt rückläufig ist.

Das Hoch der Spitzenmiete von 17,50 EUR/ m<sup>2</sup> aus dem Jahr 2013 konnte auch zum Jahresende 2014 wieder erreicht werden. Die Spitzenmiete wurde in der Bonner Südstadt und am Bonner Bogen erzielt. Die Höchstmiete von 20,00 EUR/ m<sup>2</sup> konnte im Bundesviertel vertraglich vereinbart werden.

## Leerstand verringert sich deutlich.

Konnte im ersten Halbjahr 2014 noch ein Leerstand von circa 171.500 m<sup>2</sup>, der einer Leerstandsquote von circa 4,51 Prozent entspricht, ermittelt werden, so reduziert sich der Leerstand zum Jahresende auf circa 145.300 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Leerstandsquote von circa 3,90 Prozent und bietet somit weiterhin ein zu geringes Flächenangebot.

Wird diese Quote um den relativ hohen Sockelleerstand (unter anderem das Bonn-Center mit rund 17.000 m<sup>2</sup> und das Bürohochhaus im Plantanenweg mit rund 6.000 m<sup>2</sup>) bereinigt, so sinkt die tatsächliche Quote sogar auf unter 3 Prozent.

---

### Mieten.

---

max. 17,50 EUR/ m<sup>2</sup>  
Ø 12,00 EUR/ m<sup>2</sup>

---

### Leerstand.

---

145.300 m<sup>2</sup>  
ca. 3,90 %



# Laufzeiten.

---

## Weiter im Trend: Kurze Laufzeiten.

---

### Ø 3,5 Jahre

In 2014 schließen Unternehmen mit kleiner und mittlerer Größe weiterhin kurzfristige Mietverträge ab. Dabei hat sich die durchschnittliche Laufzeit für Flächen von unter 500 m<sup>2</sup> von 3 Jahren auf 3,5 Jahre entwickelt.

Bei Anmietungen neuer Geschäftsräume bis zu 1.000 m<sup>2</sup> konnten erneut Laufzeiten von durchschnittlich 5 Jahren realisiert werden. Bei großräumigeren Vermietungen ab 2.000 m<sup>2</sup> wurden langfristige Mietverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren unterzeichnet.

## Bautätigkeit weiterhin zu niedrig.

Derzeit befinden sich circa 65.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im gesamten Bonner Stadtgebiet im Bau. Wurden in 2013 noch rund 75.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen errichtet, so verringerte sich die Bautätigkeit in 2014 um circa 13,4 Prozent. Neue und interessante Bauprojekte, wie das in der Innenstadt liegende Münsterhaus (4.500 m<sup>2</sup>) und das Solarsilo am Bonner Hafen (2.500 m<sup>2</sup>), konnten angestoßen werden. Zu den aktuellen Büroneubauprojekten zählen weiterhin die Projekte B9 Offices (25.000 m<sup>2</sup>) und der Campus Poppelsdorf (13.500 m<sup>2</sup>).

Die Fertigstellungen von 55.200 m<sup>2</sup> sind im Jahr 2014 mit den Bürogebäuden THE SQUARE (5.600 m<sup>2</sup>), dem Neubaugebäude der Kanzlei DHPG (5.500 m<sup>2</sup>), dem Friedensplatz (16.500 m<sup>2</sup>), dem KAP 1 (6.100 m<sup>2</sup>) und dem Rheinwerk 3 (21.500 m<sup>2</sup>) zu benennen. Eines der größten, sich derzeit im Bau befindlichen Projekte ist die neue Hauptverwaltung der Kanzlei FGS im Bonner Bundesviertel mit rund 20.000 m<sup>2</sup>, die jedoch der Eigennutzung des Unternehmens dienen wird.

Rund ein Viertel der 110.000 m<sup>2</sup> projektierten Büroflächen, können kurz- bis mittelfristig in 2015 realisiert werden. Die Projekte befinden sich im wesentlichen am Bonner Bogen, im Bonner Norden und im Bundesviertel. Zum Teil konnten hier schon erste Vorvermietungen erreicht werden.

Darüber hinaus sind noch die Projekte Bonnjour, THE SQUARE II, West.Side, und Rhein-Palais-Bonner-Bogen zu benennen, deren jeweiliger Baubeginn noch nicht feststeht, wir jedoch davon ausgehen, dass eine Realisierung im Jahre 2015 erfolgen wird. Darüber hinaus bleibt abzuwarten, ob durch den Verkauf des Bonn-Centers sowie die Entwicklung des Bonner Nordfelds in den nächsten Jahren weitere qualitative Büroflächen entstehen.



## Ausblick 2015.

### Positiver Trend für 2015.

Die bereits 2013 prognostizierte Angebotsverknappung wird auch im Jahr 2015 konstant zunehmen, so dass wir davon ausgehen, dass die Leerstandsquote in 2015 weiter sinken wird. Auch wenn für 2015 weitere Bautätigkeiten prognostiziert werden, so wird die Nachfragesituation durch den Mangel an qualitativen Flächen in attraktiven Lagen nicht optimal bedient werden können. Unter Berücksichtigung, dass in den begonnenen Neubauprojekten, bereits unterschiedliche Vorvermietungen getätigt wurden, werden diese Maßnahmen für keine Entspannung auf dem Bonner Büromarkt sorgen. Dies wird sowohl bei Kleinstflächen, als auch bei Großnutzern spürbar sein.

Diese Situation ist weiterhin ein klares Signal dafür, dass der Bonner Büromarkt einen Anstieg an Neubautätigkeiten benötigt. Somit könnte sich das qualitative Flächenangebot entsprechend vergrößern, um die gleichbleibend hohe Nachfragesituation mit adäquaten Flächenangeboten zu bedienen. Darüber hinaus benötigt der Bonner Markt wieder eine gesunde Anzahl an Großvermietungen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Durchschnittsmieten nicht weiter entwickeln können, da das Angebot an Neubauf Flächen zu gering ist. Diesem Umstand geschuldet, wird es die derzeitige Spitzenmiete von 17,50 EUR/ m<sup>2</sup> schwer haben, sich auch im Jahre 2015 zu festigen. Für die projektierten Büroobjekte, in denen bereits Vorvermietungen stattgefunden haben, werden weitere Anschlussvermietungen erwartet.

---

### Prognose 2015.

---

Aufgrund des bedrohlich niedrigen Leerstandes, wird der Büromarkt in 2015 noch stärker unter Druck stehen, so dass es sehr schwer sein wird der stabilen Nachfragesituation gerecht zu werden. Deswegen wird für 2015 ein Ergebnis deutlich unterhalb des 10-jahrestrends prognostiziert.

**Nicht suchen,  
finden.**

**larbig-mortag  
.de**

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, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.