

Büromarktbericht Bonn 2015.



Überblick.

Fakten.

Flächen:

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Gesamtbestand | 3.740.000 m ² |
| Flächenumsatz | 71.600 m ² |
| Leerstand | 128.400 m ² |
| Leerstandsquote | 3,4 % |
| Flächen im Bau | 56.600 m ² |
| Fertigstellung | 38.400 m ² |

Preise:

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| Höchstmiete | 19,25 EUR/ m ² |
| Spitzenmiete | 17,76 EUR/ m ² |
| Durchschnittsmiete | 11,20 EUR/ m ² |
| Nebenkostendurchschnitt | 2,83 EUR/ m ² |

Top Deals:

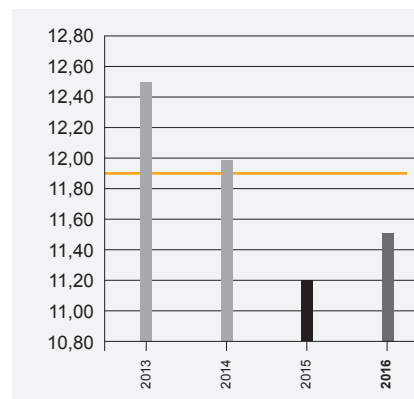
| | |
|----------------------------|----------------------|
| Öffentliche Verwaltung | 4.700 m ² |
| Information/ Kommunikation | 3.874 m ² |
| Öffentliche Verwaltung | 3.437 m ² |

Lagen:

| | |
|------------------|--------|
| 1. Citylage | 45,6 % |
| 2. Bundesviertel | 23,0 % |
| 3. Bonner Bogen | 9,3 % |

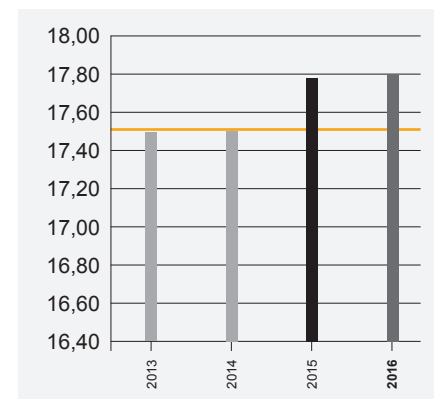
Kurzüberblick 2015 und Prognose 2016

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



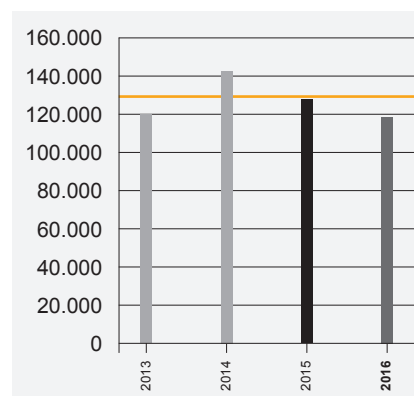
— 3-Jahres-Durchschnitt (11,90 EUR/ m²)

Spitzenmieten in EUR/ m².



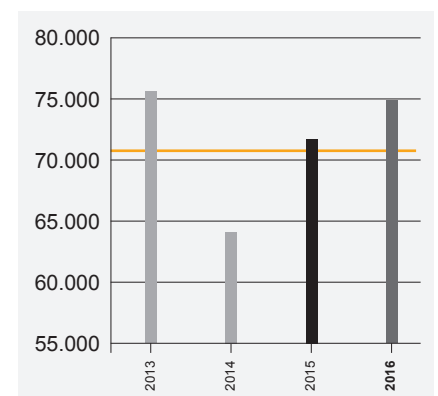
— 3-Jahres-Durchschnitt (17,58 EUR/ m²)

Leerstand in m².



— 3-Jahres-Durchschnitt (131.600 m²)

Vermietungsleistung in m².



— 3-Jahres-Durchschnitt (70.333 m²)



Der Wirtschaftsstandort.

Positive Zukunftsprognose für die Stadt Bonn

Die Bevölkerungszahl der Bundesstadt Bonn konnte kontinuierlich zulegen und die Beethovenstadt etabliert sich weiterhin mit rund 313.958 Einwohnern (Stand Anfang 2015 / Anfang 2014: 311.287) unter den zehn größten Städten von Nordrhein-Westfalen. Dem internationalen Wirtschaftsstandort wird das größte Bevölkerungswachstum aller Städte und Kreise in Nordrhein-Westfalen im Laufe der kommenden Jahre vorausgesagt.

Die Stadt Bonn wird durch rund 16.000 mittelständigen Unternehmen und verschiedene DAX-Konzerne geprägt. Die derzeitigen Konjunkturprognosen des ifo-Institut geben eine positive Aussicht für das Jahr 2016 wieder. Die deutsche Wirtschaft zeigt sich von der zunehmenden weltweiten Unsicherheit unbeeindruckt und der Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands ist im Dezember 2015 um rund 3 Punkte gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen.

Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Bonn hatte Ende 2014 einen neuen Höchststand von 167.700 (2013: 161.107) erreicht und ist mit rund 1,6 Prozent deutlich gestiegen. Die Arbeitslosenzahlen konnten im Jahresverlauf auf 28.259 (Vorjahr: 29.049) sinken.

Branchen

Nach wie vor ist Bonn einer der Dienstleistungsstandorte in Deutschland. Derzeit sind rund 91,0 Prozent der Beschäftigten in Bonn im Dienstleistungssektor tätig. Bonn ist zudem als die deutsche UNO-Stadt bekannt und bildet mit exakt 18 UNO-Sekretariaten und den rund 1.000 Beschäftigten in den jeweiligen Niederlassungen einen wichtigen Standort der UNO. Die Hauptsitze der weltweit tätigen Großunternehmen wie der Deutschen Telekom, der Deutschen Post DHL und der Postbank, bereichern den Standort und die Umgebung Bonns nachhaltig. Sechs Bundesministerien sind weiterhin in Bonn ansässig und bilden somit den zweiten, politischen Standort in Deutschland nach Berlin. Neben diesen genannten Bereichen, wird die Stadt Bonn ebenfalls durch die Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn und den rund 34.000 Studierenden geprägt.

Fakten.

313.958 Einwohner

Insgesamt weist der ehemalige Regierungssitz Bonn einen anhaltenden Wachstumstrend auf. Die Bundesstadt gehört zu den zehn größten Städten NRW's und für die Großstadt wird zum Jahre 2025 eine Einwohnerzahl von rund 341.500 prognostiziert.



Der Büromarkt.

Umsatz.

71.600 m²
+ 12,4 %

Großvermietungen.

Drei Vermietungen
über 3.000 m²

Flächenumsatz erfährt positive Entwicklung – Durchschnittsmiete sinkt

Der Bonner Büromarkt erzielte im Jahr 2015 einen Flächenumsatz in Höhe von 71.600 m² (2014: 63.700 m²) und gehört damit weiterhin zu den Top 10 Büromärkten deutschlandweit. Mit diesem Ergebnis schneidet der Büromarkt um rund 12,4 Prozent deutlich besser ab als noch im Vorjahr 2014. Auch zum Jahresende befindet sich der Großteil der Projekte noch in den Schubladen der Projektentwickler und konnten bisher nicht angestoßen werden. Diese Situation wirkt sich entsprechend auf die weiterhin sehr kritisch zu betrachtende Leerstandsquote aus. Die Durchschnittsmiete verliert auch im Jahr 2015 an Niveau und fällt auf 11,20 EUR/ m², wohingegen sich die Spitzenmiete mit 0,26 EUR/ m² auf 17,76 EUR/ m² leicht verbessern kann (2014: 17,50 EUR/ m²). Die Höchstmiete verringerte sich um 0,50 EUR/ m² und ist mit 19,50 EUR/ m² (2014: 20,00 EUR/ m²) aufzuführen.

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Öffentliche Verwaltung | 4.700 m ² |
| Information/ Kommunikation | 3.874 m ² |
| Öffentliche Verwaltung | 3.437 m ² |
| Öffentliche Verwaltung | 2.647 m ² |
| Freizeit/ Sport | 2.200 m ² |
| Banken/ Finanzen | 2.200 m ² |
| Wissenschaft/ Bildung | 1.527 m ² |
| Öffentliche Verwaltung | 1.480 m ² |
| Öffentliche Verwaltung | 1.242 m ² |
| Information/ Kommunikation | 1.130 m ² |

Die Anzahl der Vermietungen über 1.000 m² mit insgesamt zehn Vermietungsleistungen (2014: 12 Stück) konnten das Ergebnis aus dem Vorjahr nicht erreichen. Die Vermietungen über 3.000 m² haben jedoch im Vergleich zum Vorjahr um eine weitere Vermietung zugenommen (2014: zwei Vermietungen über 3.000 m²). Im Jahr 2015 konnten somit nur circa 25.000 m² im Bereich ab 1.000 m² erzielt werden - das Jahr 2014 wies zum Jahresabschluss hingegen noch rund 29.000 m² in diesem Segment aus. Die größte Anmietung mit 4.700 m² wurde in der Bonner Nordstadt abgeschlossen. Vermietungen über 1.000 m² machen trotz dem Rückgang um zwei Vermietungen rund 34,13 Prozent des Gesamtmarktes in Bonn aus.

Der Büromarkt.

Anmietungen bis 1.000 m² insgesamt gestiegen

Neben den bereits aufgeführten Vermietungen über 1.000 m², sind unter 1.000 m² noch weitere nennenswerte Vermietungen, wie zum Beispiel am Bonner Bogen (912 m² - Medien und Werbung), im Bonner Norden (912 m² - Dienstleistung/ IT) und im Bundesviertel (851 m² - Wissenschaft/ Bildung) aufzuführen.

Vermietungsleistungen bis 500 m² konnten rund 114 Mal (2014: 76) registriert werden und Vertragsunterzeichnungen zwischen 500 m² und 1.000 m² wurden 31 Mal (2014: 16) verzeichnet. Mit circa 63,9 Prozent bestimmen die Vermietungsleistungen bis 1.000 m² mit dem erzielten Flächenumsatz somit mehr als die Hälfte des Bonner Büromarktes im Jahre 2015. Die Anfragesituation für Flächen bis 1.000 m² war das gesamte Jahr als sehr positiv zu beschreiben und wird auch weiterhin in dieser Form Bestand haben.

Vermietungen über 1.000 m² konnten 10 Mal gezählt werden und haben im Vergleich zum Vorjahr (2014: 12 Stück) leicht abgenommen. Auch im Jahr 2015 konnte keine Vermietung über 5.000 m² realisiert werden.

Hierbei ist festzuhalten, dass einige Flächenauszüge (z.B. Bonner Zentrum mit rund 4.800 m² und Bundesviertel mit rund 9.100 m²) von Großkonzernen stattgefunden haben, die jedoch nicht auf den am Markt angebotenen Büroflächen zurückgegriffen haben. Die neuen Räumlichkeiten konnten in firmeneigenen Liegenschaften abgebildet werden und diese Zahlen werden in der Gesamterhebung des Büromarktes nicht berücksichtigt. Ebenso wie die Umwidmung von Büroflächen in Wohnunterkünfte wie z.B. ein Flüchtlingsheim mit circa 4.500 m² im Bonner Norden oder ein Geschäftshaus mit circa 1.250 m² in Bad Godesberg.

| Lagen | m ² | Prozent | EUR/ m ² |
|--------------------|-----------------------------|---------|-------------------------------|
| Bonn Zentrum | 7.300 m ² | 10,19 % | 12,24 € |
| Bonner Südstadt | 2.497 m ² | 3,48 % | 14,57 € |
| Bonner Nordstadt | 20.421 m ² | 28,52 % | 9,62 € |
| Bonner Weststadt | 2.468 m ² | 3,44 % | 11,00 € |
| Bundesviertel | 16.556 m ² | 23,12 % | 12,67 € |
| Bonn Beuel | 4.826 m ² | 6,74 % | 8,96 € |
| Bonner Bogen | 6.640 m ² | 9,27 % | 16,25 € |
| Duisdorf-Hardtberg | 5.778 m ² | 8,06 % | 7,60 € |
| Bad Godesberg | 5.114 m ² | 7,14 % | 9,36 € |
| Gesamt: | 71.600 m² | | 11,20 €/ m² |

Vermietungen.

Die häufigsten Vermietungsleistungen fanden erneut bis 500 m² statt und bilden nach wie vor mit 33,0 % die Basis des Bonner Büromarktes.

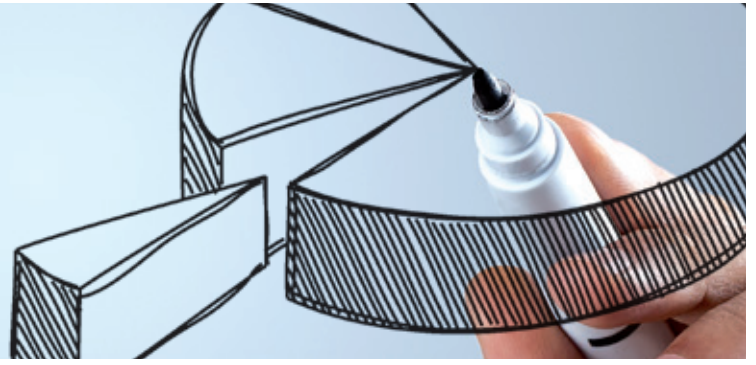


Standorte.

Citylage weiterhin am beliebtesten.

Büroflächen im gesamten Bonner Citybereich (Innenstadt, Südstadt, Weststadt und Nordstadt) sind mit ca. 45,6 % (Vorjahr: 33,0 %) auch im Jahr 2015 bevorzugt angemietet worden. Komplettiert werden die Spitzenlagen durch das Bundesviertel (23,0 %) und den Bonner Bogen (9,3 %).

Der Büromarkt.

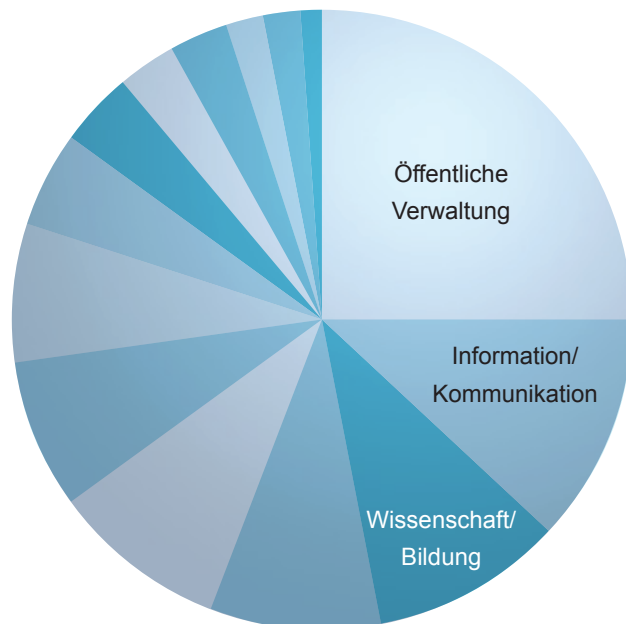


Branchenverteilung

Nach wie vor ist Bonn einer der wichtigsten Dienstleistungsstandorte in Deutschland. Neben diesem Segment weist die Bundesstadt jedoch eine gesunde Mischung aus weiteren Branchen auf. Der Bonner Büromarkt war im Jahre 2015 von Anmietungen aus dem öffentlichen Sektor geprägt und die öffentliche Verwaltung liegt somit mit rund 25,0 Prozent auf dem ersten Platz des Branchenrankings. Gefolgt wird diese von den Branchen Information/ Kommunikation (12,0 Prozent) und der Wissenschaft/ Bildung (10,0 Prozent), die beide zusammen einen Flächenumsatz von circa 14.600 m² erbracht haben.

Interessant zu beobachten ist die Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge von Unternehmen aus den Branchen Beratung und Gesundheitswesen. Mit jeweils 20 Mietvertragsunterzeichnungen wurden für diese Branchen die meisten Abschlüsse im Vergleich zu den weiteren Branchen festgehalten. Wird hierbei jedoch nur der reine Flächenumsatz berücksichtigt, so schafft es keine der beiden Branchen auf das Treppchen des Branchenrankings.

| | |
|------|----------------------------|
| 25 % | Öffentliche Verwaltung |
| 12 % | Information/ Kommunikation |
| 10 % | Wissenschaft/ Bildung |
| 9 % | unbekannt |
| 9 % | Gesundheitswesen |
| 8 % | Dienstleistungen |
| 7 % | Beratung |
| 5 % | Freizeit/ Sport |
| 4 % | Banken/ Finanzen |
| 3 % | Medien und Werbung |
| 3 % | Vereine und Verbände |
| 2 % | Handelsunternehmen |
| 2 % | Versicherungen |
| 1 % | Immobilienbranche |





Der Büromarkt.

Durchschnittsmiete nimmt weiter ab

Die Höchstmiete des Bonner Büromarktes lag zum Halbjahr 2015 noch bei 19,50 EUR/ m² - verringerte sich jedoch im Laufe des zweiten Jahresabschnitts um 0,25 EUR/ m² und weist zum Jahresende 19,25 EUR/ m² auf. Die Höchstmiete konnte in der Bonner Südstadt vertraglich vereinbart (2014: Bundesviertel) werden. Spitzenmieten wurden für neu errichtete Büroobjekte am Bonner Bogen erzielt. Die Spitzenmiete für das Jahr 2015 konnte mit 17,76 EUR/ m² (2014: 17,50 EUR/ m²) ermittelt werden und erfährt somit einen leichten Anstieg um 0,26 EUR/ m².

Auch im Jahr 2015 ist für die Miete keine positive Entwicklung zu verzeichnen. Wurde zum Ende des Jahres 2014 noch eine Durchschnittsmiete von 12,00 EUR/ m² ermittelt, so schließt das Jahr 2015 mit einer deutlich geringeren Durchschnittsmiete in Höhe von 11,20 EUR/ m² ab. Der erneute Rückgang der Durchschnittsmiete ist als Auswirkung der anhaltenden geringen Bautätigkeit für Neubauflächen in Bonn zu verstehen. Die Durchschnittsmiete hat somit zum zweiten Mal in Folge einen Rückgang erfahren (2013: 12,50 EUR/ m², 2014: 12,00 EUR/ m²). Auf Grund des geringen Angebotes von qualitativ höherwertigen Flächen, die mit Mietpreisen über der Durchschnittsmiete angeboten werden, haben Unternehmen im Jahr 2015 häufig Bestandsflächen mit einem Mietzins angemietet, der deutlich unter der Durchschnittsmiete lag.

Unsere Analyse zeigt, dass bei Vermietungen über 1.000 m² lediglich drei Vertragsabschlüsse über der Durchschnittsmiete realisiert werden konnten. Alle weiteren Vermietungen in diesem Segment bewegen sich im Bereich zwischen 9,00 EUR/ m² und 10,80 EUR/ m². Mietvertragsabschlüsse im Bereich der Spitzenmiete wurden im Jahr 2015 meist bei Anmietungen bis rund 500 m² verhandelt. Einige wenige Mietverträge bis circa 1.000 m² konnten ebenfalls über der Spitzenmiete abgeschlossen werden.

Der Rückgang der Durchschnittsmiete wird auch durch den Aspekt begründet, dass rund 45,0 Prozent aller Vermietungen im Jahr 2015 zu unter 10,00 EUR/ m² abgeschlossen wurden. Dem Segment 10,00 EUR/ m² bis 12,00 EUR/ m² kann sogar nur 25 Prozent zugeordnet werden. Über 12,00 EUR/ m² konnten immerhin noch rund 30 Prozent an Mietverträgen des Gesamtmarktes abgeschlossen werden.

Mieten.

max. 19,25 EUR/ m²
Ø 11,20 EUR/ m²

Nebenkostentrend.

Die Nebenkosten für Büroimmobilien in Bonn liegen deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von ca. 3,58 EUR/ m²/ Monat. Insgesamt war jedoch ein Anstieg der Nebenkosten in Bonn zu verzeichnen.

Die durchschnittlichen Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten/ m²/ Monat) für Bonner Büros belaufen sich für das Jahr 2015 auf rund 2,83 EUR/ m².

Diese Zahl ist als sehr stabil und im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt von ca. 3,58 EUR/ m² als sehr positiv zu beschreiben. Der Höchstsatz für die Nebenkostenzahlung wurde in Bad Godesberg mit 3,60 EUR/ m² ermittelt. Rund 3,50 EUR/ m² werden zudem am Bonner Bogen, in der Bonner Nordstadt und in Duisdorf aufgerufen.

Ein genaues Jahresfazit für 2015 kann Stand jetzt nicht gegeben werden, da diese i.d.R. erst in bis zu 12 Monaten nach Jahresabschluss abgerechnet werden.



Laufzeiten.

Laufzeiten.

Ø 6,0 Jahre

Von Büromietern im Segment bis 500 m² werden am häufigsten Verträge mit einer Laufzeit zwischen 3 und 5 Jahren abgeschlossen. Ab einer Flächengröße von 500 m² sind Mietverträge mit längeren Mietvertragslaufzeiten von über 6 Jahren üblich.

Leerstand.

128.408 m²

ca. 3,4 %

Der Sockelleerstand in Bonn wird nicht abgebaut und der Markt verfügt weiterhin über veraltete, nicht mehr marktfähige Büroflächen. Wird die Leerstandsquote durch den Sockelleerstand bereinigt, so sinkt die tatsächliche Leerstandsquote deutlich unter die kritische 3 Prozent-Marke.

Unternehmen binden sich weiterhin langfristiger

Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit für neu abgeschlossene Büromietverträge in Bonn betrug im Jahr 2015 circa 6,0 Jahre und erfuhr im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Anstieg (2014: 3,5 Jahre). Im Segment bis 500 m² ist diese Entwicklung besonders sichtbar und es ist ein Anstieg von 0,7 Jahren zu benennen. Im Jahre 2014 lag die durchschnittliche Laufzeit für diese Größenordnung bei 3,5 Jahren und ist für das Jahr 2015 mit 4,2 Jahren ermittelt worden.

Auch für Bürovermietungen bis 1.000 m² ist mit 6,5 Jahren ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen, da im Jahr 2014 nur eine durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von 5 Jahren von uns analysiert wurde. Die Mietvertragsdauer für Büroflächen ab 2.000 m² hat sich am stärksten verändert. In dieser Größenordnung wurden lediglich 2 Mietverträge (2014: 5 Mietverträge) mit einer Festmietlaufzeit von 10 Jahren abgeschlossen. Bei den weiteren Anmietungen wurden Mietvertragslaufzeiten zwischen 5 und 7 Jahren verhandelt – ein Mietvertrag sogar nur mit einer Laufzeit von 2 Jahren (ca. 3.400 m²).

Leerstandsquote weiterhin im freien Fall

Auch zum Jahresende 2015 ist ein Rückgang der Leerstandsquote im Vergleich zum Jahr 2014 (3,9 Prozent) zu verzeichnen. Der Rückgang resultiert zum einen aus der gestiegenen Vermietungsleistung und zum anderen aus der anhaltenden Knappheit an Neubauf Flächen in den gefragten Lagen. Der Leerstand verringert sich von 145.300 m² auf 128.400 m². Dies entspricht einem Rückgang von rund 15,28 Prozent und der Bonner Büromarkt ist weiterhin darauf angewiesen, dass der Sockelleerstand abgebaut wird und neue, moderne Büroflächen für den Markt geschaffen werden.

Wird dies in den kommenden Jahren nicht realisierbar sein, so führt das zu einem noch knapperen Angebot für lokale und zuziehende Unternehmen. Der größte Leerstand herrscht im Bonner Bundesviertel, wobei dieser Region auch der höchste Sockelleerstand zu zuordnen ist (z.B. das Bonn Center mit rund 17.000 m²).



Fertigstellungen.

Wenig Neubauprojekte

Die Zahl der sich derzeit im Bau befindlichen Neubauprojekte mit 58.200 m² ist seit drei Jahren die niedrigste genannte Zahl und sehr kritisch zu betrachten. Hinzu kommt, dass drei der vier in 2015 fertiggestellten Bauten bereits vollständig vermietet waren oder der Eigennutzung dienen. Die Fertigstellungen in 2015 mit circa 38.400 m² zeigen ebenfalls einen deutlichen Rückgang gegenüber dem Vorjahr mit rund 55.200 m².

Lediglich zwei Projekte konnten im Jahr 2015 neu angestoßen werden. Hiervon wird jedoch nur eines der angestoßenen Projekte (1. BA, Rhein-Palais am Bonner Bogen) dem Büromarkt mit rund 14.300 m² Neubaufächen bieten können.

Rund 110.000 m² projektierte Fläche könnten in Zukunft für etwas Entlastung des Bonner Büromarktes sorgen. Diese befinden sich noch in der Planungs- und Genehmigungsphase oder wurden noch nicht angestoßen, wie z.B. die Projekte Haus der Höfe im Bundesviertel oder die laufenden Planungen des Bonn Centers.

| Objekt | Fertigstellung | Mietfläche | Vermietungsstand |
|-------------------------|----------------|-----------------------|------------------|
| Rheinwerk 3 | 2014 | 21.500 m ² | 100 % |
| THE SQUARE | 2014 | 5.600 m ² | 100 % |
| DHPG | 2014 | 5.500 m ² | Eigennutzung |
| Friedensplatz | 2014 | 16.500 m ² | 100 % |
| KAP 1 | 2014 | 6.100 m ² | 80 % |
| Mäanderbau/GIZ | 2015 | 25.000 m ² | Eigennutzung |
| Heinrich-Konen-Straße | 2015 | 10.500 m ² | 100 % |
| Adenauerallee 208-210 | 2015 | 474 m ² | 100 % |
| Solarsilo | 2015 | 2.500 m ² | |
| BAD | 2016 | 3.400 m ² | Eigennutzung |
| Münsterhaus | 2016 | 4.500 m ² | 95 % |
| Campus Poppelsdorf | 2016 | 13.500 m ² | Eigennutzung |
| Kanzlei FGS | 2016 | 22.500 m ² | 80 % Eigenn. |
| Rhein-Palais, 1. BA | 2016 | 14.300 m ² | |
| Haus der Höfe | 2017 | 7.400 m ² | |
| Bonnjour | 2017 | 8.000 m ² | |
| Rhein-Palais, 2.+ 3. BA | 2017 | 26.000 m ² | |
| VICUS Bonn | 2017 | 2.900 m ² | |
| THE SQUARE 2 | 2017/2018 | 4.200 m ² | |
| Bonn Center | 2018 | 32.000 m ² | |
| West-Side | 2018 | 10.500 m ² | |
| GIZ – Erweiterung | 2019 | 30.000 m ² | Eigennutzung |

Fertigstellungen.

38.400 m²

Flächen im Bau.

57.738 m²

Die sich im Bau befindlichen Flächen haben zum Vorjahr (2014: 65.000 m²) deutlich abgenommen. Dies resultiert unter anderem aus der Fertigstellung zweier Baumaßnahmen mit 10.000 m² und 25.000 m².

Flächen in Planung

Aktuell werden von fünf Fertigstellungen mit rund 57.000 m² lediglich 17.800 m² Bürofläche verfügbar sein. Die restlichen Flächen sind bereits vermietet oder dienen der Eigennutzung.



Prognose 2016.

- 75.000 m² Flächenumsatz.
- Erhöhung der Durchschnittsmiete.
- Anhaltend gute Anfragesituation.

Durchschnittsmiete auch in 2016 unter Druck – Flächenumsatz wird weiterhin steigen

Die Wirtschaftsdaten für Deutschland beschreiben zum Jahresende 2015 einen positiven Trend und die aktuellen Konjunkturprognosen des ifo Institut geben einen positiven Ausblick auf 2016 wieder. Die durchschnittliche Wachstumsrate in Deutschland wird von der Mehrheit der Institute auf 1,6 Prozent geschätzt. Auch wenn sich der ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands im letzten Monat des Jahres 2015 um 0,3 Prozent verschlechtert hat, ist die Prognose der Unternehmen für das kommende Jahr 2016 weiterhin zuversichtlich. Damit verbessert sich der ifo-Index seit 2014 zum dritten Mal in Folge. Das kein deutlicherer Anstieg zu verzeichnen ist, liegt an der Mehrung internationaler Krisen und Konflikte. Welche Folgen dies auf die Wirtschaftsentwicklung insgesamt und insbesondere auf die lokale Bonner Wirtschaft haben wird, ist nicht absehbar. Auch die Trendwende der US-Notenbank (zum ersten Mal seit rund neun Jahren wurden die Leitzinsen erhöht) wird auf den Bonner Büromarkt keinen wesentlichen Einfluss nehmen. Der Trend in der Versicherungs- und Bankenbranche wird in den kommenden Jahren weiter anhalten und zu einer Reduzierung der angemieteten Nutzflächen führen.

Das von uns im Halbjahresbericht 2015 prognostizierte Jahresergebnis von 81.000 m² konnte leider nicht erzielt werden. Dies liegt hauptsächlich an dem im 2. Halbjahr 2015 erzielten Flächenumsatz (rund 32.900 m²), der deutlich geringer ausfiel, als das Halbjahresergebnis. Insgesamt hat das Geschäftsjahr 2015 eine positive Tendenz und konnte sich gegenüber des Vorjahres wieder steigern.



Ausblick 2016.

Im Jahr 2013 sowie zum Abschluss des Jahres 2014 haben wir die weiter anhaltende Angebotsverknappung auf dem Bonner Büromarkt prognostiziert und diese Situation wird den Vermietungsmarkt Bonn im Jahre 2016 weiterhin begleiten. Da die Reduzierung des Sockelleerstandes auch in den kommenden Jahren nicht realisiert werden kann und moderne Neubauf Flächen für Unternehmen bis 1.000 m² kaum angeboten werden können, ist davon auszugehen, dass weiterhin Bestandsflächen zu Mietpreisen unter der Durchschnittsmiete angemietet werden. Sofern im kommenden Jahr Vermietungen von Neubauf Flächen und Vorvermietungen von Projektflächen realisiert werden können, kann sich die unter Druck stehende Durchschnittsmiete auf 11,50 EUR/ m² entwickeln. Die Spitzenmiete wird ebenfalls unter Druck stehen, da nur wenige Neubauf Flächen in diesem Preissegment angeboten werden. Im Laufe des Jahres 2016 werden am Bonner Bogen rund 14.300 m² Neubauf Fläche fertiggestellt und im Bundesviertel noch ein Mal rund 4.500 m², die dem Büromarkt zur Verfügung stehen werden.

Neben der geringen Neubautätigkeit, kann der Bonner Büromarkt seit dem Jahr 2013 keine Großvermietung mehr von über 5.000 m² vorweisen. Im Jahr 2013 konnten noch vier Vermietungen über 5.000 m² erzielt werden. Um das ermittelte Gesamtjahresergebnis halten und übertreffen zu können, benötigt der Bonner Büromarkt einen Anstieg bei der Anzahl von Großvermietungen in den kommenden Geschäftsjahren.

Die Nachfragesituation bis 1.000 m² wird auch im nächsten Jahr weiterhin positiv ausfallen. Um diese mit den gewünschten Flächenangeboten versorgen zu können, sind weitere qualitative und moderne Flächen z.B. im Bundesviertel und im Bonner Innenstadtbereich notwendig. Ausreichend Projekte stehen zwar bereits in den Startlöchern, können aber meist erst ab einer Größenordnung ab 1.000 m² vermietet werden. Dies schließt die Anmietungen von klein- und mittelgroßen Unternehmen zunächst aus.

Trend Vermietungsleistung.

Wir gehen davon aus, dass die Vermietungsleistungen bis 500 m² auch im Jahre 2016 das Fundament für den Bonner Büromarkt bilden und ein Flächenumsatz von 75.000 m² erzielbar sein wird.

Unser Team.



v.l.n.r.: Markus Larbig, Uwe Mortag, Marleen Biermann, Jan Seidenfaden, Simon Nuß, Steffen Gihl, Hendrik Heßenberg, Michel Messmer, Maxi Schüller, Monique Koch, Florian Langer, Mike Lion, Max Verwick.

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 Köln 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 Köln werden für die in dem jeweiligen Kalenderjahr registrierten aktiven Flächenangebote 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.



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.