



LARBIG & MORTAG

Büromarktbericht Bonn 2016.

Überblick.

Fakten.

Flächen:

Gesamtbestand	3.800.000 m ²
Flächenumsatz	91.925 m ²
Leerstand	90.200 m ²
Leerstandsquote	2,4 %
Flächen im Bau	59.600 m ²
Fertigstellung	43.900 m ²

Preise:

Höchstmiete	24,14 EUR/ m ²
Spitzenmiete	20,45 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	13,06 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	3,00 EUR/ m ²

Top Deals:

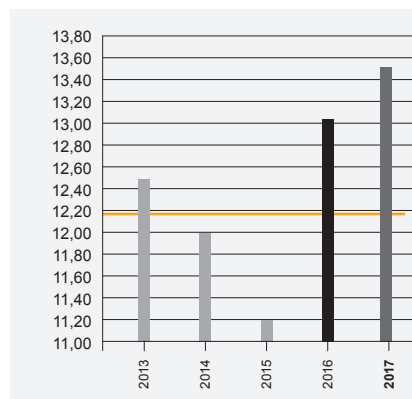
Öffentliche Verwaltung	9.473 m ²
Öffentliche Verwaltung	4.600 m ²
Information/ Kommunikation	4.400 m ²

Lagen:

1. Bundesviertel	44,4 %
2. Citylage	29,2 %
3. Bad Godesberg	10,1 %

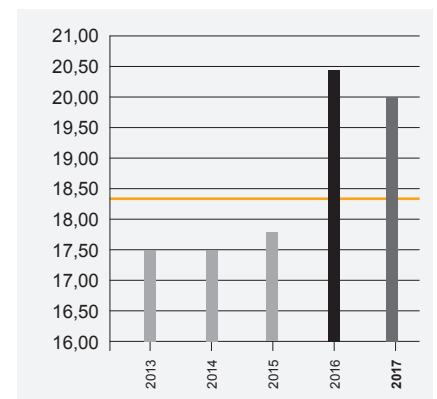
Kurzüberblick 2016 und Prognose 2017

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



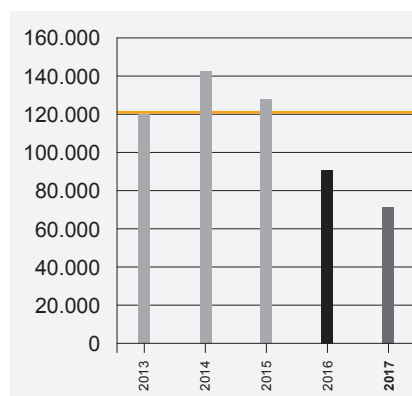
— 4-Jahres-Durchschnitt (12,19 EUR/ m²)

Spitzenmieten in EUR/ m².



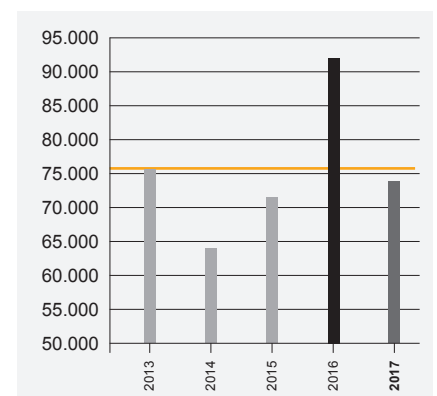
— 4-Jahres-Durchschnitt (18,30 EUR/ m²)

Leerstand in m².



— 4-Jahres-Durchschnitt (121.225 m²)

Vermietungsleistung in m².



— 4-Jahres-Durchschnitt (75.731 m²)



Der Wirtschaftsstandort.

Bonn weiterhin im Wachstum und mit positivem Blick in die Zukunft

Wie auch im vergangenen Jahr entwickelte sich die Bevölkerungszahl in Bonn kontinuierlich und positiv weiter. Die Bundesstadt Bonn befindet sich mit rund 318.809 Einwohnern (2015: 313.958) weiterhin unter den zehn größten Städten von Nordrhein-Westfalen. An der positiven Prognose der vergangenen Jahre gab es keine Veränderungen und so wird dem internationalen Wirtschaftsstandort weiterhin das positivste Bevölkerungswachstum in NRW für die kommenden Jahre vorausgesagt.

Weiterhin steht der Mittelstand in Bonn im Fokus und fast 70,0 Prozent aller Beschäftigten in Bonn sind in Betrieben mittelständiger Größenordnungen beschäftigt. Die Konjunkturprognosen des ifo-Instituts bestätigen den Aufschwung durchweg als positiv. So blieb der ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft auch nach der Trump-Wahl unverändert und steigerte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 1,5 Prozentpunkte. Der Geschäftsklimaindex schließt das Jahr 2016 mit 111,0 Punkten ab und bewegt sich somit auf dem höchsten Stand seit Februar 2012. Die deutsche Wirtschaft hat zum Ende 2016 zu einem Jahresendspurt angesetzt und der Ausblick auf das erste Halbjahr 2017 fällt leicht optimistischer aus.

Beschäftigung

Zum Halbjahr 2016 konnten in Bonn circa 165.617 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gezählt werden und entwickelte sich seit 2013 um rund 4.510 Beschäftigte nach oben. Die Arbeitslosenzahlen konnten weiter reduziert werden und belaufen sich zum Ende 2016 auf 27.651 (Vorjahreszeitraum: 28.259).

Branchen

Bonn ist und bleibt einer der Dienstleistungsstandorte Deutschlands. Waren im Jahr 2015 schon bemerkenswerte 91,0 Prozent aller Beschäftigten in der Dienstleistungsbranche tätig, so erhöhte sich diese Zahl im Laufe des Jahres 2016 auf circa 91,5 Prozent. Neben den weltweit tätigen Großkonzernen wie der Deutschen Telekom, der Deutschen Post DHL und der Postbank, baut auch die Gesellschaft für internationale Zusammen-

Fakten.

318.809 Einwohner

Das anhaltende Bevölkerungswachstum bestätigt die Attraktivität Bonns und die Zugehörigkeit unter den zehn größten Städten NRW's. Bis zum Jahr 2040 werden rund 350.000 Einwohner für die Bundesstadt prognostiziert.

300 Verbände

Bonn ist die Heimat von derzeit ca. 300 Verbänden, die bundes- oder weltweit tätig sind. Rund 40,0 % der Verbände verfolgen gemeinnützige Interessen und die weiteren 60,0 % wirtschaftliche Interessen.

arbeit in der Zukunft weiterhin auf den Standort Bonn. Die Errichtung von Büroflächen für rund 900 Arbeitsplätze hat bereits begonnen. Trotz aller Diskussionen über zusätzliche Verlagerungen von Ministerien nach Berlin sind weiterhin 6 Bundesministerien mit ihrem ersten Dienstsitz in Bonn vertreten und Bonn bleibt nach Berlin das zweite, politische Zentrum der Bundesrepublik Deutschlands.



Umsatz.

91.925 m²
+ 28 %

Großvermietungen.

Sechs Vermietungen
über 3.000 m²

Bonner Büromarkt im Höhenflug

Das Vermietungsergebnis des Bonner Büromarktes weist im Jahre 2016 91.925 m² auf (2015: 71.600 m²) und konnte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 28,0 Prozent überaus positiv entwickeln. Mit diesem Ergebnis festigt die Bundesstadt Bonn ihre Platzierung unter den Top 10 Märkten deutschlandweit. Bei aller Euphorie über das überaus positive Endjahresergebnis, wird die andauernde Angebotsverknappung jedoch umso deutlicher. Ein Großteil der auf dem Markt befindlichen, modernen und den heutigen Anforderungen entsprechenden Flächen konnte bereits erfolgreich vermietet werden. Die in den Startlöchern stehenden Neubauprojekte werden auch weiterhin ohne eine gewisse Vorvermietungsquote nicht angestoßen und können so auch nicht für Entlastung sorgen. Die Leerstandsquote entwickelt sich demnach weiterhin kritisch in Richtung der 2,0 Prozentmarke.

Die größte Entwicklung ist im Segment der Mietpreise zu verzeichnen. Die Durchschnittsmiete entwickelt sich um 1,86 EUR/ m² auf 13,06 EUR/ m² (2015: 11,20 EUR/ m²) und verzeichnet somit das Rekordhoch der vergangenen Jahre. Die Spitzenmiete findet sich Ende 2016 bei 20,45 EUR/ m² (2015: 17,76 EUR/ m²) ein und die Höchstmiete ist mit 24,14 EUR/ m² zu benennen.

Öffentliche Verwaltung	9.473 m ²
Öffentliche Verwaltung	4.600 m ²
Information/ Kommunikation	4.400 m ²
Öffentliche Verwaltung	3.414 m ²
Öffentliche Verwaltung	3.390 m ²
Öffentliche Verwaltung	3.317 m ²
Öffentliche Verwaltung	2.817 m ²
Dienstleistungen	2.817 m ²
Versicherungen	2.800 m ²
Gesundheitswesen	2.634 m ²
Banken/ Finanzen	2.566 m ²
Wissenschaft/ Bildung	2.500 m ²
Dienstleistungen	2.048 m ²

Im Gesamtjahr 2016 konnte der Bonner Büromarkt seit Langem wieder durch eine Vielzahl an Großvermietungen überzeugen. So konnten zwei Vermietungen zwischen 4.000 m² und 5.000 m² erzielt werden und sogar eine Vermietung mit rund 9.400 m². Im Gegenzug haben die Vermietungen ab 1.000 m² mit 7 Vermietungen im Vergleich zum Vorjahr abgenommen (2015: 10 Stück). Dafür erhöhten sich jedoch die Vermietungen ab 2.000 m² um insgesamt 11 Vermietungen (2016: 13 Stück/ 2015: 2 Stück). Werden die Vermietungsleistungen bis und ab 1.000 m² ins Verhältnis gesetzt, so fällt auf, dass die Vermietungen ab 1.000 m² rund 55.646 m² des Gesamtumsatzes ausmachen. Dies entspricht circa 60,5 Prozent der ermittelten Vermietungsleistung.

Der Büromarkt.

Großvermietung mit 9.473 m² realisiert – Vermietungsanzahl stabil

Im Jahr 2016 konnten rund 146 Vermittlungen gezählt werden. Im Vergleich zum Endergebnis des Vorjahres 2015 (151 Stück) bedeutet dies einen Rückgang von circa 3,0 Prozent. Dennoch kann das Jahr 2016 deutlich besser als das Vorjahr abschließen. Dieser Zustand ist vorrangig mit der Zunahme an großflächigen Vermittlungen zu begründen. Es bleibt jedoch weiterhin deutlich erkennbar, dass die Vermietungen im Bereich bis 500 m² wie auch in den Vorjahren am häufigsten stattgefunden haben (109 Stück). Wird der Blick allein auf die Anzahl der Vermittlungen fokussiert, so liegen die Vermietungen bis 1.000 m² mit 125 Vermittlungen in der Gesamtbetrachtung deutlich vor den Vermietungen ab 1.000 m² (21 Stück). Die Anfragesituation für Flächen bis 1.000 m² blieb wie prognostiziert stabil und diese Situation wird sich auch in das Jahr 2017 transportieren. Die häufigsten Vermietungen über 3.000 m² wurden durch öffentliche Verwaltungsstellen durchgeführt.

Fast genau 25 Jahre nach dem Beginn des Strukturwandels (1991 fiel die Entscheidung zum Regierungsumzug nach Berlin), welchen die Bundesstadt Bonn hervorragend umsetzen konnte, ist auch das ehemalige Regierungsviertel wieder als beliebteste Bürolage zu nennen. In den zurückliegenden Jahren 2014 und 2015 musste sich das Bundesviertel der dominanten Citylage noch geschlagen geben, konnte sich im Laufe des Jahres mit insgesamt 23 Mietvertragsunterzeichnungen aber auf die Spitzenplatzierung der beliebtesten Lagen entwickeln. 10 Vermietungsleistungen im Segment ab 1.000 m² konnten im Jahre 2016 im Bonner Bundesviertel realisiert werden.

Lagen	m ²	Prozent	EUR/ m ²
Bonn Zentrum	7.114 m ²	7,74 %	9,94 €
Bonner Südstadt	4.952 m ²	5,39 %	11,30 €
Bonner Nordstadt	13.545 m ²	14,73 %	10,21 €
Bonner Weststadt	1.254 m ²	1,36 %	10,00 €
Bundesviertel	40.806 m ²	44,40 %	13,25 €
Bonn Beuel	2.681 m ²	2,91 %	9,38 €
Bonner Bogen	5.899 m ²	6,41 %	16,15 €
Duisdorf-Hardtberg	6.327 m ²	6,88 %	8,45 €
Bad Godesberg	9.347 m ²	10,17 %	9,46 €
Gesamt:	91.925 m²		13,06 €/ m²

Vermietungen.

Vermietungen zwischen 2.000 m² und 5.000 m² bilden mit circa 37.300 m² Vermittlungsleistung rund 40,6 % des Gesamtjahresergebnisses des Bonner Büromarktes. In diesem Segment wurden insgesamt 12 Vermietungen erzielt.

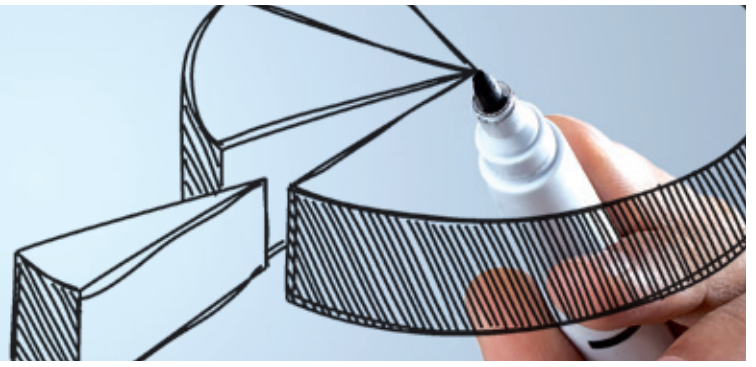


Standorte.

Das Bundesviertel regiert wieder

Im Jahre 2016 konnte sich das Bundesviertel, mit circa 44,4 % als beliebtester Bürostandort durchsetzen. Der gesamte Bonner Citybereich (Innenstadt, Südstadt, Weststadt und Nordstadt), fällt auf den zweiten Rang zurück (29,2 %). Bad Godesberg schließt die ersten drei Ränge ab (10,2 %).

Der Büromarkt.

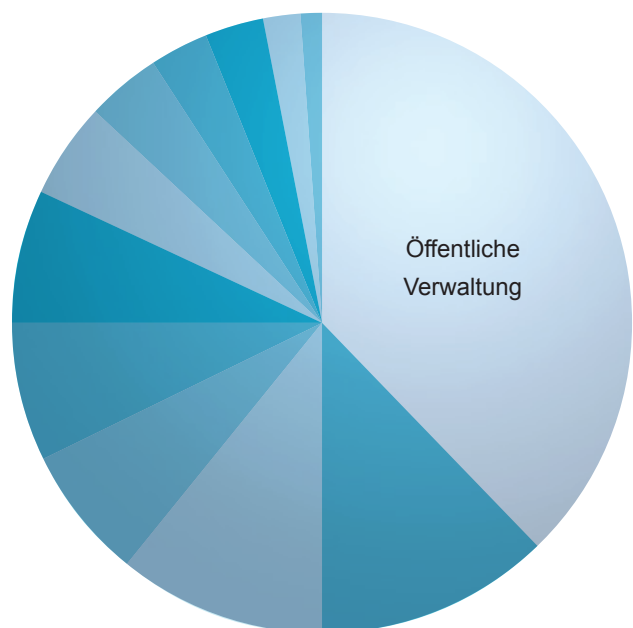


Branchenverteilung

Neben UNO-Stadt, Heimat verschiedener DAX-Konzerne und politisches Zentrum Nr. 2, ist und bleibt die ehemalige Hauptstadt weiterhin einer der wichtigsten Dienstleistungsstandorte der Bundesrepublik Deutschland. Im Jahr 2016 wurden rund 11.000 m² Bürofläche an Mieter aus dem Dienstleistungssektor vermittelt (12,0 Prozent). Aber auch das Jahr 2016 war vorrangig von Anmietungen aus dem öffentlichen Sektor geprägt und daher wird das Branchenranking erneut sehr deutlich von der Öffentlichen Verwaltung (38,0 Prozent) dominiert. Auf Platz zwei folgt die oben beschriebene Dienstleistungsbranche. Nur knapp dahinter komplettiert die Branche Information/ Kommunikation (circa 11,0 Prozent) die Top 3 des Branchenrankings.

Nicht nur die Spanne zwischen der erstplatzierten und den dahinter folgenden Branchen fällt auf, sondern auch die Differenz des führenden Trios zu den restlichen Bereichen ist deutlich erkennbar. Die sich auf Platz 4 befindliche Branche Wissenschaft/ Bildung schaffte es im Laufe des Jahres 2016 nur knapp die 7,0 Prozent-Marke zu übertreffen. Auch die Branchen Beratung und Gesundheitswesen kommen lediglich auf eine Vermittlungsleistung von rund 7,0 Prozent. Viele Bereiche, wie z.B. Freizeit/ Sport, Tourismus/ Verkehr oder Medien und Werbung konnten die 1,0 Prozent-Hürde nicht überspringen.

38 %	Öffentliche Verwaltung
12 %	Dienstleistungen
11 %	Information/ Kommunikation
7 %	Wissenschaft/ Bildung
7 %	Gesundheitswesen
7 %	Beratung
5 %	Vereine und Verbände
4 %	unbekannt
3 %	Banken/ Finanzen
3 %	Versicherungen
2 %	Immobilienbranche
1 %	Medien und Werbung





Der Büromarkt.

Rekordhoch der Durchschnittsmiete – Höchstmiete und Spitzenmiete nehmen zu

Das ehemalige Regierungsviertel grüßt nicht nur bei dem Standortranking von Platz eins, sondern kann auch die im Jahr 2016 erzielte Höchstmiete verzeichnen. Bei der Vermietung an HUAWAI im sich derzeit im Bau befindlichen THE SQUARE 2 (circa 4.400 m²), konnte eine Miete i.H.v. 24,14 EUR/ m² vertraglich abgeschlossen werden. Die Höchstmiete entwickelt sich im Vergleich zum Vorjahr (2015: 19,25 EUR/ m²) um 4,89 EUR/ m² nach oben. Die Spitzenmieten wurden im Gesamtjahr 2016 für Neubauflächen und Bestandsflächen im Erstbezug im Bundesviertel (FGS Campus) und am Bonner Bogen (Rheinwerk 3) erzielt. Die Spitzenmiete für Büroobjekte schließt für das Jahr 2016 mit 20,45 EUR/ m² ab und wächst somit um deutlich erkennbare 2,69 EUR/ m² im Vergleich zum Vorjahr (2015: 17,76 EUR/ m²).

In Gegenüberstellung zu den Vorjahren konnte die Durchschnittsmiete wieder einen positiven Aufwärtstrend im Laufe des Jahres 2016 verzeichnen und beendet das Jahr 2016 mit 13,06 EUR/ m². Im Vergleich zum Vorjahr (2015: 11,20 EUR/ m²) bedeutet dies einen Anstieg von circa 1,86 EUR/ m². Prozentual betrachtet liegt eine Steigerung von 14,0 Prozent vor und die Durchschnittsmiete schließt mit einem neuen Rekordhoch ab.

Während wir im Vorjahr 2015 drei Vermietungen mit mehr als 1.000 m² Mietfläche über der Durchschnittsmiete (2015: 11,20 EUR/ m²) registriert haben, hat sich in 2016 die Situation deutlich verändert. Wurde in 2015 noch ein Rückgang der Durchschnittsmiete ermittelt, so konnte in 2016 mit 12 Vermietungen über 1.000 m² und mehr als 11,50 EUR/ m² ein deutlicher Anstieg verzeichnet werden. Allein drei dieser Vermittlungen wurden mit einem Mietpreis i.H.v. 14,50 EUR/ m² in einer Liegenschaft im Bonner Bundesviertel verzeichnet. Hinzu kommen die beiden großen Vermietungen mit circa 9.473 m² und 4.400 m², die deutlich über der Durchschnittsmiete abgeschlossen wurden und mit der Vermittlungsleistung in Quadratmetern rund 15,0 Prozent der Gesamtvermietungsleistung ausmachen.

Mieten.

max. 24,14 EUR/ m²
Ø 13,06 EUR/ m²

Nebenkostentrend.

Im Gegensatz zum Vorjahr (2015: 2,83 EUR/ m²) entwickelten sich die Nebenkosten im Durchschnitt um circa 5,6 % auf 3,00 EUR/ m².

Die durchschnittlichen Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten/ m²/ Monat) für Bonner Büros belaufen sich für das Jahr 2016 auf rund 3,00 EUR/ m². Der Anstieg zum Vorjahr ist mit der Vielzahl an Vermietungsleistungen in Neubauflächen und Liegenschaften jüngerer Fertigstellung zu begründen. Diese Flächen bieten viele und verschiedene technische Ausstattungen, die in der Nutzung und in der Wartung entsprechende Kosten verursachen. Im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt von circa 3,50 EUR/ m² mtl. sind die Nebenkosten des Bonner Büromarktes aber weiterhin als stabil zu beschreiben. Die höchsten Nebenkosten wurden im Gesamtjahr 2016 in der Bonner Innenstadt (4,20 EUR/ m²), der Bonner Nordstadt (3,90 EUR/ m²) sowie am Bonner Bogen (3,80 EUR/ m²) vertraglich vereinbart.

Ein genaues Jahresfazit für 2016 kann Stand jetzt nicht gegeben werden, da die Nebenkosten i.d.R. erst in bis zu 12 Monaten nach Jahresabschluss abgerechnet werden.

Laufzeiten.

Laufzeiten.

Ø 6,0 Jahre

Büromieter bis 500 m² binden sich weiterhin mit einer Mietzeit zwischen 3-5 Jahren (Durchschnitt 3,5 Jahre). Allein 44 Verträge der rund 138 mit einer Laufzeit ermittelten Mietverträge wurden für 5 Jahre unterzeichnet.

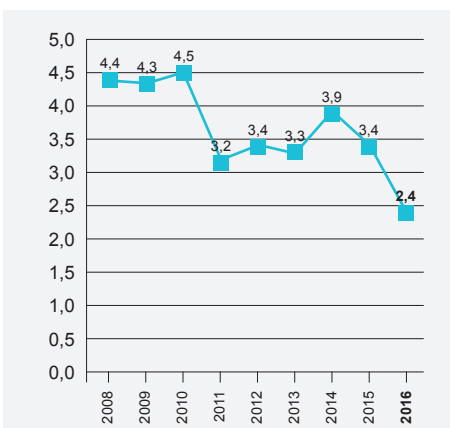
Leerstand.

90.200 m²

2,4 % Leerstandsquote

Markunfähige und alte Büroflächen nehmen zu – moderne und adäquate Büroflächen nehmen ab. Qualitativ hochwertige Büroflächen werden vom Markt aufgesogen.

Büroleerstand in %.



Anmietungen über 5 Jahre weiterhin im Trend

Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit hat sich im Laufe des Jahres 2016 nicht verändert und weiterhin ist eine langfristige Bindung der Mieter gewünscht. Das Jahr 2016 schließt erneut mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 6,0 Jahren ab. Werden die Größenklassen zum Vorjahr ins Verhältnis gesetzt, so ist bei allen Größenklassen, bis auf Vermietungen ab 5.000 m², ein Rückgang der durchschnittlichen Laufzeit zu verzeichnen. Im Segment bis 500 m² liegt der Durchschnitt für das Jahr 2016 bei rund 3,5 Jahren (2015: 4,2 Jahre), das Segment zwischen 500 m² und 1.000 m² sinkt von 6,5 Jahren (2015) auf 5,5 Jahre.

Unternehmen, welche Büroflächen zwischen 1.000 m² und 2.000 m² angemietet haben, akzeptierten im Durchschnitt nur noch 5,5 Jahre Laufzeit (2015: 6,8 Jahre). In dieser Größenklasse ist auch der höchste Rückgang der durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit zu verzeichnen. Mietverträge für Büros zwischen 2.000 m² und 5.000 m² sind im Jahr 2016 mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 5,9 Jahren unterzeichnet worden.

Drei Vermietungsleistungen über 1.000 m² sind mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren verzeichnet worden. Ein Mietvertrag in der Bonner Nordstadt konnte sogar für 15 Jahre Mindestvertragslaufzeit verhandelt werden.

Bonner Büromarkt sucht moderne Bürofläche

Die Konstante des Bonner Büromarktes ist die immer weiter sinkende Leerstandsquote. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (2015: 3,4 Prozent) reduziert sich die Leerstandsquote um kritische 1,0 Prozentpunkte. Durch das sehr hohe Vermietungsergebnis bewegt sich die Leerstandsquote weiterhin im bedenklichen Bereich und wird diesen Trend auch fortsetzen. Wird der aktuelle Leerstand durch den Sockelleerstand noch reduziert, so rutscht die Leerstandsquote bereits unter die 2,0 Prozentmarke. Der anhaltende Rückgang resultiert auch weiterhin aus der gestiegenen Vermietungsleistung und aus der anhaltenden Knappheit an Neubauf Flächen in den gefragten Lagen. Das Hauptargument der Projektentwickler ist weiterhin die nicht erfüllte Vorvermietungsquote für den Start der verschiedenen Neubauprojekte. Im Gegenzug verfügen die Gesuche aber nicht über die benötigte Vorlaufzeit für die Anmietung einer Projektentwicklung.



Fertigstellungen.

Projektstarts verschoben sich

Das Jahr 2016 kann insgesamt 4 Fertigstellungen vermelden. Lediglich eine dieser Fertigstellungen wies noch vakante Büroflächen auf. Alle weiteren Flächen wurden in der Erbauphase bereits vollständig vermietet (Münsterhaus) oder dienen zum Großteil der Eigennutzung (FGS-Campus, Liegenschaft des BAD). Die zur Fremdvermietung stehenden Flächen im FGS-Campus sind zur Hälfte bereits wieder vermietet. Auch die zukünftigen Fertigstellungen werden den Bonner Büromarkt nicht mit ausreichend Flächenvakanz versorgen können – eine Entspannung des Bonner Büromarktes rückt demnach weiterhin in die Ferne. Von den sich im Bau befindlichen Flächen mit rund 59.600 m², werden dem Büromarkt circa 25.200 m² zur Anmietung zur Verfügung gestellt. Aber auch für diese Neubauprojekte gilt: die Vertragsverhandlungen laufen, für Gesuche mit einer Vorlaufzeit von 6 Monaten und einem Flächenbedarf bis 1.000 m² wird hier keine Chance auf die Anmietung von modernen Neubaufächen bestehen.

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	100 %
Friedensplatz	2014	16.500 m ²	100 %
KAP 1	2014	6.100 m ²	80 %
Mäanderbau/GIZ*	2015	25.000 m ²	100 %
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	100 %
Münsterhaus	2016	4.500 m ²	100 %
Campus Poppelsdorf*	2016	13.500 m ²	100 %
FGS Campus*	2016	18.000 m ²	100 %
FGS Campus	2016	4.500 m ²	60 %
Rhein-Palais, 1. BA	2017	14.300 m ²	
THE SQUARE 2	2017	4.400 m ²	100 %
Bonjour	2018	8.000 m ²	
Haus der Höfe	2018	7.400 m ²	
VICUS Bonn	2018	2.900 m ²	
Rhein-Palais, 2. + 3. BA	2018	26.000 m ²	
Bonn Center	2018	32.000 m ²	
West-Side	2019	5.600 m ²	
GIZ – Erweiterung*	2019	30.000 m ²	100 %
HICAT/SICAT*	2019	2.500 m ²	100 %

* Eigennutzung

Fertigstellungen.

43.900 m²

Von den circa 43.900 m² fertiggestellten Büroflächen standen 2016 lediglich nur noch rund 4.500 m² dem Bonner Büromarkt zur Verfügung. Die weiteren Flächen waren bereits vermietet und knapp 35.000 m² sind ausschließlich zum Zweck der Eigennutzung errichtet worden.

Flächen im Bau.

59.600 m²

Die sich im Bau befindlichen Projekte haben sich im Vergleich zum Vorjahr (2015: 57.738 m²) nur leicht verändert und bewegen sich auch zum Ende 2016 in einem niedrigen Bereich.



Prognose 2017.

- 73.000 m² Flächenumsatz
- Wenige Fertigstellungen
- Anhaltend gute Auftragssituation

Flächenangebot erfährt weitere Knappheit auch im Laufe des Jahres 2017 – Bonner Büro- markt gerät unter Druck

Die Wirtschaftsdaten für Deutschland beschreiben zum Jahresende 2016 einen positiven Trend auf niedrigem Niveau. Die aktuellen Konjunkturprognosen geben einen positiven Ausblick auf 2017 wieder. Die durchschnittliche Wachstumsrate in Deutschland wird von der Mehrheit der Institute auf knapp über einem Prozent geschätzt. Der ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands stieg im letzten Monat des Jahres 2016 um 0,6 Punkte und damit vier Jahre in Folge an. Damit bleibt die Prognose der Unternehmen für das kommende Jahr 2017 weiterhin zuversichtlich. Ein weiterer, so deutlicher Anstieg der Prognosen ist in einem Umfeld internationaler Krisen und Konflikte aktuell unwahrscheinlich. Europäische Ereignisse wie Brexit oder Flüchtlingskrise tragen ihren Teil zur Stimmung in der Wirtschaft bei. Welche Folgen dies auf die Wirtschaftsentwicklung insgesamt und insbesondere auf die lokale Bonner Wirtschaft haben wird, ist vorerst schwierig einzuschätzen. Die Entwicklung an den US-Märkten wird auf den Bonner Büromarkt keinen wesentlichen Einfluss nehmen.

Unser Halbjahresbericht 2016 wies eine Prognose von 86.000 m² Vermittlungsleistung auf. Dieses Ergebnis konnte mit rund 6.000 m² übertroffen werden – dennoch wird sich der Bonner Büromarkt in den kommenden Jahren verschiedenen Herausforderungen stellen müssen.

Fast genau 25 Jahre nach dem Beginn des Strukturwandels in Bonn hat der Bonner Büromarkt erneut Hürden zu überspringen. Zum einen nimmt die von uns schon seit Jahren vorhergesagte Angebotsknappheit weiter zu und zum anderen werden



Ausblick 2017.

Pläne für die Nutzung des Sockelleerstands benötigt, die kein Interesse auf dem Markt finden. Selbst wenn moderne Flächen auf dem Markt angeboten werden, sind diese sehr zügig wieder vermietet. Die von den Mietern im Zuge einer Neuvermietung frei werdenden Flächen sind erfahrungsgemäß älteren Standards und entsprechen nicht mehr den Vorstellungen der Interessenten. Die Nachvermietung dieser Flächen gestaltet sich i.d.R. schwierig und lange Leerstände, obwohl die Anfragesituation weiterhin als sehr gut zu bewerten ist, sind für Liegenschaften dieser Kategorie keine Seltenheit mehr.

Die Durchschnittsmiete steht auch gerade auf Grund der geringen Neubautätigkeit durchgehend unter Druck – die Erhöhung um mehr als 1,80 EUR/ m² im Jahr 2016 bekräftigt diese Aussage zusätzlich. Die Spitzenmiete wird sich im ähnlichen Segment wie im angelaufenen Jahr 2016 bewegen, da die aktuellen Neubauf Flächen und die im Jahr 2017 fertiggestellten Flächen sich hinsichtlich des Mietpreises in dem selbigen Bereich bewegen/ bewegen werden.

Auch in den kommenden Jahren wird die Nachfragesituation bis 1.000 m² durchgehend stabil bleiben. Hier gilt es die Herausforderung anzunehmen, auch Unternehmen mit diesem Suchprofil moderne und den heutigen Standards entsprechende Büroflächen anbieten zu können. Das Jahr 2016 zeigte, dass Mieten auch deutlich über der Durchschnittsmiete von Unternehmen aller Größen vertraglich vereinbart wurden. Auf Grund der positiven Wirtschaftsprognosen werden auch in den kommenden Jahren Unternehmen ein höheres Mietbudget einplanen müssen.

Das Jahr 2016 konnte seit 2013 wieder mit einer Großvermietung von fast 10.000 m² überzeugen. Weitere Vermietungen in diesem Größensegment stehen dem Bonner Büromarkt in den kommenden Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit bevor. Das Neubauprojekt Bonn-Center mit rund 60.000 m² neu entwickelter Bürofläche wird eine Mehrzahl an größeren Vermietungen vorweisen.

Trend Vermietungsleistung.

Als Basis wird auch im Jahre 2017 die Vermietungsleistung bis 500 m² dienen. Die Anfragesituation bis 1.000 m² bleibt dem positiven Niveau aus 2016 treu und es wird ein Flächenumsatz von 73.000 m² erzielbar sein.

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 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.



LARBIG & MORTAG

Larbig & Mortag Immobilien GmbH

Spezialisten für Gewerbeimmobilien

KÖLN.

Theodor-Heuss-Ring 23, 50668 Köln

T. 0221 998 997 0 . F. 0221 998 997 99

BONN.

Sandkaule 9-11, 53111 Bonn

T. 0228 90 90 52 52 . F. 0228 90 90 52 99

LEVERKUSEN.

Hemmelrather Weg 201, 51377 Leverkusen

T. 0214 330 198 60

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.