

Büromarktbericht Bonn 2018.



Vorwort.

Wie sieht Larbig & Mortag den Bonner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2018 war für uns ein ganz besonderes. Larbig & Mortag feierte 10-jähriges Jubiläum. Wir bedanken uns bei all unseren Weggefährten und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit mit Ihnen.

Das von uns prognostizierte Endjahresergebnis von 120.000 m² vermittelter Bürofläche konnte übertroffen werden, denn das Jahr 2018 entwickelte sich zu einem echten Rekordjahr. So wurde bereits zu Beginn des Jahres die größte Einzelvermietung der zurückliegenden Jahre realisiert und auch die Spitzen- und Höchstmiete bewegen sich auf einem bisher maximal erreichten Niveau.

Bei aller Euphorie über die erreichten Topwerte, muss der kritische Blick auf die anhaltend, viel zu niedrige Leerstandsquote gerichtet werden. Diese befindet sich weiterhin im Sinkflug und auch die scheinbar vielen Neubautentwicklungen können die anhaltend hohe Nachfrage an Büroflächen nicht bedienen. Ausschlaggebend für diese Situation sind die bereits vor Fertigstellung erzielten Vollvermietungen der Neubautentwicklungen des Marktes. Hinzu kommt, dass im Jahr 2018 leider keine Fertigstellung von neuen Büroflächen erzielt werden konnte.

Bonn ist und bleibt einer der attraktivsten Standorte für Mieter aus dem Bereich der Öffentlichen Verwaltung sowie der Dienstleistungsbranche. Unterstrichen wird diese Aussage durch zwei Anmietungen des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt. Unser Team konnte dem DLR in zwei unterschiedlichen Neubauprojekten circa 15.400 m² Bürofläche vermitteln.

Eine interessante Entwicklung steht dem ehemaligen Regierungsviertel bevor. Im Laufe des Jahres wurde ein erster Konzeptvorschlag erarbeitet, der auf eine Kombination von Flächennutzungen aus Wohnen und Arbeiten abzielt. Auch im Zuge dieses Prozesses wurde die geringe Fertigstellung von Neubaufächen und der daraus resultierenden Leerstandsquote thematisiert. Die Entwicklung des Teilmarktes Bundesviertel bleibt weiterhin spannend.

Bei Fragen rund um die gewerbliche Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und hoffen Ihnen einen guten Einblick ermöglichen zu können.

Mit besten Grüßen



Hendrik Heßlenberg.

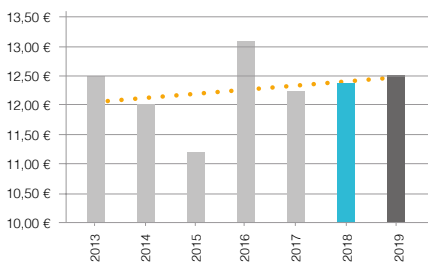
Geschäftsführer

Larbig & Mortag Immobilien Bonn GmbH

Überblick.

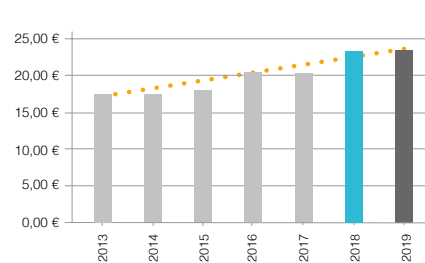
Kurzübersicht des gesamten Jahres 2018.

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



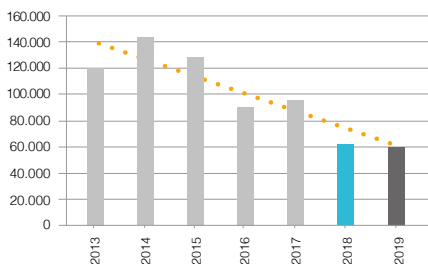
12,40 €/ m²

Spitzenmieten in EUR/ m².



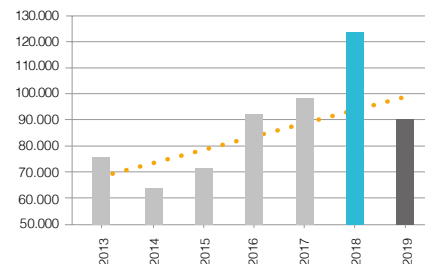
23,33 €/ m²

Leerstand in m².



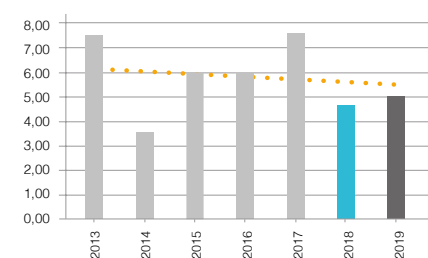
62.000 m²

Vermietungsleistung in m².



124.300 m²

Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



4,6 Jahre

Fakten.

Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	3.869.000 m ²
Flächenumsatz	124.300 m ²
Leerstand	62.000 m ²
Leerstandsquote	1,60 %
Flächen im Bau	82.700 m ²
Fertigstellung	keine

Preise:

Höchstmiete	24,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	23,33 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	12,40 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	2,77 EUR/ m ²
Laufzeiten	4,6 Jahre

Top-Deals:

Postbank	40.000 m ²
Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V.	10.766 m ²

Lagen:

1. Bundesviertel	72,20 %
2. Citylage	16,80 %
3. Bad Godesberg	5,40 %

Städtevergleich.

Bonn im Vergleich.

Im Bereich der Leerstandsquote hat die Stadt Bonn hinter der Hauptstadt Berlin den angespanntesten Büromarkt.

Städtevergleich.

Die Bundesstadt Bonn kann sich im bundesweiten Städtevergleich mit dem ermittelten Rekordergebnis sehen lassen. Der Vermietungsumsatz der Vergleichsstädte ist zwar deutlich höher – diese Märkte verfügen jedoch auch über einen größeren Büroimmobilienbestand. Im Vergleich des Leerstandes und der daraus resultierenden Leerstandsquote, ordnet sich die Beethovenstadt wieder in den vorderen Rängen ein. Unter den TOP 7 befindet sich lediglich die Hauptstadt Berlin zu Ende des Jahres 2018 mit einer Leerstandsquote von 1,50 Prozent auf einem niedrigeren Niveau. Im Bereich der Spitzenmiete übertrifft die Stadt Bonn die im Rheinland liegenden Vergleichsstädte Köln und Leverkusen.

	Bonn	Köln	Leverkusen	Düsseldorf
Flächenbestand	3.869.000 m ²	8.004.000 m ²	684.000 m ²	7.510.000 m ²
Flächenumsatz	124.300 m ²	283.000 m ²	32.000 m ²	329.000 m ²
Spitzenmiete	23,33 €/ m ²	23,10 €/ m ²	14,50 €/ m ²	27,50 €/ m ²
Durchschnittsmiete	12,40 €/ m ²	13,21 €/ m ²	8,10 €/ m ²	16,10 €/ m ²
Leerstandsquote	1,60 %	3,20 %	4,50 %	7,20 %
Spitzenrendite	4,10 %	3,40 %	k. A.	3,20 %
Büroinvestmentvolumen	k. A.	720 Mio.	k. A.	2.590 Mio.

	München	Hamburg	Frankfurt	Berlin
Flächenbestand	20.280.000 m ²	13.750.000 m ²	11.350.000 m ²	18.620.000 m ²
Flächenumsatz	980.000 m ²	568.000 m ²	622.000 m ²	851.000 m ²
Spitzenmiete	38,00 €/ m ²	27,30 €/ m ²	43,20 €/ m ²	35,50 €/ m ²
Durchschnittsmiete	18,70 €/ m ²	15,90 €/ m ²	21,70 €/ m ²	21,40 €/ m ²
Leerstandsquote	2,30 %	3,80 %	6,50 %	1,50 %
Spitzenrendite	2,85 %	3,00 %	3,05 %	2,80 %
Büroinvestmentvolumen	4.280 Mio.	2.370 Mio.	8.990 Mio.	3.970 Mio.



Der Büromarkt.

2018 - das Jahr der Rekorde.

Nach dem Rekordergebnis zum Halbjahr 2018, wurde zu Ende des Jahres das bisher höchste ermittelte Bürovermietungsergebnis der letzten zehn Jahre erfasst. Im Laufe des Jahres 2018 wurden insgesamt 124.300 m² Bürofläche vermittelt. Im Vergleich zum Vorjahr 2017 ist dies ein Anstieg in der Vermittlungsleistung von rund 26,00 Prozent (2017: 98.500 m²). Neben den durchweg positiven Vermietungszahlen, bewegen sich zusätzlich auch die weiteren Kennzahlen des Bonner Büromarktes auf sehr hohem Niveau. So sind zu Ende des Jahres 2018 auch die Spitzenmiete mit 22,33 EUR/ m² (2017: 20,33 EUR/ m²) und die Höchstmiete mit 24,00 EUR/ m² (2017: 21,75 EUR/ m²) mit Rekordwerten zu benennen. Einzig die Durchschnittsmiete steigt verhalten an und schließt das Jahr mit 12,40 EUR/ m² ab. Im Vergleich zum Vorjahr (2017: 12,22 EUR/ m²) steigert sich die Durchschnittsmiete um 0,18 EUR/ m². Begründet wird der zurückhaltende Anstieg der Durchschnittsmiete mit der Situation, dass immer noch mehr als die Hälfte der ausgewerteten Vertragsabschlüsse mit Mietkonditionen unter der Durchschnittsmiete vereinbart werden.

Postbank-Deal dominant.

Ausschlaggebend für das Rekordergebnis ist nach wie vor der bereits zu Beginn des Jahres 2018 erfasste Mietvertragsabschluss der Postbank, im Projekt Neuer Bundeskanzlerplatz der Art Invest, mit rund 40.000 m² angemieteter Bürofläche. Neben der Postbank haben darüber hinaus noch weitere namhafte Nutzer Mietvertragsabschlüsse realisiert. Das DLR sicherte sich zu Mitte des Jahres 2018 rund 4.630 m² moderne Neubaufächen im Projekt „Haus der Höfe“ und konnte zusätzlich eine Neubauentwicklung an der Godesberger Allee mit insgesamt 10.766 m² Bürofläche als Single-Tenant anmieten. Mit zwei weiteren Anmietungen von 6.367 m² und 6.000 m² im Bonner Bundesviertel bestätigt die Öffentliche Verwaltung den Status des größten Nachfragers des Bonner Büromarktes.

Umsatz.

124.300 m²
+ 26,00 %

Betrachtet man das Vermietungsergebnis aus 2008 (circa 84.703 m² vermittelte Bürofläche), so wurde zehn Jahre später ein rund 40.000 m² besseres Ergebnis erzielt.

Großvermietungen.

Vier Abschlüsse
über 6.000 m²

Postbank Finanzberatung AG	Bundesviertel	40.000 m ²	Projekt
Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. (DLR)	Bundesviertel	10.766 m ²	Projekt
Öffentliche Verwaltung	Bundesviertel	6.367 m ²	Bestand
Bundesministerium für Verteidigung	Bundesviertel	6.083 m ²	Bestand

Der Büromarkt.

Nachfrage.

Insgesamt wurden knapp 100 Mietvertragsabschlüsse ermittelt. Im Vergleich zum Vorjahr 2017 (132) ist dies ein Rückgang von knapp 35,00 Prozent.

Viele Anmietungen ab 1.000 m².

Neben den Großabschlüssen ab 5.000 m² konnten insgesamt 14 Mietvertragsabschlüsse zwischen 1.000 m² und 5.000 m² ermittelt werden. Bis zum Jahr 2017 waren die Mietvertragsabschlüsse ab 1.000 m² in dieser Häufigkeit noch nicht vorhanden. Diese Aussage unterstreicht die Attraktivität des Bonner Standortes sowie die gute wirtschaftliche Lage der suchenden Unternehmen. Nicht selten sind Expansionsflächen Bestandteile der Neuanmietungen, die eine weitere Auswirkung der Flächenknappheit sind. So sichern sich die Unternehmen bereits Flächen für zukünftiges Wachstum. Die ermittelten Anmietungen bis 5.000 m² Bürofläche bilden mit 36.470 m² (2017: 23.571 m²) knapp 29,30 Prozent des Endjahresergebnisses. In diesem Segment sind neben der Anmietung des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt weitere interessante Anmietungen, wie z. B. die Anmietung eines Dienstleistungsunternehmens mit rund 2.800 m² Fläche („Urban Soul“) oder die Anmietung der Engagement Global gGmbH mit circa 5.000 m² („Bonnjour“), zu nennen.

Verdopplung der Deals ab 2.000 m².

Im Vergleich zum Vorjahr 2017 haben sich die Anmietungen im Segment zwischen 2.000 m² und 5.000 m² fast verdoppelt. Waren es im Jahr 2017 noch insgesamt fünf Vermietungen (18.235 m²) in diesem Bereich, so wurden im Jahr 2018 insgesamt acht Vermietungen mit rund 27.300 m² ermittelt. Dies bedeutet einen Zuwachs von circa 9.100 m².

Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. (DLR)	Bundesviertel	4.680 m ²	Projekt
Öffentliche Verwaltung	Bundesviertel	4.160 m ²	Bestand
Engagement Global gGmbH	Bundesviertel	3.556 m ²	Neubau
IRENA Innovation Technology Centre	Bundesviertel	3.142 m ²	Bestand
Kultusministerkonferenz Pädagogischer Austauschdienst	Nordstadt	3.000 m ²	Bestand
Versicherung	Nordstadt	2.884 m ²	Projekt
Dienstleistungen	Bonn Zentrum	2.800 m ²	Projekt
Deutsche UNESCO-Kommission e.V.	Bad Godesberg	2.233 m ²	Bestand
Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH	Bundesviertel	1.786 m ²	Bestand
Engagement Global gGmbH	Bundesviertel	1.456 m ²	Neubau
CARE Deutschland-Luxemburg e.V.	Nordstadt	1.407 m ²	Bestand
Autobahn Tank & Rast Gruppe GmbH & Co. KG	Bundesviertel	1.258 m ²	Bestand
Öffentliche Verwaltung	Bundesviertel	1.137 m ²	Bestand
Öffentliche Verwaltung	Bundesviertel	1.000 m ²	Bestand

Flächen im Bau sind besonders beliebt.

Wie schon zum Halbjahr 2018 durch uns thematisiert, fokussieren die suchenden Unternehmen zunehmend projektierte oder sich in der Bauphase befindliche Büroneubauten. Mit circa 63.000 m² vermittelter Bürofläche, wurden etwas mehr als die Hälfte aller Anmietungen mietvertraglich in noch nicht fertiggestellten Objekten vereinbart. Der Großdeal der Postbank spielt bei dieser Aussage sicherlich eine entscheidende Rolle, dennoch wurden neben dieser Anmietung im Laufe des Jahres sechs weitere Vermietungen in aktuell laufenden Neubauten oder geplanten Projektentwicklungen realisiert. Diese Situation verdeutlicht das sich zuspitzende Missverhältnis zwischen der aktuellen Nachfragesituation und dem verfügbaren Flächenangebot. Die suchenden Unternehmen müssen sich zunehmend auf die Thematik der Mitarbeitergewinnung fokussieren und benötigen dazu selbstverständlich auch ein attraktives Arbeitsumfeld und moderne Büroflächen. Der Großteil der derzeit verfügbaren Bestandsgebäude in den gefragten Lagen des Bonner Büromarktes können diesen Wunsch nicht abbilden. So werden auch Bestandsgebäude mit modernen und attraktiven Büroflächen bereits sehr zielführend von Interessenten mit einer Vorlaufzeit zwischen 12 bis 24 Monaten vor Verfügbarkeit geprüft. Nicht selten treffen auf ein verfügbares Angebot viele verschiedene ernsthafte Interessenten, aus denen der Vermieter frei wählen kann. Incentives, wie sie noch in Form von mietfreien Monaten oder Baukostenzuschüssen vor einigen Jahren gewährt wurden, sind – selbst bei langfristigen Mietvertragsabschlüssen – derzeit nur selten Bestandteile der abgeschlossenen Mietverträge.

Der traditionell sehr nachgefragte Bereich bis 500 m² Bürofläche ist von der reinen Dealanzahl nach wie vor das Fundament des Bonner Büromarktes. Von der vermittelten Bürofläche ist aber ein Rückgang von rund 9.600 m² zu erkennen.

Nachfrage.

Nur 88 Deals mit ca. 23.403 m² wurden im Bereich bis 1.000 m² realisiert. Im Vorjahr 2017 waren dies noch 116 Deals mit rund 33.100 m² Flächenumsatz.

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m ²	Spitzenmiete/ m ²	Höchstmiete/ m ²	NK/ m ²	Laufzeit
bis 500	13.084	10,51 %	70	11,58 €	16,67 €	17,50 €	2,57 €	3,3
501-1000	10.339	8,34 %	12	11,84 €	21,32 €	20,80 €	2,78 €	5,7
1001-2000	9.203	7,40 %	6	16,55 €	22,08 €	24,00 €	3,85 €	5,8
2001-5000	27.287	21,95 %	8	14,69 €	18,80 €	23,40 €	3,30 €	10,6
über 5000	64.387	51,80 %	4	14,67 €	16,35 €	21,00 €	3,00 €	9,6
Gesamt	124.300	100,00 %	100					



Leerstand.

Leerstand.

62.000 m²
ca. 1,60 %

Kritische Leerstandsquote.

Der freie Fall der Leerstandsquote konnte auch in der zweiten Jahreshälfte 2018 nicht gebremst werden. Die Leerstandsquote sinkt drastisch im Vergleich zum Halbjahr um weitere 0,24 Prozentpunkte und ist Ende des Jahres 2018 mit 1,60 Prozent zu nennen. Im Vergleich zum Jahr 2017 (2,50 Prozent) verliert die Leerstandsquote fast einen ganzen Prozentpunkt. Werden in der Betrachtung der Leerstandsquote die reinen Quadratmeter berücksichtigt, so verringert sich der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr 2017 (95.200 m²) um 33.200 m². Hierbei ist zu betonen, dass Sockelleerstände bei der Betrachtung der kritischen Leerstandssituation nicht berücksichtigt werden. Die sehr geringe Leerstandsquote zwingt die Nachfrager oftmals zu Kompromissen im Bereich der gewählten Eckdaten einer gewünschten Anmietung. So werden zunehmend Lagen geprüft, die zu Beginn der Flächensuche nicht im Fokus der Unternehmen lagen. Hierbei ist jedoch zu erkennen, dass Lagen außerhalb der Stadtgrenze der Beethovenstadt auch bei einer zunehmenden Flächenknappheit meist ausgeschlossen werden. Viele der Nachfrager sehen sich nach wie vor als lokale Unternehmen und dem Bonner Standort sehr verbunden. Eine Änderung des Stadtnamens im Adressfeld stellt daher keine Alternative dar.

Der Bürostandort Bonn Beuel kann im Jahr 2018 u. a. beispielhaft für die kritische Leerstandssituation genannt werden. Diese Bürolage war im Jahr 2018 bei vielen Unternehmen flächengrößenübergreifend beliebt. Verfügbare Flächen im Bereich bis 1.000 m² wurden zügig nachvermietet. Für größere Anfragen bis 5.000 m² Bürofläche bietet der Standort jedoch keine Alternativen – die Nachfrage ist jedoch ausreichend vorhanden. Daher ist es zu begrüßen, dass die LANDMARKEN AG die noch bis Sommer 2019 vermietete Liegenschaft An der Kuppe 2 erworben hat und diese nach einer Revitalisierung der Flächen dem Bonner Büromarkt zuführen wird.

Die anhaltend gute Nachfragesituation des Bonner Büromarktes sowie der niedrige Büroleerstand sind Indizien dafür, dass die Revitalisierung oder Neuerrichtung von modernen Büroflächen auch ohne Vorvermietungsquote positiv vom Markt aufgenommen werden. Beispielhaft ist hierfür der Baustart der Projektentwicklung Godesberger Allee 138 mit rund 10.800 m², die bereits 12 Monate vor Fertigstellung durch den Gesamtnutzer Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt angemietet wurde.

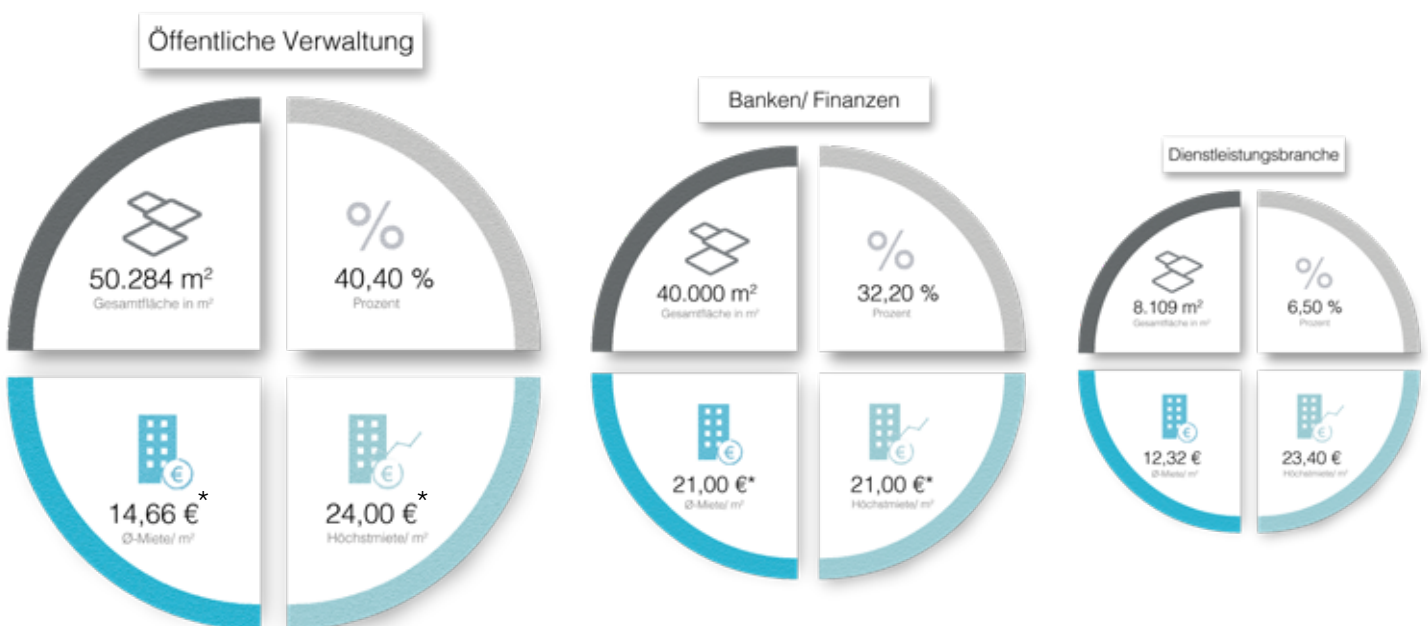
Branchen.

Branchenverteilung - TOP 3.

Auch auf das Branchenranking hat die Rekordanmietung der Postbank von Anfang 2018 Auswirkungen. Die in den vergangenen Jahren eher zurückhaltende Branche platziert sich mit 40.000 m² und 32,20 Prozent Marktanteil (2017: 1,50 Prozent) auf dem zweiten Podiumsplatz der Branchenverteilung. Die noch zum Halbjahr auf Rang 2 liegende Branche der Öffentlichen Verwaltung beendet das Jahr 2018 durch ein umsatzstarkes zweites Halbjahr 2018 traditionell wieder auf dem ersten Rang. Mit einem Flächenumsatz von 50.284 m² und 40,40 Prozent Marktanteil bestätigt die Öffentliche Verwaltung das positive Vorjahresergebnis (2017: 41.005 m² Flächenumsatz und 41,60 Prozent Marktanteil). Auf Platz 3 schließt die Dienstleistungsbranche mit 8.109 m² und 6,50 Prozent das Ranking des Jahres 2018 ab.

Ranking.

Die Dienstleistungsbranche kann die guten Vorjahresergebnisse (u. a. 2017: 27,70 Prozent) nicht erreichen, verdoppelt mit 6,50 Prozent jedoch das Halbjahresergebnis von 2018 (2017: 3,20 Prozent)



* geschätzt

Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Bonn Zentrum	8.925 m ²	7.677 m ²	6,17 %	23,40 €	11,51 €	12,61 €
Nordstadt	7.793 m ²	9.881 m ²	7,95 %	15,50 €	9,97 €	10,73 €
Südstadt	881 m ²	2.172 m ²	1,75 %	19,17 €	12,22 €	13,69 €
Weststadt	722 m ²	1.167 m ²	0,94 %	15,50 €	14,25 €	12,25 €
Innenstadtbereich	18.321 m²	20.897 m²	16,81 %			
Bad Godesberg	9.307 m ²	6.673 m ²	5,37 %	15,00 €	9,58 €	9,70 €
Beuel	1.284 m ²	3.429 m ²	2,76 %	16,00 €	10,71 €	9,69 €
Bonner Bogen	14.300 m ²	819 m ²	0,66 %	16,50 €	18,00 €	16,50 €
Bundesviertel	14.023 m ²	89.800 m ²	72,24 %	24,00 €	13,47 €	14,99 €
Duisdorf-Hardtberg	4.765 m ²	2.682 m ²	2,16 %	12,50 €	9,92 €	9,19 €
Gesamt	62.000 m²	124.300 m²	100,00 %			

Vergleich Gesamtjahr 2017.

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Bonn Zentrum	12.239 m ²	19.260 m ²	19,55 %	18,60 €	13,24 €	10,85 €
Nordstadt	10.545 m ²	30.404 m ²	30,87 %	14,50 €	9,31 €	10,61 €
Südstadt	3.572 m ²	2.541 m ²	2,58 %	19,24 €	17,93 €	11,51 €
Weststadt	873 m ²	2.156 m ²	2,19 %	9,50 €	15,25 €	8,75 €
Innenstadtbereich	27.229 m²	54.361 m²	55,19 %			
Bad Godesberg	9.658 m ²	13.808 m ²	14,02 %	12,58 €	9,20 €	10,68 €
Beuel	10.828 m ²	2.422 m ²	2,46 %	10,50 €	9,94 €	8,96 €
Bonner Bogen	13.703 m ²	1.835 m ²	1,87 %	18,50 €	16,25 €	17,50 €
Bundesviertel	29.676 m ²	21.879 m ²	22,21 %	21,75 €	13,02 €	13,05 €
Duisdorf-Hardtberg	4.106 m ²	4.195 m ²	4,25 %	8,75 €	9,63 €	7,17 €
Gesamt	95.200 m²	98.500 m²	100,00 %			

Das Bundesviertel regiert wieder.

Im Laufe des Jahres 2018 wurden erste Vorschläge vorgelegt, wie die Zukunft des ehemaligen Regierungsviertels aussehen könnte. Auf dem Büromarkt regiert das Bundesviertel wieder in Bonn. Insgesamt 89.800 m² (2017: 21.879 m², 22,20 Prozent) des Gesamtjahresergebnisses wurden im Laufe des Jahres 2018 im Bundesviertel angemietet. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von 72,20 Prozent. Hauptgründe für das positive Ergebnis sind u.a. die Verfügbarkeiten von Büroflächen, sechs große Mietvertragsabschlüsse ab 4.000 m² sowie die attraktive Infrastruktur des Standortes, die durch die Neuschaffung des DB-Haltepunktes UN-Campus weiter optimiert werden konnte.

Auf dem zweiten Rang des Lagerrankings beendet der traditionell starke Standort des Innenstadtbereichs das Jahr 2018. In den Teilmärkten Zentrum, Nordstadt, Südstadt und Weststadt wurden mit 20.897 m² (2017: 54.361 m²) rund 16,81 Prozent (2017: 55,20 Prozent) der gesamten Vermietungsleistung mietvertraglich vereinbart. Wie auch im Vorjahr war die Bonner Nordstadt mit 9.881 m² (2017: 30.404 m²) vermittelter Mietfläche der umsatzstärkste Teilmarkt.

Auf dem dritten Platz ist, wie auch in den Vorjahren, die Lage Bonn Bad Godesberg wiederzufinden. Mit 6.673 m² (2017: 13.808 m²) vermittelter Bürofläche konnte ein Marktanteil von 5,40 Prozent (14,00 Prozent) ermittelt werden. In 2018 konnte am Standort Bad Godesberg erneut eine größere Anmietung von rund 2.200 m² realisiert werden. Dies konnte das gute Ergebnis aus 2017 – welches derzeit durch die Großanmietung einer öffentlichen Verwaltungsstelle mit circa 10.500 m² erreicht wurde – jedoch nicht wiederholen.

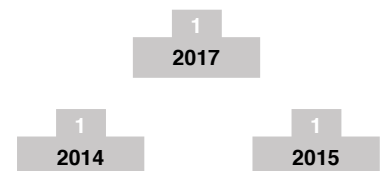


Top-Lage.

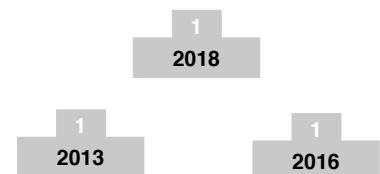
Zu Ende 2018 gleicht das Bundesviertel den nun seit sechs Jahren anhaltenden Vergleich mit der City-Lage aus.

Ranking nach Jahren.

City-Lage.



Bundesviertel.



Baugeschehen.

82.700 m² Bürofläche
derzeit im Bau

Fertigstellungen.

Keine!

Obwohl dem Büromarkt qualitative Flächen fehlen, sind für das Jahr 2018 keine Fertigstellungen zu nennen.

Viele Kräne - geringe Verfügbarkeit.

Im Vergleich zum Vorjahr (2017: 15.100 m²) befinden sich mit rund 82.700 m² wieder deutlich mehr Flächen im Bau. In dem Betrachtungszeitraum der letzten fünf Jahre ist dies der höchste Wert. Das große Aber ist hierbei jedoch die Zahl der nach Fertigstellung verfügbaren Flächen in den Projekten. Das Projekt „Urban Soul“ bietet noch eine 1.300 m² große Multifunktionsfläche im Erdgeschoss und im Projekt „Adenauerallee 206“ können nach Fertigstellung noch circa 527 m² angemietet werden. Die restlichen der sich im Bau befindlichen Flächen werden zur Eigennutzung erbaut (circa 42.700 m²) oder sind bereits vor Fertigstellung vollständig vermietet. Hierunter fallen die Projekte „Haus der Höfe“ mit 7.200 m² und das Projekt „Godesberger Allee 138“ mit 10.766 m² Bürofläche. Der 1. Bauabschnitt des Rhein-Palais am Bonner Bogen wird mit 14.300 m² Ende 2019 fertiggestellt. Für die Neubauf Flächen gibt es verschiedene Interessenten und zu Beginn 2019 wird der Großteil des 1. Bauabschnittes vermietet sein.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
Rhein-Palais-Bonner-Bogen 1. BA	Bonner Bogen	Im Bau	2019	14.300 m ²	0 %
GIZ Erweiterung	Bundesviertel	Im Bau	2019	28.000 m ²	100 % *
Adenauerallee 206	Südstadt	Im Bau	2019	2.967 m ²	82 %
Haus der Höfe	Bundesviertel	Im Bau	2019	7.200 m ²	100 %
Summe 2019				52.467 m²	
Godesberger Allee 138	Bundesviertel	Im Bau	2020	10.766 m ²	100 %
UN Hochhaus	Bundesviertel	Im Bau	2020	8.700 m ²	100 % *
City Office - Urban Soul	Bonn Zentrum	Im Bau	2020	4.800 m ²	73 %
HITAC/SICAT	Bad Godesberg	Im Bau	2020	6.000 m ²	100 % *
N/A	Nordstadt	In Planung	2020	6.200 m ²	50 %
N/A	Nordstadt	In Planung	2020	5.000 m ²	0 %
N/A	Bonner Bogen	In Planung	2020	3.500 m ²	0 %
Summe 2020				44.966 m²	
Rhein-Palais-Bonner-Bogen 2./3. BA	Bonner Bogen	In Planung	2021	28.700 m ²	0 %
Godesberger Allee 40-42	Bundesviertel	In Planung	2021	10.000 m ²	0 %
Summe 2021				38.700 m²	

* Eigennutzung

Aussichten für 2019.

Ob auch im Jahr 2019 die hohen Werte des Vorjahres 2018 erreicht werden können, ist von der Veränderung der Leerstandsquote abhängig. Dem Markt wird im Jahr 2019 eine geringe Anzahl an Neubauf Flächen zur Verfügung stehen, die auf Grund der hohen Nachfrage zügig vom Bonner Büromarkt aufgesogen werden. Die Spitzen- und Höchstmieten werden, getragen durch die vorgenannte Situation, auch im Jahr 2019 das hohe Niveau halten können. Die Verfügbarkeit dieser Fläche wird für einen deutlichen Anstieg der Durchschnittsmiete voraussichtlich zu gering ausfallen. Wie auch in den zurückliegenden Jahren wird das Groß der Anmietungen im Bereich bis 12,00 EUR/ m² abgeschlossen. Neben der viel zu geringen Fertigstellungsquote ist die Objektqualität der dem Markt zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien der Hauptgrund für Mietpreise in der zuvor genannten Höhe.

Für die Gesamtvermietungsleistung kann mit einem Umsatz von maximal bis zu 90.000 m² vermittelter Bürofläche gerechnet werden. Verschiedene Großgesuche sind auf dem Markt unterwegs. Im Laufe des Jahres 2019 werden die Flächen der Zurich-Standorte auf den Markt kommen. Auch für diese Flächen werden zeitnah neue Mieter gefunden werden können. Es bleibt abzuwarten, wie viele Anmietungen in projektierten Flächen abgeschlossen werden können. Eine Vielzahl der Neubauprojekte werden erst in einigen Jahren die Fertigstellung erreichen. Dass die Bundesstadt Bonn dringend Neubauf Flächen benötigt, wurde auch durch den Bonner Stadtbaurat, Herrn Helmut Wiesner, im Rahmen der Offenlegung des Konzeptvorschlags für das ehemalige Regierungsviertel angesprochen. Der Stadtbaurat sprach davon, dass die Bundesstadt Bonn jährlich 100.000 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr vertragen könne.

Die Nachfragesituation bleibt nach wie vor hoch und vor allem im Bereich bis 1.000 m² zeichnet sich ab, dass diese Gesuche nicht weiter in gewünschter Qualität bedient werden können. Viele der vakanten Flächen, die einen repräsentativen und modernen Charakter haben, genießen das Interesse von vielen potentiellen Mietern.

Der viel zu geringe Leerstand hat Auswirkungen auf alle Bereiche des Bonner Büromarktes. Diese Situation ist in den kommenden Jahren nur durch Neubauf Flächen und durch Revitalisierungen von Bestandsimmobilien zu heilen. Um den Abgang von Unternehmen aus Bonn zu vermeiden, ist es absolut notwendig, dass die Anzahl der verfügbaren Büroflächen zunimmt.

Prognose 2018.

90.000 m ² Flächenumsatz	↓
Sinkender Leerstand	↓
Steigendes Mietniveau	→
Geringe Fertigungszahlen	→
Flächenknappheit bleibt kritisch	!

Service.

LARBIG & MORTAG
Eigentümerservice.
Im Großraum Köln, Bonn
und Leverkusen.

Kontakt.

Sprechen Sie uns
gerne hierzu an:

0228 90 90 52 52

Eigentümerservice.

Im Kern dreht sich alles um die Wertentwicklung und Wertstabilität Ihrer Immobilie. Als Landlord Representation oder auch Eigentümerversetzung, werfen wir einen ganzheitlichen und stets objektiven Blick auf Ihre Immobilie. Wichtig ist, dass der eingeschlagene Weg, die Strategie, sich konsequent am Markt orientiert. Das gilt für jede Phase in der sich Ihre Immobilie befindet, für jede Assetklasse und Eigentümerstruktur. Der Aufbau lokaler Marktkenntnis und ein unmittelbarer, stetiger Einblick in das Marktgeschehen bindet große Ressourcen, die den Eigentümern und vielen Anlagemanagern nicht zur Verfügung stehen.

Diese umfassenden Dienstleistungen bieten wir im Rahmen von Lead-Makler-Aufträgen oder Alleinvermarktungsmandaten an. Aber auch nach erfolgreichem Projektabschluss, nach der Vermarktung Ihrer Objekte, sind wir weiterhin für Sie und Ihre Mieter da.

Ihre Ansprechpartnerin.



Astrid Anna Hensel

Eigentümerservice
hensel@larbig-mortag.de

Unsere Leistungen.

Wir bieten Ihnen eine umfangreiche Betreuung rund um Ihre Immobilie an, die unter anderem Folgendes umfasst:

- Ein zentraler Ansprechpartner
- Vertretung der Eigentümer im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen
- Eigentümerversetzung gegenüber Behörden, Mietern, Dienstleistern und Dritten
- Begleitung und Beratung bei An- und Verkauf
- Überwachung, Steuerung und Koordination von Dienstleistern
- Durchführung und Begleitung von Mietvertragsverhandlungen
- Detaillierte Markt- und Standortanalysen durch fundiertes Research sowie Marktkenntnis
- Regelmäßiges Markt- und Aktivitätenreporting nach individuellen Anforderungen

Larbig & Mortag Immobilien. Spezialisten im Bereich Gewerbeimmobilien!

Wir kümmern uns um den richtigen Raum³ für Ihre Bedürfnisse.

Ob Büro, Loft, Praxis, Laden, Gastronomie, Lager oder Investment. Wir vermitteln den perfekten Unternehmensraum³ oder Kapitalanlage im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Larbig & Mortag ist regional tief verbunden und bietet über das Netzwerk der NAI apollo group einen nationalen und internationalen Anschluss.



Investment.
Investmentraum³
zum Profitieren.



Büro.
Büroraum³ zum
Platznehmen.



Loft.
Loftraum³ für
kreative Ideen.



Praxis.
Wohlfühlraum³ für
gute Behandlung.



Ladenlokal.
Den richtigen
Laden finden.



Gastronomie.
Raum³ für gute
Gesellschaft.



Halle/Lager.
Lagerraum³ für mehr
Rangierfreiheit.

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 Bonn 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 Bonn 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 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.

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 Bilder wurden uns teilweise von den Eigentümern der Liegenschaften zur Verfügung gestellt. 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.

NEU



ERST RAUM.de

Das neue Immobilienportal
für die Region Köln/Bonn

- Viele Immobilien bei uns zuerst
- Privat und gewerblich
- Auch als App



ErstRaum.de

Das regionale Immobilienportal
für Köln/Bonn

powered by LARBIG  MORTAG