



**Der Bonner  
Bürovermietungsmarkt.  
1. Halbjahr 2019**

# Vorwort.

## Wie sieht Larbig & Mortag den Bonner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Vorstellung unseres Jahresberichts 2018 liegt gefühlt nur wenige Wochen hinter uns. Die ersten sechs Monate des Jahres 2019 gingen unvergleichlich schnell ins Land - hiermit möchten wir Ihnen die aktuellen Zahlen des 1. Halbjahres 2019 für Bonn vorstellen.

Mit viel Schwung und Dynamik gingen wir aus dem Rekordjahr 2018 in die nächsten 12 Monate. Der Start des Jahres 2019 entwickelte sich deutlich zurückhaltender. Zugegeben, das Jahr 2018 war geprägt durch den Einmaleffekt der Großanmietung der Postbank mit rund 40.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Die kritische Entwicklung der Leerstandsquote haben wir in unseren zurückliegenden Markterhebungen oftmals thematisiert – der Bonner Büromarkt spürt diese Entwicklung nun deutlich.

Dabei ist das 1. Halbjahr 2019 nicht negativ zu bewerten – der Bonner Büromarkt hat unserer Einschätzung nach aber deutlich mehr Potential. Die suchenden Unternehmen werden moderner und folgen den aktuellen Trends der neuen Arbeitswelten – Stichwort: „New Work“. Die modernen Arbeitswelten erfordern heutzutage eine hohe Flexibilität und diese fängt bei den eigenen Mitarbeitern an. Um die Menschen der Unternehmen für eine neue Arbeitswelt zu gewinnen, sind hierbei die Anforderungen an den heutigen Stand der Technik zu erfüllen – hierzu gehört auch eine moderne Ausstattung sowie ein ansprechendes äußeres Erscheinungsbild. Und genau hier endet derzeit oftmals die Suche nach neuen Büroflächen in Bonn. Viele der Leerstände können, selbst nach einer aufwändigen Anpassung, diese Anforderungen nicht erfüllen. Inspiriert werden die Unternehmen durch die Start-up-Kultur der Berliner Szene oder aber durch Eindrücke der Bürosituationen von Facebook, Google und Co.

Im Übrigen hat Bonn eine sehr hohe Dichte an Start-ups. Unter anderem entstehen diese aus der Betreuung des Digital Hub Bonn – eine zentrale Anlaufstelle für digitale Start-ups. In der Vergangenheit sind viele dieser Unternehmen bereits aus den Kinderschuhen in ihre eigenen Flächen gewachsen und expandieren sehr stark. Genau diese Unternehmen orientieren sich an modernen Arbeitswelten und sind durch die Realisierung solcher Büroflächen für einen weiteren Verbleib mit ihrem Unternehmenssitz in Bonn zu gewinnen.

Ich freue mich auf die weiteren Begegnungen mit Ihnen und unser gesamtes Team steht Ihnen für Fragen rund um den Bonner Büromarkt gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen



---

**Hendrik Heßlenberg.**

---

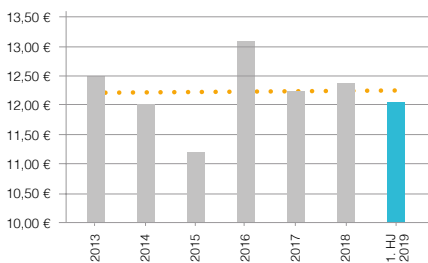
**Geschäftsführer**

Larbig & Mortag Immobilien Bonn GmbH

# Überblick.

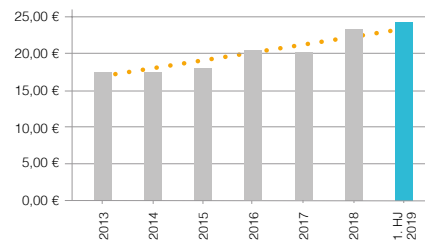
## Kurzübersicht des ersten Halbjahres 2019.

### Durchschnittsmieten in EUR/ m<sup>2</sup>.



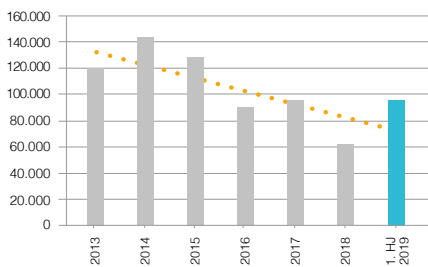
12,03 €/ m<sup>2</sup>

### Spitzenmieten in EUR/ m<sup>2</sup>.



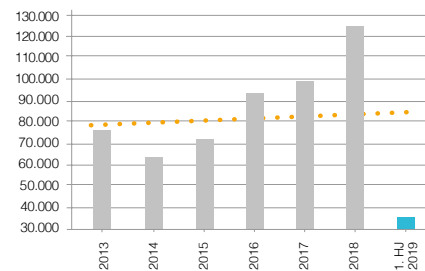
24,08 €/ m<sup>2</sup>

### Leerstand in m<sup>2</sup>.



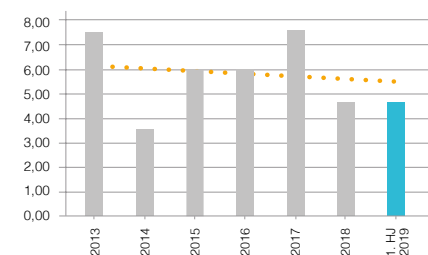
95.410 m<sup>2</sup>

### Vermietungsleistung in m<sup>2</sup>.



35.600 m<sup>2</sup>

### Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



4,07 Jahre

## Fakten.

### Flächen:

<b>Gesamtbestand (ca.)</b>	3.904.500 m <sup>2</sup>
<b>Flächenumsatz</b>	35.600 m <sup>2</sup>
<b>Leerstand</b>	95.410 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote</b>	2,40 %
<b>Flächen im Bau</b>	119.000 m <sup>2</sup>
<b>Fertigstellung</b>	35.500 m <sup>2</sup>

### Preise:

<b>Höchstmiete</b>	24,50 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Spitzenmiete</b>	24,08 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittsmiete</b>	12,03 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Nebenkostendurchschnitt</b>	2,61 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Laufzeiten</b>	4,07 Jahre

### Top-Deals:

<b>Design Offices GmbH</b>	8.000 m <sup>2</sup>
<b>Dienstleistungsunternehmen</b>	4.600 m <sup>2</sup>
<b>LeanIX GmbH</b>	3.000 m <sup>2</sup>

### Lagen:

<b>1. Bundesviertel</b>	56,50 %
<b>2. Citylage</b>	31,80 %
<b>3. Bad Godesberg</b>	5,40 %

# Städtevergleich.

## Bonn im Vergleich.

Im Bereich der Leerstandsquote liegt die Bundesstadt Bonn auf ähnlichem Niveau wie die Städte Berlin und München.

## Städtevergleich.

Die Bundesstadt Bonn steht im bundesweiten Städtevergleich auch zum Halbjahr 2019 grundsätzlich gut da. Die Beethovenstadt hat im Vergleich zu den Top 7 einen deutlich geringeren Büroflächenbestand. Im Bereich der Spitzenmiete liegt der Bonner Büromarkt auf dem selben Niveau wie die benachbarte Domstadt Köln, die Stadt Stuttgart und deutlich über den Büromärkten im Ruhrgebiet. Im Vergleich der Durchschnittsmiete bewegt sich der Markt vergleichbar zu den Städten Essen, Mannheim und Heidelberg. Im Bereich der Leerstandsquote reiht sich das zweite politische Zentrum der Bundesrepublik in die Liste der angespanntesten Märkte deutschlandweit ein.

	Bonn**	Köln**	Leverkusen*	Düsseldorf*
Flächenbestand	3.904.500 m <sup>2</sup>	8.011.500 m <sup>2</sup>	684.000 m <sup>2</sup>	7.510.000 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	35.600 m <sup>2</sup>	134.000 m <sup>2</sup>	32.000 m <sup>2</sup>	329.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	24,08 €/ m <sup>2</sup>	25,60 €/ m <sup>2</sup>	14,50 €/ m <sup>2</sup>	27,50 €/ m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	12,03 €/ m <sup>2</sup>	14,18 €/ m <sup>2</sup>	8,10 €/ m <sup>2</sup>	16,10 €/ m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	2,40 %	2,51 %	4,50 %	7,20 %
Spitzenrendite	4,10 %	3,40 %	k. A.	3,20 %
Büroinvestmentvolumen	k. A.	1,05 Mrd. €	k. A.	2.590 Mio. €

	München*	Hamburg*	Frankfurt*	Berlin*
Flächenbestand	20.280.000 m <sup>2</sup>	13.750.000 m <sup>2</sup>	11.350.000 m <sup>2</sup>	18.620.000 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	980.000 m <sup>2</sup>	568.000 m <sup>2</sup>	622.000 m <sup>2</sup>	851.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	38,00 €/ m <sup>2</sup>	27,30 €/ m <sup>2</sup>	43,20 €/ m <sup>2</sup>	35,50 €/ m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	18,70 €/ m <sup>2</sup>	15,90 €/ m <sup>2</sup>	21,70 €/ m <sup>2</sup>	21,40 €/ m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	2,10 %	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. €

\*Stand: Gesamtjahr 2018 \*\*1. Halbjahr 2019



# Der Büromarkt.

## Kritischer Leerstand prägt das Marktgeschehen.

Nach dem Rekordjahr 2018 ist die Marktentwicklung im 1. Halbjahr 2019 als zurückhaltend zu beschreiben. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2018 (88.300 m<sup>2</sup> Vermietungsleistung) konnte im 1. Halbjahr 2019 lediglich eine Vermietungsleistung von rund 35.600 m<sup>2</sup> Bürofläche ermittelt werden. Dieses Ergebnis ist das geringste Halbjahresergebnis der zurückliegenden fünf Jahre. Das Vorjahr wurde deutlich durch die Großanmietung der Postbank (40.000 m<sup>2</sup>) geprägt. Eine ähnliche Vermietung wurde im 1. Halbjahr 2019 nicht annähernd mietvertraglich vereinbart. Durch die sehr geringe Verfügbarkeit an adäquaten Büroflächen in den Top-Teilmärkten, wurde eine geringe Anzahl an Mietverträgen über 1.000 m<sup>2</sup> ausgewertet. Vakant werdende Flächen wurden zügig vom Markt absorbiert. Neben neuen Flächengesuchen, expandieren Bestandsmieter sehr zügig in freiwerdende Mietflächen.

## Großgesuche können nicht bedient werden.

Der Büromarkt der Bundesstadt Bonn erfuhr in den ersten sechs Monaten eine Vielzahl an Gesuchen, die einen Flächenbedarf für 50 bis 200 Mitarbeiter angefragt haben. Bei vakanten, modernen Flächen in den gefragten Teilmärkten, entwickelte sich die Anmietung rasch in eine Art Wettrennen mit weiteren Interessenten sowie Bestandsmietern. Mietflächen in dieser Größe in Bürogebäuden aus den 60er-/70er-Jahren werden auf dem Büromarkt häufig angeboten, finden heutzutage aber deutlich weniger Abnehmer. Eine dabei tragende Rolle spielen die Anforderungen der Mieter an neue und moderne Arbeitswelten. Moderne Büroflächen in Projektentwicklungen stehen, wenn diese nicht schon vor Fertigstellung vermietet sind, nur mit einem Vorlauf von rund zwei Jahren zur Verfügung.

---

### Umsatz.

---

35.600 m<sup>2</sup>

Die Vermietungsleistung ist das seit 2013 niedrigste, ermittelte Halbjahresergebnis des Bonner Büromarktes.

---

### Großvermietungen.

---

Nur ein Abschluss über 5.000 m<sup>2</sup>

Design Offices GmbH	Bundesviertel	8.000 m <sup>2</sup>	Projekt
Dienstleistungsbranche	Bundesviertel	4.648 m <sup>2</sup>	Projekt

# Der Büromarkt.

## Nachfrage.

Für das 1. Halbjahr 2019 konnten 49 Mietvertragsabschlüsse ermittelt werden – zum gleichen Bewertungszeitraum 2018 waren es 59 Abschlüsse.

## Expansion für Mittelstand kaum möglich.

Interessenten mit einem Bedarf an modernen Büroflächen größer 1.000 m<sup>2</sup> können kaum bis gar nicht bedient werden. Gleiches Bild zeigt sich im Bereich der Flächengrößen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup>. Hier wurden lediglich vier Mietvertragsabschlüsse ermittelt – dies entspricht einem Marktanteil von circa 8,40 Prozent (1. Halbjahr 2018: sieben Vermietungen). Oftmals werden Umzüge der Unternehmen mangels Alternativen zurückgestellt. Das Umzugsbudget fließt nicht selten in die Aufwertung der Bestandsimmobilien. Aber auch hier sind Grenzen gesetzt und Eigenschaften einer Immobilie, wie zu geringe Deckenhöhen usw. lassen sich dadurch nicht anpassen. In Zeiten des „War for Talents“ ist die Schaffung moderner Arbeitsflächen ein wichtiger Bestandteil der Argumentationskette der Unternehmen, um Mitarbeiter zu halten und neu zu gewinnen.

## Kleinere Gesuche haben es schwer.

In den zurückliegenden Jahren hatten Unternehmen mit einem Flächenbedarf ab 2.000 m<sup>2</sup> und einer ausreichenden Vorlaufzeit, die Möglichkeit Mietflächen in Neubautwicklungen mietvertraglich zu sichern. Da kleinere Unternehmen ihre Suche meist kurzfristiger anstoßen, kommen für diese Gesuche Projektentwicklungen nicht in Betracht. Kurzfristig zur Verfügung stehende Neubaufflächen bietet der Bonner Büromarkt derzeit jedoch nur vereinzelt und können somit von Gesuchen bis 1.000 m<sup>2</sup> selten geprüft werden. Hinzu kommen erhöhte Mietpreise für die vakanten Flächen, die sich deutlich über dem Marktniveau bewegen und von den Suchenden nicht akzeptiert werden. In den Jahren 2014 und 2015 gab es zuletzt Neubautwicklungen, die auch kleinere Einheiten zur Anmietung innerhalb von vier Monaten boten. Somit konnten auch Unternehmen mit einem Flächenbedarf um die 500 m<sup>2</sup> neuwertige Büroflächen zu einem dafür gerechtfertigten Mietpreis anmieten. Entwicklungen in den gefragten Teilmärkten dieser Art würden positiv vom Markt aufgenommen werden.

LeanIX GmbH	Bundesviertel	3.000 m <sup>2</sup>	Revitalisierung
Öffentliche Verwaltung	Bundesviertel	2.500 m <sup>2</sup>	Bestand
AFC Consultants International GmbH	Bundesviertel	1.400 m <sup>2</sup>	Bestand
FAW gGmbH	Bonn Zentrum	650 m <sup>2</sup>	Bestand
N.N.	Nordstadt	620 m <sup>2</sup>	Bestand
Stepin GmbH	Bad Godesberg	584 m <sup>2</sup>	Bestand
BBZ Altenkirchen GmbH & Co.KG	Bonn Zentrum	512 m <sup>2</sup>	Bestand

# Der Büromarkt.

## Rückgang an Mietvertragsabschlüssen.

Mit insgesamt fünf Vermietungen im Bereich zwischen 500 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> konnte eine Vermietungsleistung in diesem Segment von circa 5.400 m<sup>2</sup> Bürofläche für das 1. Halbjahr 2019 ermittelt werden. Wir sehen gerade in den Gesuchsgrößen zwischen 300 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> deutlich mehr Potential. Dies ist mit der nachhaltigen Anfragesituation zu begründen. Moderne, adäquate und teils auch außergewöhnliche Büroflächen – beispielsweise für junge, dynamische Unternehmen – sind in Bonn Mangelware. Die durchgehend positiven Vermietungsleistungen und niedrige Fertigstellungsquote der vergangenen Jahre trägt zu keiner Entspannung bei. Zählbar ist diese Situation an den insgesamt ermittelten Mietvertragsabschlüssen. In allen Größensegmenten sind weniger Mietvertragsabschlüsse, im Vergleich zum selbigen Bewertungszeitpunkt der zurückliegenden Jahre, gezählt worden. Im 1. Halbjahr 2019 konnten insgesamt 49 Mietvertragsabschlüsse ermittelt werden. Im 1. Halbjahr 2018 waren es zum selben Bewertungszeitpunkt insgesamt 59 Anmietungen und die Dealanzahl des Gesamtjahres 2018 lag bei 100 abgeschlossenen Mietverträgen.

Für den Bereich ab 1.000 m<sup>2</sup> konnten aufgrund der vorgenannten Situation, lediglich sieben Mietverträge abgeschlossen werden. Das 1. Halbjahr 2018 lag zum selbigen Betrachtungszeitpunkt bei 12 Mietvertragsabschlüssen und für das Gesamtjahr konnten insgesamt 18 Mietvertragsabschlüsse ermittelt werden. Im 1. Halbjahr 2019 wurde lediglich ein Großabschluss über 5.000 m<sup>2</sup> Mietfläche vermeldet. Durch die aktuellen Vakanzen von Immobilien mit einer Gesamtgröße von über 10.000 m<sup>2</sup>, sind bis Ende des Jahres 2019 vereinzelte Anmietungen in dieser Größenordnung absehbar. Interessenten mit einem Flächenbedarf ab 1.000 m<sup>2</sup> bieten diese Liegenschaften keine Alternativen für den neuen Firmensitz. Die jeweiligen Eigentümer verfolgen Gesamtanmietungen und befinden sich bereits jetzt in zielführenden Gesprächen.

## Nachfrage.

Im Bereich bis 500 m<sup>2</sup> wurden insgesamt 38 Mietvertragsabschlüsse ermittelt (Flächenumsatz: 6.900 m<sup>2</sup>).

Größe in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m <sup>2</sup>	Spitzenmiete/ m <sup>2</sup>	Höchstmiete/ m <sup>2</sup>	NK/ m <sup>2</sup>	Laufzeit
bis 500	6.939	19,50 %	38	10,48 €	15,08 €	15,74 €	2,80 €	3,32
501-1.000	3.150	8,84 %	4	10,86 €	11,32 €	12,95 €	2,29 €	4,50
1.001-2.000	2.400	6,74 %	2	16,50 €	16,50 €	16,50 €	3,30 €	5,00
2.001-5.000	15.111	42,45 %	4	20,35 €	20,35 €	24,50 €	3,20 €	10,00
über 5.000	8.000	22,47 %	1	25,00 €	25,00 €	25,00 €	4,20 €	10,00
<b>Gesamt</b>	<b>35.600</b>	<b>100,00 %</b>	<b>49</b>					



# Leerstand.

---

## Leerstand.

---

95.410 m<sup>2</sup>  
ca. 2,40 %

## Leerstandsquote steigt - auf Raten.

Die Leerstandsquote des Bonner Büromarktes hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Aufgrund der Verfügbarkeit größerer Liegenschaften ist die Leerstandsquote des Bonner Büromarktes zum 1. Halbjahr 2019 mit 2,40 Prozent (2018: 1,60 Prozent) zu benennen. Dieser Wert entspricht einem Leerstand von rund 95.400 m<sup>2</sup> Bürofläche (2018: 62.000 m<sup>2</sup>). Das große Aber bildet dabei die zu prognostizierende, zeitlich befristete Erhöhung der Leerstandsquote. Die Leerstandsquote wird zu Ende 2019 wieder unter die 2,00-Prozent-Marke fallen. Dies ist durch die zu erwartenden Vermietungen der Immobilien mit großen, zusammenhängenden Vakanzen im 2. Halbjahr 2019 zu begründen. Herausfordernd zeigt sich nach wie vor die Vermietung von Bestandsgebäuden älterer Baujahre. In diesen Liegenschaften sind Vermietungen nur noch nach aufwändigen Anpassungs-/Umbaumaßnahmen durchführbar. Aufgrund der drastisch gestiegenen Baupreise resultieren daraus entsprechend hohe Mietpreise. Für Bestandsgebäude sind die Interessenten jedoch oftmals nicht bereit, einen Mietpreis deutlich über der Durchschnittsmiete mietvertraglich zu vereinbaren.

Dem Bonner Büromarkt stehen zurzeit nur rund 15 Objekte zur Verfügung, die Mietflächen ab 1.000 m<sup>2</sup> bieten. Darunter fallen jedoch auch Objekte, die zwar einen größeren Leerstand bieten, welcher sich jedoch über mehrere, nicht zusammenhängende Etagen verteilt. Eine Handvoll dieser Liegenschaften befinden sich in gering nachgefragten Teilmärkten.

Eine nachhaltige Entspannung der Leerstandsquote wird in den kommenden Jahren nicht erfolgen. Der Büromarkt benötigt unserer Einschätzung nach einen Leerstand von mindestens 5,00 Prozent. Diesen Wert benötigen die suchenden Unternehmen – in jeder Flächengröße - um ihre Flächensuche nach dem neuen Unternehmenssitz nachhaltig und zielführend durchzuführen.

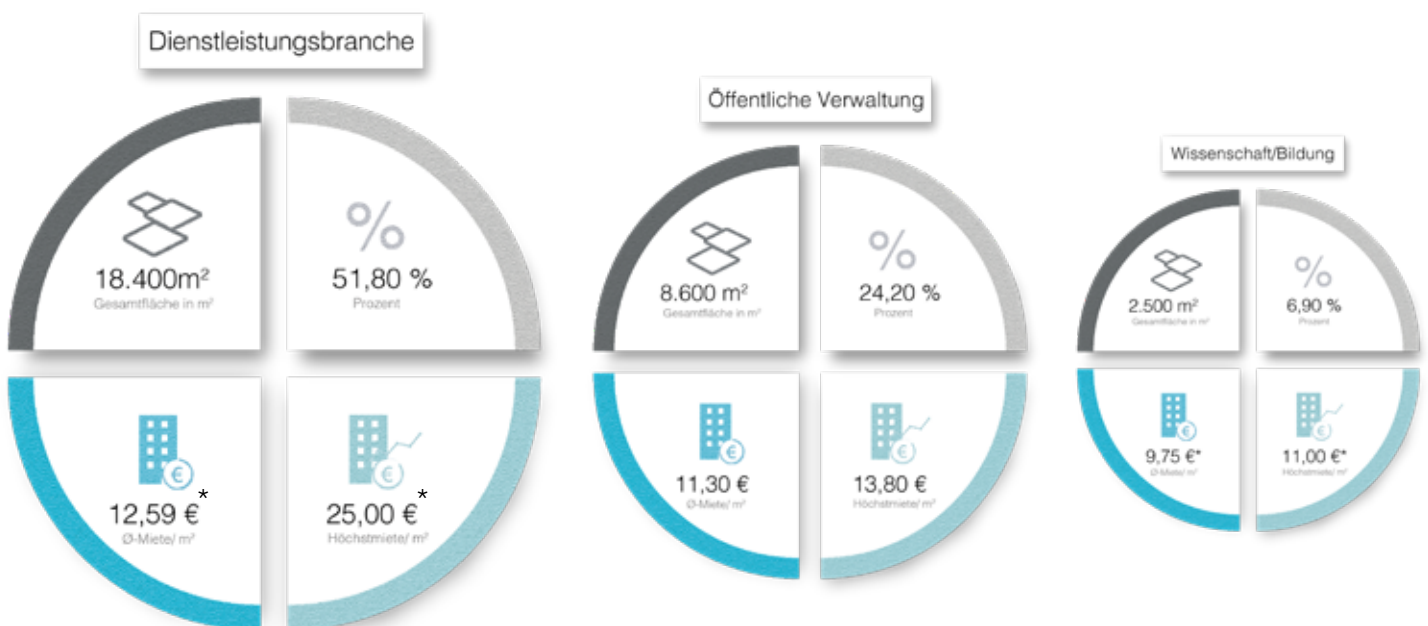


## Branchenverteilung - TOP 3.

Zum 1. Halbjahr 2019 weist die Dienstleistungsbranche einen Flächenumsatz von circa 18.400 m<sup>2</sup> vermittelter Bürofläche auf. Dies entspricht einem Marktanteil von rund 51,80 Prozent. Im Jahr 2018 wurde für die Dienstleistungsbranche ein Marktanteil von 6,50 Prozent ermittelt. Die in den vergangenen Jahren deutlich dominierende Öffentliche Verwaltung war im 1. Halbjahr 2019 zurückhaltender. Mit einer Vermietungsleistung von rund 8.600 m<sup>2</sup> erreichen die Nutzer der öffentlichen Hand einen Marktanteil von rund 24,20 Prozent (2018: 31,50 Prozent). Auf Rang drei folgt zum 1. Halbjahr 2019 die Branche Wissenschaft/Bildung. Insgesamt wurden durch die Nutzer dieser Branche rund 2.500 m<sup>2</sup> Bürofläche (6,90 Prozent) mietvertraglich gesichert. Im Gesamtjahr 2018 hatte diese Branche noch einen Marktanteil von 1,90 Prozent.

## Ranking.

Die im Jahr 2018 durch den Großabschluss der Postbank dominierende Branche Banken/Finanzen (45,30 Prozent Marktanteil) spielt im Jahr 2019 keine Rolle im Branchen-Ranking.



\*geschätzt

# Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m <sup>2</sup>	Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> Angebot	Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> abgeschlossen
Bonn Zentrum	25.388 m <sup>2</sup>	3.040 m <sup>2</sup>	8,54 %	14,00 €	11,90 €	<b>10,87 €</b>
Nordstadt	21.091 m <sup>2</sup>	7.533 m <sup>2</sup>	21,16 %	12,95 €	9,86 €	<b>10,31 €</b>
Südstadt	1.765 m <sup>2</sup>	443 m <sup>2</sup>	1,24 %	12,53 €	12,46 €	<b>8,86 €</b>
Weststadt	1.485 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	0,87 %	15,50 €	13,63 €	<b>15,50 €</b>
<b>Innenstadtbereich</b>	<b>49.729 m<sup>2</sup></b>	<b>11.326 m<sup>2</sup></b>	<b>31,81 %</b>			
Bad Godesberg	7.820 m <sup>2</sup>	1.907 m <sup>2</sup>	5,36 %	11,97 €	9,36 €	<b>9,48 €</b>
Beuel	1.909 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	1,83 %	13,57 €	11,72 €	<b>10,85 €</b>
Bonner Bogen	14.300 m <sup>2</sup>	453 m <sup>2</sup>	1,27 %	17,00 €	17,00 €	<b>16,50 €</b>
Bundesviertel	13.443 m <sup>2</sup>	20.122 m <sup>2</sup>	56,52 %	25,00 €	12,93 €	<b>17,39 €</b>
Duisdorf-Hardtberg	8.199 m <sup>2</sup>	1.142 m <sup>2</sup>	3,21 %	11,60 €	9,63 €	<b>10,40 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>95.400 m<sup>2</sup></b>	<b>35.600 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>			

## Vergleich Gesamtjahr 2018.

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

# Standorte.

## Lage-Ranking.

Wie auch in den zurückliegenden Jahren, war das Bonner Bundesviertel der gefragteste Teilmarkt. Insgesamt wurden in dieser Lage circa 20.100 m<sup>2</sup> Bürofläche vermittelt (2018: 89.800 m<sup>2</sup>). Dies entspricht einem Marktanteil von rund 56,50 Prozent. Der größte Mietvertragsabschluss im Teilmarkt Bundesviertel ist durch das Unternehmen Design Offices mit rund 8.000 m<sup>2</sup> (Neuer Kanzlerplatz) getätigt worden.

Auf Rang zwei folgt der traditionell starke Teilmarkt des Innenstadtbereichs – bestehend aus den Lagen Zentrum, Nordstadt, Südstadt und Weststadt. Aus einem Flächenumsatz von rund 11.300 m<sup>2</sup> resultiert ein Marktanteil im 1. Halbjahr 2019 von rund 31,80 Prozent (2018: 16,81 Prozent). Beliebtester Teilmarkt innerhalb der City-Lage war erneut die Nordstadt der Bundesstadt Bonn mit rund 21,20 Prozent. Komplettiert werden die TOP 3 durch den Teilmarkt Bad-Godesberg. Hier wurden im 1. Halbjahr 2019 rund 1.900 m<sup>2</sup> Bürofläche vermittelt (5,40 Prozent/ 2018: 5,37 Prozent).



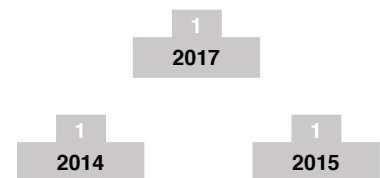
## Top-Lage.

20.100 m<sup>2</sup>

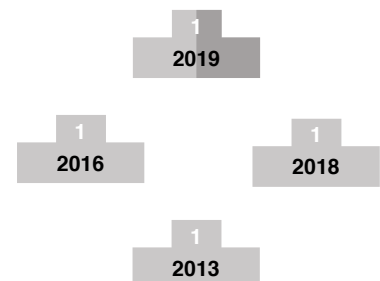
Bürovermietungsergebnis für das Bonner Bundesviertel.

## Ranking nach Jahren.

### City-Lage.



### Bundesviertel.



# Bau.

## Baugeschehen.

119.000 m<sup>2</sup> Bürofläche  
im Bau

## Fertigstellungen.

Haus der Höfe  
7.200 m<sup>2</sup>

GIZ Erweiterung  
28.000 m<sup>2</sup>

## Bautätigkeit: Hohe Vorvermietungsquoten oder Eigennutzung.

Zu Ende des 1. Halbjahres 2019 befinden sich circa 119.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau. Die Neubauprojekte sind in vielen unterschiedlichen Teilmärkten des Bonner Büromarktes wiederzufinden. Als größtes Projekt ist sicherlich die Quartiersentwicklung „Neuer Kanzlerplatz“ mit rund 66.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche zu benennen – durch die hohe Vorvermietungsquote werden aktuell noch 18.000 m<sup>2</sup> Bürofläche dem Markt zugeführt. Weiterhin befindet sich der 1. Bauabschnitt des Projekts „Rhein-Palais-Bonner-Bogen“ mit rund 14.300 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Erbauung – eine Vermietung wurde für dieses Projekt noch nicht vermeldet. Als drittgrößtes Bauprojekt ist aktuell die Liegenschaft Godesberger Allee 138 mit rund 10.700 m<sup>2</sup> Bürofläche zu beschreiben. Diese Immobilie ist seit Dezember 2018 voll vermietet. Im Norden der Beethovenstadt wurde zu Beginn des Jahres 2019 ein Neubauprojekt mit rund 6.100 m<sup>2</sup> angestoßen. Hier wurde bereits eine Vorvermietung von rund 50,00 Prozent erzielt.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
Rhein-Palais-Bonner-Bogen 1. BA	Bonner Bogen	Im Bau	2019	14.300 m <sup>2</sup>	0 %
Adenauerallee 206	Südstadt	Im Bau	2019	2.967 m <sup>2</sup>	82 %
<b>Summe 2019</b>				<b>17.267 m<sup>2</sup></b>	
Godesberger Allee 138	Bundesviertel	Im Bau	2020	10.766 m <sup>2</sup>	100 %
UN Hochhaus	Bundesviertel	Im Bau	2020	8.700 m <sup>2</sup>	100 % *
City Office - Urban Soul	Bonn Zentrum	Im Bau	2020	4.800 m <sup>2</sup>	73 %
HITAC/SICAT	Bad Godesberg	Im Bau	2020	6.000 m <sup>2</sup>	100 % *
Soenneckenstraße 10-12	Nordstadt	Im Bau	2020	6.200 m <sup>2</sup>	50 %
Am Dickobskreuz	Weststadt	In Planung	2020	5.500 m <sup>2</sup>	100 % *
<b>Summe 2020</b>				<b>41.966 m<sup>2</sup></b>	
Rhein-Palais-Bonner-Bogen 2./3. BA	Bonner Bogen	In Planung	2021	28.700 m <sup>2</sup>	0 %
Neuer Kanzlerplatz	Bundesviertel	Im Bau	2021	66.000 m <sup>2</sup>	73 %
N/A	Nordstadt	In Planung	2021	7.000 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Summe 2021</b>				<b>101.700 m<sup>2</sup></b>	
Godesberger Allee 40-42	Bundesviertel	In Planung	2022	10.000 m <sup>2</sup>	0 %
West.Side	Nordstadt	In Planung	2022	42.000 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Summe 2022</b>				<b>52.000 m<sup>2</sup></b>	

\* Eigennutzung

## Aussichten für 2019.

Nach dem Jahr der Rekorde 2018 wird der Bonner Büromarkt zu Ende 2019 mit den Vorjahren 2016 und 2017 vergleichbare Zahlen vorweisen. Wir, von Larbig & Mortag Immobilien, rechnen unter Betrachtung der aktuellen Marktbebewegungen mit einer Vermietungsleistung von rund 90.000 m<sup>2</sup> für das Gesamtjahr 2019. Für das prognostizierte Endjahresergebnis sind Großabschlüsse von über 5.000 m<sup>2</sup> notwendig – aktuell kann mit zwei bis drei Deals dieser Größe gerechnet werden.

Durch die zu erwartenden Großabschlüsse wird die Durchschnittsmiete wieder steigen und sich zu Ende 2019 bei rund 12,50 EUR/ m<sup>2</sup> bewegen. Ein größerer Anstieg der Miete ist nicht zu erwarten, da es weiterhin eine hohe Anzahl an Bestandsgebäuden gibt, die unter dem Wert von 12,50 EUR/ m<sup>2</sup> zur Anmietung angeboten werden. Die Spitzen- und Höchstmieten werden durch die vorgenannten Abschlüsse nicht tangiert und beenden das Jahr 2019 auf einem ähnlichen Niveau wie zum Halbjahr diesen Jahres.

Für die zweite Jahreshälfte ist die Vermietungsaktivität der Liegenschaft „An der Kuppe 2“ in Bonn Beuel spannend zu beobachten. Nach dem Auszug des aktuellen Nutzers im Sommer 2019 werden die rund 9.000 m<sup>2</sup> großen Büroflächen umfangreich revitalisiert und dem Markt zugeführt. Darüber hinaus befinden sich noch zahlreiche Projektentwicklungen in den Schubladen der Projektentwickler. Wenige weitere Projekte werden noch im zweiten Halbjahr 2019 einen Vermarktungsstart erfahren. Für eine Entspannung sorgen diese Neubauf Flächen jedoch nicht, da diese Flächen erst in den Jahren 2020 bis 2021 fertiggestellt werden. Wir rechnen auch in diesen Projekten mit einer hohen Vorvermietungsquote bis zur Fertigstellung der Neubauprojekte.

Über das Jahr 2019 hinausblickend, erwarten wir mit Spannung die weitere Entwicklung der Rahmenplanung für das Bonner Bundesviertel. Da die Verfügbarkeit von Entwicklungsgrundstücken in diesem Teilmarkt äußerst gering ist und das Bundesviertel aktuell den geringsten Leerstand der Top-Teilmärkte vorweist. Eine Lösung können Bürohochhäuser sein. Wo diese Hochpunkte umgesetzt werden, entscheidet über die Verdichtung und Neuschaffung von Büroflächen in der gefragtesten Lage Bonns.

## Prognose 2019.

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

# Service.

---

## Kontakt.

---

Sprechen Sie uns  
gerne hierzu an:

**0221 998 997 12**

Sie finden uns im Web unter:

[larbig-mortag.de/verwaltung](http://larbig-mortag.de/verwaltung)

---

## Ihr Ansprechpartner.

---



**Dr. Michael Veit**  
Geschäftsführender Gesellschafter  
[veit@larbig-mortag.de](mailto:veit@larbig-mortag.de)

## Immobilienverwaltung.

Die Larbig & Mortag Immobilienverwaltung GmbH steht für professionelle Immobilienverwaltung von Gewerbeimmobilien mit den lokalen Schwerpunkten in Köln, Bonn, Leverkusen und dem jeweiligen Umland. Wir haben uns auf die Verwaltung von Gewerbeimmobilien spezialisiert, da Gewerbeimmobilien unsere Kernkompetenz sind.

Wir verstehen uns nicht als klassischer Immobilienverwalter, der nur die Ist-Situation einer Immobilie verwaltet und auf Anforderungen lediglich reagiert. Vielmehr ist die tägliche Geschäftsführung, die finanzielle Optimierung und die strategisch beste Marktpositionierung Ihrer Gewerbeimmobilie unsere Kernaufgabe. Neben der kaufmännischen Optimierung bringen wir auch optional unser technisches Fachwissen bei der Vergabe und Abnahme von Aufträgen mit ein sowie der Steuerung und Kontrolle von Technikern und Dienstleistern.

## Über uns.

Wir betrachten Ihre Immobilie als Unternehmen, welches geführt werden muss. Als Vermögensverwaltung und Vertreter des Eigentümers sind wir mit der Aufgabe betraut, die beste Performance für Ihre Investition zu erzielen. Hierzu zählt vor allem das sachkundige Verständnis für den gewerblichen Immobilienmarkt und die stets klar formulierte Strategie, das uns anvertraute Vermögen nicht nur zu verwalten, sondern zu entwickeln und zu vermehren. Abseitspotenziale zu erkennen und nach wirtschaftlicher Sinnhaftigkeit auch zu aktivieren. Ziel ist es, die Rendite bei hoher Mieterzufriedenheit und steigendem Qualitätsstandard der Immobilie zu maximieren.

Wir sind kein notwendiges Übel, sondern der ursächliche Werttreiber Ihres Vermögens. Wir bilden die Schnittstelle zwischen Ihnen, Ihrer Immobilie und allen beteiligten Partnern. Somit können wir Ihre Interessen wahren und Sie im Tagesgeschäft vertreten. Als Eigentümervertretung fungieren wir als zentraler Ansprechpartner für Ihre Immobilie vor Ort. Wir nehmen Vermietungstermine mit beteiligten Maklern wahr, geben gemeinsam abgestimmte und einheitliche Informationen an alle Dienstleister, zentralisieren wichtige Marketinginstrumente und berichten Ihnen in unseren Reportings regelmäßig über den Status Quo.

# Larbig & Mortag Immobilien. Spezialisten im Bereich Gewerbeimmobilien!

## Wir kümmern uns um den richtigen Raum<sup>3</sup> für Ihre Bedürfnisse.

Ob Büro, Loft, Praxis, Laden, Gastronomie, Lager oder Investment. Wir vermitteln den perfekten Unternehmensraum<sup>3</sup> 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.**  
Investmentraum<sup>3</sup>  
zum Profitieren.



**Büro.**  
Büroraum<sup>3</sup> zum  
Platznehmen.



**Loft.**  
Loftraum<sup>3</sup> für  
kreative Ideen.



**Praxis.**  
Wohlfühlraum<sup>3</sup> für  
gute Behandlung.



**Ladenlokal.**  
Den richtigen  
Laden finden.



**Gastronomie.**  
Raum<sup>3</sup> für gute  
Gesellschaft.



**Halle/Lager.**  
Lagerraum<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, Unvollständigkeits 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