

Büromarktbericht Bonn 2019.

Vorwort.

Wie sieht Larbig & Mortag den Bonner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, dass wir Ihnen hiermit die Zahlen des Bonner Büromarktes für das Gesamtjahr 2019 vorstellen können. Nach dem Jahr 2018, welches von uns das Prädikat „Rekordjahr“ erhalten hat, fielen unsere Prognosen für 2019 zunächst zurückhaltend aus. Auch das Halbjahresergebnis 2019 mit rund 35.000 m² Vermietungsleistung erlaubte einen eher trüben Ausgang für das Gesamtjahresergebnis 2019.

Aber auch nach dem, durch den Postbank-Deal geprägtem Jahr 2018, konnte der Bonner Büromarkt wieder zeigen, was für eine hohe Dynamik in der Beethovenstadt herrscht. Die größten Gegenspieler auf dem Markt sind weiterhin die hohe Nachfrage an modernen Büroflächen und der anhaltende, kritische Leerstand.

Sehr interessant war die Entwicklung im Branchenranking. Neben der traditionell starken Dienstleistungsbranche und der Öffentlichen Verwaltung, resultiert im Jahr 2019 aus Anmietungen der Branchen Wissenschaft/Bildung, Beratung und Vereine/Verbände ein Büroflächenumsatz von rund 20.000 m².

Besonders spannend wird in 2020 das Geschehen rund um die circa 20 Standorte der DPDHL, die einen Neubau für 2.500 Mitarbeiter im Bundesviertel plant. Werden durch den Neubau Flächen vakant und wer kann sich diese als neuen Unternehmenssitz zeitnah sichern? In den zurückliegenden Monaten entwickelten sich Anmietungsgespräche für moderne Büroflächen oftmals zu Wettrennen zwischen der Vielzahl an Interessenten und Bestandsmietern.

Apropos modern und spannend: Auch wir von Larbig & Mortag blicken im eigenen Interesse mit Vorfreude in das Jahr 2020. Wir beziehen zu Mitte des Jahres unsere modernen Neubauf Flächen im City Office (3. BA „Urban Soul“). In der attraktiven Nachbarschaft mit Digital Hub, Design Offices, Motel One und designfunktion, freuen wir uns auf die weitere Zusammenarbeit mit Ihnen im Jahr 2020.

Unser gesamtes Team steht Ihnen für Fragen rund um den Bonner Büromarkt gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



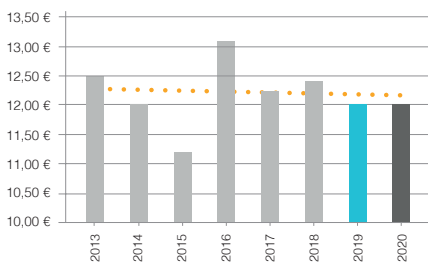
Hendrik Heßlenberg.

Geschäftsführer

Larbig & Mortag Immobilien Bonn GmbH

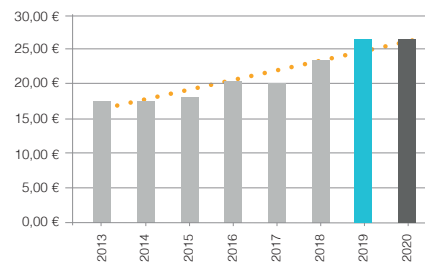
Kurzübersicht des gesamten Jahres 2019.

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



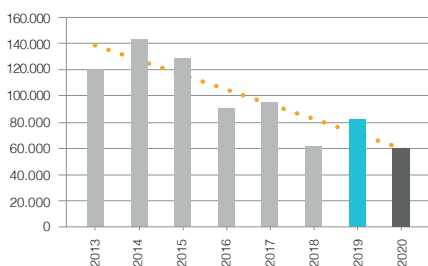
12,00 €/ m²

Spitzenmieten in EUR/ m².



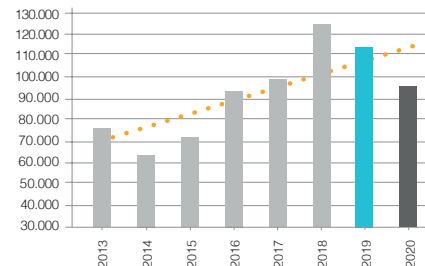
26,33 €/ m²

Leerstand in m².



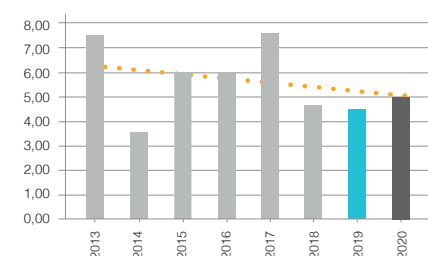
83.034 m²

Vermietungsleistung in m².



112.645 m²

Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



4,50 Jahre

Fakten.

Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	3.954.000 m ²
Flächenumsatz	112.645 m ²
Leerstand	83.034 m ²
Leerstandsquote	2,10 %
Flächen im Bau	106.300 m ²
Fertigstellung	17.300 m ²

Preise:

Höchstmiete	28,50 EUR/ m ²
Spitzenmiete	26,33 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	12,00 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	2,95 EUR/ m ²
Laufzeiten	4,50 Jahre

Top-Deals:

Öffentliche Verwaltung	14.500 m ²
Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt	13.500 m ²
Öffentliche Verwaltung	11.500 m ²

Lagen:

1. Citylage	62,10 %
2. Bundesviertel	23,90 %
3. Duisdorf/Hardtberg	5,00 %

Städtevergleich.

Bonn im Vergleich.

Nur die Hauptstadt Berlin hat eine noch niedrigere Leerstandsquote als die Städte Bonn und München.

Städtevergleich.

Im Vergleich mit den Top 5 Büromärkten der Bundesrepublik wird deutlich, welche positive Entwicklung der Bonner Büromarkt in den zurückliegenden Jahren genommen hat. Trotz einem deutlich geringeren Flächenbestand, ist es interessant zu beobachten, wie der Bonner Büromarkt sich im Bereich der Spitzenmiete auf ähnlichem Niveau der Büromärkte in Köln und Düsseldorf bewegt.

Im Vergleich der Durchschnittsmiete bleibt der Bonner Büromarkt weiter zurück. Hauptsächlich ist dies mit dem modernen Bürobestand der Vergleichsstädte zu begründen, der höhere Mieten ermöglicht. In der Hauptstadt Berlin werden beispielsweise deutlich mehr Büroneubauten spekulativ errichtet und dem Markt zur Verfügung gestellt. Auf Grund der geringen Leerstandsquote (2,10 Prozent, wie Büromarkt München) würden solche Neubautenentwicklungen eine hohe Nachfrage auf dem Bonner Büromarkt erfahren.

	Bonn	Köln	Berlin	Düsseldorf
Flächenbestand	3.954.000 m ²	8.011.500 m ²	18.800.000 m ²	7.460.000 m ²
Flächenumsatz	112.645 m ²	293.000 m ²	1.015.000 m ²	462.000 m ²
Spitzenmiete	26,33 €/ m ²	27,14 €/ m ²	39,50 €/ m ²	28,50 €/ m ²
Durchschnittsmiete	12,00 €/ m ²	13,80 €/ m ²	26,00 €/ m ²	16,71 €/ m ²
Leerstandsquote	2,10 %	2,23 %	1,20 %	7,00 %
Spitzenrendite	3,75 %	3,25 %	2,65 %	3,10 %
Büroinvestmentvolumen	k. A.	2,23 Mrd. €	7.520 Mio. €	2.730 Mio. €

	München	Hamburg	Frankfurt
Flächenbestand	20.420.000 m ²	13.810.000 m ²	11.430.000 m ²
Flächenumsatz	767.000 m ²	538.000 m ²	574.000 m ²
Spitzenmiete	39,50 €/ m ²	30,00 €/ m ²	45,50 €/ m ²
Durchschnittsmiete	20,00 €/ m ²	17,60 €/ m ²	22,30 €/ m ²
Leerstandsquote	2,10 %	2,80 %	6,10 %
Spitzenrendite	2,70 %	2,85 %	2,85 %
Büroinvestmentvolumen	7.840 Mio. €	2.630 Mio. €	6.470 Mio. €



Der Büromarkt.

Hohes Vermietungsergebnis trotz kritischem Leerstand.

Zu Ende des Jahres 2019 wurde ein Gesamtvermietungsergebnis von 112.645 m² ermittelt. Im Vergleich zum Vorjahr 2018 (124.300 m² Vermietungsleistung) ist damit ein Rückgang von rund 9,40 Prozent zu verzeichnen. Dabei bleibt zu berücksichtigen, dass im Jahr 2018 die Großvermietung der Postbank mit rund 40.000 m² der Umsatztreiber war. Für das positive Vermietungsergebnis im Jahr 2019 sorgen jedoch mehrere Großabschlüsse von über 10.000 m² vermittelter Bürofläche. Insgesamt konnten circa 118 neu abgeschlossene Mietverträge ermittelt werden. Weiterhin bewegen sich die Spitzenmiete mit 26,33 EUR/ m² (2018: 23,33 EUR/ m²) und die Höchstmiete mit 28,50 EUR/ m² (2018: 24,00 EUR/ m²) auf einem sehr hohen Niveau. Die Höchstmiete und die Spitzenmiete wurde erneut im Teilmarkt Bundesviertel abgeschlossen. Die Durchschnittsmiete erfährt indes keinen Aufschwung und ist zu Ende 2019 mit 12,00 EUR/ m² zu nennen. Im Vergleich zu 2018 fällt die Durchschnittsmiete um 0,40 EUR/ m². Wie auch in den Vorjahren, wurden erneut mehr als die Hälfte aller ermittelten Mietvertragsabschlüsse unterhalb der Durchschnittsmiete gezählt. Werden die verschiedenen Größenklassen der Mietvertragsabschlüsse ins Verhältnis gesetzt, so ist in der Größenklasse zwischen 1.000 m² und 2.000 m² eine Durchschnittsmiete von circa 13,87 EUR/ m² zu nennen und zwischen 2.000 m² und 5.000 m² sogar eine durchschnittliche Miete von rund 20,49 EUR/ m².

Drei Großabschlüsse über 10.000 m².

Die zum Halbjahr 2019 prognostizierten Großabschlüsse konnten realisiert werden. Allein aus drei Anmietungen (2018: zwei Abschlüsse ab 10.000 m²) von über 10.000 m² resultiert ein Vermietungsergebnis von circa 39.000 m². Zu Beginn des Jahres wurde ein ehemaliger Telekomstandort am Propsthof 51 mit rund 13.500 m² Bürofläche mietvertraglich durch die Generaldirektion Wasserstraße und Schifffahrt gesichert. Fast zeitgleich mit dem Umzug der Zurich-Zentrale nach Köln, wurde der Mietvertrag mit dem neuen Nutzer für rund 14.000 m² Bürofläche finalisiert. Für einen zeitnahen Bezug bietet der Bonner Büromarkt den Großnutzern von über 5.000 m² derzeit nur wenige Möglichkeiten.

Umsatz.

112.645 m²
- 9,40 %

Das Endjahresergebnis liegt deutlich über dem 5-Jahresschnitt von ca. 99.700 m².

Großvermietungen.

Alle drei Mietvertragsabschlüsse sind von öffentlichen Verwaltungsstellen realisiert worden.

Öffentliche Verwaltung	Bonn Zentrum	14.000 m ²	Bestand
Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt	Weststadt	13.500 m ²	Bestand
Öffentliche Verwaltung	Nordstadt	11.500 m ²	Bestand

Der Büromarkt.

Nachfrage.

Auf dem Bonner Büromarkt wurden insgesamt 118 Mietverträge neu abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr 2018 (100) ist dies ein Anstieg von 18,00 Prozent.

Weiterhin hohe Nachfrage ab 1.000 m².

Abgesehen von den drei Abschlüssen von über 10.000 m², wurden im Gesamtjahr 2019 weitere 17 Vermietungen ab 1.000 m² ermittelt. Damit bestätigt sich der Eindruck des Vorjahres (2018: 14 Mietvertragsabschlüsse), dass die Nachfrage der Unternehmen mit dieser Gesuchsgröße nachhaltig hoch ist. Zudem ist eine Vielzahl an Flächengesuchen ab 1.000 m² auf dem Markt aktiv, die bisher noch nicht die passende Fläche anmieten konnten. Denn das Angebot moderner Büroflächen mit kurzfristiger Bezugsmöglichkeit, bleibt auch in diesem Jahr gering. Oftmals müssen mittelständische Unternehmen aufgrund des ausbleibenden Angebots, auf nicht mehr zeitgemäße Bestandsgebäude ausweichen.

Rückgang der Deals zwischen 2.000 m² und 5.000 m².

Konnten im Jahr 2018 noch acht Mietvertragsabschlüsse in der Größenordnung zwischen 2.000 m² und 5.000 m² (26.455 m²) ermittelt werden, so wurden 2019 nur sechs Deals mit 21.053 m² Flächenumsatz erfasst. Mit Blick auf die Vermietungsleistung in diesem Segment, bedeutet dies ein Rückgang von rund 5.400 m². Im Bereich zwischen 1.000 m² bis 10.000 m² liegt der Umsatz für das Jahr 2019 bei circa 48.100 m² (2018: 46.900 m²).

Design Offices GmbH	Bundesviertel	8.000 m ²	Projekt
tarent solutions GmbH	Weststadt	5.500 m ²	Projekt
Dienstleistungen	Bundesviertel	4.648 m ²	Bestand
Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn	Bonn Zentrum	4.800 m ²	Bestand
Deutscher Volkshochschul-Verband e.V.	Rechtsrheinisch Süd	2.967 m ²	Bestand
LeanIX GmbH	Bundesviertel	2.964 m ²	Revitalisierung
Dienstleistungen	Bundesviertel	2.595 m ²	Revitalisierung
Internationales Paralympisches Komitee	Bundesviertel	2.500 m ²	Bestand
Agentur für Arbeit Bonn	Nordstadt	1.871 m ²	Bestand
Bonnfinanz AG für Vermögensberatung und Vermittlung	Bundesviertel	1.654 m ²	Bestand
N/A	Duisdorf/Hardtberg	1.595 m ²	Bestand
Öffentliche Verwaltung	Bonn Zentrum	1.405 m ²	Bestand
AFC Consultants International GmbH	Bundesviertel	1.400 m ²	Bestand
Bonnfinanz AG für Vermögensberatung und Vermittlung	Nordstadt	1.316 m ²	Neubau
LeanIX GmbH	Bundesviertel	1.305 m ²	Bestand
Polizeipräsidium Bonn	Bad Godesberg	1.300 m ²	Projekt
Wissenschaft/Bildung	Duisdorf/Hardtberg	1.148 m ²	Bestand

Hohe Vermietungsleistungen - wie lange noch?

Wie auch in 2018 (124.300 m²) konnte ein sechsstelliges Vermietungsergebnis in der Beethovenstadt für das Jahr 2019 ermittelt werden. Diese Zahl spricht für die Attraktivität des Marktes und den Bürostandort Bonn. Trotz aller Euphorie, muss aber der Blick kritisch auf die kommenden Jahre gerichtet werden. Viele der Unternehmen, die sich im Jahr 2019 Büroflächen ab 2.500 m² Bürofläche mietvertraglich gesichert haben, ziehen dadurch keine anderen Bürostandorte frei. Eine Erhöhung des Leerstands erfolgt somit nicht und der Markt erfährt keine Entspannung. So z. B. auch nicht durch die rund 8.000 m² große Anmietung des Unternehmens Design Offices im „Neuen Kanzlerplatz“ - das Unternehmen eröffnet seine ersten Standorte in der Bundesstadt Bonn. Ein weiterer Standort wird im Neubauprojekt „Urban Soul“ eröffnet.

Das Fundament des Bonner Büromarktes ist auf Grund der Dealanzahl weiterhin der Bereich bis 500 m². Hier wurden insgesamt 87 Mietvertragsabschlüsse ermittelt. Allerdings resultiert aus dieser hohen Anzahl der Mietvertragsabschlüsse lediglich ein Flächenumsatz von nur 15.200 m². Demnach sind für weiterhin hohe Gesamtvermietungsleistungen große Mietvertragsabschlüsse notwendig. Wird dabei die IST-Situation betrachtet, stehen dem Markt nur knapp zehn Objekte zwischen 2.000 m² und 10.000 m² zur Verfügung, die darüber hinaus auch nur teilweise dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Zusätzlich befinden sich bereits viele der Objekte schon zum Jahreswechsel 2019/2020 in zielführenden Anmietungsgesprächen. Die Flächen werden im Laufe des 1. Quartals 2020 vermietet sein. Genügend Neubauprojekte stehen indes in den Startlöchern, warten jedoch noch auf die entsprechende Vorvermietung. Das Neubaufächen, die dem Markt unmittelbar zur Verfügung stehen, positiven Anklang finden, ist an dem Projekt Soenneckenstraße 10-12 am Rande der Bonner Nordstadt zu erkennen. Die Liegenschaft befindet sich noch vor finaler Fertigstellung vor der Vollvermietung.

Nachfrage.

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 98 Mietverträge im Bereich bis 1.000 m² realisiert. 2018 war die Anzahl der Deals in dieser Größenordnung bei nur 88 Stück.

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m ²	Spitzenmiete/ m ²	Höchstmiete/ m ²	NK/ m ²	Laufzeit
bis 500	17.259	15,32 %	87	11,07 €	16,57 €	17,00 €	1,79 €	3,35
501-1.000	8.260	7,33 %	11	10,94 €	13,48 €	15,00 €	1,70 €	6,18
1.001-2.000	13.573	12,05 %	9	13,87 €	21,48 €	28,50 €	2,02 €	7,67
2.001-5.000	21.053	18,69 %	6	19,16 €	24,58 €	26,50 €	2,82 €	7,67
über 5.000	52.500	46,61 %	5	16,62 €	19,07 €	25,00 €	2,93 €	11,00
Gesamt	112.645	100,00 %	118					

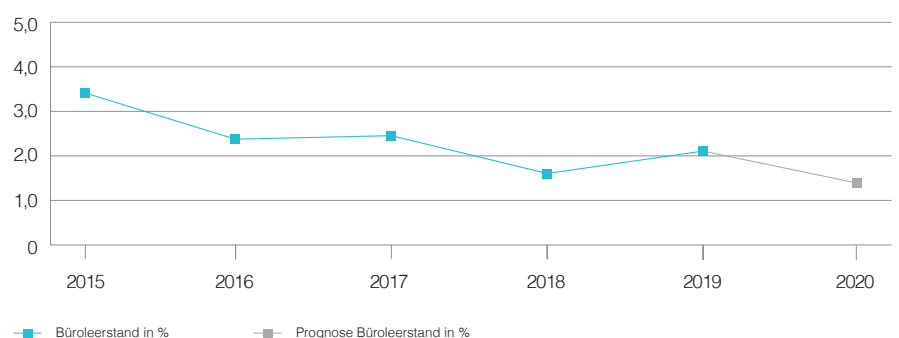
Leerstand.

Leerstand.

83.034 m²
ca. 2,10 %

Leerstand ist und bleibt kritisch.

Für das Gesamtjahr 2019 konnte eine Leerstandsquote von 2,10 Prozent (83.034 m²) ermittelt werden. Dies entspricht einer Steigerung von circa einem halben Prozent zum Vorjahr (2018: circa 1,60 Prozent und 62.000 m²). Dass die 2,00-Prozent-Marke zu Ende des Jahres 2019 nicht erneut unterboten wird, hat unterschiedliche Gründe. Zum Beispiel wurde der 1. Bauabschnitt des Neubauprojekts „Rhein-Palais-Bonner-Bogen“ mit 14.300 m² fertiggestellt und steht dem Markt seitdem zur Anmietung zur Verfügung – bis Ende des Jahres wurden hier noch keine Vermietungen vermeldet. Weiterhin befinden sich zum Jahreswechsel eine Vielzahl vakanter Flächen bereits in finalen Mietvertragsverhandlungen, die meist aus zeitlichen Gründen erst in den ersten Wochen des Jahres 2020 abgeschlossen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass zu Beginn des Jahres rund 20.000 m² mietvertraglich finalisiert werden. Diese Flächen wurden den suchenden Unternehmen bereits zu Ende 2019 nicht mehr angeboten. Somit trägt der Schein der leicht angestiegenen Leerstandsquote. Eine gesunde Leerstandsquote, die den suchenden Unternehmen eine ausreichende Auswahl an Flächenangeboten ermöglicht, liegt in der Region der 5,00-Prozent-Marke. Auch die in Aussicht stehenden Flächen, die dem Markt im Laufe des Jahres voraussichtlich zugeführt werden, werden diese Situation nicht entspannen. Ausschließlich die Realisierung bereits vorhandener Neubautwicklungen – auch ohne Vorvermietungsquote – kann mittelfristig für eine Entlastung des Leerstandes sorgen. In Betrachtung der letzten 5 Jahre ist die Leerstandsquote um kritische 1,30 Prozentpunkte gefallen (2015: 3,40 Prozent).

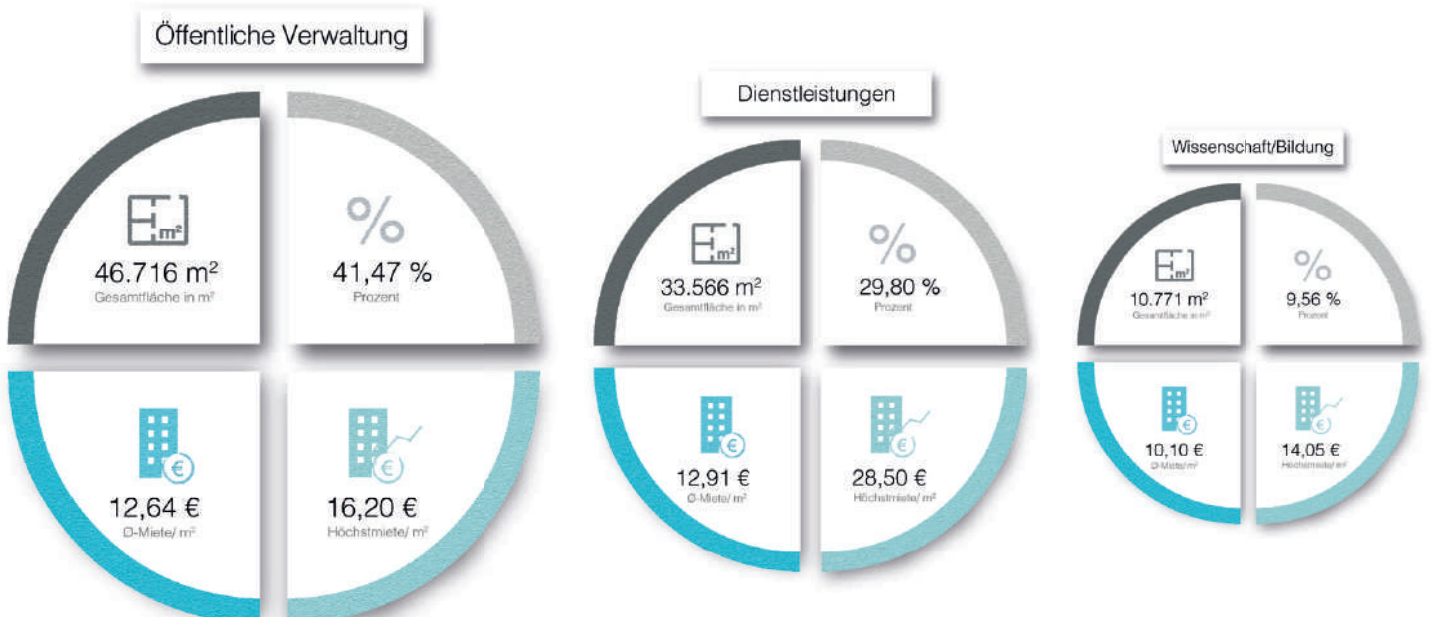


Branchenverteilung - TOP 3.

Auch im Gesamtjahr 2019 wird der Büromarkt der Bundesstadt Bonn traditionell durch den Bereich der Öffentlichen Verwaltung geprägt. Mit einem Marktanteil von circa 41,50 Prozent (46.716 m²), zeigt sich diese Branche mit gewohnter Dominanz. Im Vergleich zum Vorjahr (2018: rund 40,40 Prozent) ist der Marktanteil bei geringerer Vermietungsleistung (2018: 50.284 m²) dennoch leicht gestiegen. Alle drei Großabschlüsse über 10.000 m² wurden durch Nutzer der Öffentlichen Verwaltung durchgeführt. Der noch zum Halbjahr 2019 führende Dienstleistungsbereich belegt mit einer Vermietungsleistung von 33.566 m² (2018: 8.109 m²) mietvertraglich vereinbarter Bürofläche und rund 29,80 Prozent Marktanteil zum Jahresende den zweiten Podiumsplatz. Auf Rang 3 konnte sich die Branche Wissenschaft/Bildung platzieren. Insgesamt konnten hier im Jahr 2019 rund 10.771 m² Bürofläche angemietet werden. Dies entspricht einem Marktanteil von circa 9,60 Prozent.

Ranking.

Der Marktanteil der Dienstleistungsbranche verändert sich im Vergleich zum Vorjahr 2018 (6,50 Prozent) um insgesamt 19,30 Prozentpunkte.



Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Bonn Zentrum	9.872 m ²	28.812 m ²	25,58 %	16,20 €	13,12 €	11,38 €
Nordstadt	7.962 m ²	18.414 m ²	16,35 %	19,45 €	10,44 €	11,38 €
Südstadt	1.488 m ²	2.534 m ²	2,25 %	14,05 €	12,53 €	10,69 €
Weststadt	1.561 m ²	20.177 m ²	17,91 %	16,00 €	13,63 €	14,34 €
Innenstadtbereich	20.883 m²	69.937 m²	62,09 %			
Bad Godesberg	9.647 m ²	4.620 m ²	4,10 %	15,70 €	10,15 €	10,27 €
Beuel	4.391 m ²	1.423 m ²	1,26 %	16,00 €	11,43 €	11,11 €
Bonner Bogen	20.343 m ²	4.188 m ²	3,72 %	16,70 €	17,00 €	15,79 €
Bundesviertel	18.354 m ²	26.905 m ²	23,88 %	28,50 €	14,69 €	17,35 €
Duisdorf/Hardtberg	9.416 m ²	5.572 m ²	4,95 %	11,60 €	9,88 €	9,58 €
Gesamt	83.034 m²	112.645 m²	100,00 %			

Vergleich Gesamtjahr 2018.

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 %			

City-Lage gefragtester Teilmarkt.

Die City-Lage erobert im Lage-Ranking den ersten Platz zurück. Hauptverantwortlich ist die Vermietung der ehemaligen Zurich-Zentrale an der Rabinstraße 8 mit rund 14.000 m² Bürofläche. Im Jahr 2019 war dies die größte Einzelvermietung des Marktes. Für den Innenstadtbereich, bestehend aus den Lagen Zentrum, Nordstadt, Weststadt und Südstadt konnte ein Marktanteil von circa 62,00 Prozent ermittelt werden. Dies entspricht einem Flächenumsatz von rund 69.900 m². Die Vermietungsleistung steigert sich in der Lage um mehr als das Dreifache zum Vorjahr 2018 (20.897 m² Flächenumsatz).

Im jährlichen Wechselspiel an der Spitze des Lage-Rankings, belegt das Bonner Bundesviertel den zweiten Platz. In dieser Lage konnte zu Ende des Jahres 2019 ein Flächenumsatz von circa 26.900 m² ermittelt werden. Im Jahr 2018 wurden hier noch rund 89.800 m² Bürofläche angemietet. Der Rückgang der Vermietungsleistung ist mit dem geringen, adäquaten Leerstand des Teilmarkts zu begründen. Die größte Einzelvermietung im Bundesviertel wurde durch Design Offices mit rund 8.000 m² angemieteter Bürofläche ermittelt.

Anders als in den Vorjahren - Schlusslicht der TOP 3 war der Teilmarkt Bad Godesberg - wird das Podium im Gesamtjahr 2019 durch den Teilmarkt Duisdorf/Hardtberg vervollständigt. Hier konnte eine Vermietungsleistung von circa 5.600 m² Bürofläche und ein Marktanteil von rund 5,00 Prozent ermittelt werden.

Top-Lage.

Bonner Zentrum gefragtester Bereich der gesamten City-Lage mit 28.812 m² Flächenumsatz.



Baugeschehen.

106.300 m² Bürofläche
im Bau

Fertigstellungen.

1. BA „Rhein-Palais-Bonner Bogen“
14.300 m²

1. BA „Soenneckenstraße 10-12“
3.000 m²

Bautätigkeit im sechsstelligen Bereich - Vakanz nur vierstellig.

Die Diskrepanz kann deutlicher nicht sein: rund 106.000 m² Bürofläche befinden sich derzeit im Bau. Für einen Bezug in 2020 stehen dem Bonner Büromarkt jedoch nur – Stand jetzt – circa 4.400 m² zur Verfügung. Fast 95.000 m², der sich aktuell in der Bau-phase befindlichen Flächen, dienen der Eigennutzung oder sind bereits vor Fertigstellung vollständig vermietet. Weitere Flächen werden erst im Jahr 2021 fertiggestellt. Es ist davon auszugehen, dass auch diese Flächen vor Fertigstellung bereits vollständig vermietet sind. Der Bonner Büromarkt braucht Büroneubaufflächen, die kurzfristig auch in kleinen Flächengrößen bezugsfertig sind. Als einzige Fertigstellung, die dem Markt Flächen zuführen kann, ist der 1. Bauabschnitt des Projektes „Rhein-Palais-Bonner Bogen“ mit 14.300 m² zu nennen. Darüber hinaus konnte der 1. Bauabschnitt des Neubauprojektes an der Soenneckenstraße 10-12 mit 3.000 m² fertiggestellt werden. Die BARMER ist hier bereits Ende 2019 eingezogen.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
Adenauerallee 206	Südstadt	Im Bau	2020	2.967 m ²	82 %
Friesdorfer Straße	Bad Godesberg	Im Bau	2020	1.900 m ²	0 %
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	86 %
HITAC/SICAT	Bad Godesberg	Im Bau	2020	6.000 m ²	100 % *
Soenneckenstraße 10-12	Nordstadt	Im Bau	2020	6.200 m ²	79 %
Fraunhofer Straße	Dransdorf	Im Bau	2020	1.400 m ²	71 % *
Summe 2020				42.733 m²	
Rhein-Palais-Bonner-Bogen 2./3. BA	Bonner Bogen	In Planung	2021	28.700 m ²	0 %
Am Dickobskreuz 10	Weststadt	In Planung	2021	5.136 m ²	100 %
N/A	Nordstadt	In Planung	2021	7.000 m ²	0 %
Summe 2021				40.836 m²	
Godesberger Allee 40-42	Bundesviertel	In Planung	2022	10.000 m ²	0 %
West.Side Office	Nordstadt	In Planung	2022	29.213 m ²	0 %
Mainzer Straße 34	Bad Godesberg	In Planung	2022	3.600 m ²	59 %
Neuer Kanzlerplatz	Bundesviertel	Im Bau	2022	66.000 m ²	86 %
N/A	Nordstadt	In Planung	2022	6.200 m ²	0 %
N/A	Endenich	In Planung	2022	9.000 m ²	0 %
Summe 2022				125.013 m²	

* Eigennutzung

Aussichten für 2020.

Das Marktgeschehen des Bonner Büroimmobilienmarktes ist im Jahr 2020 noch stärker als sonst von den im Laufe des Jahres stattfindenden Entwicklungen abhängig. Der von uns durchweg kritisch thematisierte Leerstand des Marktes hat auch weiterhin massiven Einfluss auf das Marktgeschehen. Zu Anfang des Jahres 2020 wird der Leerstand auf circa 60.000 m² sinken.


Diesen Rückgang können fertiggestellte Neubauf Flächen im Jahr 2020 nicht kompensieren, denn im Laufe des Jahres 2020 werden nur wenige Flächen dem Markt zugeführt, welche zur Anmietung zur Verfügung stehen. Der Markt steht somit in totaler Abhängigkeit zu Flächen, die im Laufe des Jahres 2020 vakant werden. Ob diese dann den hohen Anforderungen der Nutzer an die modernen Arbeitswelten entsprechen, bleibt fraglich.

Auch die Durchschnittsmiete wird durch die im Laufe des Jahres frei werden den Flächen beeinflusst. Sofern die Vakanzen in klassischen, funktionalen Bürohäusern entstehen, wird die Durchschnittsmiete erfahrungsgemäß nicht weiter ansteigen. Es bleibt abzuwarten, welche der derzeit in der Planungsphase befindlichen Neubauprojekte, im Jahr 2020 erfolgreich vermittelt werden können. Die dann mietvertraglich vereinbarten Mietpreise werden deutlich über dem Durchschnitt liegen und sich entsprechend auf die Gesamtbetrachtung auswirken.


Spannende Neubauentwicklungen liegen in den Schubladen der Projektentwickler – vereinzelt können diese im Jahr 2020 auf dem Markt angeboten werden. Ein Baustart wird jedoch erst nach dem Erreichen einer gewissen Vorvermietungsquote erfolgen. Für das Bestandsobjekt „KONTOR 2“ (Bürohaus An der Kuppe 2, Bonn-Beuel) fällt der Startschuss zur Revitalisierung auch bereits vor dem Erreichen einer Vorvermietungsquote. Das dem Büromarkt im Laufe von 12 Monaten moderne Büroflächen zur Verfügung gestellt werden, ist der richtige Weg. Sobald am Objekt die ersten Maßnahmen zu erkennen sind, wird erfahrungsgemäß das Interesse des Marktes geweckt und deutlich ansteigen.

Die Nachfrage an Büroflächen in Bonn ist nach wie vor sehr hoch. Sofern im Laufe des Jahres 2020 weitere Büroflächen angeboten werden können, ist erneut mit einem Vermietungsergebnis im Bereich der 100.000 m²-Marke zu rechnen. Erfährt der Bonner Büromarkt hingegen keine Erhöhung des adäquaten Flächenangebotes, so wird das Endjahresergebnis im Jahr 2020 deutlich geringer ausfallen.

Prognose 2020.

90.000 m²
Flächenumsatz 

Sinkender
Leerstand 

Steigendes
Mietniveau 

Kaum
Fertigstellungszahlen 

Flächenknappheit
bleibt kritisch 



CONCEPTSTORIES

Kontakt.

Sprechen Sie uns
gerne hierzu an:

0800 998 997-7

Ihre Makler für Einzelhandels- und Gastronomieflächen.

Raum für Erfolgsgeschichten. Larbig & Mortag, imovo und CUBION.

Drei Partner – eine Story. 2018 entstand die Idee, den Bereich Einzelhandelsflächen- und Gastronomievermietung, der sich bereits seit 2012 erfolgreich bei Larbig & Mortag in einem stark umkämpften Bereich in Köln und Bonn behaupten konnte, auf die Marktgebiete der Partner imovo (Großraum Düsseldorf) und CUBION (Großraum Ruhrgebiet) zu erweitern. Mit der Gründung von conceptstories Immobilien in 2019 als gemeinsames Unternehmen und dem Markteintritt im Januar 2020 wurde die Idee umgesetzt. Die Gründer haben den Unternehmensstart bewusst in einer schwierigen und wandelnden Marktphase gewählt, um den Umbruch in diesem Segment gemeinsam mitzugestalten und sich gemeinsam mit unseren Kunden den Chancen, neuen Aufgaben und Herausforderungen zu stellen.

LARBIG & MORTAG



CUBION

**Mehr Informationen
finden Sie im
Web unter:**

www.conceptstories.de

conceptstories Immobilien GmbH
Theodor-Heuss-Ring 23 | 50668 Köln
info@conceptstories.de



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

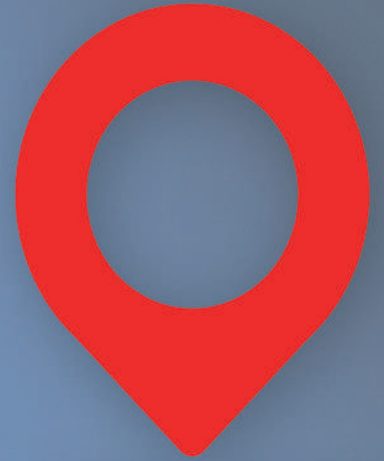
Der Flächenumsatz ist die Summe aller im jeweiligen Kalenderjahr registrierten vermieteten, verkauften, verpachteten oder verleasten Büroflächen. Hierzu zählen auch Untermietflächen. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses und nicht der Bezugszeitpunkt des Nutzers. 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