

Der Bonner Bürovermietungsmarkt.

1. Halbjahr 2016

Kurzgefasst.

Das 1. Halbjahr 2016 schließt mit dem besten Vermietungsergebnis der letzten Jahre ab und der Büromarkt der Bundesstadt Bonn kann mit rund 51.800 m² vermittelter Bürofläche eine überaus positive Zwischenbilanz (1. Halbjahr 2015: 38.700 m²) vorweisen. Die Durchschnittsmiete steigt auf 11,96 EUR/ m² an (Gesamtjahr 2015: 11,20 EUR/ m²) und begleitet den positiven Trend im Vermietungsmarkt. Das Bonner Bundesviertel positioniert sich im Ranking der Spitzenlagen zum Halbjahr wieder auf Platz Eins und verweist die in den vergangenen Jahren dominierende Citylage auf den zweiten Rang. Die geringe Neubautätigkeit und Fertigstellungsquote von modernen Büroflächen in gefragten Lagen unterstützt den weiterhin kritischen Trend des Leerstandsabbaus – Leerstandsquote: 2,5 Prozent (1. Halbjahr 2015: 3,4 Prozent).

Vermietungsgeschehen.

Im 1. Halbjahr 2016 konnten rund 51.800 m² Bürofläche vermietet werden. Dies bedeutet eine über 30-prozentige Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2015: 38.700 m²). Von den insgesamt 81 gezählten Mietvertragsabschlüssen, wurden 59 im Segment bis 500 m² abgeschlossen. Diese machen einen prozentualen Anteil von rund 21 Prozent aus. Ausschlaggebend für das gute Halbjahresergebnis sind jedoch die insgesamt acht Vermietungen von über 2.000 m² (1. Halbjahr 2015: 2 Vermietungen über 2.000 m²). Als größte Vermietungen sind zum Halbjahr zwei Anmietungen von öffentlichen Verwaltungsstellen im Bundesviertel mit 4.600 m² und 3.400 m² zu benennen. Auch wenn die Vermietungen bis 500 m² prozentual den höchsten Anteil des Vermietungsergebnisses darstellen, so bilden die Vermietungen ab 2.000 m² Bürofläche mit rund 25.500 m² vermittelter Bürofläche, die höchste Vermietungsleistung an Quadratmetern. Interessant zu beobachten ist die Entwicklung zwischen dem ersten und dem zweiten Quartal des Jahres 2016. Die ersten drei Monate wurden durch Vermietungen bis 1.500 m² geprägt, wobei das 2. Quartal durch große Vermietungen bestimmt wurde.

Fakten.

Gesamtbestand (ca.)	3.796.000 m ²
Flächenumsatz	51.800 m ²
Leerstand	95.600 m ²
Leerstandsquote	2,5 %
Höchstmiete	16,50 EUR/ m ²
Spitzenmiete	16,50 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	11,96 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	2,94 EUR/ m ²
Flächen im Bau	54.500 m ²
Fertigstellungen 1. HJ	7.900 m ²

Großvermietungen.

4.600 m²
öffentliche Verwaltung,
Bundesviertel



Der Büromarkt.



Spitzenstandort.

Standort Bundesviertel
mit 41 % auf Platz 1

Leerstand.

95.600 m²

Leerstandsquote.

2,5 %

Gefragte Lagen.

Die beliebtesten Bürolagen waren im 1. Halbjahr 2016 das Bonner Bundesviertel mit rund 41 Prozent Marktanteil (1. Halbjahr 2015: 21 Prozent) und die gesamte Citylage (Innenstadt, Südstadt, Weststadt und Nordstadt) mit 31 Prozent. Das Bundesviertel erreichte das gute Halbjahresergebnis durch sechs Vermietungen von über 2.000 m² Bürofläche. Vier dieser Vermietungsleistungen konnten im ATRIUM in der Liegenschaft Heinrich-von-Stephan-Straße 5 abgeschlossen werden. Platz 3 belegt der Stadtteil Bad Godesberg (10,7 Prozent).

Verknappung des Angebotes.

Durch die gute Vermietungsleistung im 1. Halbjahr 2016 sank der Leerstand analog des Vorjahrestrends aktuell auf 95.600 m² (1. Halbjahr 2016: 128.700 m²). Die Leerstandsquote befindet sich somit weiterhin im freien Fall und ist zum 1. Halbjahr 2016 mit 2,50 Prozent zu beziffern (1. Halbjahr 2015: 3,40 Prozent). Wird die Leerstandsquote nun noch durch den traditionell hohen Sockelleerstand der Bundesstadt Bonn bereinigt, so sinkt die Leerstandsquote auf kritische 2,1 Prozent.

Diese bedenkliche Entwicklung ist nur mit der neuen Erstellung von adäquaten und modernen Büroflächen zu regulieren. Kurzfristig verfügbare Flächen dieser Art, wurden in den letzten sechs Monaten vom Bonner Büromarkt förmlich aufgesaugt. Dieser Trend wird durch das Beispiel der Liegenschaft Heinrich-von-Stephan-Straße 5 im Bundesviertel unterstrichen, in der u.a. die vier großen Vermietungen realisiert werden konnten. Die aktuell auf dem Markt verfügbaren Flächen können zum Teil den gewünschten Standard nicht abbilden und neue Mietverträge werden dadurch zu einem Mietpreis abgeschlossen, der deutlich unter der Durchschnittsmiete liegt.



Rechtsrheinisch
Süd

Bonner
Bogen



Fertigstellungen.

Durchschnitts- und Spitzenmiete.

Die Durchschnittsmiete hat sich im Vergleich zum Jahresendergebnis von 2015 (11,20 EUR/ m²) mit rund 11,96 EUR/ m² fast auf das Niveau des Halbjahres 2015 (12,00 EUR/ m²) erholt. Die Spitzen- und Höchstmiete ist zum Halbjahr mit dem gleichen Wert von 16,50 EUR/ m² zu nennen (1. Halbjahr 2015: 18,00 EUR/ m² Spitzenmiete und 19,50 EUR/ m² Höchstmiete). Spitzen- wie auch Höchstmiete wurde am Bonner Bogen erzielt.

Neubauprojekte zu wenig angestoßen.

Aktuell befinden sich rund 54.500 m² (1. Halbjahr 2015: 68.000 m²) Bürofläche im Bau, wobei sich diese durch Eigennutzung (rund 32.000 m²) reduziert. Somit stehen nur 22.500 m² Neubaufächen dem Bonner Büromarkt aktuell zur Verfügung. Die genannten Neubauprojekte, die für Entlastung sorgen könnten, setzen sich lediglich aus drei Projekten zusammen (Neubau Kanzlei FGS/ THE SQUARE 2/ Rhein-Palais, 1. BA). Die Vorvermietungsquoten für verschiedene Neubauprojekte sind noch nicht ausreichend erfüllt, sodass die möglichen Projekte final noch nicht angestoßen werden können. So befinden sich weiterhin über 110.000 m² (u.a. Haus der Höfe und das Bonn Center) Büroflächen im Planungsstatus, die in Zukunft für Entspannung des Bonner Büromarktes sorgen können. Das 1. Halbjahr 2016 konnte zwei Fertigstellungen von insgesamt 7.900 m² verzeichnen. Zum einen das bereits vollvermietete Münsterhaus (circa 4.500 m²) und zum anderen der Eigennutzerbau des BAD mit rund 3.400 m² in Bonn-Beuel. Beide Fertigstellungen führten dem Markt keine neuen Büroflächen zu.

Mieten.

max. 16,50 EUR/ m²
Ø 11,98 EUR/ m²

Laufende Bauprojekte.

54.500 m²

41 % stehen dem Markt zur Verfügung



Laufzeit.

Ø 3,9 Jahre

Kurze Laufzeiten wieder im Trend.

Bei kleinen und mittleren Unternehmen steht weiterhin die Flexibilität bei der Anmietung von neuen Geschäftsräumen im Vordergrund. Bei Mietflächen bis 500 m² lag die durchschnittliche Laufzeit bei circa 3,5 Jahren. Aber auch bei Vermietungen ab 2.000 m² Bürofläche war im 1. Halbjahr 2016 die Flexibilität ein wichtiger Bestandteil der Mietvertragsverhandlungen (durchschnittliche Laufzeit: 4,1 Jahre). Die langfristigen Bindungen gingen im 1. Halbjahr 2016 Unternehmen mit einem Flächenbedarf zwischen 500 m² und 1000 m² ein (6 Jahre durchschnittliche Laufzeit). Insgesamt ist zum Halbjahr eine durchschnittliche Vertragslaufzeit von 3,9 Jahren (1. Halbjahr 2015: 5,1 Jahre) aktuell.

Prognose.

86.000 m²

Gesamtjahresergebnis

Ausblick auf die zweite Jahreshälfte 2016.

Die von den Büromaklern von Larbig & Mortag prognostizierte Gesamtvermietungsleistung für das Jahr 2016 (75.000 m²) wird deutlich übertroffen werden. Hierzu sind allerdings auch weiterhin Vermietungen von über 2.000 m² notwendig. Ein Gesamtergebnis von knapp unter 90.000 m² vermittelter Bürofläche scheint realisierbar. Hierfür spricht auch die stabil bleibende Nachfragesituation für Büroflächen bis zu 1.000 m². Traditionsgemäß werden zudem weiterhin einige größere Gesuche für öffentliche Verwaltungsstellen den Bonner Büromarkt begleiten. Die Durchschnittsmiete wird sich auch zum Jahresende 2016 bei der 12,00 EUR/ m²-Marke einfinden und die Leerstandsquote steht auf Grund der geringen Neubautätigkeit weiterhin stark unter Druck.

LARBIG & MORTAG

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Spezialisten für Gewerbeimmobilien

BONN. Sandkaule 9-11 . 53111 Bonn
T. 0228 90 90 52 52 . F. 0228 90 90 52 99

KÖLN. Theodor-Heuss-Ring 23 . 50668 Köln
T. 0221 998 997 0 . F. 0221 998 997 99

larbig-mortag
.de