

Der Bonner Bürovermietungsmarkt. 1. Halbjahr 2017

Kurzgefasst.

Das 1. Halbjahr 2017 kann ein positives Vermietungsergebnis vorweisen. Bis zum Halbjahreswechsel wurden rund 38.900 m² Bürofläche vermittelt. Im Gegensatz zum Halbjahr des Vorjahres (1. Halbjahr 2016: 51.800 m²) verringert sich das Ergebnis um 12.900 m², bestätigt jedoch die in unserem Jahresbericht 2016 genannte Prognose für das Jahr 2017. Die Durchschnittsmiete verringert sich von 13,06 EUR/ m² (2016) auf 10,57 EUR/ m² und fällt somit um 19,1 Prozent. Dieser Verlust entspricht nicht dem positiven Vermietungstrend, sondern wird vorwiegend durch die Großvermietungen verursacht, die deutlich unter der in 2016 ermittelten Durchschnittsmiete stattgefunden haben.

Die Höchstmiete kann das gute Niveau des Vorjahres (2016: 24,14 EUR/ m²) mit 20,00 EUR/ m² nicht halten und erfährt ebenfalls eine deutliche Reduzierung. Auch im 1. Halbjahr 2017 wurde die Höchstmiete im Bonner Bundesviertel erzielt. Diese Entwicklung ist auch bei der Spitzenmiete zu beobachten, die zum Halbjahr 2017 bei 18,59 EUR/ m² (2016: 20,45 EUR/ m²) liegt.

Nachdem sich zu Ende 2016 das Bonner Bundesviertel wieder als gefragteste Lage positioniert hatte, überzeugte im 1. Halbjahr 2017 die Bonner Citylage (Zentrum, Nordstadt, Südstadt, Weststadt) mit einer Vermietungsleistung von circa 18.100 m². Dieses Ergebnis macht rund 46,5 Prozent der Gesamtvermietungsleistung des 1. Halbjahres 2017 aus.

Vermietungsgeschehen.

Insgesamt konnten im 1. Halbjahr 2017 53 Mietvertragsabschlüsse gezählt werden. Hierbei wurde erneut deutlich, dass die Vermietungen bis 500 m² (42 Mietvertragsabschlüsse) weiterhin die Basis des Bonner Büromarktes sind. Die Vermietungsleistung von 38.900 m² ist jedoch primär durch die Mietvertragsabschlüsse ab 1.000 m² erzielt worden. Hier wurden fünf Vermietungen gezählt, die insgesamt 21.824 m² des Halbjahresergebnisses ausmachen. Diese fünf Mietverträge sind 56,1 Prozent des Ergebnisses zum Halbjahr. Die zwei größten Abschlüsse in diesem Segment konnten mit 10.473 m² und 6.015 m² gezählt werden. Alleine diese beiden Mietvertragsabschlüsse bilden mit 42,4 Prozent fast die Hälfte des Halbjahresergebnisses. Zwischen 500 m² und 1.000 m² konnten weitere sechs Mietverträge ermittelt werden, die insgesamt eine Vermietungsleistung von 4.662 m² beziffern (12,0 Prozent).

Fakten.

Gesamtbestand (gesch.)	3.800.000 m ²
Flächenumsatz	38.900 m ²
Leerstand	119.900 m ²
Leerstandsquote	3,2 %
Höchstmiete	20,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	18,59 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	10,57 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	2,67 EUR/ m ²
Flächen im Bau	57.700 m ²
Fertigstellung 1. HJ 2017	keine

Großvermietungen.

10.473 m²

Informationstechnik-
zentrum Bonn
Bad Godesberg

6.015 m²

Öffentliche Verwaltung
Nordstadt



Der Büromarkt.

Bonner Citylage.

mit 46,5 % auf Platz 1

Gefragte Lagen.

Die beliebtesten Bürolagen waren im 1. Halbjahr 2017 die gesamte Bonner Citylage mit rund 46,5 Prozent, der Standort Bad Godesberg mit 31,0 Prozent sowie das Bundesviertel mit rund 8,7 Prozent. Die Bonner Citylage (circa 18.180 m²) erreichte das gute Halbjahresergebnis besonders durch die hohe Vermietungsleistung im Bereich der Nordstadt mit circa 11.359 m². Der Standort Bonn Bad Godesberg konnte sich im Vergleich zum Jahr 2016 (10,1 Prozent) um circa 20,9 Prozentpunkte deutlich steigern. Hintergrund ist der Mietvertragsabschluss mit knapp über 10.000 m², der fast 27,0 Prozent des Halbjahresergebnisses ausmacht.

Leerstand.

119.900 m²
ca 3,2 %

Angebot.

Die sich seit Jahren im Sinkflug befindliche Leerstandsquote konnte sich im 1. Halbjahr 2017 etwas erholen und steht derzeit bei 3,2 Prozentpunkten. Dies bedeutet einen Anstieg um rund 0,8 Prozent. Der Zuwachs der zur Verfügung stehenden Büroflächen ist z. B. durch die Verfügbarkeit des sich derzeit im Bau befindlichen 1. Bauabschnitts (rund 14.300 m²) des Neubauprojekts Rhein-Palais Bonner Bogen zu begründen. Darüber hinaus wurden in zwei unterschiedlichen Liegenschaften weitere Büroflächen von circa 14.000 m² im Laufe des 1. Halbjahres 2017 vakant. Es ist jedoch stark davon auszugehen, dass dieser Status nicht lange anhalten wird, da die Nachfragesituation durchweg als sehr hoch zu beschreiben ist. Moderne Büroflächen werden weiterhin sehr kurzfristig neu vermietet. Im 1. Halbjahr des Jahres 2017 zeichnete sich zunehmend die Herausforderung ab, Interessenten adäquate Büroflächen auf dem Stand der heutigen Technik zwischen 500 m² und 1.000 m² Fläche überhaupt anbieten zu können. Die sich derzeit auf dem Markt befindlichen Flächen entsprechen größtenteils nicht mehr den gewünschten Anforderungen und verfügen Baujahrs bedingt nicht über das von den Mietinteressenten gewünschte Erscheinungsbild. Auch derzeit sich im Bau befindliche Neubauprojekte können eine solch kleinteilige Vermietung meist nicht abbilden. Bei projektierten Neubauf lächen werden vorwiegend Großmieter für die Vorvermietungsquote benötigt und die im Bau befindlichen Flächen sind bereits zum Großteil vorvermietet.



Fertigstellungen.

Durchschnitts- und Spitzenmiete.

Die Durchschnittsmiete hat sich im Vergleich zum Jahresendergebnis 2016 (13,06 EUR/ m²) mit rund 10,57 EUR/ m² deutlich reduziert. Nach dem Anstieg im zurückliegenden Jahr und der andauernden Angebotsverknappung war mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Dieser blieb jedoch aus. Die Reduzierung der Durchschnittsmiete ist vor allem durch die beiden Großvermietungen zu begründen, die eine einfache Gebäudequalität vorweisen. Beide Mietverträge wurden unter dem Niveau der zu Ende 2016 ermittelten Durchschnittsmiete abgeschlossen. Da diese beiden Vermittlungsleistungen mit 16.477 m² rund 42,4 Prozent des Halbjahresergebnisses ausmachen, sinkt die Durchschnittsmiete deutlich. Die Höchstmiete verringert sich im Vergleich zum Jahr 2016 ebenfalls und ist im 1. Halbjahr 2017 mit 20,00 EUR/ m² zu benennen. Trotz des Verlustes, symbolisiert die Höchstmiete im Vergleich zur Durchschnittsmiete die Kluft des Bonner Büromarktes. Es gibt viele Altbestandsflächen zu niedrigen Mietpreisen und wenige qualitative Neubauten. Die Neubauten werden aber auch nachgefragt und ermöglichen diese Rekordwerte.

Wie auch im Jahr 2016 wurde die Höchstmiete im Bonner Bundesviertel erzielt. Die gewichtete Spitzenmiete liegt bei 18,59 EUR/ m² und wurde wie auch im Vorjahr in Bestandsgebäuden und Neubaufächen ermittelt. Die Immobilien sind im Bereich des Bundesviertels und in der Bonner Citylage angesiedelt.

Bautätigkeit.

Aktuell befinden sich rund 57.700 m² (1. Halbjahr 2016: 54.500 m²) Bürofläche im Bau. Diese Zahl wird jedoch durch die bereits im Vorjahr erzielte Vollvermietung der fast fertiggestellten Liegenschaft THE SQUARE 2 mit 4.400 m² und der eigengenutzten Immobilie der GIZ mit rund 28.000 m² auf 25.300 m² reduziert. Die sich derzeit im Bau befindlichen Liegenschaften, die auch dem Bonner Büromarkt zur Verfügung stehen, sind u.a. der 1. Bauabschnitt „Rhein-Palais Bonner Bogen“ (circa 14.300 m²), VICUS Bonn (circa 2.976 m²) sowie das Projekt „Bonnjour“ mit rund 8.000 m². In naher Zukunft sollten die Projekte „Haus der Höfe“ mit circa 7.400 m² und das Projekt „Neuer Kanzlerplatz“ angestoßen werden. Bei Letzterem steht die zukünftige Gesamtgröße noch nicht final fest und bei beiden Projekten kann man davon ausgehen, dass ein Großteil der projektierten Büroflächen bei Baubeginn bereits vermietet sein werden.

Mieten.

max. 20,00 EUR/ m²
Ø 10,57 EUR/ m²

Bautätigkeit.

57.700 m² im Bau
56 % bereits vermietet



Ausblick.

Laufzeiten.

Ø 7,0 Jahre

Großmieter schließen längere Laufzeiten ab. Kleine und mittlere Unternehmen akzeptieren Mietverträge mit 3 bis 5 Jahren Laufzeit.

Mietvertragslaufzeiten entwickeln sich nach oben.

Werden bei der Betrachtung der Mietvertragslaufzeiten ebenfalls die unterschiedlichen Größen der Anmietungen in den Fokus gerückt, so ist weiterhin die Entwicklung zu beobachten, dass kleinere Unternehmen kurze Laufzeiten präferieren. Bei Mietvertragsabschlüssen bis 500 m² liegt die für das 1. Halbjahr 2017 ermittelte durchschnittliche Laufzeit bei 3,4 Jahren (2016: 3,5 Jahre) und im Segment zwischen 500 m² und 1.000 m² bei 7,6 Jahren (2016: 5,5 Jahre). Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit im Bereich der Anmietungen zwischen 1.000 m² und 2.000 m² reduziert sich von 5,5 Jahren auf 4,0 Jahre. Alle erfassten Mietverträge ab 2.000 m² wurden mit einer Mindestvertragslaufzeit von 10 Jahren abgeschlossen und diese Aussage unterstreicht den Anstieg der durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit im Vergleich zum Endjahresergebnis 2016 (6,0 Jahre). Zum Halbjahr 2017 konnte eine durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von 7,0 Jahren ermittelt werden.

Prognose.

73.000 m²
Gesamtjahresergebnis

Ausblick 2017.

Zum Halbjahr 2017 ist davon auszugehen, dass die von Larbig & Mortag prognostizierte Gesamtvermietungsleistung für das Jahr 2017 mit rund 73.000 m² erreicht wird. Die Nachfragesituation ist weiterhin stabil und durch die neue Vakanz weiterer moderner Büroflächen hat sich das Angebot für die zweite Jahreshälfte 2017 etwas verbessert. Um das Gesamtjahresergebnis erzielen zu können, bedarf es vor allem Vermietungen im Bereich ab 1.000 m². Aber auch im Bereich bis 1.000 m² ist weiterhin mit einem guten Vermietungsergebnis zu rechnen. Wie auch in den Vorjahren werden traditionell viele Anmietungen aus dem Bereich der öffentlichen Verwaltung stattfinden. Die Durchschnittsmiete wird sich leicht nach oben korrigieren. Die Leerstandsquote wird voraussichtlich wieder sinken.

 **Larbig & Mortag Immobilien GmbH**
Spezialisten für Gewerbeimmobilien

larbig-mortag
.de

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

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

LEVERKUSEN. Hemmelrather Weg 201,
51377 Leverkusen T. 0214 330 198 60

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Larbig & Mortag übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.