

Der Bonner Bürovermietungsmarkt.

1. Halbjahr 2015

Kurzgefasst.

Die Bundesstadt Bonn verzeichnet im 1. Halbjahr 2015 ein positives Bürovermietungsergebnis mit circa 38.700 m² vermieteter Bürofläche. Mit diesem guten Halbjahreswert konnte die Vermietungsleistung bereits die Hälfte des Gesamtjahresergebnisses aus 2014 (63.700 m²) überschreiten. Es wurde eine Vielzahl an Neubauprojekten angestoßen, ein Großteil von Projekten liegt jedoch noch in den Schubladen der Projektentwickler. Die Durchschnittsmiete von 12,00 EUR/ m² bleibt weiterhin unverändert. Die Spitzenmiete steigt weiter an, auf nun 18,00 EUR/ m² (2014: 17,50 EUR/ m²).

Vermietungsgeschehen.

Wurden im Jahr 2014 nur rund 63.700 m² Bürofläche vermietet, so kann das 1. Halbjahr 2015 mit circa 38.700 m² vermieteter Bürofläche einen deutlichen Aufwärtstrend verzeichnen. Das positive Halbjahresergebnis resultiert vor allem daraus, dass die Vermietungsleistung bei Vermietungen zwischen 300 m² und 1.000 m² angestiegen ist. Ein weiterer Grund für den Anstieg sind zwei Vermietungen über 3.400 m², die im 1. Halbjahr 2015 realisiert werden konnten. Im Segment bis 300 m² wurden traditionell erneut die meisten Mietverträge vermittelt.

Größe	Büromarktzone	Branche
3.800 m ²	Bundesviertel	Dienstleistung
3.400 m ²	Nordtstadt	Finanzinstitut/Beratung
1.500 m ²	Nordtstadt	Wissenschaft/Bildung
1.250 m ²	Nordtstadt	Dienstleistung
1.100 m ²	Nordtstadt	Dienstleistung

Fakten.

Bestand Büroflächen	3.740.00 m ²
Flächenumsatz	38.700 m ²
Leerstand	128.700 m ²
Leerstandsquote	3,4 %
Spitzenmiete	18,00 EUR/ m ²
Höchstmiete	19,50 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	12,00 EUR/ m ²
Flächen im Bau	68.000 m ²
Fertigstellungen	15.000 m ²

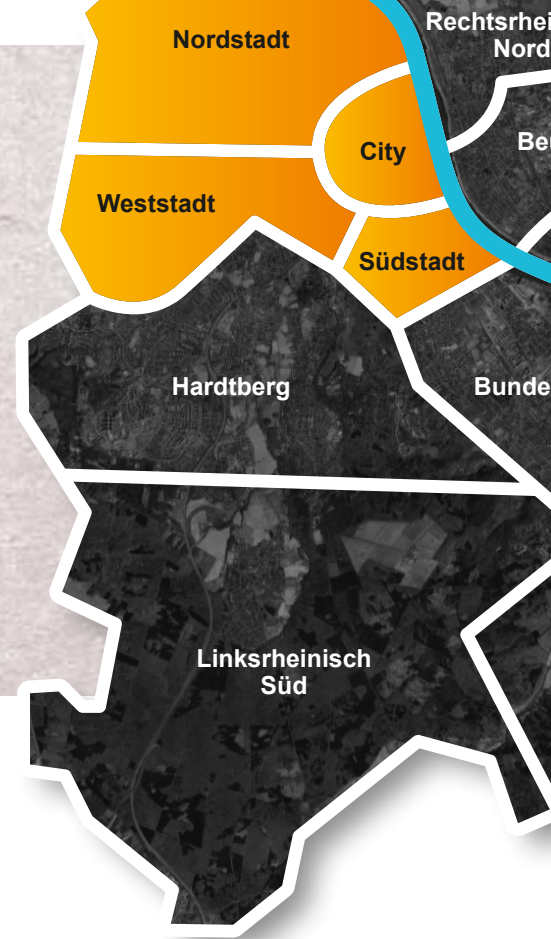
Großvermietungen.

Zwei Vermietungen über 3.400 m²

Vermietungen zwischen 500 m² bis 1.000 m² gestiegen.

Die Dienstleistungsbranche ist auch im 1. Halbjahr 2015 auf dem ersten Platz des Branchenrankings wieder zu finden und hat sich mit rund 47,7 % klar als gefragteste Branche definiert. Dahinter folgen die Branchen Beratung (20,9 %), Gesundheitswesen (14,0 %), Bildung (13,3 %) und die Öffentliche Verwaltung (4,1 %).

Lagen & Mieten.



Standorte.

Citylage mit 39,0 %
auf Platz 1

Gefragte Lagen.

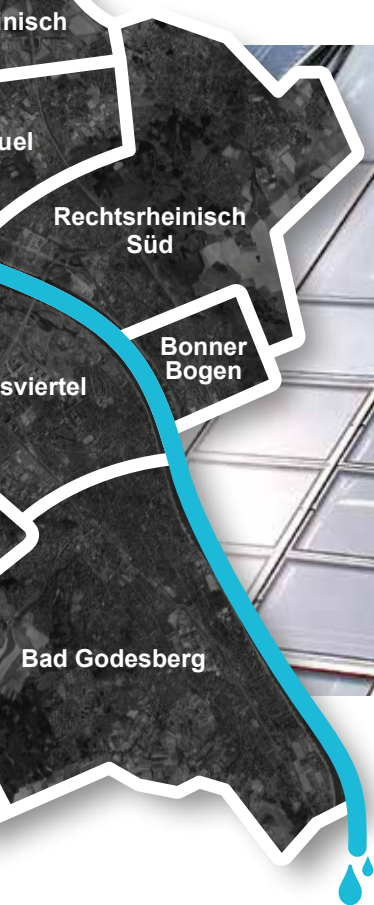
Der gesamte Citybereich (Innenstadt, Südstadt, Weststadt und Nordstadt) setzt den positiven Vermietungstrend aus dem Vorjahr fort und verzeichnet zum Halbjahr 2015 bereits eine Vermietungsleistung von circa 15.000 m². Dies entspricht einem Marktanteil von rund 39,0 Prozent. Das Bundesviertel liegt mit rund 21,0 Prozent auf dem zweiten Platz. Dies entspricht einer Vermietungsleistung von rund 8.300 m². Als drittstärkste Lage konnte sich der Bereich Bonn-Beuel/Bonner-Bogen mit rund 6.150 m² vermittelter Bürofläche (16,0 Prozent) platzieren. Dies resultiert vor allem aus der hohen Vermietungsleistung am Bonner Bogen (4.100 m²). Die Stadtteile Bonn-Duisdorf mit 2.402 m² Vermietungsleistung (6,0 Prozent) und Bonn Bad-Godesberg mit 2.690 m² Vermietungsleistung (7,0 Prozent) konnten ein vergleichsweise geringes Ergebnis erzielen.

Mieten.

max. 18,00 EUR/ m²
Ø 12,00 EUR/ m²

Durchschnittsmiete konstant.

Die Durchschnittsmiete bleibt im Vergleich zum Jahr 2014 unverändert bei 12,00 EUR/ m². Die Spitzenmiete aus dem Jahre 2014 (17,50 EUR/ m²) wurde mit 0,50 EUR/ m² übertroffen und liegt aktuell bei 18,00 EUR/ m². Die Höchstmiete wurde mit 19,50 EUR/ m² am Rande der Bonner Südstadt ermittelt.



Leerstand.

Bautätigkeit nur leicht gestiegen – Leerstandsquote gesunken.

Zum Halbjahr 2015 befinden sich mit circa 68.000 m² im Bau befindlicher Bürofläche circa 4,0 Prozent mehr in der Erstellung, als noch im Vorjahreszeitraum. Neben den bekannten Projekten Campus Poppelsdorf (13.500 m²), Münsterhaus (4.500 m²) und der neuen Hauptverwaltung der Kanzlei FGS (22.500 m², davon circa 18.300 m² Eigennutzung), konnte das Projekt Rhein-Palais am Bonner-Bogen (1. Bauabschnitt rund 13.200 m²) angestoßen werden. Der Neubau in der Heinrich-Konen-Straße in Oberkassel (10.500 m²) soll zum Jahresende 2015 fertiggestellt sein und ist bereits an einen Generalmieter vermietet.

In der Erhebung der Neubauf Flächen sind auch jene berücksichtigt, die der Eigennutzung dienen und somit nicht für eine Erweiterung des Flächenangebotes sorgen werden. Die Fertigstellungszahl des 1. Halbjahres spiegelt diesen Trend ebenfalls wieder. Von den lediglich 15.000 m² fertiggestellten Büroflächen sind bereits circa 12.400 m² (B9 Offices – Mieter GIZ) vermietet.

Die Leerstandsquote sinkt auf Grund dieser Entwicklungen weiter auf nun 3,4 Prozent (1. Halbjahr 2014: 3,9 Prozent) und bewegt sich damit weiterhin auf einem kritisch niedrigen Niveau.

Für eine Entspannung können die Projektstarts von bisher nicht realisierten Bürogebäuden sorgen. Hierzu zählen die weiteren Bauabschnitte des Rhein-Palais am Bonner-Bogen mit rund 26.000 m² auf der rechten Rheinseite sowie die Entwicklung des Bonn-Centers mit circa 32.000 m² im Bundesviertel. Darüber hinaus sind noch die Projekte Bonnjour (8.000 m²), Haus der Höfe (7.400 m²) und das Projekt West.Side (11.600 m²) zu benennen. Die Entwicklung der beiden Projekte Urban Soul und Viktoriakarree sind im Bezug auf ihre Entstehung erst zu einem späteren Zeitpunkt verfügbar.

Leerstand.

128.700 m²

3,4 %

Unternehmen binden sich langfristiger.

Ø 5,1 Jahre

Wie auch im Vorjahr schließen Unternehmen mit einer Größe bis 200 m² am häufigsten Mietverträge zwischen 2–5 Jahren ab. Die im Jahr 2014 ermittelte, langfristige Bindung von Unternehmen bis 600 m², konnte auch im 1. Halbjahr 2015 verzeichnet werden. So wurden in diesem Segment bevorzugt Mietverträge mit Laufzeiten zwischen 5–10 Jahren abgeschlossen.

Da eine Vielzahl an Mietverträgen mit langfristigen Bindungen (zwischen 7–10 Jahren) unterzeichnet wurden, hat sich die durchschnittliche Mietlaufzeit von 3,5 Jahren auf 5,1 Jahre erhöht.



Ausblick.

Prognose.

81.000 m² Flächenumsatz in 2015

Über das Jahr 2015 hinaus geblickt, lassen die sich derzeit im Bau befindlichen Projekte für mehr Optimismus sorgen.

Ausblick auf die zweite Jahreshälfte 2015.

Wie zum Abschluss des Jahres 2014 bereits prognostiziert, erfährt der Bonner Büromarkt derzeit eine erhebliche Angebotsverknappung, die auch im 2. Halbjahr 2015 Bestand haben wird. Durch die geringen Fertigstellungen kann der Markt weiterhin nicht mit qualitativ hochwertigen Flächen bedient werden und die Leerstandsquote steht somit weiterhin unter Druck. Die in 2015 fertiggestellten Flächen dienen zum größten Teil der Eigennutzung oder sind bereits vermietet. Die vielversprechenden Projekte Viktoriakarree und das Baufeld-Nord werden für den Bonner Citybereich kurzfristig nicht für eine Entspannung sorgen können, da diese leider auch zu spät begonnen werden.

Die derzeit stabile Nachfragesituation ist auch für das 2. Halbjahr 2015 zu erwarten. Wir gehen davon aus, dass sich die Durchschnittsmiete auf Grund des geringen Flächenzuwachses in Zukunft steigern wird. Die Spitzen- und Höchstmieten werden ihr Niveau beibehalten. Das Leerstandsvolumen wird weiter sinken.

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

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.