



Büroflächenmarkt Bonn 2008

Bundesstadt Bonn
Amt für Wirtschaftsförderung

Einführung

Diese Broschüre bietet Informationen zum Vermietungsgeschäft im Büroflächenmarkt Bonn im Jahr 2007. Dazu gehören Hinweise auf Teilmärkte, Aussagen zum Mietpreinsniveau und die Auswertungen der Vermietungen in Bezug auf Größe und Branchen. Der Immobilienservice des Amtes für Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn bietet sowohl Anbietern von Immobilien als auch Mietinteressenten Unterstützung bei der Suche nach einem geeigneten Mieter oder einer passenden Immobilie. So steht der Immobilienservice ständig in regem Kontakt mit Immobilienanbietern und Mietinteressenten. Die hier verarbeiteten Daten stammen aus diesen Kontakten.

Der Büroimmobilienstandort Bonn

Als Dienstleistungsstandort kann Bonn vor allem mit weichen Standortfaktoren trumpfen: mit guter Erreichbarkeit, mit anhaltendem Bevölkerungswachstum und dem überdurchschnittlich hohen Ausbildungsgrad der Bevölkerung. Viele Firmen schätzen für ihre hoch qualifizierten Mitarbeiter die gute Lebensqualität in Bonn. Global Player wie die Deutsche Post AG, die Telekom AG oder die SolarWorld AG und der Sitz der Vereinten Nationen geben dem Standort international Gewicht. Mit einer Gesamtbürofläche von ca. 3,7 Mio. m² wird Bonn der B+ - Kategorie des deutschen Immobilienmarktes zugeordnet. Mit einer jährlichen Vermietungsleistung zwischen 70.000 und 100.000 m² Bürofläche zählt Bonn zu den Top 10 der deutschen Immobilienstandorte.

Das Interesse ausländischer Investoren hat sich besonders in den Jahren 2006 und 2007 auch auf Bonn gerichtet, so dass zahlreiche Transaktionen beobachtet werden konnten.

Kennzahlen zu Bonn

Fläche	141,22 km ²
Überbaute Fläche	ca. 63.414.000m ² = ca. 45%
Bevölkerung, 31.12.2007 (Quelle LDS NRW)	316.416 Einwohner
Bevölkerungswachstum 01.01. - 31.12.2007 (Quelle LDS NRW)	+ 0,4%
Arbeitslosenquote Stadtgebiet Bonn, 31.12.2007 (Quelle: Arbeitsagentur Bonn / RheinSieg)	7,5%
Beschäftigte im Dienstleistungssektor, 30.6.2007, ohne öffentliche Verwaltung (Quelle LDS NRW)	115.064 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte = 78,5% der Gesamtbeschäftigten
Beschäftigte im Dienstleistungssektor, 30.6.2007, inklusive öffentliche Verwaltung (Quelle LDS NRW)	132.267 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte = 90,2% der Gesamtbeschäftigten
Beschäftigungswachstum, 30.06.2006 – 30.06.2007 (Quelle LDS NRW)	+ 2.283 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte = + 1,6 %
Kaufkraft (Quelle: GfK)	111,5 %

Büroflächenteilmärkte in Bonn

Der Bonner Büroflächenmarkt ist in weiten Teilen von guter bis hoher Qualität gekennzeichnet. Insbesondere im Bonn International Business District, im BonnVisio-Innovationspark mit dem Bonner Bogen und im Zentrum konzentrieren sich moderne Büroarbeitsplätze. Darüber hinaus liegen auch in den Zentren Bad Godesberg und Beuel sowie im Stadtbezirk Hardtberg interessante Büroflächenteilmärkte.

Der Bonner Bogen im BonnVisio-Innovationspark

Die Neubauten des Bonner Bogens bieten in landschaftlich sehr ansprechender Lage moderne, klimaschonende Büroflächen in anspruchsvoller Architektur. Branchenschwerpunkt liegt hier bei den IT- und Unternehmensdienstleistern. Darüber hinaus haben sich bereits eine Forschungsklinik, ein Büro zur Entwicklung von Design und Innenarchitektur und die Zentrale eines großen Sportartikelanbieters angesiedelt. Mit dem Hotel Elyson wird der Bonner Bogen in Kürze um Übernachtungs- und Tagungsmöglichkeiten ergänzt.



Der Bonn International Business District

Der Bonn International Business District beherbergt neben den global agierenden Konzernen eine zukunftssträchtige Mischung von unternehmensbezogenen Dienstleistern, internationalen Institutionen und Einrichtungen des Bundes viele Interessenvertretungen sowie das Forschungszentrum caesar. Das World Conference Center Bonn und ein Hotel im Bereich 4*plus - beide errichtet derzeit der US-amerikanisch/koreanische Konzern SMI Hyundai - werden ab dem Ende 2009 Raum für 5.000 Kongressteilnehmer bieten.

Im Bonn International Business District herrscht bis auf einige wenige Immobilien, die aufgrund der Eigentümerlage dem strukturellen Leerstand zu zurechnen sind, nahezu Vollvermietung.

Das Zentrum und die Südstadt

Im Bereich Zentrum/Südstadt dominieren kleinere Büroflächen den Markt. Hier finden sich Branchen, die wegen ihrer Klientel die gute Erreichbarkeit mittels ÖPNV und die Zentralität der Innenstadt suchen. Mitarbeiter können sich hier gut versorgen. Die Südstadt bietet überwiegend kleine Büroeinheiten in gründerzeitlichen Häusern umgeben vom besonderen Flair dieses Viertels.

Bad Godesberg

Bad Godesberg besticht durch seine feudalen Villen, ehemaligen Botschaften und Residenzen. Nach dem Wegzug der Botschaften erholt sich Bad Godesberg als Bürostandort zusehends. Es können im dortigen Villenviertel kleine, im Zentrum Bad Godesberg und Plittersdorf auch große Büroeinheiten angemietet werden. In Bad Godesberg sind viele Gesundheitseinrichtungen und einige private Kliniken ansässig.

Beuel

Neben weiten Bereichen, die durch Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Großhandels genutzt werden, verfügt Beuel über Standorte, in denen reine Büronutzung vorherrscht. Hier finden sich Einrichtungen des Bundes, ITK-Unternehmen und zahlreiche Dienstleister. Die Größe der Büroeinheiten variiert stark.

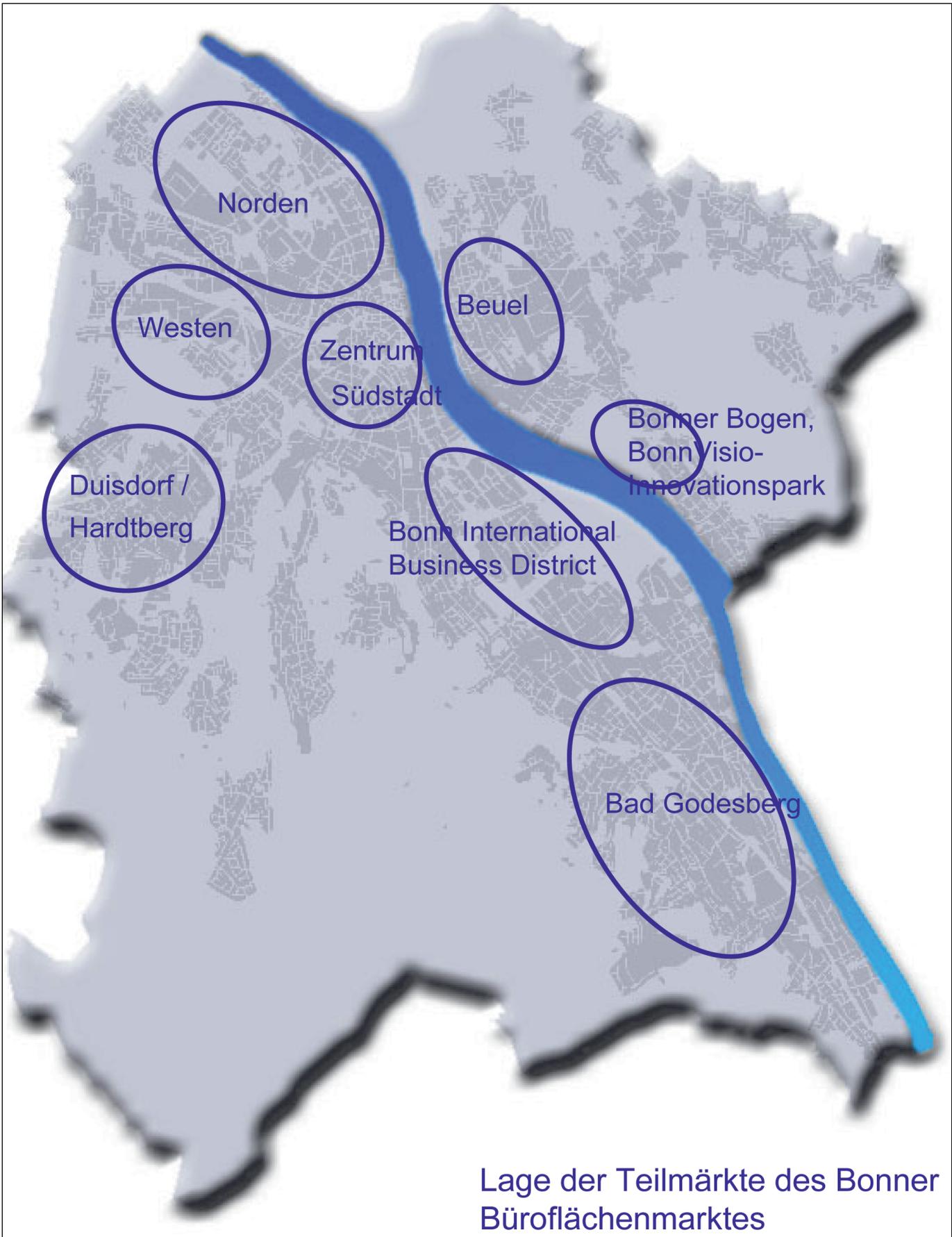
Duisdorf/Hardtberg

Duisdorf/Hardtberg verfügt über einen sehr altersgemischten Büroflächenbestand. Große, nur in Teilen marktaktive Flächen nehmen das Bundesministerium der Verteidigung, das Bundesministerium für Gesundheit und das Bundesfinanzministerium ein. Als Zentrum zur Versorgung der Bevölkerung sind in Duisdorf aber auch lokal orientierte Unternehmen Mieter.

Der Norden und Westen Bonns

Der Norden und Westen Bonns sind als ehemals durch Handwerk und Gewerbe geprägte Gebiete gekennzeichnet von einigen Arealen, in denen nun Büronutzung vorherrscht. Sie liegen vor allem entlang der Hauptausfallstraßen. Darüber hinaus befinden sich in Gewerbegebieten Bürokomplexe, z.B. im Gewerbegebiet Buschdorf und in den Gewerbegebieten „Verteilerkreis“ und „Rheindorfer Hafen“.





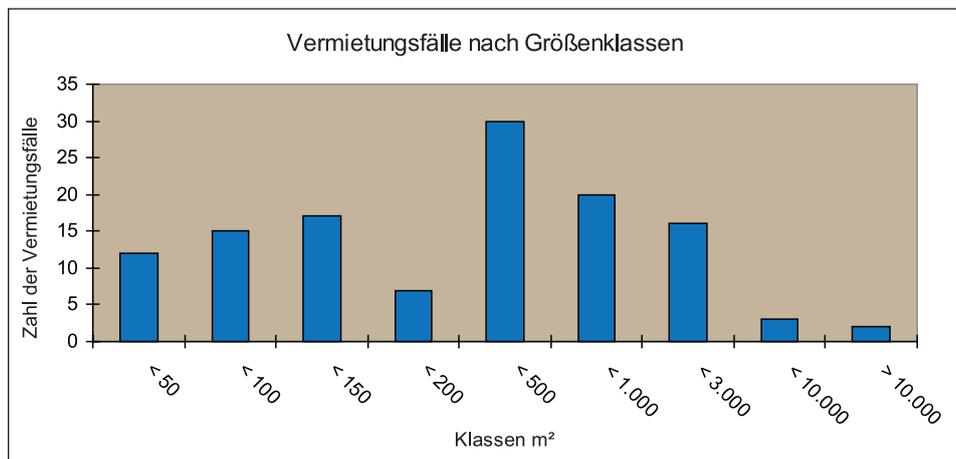
Büroflächenmarkt 2007

Vermietungen

Die Wirtschaftsförderung beobachtete im Jahr 2007 in 122 Vermietungsfällen eine Vermietungsleistung auf dem Büroflächenmarkt von insgesamt ca. 117.000m². Sie lag damit um 39% höher als im Jahr 2006. Insgesamt konnte seit 2004 eine kontinuierliche Steigerung der Flächenumsätze in Bonn festgestellt werden.

In diesem Ergebnis sind zwei Vermietungsfälle größer als 10.000m² enthalten, die zusammen nahezu 40% der umgesetzten Fläche ausmachen. Drei weitere Vermietungen betrafen Flächen über 3.000m². In der Größenordnung 1.000 - 3.000m² fanden vier Vermietungen mehr statt als im Jahr 2006.

Der Löwenanteil der vermieteten Flächen lag mit etwa 66% der Vermietungsfälle im Bereich der Mieteinheiten, die kleiner als 500m² sind (2006: fast 70%). Dies weist auf einen vitalen Markt bei den kleinen und mittelständischen Unternehmen hin, die rasch auf neue Anforderungen reagieren.

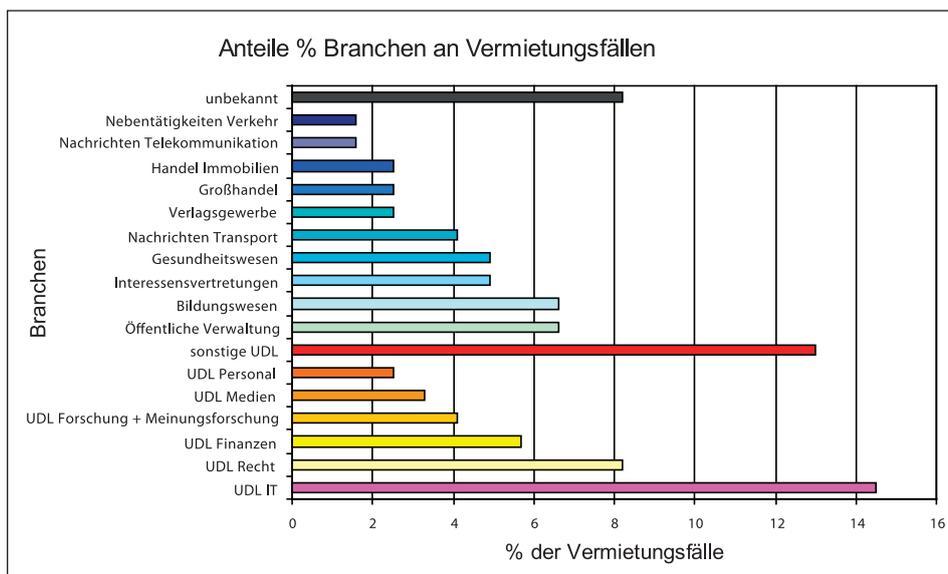


Quelle: Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn

Branchen

51% der Mietverträge wurden mit Dienstleistungsunternehmen geschlossen. Dabei waren die Unternehmensdienstleister IT mit 14,5% am stärksten vertreten, gefolgt von Anwaltskanzleien und Finanzdienstleistern. Hierbei handelte es sich bis auf wenige Ausnahmen um kleine und mittelständische Unternehmen, so dass die damit verbundenen Flächenumsätze eher gering blieben.

Größere Flächen wurden an Behörden und Einrichtungen des Bildungswesens vermietet. Allein Einrichtungen des Bundes mieteten insgesamt ca. 36.000m² (30,7%) an. Durch einen Bonner Investor wurden ca.15.500m² Bürofläche an die Deutsche Post AG vorvermietet. Im Rahmen dieses Projektes werden noch weitere Flächen für die Deutsche Post AG gebaut werden.



Quelle: Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn

Die Übersicht zeigt beispielhaft einige größere Vermietungen in Bonn.

Fläche m ²	Stadtteil	Branche
1.275	BonnVisio-Innovationspark	Forschung Gesundheit
1.450	BonnVisio-Innovationspark	IT-Dienstleistungen
1.926	Zentrum	IT-Dienstleistungen
2.160	Bad Godesberg	IT-Dienstleistungen
2.500	Beuel	Behörden des Bundes
2.957	Südstadt	Nachrichtentechnik
3.445	Graurheindorf	Transport-Dienstleistungen
4.400	Oberkassel	Forschung und Entwicklung
6.712	Zentrum	Forschung und Lehre
15.500	Bonn International Business District	Nachrichtenübermittlung
31.000	Weststadt	Behörden des Bundes

Quelle: Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn

Mietpreise

2007 blieben die Mietpreise für Büroflächen weitestgehend stabil. Vereinzelt konnten leichte Anstiege beobachtet werden, die aber bislang keine Auswirkung auf das allgemeine Angebot haben.

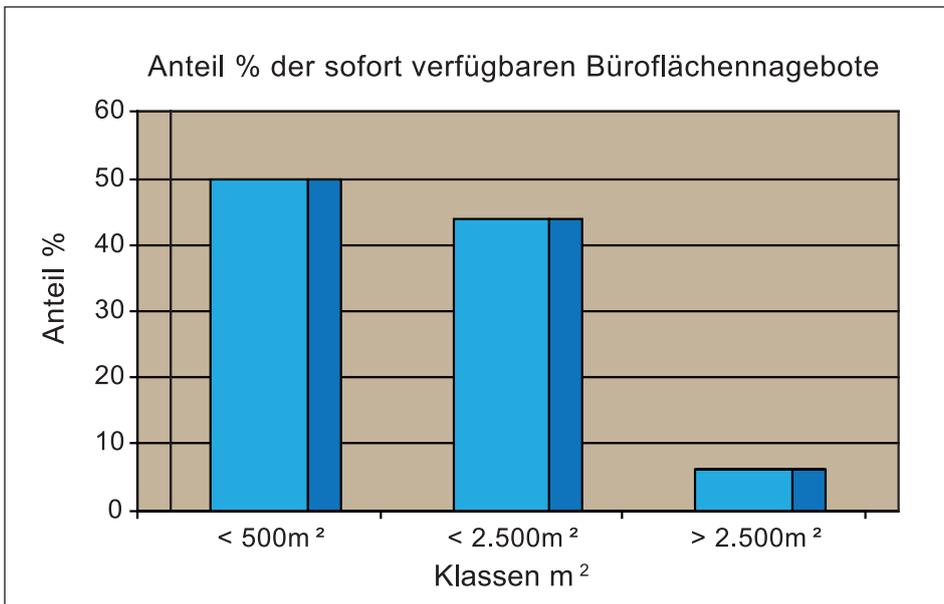
Stadtteil	Mietpreis/€/m ² (zzgl. NK + MwSt.)
Norden	5,50 – 10,00
Westen	6,00 – 10,00
Duisdorf/Hardtberg	6,50 - 11,00
Zentrum/Südstadt	7,00 - 14,50
Bonn International Business District	12,00 - 15,00
Bad Godesberg	6,50 - 12,00
Beuel	7,50 – 10,50
Bonner Bogen im BonnVisio-Innovationspark	> 14,00

Quelle: Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn



Büroflächenangebot

Nach Kenntnis der Wirtschaftsförderung standen etwa 150.600m² Ende 2007 zur Anmietung; dies entspricht einer Angebotsquote von ca. 4,1%. Damit ist die Angebotsquote seit 2004 trotz einiger fertig gestellter Neubauprojekte stetig gesunken. Etwas mehr als 78.000m² in ca. 40 Objekten werden von der Wirtschaftsförderung als struktureller Leerstand betrachtet. Demgegenüber sind der Wirtschaftsförderung 85 Büroimmobilienangebote zum sofortigen Bezug bekannt. Die Grafik zeigt die Aufteilung dieses Mietangebotes auf Flächengrößen.



Quelle: Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn

Die Mietangebote verteilen sich auf die einzelnen Teilmärkte derzeit wie folgt:

Stadtteil	Anteil % an zur Vermietung stehender Bürofläche
Norden	8,6
Weststadt	4,8
Duisdorf/Hardtberg	5,9
Zentrum/Südstadt	17,8
Bonn International Business District	23,7
Bad Godesberg	21,7
Beuel	11,4
Bonner Bogen im BonnVisio-Innovationspark	6,0

Quelle: Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn

Folgende Bauprojekte werden in naher Zukunft abgeschlossen werden:

Projekt	Jahr der Fertigstellung	Stadtviertel	ca. m ²	Status Vermietung
Rheinwerk 2	2008	BonnVisio-Innovationspark	14.600	bereits zu 80% vorvermietet
Office Port Bonn, Telekom II	2008	Bonn International Business District	28.000	voll vermietet
Carrée im Johanniter-Viertel	2008	Bonn International Business District	2.570	Vorratsbau
Rheinwerk 3	2009	Bonner Bogen	19.800	Vorratsbau
Artquadrat	2009	Bonn International Business District	8.700	Vorratsbau
Tower-Parc-Office	2008 / 2009	Bonn International Business District	35.600	voll vorvermietet

Quelle: Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn

Das Jahr 2008

Im Jahr 2008 wurden bis Mitte des Jahres ca. 47.300m² Bürofläche vermietet. Drei Vermietungen betrafen Flächen größer 3.500m² und fallen in die Branchen Nachrichtenübermittlung, Dienstleistungen Medien und Forschung. Eine weitere große Fläche wurde an die Deutsche Post AG vorvermietet. Zudem fielen 22.300m² zugunsten anderer Nutzungen aus dem strukturellen Leerstand heraus. So liegt die Angebotsquote im Juni bei ca. 3,9%; dies entspricht etwa 145.000m².

Kontakt:

Immobilienervice im Service Center Wirtschaft
Amt für Wirtschaftsförderung
Stadt Bonn
Cordula Faust
Telefon: 02 28 – 77 39 24
E-Mail: cordula.faust@bonn.de

Herausgeber:
Die Oberbürgermeisterin der Bundesstadt Bonn,
Amt für Wirtschaftsförderung/Presseamt
August 2008