

**ZUKUNFT.
FUTURE.
AVENIR.
BONN.**

Büroflächenmarkt Bonn 2009



Büroflächenmarkt Bonn 2009

Mit ihrem Immobilienservice im Service Center Wirtschaft bietet die Wirtschaftsförderung der Bundesstadt Bonn sowohl Anbietern von Gewerbeimmobilien als auch Kauf- und Mietinteressenten Unterstützung und Beratung. So steht der Immobilienservice in ständigem

Austausch mit den Akteuren des lokalen Immobilienmarktes, vor allem mit denen des Mietgeschäftes im Büroimmobilienbereich. Die nachfolgenden Daten sind aus dem Tagesgeschäft des Immobilienservice zusammen gefasst und abstrahiert.

Der Büroimmobilienstandort Bonn	S. 3
Kennzahlen Bonn 2009	S. 3
Büroflächenteilmärkte in Bonn	S. 4
Bonner Bogen	S. 4
Bundesviertel	S. 4
Das Zentrum und die Südstadt	S. 4
Bad Godesberg	S. 4
Beuel	S. 4
Duisdorf und Hardtberg	S. 5
Der Norden und Westen	S. 5
Büroflächenmarkt Bonn 2008	S. 6
Vermietungen	S. 6
Wirtschaftszweige	S. 7
Mietpreise	S. 8
Büroflächenangebot	S. 9
Anteile der Teilmärkte am Gesamtangebot 2009	S. 9
Anteile Büroflächenangebot nach m ² -Klassen	S. 10
Baulandreserve	S. 11

Der Büroimmobilienstandort Bonn

Bonn hat sich in den letzten Jahren erfolgreich von einem Behördenstandort zu einem prosperierenden Wirtschaftsstandort entwickelt, in dem mit 90,6% aller Beschäftigten der Dienstleistungssektor dominiert. Weltkonzerne wie die Deutsche Post DHL oder die Deutsche Telekom haben in Bonn ihre Unternehmenssitze. Aber auch Unternehmen aus neuen und technologieorientierten Branchen, wie die im TecDAX gelistete SolarWorld, haben ihren Standort in der Bundesstadt. Neben diesen großen Konzernen ist die Wirtschaftsstruktur mit 98% aller Firmen geprägt von kleinen und mittelständischen Unternehmen, die bis zu 99 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer beschäftigen.

Alle Bonner Unternehmen profitieren von den Standortvorteilen, die Bonn im regionalen Wettbewerb bietet: ein anhaltend positives Bevölkerungswachstum, die mit 10,4% über dem Bundesdurchschnitt liegende hohe Kaufkraft, dem mit einem Akademikeranteil von nahezu 20% guten

Bildungsstand der Beschäftigten. Hinzu kommen Aspekte wie die Internationalität Bonns als einzige deutsche UNO-Stadt mit ihren 19 Einrichtungen, die Themenfelder ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit bearbeiten. Die Lebensqualität ist dank der vielgestaltigen Kultur- und Freizeitinfrastruktur und der guten Verkehrsanbindung außerordentlich hoch. So können die internationalen Flughäfen Köln/Bonn, Düsseldorf und Frankfurt/Main in 30 bis 90 Minuten mit Öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.

Der Bonner Büroimmobilienmarkt sticht durch seine Stetigkeit hervor. So wurden in den letzten drei Jahren jeweils mindestens 80.000 m² Bürofläche pro Jahr vermietet, im Jahr 2007 sogar mehr als 100.000 m². Mit einer Fläche von ca. 3,7 Mio. m² Bürofläche verbunden mit der zuverlässigen Vermietungsleistung zählt Bonn zur Kategorie B+ und zu den Top 10 der deutschen Immobilienstandorte.

» Kennzahlen Bonn 2009

Fläche (31.12.2008)	141,22 km ²
Überbaute Fläche (31.12.2008)	63,69 km ² = ca. 45%
Bevölkerung (31.12.2008, Statistikstelle Stadt Bonn)	316.264
Bevölkerungswachstum (01.01. - 31.12.2008, Statistikstelle Stadt Bonn)	+0,4%
Arbeitslosenquote Stadtgebiet Bonn (31.12.2008, Quelle: Arbeitsagentur Bonn/Rhein-Sieg)	7,5%
Beschäftigte im Dienstleistungssektor Ohne öffentliche Verwaltung (30.6.2008, Quelle: Arbeitsagentur)	118.561 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte = 78,8% der Gesamtbeschäftigten
Beschäftigte im Dienstleistungssektor Inklusive öffentlicher Verwaltung (30.6.2008, Quelle: Arbeitsagentur)	136.242 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte = 90,6% der Gesamtbeschäftigten
Beschäftigungswachstum (30.6.2007 - 30.6.2008, Quelle: Arbeitsagentur)	+ 3.799 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte = +2,6%
Kaufkraft (Quelle: GfK, Nürnberg)	110,4

Büroflächenteilmärkte in Bonn

Im Bonner Büromarkt gibt es zwei Gebiete, die bis auf einige ergänzende Nutzungen Büronutzung aufweisen. Dies sind der Bonner Bogen und das Bundesviertel. Die anderen Teilmärkte sind von Büronutzung gekennzeichnet, aber gemischt genutzt. Entsprechend liegt die Qualität der Angebote im Bonner Bogen im obersten Segment, die des Bundesviertels über der durchschnittlichen Qualität. Das Angebot in den weiteren Teilmärkten variiert stark; dort sind neben preisgünstigeren Büroflächenangeboten auch hochwertige Angebote zu finden.

Bonner Bogen

In den mit modernster Technik ausgerüsteten Neubauten des Bonner Bogens nahmen in den letzten drei Jahren international tätige Firmen der IT-, Telekommunikations- und Logistik-Branche ihren Sitz, ergänzt durch affine Unternehmensdienstleister und z.B. eine Forschungsklinik. Im Herbst des Jahres 2009, wenn das Life & Style Hotel Kameha Grand dort seine Pforten öffnen wird, wird das Büroflächenangebot durch erstklassige Übernachtungs-, Tagungs- und Eventmöglichkeiten bereichert werden. Mit dem Bau teil Rheinwerk 3 werden neue, auch kleinteilig anmietbare Büroflächen den Bonner Bogen zu nächst komplettieren.

Bundesviertel

Im Bundesviertel sind neben den Bundesbehörden, die hier nach wie vor ansässig sind, Neubauten beispielsweise für die Bedürfnisse der Deutschen Post DHL und der Deutschen Telekom entstanden. International aktive Verbände und Institutionen wie der DAAD oder Forschungseinrichtungen wie die Stiftung caesar und das Max-Planck-Institut kennzeichnen das Bundesviertel. Im „Langen Eugen“, dem ehemaligen Abgeordnetenhochhaus, befinden sich nun 19 Sekretariate der Vereinten Nationen. Den von ihnen ausgelösten zusätzlichen Bedarf an Konferenzfacilitäten und -unterkünften wird das World Conference Center Bonn ab 2010 mit dem Erweiterungsbau des ehemaligen Plenarbereichs und dem 4* Hotel Ameron decken. Es wird in seiner bevorzugten Lage direkt am Rheinufer Raum für Konferenzen und Kongresse aller Art mit bis zu 5.000 Teilnehmern bieten.

Um die großen Nutzer im Bundesviertel hat sich eine Vielzahl von Firmen angesiedelt, die Unternehmensdienstleistungen anbieten. Insgesamt arbeiten im Bundesviertel ca. 38.000 Büroarbeitskräfte. Derzeit erweitert ein neues großes Büroflächenangebot am Rande des Bundesviertels das eher knappe Angebot an Büroflächen. Einige der Büroflächenangebote im Bundesviertel werden dem strukturellen Leerstand zugeordnet.

Das Zentrum und die Südstadt

Das Zentrum Bonn mit seiner hervorragenden regionalen und überregionalen Anbindung durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist die bevorzugte Lage für Unternehmen, die personenbezogene Dienstleistungen anbieten. Entsprechend des Bedarfs dieser Branchen dominieren hier kleinräumige Büroflächenangebote. Der Nachfrage nach großen Büroflächen, z.B. durch Bildungsträger, kann im Zentrum schwerlich nachgekommen werden.

Die Südstadt ist weitgehend geprägt durch die Wohnnutzung, doch mit ihren Alleen und den schicken kleinen Büros im Hochparterre der gründerzeitlichen Häuser ist sie bei Finanzdienstleistern, Rechtsanwälten und den „kreativen“ Branchen sehr begehrt.

Bad Godesberg

Ein ähnliches Ambiente wie in der Südstadt findet sich im Villenviertel Bad Godesberg. Das Zentrum Bad Godesbergs hingegen bietet auch großflächige moderne Büros mit bester Aussicht auf die landschaftlich ansprechende Umgebung. Neben den zahlreichen schon ansässigen Gesundheitseinrichtungen siedelten sich in den letzten Jahren auch Unternehmen der Logistikbranche und der IT-Wirtschaft an.

Beuel

Innerhalb des Gewerbegebietes Beuel-Ost sind Büroflächen zumeist den dortigen Betrieben des Großhandels oder des produzierenden Gewerbes zugeordnet. Daneben gibt es aber sowohl im Zentrum Beuels als auch an den Ausfallstraßen Bürokomplexe, die größere Flächen bieten, wie auch vielfältige kleinflächige Angebote. Die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen spielt in diesem Teilmarkt durchaus eine Rolle.

Duisdorf und Hardtberg

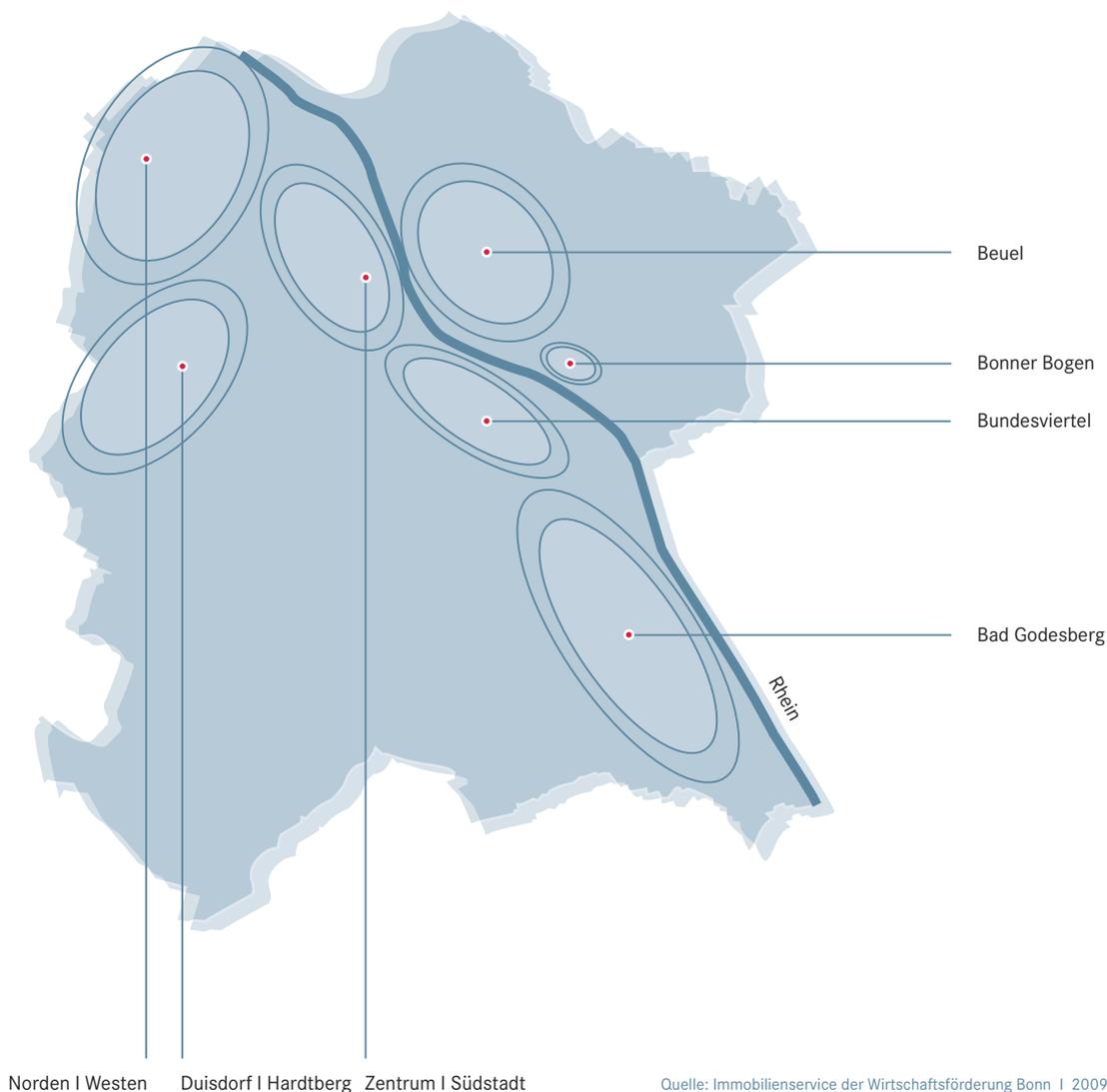
Als ein Stadtbezirkszentrum Bonns ist es auch in Duisdorf wichtig, den verbraucherbezogenen Dienstleistungen Büroraum zu bieten. Daneben gibt es vor allem auf dem Hardtberg große Bürokomplexe, die von Bundesministerien genutzt werden. In deren Umfeld haben sich entsprechende Dienstleister eingefunden.

So stellen Duisdorf und Hardtberg einen sehr gemischten Büroflächenmarkt dar.

Der Norden und Westen

Wegen seiner Vielfalt sind der Norden und Westen schwer zu beschreibende Bereiche: Einerseits herrscht in weiten Teilen handwerklich-gewerbliche Nutzung vor, innerhalb von Gewerbegebieten, am Hafen und im weiteren Areal des Verteilerkreises Potsdamer Platz werden jedoch auch große zusammenhängende Liegenschaften durch klassische Büronutzer wie IT- und GIS-Firmen genutzt. Auch die Deutsche Telekom ist im Norden und Westen großflächiger Mieter.

Lage der Teilmärkte des Bonner Büroflächenmarktes



Quelle: Immobilienservice der Wirtschaftsförderung Bonn | 2009

Büroflächenmarkt Bonn 2008

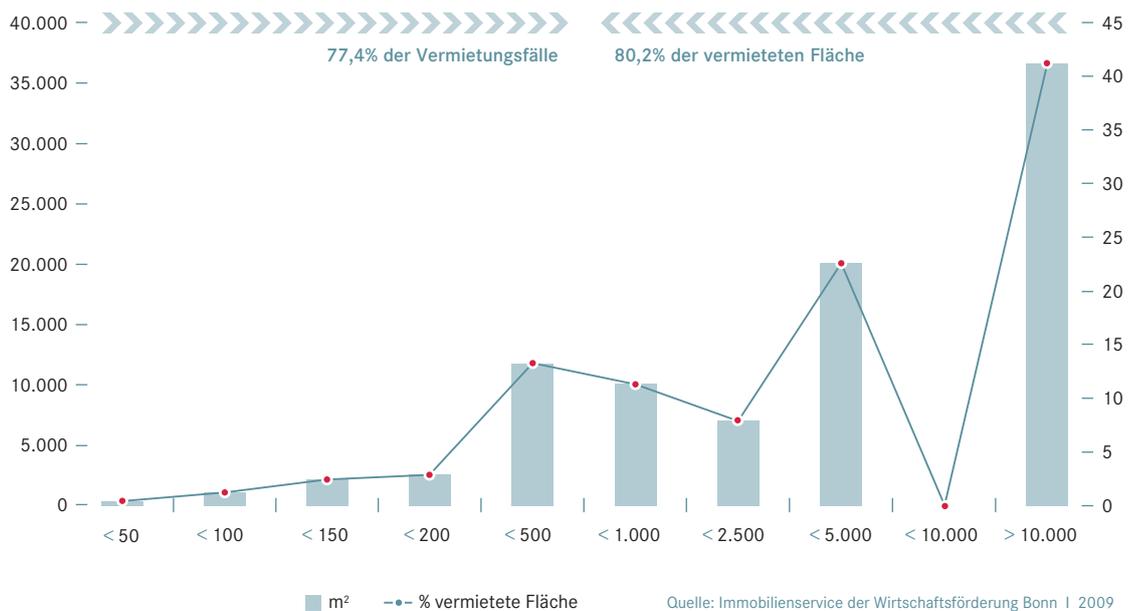
Vermietungen

Im Jahr 2008 beobachtete die Wirtschaftsförderung 124 Vermietungsfälle für die Büronutzung. Sie stehen für eine Vermietungsleistung von insgesamt knapp 90.400 m² Fläche. Nachdem im Jahr 2007 mit 117.000 m² eine außergewöhnlich hohe Vermietungsleistung erreicht wurde, kehrt sie nun auf ein normales Niveau zwischen 70.000 und 100.000 m² zurück. Wie auch 2007 gab es zwei Vermietungsfälle, die größer als 10.000 m² waren. Sie sorgten für etwa 40% des

Flächenumsatzes. Sechs Verträge wurden über Flächen abgeschlossen, die größer als 2.500 m² waren. Die nachfolgende Grafik zeigt jedoch, dass 77% der Mietverträge Flächen kleiner als 500 m² betrafen. Dies sind 11% der Abschlüsse mehr als im Vorjahr. Besonders stark vertreten ist die Klasse 200 bis 500 m².

Die Nachfrager waren vielfach mittelständische Unternehmen mit maximal 20 Mitarbeitern, die räumliche Veränderungen vollzogen.

Vermietete m² Büroflächen



Wirtschaftszweige

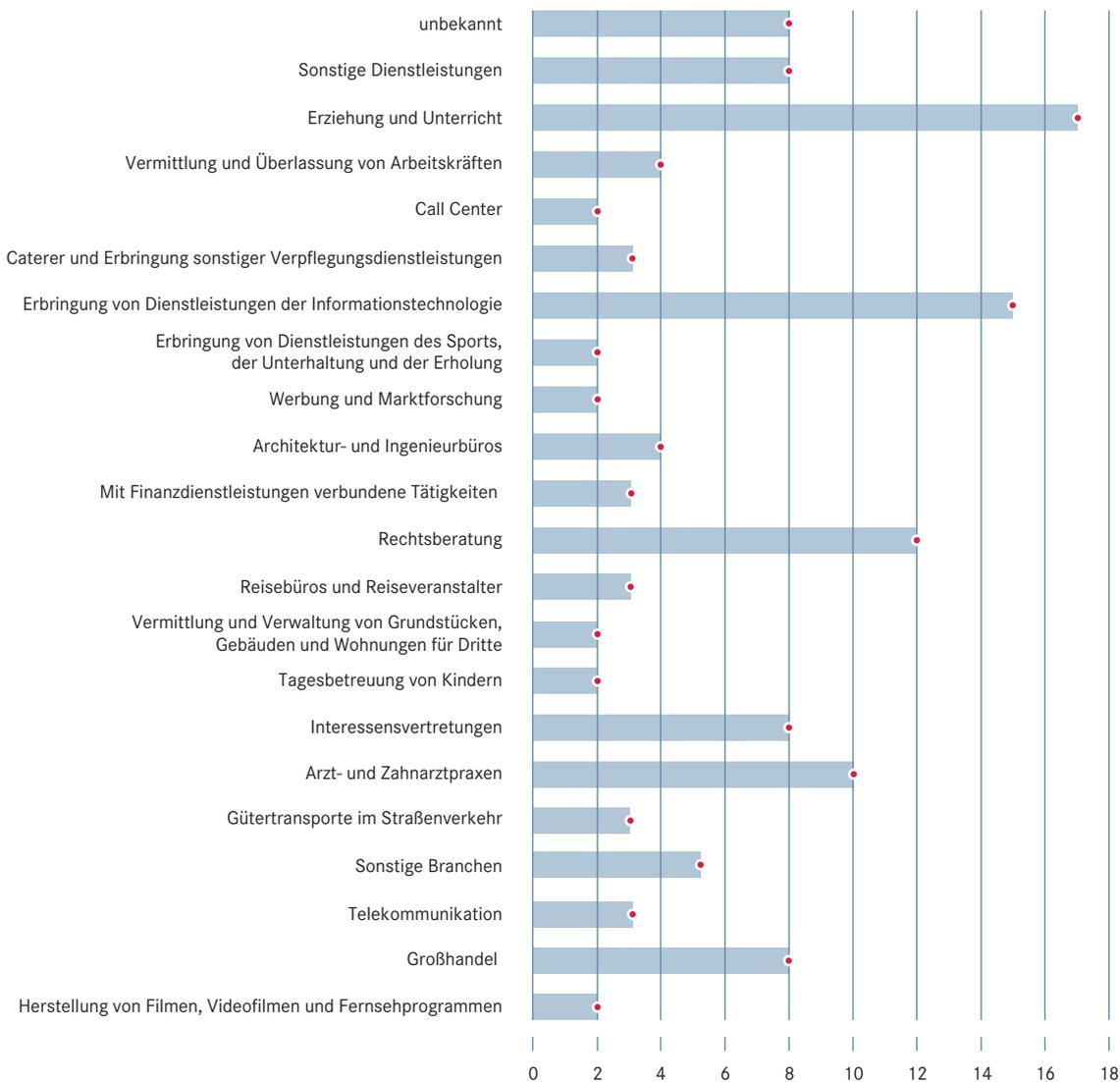
Nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt im Dezember 2008, stellt sich die Zahl der einzelnen Anmietungen im Bürobereich wie folgt dar:

Gewohnt hoch ist mit 15 Fällen die Anmietungsaktivität der Branche „Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie“. Neben einigen recht kleinen Anmietungen konnte auch eine Anmietung von ca. 1.500 m² dieser Branche zugeordnet werden. Die höchste Zahl der Anmietungen erreichte jedoch der Wirtschaftszweig „Erziehung

und Unterricht“, einschließlich der ihr zugeordneten Dienstleistungsunternehmen. Die Flächenansprüche sind hier sehr unterschiedlich: Firmen, die Bildungsangebote vermitteln, beanspruchen in der Regel nur wenig Bürofläche; Bildungsträger selbst mieten häufig im Segment 150 – 500 m² Büroflächen an. 2008 mieteten Bildungsträger auch größere Flächen im Bundesviertel an.

Ein Vermietungsfall betrifft die Vorvermietung von Büroflächen für die Deutsche Post DHL im Post Campus, die zum Teil schon bezogen sind, zum Teil derzeit noch errichtet werden.

Vermietungsfälle nach Klassifikation der Wirtschaftszweige



Quelle: Immobilienservice der Wirtschaftsförderung Bonn | 2009

Beispiele Vermietungen

»» Fläche m ²	»» Teilmarkt	»» Wirtschaftszweig
1.130	Bonner Bogen	Telekommunikation
1.170	Beuel	Reisebüros und Reiseveranstalter
1.500	Norden	Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
2.700	Bundesviertel	Erziehung und Unterricht
2.860	Bundesviertel	Erziehung und Unterricht
3.100	Bonner Bogen	Forschung und Entwicklung
3.900	Bundesviertel	Gütertransporte im Straßenverkehr
3.930	Bonner Bogen	Werbung und Marktforschung
14.100	Norden	Telekommunikation
22.300	Bundesviertel	Gütertransporte im Straßen

Quelle: Immobilienservice der Wirtschaftsförderung Bonn | 2009

Mietpreise

Insgesamt ließen sich für 2008 keine signifikanten Veränderungen der Mietpreise feststellen. Die erzielten Mietpreise gaben im jeweils oberen Segment der Preisspanne in den einzelnen Teilmärkten leicht nach, mit Ausnahme des Bon-

ner Bogens. Während die Preise im Westen und Norden stabil blieben, wurden in Bad Godesberg geringere Mieten vereinbart als 2007. Die dort angemieteten Flächen halten allerdings auch dem Vergleich der Qualität mit den angemieteten Flächen des Vorjahres nicht stand.

Mietpreise tabellarisch

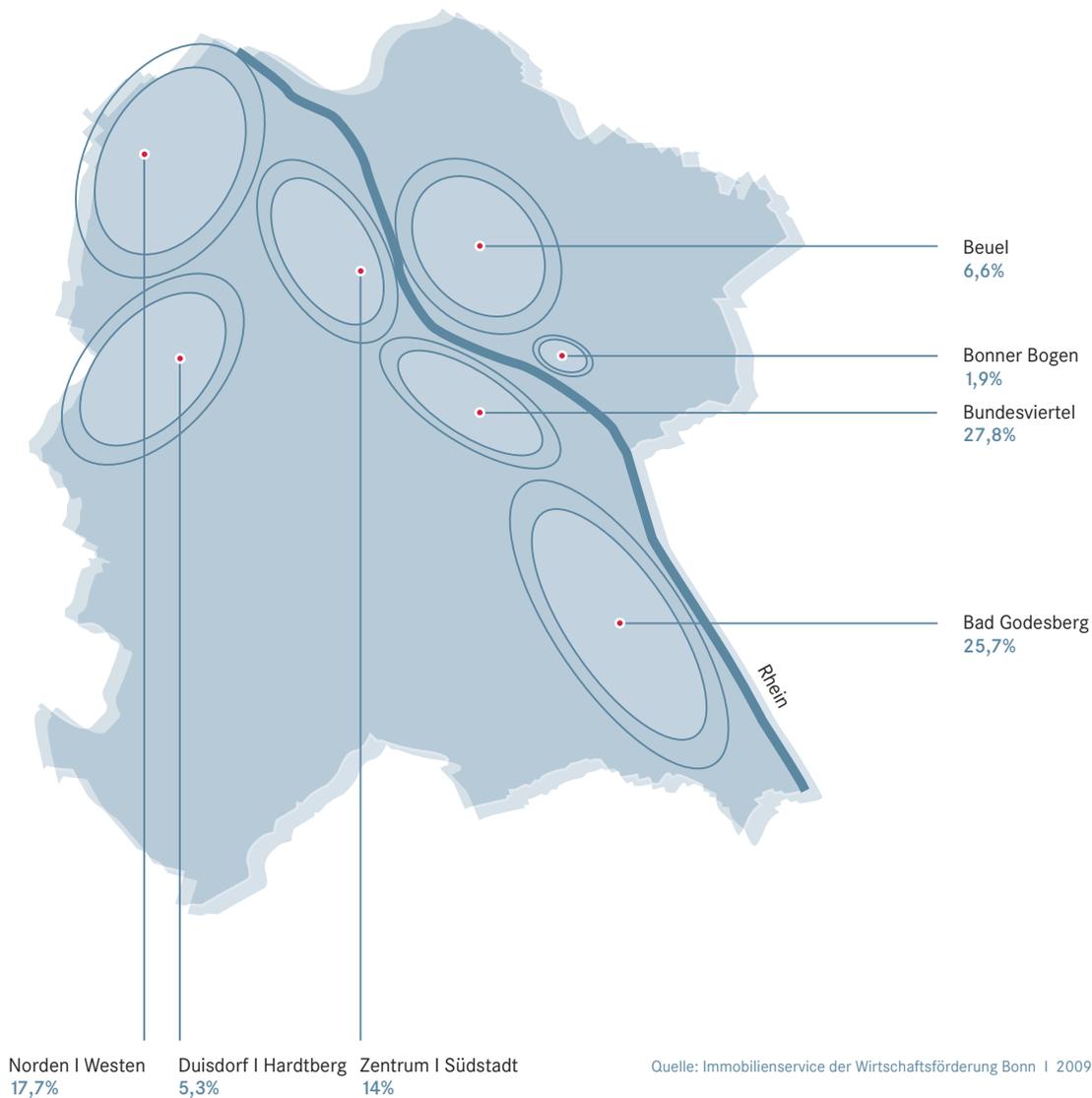
»» Büromarktbereich	»» Mietpreise/Euro/m ² (zzgl. MwSt. + NK)
Norden und Westen	5,00 - 10,00
Duisdorf und Hardtberg	6,00 - 10,00
Zentrum und Südstadt	7,00 - 13,00
Bundesviertel	11,00 - 14,00
Bad Godesberg	6,00 - 11,00
Beuel	7,00 - 10,00
Bonner Bogen	> 16,00

Quelle: Immobilienservice der Wirtschaftsförderung Bonn | 2009

Büroflächenangebot

Anfang 2009 lagen der Wirtschaftsförderung Mietangebote vor, die ein Gesamtangebot an Bürofläche von ca. 162.430 m² darstellen. Dies entspricht einer Angebotsquote von 4,38%. Die folgende Karte zeigt den Anteil der einzelnen Teilmärkte an diesem Angebot.

Anteile der Teilmärkte am Gesamtangebot 2009 | Stand Januar 2009

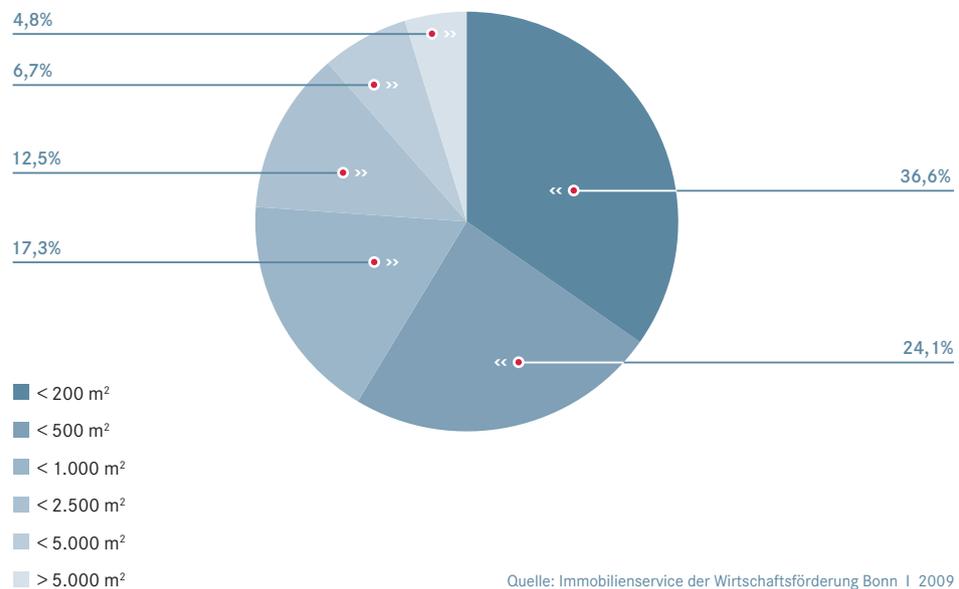


Der Anteil des strukturellen Leerstandes am gesamten Mietflächenangebot ist derzeit mit ca. 35,4% vergleichsweise gering. Hintergrund ist unter anderem, dass 2007/2008 einige Mietobjekte, die dem strukturellen Leerstand zu zurechnen waren, nun einerseits für die Wohnnutzung vorgesehen sind, andererseits nach einem Eigentümerwechsel schnell vermietet wurden.

Für einige der Objekte, die jetzt als struktureller Leerstand verzeichnet werden, sind der Wirtschaftsförderung Bemühungen zur Reaktivierung oder eventuellen Umnutzung bekannt.

Die Aufteilung des sofort verfügbaren Mietangebots nach m²-Klassen zeigt die folgende Darstellung.

Anteile Büroflächenangebot nach m²-Klassen



Baulandreserve

Die Bundesstadt Bonn bietet über die LEG Stadtentwicklung GmbH & Co.KG Baugrund im Bundesviertel für die Büronutzung an. Insgesamt stehen dort sieben Grundstücke zum Verkauf. Die Summe der angebotenen Flächen beträgt knapp 42.400 m² Baufläche. Das größte Grundstück bietet ca. 22.300 m² Fläche direkt an der Bundesstraße 9, das kleinste Grundstück weist knapp 2.000 m² Grund in direkter Nachbarschaft des World Conference Center auf. Sollten allein diese Grundstücke bebaut werden, könnte im Bundesviertel eine zusätzliche Bruttogeschossfläche von etwa 74.600 m² für die Büronutzung entstehen.

Ansprechpartner zu diesen Grundstücken ist:

Herr Guido Esser

LEG Stadtentwicklung GmbH & Co.KG

Telefon: 02 28 / 7 29 98 40

E-Mail: guido.esser@leg-nrw.de

Weitere Baulandreserven für die Büronutzung werden derzeit von privater und öffentlicher Hand gehalten. Sie liegen ebenfalls im Bundesviertel, aber auch im Norden und Süden Bonns.

Kontakt:

Immobilienervice im Service Center Wirtschaft
Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn

Cordula Faust

Telefon: 02 28 / 77 39 24

E-Mail: cordula.faust@bonn.de

www.bonn.de

