

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

Büroflächenmarkt Bonn 2010



Büroflächenmarkt Bonn 2010

Bundesstadt Bonn
Amt für Wirtschaftsförderung

Büroflächenmarkt Bonn 2010

Der Büroimmobilienstandort Bonn	S. 3
Kennzahlen 2010	S. 3
Das Vermietungsgeschehen	S. 4
Vermietungsleistung	S. 4
Branchen	S. 4
Größenstruktur	S. 4
Mietpreise	S. 5
Büroflächenangebot	S. 5
Leerstand	S. 5
Projekte	S. 5
Baugrundstücke NRW.Urban	S. 6
Gründungszentrum	S. 6
Büroflächenteilmärkte	S. 6
Bundesviertel	S. 6
Bonner Bogen	S. 6
Zentrum und Südstadt	S. 6
Bad Godesberg	S. 6
Beuel	S. 7
Duisdorf und Hardtberg	S. 7
Norden und Westen	S. 7
Immobilienervice	S. 7
Lage der Teilmärkte im Stadtgebiet	S. 8

Büroflächenmarkt Bonn 2010

Der Büroimmobilienstandort Bonn

Der Wandel Bonns zu einem dynamischen Dienstleistungsstandort, von dem aus große Weltkonzerne und mittelständische Unternehmen erfolgreich agieren, hat sich im vergangenen Jahr fortgesetzt. Mitte 2009 konnten insgesamt 90,8% aller Bonner Beschäftigten dem sogenannten Tertiären Sektor zugeordnet werden. Bonn nimmt mit diesen Werten einen Spitzenplatz im Vergleich mit allen Kreisen und kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen ein.

Der starke Zuwachs an Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor in Bonn hat in den letzten Jahren zu einer erheblichen Nachfrage nach Büroraum geführt. In der Stadt Bonn werden ca. 3,7 Mio. qm als Bürofläche genutzt. Der Büroimmobilienmarkt der Stadt Bonn zeichnet sich entsprechend durch eine ausgeprägte Stabilität auf einem hohen Vermietungsniveau aus. Bonn zählt somit als B+-Standort zu den 10 attraktivsten Immobilienstandorten in Deutschland.

Mit Deutsche Telekom, Deutsche Post DHL, Deutsche Postbank, IVG Immobilien und SolarWorld sind fünf Bonner Unternehmen in den DAX-Indizes gelistet. 99,7% aller Unternehmen und etwa zwei Drittel der Gesamtbeschäftigung sind dem Mittelstand zuzuordnen. Bonn ist zugleich die einzige deutsche UNO-Stadt mit 18 Sekretariaten und Organisationen.

Große Büroflächen und -immobilien wurden in den letzten Jahren von Konzernen sowie von öffentlichen Einrichtungen nachgefragt. Kleine und mittelständische Unternehmen suchen üblicherweise Flächengrößen unter 500 qm. Dabei handelt es sich häufig um wissensbasierte unternehmensnahe Dienstleister, die hochqualifiziertes Personal benötigen und aus den Branchen Informations- und Kommunikationswirtschaft, Bildung und Erziehung oder der Gesundheitswirtschaft stammen. Gerade diese qualifizierten Fach- und Führungskräfte wählen Bonn wegen seines hohen Freizeitwerts, der besonderen Bildungslandschaft und der guten überregionalen Anbindung an die Flughäfen Köln/Bonn, Düsseldorf und Frankfurt auch bevorzugt als Wohnort. Von diesen Standortvorteilen profitiert der

Fläche (31.12.2008)	141,22 km ²
Überbaute Fläche (31.12.2008)	63,69 km ² = ca. 45%
Bevölkerung 31.12.2009	319.841
Bevölkerungswachstum 01.01.-31.12.2009	+0,6%
Arbeitslosenquote Stadtgebiet Bonn 2009 (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)	7,6%
Beschäftigte im Dienstleistungssektor 30.6.2009 Ohne öffentliche Verwaltung (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)	120.168 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte = 79,4% der Gesamtbeschäftigten
Beschäftigte im Dienstleistungssektor, 30.6.2009, Inklusive öffentliche Verwaltung (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)	137.444 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte = 90,8% der Gesamtbeschäftigten
Beschäftigungswachstum, 30.6.2008 - 30.6.2009 (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)	+ 903 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte = +0,6%
Kaufkraft (Quelle: GfK, Nürnberg)	111,5

Abbildung 1:
Kennzahlen Bonn 2009
Quelle: Immobilienservice der
Wirtschaftsförderung

Bonner Büroflächenmarkt. In diesen gibt der vorliegende Bericht einen Einblick. Ausführlichere Informationen zum Wirtschaftsstandort Bonn sind in den Publikationen „Jahreswirtschaftsbericht 2010“ sowie „Wirtschaftsstandort Bonn 2010“ der Bonner Wirtschaftsförderung enthalten.

Das Vermietungsgeschehen im Jahr 2009

Vermietungsleistung

Die Bonner Wirtschaftsförderung hat für das Jahr 2009 insgesamt 145 Anmietungen von Büroeinheiten beobachtet. Dabei wurden ca. 85.700 qm Bürofläche vermietet. Gegenüber dem Jahr 2008 ist damit ein Rückgang von 4.700 qm (-5,2%) festzustellen. Im Vergleich zu den prozentualen Verlusten auf den Büromärkten anderer Städte ist der Bonner Wert als moderat zu bezeichnen. Über den Zeitraum der letzten 5 Jahre ergibt sich ein Mittelwert der vermieteten Büroflächen von 91.420 qm, wobei die jährliche Vermietungsleistung in keinem Jahr unter 80.000 qm abgesunken ist.

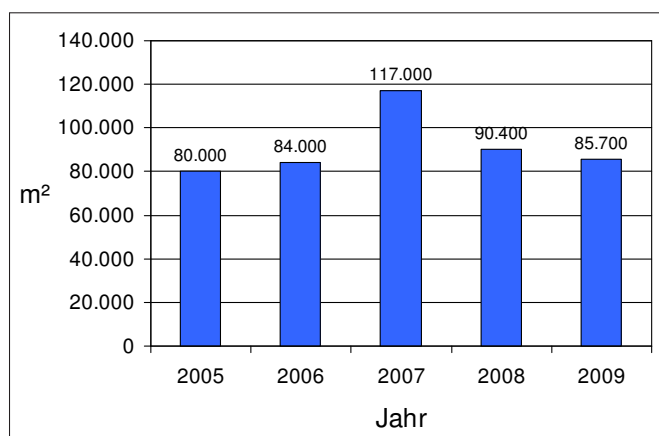


Abbildung 2:
Vermietungsleistung des Bonner Büroflächemarktes
2005 – 2009

Quelle: Immobilienservice der Wirtschaftsförderung

Branchen

Einen Anteil von fast 50% am Gesamtumsatz – dies entspricht ca. 42.000 qm – nimmt die Branche der Informations- und Kommunikationstechnologien ein. Für diese Branche ist auch die höchste Zahl an Vermietungsfällen (22 = ca. 15%) zu verzeichnen. An zweiter Position liegen mit etwas mehr als 10% (8.655 qm) die Interessensvertretungen und Verbände. Das Anmietungsverhalten der Verbände macht die Attraktivität Bonns als Zentrum für internationale Zusammenarbeit und als Standort zahlreicher Bundesbehörden deutlich. Mit etwas mehr als 8% (ca. 7.100 qm) erreichen jeweils die Einrichtungen der beruflichen Aus- und Weiterbildung und auch die Behörden einen gewohnt hohen Flächenanteil der Anmietungen. Diese Sparten erwiesen sich schon in den letzten Jahren als zuverlässige Nachfrager.

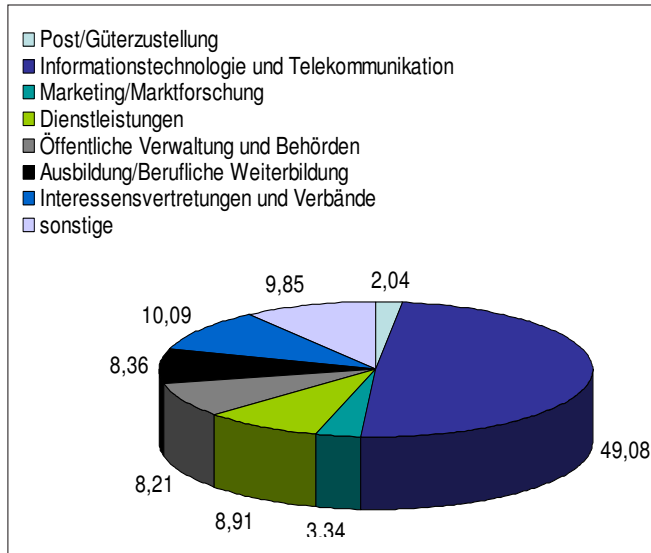


Abbildung 3:
Flächenanteil % einzelner Wirtschaftszweige an den
Vermietungen 2009

Quelle: Immobilienservice der Wirtschaftsförderung

Größenstruktur

Die Größenstruktur der einzelnen Vermietungen weist einen noch höheren Anteil an Abschlüssen über kleinflächige Büroeinheiten auf als im vergangenen Jahr: Mehr als 82% (ca. 77% im Jahr 2008) der Vermietungsfälle betrafen Büroeinheiten kleiner als 500 qm. Diese stellen jedoch nur etwa 20% des Flächenumsatzes dar. Abschlüsse über Flächen, die kleiner als 150 qm sind, machen sogar einen Anteil von ca. 50% aus. Sie repräsentieren Unternehmen mit geringem Flächenbedarf, die zumeist aus dem Dienstleistungssektor stammen.

Die drei größten Mietverträge von jeweils mehr als 8.000 qm Fläche schlossen Unternehmen der Telekommunikations-Branche ab. Die nachfolgend kleineren Anmietungen wurden von einer Bundesbehörde, Verbänden und der Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn vorgenommen.

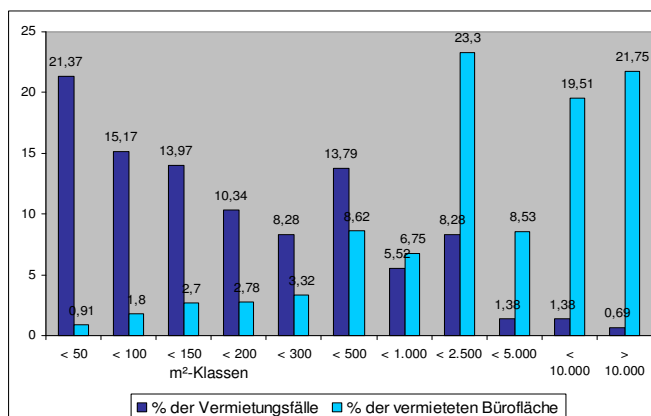


Abbildung 4:
Vermietungen 2009 nach qm-Klassen

Quelle: Immobilienservice der Wirtschaftsförderung

Während im Bereich „Zentrum und Südstadt“ zwar 22,7% der Vermietungen stattfanden, wurde hier nur 1,3% des Flächenumsatzes erzielt. Im Gegensatz dazu steuerten die Vermietungen im „Bundesviertel“ 53,1% zum Flächenum-

satz bei, doch die dazugehörigen Vermietungsfälle machten nur 13,1% aus. Die durchschnittliche qm-Zahl pro Vermietung betrug im „Zentrum und Südstadt“ etwa 294 qm, im „Bundesviertel“ dagegen 2.398 qm.

Fläche m²	Büroflächenteilmarkt	Wirtschaftszweig
1.700	Norden	Geoinformationsdienste
1.930	Bundesviertel	Verband
2.100	Bad Godesberg	Verwaltung Alten- und Behindertenwohnheime
2.700	Südstadt	Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn
4.620	Norden	Behörde
8.700	Bundesviertel	Telekommunikation
18.650	Bundesviertel	Telekommunikation

Abbildung 5:
Beispiele Vermietungen 2009
Quelle: Immobilienservice der Wirtschaftsförderung

Mietpreise

Der Standard der Flächen, die im Jahr 2009 vermietet wurden, liegt durchschnittlich unter dem Standard der im Jahre 2008 vermieteten Flächen. Dennoch ist das Niveau der Mietzinse in etwa gleich geblieben. Die höchsten Mietzinse wurden im Bonner Bogen und im Bundesviertel erreicht, gefolgt vom Zentrum und der Südstadt.

Büroflächenteilmarkt	Mietpreis/€/m² (zzgl. Mwst. + NK)
Norden und Westen	5,00 – 10,00
Duisdorf / Hardtberg	5,50 – 9,00
Zentrum und Südstadt	8,50 – 12,00
Bundesviertel	10,50 – 14,00
Bad Godesberg	6,00 – 11,00
Beuel	6,50 – 10,00
Bonner Bogen	> 16

Abbildung 6:
Mietpreise tabellarisch
Quelle: Immobilienservice der Wirtschaftsförderung

Büroflächenangebot

Leerstand

Mitte 2010 verzeichnete der Immobilienservice etwa 160.650 qm freistehende Bürofläche, die in Bonn zur Vermietung angeboten wurden. Dies entspricht einer Leerstandsquote von ca. 4,3%. Davon fielen ca. 19.000 qm in den „strukturellen Leerstand“, Flächen, die mehr als 24 Monate auf dem Vermietungsmarkt angeboten wurden. Hierbei handelt es sich häufig um nicht mehr genutzte Standorte von Bundesbehörden und Botschaften oder um Flächen, deren Grundrisse den heutigen Abläufen einer Büronutzung nicht mehr entsprechen. Die Übernahme zweier ehemaliger Landesvertretungen durch neue Eigentümer im Jahr 2009 löst diese Flächen aus dem strukturellen Leerstand heraus. Sie werden durch eigene Nutzung und Vermietung wieder als Büroflächen genutzt werden.

Projekte

Ergänzt wird dieses Angebot durch projektierte Bauvorhaben bzw. durch sich im Bau befindliche Bürogebäude. In Bau sind ca. 13.000 qm Bürofläche im Bundesviertel. Zusätzlich könnten weitere Projekte bis Ende 2012 im Bonner Bogen, im Bundesviertel, an unterschiedlichen Lagen der innerstädtischen B9 und im Bonner Norden einige 10.000 qm zusätzliche Bürofläche schaffen.

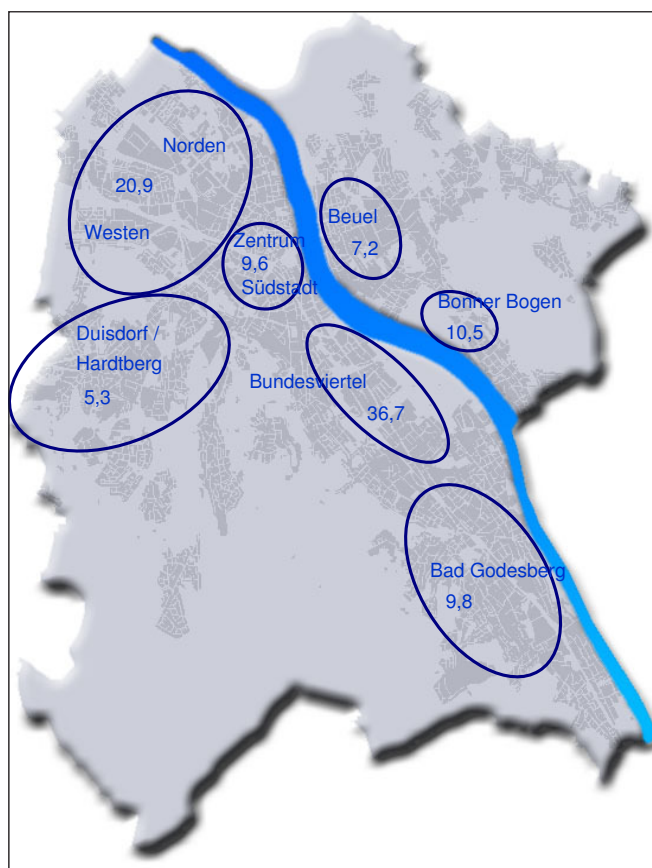


Abbildung 7:
Anteil der Büroflächenteilmärkte am Gesamtangebot
(Leerstand + projektierte Bauvorhaben) in %
Quelle: Immobilienservice der Wirtschaftsförderung

Baugrundstücke NRW.Urban

Fünf Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 25.400 qm bieten im Bundesviertel Baulandreserve für weitere Bürobauten. Das kleinste Grundstück umfasst ca. 2.900 qm (ca. 3.500 qm BGF), die größte Fläche etwa 6.900 qm (15.200 qm BGF).

Kontakt:

Herr Guido Eßer

NRW.Urban

Telefon: 0228 – 76 38 27 40

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

Gründungszentrum

Ab dem Januar 2011 bietet die Stadt Bonn im Bundesviertel das Gründungszentrum Bonn Profits an. Zielgruppe sind Existenzgründerinnen und -gründer aus den wissensbasierten Dienstleistungen und nationale und internationale Ansiedlungen. Dort stehen maximal 32 kleinflächige Vermietungseinheiten ab 11 qm zur Verfügung.

Kontakt:

Herr Markus Heinen

Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn

Telefon: 0228 – 77 20 36

E-Mail: markus.heinen@bonn.de

Büroflächenteilmärkte

Bundesviertel

Das Bonner Bundesviertel, das ehemalige Regierungsviertel, ist von einer anspruchsvollen städtebaulichen Umsetzung mit etlichen architektonischen Highlights, allen voran die Landmarke für das neue Bonn – der 162,5 m hohe Posttower – geprägt. Dort konzentrieren sich inzwischen ca. 38.500 Büroarbeitsplätze. Entsprechend liegt hier der Schwerpunkt des Büroflächenmarktes.

Vor allem die DAX-notierten Unternehmen Deutsche Telekom, Deutsche Post DHL und Postbank wie auch einige der in Bonn ansässigen Bundesbehörden (z.B. Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung, Eisenbahnbundesamt) sind große Nachfrager nach Büroflächen im Bundesviertel. In ihrem Umfeld hat sich eine große Zahl von unternehmensnahen Dienstleistern (z.B. Vivento Customer Services GmbH, InWent gGmbH, Bombardier Transportation) wie auch Verbände (z.B. Fairtrade Labelling Organizations International, Deutsche Stiftung Denkmalschutz) und Forschungseinrichtungen (Stiftung caesar) angesiedelt. Auch die Vereinten Nationen sind hier mit 18 Sekretariaten vertreten, ebenso wie die Deutsche Welle und international tätige Organisationen wie die Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) GmbH. Moderne Bürobauten, die Nähe zum Rhein und Rheinauenpark und die gute Erreichbarkeit sorgen für ein angenehmes Arbeitsklima im Bundesviertel.

Im Bundesviertel befinden sich ca. 13.000 qm Bürofläche in Bau. Weitere vier Bauvorhaben mit einem Volumen von 69.000 qm Bürofläche werden derzeit vermarktet.

Bonner Bogen

Mit hochwertigen Büroflächen setzt der Bonner Bogen auf dem südlichen rechtsrheinischen Rheinufer einen weiteren wichtigen Schwerpunkt im Bonner Büroflächenmarkt. Ziel der Investoren ist es, auf dem gesamten Areal eine Bruttogeschosfläche von 150.000 qm mit Schwerpunkt Büronutzung zu realisieren. Dabei wird Platz für ca. 4.000 Arbeitsplätze in einem lebendigen Quartier mit Büros, Wohnungen, Gastronomie, Hotel bis hin zum Kindergarten geschaffen.

In den bereits bestehenden Büroimmobilien des Bonner Bogens mit ca. 32.100 qm Bürofläche nahmen in den letzten Jahren etliche international tätige Firmen der Informations- und Kommunikationstechnologien, der Logistikbranche sowie der Gesundheitswirtschaft ihren Sitz. Mit dem Campus Rheinwerk 3 sind derzeit weitere 20.050 qm Bürofläche projektiert, die auch kleinteilig angemietet werden können.

Im November 2009 eröffnete das mehrfach preisgekrönte Life & Style-Hotel Kameha Grand am Bonner Bogen mit seiner großen, sich zum Rhein hin öffnenden glasüberdachten Eventhalle.

Zentrum und Südstadt

Das Bonner Zentrum ist von der städtebaulich attraktiven Innenstadt mit hohem Einzelhandels- und gastronomischen Erlebniswert gekennzeichnet. Die Büronutzung ist durch Dienstleistungen aus dem öffentlichen Sektor, der Universität Bonn und der Stadtverwaltung Bonn sowie dem privaten Sektor, z.B. Versicherungen, Immobiliendienstleister, freie Berufe sowie verbrauchernehe Dienstleistungen. Die Büroeinheiten, die diese Firmen beanspruchen, sind in der Regel deutlich kleiner als die im Bundesviertel; entsprechend ist hier das Angebot auf kleine und mittelgroße Büroflächen ausgerichtet. So sind nur verhältnismäßig wenige große Flächen im Zentrum verfügbar.

In der Bonner Südstadt, einem der größten erhaltenen Gründerzeitviertel Deutschlands, mischen sich die Funktionen Wohnen, Nahversorgung und Büro. In vielen der oft liebevoll restaurierten, denkmalgeschützten Häuser finden sich im Hochparterre Büroflächen, die besonders bei den flexibel arbeitenden wissensbasierten Branchen und den verbrauchernahen Dienstleistern (z.B. bei Rechtsanwälten, Finanzberatern) begehrt sind. Sie sind häufig kleiner als 200qm.

Bad Godesberg

Bad Godesberg teilt sich ähnlich auf wie der Bereich „Zentrum und Südstadt“: In der Innenstadt Bad Godesberg überwiegen Einzelhandel und Dienstleistungen als Nutzung. Anders als im Zentrum besteht aber am Rande der Innenstadt Bad Godesbergs durchaus ein Angebot an großflächigen Büroeinheiten.

Im Villenviertel mit seinem gründerzeitlichen Ambiente dagegen finden sich eher kleine Büroeinheiten. Ausnahmen sind viele ehemals durch Botschaften genutzte Gebäude des Villenviertels: Die meisten von ihnen wurden durch

neue Eigentümer als gesamtes Gebäude in größere Büroeinheiten umgewandelt oder anderen Nutzungen zugeführt.

Beuel

Neben Einzelhandel und Wohnen kennzeichnen eher kleinflächige Büros das Zentrum Beuels. Im Beueler Osten und Süden befinden sich Büronutzungen insbesondere der Informations- und Kommunikationstechnologien sowie von Bundesbehörden. Eine bedeutende und architektonisch anspruchsvolle Büronutzung der Deutschen Telekom (ehemals der T-Mobile Campus) befindet sich im Süden Beuels. Der Bonner Bogen ist Teil des Stadtbezirks Beuel, wird hier jedoch aufgrund seiner besonderen Bedeutung als eigener Büroflächenteilmarkt beschrieben.

Duisdorf und Hardtberg

Neben seiner Funktion als Zentrum des Stadtbezirks Hardtberg ist dieser Teilmarkt durch den Sitz von Bundesministerien gekennzeichnet (Bundesministerium der Verteidigung, Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Bundesministerium für Gesundheit). Den Ministerien nachfolgend ist Duisdorf auch ein Standort für Verbände (z.B. Verband der Arbeitnehmer der Bundeswehr) und affine Dienstleister (z.B. aid infodienst).

Norden und Westen

Entlang der Ausfallstraßen und im Umfeld des Verteilerkreises Potsdamer Platz wurden in den 1990er Jahren Bürohäuser erbaut, um die Bedarfe der Deutschen Telekom und von Bundesbehörden zu decken. Derzeit wird ein Neubau für das Beschaffungsamt des Bundesinnenministeriums errichtet. Dieses Bauwerk hält Flächen für Neubauten für weitere Nutzer vor. Im Bonner Hafen befinden sich hochwertig sanierte denkmalgeschützte Büroflächen auf dem Areal der ehemaligen Getreidemühle „Auer“. Im Westen entwickelt ein Anbieter die Aufbauten einer Industriebrache zu Blocks mit kleinen Büroeinheiten und Hallenflächen. Weitere Büroflächen in diesem Teilmarkt sind handwerklichen und produzierenden Betrieben zugeordnet, die je nach Auslastung aber auch dem Büroflächenmarkt zur Verfügung stehen.

Immobilienervice

Der Immobilienervice hält engen Kontakt zu Anbietern von Büroflächen, gleichermaßen zu Eigentümern wie zu Maklerunternehmen. Anfragen mietinteressierter Firmen und Einrichtungen können somit zielgerichtet beantwortet werden. Die auf diese Weise im Immobilienervice ständig fließenden Informationen sind in den hier veröffentlichten Daten zusammengefasst.

Kontakt:

Cordula Faust

Immobilienervice

Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn

Telefon: 0228 – 77 39 24

E-Mail: cordula.faust@bonn.de

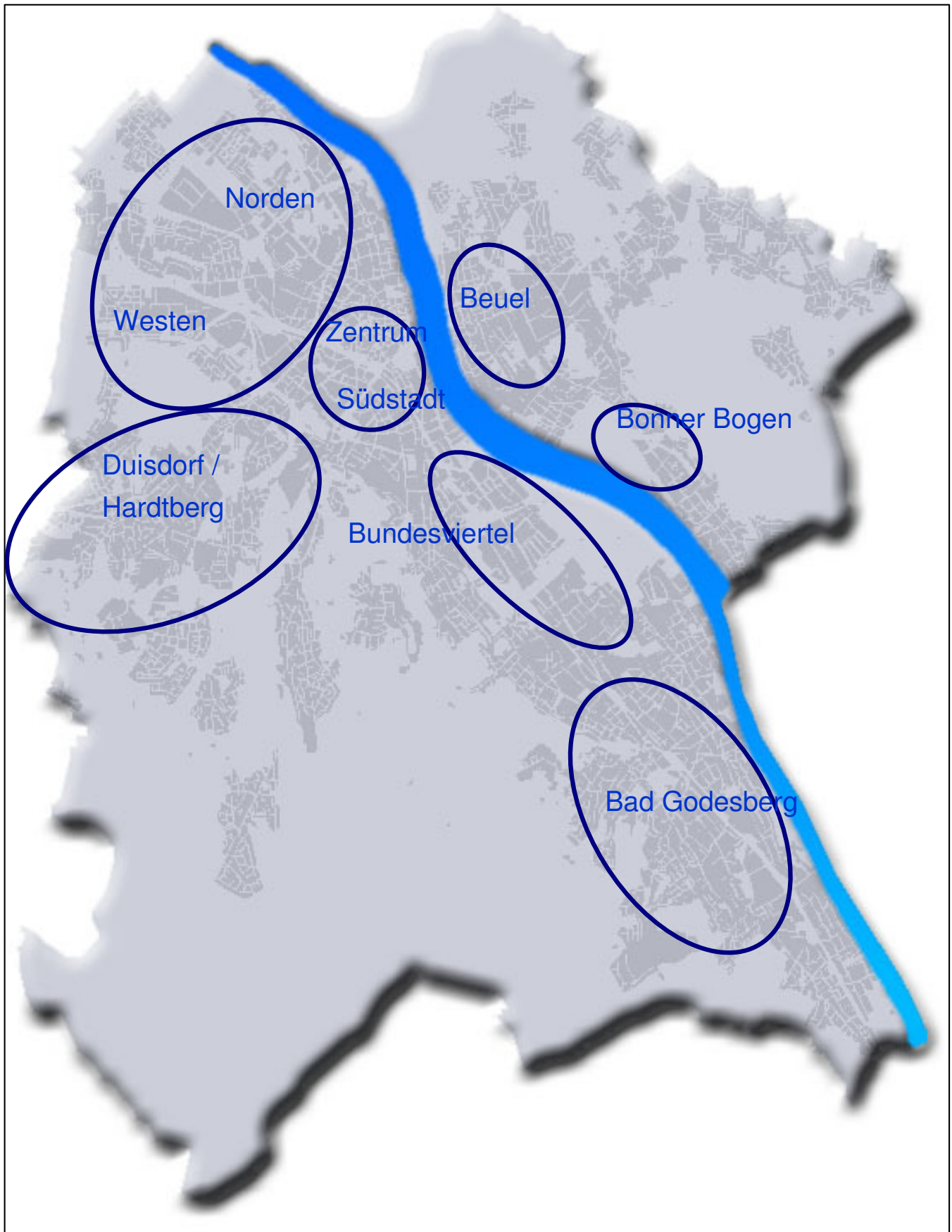


Abbildung 8:
Lage der Büroflächenteilmärkte im Stadtgebiet
Quelle: Immobilienservice der Wirtschaftsförderung