

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

Büroflächenmarkt Bonn 2011



Büroflächenmarkt Bonn 2011

Der Büroimmobilienstandort Bonn	S. 2
Kennzahlen 2010	S. 2
Das Vermietungsgeschehen	S. 3
Vermietungsleistung	S. 3
Branchen	S. 3
Größenstruktur	S. 4
Mietpreise	S. 4
Büroflächenangebot	S. 5
Leerstand	S. 5
Projekte	S. 5
Baugrundstücke NRW.Urban	S. 5
Gründungszentrum	S. 5
Büroflächenteilmärkte	S. 5
Bundesviertel	S. 5
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 2011

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 2010 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 zehn attraktivsten Immobilienstandorten in Deutschland.

Mit der Deutschen Telekom AG, der Deutschen Post DHL AG, der IVG Immobilien AG und der SolarWorld AG sind vier Bonner Unternehmen in den DAX-Indizes gelistet. 99,7 % aller Unternehmen und etwa zwei Drittel der Gesamtbeschäftigten 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 hoch qualifiziertes Personal benötigen und aus den Branchen Informations- und Kommunikationsdienste, 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.

Fläche (Stand: 27.12.2010)	141,22 km ²
Überbaute Fläche (Stand: 27.12.2010)	63,82 km ² = ca. 45 %
Bevölkerung (Stand: 31.12.2010)	324 899
Bevölkerungswachstum im Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010	+ 1,58 %
Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Bonn, Jahresdurchschnitt 2010	7,0 %
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 30.06.2010 ohne öffentliche Verwaltung	122.194 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 79,4 % aller Beschäftigten
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 30.06.2010 mit öffentliche Verwaltung	139.669 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 90,8 % aller Beschäftigten
Beschäftigungswachstum im Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010	+ 2.495 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht einem Zuwachs von + 1,6 %
Allgemeine Kaufkraft	113,0

Abbildung 1:
Kennzahlen Bonn 2010
Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn,
IT NRW, Bundesagentur für Arbeit,
Gesellschaft für Konsumforschung

Dieser Bericht gibt Einblicke in diese Standortvorteile von denen der Bonner Büroflächenmarkt profitiert. Ausführlichere Informationen zum Wirtschaftsstandort Bonn sind in den Publikationen „Jahreswirtschaftsbericht 2011“ sowie „Wirtschaftsstandort Bonn 2011“ der Bonner Wirtschaftsförderung enthalten.

Das Vermietungsgeschehen im Jahr 2010

Vermietungsleistung

Die Bonner Wirtschaftsförderung hat für das Jahr 2010 insgesamt 136 Anmietungen von Büroeinheiten beobachtet. Dabei wurden ca. 89.500 qm Bürofläche vermietet. Damit sind die Vermietungsleistungen im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

Im 5-Jahres-Zeitraum von 2006 bis 2010 konnte die höchste Vermietungsleistung im Jahr 2007 mit 117.000 qm erreicht werden. Im Jahr 2006 wurden 84.000 qm registriert. Im Mittelwert über fünf Jahre ergibt sich ein Wert von 93.320 qm. Der Bürostandort Bonn gilt damit als sehr solide.

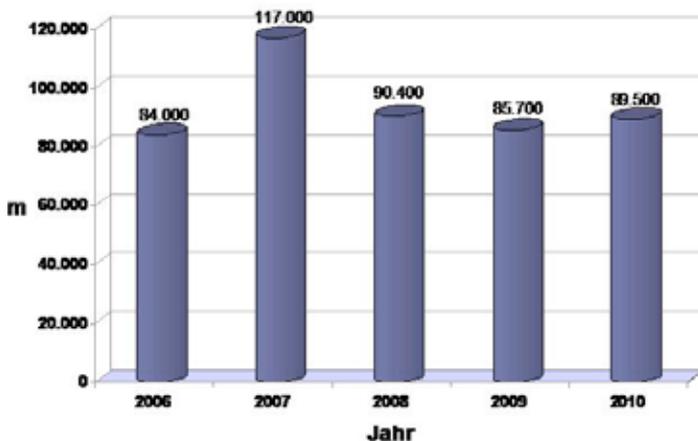


Abbildung 2:
Vermietungsleistung des Bonner Büroflächenmarktes
2006 – 2010
Quelle: Immobilienservice der Wirtschaftsförderung

Branchen

Den größten Anteil an den vermieteten Flächen machen mit knapp 26 % Unternehmen aus, die im Bereich der sonstigen und unternehmensnahen Dienstleistungen arbeiten. Weitere 15,2 % entfallen auf Unternehmen, die zum Sektor Transport und Logistik gehören. Rund 14 % des Flächenumsatzes waren im Jahr 2010 den öffentlichen Dienstleistungen zuzurechnen. Eine große Fläche wurde im Teilmarkt „Bonner Norden“ durch eine Bundesbehörde bezogen. Zurückgegangen ist das Nachfrageverhalten der Unternehmen aus der IT- und Kommunikationsbranche. Ihr Anteil ist im Vergleich zu Vorjahren mit rund 12 % in 2010 tendenziell stark gesunken.



Größenstruktur

Die Größenstruktur der einzelnen Vermietungen weist einen nicht unerheblichen Anteil an Abschlüssen über kleinflächige Büroeinheiten auf. Allerdings sank der Anteil der Vermietungsfälle von Büroeinheiten, die kleiner als 500 qm waren, von ca. 82 % im Vorjahr auf rund 65 % im Jahr 2010. Insgesamt machen diese 19,6 % des Flächenumsatzes aus. Über die Hälfte aller Verträge werden in Bonn über Büros abgeschlossen, die kleiner als 300 qm sind (ca. 53 %). Es handelt sich dabei meist um kleine und mittlere Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor, die einen ausschließlichen Büroflächenbedarf haben.

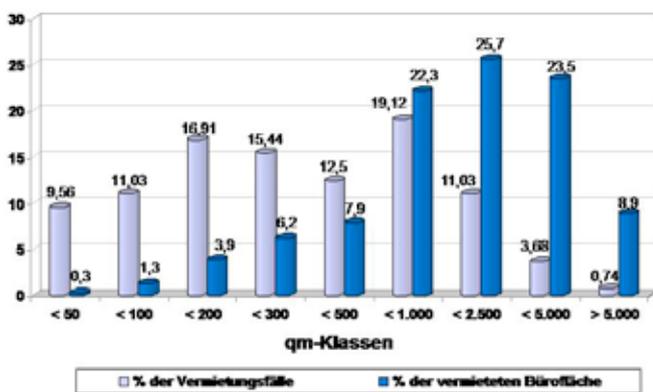


Abbildung 4: Vermietungen 2010 nach qm-Klassen
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

Im Büroflächenteilmarkt „Bundesviertel“ wurde auch im Jahr 2010 der größte Anteil am Gesamtflächenumsatz registriert. Mehr als ein Drittel (35,2 %) der Büroflächen wurden hier vermietet. Die meisten Vermietungsfälle (36,8 %) wurden im Büroflächenteilmarkt „Zentrum und Südstadt“ gezählt obwohl diese lediglich 17,2 % des gesamten Flächenumsatzes ausmachten. Hier betrug die durchschnittliche qm-Zahl pro Vermietung ca. 300 qm, im „Bundesviertel“ dagegen 1.260 qm.

Fläche m ²	Lage	Wirtschaftszweig
8.000	Norden	Bundeseinrichtung
4.800	Zentrum	Transport und Logistikunternehmen
4.500	Bundesviertel	unternehmensnahe Dienstleistungen
4.000	Bundesviertel	Kreditinstitut
3.900	Bundesviertel	Transport und Logistikunternehmen
3.800	Bundesviertel	Transport und Logistikunternehmen

Abbildung 5:
Beispiele Vermietungen 2010
Quelle: Immobilienservice der Wirtschaftsförderung

Mietpreise

Die Mietpreise unterliegen mit Rückblick auf die letzten Jahre kaum Veränderungen und sind beständig. Die höchsten Mietzinse wurden im Bonner Bogen und im Bundesviertel erreicht, gefolgt vom Zentrum und der Südstadt.

Büroflächenteilmarkt	Mietpreis in Euro pro qm zzgl. MwSt. und Nebenkosten
Bonner Norden und Westen	5,50 – 10,00
Duisdorf und Hardtberg	5,50 – 9,00
Zentrum und Südstadt	7,50 – 12,50
Bundesviertel	10,50 – 15,00
Bad Godesberg	6,00 – 12,50
Beuel	6,00 – 10,00
Bonner Bogen	> 16,50

Abbildung 6:
Mietpreise tabellarisch
Quelle: Immobilienservice der Wirtschaftsförderung

Büroflächenangebot

Leerstand

Anfang 2011 verzeichnete der Immobilienservice etwa 164.800 qm freistehende Bürofläche, die in Bonn zur Vermietung angeboten wurden. Dies entspricht einer Leerstandsquote von ca. 4,5 %, die im interregionalen Vergleich sehr gering ist. Davon fielen ca. 64.000 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, bei denen die Gebäudeinfrastruktur nicht mehr den Anforderungen und Abläufen einer modernen Büronutzung entspricht.

Projekte

Ergänzt wird dieses Angebot durch projektierte Bauvorhaben, bzw. durch im Bau befindliche Bürogebäude. Im Bau sind ca. 12.000 qm Bürofläche im Bundesviertel. Zusätzlich könnten weitere Projekte bis Ende 2012 im Bonner Bogen, im Bundesviertel und im Bonner Norden einige 10.000 qm zusätzliche Bürofläche schaffen.

Baugrundstücke NRW.Urban

Es stehen im Bereich des Bundesviertels noch drei Baugrundstücke mit einer Grundstücksfläche von mindestens 2.800 qm für weitere Bürobauten zur Verfügung. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie bei der NRW.Urban.

Guido Eßer

NRW.Urban

Telefon: 0228.76 38 27 40

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

BonnProfits – Das Gründungszentrum

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

Ansprechpartner zum Gründungszentrum ist

Markus Heinen

Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn

Telefon: 02 28.77 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. Im Bundesviertel konzentrieren sich inzwischen ca. 41.000 Büroarbeitsplätze. Entsprechend liegt hier der Schwerpunkt des Bonner Büroflächenmarktes.

Vor allem die DAX-notierten Unternehmen Deutsche Telekom und Deutsche Post DHL 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. Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GmbH, 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 das Internationale Paralympische Komitee und die Nationale Anti-Doping Agentur Deutschland. Moderne Bürobauten, die Nähe zum Rhein und Rheinauenpark und die gute Erreichbarkeit sorgen für ein effizientes und angenehmes Arbeiten im Bundesviertel.

Aktuell werden mit dem Projekt „brandelf“ ca. 12.000 qm neue Bürofläche auf dem ehemaligen Gelände der Landesvertretung Baden-Württemberg geschaffen. Weitere fünf Bauvorhaben mit einem Volumen von 67.000 qm Gesamtfläche 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 Bruttogeschossfläche von 150.000 qm mit Schwerpunkt Büronutzung zu realisieren. Dabei wird Platz für ca. 4.000 Arbeitsplätze geschaffen in einem lebendigen Quartier mit Büros, Wohnungen, Gastronomie, Praxen, Hotel bis hin zum Kindergarten.

In den bereits bestehenden Büroimmobilien des Bonner Bogens mit rund 57.000 qm oberirdischen Nutzfläche 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 werden derzeit weitere rund 20.000 qm Bürofläche projektiert, die auch kleinteilig angemietet werden können.

Im Juni 2011 hat die Investmentgesellschaft KGAL das Bürogebäude Rheinwerk 2 für einen Spezialfond erworben. Im Dezember 2010 hat die Deka Immobilien GmbH die Direktorenvilla mit dem verbundenen Bürokomplex für das Sondervermögen eines Immobilienfonds übernommen. Bereits im Jahr 2008 hat die DIC Asset AG das Gebäude Rheinwerk 1 mit 11.000 qm Nutzfläche erworben.

Bereits 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. Es verfügt über 254 Zimmer und bietet Veranstaltungsbereiche für 2.500 Personen.

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, u. a. die Universität Bonn und die Stadt 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 verbrauchernehen Dienstleistern (z. B. bei Rechtsanwälten, Finanzberatern) begehrt sind. Sie sind häufig kleiner als 200 qm.

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. 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 zielgerichtet beantwortet werden. Die auf diese Weise im Immobilienervice ständig fließenden Informationen sind in den hier veröffentlichten Daten zusammengefasst.

Kontakt:

Jenny Eidam
Immobilienervice
Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn
Telefon: 0228.77-3924
E-Mail: jenny.eidam@bonn.de

