

Büromarktfächenbericht: Wenig Leerstand, hohe Preise | GA-Bonn

Wenig Leerstand, hohe Preise

Von

BONN. "Mit 115 400 Quadratmetern und 3,06 Prozent liegt der Leerstand bei Gewerbeimmobilien in Bonn sehr niedrig." Das berichtete Christian Seifert von der städtischen Wirtschaftsförderung bei der Vorstellung des jährlich erscheinenden Berichts zum Büromarktfächenmarkt im Wirtschaftsausschuss.



Zoom

Der FGS-Campus einer Anwaltssozietät am B 9-Trajektkreisel ist nur eine der laufenden Bonner Baustellen, auf denen 185 000 Quadratmeter neue Bürofläche entstehen. Foto: Volker Lannert

Außerdem liegt die Bundesstadt mit Spitzenmieten von 18 Euro pro Quadratmeter unangefochten an der Spitze der sogenannten B-Standorte, zu denen auch Städte wie Dresden oder Mannheim gehören. "Die B-Lagen werden immer attraktiver, je stärker die Preise in den A-Lagen wie München, Hamburg oder auch Köln anziehen", meint Yvonne Hoberg, Pressesprecherin von **Corpus Sireo**, dem Immobilienmakler der **Sparkasse Köln-Bonn**.

▼ WERBUNG ▼

Manche Makler würden sich laut Seifert einen größeren Leerstand wünschen, um Interessenten flexiblere Angebote machen zu können. "Stimmt", sagt zum Beispiel Michael Conrad, Geschäftsführer des Bonner Gewerbemaklers Franz Immobilien: "Um die Fluktuation durch Wachstum oder Schrumpfen auf der

Unternehmensseite auszugleichen, würden wir eigentlich einen Mindestleerstand von viereinhalb bis fünf Prozent brauchen. Da sind wir weit von entfernt, und ich sehe auch nicht, dass da eine Änderung greifbar wäre."

Ähnlich äußerte sich auch die Chefin der städtischen Wirtschaftsförderung, Victoria Appelbe: Die geringen Angebotsreserven an hochwertigen Büroflächen seien größer als die im Jahr 2014 veröffentlichte, extern beauftragte Büromarkterhebung vermuten lasse, weil unter den Leerständen auch schwierig zu vermarktende Objekte seien und manche Flächen voraussichtlich für Wohnen oder andere Nutzungen umgewidmet werden. Man müsse den sogenannten strukturellen vom vermarktbareren Leerstand unterscheiden: Zum strukturellen Leerstand gehören Büroflächen, die in den vergangenen zwei Jahren nicht vermietet werden konnten oder nicht marktfähig, weil veraltet sind.

Ein Problem, das auch Conrad sieht, der die Zahl der Leerstände eigentlich noch zu hoch angesetzt sieht: "Da könnte auch realistischerweise eine Zwei vor dem Komma stehen - je nachdem, welche Objekte man in die Analyse mit einbezieht." Wenn Nachfragen nach großen Flächen kämen, könnten die Interessenten zudem keine drei Jahre warten, bis ein Neubau errichtet sei, findet Appelbe.

Martin Lippmann, Research Specialist bei Corpus Sireo sieht den Grund für die niedrige Leerstandsquote in rückläufigen Fertigstellungsvolumina und der anhaltenden Büroflächennachfrage: "Aufgrund hoher Vorvermietungsquoten beziehungsweise Projektentwicklungen für Eigennutzer dürfte das auf absehbare Zeit auch so bleiben." Ein weiterer Punkt: Über die Hälfte der Bonner Büroflächen wurden vor 1990 gebaut und entsprechen mitunter, wie zum Beispiel im Falle des Bonn-Centers, nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Der Büromarktbericht zeigt und analysiert die Umsätze des Bonner Büroimmobilienmarktes - die Wirtschaftsförderung arbeitet dabei mit Maklerunternehmen und Eigentümern zusammen und beteiligt sich in diesem Jahr bereits zum fünften Mal an der Büromarkterhebung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Sie wertet die wichtigen deutschen Bürostandorte auf einer einheitlichen Erhebungsbasis aus.

Mit einem Ergebnis, das zwar für die Attraktivität der Stadt Bonn spricht, aber auch nicht ganz problemlos ist: Die Bundesstadt verfügt unter allen 13 untersuchten Städten über die geringste Leerstandsquote und liegt, wie gesehen, in ihrer Liga preislich an der Spitze. Da helfen auch die Neubauvorhaben nur bedingt: 43.000 Quadratmeter Bürofläche wurden im letzten Jahr fertiggestellt, weitere 185.000 Quadratmeter sind aktuell in Planung, Entwicklung oder im Bau.

Preise von mehr als 20 Euro pro Quadratmeter

Die größten Fertigstellungen im vergangenen Jahr waren das Rheinwerk 3 am Bonner Bogen, das DHPG-Haus an der Marie-Kahle-Allee und das neue Gebäude der Sparkasse Köln-Bonn am Friedensplatz. Aktuell im Bau sind unter anderem das Rhein-Palais am Bonner Bogen, die B 9-Offices und der FGS-Campus an der B 9, das Forum Bonn Nord an der Bornheimer Straße und das Projekt West.Side auf dem Ex-Arkema-Gelände.

Das Bundesviertel und der Bonner Bogen liegen bei Gewerbemieten deutlich an der Spitze: Bei einigen Objekten werden Preise von über 20 Euro pro Quadratmeter aufgerufen.

Haus der Höfe: Baubeginn Anfang 2016

Haus der Höfe haben die Pareto GmbH und die Strabag Real Estate GmbH das Projekt getauft, das an der Ecke Joseph-Beuys-Allee/Walter-Flex-Straße entstehen soll. Der Bonner Büroflächenmarkt kann den Neuzugang gut gebrauchen, meint auch die städtische Wirtschaftsförderin Victoria Appelbe.

Die Planungen sehen ein vierstöckiges Bürogebäude mit rund 7400 Quadratmetern Mietfläche und eine Tiefgarage mit 89 Stellplätzen vor. Insgesamt soll so Platz für gut 350 Arbeitsplätze entstehen. Das

Baugenehmigungsverfahren läuft bereits, der Beginn der Bauarbeiten ist für Anfang 2016 geplant.