



**Der Bonner
Bürovermietungsmarkt.
1. Halbjahr 2023**

Vorwort.

Wie sieht Larbig & Mortag den Bonner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

Generation Z, Homeoffice, Vier-Tage-Woche, Work-Live-Balance, ESG, Flexibilität u.v.m. Das alles sind Themen, die die deutschlandweiten Büromärkte und Arbeitswelten, spätestens seit der Corona-Pandemie begleiten und beschäftigen. Auf dem aus unserer Sicht immer noch krisenresistenten Bürovermietungsmarkt in Bonn sind die Auswirkungen der vorgenannten Themen mittlerweile auch deutlicher zu spüren.

Bei unseren Besichtigungsterminen in noch genutzten Flächen, und das ist meistens der Fall, erwartet uns, gerade in den größeren Mieteinheiten, meist die gleiche Situation: Keine Probleme einen Stellplatz zu finden, leere Büros und Flure, irgendwo im Eingangsbereich eine Infotafel, auf der die Mitarbeitenden angeben können, wer heute auf welcher Etage in Präsenz arbeitet – die Infotafeln sind meistens leer. Die meisten Entscheidungsträger berichten uns, wie Versuche, die Mitarbeitenden wieder zu mehr Präsenzarbeit zu begeistern, ins Leere laufen.

Doch wie ist mit den neuen Situationen auf den Märkten umzugehen? Die Zauberformel dafür gibt es auch auf dem Bonner Büromarkt noch nicht. Meiner Meinung nach befinden sich die Arbeitgeber und Arbeitnehmer noch in der Phase des Ausprobierens. In der aktuellen Marktphase sind die Büroliegenschaften und Flächen gut vermietbar, die ein „Ausprobieren“ ermöglichen. Neben der Modernität und damit meist einhergehenden Erfüllung von ESG-Kriterien, sollten diese Flächen insbesondere eine hohe Flexibilität für Raumanpassungen bieten. Nur so können die Unternehmen letztendlich herausfinden, welche Arbeitswelten, welche Flächenkonfiguration oder welche Homeoffice-Quote in den kommenden Jahren die richtigen sind.

Besonders gespannt blicke ich persönlich auf den Umgang mit Liegenschaften aus den 80er, 90er Jahren. Viele dieser Liegenschaften erfüllen die immer mehr fokussierten ESG-Kriterien oft nicht mehr und fallen aus dem Suchraster der Interessenten. Auch hier kommt es, wie auch bei den Arbeitswelten auf die richtige Beratung an. Wir von Larbig & Mortag Immobilien verfügen über ein nachhaltiges Netzwerk dieser Beratungspartner. Sprechen Sie mein Team und mich gerne an, sollten Sie aktuell oder zukünftig Interesse an diesen Beratungsleistungen haben.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen des Büromarktberichts des 1. Halbjahres 2023.



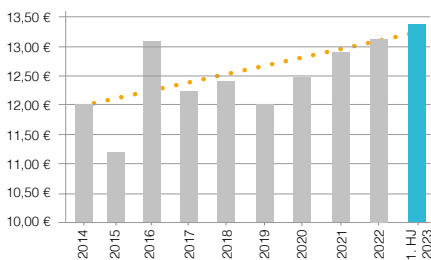
Hendrik Heßlenberg.

Geschäftsführer
Larbig & Mortag Immobilien Bonn GmbH

Überblick.

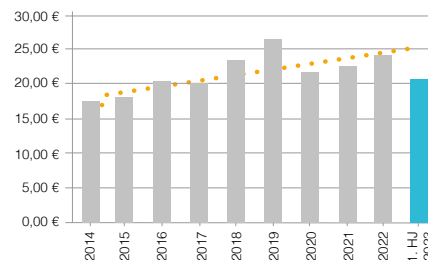
Kurzübersicht des ersten Halbjahres 2023.

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



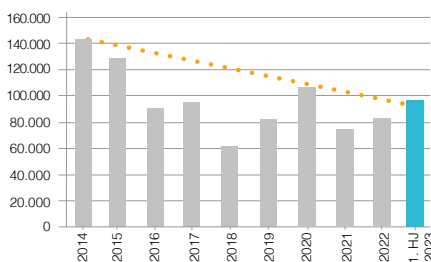
13,37 €/m²

Spitzenmieten in EUR/ m².



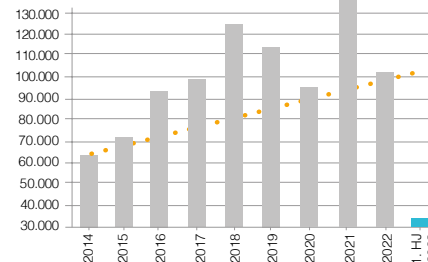
21,22 €/m²

Leerstand in m².



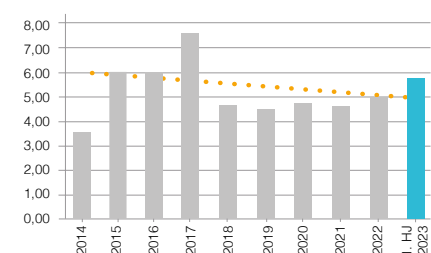
98.368 m²

Vermietungsleistung in m².



33.781 m²

Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



5,7 Jahre

Fakten.

Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	4.082.000 m ²
Flächenumsatz	33.781 m ²
Leerstand	98.368 m ²
Leerstandsquote	2,41 %
Flächen im Bau	54.193 m ²
Fertigstellung	94.905 m ²

Preise:

Höchstmiete	27,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	21,22 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	13,37 EUR/ m ²
Anzahl der Abschlüsse	41
Laufzeiten	5,7 Jahre

Top-Deals:

BlmA	14.530 m ²
Bundesanstalt für Post und Telekommunikation	3.586 m ²
Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn	3.500 m ²

Branchen

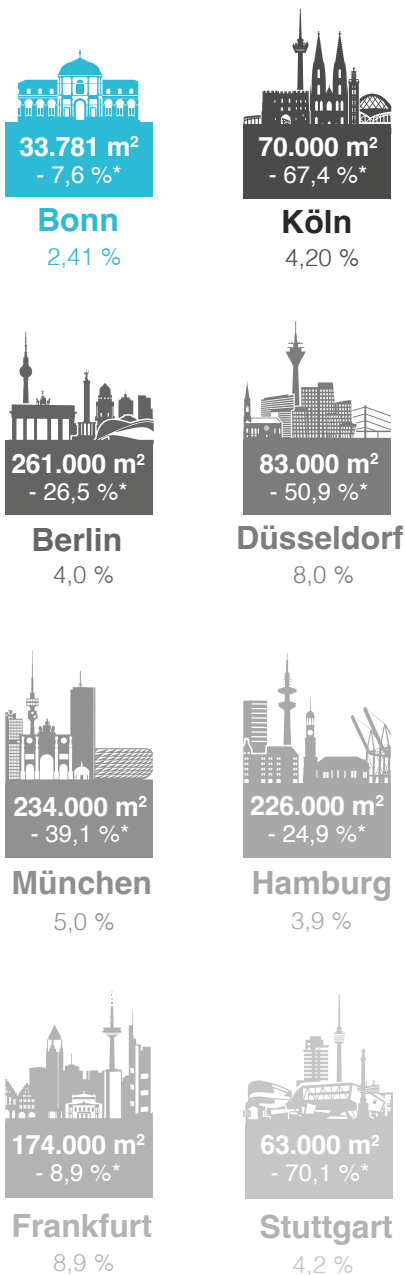
1. Öffentliche	
Verwaltung	53,63 % - 18.116 m ²
2. Wissenschaft /	
Bildung	14,36 % - 4.851 m ²
3. Information/	
Kommunikation	8,87 % - 2.998 m ²

Lagen:

1. Bundesviertel	44,21 % - 14.936 m ²
2. Citylage	25,83 % - 8.724 m ²
3. Bad Godesberg	14,67 % - 4.955 m ²

Städtevergleich.

Flächenumsatz in m² und Leerstandsquote in %.



Bonn kann Büro.

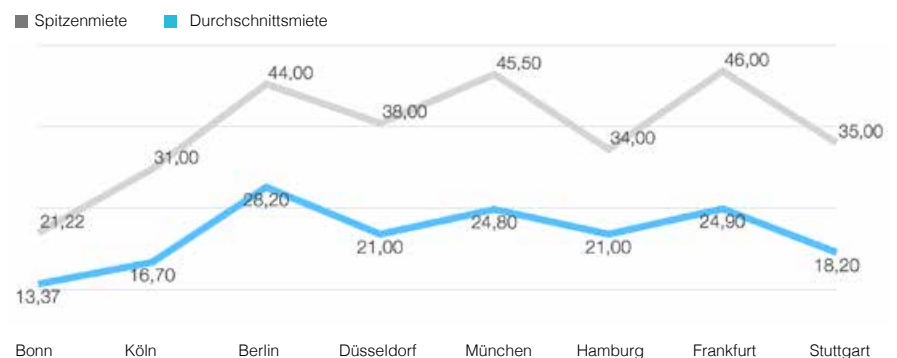
Sich mit der Spitze messen! Das kann der Bonner Büromarkt mit den Top 5-Märkten der Bundesrepublik in der direkten Gegenüberstellung zwar nicht – ein Vergleich kann man hier aber sehr wohl anstellen.

Trotz aller Marktumstände sowie globalen Herausforderungen der Gesamtwirtschaft, fällt der Anstieg der Leerstandsquote im Vergleich zu anderen Bürovermietungsmärkten in Bonn äußerst zurückhaltend aus. Die 4,0 Prozent-Hürde wurde in Bonn in den zurückliegenden 10 Jahren nicht überschritten. Anders bildet sich dies auf den TOP-Märkten ab. Dieser Fakt und auch die zu Krisenzeiten starken Vermietungsergebnisse des Marktes richten zunehmend den Fokus von institutionellen Investoren auf die Beethovenstadt.

Bonn ist ein attraktiver und funktionierender Bürovermietungsmarkt. Auch die Mietpreiskennzahlen in Bonn erfuhren in den zurückliegenden Jahren einen entsprechenden Aufschwung – die Bonner Spitzen- und Höchstmieten liegen in etwa im Bereich der Durchschnittsmieten der deutschlandweiten TOP-Märkte.

Der Bonner Vermietungsmarkt verzeichnet neben dem Vermietungsgeschehen in Frankfurt den geringsten Rückgang der Halbjahresperformance im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Viele andere Büromärkte spüren die Herausforderungen des nationalen Immobilienmarktes um einiges deutlicher.

Spitzen- und Durchschnittsmiete in EUR/ m².



* Flächenumsatz - Vergleich zum 1. HJ 2022



Der Büromarkt.

Mehr Abschlüsse bei rückläufiger Vermietungsleistung.

Auf den ersten Blick hat der Bonner Büovermietungsmarkt in den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 ein solides Vermietungsergebnis erzielt. Insgesamt konnte eine Vermietungsleistung in Höhe von 33.781 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche ermittelt werden. Damit wurden etwas weniger Büroflächen angemietet als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres (1. Halbjahr 2022: 36.564 m²) – der Trend einer verhaltenden Vermietungsaktivität aus dem Gesamtjahr 2022 setzt sich jedoch weiter fort. Auf den zweiten Blick wird deutlich, was dem Bonner Büromarkt derzeit fehlt. Großabschlüsse! Denn weiterhin sind die Aktivitäten der Öffentlichen Verwaltung ein wichtiger Faktor für den Büovermietungsmarkt. Die größte Anmietung des 1. Halbjahres wurde durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für zwei Nutzer mit rund 14.530 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche im Bonner Bundesviertel erzielt. Allein diese Großanmietung entspricht einem Marktanteil in Höhe von 43,01 Prozent des gesamten Vermarktungsgeschehens. Dass die BImA in einer der preisintensivsten Liegenschaft der Bundesstadt Flächen angemietet hat, schlug in der Bonner Politik und Gesellschaft hohe Wellen – zeigt jedoch erneut auf, welch knappen Leerstand der Bonner Büroimmobilienmarkt weiterhin hat. Die beiden Nutzer werden die Flächen voraussichtlich im weiteren Jahresverlauf 2023 beziehen.

Weitere Großabschlüsse oberhalb der 10.000 m²-Marke gab es nicht. Zwar wurde die Großanmietung des PT vom Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. mit rund 45.000 m² BGF-Fläche bekanntgegeben – gemäß den offiziellen Richtlinien kann diese Anmietung zum Halbjahr jedoch noch nicht zum Vermietungsergebnis addiert werden. Wäre dies der Fall, so wäre die Überschrift des Vermietungsgeschehens im 1. Halbjahr sicherlich eine ganz andere gewesen. Insgesamt wurden 41 Mietvertragsabschlüsse auf dem Bonner Büromarkt ermittelt und analysiert. Damit wurden mehr Verträge als im 1. Halbjahr 2022 (37 Abschlüsse) abgeschlossen. Interessant hierbei ist allerdings, dass ein Großteil der Anmietungen im Großensegment bis 500 m² getätigt wurden (33 Anmietungen). Die Durchschnittsmiete entwickelt sich, wie bereits in den Vorjahren, mit circa 13,37 EUR/ m² weiterhin leicht aufwärts (2022: 13,18 EUR/ m²). Dies liegt vor allem an den Suchkriterien der Nutzer, bei denen ESG-Faktoren oder eine moderne Gebäudetechnik weiter in den Vordergrund rücken, die höhere Gebäudequalitäten und damit ein höheres Mietpreisniveau zur Folge haben. Ein weiterer Faktor ist, dass viele freierwerbende Mietflächen aus indexierten Mietverträgen stammen und die Vermieter mit diesen Miethöhen in die Neuvermietung einsteigen. Die Höchst- und Spitzenmieten verlieren im Vergleich zum Vorjahr etwas an Niveau. Die Höchstmiete wurde in einer Liegenschaft im Bundesviertel mit 27,00 EUR/ m² abgeschlossen (2022: 31,66 EUR/ m²) und die Spitzenmiete mit 21,22 EUR/ m² (2022: 24,12 EUR/ m²) resultiert aus Abschlüssen in den Teilmärkten Bundesviertel, Bad Godesberg und der Bonner Weststadt.

Umsatz.

33.781 m²

Bonner Vermietungsergebnis
weiterhin solide.

Der Büromarkt.

Büromieten.

Durchschnittsmiete: 13,37 EUR/ m²

Höchstmiete: 27,00 EUR/ m²

Spitzenmiete: 21,22 EUR/ m²

Keine Abschlüsse zwischen 5.000 m² und 10.000 m².

Wie auch im Vorjahr 2022 wurden im 1. Halbjahr keine Anmietungen in der Größenordnung zwischen 5.000 m² und 10.000 m² getätigt. Auch wenn die Öffentlichen Nutzer in Bonn meist im Fokus stehen, verfügt auch der Bonner Büromarkt über interessante Unternehmen aus der freien Marktwirtschaft, die für eine Anmietung in diesem Größensegment in Frage kommen. Wie auch die BImA und die Universität Bonn, hielten sich diese in den vergangenen Monaten jedoch bei der neuen Flächensuche zurück. Dabei ist zu beobachten, dass sich diese Unternehmen derzeit mit keinen Neuanmietungen beschäftigen, sondern maximal Teilbereiche unter- bzw. nachvermieten. Hauptverantwortlich für das zurückhaltende Suchverhalten ist die gesamtwirtschaftliche Marktsituation und damit einhergehende Unwägbarkeiten. Die Mieter, die keine Mietflächen abgeben möchten, beschäftigen sich u.a. aufgrund von Homeoffice-Quoten mit einer Umstrukturierung der Bestandsflächen. So rücken seit 2021 immer mehr Kommunikationszonen und attraktiv gestaltete Treffpunkte innerhalb der Arbeitswelten in den Fokus. Diese können dann die vermeintliche Flächeneinsparung aufgrund der geringeren Büroauslastung ausgleichen. Ob sich die Nachfrage innerhalb des Größensegments kurz- bis mittelfristig wieder erhöht, hängt vor allem mit der Entwicklung der Weltwirtschaft und dem Umgang mit Präsenzzeiten im Büro zusammen.

Nachfrage.

Anzahl von Mietvertragsabschlüssen zwischen 2.000 m² und 5.000 m² bleibt auf vergleichbarem Niveau.

Drei Anmietungen zwischen 2.000 m² und 5.000 m².

Die Nachfrage im Größensegment zwischen 2.000 m² und 5.000 m² bleibt mit drei Anmietungen auch im 1. Halbjahr 2023 stabil. Interessant ist die Tatsache, dass alle Anmietungen im Bereich um die 3.000 m²-Marke realisiert wurden. Insgesamt konnten sich Nutzer rund 10.084 m² Mietflächen sichern – dies entspricht einem Marktanteil von 29,85 Prozent. Die Anzahl der Anmietungen dabei ist in etwa vergleichbar mit der Häufigkeit der Vermietungen aus den zurückliegenden Jahren, wengleich der Marktanteil aufgrund der zuvor genannten Verteilung höher ausfällt.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Bundesviertel	14.530 m ²	Neubau
Bundesanstalt für Post und Telekommunikation	Bad Godesberg	3.586 m ²	Neubau
Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn	Weststadt	3.500 m ²	Bestand
cronn GmbH	Bonner Bogen	2.998 m ²	Bestand
N/A	Nordstadt	1.797 m ²	Neubau



Der Büromarkt.

Größenordnung bis 500 m² trotz dem Markt!

Weiterhin agieren Suchende in der Größenordnung bis 500 m² sehr aktiv. Insgesamt konnten innerhalb dieses Größensegments 33 Mietvertragsabschlüsse ermittelt werden. Damit wurden mehr als 80,00 Prozent aller Abschlüsse auf dem Bonner Bürovermietungsmarkt in diesem Segment realisiert. Allerdings entspricht dies im Blick auf die Vermietungsleistung mit rund 5.620 m² Bürofläche lediglich einem Marktanteil von 16,64 Prozent. Weiterhin liegt die Durchschnittsmiete in dem Größensegment bis 500 m² mit 12,00 EUR/ m² deutlich unterhalb der Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes (13,37 EUR/ m²). Insgesamt wurden 24 Mietvertragsabschlüsse unterhalb dieser Marke abgeschlossen.

Nachfrage.

80,49 Prozent aller Mietvertragsabschlüsse wurden im Größensegment bis 500 m² realisiert.

Wie können sich Vermieter für die Zukunft gut aufstellen?

Es ist wohl eine der häufigsten und zugleich wichtigsten Fragen der aktuellen Zeit. Wie verändern sich die Anforderungen und wie können sich Vermieter mit ihren Objekten bestmöglich für die Zukunft aufstellen? Seit einiger Zeit achten Mieterinteressenten bereits verstärkt auf eine moderne und zeitgemäße Gebäudetechnik, allen voran einer Kühlung und/ oder Klimatisierung der Mietflächen. Spätestens seit Beginn der Energiekrise rückten dann einhergehend mit der Heizungsthematik vermehrt Nachhaltigkeitsaspekte in den Vordergrund suchender Unternehmen. Doch mit einer nachhaltigen und modernen Heizungsanlage ist es noch nicht getan. Das Thema der Nachhaltigkeit ist bei näherer Betrachtung der ESG-Kriterien deutlich komplexer und geht über die Gebäudetechnik weit hinaus. So bilden beispielsweise Faktoren wie Erreichbarkeit, Barrierefreiheit, Verpflegungsangebote in der Nachbarschaft sowie ein transparentes Reporting des Vermieters in Richtung des Mieters wichtige Messgrößen. Nicht alle davon können Vermieter mit Ihren Objekten unmittelbar beeinflussen und damit auch optimieren. Die genannten Themenschwerpunkte zeigen jedoch die Komplexität der Fragestellung. Wichtig ist jedoch, dass Gebäude neben einer modernen Technik und nachhaltigen Materialien über ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Aufteilung von Mieteinheiten verfügen müssen, um auf künftig möglichst viele Unternehmen ansprechen zu können.

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m ²	Spitzenmiete/ m ²	Höchstmiete/ m ²	Laufzeit
bis 500	5.620	16,64 %	33	12,00 €	17,24 €	20,93 €	5
501-1.000	1.750	5,18 %	3	14,28 €	14,00 €	15,93 €	8
1.001-2.000	1.797	5,32 %	1	20,95 €	20,95 €	20,95 €	10
2.001-5.000	10.084	29,85 %	3	19,55 €	18,80 €	22,00 €	8
über 5.000	14.530	43,01 %	1	27,00 €	27,00 €	27,00 €	10
Gesamt	33.781	100,00 %	41				



Leerstand.

Leerstand.

98.368 m²

Ca. 2,41 %

Leerstandsquote nimmt weiter zu, bleibt aber auf kritischem Niveau.

Die in Bonn traditionell immer sehr geringe Leerstandsquote erholt sich im Laufe des 1. Halbjahres 2023 weiter und steht derzeit bei 2,41 Prozent. Demnach stehen dem Vermietungsmarkt zum Halbjahr 2023 rund 98.368 m² (1. HJ 2022: 1,69 Prozent) Büroflächen zur Verfügung. Damit können im Vergleich zum Ende des vergangenen Jahres trotz der aktuellen Vermietungsleistung rund 10.000 m² mehr Flächen mit einem kurzfristigen Bezug innerhalb von drei Monaten angemietet werden.

Prinzipiell wäre die prozentuale Auswirkung des Leerstandes etwas höher ausgefallen. Allerdings hatte die hohe Anzahl an fertiggestellten Flächen (circa 94.905 m²), unter Berücksichtigung der zuvor abgerissenen Bürogebäude, auch eine Anpassung des gesamten Flächenbestandes zur Folge. Dieser wird demnach mit circa 4.082.000 m² beziffert. Der Anstieg der Leerstandsquote ist vor allem auf die Fertigstellung einiger Neubauprojekte zurückzuführen, die noch nicht vollständig vermietet sind. Weiterhin steigt auch die Anzahl der Mietflächen, die im Zuge einer Untervermietung oder Nachmietersuche auf dem Markt angeboten werden und kurzfristig zur Verfügung stehen. Dieser Art des Angebotes entsprechen rund 35.000 m² Mietfläche und sind demnach gemäß gif-Richtlinien ebenfalls der Leerstandsquote zuzuordnen.

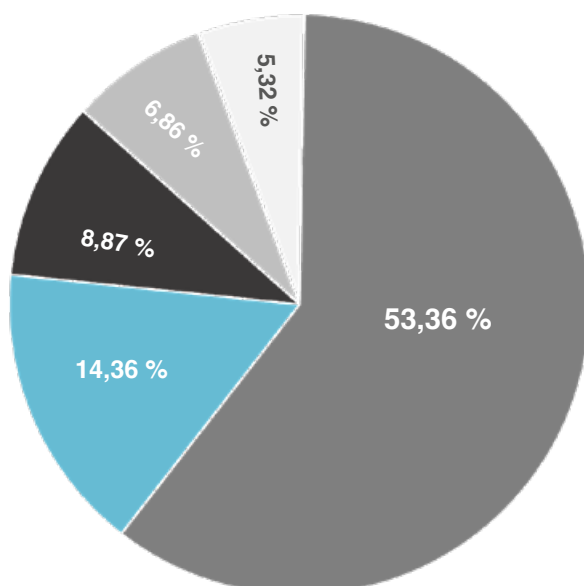
Trotz der zuvor genannten Entwicklung des Leerstandes ist dieser in der Gesamtbetrachtung weiterhin als äußerst kritisch zu bewerten. Von einer gesunden Verfügbarkeit ist im Bereich der 5,00-Prozent-Marke auszugehen. Die weitere Entwicklung hängt im Wesentlichen von den Veränderungen des gesamten Immobilienmarktes und den damit einhergehenden Folgen ab. Aufgrund weiterhin hoher Baukosten sowie höheren Finanzierungskosten werden derzeit viele Projekte in der Zeitschiene nach hinten geschoben. Sofern diese verspätet oder gar nicht realisiert werden, hätte dies einen entsprechenden Input auf den Leerstand.

Branchen.

Branchenverteilung - TOP 3.

Die Öffentliche Verwaltung bleibt der Umsatzträger des Bonner Bürovermietungsmarktes – aber wie lange noch? Trotz des gewohnt starken, prozentualen Anteils an der ermittelten Vermietungsleistung mit rund 53,63 Prozent und einer Vermietungsleistung von 18.116 m², bestätigt sich der Trend aus dem Vorjahr.

Die Anzahl aktiver Gesuche Öffentlicher Nutzer auf dem Büromarkt nimmt weiterhin merklich ab. Im 1. Halbjahr 2023 wurden lediglich zwei Anmietungen erfasst. Von einem deutlichen Anstieg der Nachfrage kann zum gegenwertigen Zeitpunkt nicht ausgegangen werden. Mit deutlichem Abstand und einer Vermietungsleistung in Höhe von 4.851 m² (Marktanteil: 14,36 Prozent) folgen Nutzer aus dem Bereich Wissenschaft/ Bildung. Ein Großteil der Vermietungsleistung ist dabei auf Anmietungen der Universität Bonn zurückzuführen. Allerdings ist auch das Aufkommen neuer Anfragen seitens der Universität rückläufig, sodass hier kurzfristig ebenfalls mit keiner äußerst hohen Vermietungsaktivität zu rechnen ist. Schlusslicht der TOP-3 bilden Unternehmen aus dem Bereich Information/ Kommunikation. Insgesamt konnte hier eine Vermietungsleistung von rund 2.988 m² Bürofläche ermittelt werden.



Ranking.

Der Trend setzt sich weiter fort –

Die Öffentliche Verwaltung ist zwar weiterhin Hauptabnehmer, allerdings kommen kaum neue Gesuche auf den Markt.

Gefragteste Branche.

1. Öffentliche Verwaltung	18.116 m ²
2. Wissenschaft/ Bildung	4.851 m ²
3. Information/ Kommunikation	2.998 m ²
4. Gesundheitswesen	2.317 m ²
5. Verarbeitendes Gewerbe	1.797 m ²

Teilmärkte.

Lage-Ranking.

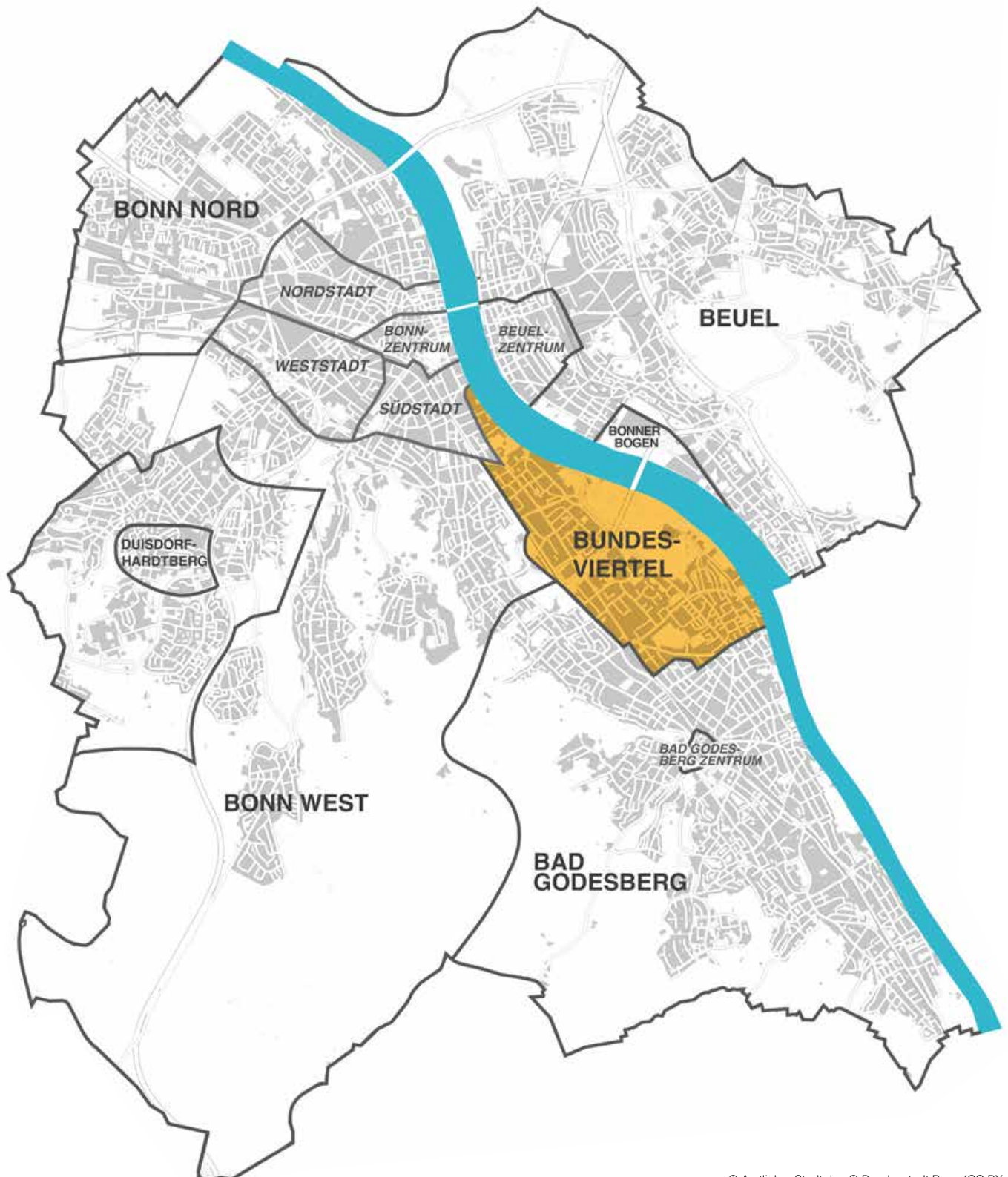
Bundesviertel mit 14.936 m² vermittelter Bürofläche gefragtester Teilmarkt – allerdings mit nur zwei Mietvertragsabschlüssen.

Das Bundesviertel bleibt gefragtester Teilmarkt.

Auch im Jahr 2023 bleibt das Bundesviertel mit einem Marktanteil von 44,21 Prozent traditionell stärkster Teilmarkt. Das ist vor allem auf die Großanmietung durch die BlMA im Neubauprojekt „Neuer Kanzlerplatz“, an alter Stelle des geschichtsträchtigen Bonn-Centers, mit rund 14.530 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche, zurückzuführen. Seit Jahren verzeichnet das Bundesviertel auch die höchste Bautätigkeit und bietet meist das attraktivste Flächenangebot. Die City-Lage (Zentrum, Nordstadt, Weststadt und Südstadt) belegt den zweiten Platz unseres Rankings. Innerhalb des Teilmarktes konnten sich Nutzer rund 8.724 m² Bürofläche sichern. Besonders spannend zu beobachten ist die Tatsache, dass von 41 ermittelten Mietvertragsabschlüssen 18 Anmietungen in der City-Lage durchgeführt wurden. Eine Vielzahl suchender Unternehmen achten vermehrt auf eine optimale Anbindung an den ÖPNV und bevorzugen daher Mietflächen in zentralen Lagen - Stichwort „Social“ in ESG. Bereits in den zurückliegenden Betrachtungszeiträumen hatte sich die Vermietungsleistung in Bonn-Bad Godesberg und Bad Godesberg Zentrum stetig erhöht (4.955 m² Flächenumsatz). Wesentlicher Treiber des positiven Vermietungsergebnisses war die Anmietung durch die Bundesanstalt für Post und Telekommunikation im Neubauprojekt „Kottentor“ mit rund 3.586 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche.

Teilmarkt	Vermietungsleistung	Leerstand	Marktanteil	Anzahl Verträge	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Bonn Zentrum	1.296 m ²	2.090 m ²	3,84 %	10	12,94 €	13,00 €
Nordstadt	3.030 m ²	3.844 m ²	8,97 %	4	14,88 €	15,05 €
Südstadt	329 m ²	1.398 m ²	0,97 %	2	14,12 €	13,00 €
Weststadt	4.069 m ²	2.228 m ²	12,05 %	2	14,75 €	16,89 €
Innenstadtbereich	8.724 m²	9.560 m²	25,83 %			
Bundesviertel	14.936 m ²	26.343 m ²	44,21 %	2	15,10 €	22,12 €
Bad Godesberg	4.845 m ²	4.495 m ²	14,34 %	10	12,29 €	12,21 €
Bad Godesberg Zentrum	110 m ²	6.534 m ²	0,33 %	1	15,09 €	8,00 €
Bonner Bogen	2.998 m ²	10.152 m ²	8,87 %	1	18,75 €	22,00 €
Bonn Nord	1.318 m ²	4.285 m ²	3,90 %	5	10,32 €	10,05 €
Bonn West	600 m ²	1.507 m ²	1,78 %	3	7,85 €	12,33 €
Duisdorf	250 m ²	4.080 m ²	0,74 %	1	11,50 €	13,00 €
Duisdorf-Hardtberg	0 m ²	398 m ²	0 %	0	10,50 €	-
Beuel-Zentrum	0 m ²	1.741 m ²	0 %	0	13,00 €	-
Beuel	0 m ²	29.273 m ²	0 %	0	11,63 €	-
Gesamt	33.781 m²	98.368 m²	100,00%			

Standorte.



Bau.

Baugeschehen.

ca. 54.193 m² im Bau

Fertigstellungen.

ca. 94.905 m²

gooneforty ca. 6.000 m²

Greengate ca. 17.000 m²

V2 Offices 1.BA ca. 6.570 m²

Neuer Kanzlerplatz Haus 1 ca. 53.000 m²

Fraunhoferstraße/ Justus-von-Liebig-Straße
ca. 12.335 m²

Bautätigkeit deutlich rückläufig – viele Fertigstellungen.

Die aktuellen Herausforderungen des globalen Immobilienmarktes und letztlich auch des Bonner Bürovermietungsmarktes werden bei genauerer Betrachtung nur allein bei der Bautätigkeit sichtbar. Derzeit befinden sich lediglich 54.193 m² Büroflächen im Bau. Das ist im Vergleich zu den Aktivitäten aus den Vorjahren ein deutlicher Rückgang. Zum Vergleich: In den Jahren 2020, 2021 und 2022 waren noch Bautätigkeiten in Höhe von 106.000 m², 179.000 m² oder 163.000 m² zu verzeichnen. Der Rückgang der Bautätigkeit ist eine weitere Reaktion auf die Unwägbarkeiten hinsichtlich der künftigen Nachfrage, den Anforderungen der Nutzer sowie den hohen Baukosten und deutlich angestiegenen Finanzierungskosten. Das kurz- und mittelfristige Baugeschehen hängt demnach von einer positiven Entwicklung der zuvor genannten Risiken ab.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
Soenneckenstraße 8/ 8a	Bonn Nord	Im Bau	2023	6.100 m ²	37 %
The Loop	Bundesviertel	Im Bau	2023	4.200 m ²	0 %
Evonik	Beuel	Im Bau	2023	980 m ²	100 %
Summe 2023				11.280 m²	
Rhein-Palais-Bonner-Bogen 2. BA	Bonner Bogen	Im Bau	2024	9.800 m ²	0 %
West.Side Office	Bonn Nord	Im Bau	2024	29.213 m ²	54 %
Innovation Green House	Bonner Bogen	In Planung	2024	3.000 m ²	100 %
Joseph-Beuys-Allee	Bundesviertel	Im Bau	2024	3.900 m ²	25 %
Summe 2024				45.913 m²	
E3	Weststadt	In Planung	2025	7.900 m ²	0 %
Fritz³	Duisdorf/ Hardtberg	In Planung	2025	13.000 m ²	0 %
Godesberger Allee 40-42	Bundesviertel	In Planung	2025	10.000 m ²	0 %
Green Canyon	Bundesviertel	In Planung	2025	17.500 m ²	0 %
Bonner Flagge	Bonn Nord	In Planung	2025	13.000 m ²	0 %
Strawberry Fields	Bad Godesberg	In Planung	2025	8.700 m ²	0 %
N/A	Bundesviertel	In Planung	2025	2.830 m ²	0 %
Summe 2025				72.930 m²	
V2 Office 2. BA	Beuel	In Planung	2026	15.000 m ²	0 %
Meilenstein	Bundesviertel	In Planung	2026	16.500 m ²	0 %
Innovationsdreieck	Bonn West	In Planung	2026	40.000 m ²	0 %
Justus-von-Liebig Straße 28-30	Bonn Nord	In Planung	2026	45.000 m ²	100 %
Rhein-Palais-Bonner-Bogen 3. BA	Bonner Bogen	In Planung	2026	14.300 m ²	0 %
Summe 2026				130.800 m²	


Aussichten für 2023.

Der in den Vorjahren noch undeutliche Blick auf das mögliche Vermietungsgeschehen wird etwas klarer und die Situationen auf dem Bonner Büromarkt können besser eingeschätzt werden. So kann aus der Erfahrung der vergangenen Monate eine verlässlichere Prognose der zukünftigen Marktbewegungen abgeleitet werden. Klar ist, dass einer der Hauptflächenabnehmer der vergangenen Jahre, die Universität Bonn, die Expansion in den kommenden Monaten nicht vergleichbar fortsetzen wird. Es werden vereinzelt noch Anmietungen stattfinden, von weiteren Großabschlüssen oberhalb der 5.000 m²-Grenze ist derzeit allerdings nicht auszugehen. Zwar ist auch die Haushaltssperre des Bundes, die auch Auswirkungen auf die Flächensuche der BlmA hatte, aufgehoben, von einer deutlichen Erhöhung der Aktivitäten des bisher immer stärksten Nachfragers kann aber nicht die Rede sein. Im Laufe des 1. Halbjahres kamen nur vereinzelt neue Erkundungsverfahren durch die BlmA auf den Markt. Eines dieser Erkundungsverfahren wurde für eine Bundesbehörde mit einem Flächenbedarf oberhalb der 30.000 m²-Marke gestellt – von einem Mietvertragsabschluss noch im Laufe des Jahres 2023 ist bei der Größenordnung nicht auszugehen – für die kommenden Jahre kann diese Anmietung natürlich einen großen Einfluss auf die Vermietungsergebnisse haben.

In den zurückliegenden Jahren war das 2. Halbjahr meist das Umsatzstärkere und sorgte für positive Gesamtjahreszahlen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass das zweite Halbjahr eine ähnliche Performance wie die ersten sechs Monate des Jahres 2023 haben wird. Tritt diese Prognose ein, ist von einem Gesamtjahresergebnis zwischen 70.000 m² und 80.000 m² vermittelter Bürofläche auszugehen. Werden doch noch weitere Großabschlüsse oberhalb der 5.000 m²-Grenze abgeschlossen, so kann von einem Ergebnis zwischen 80.000 m² und 90.000 m² ausgegangen werden. Beide Szenarien liegen deutlich unterhalb des 5-Jahresdurchschnittes von rund 115.000 m². Ein Szenario verbirgt sich aktuell noch im Schutzmantel ausstehenden Genehmigungen & Co. und einem damit verbundenen, schwebenden Status des Mietvertrags. Sofern im weiteren Jahresverlauf der Mietvertrag für den neuen Campus des Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt PT aktiv und gültig wird, erhöht sich das Vermietungsergebnis entsprechend um diese Mietfläche (derzeit rund 45.000 m² BGF).

Die Leerstandsquote wird im Laufe der nächsten sechs Monate auf dem aktuellen Niveau verbleiben. Die Durchschnittsmiete wird sich weiter in kleinen Schritten nach oben entwickeln. Derzeit stehen, wie beschrieben, viele Neubauf Flächen für einen kurzfristigen Bezug zur Verfügung, die mit einer Miete deutlich über den Marktdurchschnitt angeboten werden.


Prognose 2023.

~ 70.000 m²-90.000 m²
Flächenumsatz 

Sinkender
Leerstand 

Steigendes
Mietniveau 

Nachhaltigkeitsaspekte
werden wichtiger 

Bautätigkeiten
nehmen ab 



Expo Real.

Sie möchten uns persönlich auf der Expo Real treffen?

Vereinbaren Sie einen Termin:

0228 90 90 52 52

Besuchen Sie uns auf der Expo Real 2023 in München.

Wann?

Am 04.-06. Oktober 2023

Wo?

Köln/ Bonn Stand: B2.444

Stand der NAI apollo group: C1.343

Unser Team vor Ort.



Larbig & Mortag Immobilien. Spezialisten im Bereich Gewerbeimmobilien!

Wir kümmern uns um den richtigen Raum³ für Ihre Bedürfnisse.

Ob Büro, Loft, Praxis, Laden, Gastronomie, Lager oder Investment. Wir vermitteln den perfekten Unternehmensraum³ oder Kapitalanlage im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Larbig & Mortag ist regional tief verbunden und bietet über das Netzwerk der NAI apollo group einen nationalen und internationalen Anschluss.



Investment.
Investmentraum³
zum Profitieren.



Büro.
Büroraum³ zum
Platznehmen.



Loft.
Loftraum³ für
kreative Ideen.



Praxis.
Wohlfühlraum³ für
gute Behandlung.



Ladenlokal.
Den richtigen
Laden finden.



Gastronomie.
Raum³ für gute
Gesellschaft.



Halle/Lager.
Lagerraum³ für mehr
Rangierfreiheit.

Definitionen und Begriffserklärungen.

Büroflächen

Als Büroflächen gelten alle Flächen, auf denen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt werden können und die auf dem Büroflächenmarkt angeboten, d.h. vermietet oder verkauft, werden. Hierzu zählen alle Flächen, welche selbstständig vermietbar sind oder in einen solchen Zustand umgewidmet wurden. Darüber hinaus zählen auch eigengenutzte Flächen dazu.

Spitzenmiete (gewichtet)

Die gewichtete Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil zwischen 3 und 5 Prozent. Dabei sollten mindestens 3 Vermietungen erfasst werden. Die gewichtete Spitzenmiete besteht aus der nominalen Miete ohne Abzug von Incentives (gemäß gif-Definitionen).

Leerstand

Der Leerstand in Bonn wird als Summe aller fertiggestellten Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind bzw. für Vermietung, Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden, verstanden. Diese Flächen müssen sich mindestens im Bau befinden und die Möglichkeit haben, einen Mietvertrag abzuschließen. Projekte werden nicht als Leerstand erfasst.

Nachfrage

Unter Nachfrage nach Büroimmobilien in Bonn werden für die in dem jeweiligen Kalenderjahr registrierten aktiven Flächen-gesuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch solche von Eigennutzern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht unterstellt wird.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller im jeweiligen Kalenderjahr registrierten vermieteten, verkauften, verpachteten oder verleasten Büroflächen. Hierzu zählen auch Untermietflächen. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses und nicht der Bezugszeitpunkt des Nutzers. Absichtserklärungen oder Vorverträge werden nicht erfasst. Werden bei Mietvertragsverlängerungen zusätzliche Büroflächen angemietet, so werden diese als Flächenumsatz erfasst. Die Erneuerung oder reine Verlängerung von Bestandsverträgen wird grundsätzlich nicht berücksichtigt. Einmaleffekte wie deutlich abweichende Großvermietungen über 20.000 m² Mietfläche, bei welchen nicht damit zu rechnen ist, dass der Nutzer innerhalb der kommenden 10 Jahre erneut umzieht, werden gesondert grafisch dargestellt.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die Bilder wurden uns teilweise von den Eigentümern der Liegenschaften zur Verfügung gestellt. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Larbig & Mortag übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeits oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

LARBIG & MORTAG



Spezialisten für Gewerbeimmobilien.

0228 286 540 35



Leverkusen.



Köln.



Bonn.



*Jetzt mehr
erfahren!*

Kauf/Verkauf. Anmietung/Vermietung. Vermarktung. Beratung. Wertermittlung.

Investment | Büro | Loft | Praxis | Laden | Gastronomie | Hallen

BONN. Rabinstraße 1 . 53111 Bonn
T. 0228 90 90 52 52 . F. 0228 90 90 52 99

KÖLN. Theodor-Heuss-Ring 23 . 50668 Köln
T. 0221 998 997 0 . F. 0221 998 997 99

LEVERKUSEN. Hemmelrather Weg 201
51377 Leverkusen . T. 0214 330 198 60

larbig-mortag
.de