

# Büromarkt Bonn.

## 1. Quartal 2023

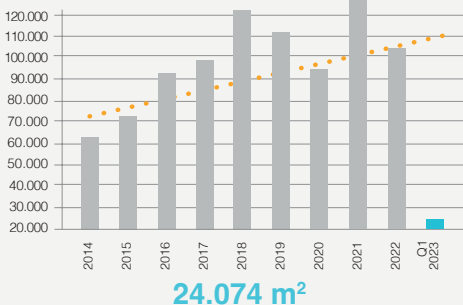
### Bonner Büromarkt mit starkem Start ins 1. Quartal 2023.

Der Bonner Büroimmobilienmarkt behält die hohe Dynamik des starken Endjahresspurts 2022 auch in den ersten drei Monaten des neuen Jahres bei. Im 1. Quartal konnte eine Vermietungsleistung von circa 24.074 m<sup>2</sup> mietvertraglich vereinbarter Bürofläche ermittelt werden. Hauptverantwortlich für das positive Quartalsergebnis ist eine Großanmietung durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) mit rund 14.530 m<sup>2</sup> Bürofläche im Neubauprojekt „Neuer Kanzlerplatz“ im Bonner Bundesviertel. Angesichts der derzeitigen wirtschaftlichen Gesamtsituation und der damit einhergehenden Auswirkungen auf die gesamte Wirtschaft, spricht dieses Ergebnis erneut für die Stabilität und Attraktivität des Bonner Bürovermietungsmarktes. Dies zeigt auch die kurz vor Ende des Quartals vermeldete Großanmietung des Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) im Bonner Norden und der damit verbundene Schulterabschluss zum Bonner Standort. Die Rechtswirksamkeit des Mietvertrages hängt derzeit noch an für Neubauprojekte üblichen Bedingungen und kann daher gemäß GIF-Richtlinie noch nicht als tatsächliche Vermietungsleistung gezählt werden. Insgesamt wurden 17 Mietvertragsabschlüsse erfasst und analysiert. Alleine 13 Abschlüsse wurden dabei in der Größenordnung bis 500 m<sup>2</sup> finalisiert.

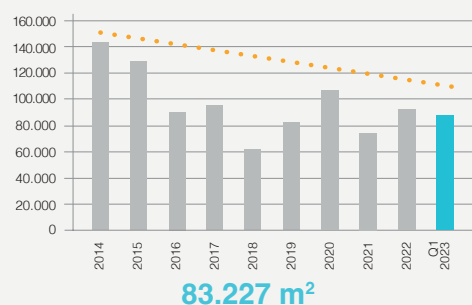
### Übersicht

<b>Gesamtbestand (ca.)</b>	4.010.000 m <sup>2</sup>
<b>Flächenumsatz</b>	24.074 m <sup>2</sup>
<b>Leerstand</b>	83.227 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote</b>	2,08 %
<b>Flächen im Bau (ca.)</b>	91.783 m <sup>2</sup>
<b>Fertigstellungen</b>	71.335 m <sup>2</sup>
<b>Höchstmiete</b>	27,00 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Spitzenmiete</b>	22,24 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittsmiete</b>	13,70 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Nebenkostendurchschnitt</b>	3,44 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Laufzeiten</b>	4,76 Jahre

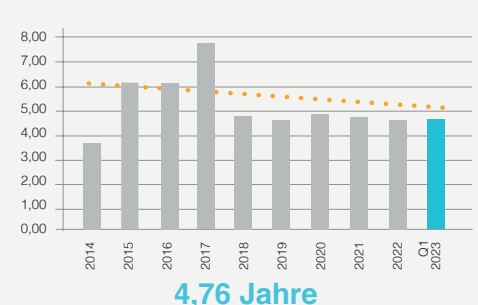
### Vermietungsleistung in m<sup>2</sup>.



### Leerstand in m<sup>2</sup>.



### Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



Größe in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m <sup>2</sup>	Spitzenmiete/ m <sup>2</sup>	Höchstmiete/ m <sup>2</sup>	NK/ m <sup>2</sup>	Laufzeit
bis 500	1.922	7,98 %	13	11,89 €	14,80 €	20,93 €	3,11 €	4,00
501-1.000	536	2,23 %	1	12,90 €	12,90 €	12,90 €	3,00 €	5,00
2.000-5.000	7.086	29,43 %	2	18,33 €	18,33 €	18,33 €	4,20 €	10,00
über 5.000	14.530	60,36 %	1	27,00 €	27,00 €	27,00 €	6,00 €	10,00

**Gesamt**      **24.074**      **100,00 %**      **17**

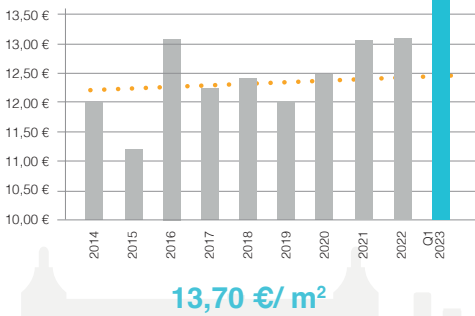
**Leerstandsquote nahezu auf Vorjahresniveau.** Die Leerstandsquote beläuft sich derzeit auf 2,08 Prozent und verliert im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,12 Prozentpunkt (2022: 2,20 Prozent). Dies entspricht einem Leerstand i.H.v. knapp 83.227 m<sup>2</sup> Bürofläche.

Eine deutliche Erholung des Leerstands ist kurz- bis mittelfristig nicht in Sicht.

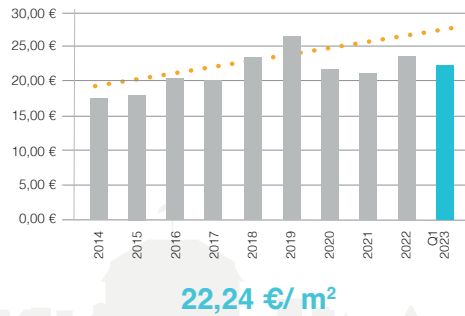
**Zur PDF-Version des Marktberichtes:**



## Durchschnittsmieten in EUR/ m<sup>2</sup>.



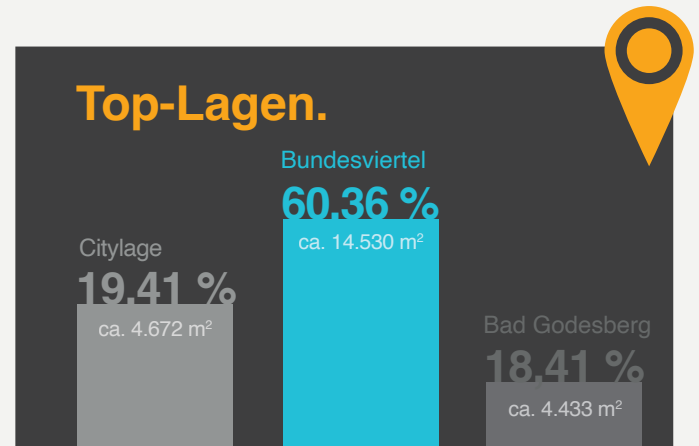
## Spitzenmieten in EUR/ m<sup>2</sup>.



### Höchst- und Spitzenmiete mit leichtem Rückgang.

Die noch im Vorjahr kräftig angestiegenen Höchst- und Spitzenmieten erfahren im 1. Quartal 2023 einen leichten Rückgang. So konnten eine Höchstmiete mit rund 27,00€/ m<sup>2</sup> (2022: 31,66€/ m<sup>2</sup>) und eine Spitzenmiete mit circa 22,24€/ m<sup>2</sup> (2022: 24,12€/ m<sup>2</sup>) ermittelt werden. Unter Betrachtung der Mietpreisentwicklung in den zurückliegenden Jahren sind diese Werte allerdings dennoch als sehr positiv zu bewerten und gerade im Bereich der Spitzenmiete ist im Laufe des Jahres 2023 mit einer weiteren Erhöhung zu rechnen. Die Durchschnittsmiete erfährt indes mit 13,70€/ m<sup>2</sup> einen leichten Anstieg von circa 0,52€/ m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr. Diese hätte grundsätzlich auch weiteres Potenzial nach oben, allerdings werden weiterhin viele Mietflächen deutlich unterhalb der Durchschnittsmiete angemietet. Dies traf im 1. Quartal auf 10 der 17 ermittelten Abschlüsse zu. Obwohl der Trend aus den zurückliegenden Jahren, nämlich der Wunsch nach einer Anmietung moderner Bürogebäude mit entsprechender Gebäudetechnik sowie nachhaltigen Heizungsanlagen,

weiterhin besteht, blicken viele Suchende auch kritisch auf die damit einhergehenden höheren Mietkosten. Gerade in Kombination mit den aktuell deutlich gestiegenen Nebenkosten wächst die Gesamtmietbelastung für die Nutzer merklich und hindert Entscheidungsträger daran, neue Mietverträge abzuschließen. Dies führt dazu, dass sich einige Unternehmen doch für klassische, günstigere Bestandsgebäude entscheiden.



### Wichtige Abschlüsse

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Bundesviertel	14.530 m <sup>2</sup>	Neubau
Bundesanstalt für Post und Telekommunikation	Bad Godesberg	3.586 m <sup>2</sup>	Neubau
Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn	Bonn Weststadt	3.500 m <sup>2</sup>	Bestand

**18.116 m<sup>2</sup> Öffentliche Verwaltung**

**4.322 m<sup>2</sup> Wissenschaft / Bildung**

**853 m<sup>2</sup> Dienstleistungen**

**259 m<sup>2</sup> Gesundheitswesen**

**220 m<sup>2</sup> Beratung**

### Gefragteste Branchen.

Die Öffentliche Verwaltung hat sich vor allem aufgrund der Großanmietung im Bundesviertel auch im 1. Quartal mit rund 18.116 m<sup>2</sup> die meiste Bürofläche mietvertraglich gesichert. Dies entspricht einem Marktanteil von 75,25 Prozent. Nutzer aus der Branche Wissenschaft/Bildung konnten hingegen lediglich circa 4.322 m<sup>2</sup> Bürofläche (Marktanteil 17,95 Prozent) anmieten.