



Büromarkt- Bericht.

Bonn Gesamtjahr 2023

Vorwort.

WIE SIEHT LARBIG & MORTAG DEN KÖLNER BÜROIMMOBILIENMARKT?



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Geschäftspartner und Freunde,

wir freuen uns, Ihnen mit dem Büromarktbericht 2023 unseren insgesamt elften Gesamtjahresbericht zu den Aktivitäten des Bonner Büromietmarktes präsentieren zu dürfen. Die Zahl 11 ist im Rheinland traditionell eine jeckle Zahl. Jeck war der Bonner Markt auch in den zurückliegenden Monaten für meine Kollegen und mich. Öfters als je zuvor wurden Entscheidungen für oder auch gegen Büroflächen spontan noch ein Mal überdacht, Mietvertragsverhandlungen kurz vor Unterschrift abgebrochen oder wirtschaftlich neu bewertet. Anmietungsverfahren in dem „üblichen“ Ablauf der vergangenen Jahre waren im Jahr 2023 eher selten. Diese Situationen sind für die betroffenen Vermieter, Mieter sowie für uns als Vermittler natürlich nicht zufriedenstellend.

In den zurückliegenden elf Jahren kannten die Kennzahlen des Bonner Büromietmarktes nur eine Richtung – bergauf. Neben Rekordergebnissen (2021: 140.800 m² Vermietungsleistung) stiegen die Mietpreiskennzahlen, die Leerstandsquote sank und Bautätigkeiten waren stets hoch. Durch unsere Analysen haben wir dem Bonner Büromietmarkt in den zurückliegenden Jahren das Prädikat „krisenresistent“ verliehen. Auch für das 2023 konnten wir unter Berücksichtigung der globalen Stapelkrise, eine solide Gesamtperformance für den Bonner Markt ermitteln. In der Elf-Jahres-Betrachtung liegt das Vermietungsergebnis im Bereich der Jahre 2016 und 2020 (91.295 m², 95.895 m²) – nur die Jahre 2013, 2014 & 2015 hatten eine Performance unterhalb der Vermietungsleistung des Jahres 2023. Nicht nur dieser Hintergrund, sondern auch andere Situationen lassen uns das Ergebnis des Marktes im Jahr 2023 kritisch hinterfragen.

Ich bin mir sicher, dass das Jahr 2024 mehr Chancen als Risiken bietet und wir gemeinsam die noch vor uns liegenden Herausforderungen bewältigen werden. Dies ist nur gemeinsam möglich und sollte sich auch entsprechend in der Nutzung von Büroflächen widerspiegeln. Gemeinsam bedeutet Austausch, informelle Treffen an der Kaffeemaschine, am Arbeitsplatz aufhalten, arbeiten und uns gegenseitig in die Augen schauen. Remote Work ist ein Teil unserer neuen Arbeitswelt, darf die gemeinsame Arbeit im Büro aber nur begleiten und nicht ersetzen.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen unseres Marktberichtes. Mein Team und ich stehen Ihnen für Fragen rund um die gewerbliche genutzte Immobilie gerne zur Verfügung ■

Hendrik Heßlenberg >>

Geschäftsführender
Gesellschafter
Larbig & Mortag Immobilien
Bonn GmbH

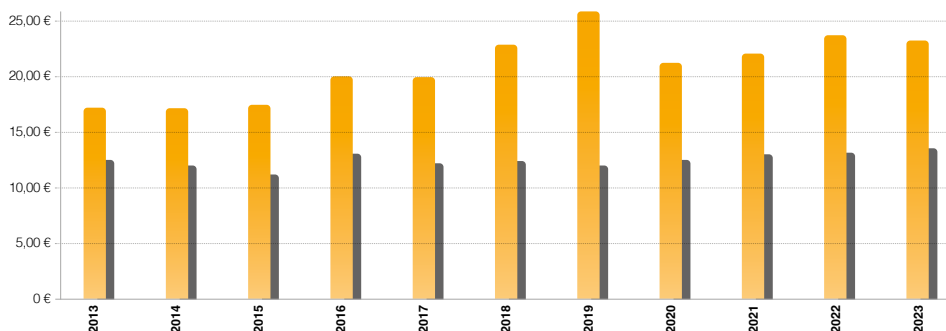




Überlick.

KURZÜBERSICHT DES GESAMTJAHRES 2023

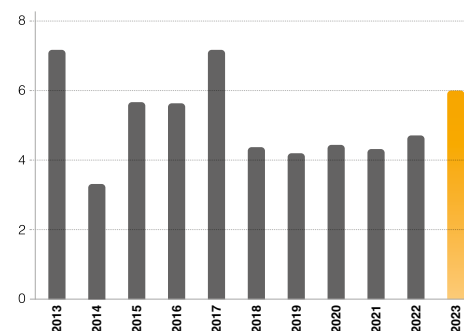
Mieten in Euro/m²



Spitzenmiete
23,67 €/m²

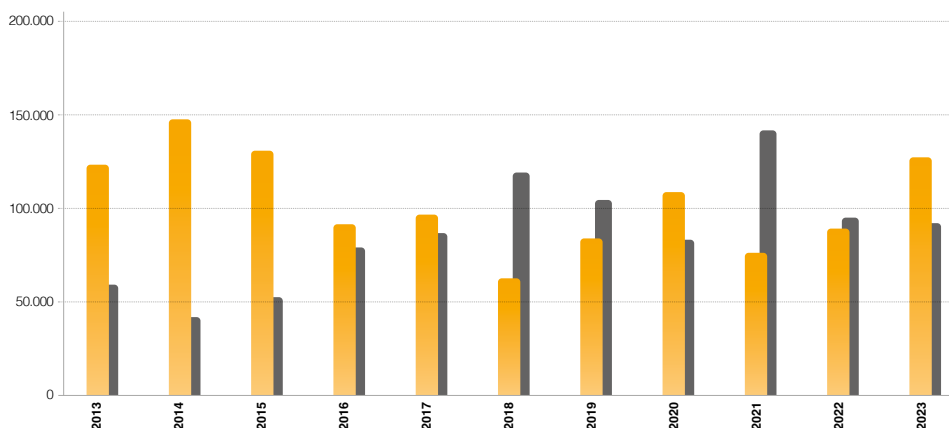
Durchschnittsmiete
13,55 €/m²

Ø-MV-Laufzeit in Jahren



Ø-MV-Laufzeit
5,7 Jahre

Vermietung/Leerstand in m²



Vermietungsleistung
91.286 m²

Leerstand
125.320 m²

» Fakten

Flächen:

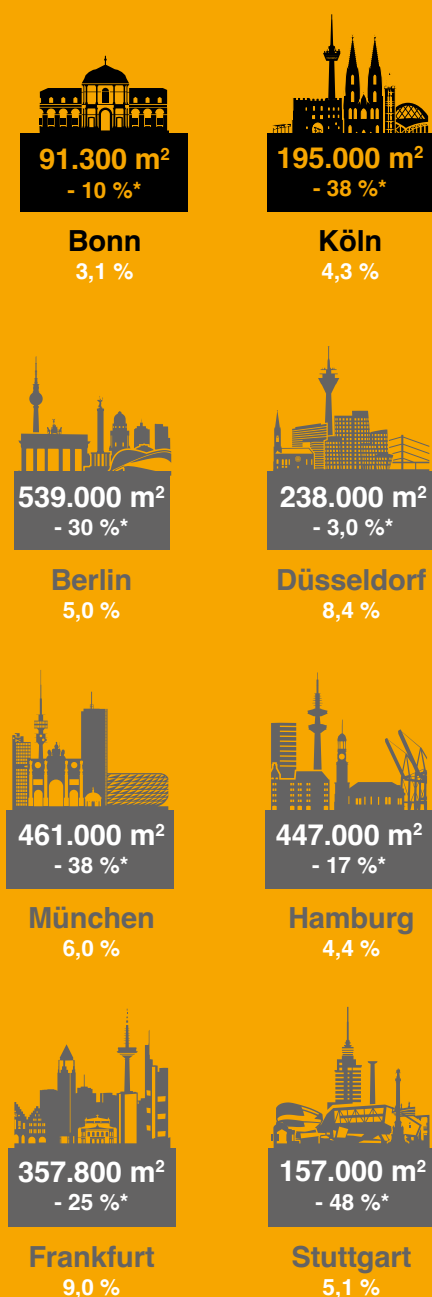
Gesamtbestand (ca.)	4.090.000 m ²
Flächenumsatz	91.286 m ²
Leerstand	125.320 m ²
Leerstandsquote	3,06 %
Flächen im Bau (ca.)	50.113 m ²
Fertigstellungen	101.985 m ²

Preise:

Höchstmiete	27,00 Euro/m ²
Spitzenmiete	23,67 Euro/m ²
Durchschnittsmiete	13,55 Euro/m ²
Flächengewichtete Durchschnittsmiete	17,85 Euro/m ²
Nebenkosten-durchschnitt	3,46 Euro/m ²
Laufzeiten	6 Jahre

Städte- vergleich.

FLÄCHENUMSATZ IN m² UND
LEERSTANDSQUOTE IN %



* Flächenumsatz – Vergleich zum Vorjahr 2022

Bonn kann Büro.

Durch unsere Netzwerkpartnerschaft mit NAI Partners Germany erhalten wir einen guten Einblick in die Marktbewegungen der deutschlandweiten Büromärkte. Einem Städtevergleich mit den TOP-7-Märkten der Bundesrepublik kann sich der Bonner Büromarkt definitiv stellen.

Im Bereich der Leerstandsquote war das zweite politische Zentrum der Bundesrepublik Deutschland meist gleich auf mit der Bundeshauptstadt Berlin. Zwischenzeitlich hat sich der Leerstand in Berlin weiterhin entspannt – die Leerstandsquote in Bonn ist hingegen nach wie vor sehr kritisch. Im direkten Vergleich mit den TOP-7-Städten hat der Bonner Vermietungsmarkt die geringste Leerstandsquote.

Während viele Märkte wie auch schon in den Vorjahren mit einem hohen Vermietungsrückgang zu kämpfen hatten, fällt dieser in Bonn für das Jahr 2023 mit rund 10 % eher moderat aus. Lediglich der Büromarkt von Düsseldorf hat in 2023 einen geringeren Rückgang als in Bonn erfahren – zugegebenermaßen war der Rückgang in den Vorjahren in Düsseldorf schon sehr hoch ausgefallen.

Während in vielen anderen Märkten die Mietpreise für Büroneubauten schon oberhalb der 30,00-EUR-Marke liegen, entwickeln sich Mietpreise in Bonn für das Neubausegment nicht so schnell nach oben. Oftmals ist dies aber auch mit den deutlich teureren Einstiegspreisen der Entwicklungsgrundstücke in den TOP-7-Märkten zu argumentieren ■

Der Büromarkt.

VERMIETUNGSERGEBNIS WIRD DURCH EINEN GROSSABSCHLUSS GESTÜTZT

Auch im Jahr 2023 präsentierte sich der Bonner Büromietungsmarkt solide. Hauptgrund ist eine Großanmietung, die der Gesamtperformance dieses Prädikat verleiht. Es lässt sich jedoch nicht von der Hand weisen, dass die Auswirkungen der globalen Wirtschaftsentwicklung auf die Büromärkte auch auf dem in den vergangenen Jahren krisenresistenten Markt in Bonn zu spüren. Insgesamt konnte eine Vermietungsleistung von ca. 91.286 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche ermittelt werden. Im Vergleich zum Gesamtjahr 2022 (101.536 m²) ist demnach ein erneuter Rückgang der Vermietungsaktivitäten zu verzeichnen – der jedoch nicht allzu deutlich ausfällt. Die analysierte Anzahl der Mietvertragsabschlüsse mit 83 Anmietungen entspricht dabei in etwa dem Vorjahr (2022: 88 Abschlüsse). 67 dieser Mietvertragsabschlüsse wurden durch Unternehmen in der Größenordnung bis ca. 500 m² finalisiert. Die größte Einzelvermietung des Jahres 2023 wurde durch das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. PT mit rund 43.000 m² Bürofläche im Teilmarkt Bonn-Nord realisiert. Vor allem die Zurückhaltung der Öffentlichen Verwaltung ist bei der Neuvermietung von Büroflächen auf dem Büromietungsmarkt deutlich zu erkennen. Öffentliche Nutzer waren mit ca. 50,0 Prozent Marktanteil in der Vergangenheit traditionell der größte Flächenabnehmer des Bonner Büromietungsmarktes. Was dem Markt definitiv fehlt sind größere Abschlüsse ab 5.000 m² Mietfläche ■

» Umsatz

Rückgang der Vermietungsleistung um ca. 10,09 Prozent

ZWEI GROSSABSCHLÜSSE ÜBER 10.000 m²

Im Gesamtjahr 2023 wurden auf dem Bonner Büromietungsmarkt zwei Großabschlüsse über 10.000 m² Bürofläche finalisiert. Damit wurden im direkten Vergleich zum Vorjahr im Jahr 2023 zwei Anmietungen weniger abgeschlossen. Die größte Einzelvermietung wurde durch den Projektträger des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt e.V. abgeschlossen. Für den Nutzer wird auf der Justus-von-Liebig-Straße ein eigener Campus für rund 350 Mitarbeiter entwickelt. Weiterhin konnte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für zwei Nutzer mit rund 14.530 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche im Neubauprojekt Neuer Kanzlerplatz eine weitere Großanmietung tätigen. Alle zuvor genannten Anmietungen haben bereits einen Anteil von rund 63,02 Prozent am gesamten Marktgeschehen ■

» Großvermietungen

Ab 5.000 m² wurden lediglich zwei Mietvertragsabschlüsse realisiert. Beide in der Größenordnung über 10.000 m²



Abschlüsse ab 5.000 m²

Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. PT	Bonn Nord	43.000 m ²	Neubau
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Bundesviertel	14.530 m ²	Neubau



Der Büromarkt.

NACHFRAGE VON 2.000 m² BIS 5.000 m² BLEIBT STABIL

Wie auch im Vorjahr bleibt die Nachfrage an Büroflächen in der Größenordnung zwischen 2.000 und 5.000 m² stabil. Insgesamt wurden vier Abschlüsse innerhalb der Größenordnung ermittelt (2022: ebenfalls vier Mietvertragsabschlüsse). Drei dieser Anmietungen wurden im 1. Halbjahr 2023 getätigt. Die größte Anmietung innerhalb des Größensegments konnte sich die Bundesanstalt für Post- und Telekommunikation im Neubauprojekt „Kotentor“ in Bad Godesberg mit rund 3.586 m² Bürofläche mietvertraglich sichern. Derzeit sind zwar einige Unternehmen aktiv auf der Suche nach neuen Standorten, allerdings tun sich diese, sobald es um die tatsächliche Finalisierung der Anmietungen geht, spürbar schwer. Hauptverantwortlich für diese Zurückhaltung sind die weiterhin vorhandenen Unwägbarkeiten im Bereich der langfristig benötigten Flächengrößen. Das Homeoffice hat sich in den deutschen Büros fest etabliert und die Mitarbeitenden setzen die Möglichkeit des Arbeitens von zu Hause oftmals voraus. Doch wie hoch ist der genaue Schlüssel der Homeofficequote im Zuge einer hybriden Arbeitsweise? Der Trend geht eher wieder zurück in Richtung Anwesenheitspflichten im Büro. Hierzu gibt es aus der Wirtschaft bereits einige prominente Beispiele. Überwiegend pendelt sich derzeit ein Homeofficeanteil von zwei bis drei Tagen pro Woche ein. Die Beantwortung dieser Frage wird auch einen merkbaren Einfluss auf die Marktbewegungen innerhalb der Größenordnung von 2.000 bis 5.000 m² haben, da damit Vergrößerungen oder Verkleinerungen der Mietflächen bei langfristigen Anmietungen einhergehen ■

» Nachfrage

Der Marktanteil des Größensegments beläuft sich auf 14,22 Prozent



Abschlüsse 2.000 bis 5.000 m²

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	Bundesviertel	2.900 m ²	Neubau



Der Büromarkt.

VIEL BEWEGUNG IM BEREICH BIS
1.000 m² – NACHFRAGE BIS 500 m² MIT
GEWOHNT HOHER FREQUENZ

Auf dem Bonner Bürovermietungsmarkt ist die Größenordnung bis 500 m² traditionell sehr aktiv. Auch im Gesamtjahr 2023 konnten 67 Transaktionen in diesem Segment ermittelt werden. Damit beläuft sich die Anzahl der Anschlüsse in etwa auf Vorjahresniveau (2022: 65 Anmietungen). Nutzer dieser Größen agieren daher weiterhin krisenunabhängiger, da die Risiken und die Entwicklungen der Unternehmen meist deutlich besser abgeschätzt werden können. Bezogen auf die reine Vermietungsleistung mit rund 12.405 m² Bürofläche entsprechen die Aktivitäten zwar lediglich einem Marktanteil von ca. 13,59 Prozent, allerdings machen diese quantitativ beachtliche 80,72 Prozent des gesamten Marktgeschehens aus. Diese Auswertung zeigt, dass der Bonner Bürovermietungsmarkt durchaus eine gewisse Abhängigkeit von Mietvertragsabschlüssen des Größensegments bis 500 m² hat und diese Abschlüsse das Fundament des Marktes bilden. Im Bereich zwischen 500 m² und 1.000 m² wurden mit sieben Abschlüssen vier Anmietungen weniger als im Jahr zuvor erfasst ■

» Vermietungen kleinteiliger Bereich

74 der ermittelten 83 Mietvertragsabschlüsse wurden im Bereich unter 1.000 m² realisiert

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/m ²	Spitzenmiete/m ²	Höchstmiete/m ²	NK/m ²	Laufzeit
bis 500	12.405	13,59 %	67	12,79 €	22,00 €	22,00 €	3,36 €	5 Jahre
501-1.000	4.329	4,74 %	7	13,65 €	16,50 €	20,00 €	3,41 €	6 Jahre
1.001-2.000	4.038	4,43 %	3	15,92 €	13,82 €	20,95 €	3,25 €	9 Jahre
2.001-5.000	12.984	14,22 %	4	19,66 €	20,00 €	22,00 €	4,23 €	9 Jahre
über 5.000	57.530	63,02 %	2	21,50 €	21,50 €	27,00 €	5,25 €	10 Jahre
Gesamt	91.286	100,00 %	83					

Leerstand.

LEERSTANDSQUOTE MIT DEUTLICHEM SPRUNG

Die in Bonn seit einigen Jahren stets sehr geringe Leerstandsquote steigt im Laufe des Jahres 2023 merklich an und beläuft sich zu Ende des Jahres 2023 auf 3,06 Prozent. Somit liegt die Leerstandsquote seit dem Jahr 2015 erstmalig wieder oberhalb der 3,0-Prozent-Marke. Demnach stehen dem Bonner Bürovermietungsmarkt ca. 125.320 m² Bürofläche zur Verfügung. Im Vergleich zum Vorjahr (2022: 2,20 Prozent) entspricht dies einem Anstieg in Höhe von 0,86 Prozentpunkten.

Hauptverantwortlich für diese Entwicklung ist die Rückgabe einiger Bestandsflächen, vorwiegend durch Öffentliche Nutzer, sowie fertiggestellte aber noch nicht voll vermietete Neubauprojekte. Neben der Zurückhaltung bei neuen Flächensuchen der BlmA, hat dieser Nutzer zum Jahresende 2023 verschiedene, auch großflächige Büroflächen zurückgegeben. Dies zeigt ebenfalls deutlich den seitens der öffentlichen Hand ausgerufenen Kurs zur Kosteneinsparung bei angemieteten Büroflächen. Die zuletzt nur sehr verhaltene Nachfrage Suchender sorgt folglich für leerstehende Flächen innerhalb dieser Objekte und einem daraus resultierenden Anstieg der Leerstandsquote. Allein zwei der fertiggestellten, aber noch nicht vermieteten Neubauprojekte befinden sich im Bonner Bundesviertel, dem beliebtesten Teilmarkt der zurückliegenden Jahre. Insgesamt stehen diesem Teilmarkt zum Jahreswechsel etwas über 40.000 m² Büroflächen zur Anmietung zur Verfügung. Allein 18.000 m² davon sind auf im Laufe des Jahres 2023 fertiggestellte und nicht vermietete Neubaufächen zurückzuführen. Spannend bleibt die Frage nach der künftigen Entwicklung der Leerstandsquote. Unternehmen, die Ihre Bürosuche wieder anstoßen, präferieren derzeit moderne Büroliegenschaften. Was passiert zukünftig mit alten Bestandsgebäuden, die aus den unterschiedlichsten Gründen freigezogen werden? Derzeit werden diese bei der Prüfung seitens der Entscheider schlichtweg aussortiert. Ob eine vollumfängliche Revitalisierung dieser Liegenschaften nach ESG-Standards, sofern baulich und kaufmännisch überhaupt realisierbar, und daraus resultierende Anpassungen bei den zu erzielenden Mietpreisen daran etwas ändern, bleibt abzuwarten.

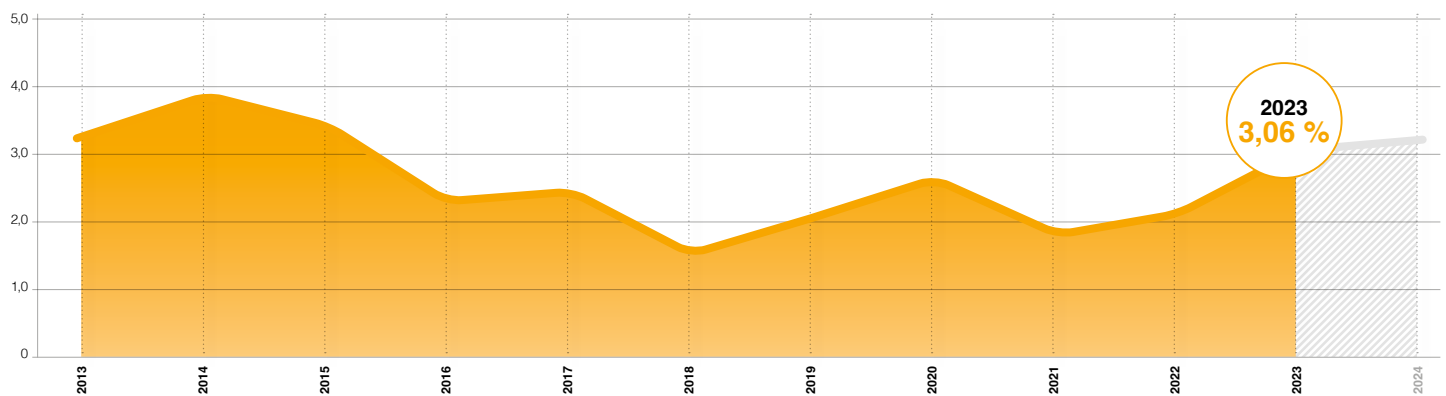
Bei einer aktuellen Bewertung der Leerstandsquote darf ein wichtiger Punkt nicht außer Acht gelassen werden: Auch wenn der Leerstand deutlich zugenommen hat, ist dieser in der Gesamtbetrachtung des Marktes immer noch als kritisch zu beschreiben – das Vermietungsergebnis aus 2023 entspricht etwas mehr als 70,0 Prozent der noch zur Verfügung stehenden Büroflächen ■



» Leerstand

125.320 m²
ca. 3,06 %

Büroleerstand in %





Mieten.

MIETPREISE AUF STABILEM NIVEAU

Die Durchschnittsmiete steigt mit ca. 13,55 Euro/m² im Vergleich zum Vorjahr weiter um 0,37 Euro/m² (2022: 13,18 Euro/m²) und setzt den aufsteigenden Trend der vergangenen Jahre fort. Die Anforderungen der suchenden Unternehmen haben sich in den zurückliegenden Jahren stark verändert, sodass ältere Bestandsgebäude oft nicht mehr einer Vermietung zugeführt werden konnten. Vielmehr wurden jüngere Büroflächen mit einer modernen Gebäudetechnik angemietet, die entsprechend zu höheren Mietpreisen vermietet wurden. Dies führt in der Konsequenz zu einer stetig steigenden Durchschnittsmiete. Auch die Indexierung der Mieten spielt hierbei eine entsprechende Rolle. Neue, auf dem Markt angebotene Flächen, resultieren aus Mietverhältnissen mit indexierten Mietpreisen, die in den zurückliegenden Jahren spürbar aktiviert wurden. Diese sollen im Zuge potenzieller Neuvermietungen i.d.R. wieder erzielt werden und somit steigt folglich der Angebotspreis. Zum Vergleich: Im Jahr 2015 lag die Durchschnittsmiete am Bonner Büovermietungsmarkt noch bei 11,20 Euro/m².

Weiterhin ist ein Blick auf die flächengewichtete Durchschnittsmiete spannend. Diese beläuft sich auf 17,85 Euro/m² und liegt dem zugrunde, dass größere Unternehmen überwiegend den Fokus auf moderne Bestandsgebäude oder Neubauentwicklungen legen. Kleinere Betriebe haben oftmals keine Möglichkeit, aus einer großen Auswahl an verfügbaren und adäquaten Liegenschaften mit modernen Gebäudestandards wählen zu können. Diese entscheiden sich schlussendlich für die Anmietung klassischer und älterer Bestandsgebäude. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Situation in den kommenden Monaten positiv für die suchenden Unternehmen gestaltet.

Die Höchst-/ und Spitzenmieten geben im Vergleich zum Vorjahr hingegen etwas nach. Die Höchstmiete wurde in einer Liegenschaft im Bundesviertel mit 27,00 Euro/m² abgeschlossen (2022: 31,66 Euro/m²) und die Spitzenmiete mit 23,67 Euro/m² (2022: 24,12 Euro/m²) resultiert aus Abschlüssen in den Teilmärkten Bundesviertel, Bonner Bogen und Nordstadt ■

» Mieten

Die flächengewichtete Durchschnittsmiete liegt mit 17,85 EUR/m² deutlich oberhalb des Mittelwerts von 13,55 EUR/m².



Mientwicklung	Mieten 10-Jahresdurchschnitt	1. Halbjahr 2023	Gesamtjahr 2023
Durchschnittsmiete	12,51 Euro/m ²	13,37 Euro/m ²	13,55 Euro/m ²
Spitzenmiete	21,38 Euro/m ²	21,22 Euro/m ²	23,67 Euro/m ²
Höchstmiete	24,31 Euro/m ²	27,00 Euro/m ²	27,00 Euro/m ²



Standorte.

GROßANMIETUNG AUCH MIT GROßEM EINFLUSS AUF DAS STANDORT-RANKING

In den vergangenen Jahren kannte der Bonner Bürovermietungsmarkt lediglich zwei Teilmärkte, wenn es um die Bestimmung der beliebtesten Lagen Bonns ging. Hier wechselten sich das Bundesviertel und die City-Lage ab. Bedingt durch die Großanmietung des Projektträgers des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt e.V. mit rund 43.000 m² und einem daraus resultierenden Marktanteil von rund 47,10 Prozent auf der Justus-von-Liebig-Straße, ist die Antwort auf die Frage des gefragtesten Teilmarktes keine große Überraschung. Insgesamt konnten in Bonn Nord rund 44.616 m² Bürofläche mietvertraglich vereinbart werden. Die Differenz von 1.616 m² zeigt den Anteil der Großanmietung und relativiert schlussendlich auch den Stellwert des Teilmarktes „Bonn Nord“. Durch die Ansiedlung der Bafin und nunmehr durch das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V., gewinnt diese Lage weiterhin an Attraktivität.

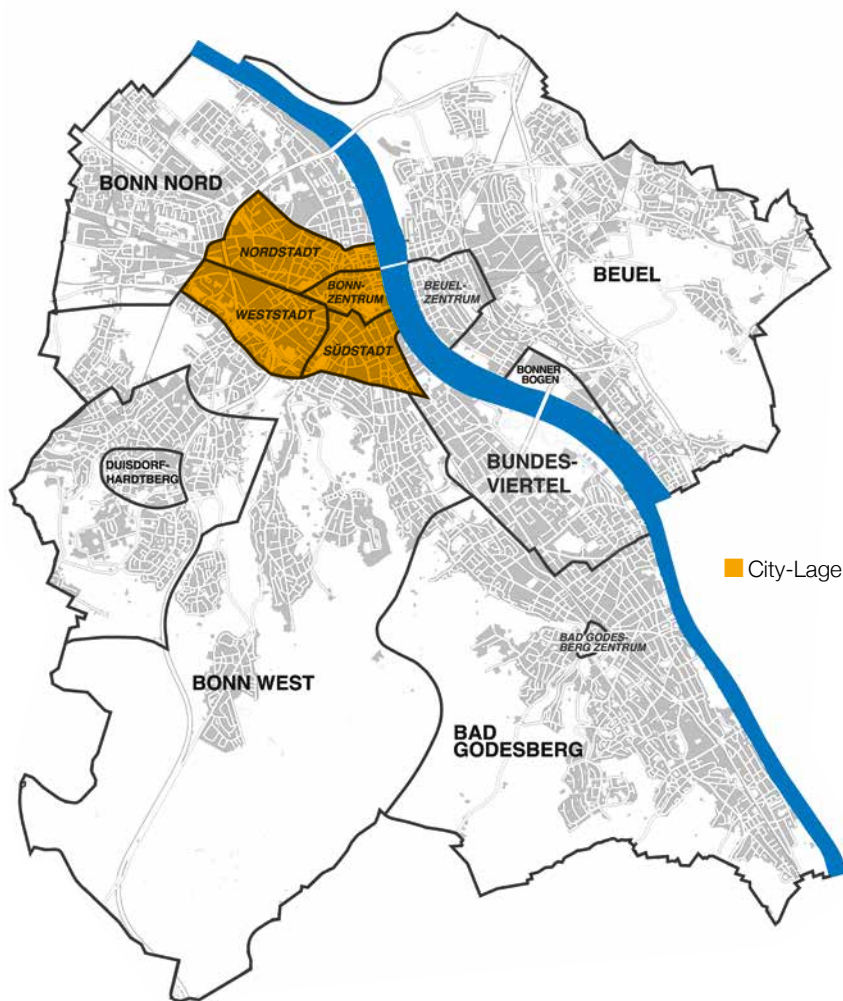
Es folgt das Bundesviertel mit circa 20.517 m² realisierter Vermietungsleistung und 14 Mietvertragsabschlüssen. 10 dieser Anmietungen wurden deutlich oberhalb der Durchschnittsmiete finalisiert. Die Durchschnittsmiete des gesamten Teilmarktes beläuft sich daher auf circa 17,29 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr verspürt das Bundesviertel allerdings einen sehr starken Rückgang bei der Vermietungsleistung (2022: 57.824 m²). Dies ist vor allem auf die fehlenden, aber in den vergangenen Jahren grundsätzlich vorhandenen Großabschlüsse zurückzuführen. Die Fläche für Großabschlüsse ist in diesem Teilmarkt definitiv vorhanden.

Die City-Lage (Zentrum, Nordstadt, Weststadt und Südstadt) belegt mit einer Vermietungsleistung von rund 11.819 m² vermittelter Bürofläche und einem daraus resultierenden Marktanteil von 12,95 Prozent den letzten Platz unserer TOP-3. Die Nachfrage in der City-Lage ist immer noch hoch, wird durch das geringe Angebot adäquater Mietflächen allerdings auch weiterhin ausgebremst ■

» Top-Lage

Das Bundesviertel verspürt starken Rückgang

Das ist Bonn.



Teilmärkte.

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Ø-Miete pro m ² Angebot	Ø-Miete pro m ² abgeschlossen
Bonn Zentrum	2.517 m ²	2.726 m ²	2,99 %	20,93 €	13,49 €	12,17 €
Nordstadt	9.692 m ²	3.131 m ²	3,43 %	20,95 €	13,02 €	14,64 €
Südstadt	1.641 m ²	1.893 m ²	2,07 %	16,70 €	14,36 €	12,91 €
Weststadt	2.228 m ²	4.069 m ²	4,46 %	17,85 €	14,75 €	16,89 €
City-Lage	16.078 m²	11.819 m²	12,95 %			
Bundesviertel	40.096 m ²	20.517 m ²	22,48 %	27,00 €	13,93 €	17,29 €
Bad Godesberg	11.582 m ²	7.002 m ²	7,67 %	19,10 €	11,85 €	12,92 €
Bad Godesberg Zentrum	6.534 m ²	109 m ²	0,12 %	8,00 €	15,09 €	8,00 €
Bonner Bogen	8.999 m ²	3.993 m ²	4,37 %	22,00 €	22,67 €	19,83 €
Bonn Nord	7.320 m ²	44.928 m ²	49,22 %	16,00 €	10,21 €	10,35 €
Bonn West	266 m ²	1.478 m ²	1,62 %	13,00 €	11,69 €	12,00 €
Duisdorf	4.080 m ²	250 m ²	0,27 %	13,00 €	11,50 €	13,00 €
Duisdorf-Hardtberg	582 m ²	–	–	–	11,55 €	–
Beuel-Zentrum	747 m ²	1.190 m ²	1,30 %	13,00 €	13,25 €	12,00 €
Beuel	29.036 m ²	–	–	–	12,33 €	–
Gesamt	125.320 m²	91.286 m²	100,00 %			



Branchen.

BRANCHENVERTEILUNG TOP 3

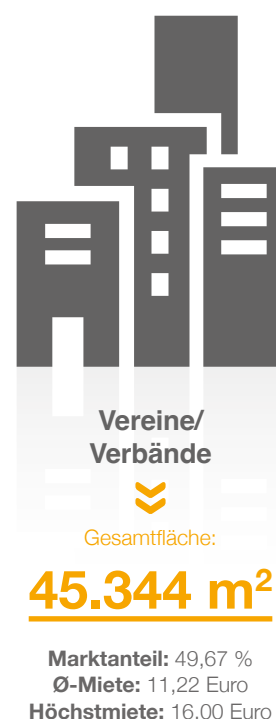
Bedingt durch den bereits thematisierten Großabschluss seitens dem Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt e.V. PT mit rund 43.000 m² Bürofläche war der Sektor Vereine/Verbände mit einer Gesamtvermietungsleistung von 45.344 m² und einem daraus resultierenden Marktanteil in Höhe von 49,67 Prozent mit Abstand gefragteste Branche.

Nutzer der derzeit bei Neuanmietungen zurückhaltend agierenden Öffentlichen Hand, konnten lediglich 18.116 m² Bürofläche mietvertraglich vereinbaren (Marktanteil: 19,85 Prozent). Bei genauerem Blick auf die Vermietungsaktivitäten fällt außerdem auf, dass ausschließlich zwei Mietvertragsabschlüsse gezählt werden konnten (2022: 7 Abschlüsse; 2021: 12 Abschlüsse). Beide Anmietungen wurden darüber hinaus bereits im 1. Halbjahr abgeschlossen.

Mit deutlichem Abstand und einer Vermietungsleistung in Höhe von 6.378 m² (Marktanteil: 6,99 Prozent) belegt der Sektor Wissenschaft/Bildung den dritten Platz. Rund 60,0 Prozent der Anmietungen innerhalb dieser Branche wurden durch die Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn durchgeführt. Aber auch hier werden kurzfristig voraussichtlich wenig bis keine größeren Anmietungen mehr erfolgen. Die Universität Bonn hat die vor allem durch die anstehende Sanierung des Hauptgebäudes benötigten Flächen bereits angemietet ■

» Ranking

Die tragenden Branchen der letzten Jahre sind derzeit kaum aktiv.



Bau.

GERINGE BAUTÄTIGKEIT – VIELE FERTIGSTELLUNGEN

In den zurückliegenden Jahren stand der Bonner Büroimmobilienmarkt in allen Kennzahlen krisenfest dar. Im Jahr 2023 zeigte sich die Multikrise deutlich in den Kennzahlen der Projektentwicklungen. Mit rund 102.000 m² (2022: 21.600 m²) wurden überdurchschnittlich viele Immobilien fertiggestellt, die nunmehr unmittelbaren Einfluss auf die Leerstandsquote haben. Neue Projekte gingen in den zurückliegenden Monaten aufgrund der Zinsentwicklung sowie weiterhin hohen Baukosten nicht aus den Startblöcken. Hinzu kommt, dass durch die sehr verhaltene Nachfrage von Großnutzern die benötigte Vermietungsquote oftmals nicht erreicht wird. Diese besonders große Hürde, gepaart mit weiterhin hohen Zins- und Baukosten, sorgen dafür, dass der Bau nicht angestoßen werden kann. Mit nur 50.100 m² im Bau befindlicher Fläche, sinkt diese Kennzahl um mehr als 50,0 Prozent im Vergleich zum 5-Jahresdurchschnitt von knapp 108.000 m². Auch diese Entwicklung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Herausforderungen des Marktes keine Verwunderung ■

» Baugeschehen

ca. 50.113 m² im Bau

» Fertigstellungen

ca. 101.985 m²

6.000 m² – gooneforty

17.000 m² – Greengate

6.570 m² – V2 Offices 1.BA

53.000 m² – Neuer Kanzlerplatz Haus 1

6.100 m² – Soenneckenstraße 8/8a

12.335 m² – Fraunhoferstraße

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mielfläche	Vermietungsstand
The Loop	Bundesviertel	Im Bau	2024	4.200 m ²	0%
West.Side Office	Bonn Nord	Im Bau	2024	29.213 m ²	54%
Innovation Green House	Bonner Bogen	Im Bau	2024	3.000 m ²	100%
Joseph-Beuys-Allee	Bundesviertel	Im Bau	2024	3.900 m ²	100%
Rhein-Palais-Bonner-Bogen 2. BA	Bonner Bogen	Im Bau	2025	9.800 m ²	0%
E3	Weststadt	In Planung	2025	7.900 m ²	0%
Fritz ³ (FRITZ 3)	Duisdorf/Hardtberg	In Planung	2025	3.221 m ²	0%
Godesberger Allee 40-42	Bundesviertel	In Planung	2025	10.000 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%
Fritz ³ (FRITZ 1+2)	Duisdorf/Hardtberg	In Planung	2026	7.500 m ²	0%
Green Canyon	Bundesviertel	In Planung	2026	17.500 m ²	0%
V2 Offices 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	43.000 m ²	100%
Rhein-Palais-Bonner-Bogen 3. BA	Bonner Bogen	In Planung	2026	14.300 m ²	0%





Prognose.

AUSSICHTEN 2024

LEICHT OPTIMISTISCH

Larbig & Mortag geht von einer ähnlichen Vermietungsleistung, vergleichbar zum Jahr 2023, aus. Hintergrund sind ein bis zwei Großgesuche, die den sonst eher schwach performenden Markt in ein positiveres Licht rücken können. Sofern keiner der Großabschlüsse realisiert werden kann, ist sogar ein Vermietungsergebnis unterhalb der Mindesteinschätzung realistisch.

Wieder einmal wird die Gesamtleistung von Großanmietungen der Öffentlichen Hand abhängig sein – ob diese Nutzergruppe Ihren Flächenbedarf, mit den derzeit herrschenden, politischen Herausforderungen, weiterhin aufrecht hält, kann nur schwer prognostiziert werden.

Darüber hinaus ist von einer moderat höheren Nachfrage von mittelständischen Unternehmen auszugehen – diese waren in den vergangenen Jahren aufgrund der vielen Unwägbarkeiten eher defensiv ausgerichtet. Diese Nutzer sind ebenfalls potenzielle Mieter für die ergebnisrelevanten Größensegmente ab 1.000 m² und haben vor den Krisen entsprechende Mietvertragsabschlüsse und Flächenabnahmen realisiert. Auch bei dieser Nutzergruppe spielt das Thema Remote Work eine entscheidende Rolle. Nur wenige Nutzer bleiben bei den zu Corona definierten Regelungen – die Büros sollen wieder besucht, benutzt und belebt werden. Darüber hinaus beschäftigen sich immer mehr Unternehmen mit ESG-Kriterien sowie den neuen Anforderungen an moderne Arbeitswelten. In Summe sind dies viele Impulse, sich als Unternehmen mit dem zukünftigen Bürostandort zu beschäftigen. Aufgrund dieser Gesamtsituation geht Larbig & Mortag für das Jahr 2024 von einer Gesamtvermietungsleistung zwischen 75.000 m² und 100.000 m² aus ■

» Prognose 2024

75.000 m² bis 100.000 m² 

Steigender Leerstand 

Stabiles Mietniveau 

Niedrige Fertigstellungszahlen 

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 Schreibtisch Tätigkeiten 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 umgewandelt 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 Köln 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 Köln werden für die in dem jeweiligen Kalenderjahr registrierten aktiven Flächensuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potenziellen 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 verleasteten 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, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

&
**FÜNF
ZEHN**
JAHRE



Ein erfolgreiches Trio »

Markus Larbig, Uwe Mortag
und Hendrik Heßlenberg

15 Jahre Larbig & Mortag.

LARBIG & MORTAG

IHR PARTNER FÜR GEWERBEIMMOBILIEN – SEIT 2008 FEST AM MARKT ETABLIERT

Mit Ende 20 haben Markus Larbig und Uwe Mortag das Unternehmen Larbig & Mortag Immobilien gegründet. Beide Geschäftsführer hatten schon früh den Ansporn, etwas Neues zu wagen und den Schritt in die Unternehmensgründung zu gehen. Mit Erfolg. Seit 2008 ist die Immobilienfirma fest am Markt etabliert und seit 2013 auch mit einem eigenen Standort in Bonn vertreten.

15 Jahre voller Innovationen

Im Jahr 2023 gibt es deshalb einen Grund zum Feiern. Larbig & Mortag Immobilien werden 15 Jahre alt und teilen tiefe Einblicke in die Unternehmenskultur, alte und neue Werte sowie Persönlichkeiten der drei Geschäftsführer. Zudem teilen wir die erfolgreichsten und schönsten Projekte, die seit 2008 umgesetzt worden sind und auf die wir als Unternehmen mehr als stolz sind. Wir stellen uns die Frage, welche Innovationen es in den letzten 15 Jahren gegeben hat und wie sich der Immobilienmarkt in den nächsten Jahren entwickeln wird. Wir freuen uns auf 15 Jahre Larbig & Mortag Immobilien ■

„Seit meinem Start
geben wir in Bonn
sprichwörtlich
Vollgas.“

HENDRIK HEßLENBERG
ÜBER SICH UND 10 JAHRE
LARBIG MORTAG IN BONN:

„Meine schönsten Momente im täglichen Doing sind Kontaktaufnahmen von Vermietern oder Interessenten, mit denen ich persönlich zu den Anfängen unseres Bonner Standortes vor 10 Jahren bereits zusammenarbeiten konnte und die nun erneut durch mein Team betreut werden.“



» KÖLN

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

» BONN

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

» LEVERKUSEN

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

larbig-mortag.de