

Büromarkt Bonn.

1. Quartal 2024

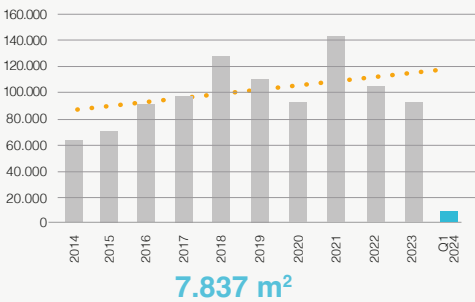
Bonner Büromarkt mit schwachem Start ins 1. Quartal 2024.

Nach einem soliden Jahr 2023, startet der Bonner Bürovermietungsmarkt deutlich verhalten ins neue Jahr. Insgesamt konnte lediglich eine Vermietungsleistung von 7.837 m² ermittelt werden. Damit liegt das Ergebnis recht weit vom starken 1. Quartal 2023 (24.074 m²) entfernt. Die Vermietungsleistung der ersten drei Monate, resultiert primär aus einem Abschluss im Bundesviertel mit einer mietvertraglich vereinbarten Bürofläche von circa 3.008 m². Dieser eine Abschluss entspricht bereits rund 38,38 Prozent des Gesamtergebnisses aus dem 1. Quartal. Das Vermietungsergebnis zeigt die unsererseits angesprochenen und ausbleibenden Suchanfragen Öffentlicher Nutzer sowie der Universität Bonn. Beide Nutzergruppen waren in den zurückliegenden Betrachtungszeiträumen die treibenden Kräfte und tragenden Säulen des Bonner Bürovermietungsmarktes. Zwar gibt es derzeit von beiden Nutzern Mietverträge, die grundsätzlich auch auf das Quartalsergebnis erheblichen Einfluss hätten nehmen können, allerdings stehen beide Mietverträge aktuell noch unter aufschiebender Bedingung und können daher gemäß GIF-Richtlinie nicht gezählt werden. Gerade ein Mietvertragsabschluss der BI mA mit über 60.000 m² Bürofläche wird das Vermietungsergebnis im Jahr 2024 entsprechend beeinflussen und bestimmen. Insgesamt wurden 25 Mietvertragsabschlüsse erfasst und analysiert. Allein 24 Abschlüsse wurden dabei in der Größenordnung bis 500 m² finalisiert. Was fehlt, sind Abschlüsse oberhalb dieses Größensegments, die wiederum für ein besseres Gesamtergebnis benötigt werden. Besonders kritisch zu bewerten ist die Tatsache, dass keinerlei Abschlüsse innerhalb der Größenordnung zwischen 500 bis 2.000 m² realisiert wurden.

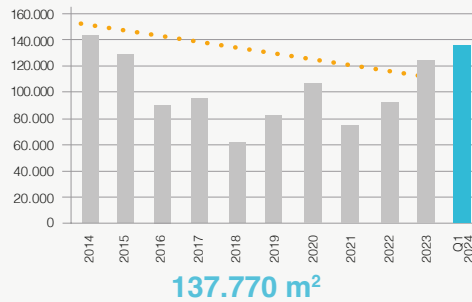
Übersicht

Gesamtbestand (ca.)	4.090.000 m ²
Flächenumsatz	7.837 m ²
Leerstand	137.770 m ²
Leerstandsquote	3,37 %
Flächen im Bau (ca.)	45.913 m ²
Fertigstellungen	4.200 m ²
Höchstmierte	33,30 €/ m ²
Spitzenmierte	25,38 €/ m ²
Durchschnittsmierte	13,99 €/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	3,24 €/ m ²
Laufzeiten	4 Jahre

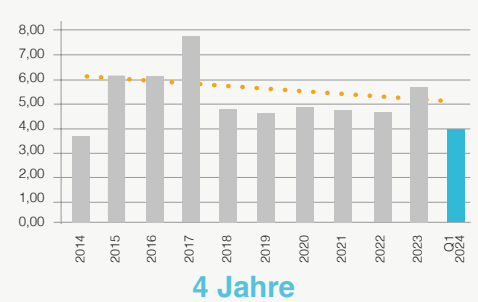
Vermietungsleistung in m².



Leerstand in m².



Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m ²	Spitzenmierte/ m ²	Höchstmierte/ m ²	NK/ m ²	Laufzeit
bis 500	4.829	61,62 %	24	13,18 €	20,00 €	-	-	-
500 - 1.000	-	-	-	-	-	33,30 €	3,00 €	15,00
2.000 - 5.000	3.008	38,38 %	1	33,30 €	33,30 €	-	-	-
über 5.000	-	-	-	-	-	-	-	-

Gesamt 7.837 100,00 % 25

Die Leerstandsquote steigt weiter an.

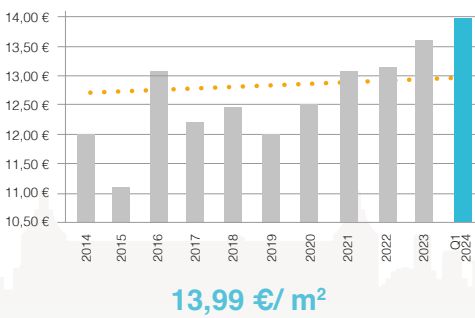
Die Leerstandsquote beläuft sich nach dem 1. Quartal auf 3,37 Prozent und legt im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,31 Prozentpunkte (2023: 3,06 Prozent) zu. Dies entspricht einem Leerstand i.H.v. knapp 137.770 m² Bürofläche - die Leerstandsquote

klettert das erste Mal wieder über die 3,0 Prozentmarke. Im bundesweiten Vergleich befindet sich diese allerdings noch unterhalb des Durchschnitts.

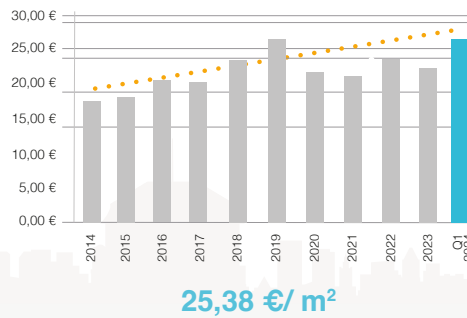
Zur PDF-Version des Marktberichtes:



Durchschnittsmieten in EUR/ m².



Spitzenmieten in EUR/ m².

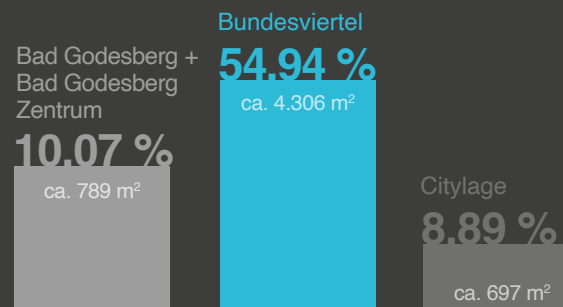


Höchst- und Spitzenmiete auf Rekordhoch.

Die noch im Vorjahr zurückgehenden Höchst- und Spitzenmieten erfahren im 1. Quartal 2024 einen deutlichen Anstieg. Die erfasste Höchstmiete mit rund 33,30 €/ m² (2023: 27,00 €/ m²) liegt damit auf einem Rekordniveau. Die Spitzenmiete mit circa. 25,38 €/ m² (2023: 23,67 €/ m²) setzt sich aus Vermietungsleistungen im Bundesviertel sowie der Bonner Südstadt zusammen. Lediglich im Gesamtjahr 2019 konnte eine höhere Spitzenmiete ermittelt werden (2019: 26,33 €/ m²). Die Durchschnittsmiete steigt währenddessen um weitere 0,44 €/ m² leicht auf 13,99 €/ m² an und setzt damit den Trend der vergangenen Jahre fort. Auch zukünftig ist von einem weiteren Anstieg der Durchschnittsmiete auszugehen, da unter Einhaltung von ESG-Kriterien vermehrt moderne Flächen angemietet werden. Zwar ist aufgrund der weiterhin hohen Bau- sowie Finanzierungskosten mit einer geringen Anzahl an neuen Projektentwicklung zu rechnen, zeitgleich müssen sich Eigen-

tümerseiten von älteren Bestandsimmobilien zunehmend allerdings mit größeren Anpassungsmaßnahmen beschäftigen. Dies führt in der Konsequenz zu höheren Mietpreisen.

Top-Lagen.



Wichtige Abschlüsse

Information / Kommunikation	Bundesviertel	3.008 m ²	Neubau
-----------------------------	---------------	----------------------	--------

3.656 m² Information/ Kommunikation

1.067 m² Beratung

939 m² Dienstleistungen

633 m² Gesundheitswesen

581 m² Immobilienbranche

Gefragteste Branchen.

Anders als in den Jahren zuvor, hat die Öffentliche Verwaltung innerhalb des 1. Quartals 2024 keine Anmietungen durchgeführt, die offiziell im Vermietungsergebnis berücksichtigt werden können. Gleiches gilt für die Universität Bonn. Daraus resultiert ein für den Bonner Büromarkt eher ungewöhnliches Ranking. Die höchste Vermietungsleistung wurde dabei durch Unternehmen aus dem Bereich Information/Kommunikation durchgeführt (3.656 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche und 46,65 Prozent Marktanteil).