

Büromarkt Bonn.

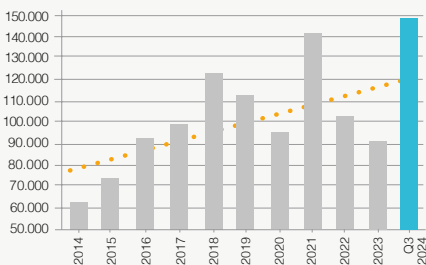
3. Quartal 2024

» Bonner Büromarkt bereits zu Ende des 3. Quartals mit Rekordjahr! Nachdem sich bereits zum 1. Halbjahr 2024 ein überaus erfolgreiches Jahr für den Bonner Bürovermietungsmarkt abzeichnete, wurde auch im 3. Quartal eine sehr hohe Vermietungsleistung erzielt. In Summe konnte in den ersten drei Quartalen eine Vermietungsleistung von circa 146.420 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche ermittelt werden. Damit toppt das laufende Jahr bereits zum jetzigen Zeitpunkt das Rekordjahr 2021 (Vermietungsleistung: 140.871 m²). Hauptverantwortlich für den hohen Flächenumsatz sind vor allem drei Großabschlüsse deutlich oberhalb der 20.000 m²-Marke. Alle Anmietungen wurden durch die Öffentliche Verwaltung realisiert. Allein die Stadt Bonn hat auf Grund der bevorstehenden Sanierung des aktuellen Verwaltungsstandorts rund 36.400 m² Bürofläche im Bonner Stadtgebiet angemietet. Größter Einzelabschluss ist eine Anmietung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für einen Öffentlichen Nutzer mit rund 60.000 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche in Bonn-Beuel. Allein die drei Großanmietung entsprechen bereits rund 114.000 m² Vermietungsleistung. Weiterhin bemerkenswert ist die Frequenz von Unternehmen bis 500 m² Gesuchgröße. Insgesamt wurden in diesem Größensegment 64 Abschlüsse ermittelt (Q3 2023: 58 Anmietungen).

Übersicht

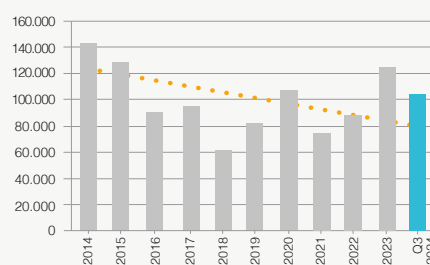
Gesamtbestand(ca.)	4.094.000 m ²
Flächenumsatz	146.420 m ²
Leerstand	103.860 m ²
Leerstandsquote	2,54 %
Flächen im Bau (ca.)	50.113 m ²
Fertigstellungen	4.200 m ²
Höchstmiete	33,42 EUR/ m ²
Spitzenmiete	30,24 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	14,72 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	3,62 EUR/ m ²
Laufzeiten	5 Jahre

Vermietungsleistung in m².



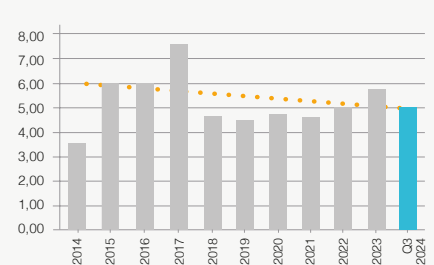
146.420 m²

Leerstand in m².



103.860 m²

Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



5 Jahre

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m ²	Spitzenmiete/ m ²	Höchstmiete/ m ²	NK/ m ²	Laufzeit
bis 500	12.745	8,70 %	64	13,61 €	23,50 €	24,00 €	3,54 €	4
500-1.000	658	0,45 %	1	19,50 €	19,50 €	19,50 €	4,50 €	7
1.000-2.000	5.581	3,81 %	4	20,73 €	21,00 €	33,42 €	4,28 €	10
2.000-5.000	7.708	5,26 %	2	23,90 €	23,90 €	33,30 €	3,50 €	13
über 5.000	119.728	81,77 %	4	20,16 €	22,00 €	23,00 €	4,13 €	16
Gesamt	146.420	100 %	75					

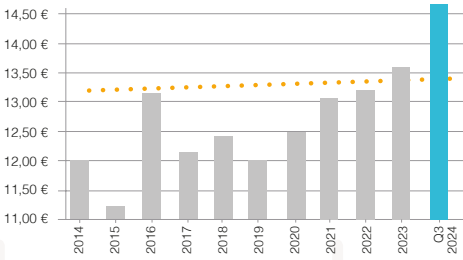
» Die Leerstandsquote sinkt. Nachdem die Leerstandsquote in den zurückliegenden Betrachtungszeiträumen leicht angestiegen ist, beläuft sich diese zum Ende des 3. Quartals auf 2,54 Prozent. Im direkten Vergleich zum Jahr 2023 sinkt der Leerstand um 0,52 Prozentpunkte. Hauptverantwortlich dafür sind vor allem die zuvor genannten

Großanmietungen, die in der Folge den Leerstand entsprechend reduzieren. Fertiggestellte Neubauflächen können nicht für eine weitere Entspannung des Leerstands sorgen.

Zur PDF-Version des Marktberichtes:

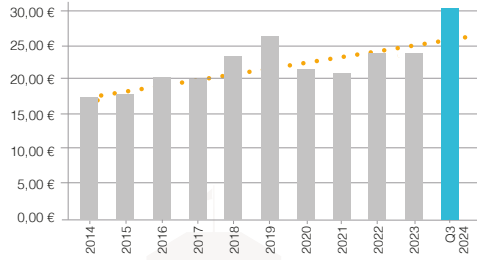


Durchschnittsmieten in EUR/ m².



14,72 €/ m²

Spitzenmieten in EUR/ m².

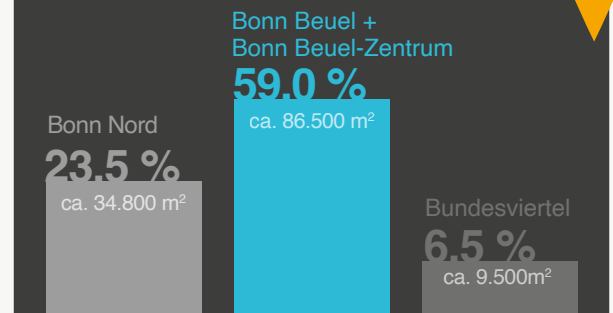


30,24 €/ m²

» Höchst- und Spitzenmiete weiterhin auf Rekordhoch!

Das Mietpreinsniveau steigt auch zu Ende des 3. Quartals weiter an. Die Höchstmiete liegt bei 33,42 EUR/ m² (Ende 2023: 27,00 EUR/ m²) und wurde im Teilmarkt „Bundesviertel“ abgeschlossen. Die Spitzenmiete erfährt indes einen ähnlichen Anstieg und liegt mit 30,24 EUR/ m² ebenfalls oberhalb der 30,00 EUR-Grenze (Ende 2023: 25,00 EUR/ m²). Seit Jahresbeginn entwickelte sich die Durchschnittsmiete von 14,49 EUR/ m² (Ende 2023) um 0,23 EUR auf nun 14,72 EUR/ m². Neben dem gestiegenen Anspruch der Mieter, moderne und nachhaltige Gebäude anzumieten, werden vor allem Flächen angeboten, die aus zuletzt indextierten Mietverträgen und damit verbundenen, höheren Mietpreisvorstellungen der Vermieter resultieren.

Top-Lagen.



Wichtige Abschlüsse

BlmA	Bonn Beuel	60.000 m ²	Bestand
BaFin	Bonn Nord	28.000 m ²	Neubau
Bundesstadt Bonn	Bonn Beuel	26.228 m ²	Bestand

126.797 m² Öffentliche Verwaltung

6.555 m² Information/ Kommunikation

5.780 m² Dienstleistungen

2.354 m² Gesundheitswesen

1.667 m² Beratung

» Gefragteste Branchen.

Einmal mehr ist die Öffentliche Verwaltung Umsatztreiber des Bonner Bürovermietungsmarktes. Dabei sicherten sich die BlmA sowie die Bundesstadt Bonn rund 126.800 m² Mietflächen. Dies entspricht einem Marktanteil von 86,60 Prozent. Die Vermietungsleistung aller anderen Branchen beläuft sich demnach nur noch auf knapp 20.000 m² (Marktanteil: 13,66 Prozent).