LARBIG & MORTAG

Büromarkt Bonn.

1. Quartal 2025

Bonner Bürovermietungsmarkt startet mit verhaltenen Kennzahlen in das Jahr 2025.

Nach dem sehr positiven Gesamtjahr 2024 startet der Bonner Bürovermietungsmarkt mit einer geringen Vermietungsleistung in das neue Jahr. In Summe konnte im ersten Quartal eine Vermietungsleistung von circa 8.229 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche ermittelt werden. Die weiteren Kennzahlen des Vermietungsgeschehens fallen im Vergleich zum Vorjahr z.Zt. deutlich ab. Die größte Einzelvermietung wurde dabei mit knapp 1.700 m² im Bundesviertel realisiert. Das Vermietungsergebnis zeigt die unsererseits thematisierten, ausbleibenden Suchanfragen von Großnutzern und vor allem Nutzern öffentlichen Charakters. Die Öffentliche Verwaltung war in den zurückliegenden Betrachtungszeiträumen die treibenden Kraft und tragende Säule des Bonner Bürovermietungsmarktes. Weiterhin unverändert zeigt sich die Frequenz von Unternehmen mit einer Gesuchgröße bis 500 m². Insgesamt wurden in diesem Größensegment 18 der in Summe 21 Abschlüsse ermittelt. Ausreichend Transaktionen dürfen dem Bonner Vermietungsmarkt daher durchaus zugesprochen werden.

» Fakten

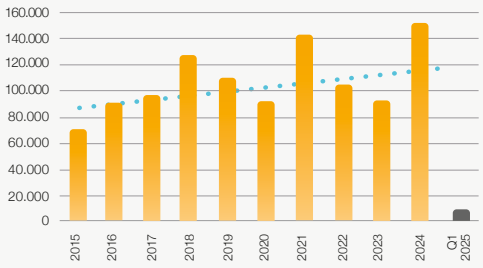
Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	4.094.000 m²
Flächenumsatz	8.229 m²
Leerstand	114.266 m²
Leerstandsquote	2,79 %
Flächen im Bau (ca.)	45.234 m²
Fertigstellungen	keine

Mietpreise:

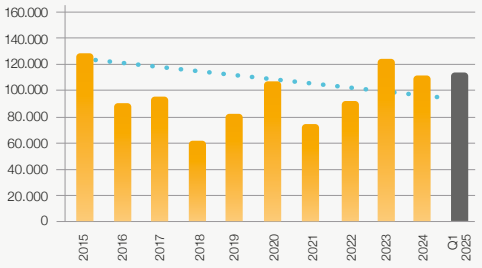
Höchstmiete	21,00 €/m²
Spitzenmiete	20,00 €/m²
Durchschnittsmiete	12,99 €/m²
Nebenkosten-Ø	3,51 €/m2
Laufzeiten	4 Jahre

Vermietungsleistung in m².



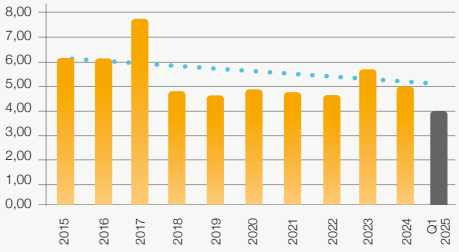
8.229 m²

Leerstand in m².



114.266 m²

Ø - MV-Laufzeit in Jahren.

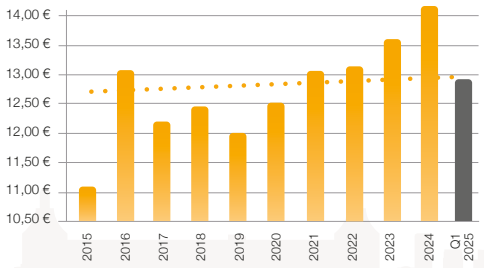


4 Jahre

Größe in m²	m²	Anteil	Anzahl	Spitzenmiete/m²	Höchstmiete/m²	Ø-Miete/m²	NK/ m²	Laufzeit
bis 500	4.546	55,24 %	18	16,50 €	20,00 €	12,32 €	3,45 €	4 Jahre
501-1.000	593	7,21 %	1	11,50 €	11,50 €	11,50 €	4,00 €	6 Jahre
1.001-2.000	3.090	37,55 %	2	19,75 €	21,00 €	19,75 €	3,80 €	7 Jahre
2.001-5.000	-	-	-	-	-	-	-	-
über 5.001	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	**8.229**	**100,00 %**	**21**					

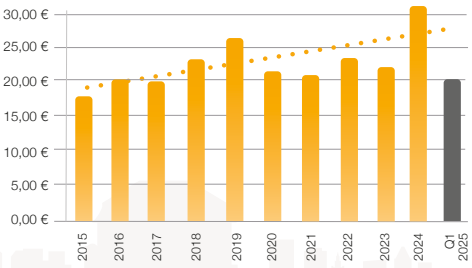
» Die Leerstandsquote bleibt nahezu unverändert. Nachdem die Leerstandsquote in den zurückliegenden Betrachtungszeiträumen wieder leicht gesunken ist, pendelt sich diese nahezu auf dem Wert des Gesamtjahres 2024 (2024: 2,74 Prozent) ein und beläuft sich nach den ersten drei Monaten des Jahres 2025 auf circa 2,79 Prozent. Dies entspricht einem Leerstand von rund 114.266 m². Die Entwicklung des Leerstandes wird hauptsächlich von potenziellen Flächenrückgaben auf dem Büromarkt im Verhältnis zu Neuanmietungen abhängen. Teilmärkte wie beispielsweise der Bonner Bogen bieten aktuell so hohe Vakanzen wie lange nicht mehr. Neue Büroflächenangebote in Form von Neubauprojekten werden dem Markt aktuell nicht zugeführt.

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



12,99 €/ m²

Spitzenmieten in EUR/ m².

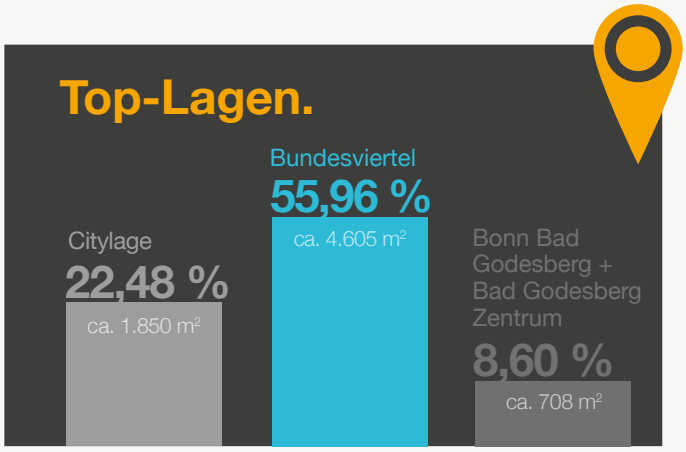


20,00 €/ m²

Zur PDF-Version des Büromarktberichtes 2024:

Höchst-/ und Spitzenmiete mit deutlichem Rückgang!

Das Mietpreisniveau sinkt zu Ende des 1. Quartals um ca. 41 Prozent. Die Höchstmiete liegt bei 21,00 Euro/ m² (Ende 2024: 33,42 Euro/ m²) und wurde im Teilmarkt „Bundesviertel“ abgeschlossen. Die Spitzenmiete erfährt infolgedessen einen ähnlichen Rückgang und liegt mit 20,00 Euro/ m² ebenfalls deutlich unterhalb der 30,00 Euro-Grenze (Ende 2024: 30,50 Euro/ m²). Seit einigen Jahren zeigt sich die Entwicklung der Durchschnittsmiete mit einem stetigen Anstieg. Aber auch in diesem Bereich des Büromarktes ist ein Rückgang von 14,49 Euro/ m² auf nun 12,99 Euro/ m² zu erkennen. Ursächlich für den deutlichen Rückgang sind 13 der insgesamt 21 Anmietungen, deren Mietverträge Mietpreiskennzahlen deutlich unterhalb des Durchschnitts beinhalten. Da es im ersten Quartal keinerlei Abschlüsse oberhalb der 2.000-Grenze abgeschlossen wurden, die meist in höheren Mietpreissegmenten liegen, ist diese Veränderung nicht sonderlich verwunderlich. Flächenangebote mit einem Mietpreis oberhalb der 20,00 Euro-Marke werden derzeit eher zurückhaltend durch die aktiven Interessenten geprüft.



Wichtige Abschlüsse			
Medien und Werbung	Bonn Bundesviertel	1.690 m²	Bestand
Beratung	Bonn Bundesviertel	1.400 m²	Bestand
Gesundheitswesen	Bonn Nord	593 m²	Bestand

Gefragteste Branchen.

Ähnlich wie im 1. Quartal des Vorjahres, hat die Öffentliche Verwaltung auch im 1. Quartal 2025 keine Anmietungen durchgeführt. Im Vorjahr schlossen Öffentliche Nutzer erst im weiteren Jahresverlauf Mietverträge ab. Ob dies auch in 2025 realisiert, werden kann, bleibt, gerade in Zeiten der geopolitischen Unsicherheiten, abzuwarten. Das aktuelle Ranking der gefragtesten Branchen wird vorrangig durch die abgeschlossenen, größten Anmietungen bestimmt.

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 enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Larbig & Mortag übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

larbig-mortag.de

Larbig & Mortag Immobilien Bonn GmbH
Spezialisten für Gewerbeimmobilien
Rabinstraße 1 . 53111 Bonn
T. 0228 90 90 52 52