

# Büromarkt Bonn.

## 3. Quartal 2025



**Viele Abschlüsse - wenig Flächenumsatz.** Nach dem verhaltenen Jahresstart bleibt der Bonner Büovermietungsmarkt auch im 3. Quartal 2025 hinter den Vorjahresergebnissen zurück. In Summe konnte eine Vermietungsleistung von 40.599 m<sup>2</sup> mietvertraglich vereinbarter Bürofläche ermittelt werden. Zum gleichen Zeitpunkt des Rekordjahres 2024 wurden dort bereits 146.420 m<sup>2</sup> Bürofläche vermittelt, was einen Unterschied von rund 72 Prozent bedeutet. Zwar war das Gesamtjahr 2024 in vielen Kennzahlen ein Ausreißer, allerdings liegt die Performance auch deutlich unter den Quartalszahlen aus den Jahren 2022 (81.100 m<sup>2</sup>) und 2023 (81.186 m<sup>2</sup>). Diese aktuellen Aktivitäten zeigen deutlich die Herausforderungen des Bonner Büromarktes, die aus der Abhängigkeit zur Öffentlichen Verwaltung resultieren. Die Öffentliche Verwaltung, mit circa 60 Prozent Marktanteil der Hauptflächenabnehmer der letzten Jahre, agiert bei der Suche nach Büroflächen weiterhin zurückhaltend und gibt vorrangig ältere Bestandsobjekte ab. Die größte Einzelvermietung des Jahres 2025 wurde mit rund 6.500 m<sup>2</sup> im Bundesviertel realisiert. Weiterhin unverändert zeigt sich die Frequenz von Unternehmen mit einer Gesuchsgröße bis 500 m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden in diesem Größensegment 60 der in Summe 76 Abschlüsse ermittelt. Aus diesen vielen Abschlüssen resultiert jedoch nicht der Flächenumsatz, der für höhere Vermietungsleistungen notwendig wäre. Die Großabschlüsse, die eine gleichbleibende Vermietungsleistung - Der Durchschnitt der zurückliegenden 5 Jahre liegt bei circa 117.000 m<sup>2</sup> - zur Folge hätten, bleiben aktuell schlichtweg aus.

### Fakten

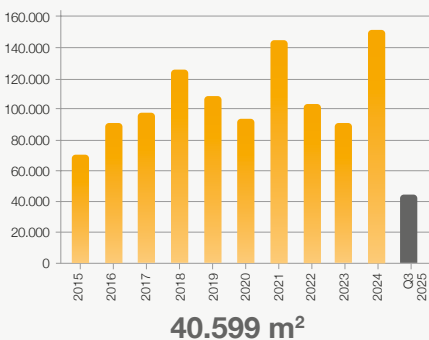
#### Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	4.094.000 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	40.599 m <sup>2</sup>
Leerstand	135.375 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	3,31 %
Flächen im Bau (ca.)	45.234 m <sup>2</sup>
Fertigstellungen	keine

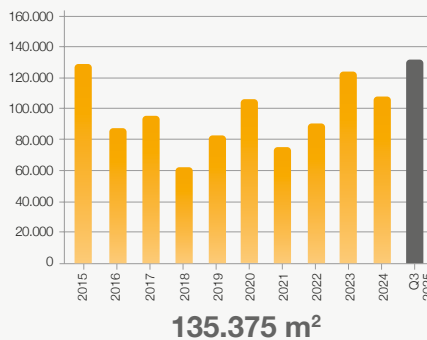
#### Mietpreise:

Höchstmiete	24,75 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	22,76 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	14,94 €/m <sup>2</sup>
Nebenkosten-Ø	3,48 €/m <sup>2</sup>
Laufzeiten	6 Jahre

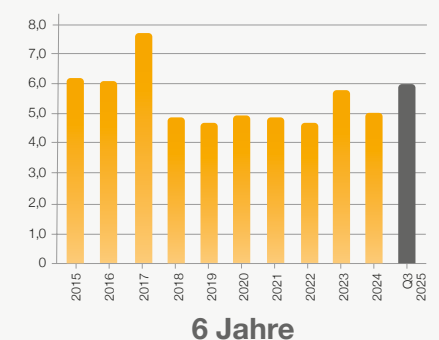
### Vermietungsleistung in m<sup>2</sup>.



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



### Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



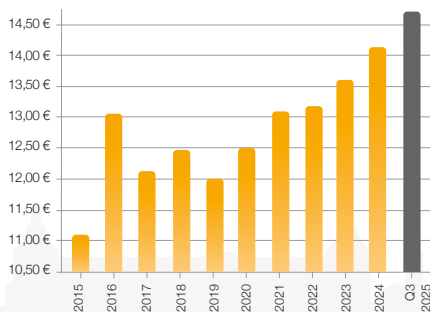
Größe in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Anteil	Anzahl	Spitzenmiete/m <sup>2</sup>	Höchstmiete/m <sup>2</sup>	Ø-Miete/m <sup>2</sup>	NK/ m <sup>2</sup>	Laufzeit
bis 500	12.130	29,88 %	60	20,50 €	21,00 €	14,31 €	3,37 €	5 Jahre
501-1.000	3.726	9,18 %	6	15,95 €	19,50 €	13,58 €	3,56 €	5 Jahre
1.001-2.000	9.400	23,15 %	6	21,54 €	24,75 €	19,88 €	4,08 €	9 Jahre
2.001-5.000	8.825	21,74 %	3	18,60 €	20,00 €	17,18 €	3,83 €	8 Jahre
über 5.001	6.518	16,05 %	1	22,00 €	22,00 €	22,00 €	4,00 €	10 Jahre
<b>Gesamt</b>	<b>40.599</b>	<b>100,00 %</b>	<b>76</b>					



**Die Leerstandsquote steigt an.** Nachdem die Leerstandsquote in den zurückliegenden Betrachtungszeiträumen wieder leicht gesunken ist, steigt diese im Jahresverlauf 2025 merklich an und beläuft sich auf 3,31 Prozent. Zum 1. Halbjahr lag diese noch bei 2,34 Prozent. Aus diesen Werten resultiert ein Leerstand

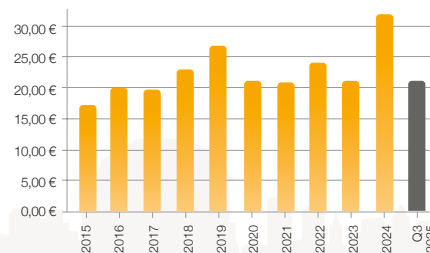
von rund 135.375 m<sup>2</sup>. Dies entspricht dem höchsten Leerstand der zurückliegenden 10 Gesamtjahre. Gerade im bundesweiten Vergleich fällt die Quote allerdings noch sehr moderat aus. Neue Büroflächenangebote in Form von Neubauprojekten werden dem Markt aktuell nur im geringen Maße zugeführt.

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



14,94 €/ m<sup>2</sup>

## Spitzenmieten in €/ m<sup>2</sup>.



22,76 €/ m<sup>2</sup>

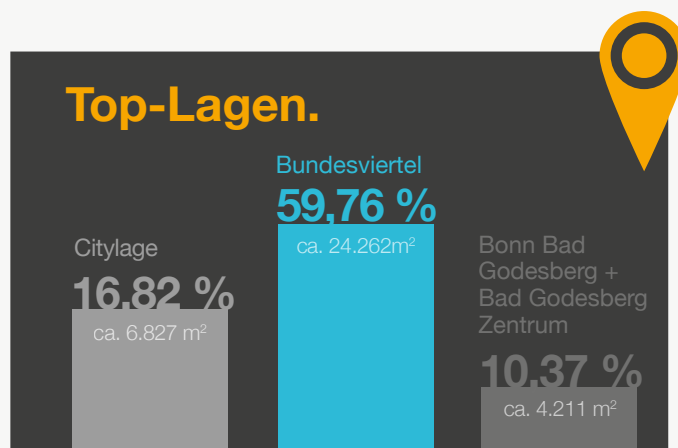
Zur PDF-Version des  
Marktberichtes  
1. Halbjahr 2025:



## Höchst-/ und Spitzenmiete bleiben auf stabilem Niveau!

Nachdem das Mietpreisniveau zum 1. Halbjahr 2025 einen deutlichen Rückgang verspürt hatte, erholen sich die Kennzahlen im Laufe des 3. Quartals. Die Höchstmiete liegt bei 24,75 €/ m<sup>2</sup> (1. Halbjahr 2025: 21,00 €/ m<sup>2</sup>) und wurde im Teilmarkt „Bundesviertel“ abgeschlossen. Die Spitzenmiete legt ebenfalls zu und liegt bei 22,75 €/ m<sup>2</sup>. Beide der Kennzahlen halten sich mit Blick auf die zurückliegende Performance jedoch sehr zurück. Seit einigen Jahren zeigt sich die Entwicklung der Durchschnittsmiete mit einem stetigen Anstieg, erfuhr im bisherigen Jahresverlauf 2025 allerdings auch einen Rückgang. Mehr als 44 Prozent aller Mietvertragsabschlüsse wurden, teilweise deutlich, oberhalb der Durchschnittsmiete abgeschlossen, sodass diese zum 3. Quartal bei 14,94 €/ m<sup>2</sup> liegt und damit einen neuen Höchstwert erreicht hat. Interessant ist hierbei, dass vor allem Unternehmen mit einem

▶ Flächenbedarf ab 1.000 m<sup>2</sup> Anmietungen über der Durchschnittsmiete realisieren.



Wichtige Abschlüsse			
Information/ Kommunikation	Bonn Bundesviertel	6.518 m <sup>2</sup>	Neubau
FSC International	Bonn Bundesviertel	4.630 m <sup>2</sup>	Bestand
BlmA	Duisdorf/ Hardtberg	2.171 m <sup>2</sup>	Bestand

7.823 m<sup>2</sup> Information/ Kommunikation

7.670 m<sup>2</sup> Verbände/ Vereine

6.462 m<sup>2</sup> Beratung

5.134 m<sup>2</sup> Gesundheitswesen

3.672 m<sup>2</sup> Wissenschaft/ Bildung

## » Gefragteste Branchen.

Die Öffentliche Verwaltung agiert weiterhin sehr zurückhaltend, sodass ausschließlich eine Anmietung erfasst werden konnte. In den zurückliegenden Jahren waren Öffentliche Nutzer vor allem in der zweiten Jahreshälfte sehr aktiv. Diese Bewegungen bleiben bisher aus und neue Anfragen aus dem öffentlichen Bereich sind eher seltener Natur. Das aktuelle Ranking der gefragtesten Branchen wird vorrangig durch die größte Anmietung des Jahres mit rund 6.500 m<sup>2</sup> Bürofläche eines Nutzers aus dem Sektor Information/ Kommunikation bestimmt.