

PRESSEMITTEILUNG

Büromarkt Bonn Gesamtjahr 2025:

Larbig & Mortag: Bonner Bürovermietungsmarkt agierte in 2025 zurückhaltend!

(Bonn, 06.01.2026)

Der Bonner Büroimmobilienmarkt verspürt nach dem Rekordjahr 2024 einen deutlichen Rückgang der Vermietungskennzahlen. Mit einer Vermietungsleistung von lediglich 50.129 m² vermittelter Bürofläche, liegt das Ergebnis damit deutlich unter dem Rekordvolumen des Jahres 2024 (156.959 m²). Insgesamt konnten 90 Mietvertragsabschlüsse ausgewertet werden. Ursache für den Rückgang ist hauptsächlich das Ausbleiben von Großabschlüssen, die die Vorjahresergebnisse getrieben haben - sowie der sehr verhaltenen Nachfrage der Öffentlichen Verwaltung. Der größte Abschluss wurde mit rund 6.518 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche im Bundesviertel realisiert.

Lokale Unternehmen bis 500 m² weiterhin sehr aktiv

Die Marktaktivität wird erneut maßgeblich von kleinteiligen Abschlüssen getragen. 71 der in Summe 90 ermittelten Abschlüsse wurden innerhalb dieses Größensegments realisiert. Insgesamt generierten Nutzer dieser Größe eine Vermietungsleistung von circa 14.651 m² bzw. 29,1 Prozent des Gesamtumsatzes. In den Größensegmenten 500 bis 1.000 m² wurden sechs Anmietungen realisiert (Gesamtjahr 2024: Vier Abschlüsse). In den Größenordnungen von 1.000 bis 2.000 m² konnten sechs Anmietungen und damit doppelt so viele Deals wie im Vorjahr abgeschlossen werden. Deals oberhalb der 5.000 m² - Marke wurden durch die größte Anmietung des Gesamtjahres lediglich einmal durchgeführt. Dies ist auch der Hauptgrund für das schwache Vermietungsergebnis.

Mietpreisniveau: Rückgang im Bereich der Höchst- und Spitzenmieten

Die Spitzenmiete liegt zum Abschluss des Gesamtjahres bei 23,25 €/m² und unterschreitet den Vorjahreswert von 30,50 €/m² um 23,77 Prozent. Die erzielte Höchstmiete beträgt 24,75 €/m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Höchstmiete von 33,42 €/m² aus 2024. Die Durchschnittsmiete bewegt sich mit 14,59 €/m² nahezu auf Vorjahresniveau. Dies spricht in der Folge dafür, dass in Betrachtung aller Anmietungen die Objektqualität weiterhin ansteigt.

Teilmarktanalyse: Das Bundesviertel ist die gefragteste Lage

Im Bundesviertel wurden rund 26.156 m² Büroflächen mietvertraglich vereinbart. Dies entspricht einem Marktanteil von etwa 52,18 Prozent. Dies zeigt weiterhin die hohe Priorität des Teilmarktes

bei suchenden Unternehmen. Vorwiegend profitiert das Bundesviertel von der geografischen Lage innerhalb Bonns sowie der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV. Diese Kriterien haben sich in den zurückliegenden Zeiträumen bei den Nutzern als hohe Prioritäten entwickelt. Die City-Lage, bestehend aus Zentrum, Südstadt, Nordstadt und Weststadt, erreicht 11.577 m² bzw. knapp 23,0 Prozent. Die Teilmärkte Bad Godesberg sowie Bad Godesberg Zentrum bildet mit 5.071 m² vermittelter Bürofläche das Schlusslicht des Lage-Rankings.

Branchenauswertung: Öffentliche Verwaltung nahezu nicht aktiv

Die in Bonn traditionell starke Öffentliche Verwaltung spielte innerhalb des Jahres 2025 eine deutlich untergeordnete Rolle. Für das Gesamtjahr 2025 konnte lediglich eine Vermietungsleistung von 6.518 m² vermittelter Bürofläche ermittelt werden. Zwar werden derzeit an einigen Stellen intensive Anmietungsgespräche geführt, allerdings bleibt die hohe Nachfrage der zurückliegenden Jahre und die damit einhergehenden Großanmietungen weiterhin aus. In Bezug auf die Nachfrage fiel im Jahresverlauf 2025 merkbar auf, dass es keine Branche mit der eindeutig höchsten Frequenz bzw. Vermietungsleistung gab. Stattdessen wurden insbesondere die größeren Einzelanmietungen in verschiedenen Bereichen durchgeführt, das für eine grundsätzliche Stärke des Marktes spricht. Die höchsten Flächentransaktionen konnten dabei durch Nachfrager der Branche „Vereine/Verbände“ mit rund 9.415 m² mietvertraglich vereinbarter Fläche realisiert werden. Dies entspricht einem Marktanteil von knapp 19,0 Prozent.

Leerstandsquote steigt spürbar an

Die Leerstandsquote beläuft sich zum Ablauf des Gesamtjahres 2025 auf fast 3,60 Prozent (147.094 m²) und erreicht damit den höchsten Stand seit 2014 (3,89 Prozent). Hauptverantwortlich für diese Entwicklung ist die Rückgabe einiger älterer Bestandsflächen, vorwiegend durch Öffentliche Nutzer. Einige dieser Objekte tun sich im Zuge der Neuvermietung aufgrund des Alters sowie der Lage recht schwer, da die Anforderungen potenzieller Nutzer nicht oder nicht ganz erfüllt werden können. Diese Objekte, meist Bürohäuser aus mit den Baujahren aus den 80er, 90er Jahren zählen zu den Verlierern des Marktes. Für viele dieser Assets muss ein Konzept zur Drittverwendbarkeit entwickelt werden. Es wird auch weiterhin Flächenrückgaben auf Grund Verkleinerungen geben, die eine Erhöhung des Leerstandes zur Folge haben. Bei diesen Objekten handelt es sich oftmals um ältere Bestandsgebäude. Zeitgleich fehlt es dem Büromarkt zukünftig an adäquaten Neubaumöglichkeiten, da sich genau eben diese Nutzer im Zuge der Flächenreduzierungen moderne Mietobjekte sichern. Im bundesweiten Vergleich ist die Leerstandsquote allerdings weiterhin als moderat zu beschreiben.

Ausblick 2026

Ist 2025 das neue „Normal“? Der Markt außerhalb des Sektors der Öffentlichen Verwaltung zeigt sich insgesamt stabil. Dies wird durch die Anzahl der registrierten Mietvertragsabschlüsse bestätigt. Die hohen Vermietungsergebnisse der Vorjahre sind jedoch ohne diesen wesentlichen Bestandteil des Vermietungsgeschehens nicht erreichbar, sodass die Attraktivität des Gesamtmarktes weiterhin maßgeblich von diesem Marktteilnehmer abhängt. Mehrere Großgesuche, deren Anfragen noch aus der Zeit vor den Krisenjahren stammen, sind weiterhin aktiv und könnten voraussichtlich im Laufe des Jahres 2026 zum Abschluss kommen. Diese Abschlüsse würden einen signifikanten Einfluss auf die Gesamtperformance des Marktes haben. Darüber hinaus existieren vereinzelt Großgesuche aus der freien Wirtschaft, die dem Markt ebenfalls relevante Impulse verleihen können. Die Leerstandsquote weist zunehmend moderne Flächenqualitäten auf und bietet suchenden Unternehmen attraktivere Optionen, in der Regel jedoch zu höheren Mietpreisen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass Objekte älterer Baujahre länger oder dauerhaft leerstehend bleiben. Insgesamt ist die Marktgrundlage weiterhin intakt. Um jedoch Ergebnisse auf dem Niveau der vergangenen Jahre zu erzielen, ist eine Rückkehr der bisherigen umsatzstarken Marktakteure erforderlich. Lässt sich dies nicht umsetzen, können Vermietungsleistungen wie im Jahr 2025 auch in den kommenden Jahren zur Normalität werden.

Zu Larbig & Mortag Immobilien:

Larbig & Mortag, Partner der NAI Partners Germany, wurde 2008 von Markus Larbig und Uwe Mortag als unabhängiges Gewerbemaklerunternehmen gegründet. Anfang 2018 startete die seit 2013 bestehende Bonner Niederlassung das Geschäftsjahr 2018 unter Führung des Geschäftsführers Hendrik Heßlenberg als Larbig & Mortag Immobilien Bonn GmbH. Aktuell beschäftigt Larbig & Mortag Immobilien 27 Mitarbeiter im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Bürovermietung, im gewerblichen Investment und in der Ladenvermietung in B-Lagen. Der Bereich Research unterstützt darüber hinaus diese Bereiche mit fundiertem Zahlenmaterial. So können die Berater, Dienstleistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Büroimmobilie anbieten. Von der Marktanalyse, Immobilienbewertung über Vermarktungskonzepte für Bestandsgebäude und Neubauprojekte (Vermietung und Verkauf). Der Fachbereich Eigentümerservice komplettiert das Dienstleistungsangebot. Seit mehr als 15 Jahren vertrauen die Kunden auf die Marktdurchdringung, die innovative und zielgerichtete Beratung sowie auf die persönliche und nachhaltige Betreuung von Larbig & Mortag. Als lokaler und unabhängiger Marktteilnehmer zählt Larbig & Mortag Immobilien zu den führenden Büroimmobilienberatern im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Eine überregionale und internationale Kooperation mit dem Netzwerk NAI Partners Germany bindet Larbig & Mortag als regionalen Spezialisten in ein Netzwerk mit mehreren deutschen, aber auch europäischen und weltweiten Standorten ein.

Abdruck honorarfrei

Ihr Ansprechpartner:

Larbig & Mortag Immobilien Bonn GmbH
Herr Hendrik Heßlenberg
Tel.: 0228-90 90 52 52
Fax: 0228-90 90 52 99
hesslenberg@larbig-mortag.de