

Büromarkt Bonn.

1. Quartal 2026

» Bonner Bürovermietungsmarkt agiert sehr zurückhaltend.

Nach dem bereits ernüchternden Gesamtjahr 2025, startet der Bonner Bürovermietungsmarkt sehr verhalten in das Jahr 2026. In Summe konnte in den ersten drei Monaten eine Vermietungsleistung von circa 4.842 m² mietvertraglich vereinbarter Bürofläche ermittelt werden. Im Vergleich zum selben Betrachtungszeitraum des Vorjahres bedeutet dies einen Rückgang von rund 41,16 Prozent (Q1 2025: 8.229 m²). Die größte Einzelvermietung wurde mit rund 764 m² durch einen Mieter aus dem Gesundheitswesen realisiert. Das Vermietungsergebnis zeigt vermehrt die bereits thematisierten, ausbleibenden Suchanfragen von Großnutzern und vor allem Nutzern öffentlichen Charakters, die das Vermietungsgeschehen in der Vergangenheit prägten. Weiterhin agieren mittelständische Unternehmen aufgrund der geopolitischen Herausforderungen und den damit verbundenen Unsicherheiten sowie eine fehlende Planbarkeit sehr zurückhaltend. Infolgedessen konnte im 1. Quartal 2026 keine Anmietung oberhalb der 1.000 m²-Marke analysiert werden. Die gefühlte Temperatur gibt diese Vermietungsleistung indes nicht wieder. Die Neuanfragesituation gerade im Bereich bis 1.000 m² ist sehr stabil und viele Nutzer sind auf dem Markt aktiv. Die Prozesse bis zum Mietvertragsabschluss sind jedoch weiterhin sehr zäh und langwierig. Dass im 1. Quartal 2026 kein Mietvertragsabschluss oberhalb der 1.000 m²-Grenze abgeschlossen wurde, setzt ein negatives Ausrufezeichen.

» Fakten

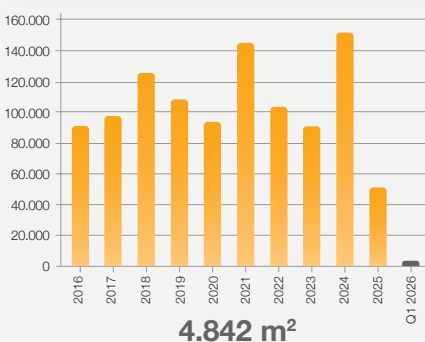
Flächen:

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Gesamtbestand (ca.) | 4.100.000 m ² |
| Flächenumsatz | 4.842 m ² |
| Leerstand | 152.027 m ² |
| Leerstandsquote | 3,71 % |
| Flächen im Bau (ca.) | 93.800 m ² |
| Fertigstellungen | keine |

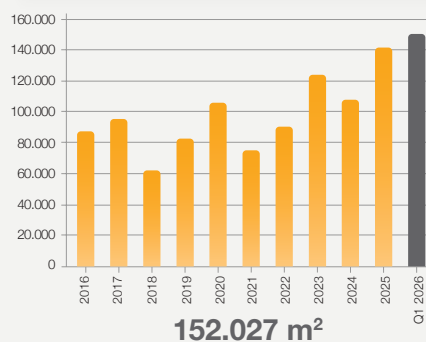
Mietpreise:

| | |
|--------------------|------------------------|
| Höchstmiete | 20,35 €/m ² |
| Spitzenmiete | 19,90 €/m ² |
| Durchschnittsmiete | 16,15 €/m ² |
| Nebenkosten-Ø | 3,60 €/m ² |
| Laufzeiten | 5 Jahre |

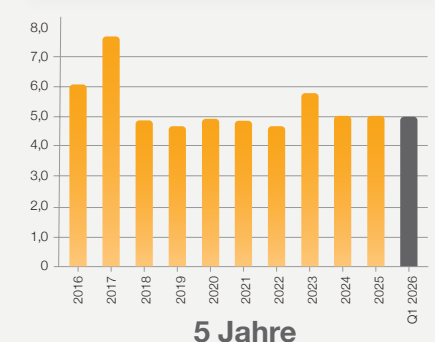
Vermietungsleistung in m².



Leerstand in m².



Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



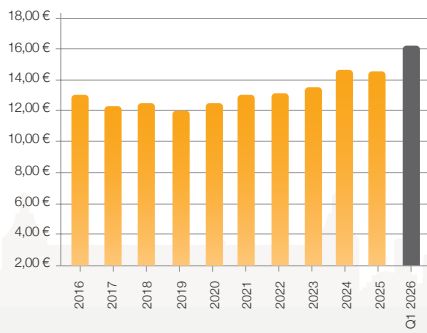
| Größe in m ² | m ² | Anteil | Anzahl | Spitzenmiete/m ² | Höchstmiete/m ² | Ø-Miete/m ² | NK/m ² | Laufzeit |
|-------------------------|----------------|-----------------|-----------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|----------|
| bis 500 | 3.547 | 73,26 % | 19 | 19,67 € | 20,35 € | 16,24 € | 3,60 € | 5 Jahre |
| 501-1.000 | 1.295 | 26,74 % | 2 | 15,29 € | 19,67 € | 15,29 € | 3,63 € | 13 Jahre |
| 1.001-2.000 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.001-5.000 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| über 5.001 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gesamt | 4.842 | 100,00 % | 21 | | | | | |

» Die Leerstandsquote steigt weiter an.

Die Leerstandsquote hält den zuletzt analysierten Trend bei und steigt auch zum Jahresstart weiter an. Zu Ende des 1. Quartals 2026 beläuft sich die Leerstandsquote auf 3,71 Prozent. Dies entspricht einem Leerstand von 152.027 m² und das Niveau erreicht, unter Berücksichtigung der Gesamtjahresergebnisse, damit den höchsten Stand seit 2014 (3,89 Prozent). Der Anstieg des Leerstandes ist auf eine vermehrte Flächenrückgabe vorwiegend älterer Bestandsobjekte zurückzuführen. Diese können unter

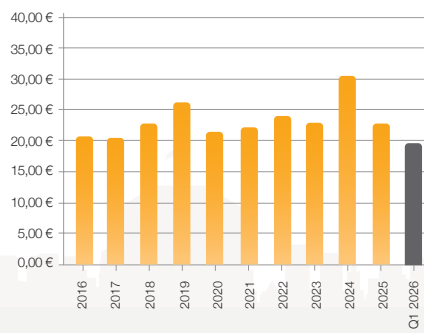
Berücksichtigung der Suchkriterien potenzieller Nutzer kurzfristig nicht vermietet werden und oftmals werden Drittverwendbarkeiten, wie kleinteiliges Wohnen oder Beherbergung als alternative Nutzung geprüft. Auch Leerstände modernerer Bürobauten erfahren zurzeit eine deutlich längere Vermarktungsdauer. Dies ist deutlich an der ausbleibenden Anfragesituation von Großgesuchen zu begründen. Im deutschlandweiten Vergleich ist die Leerstandsquote der Bundesstadt Bonn allerdings weiterhin als moderat zu beschreiben, wengleich der Anstieg der vergangenen Jahre sehr deutlich ausfällt.

Durchschnittsmieten in €/m².



16,15 €/m²

Spitzenmieten in €/m².



19,90 €/m²

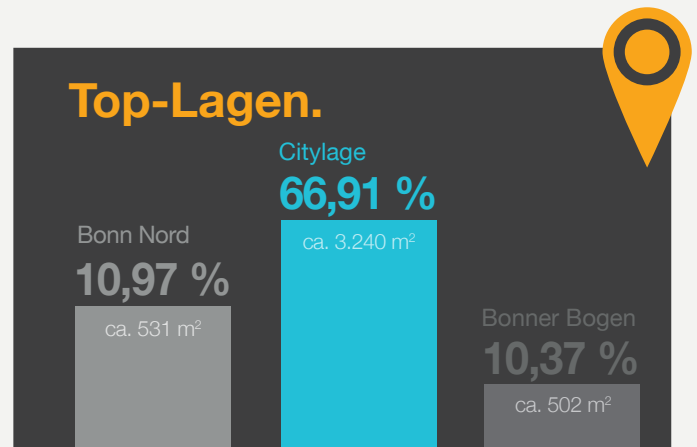
Zur PDF-Version des
Marktberichtes 2025:



Höchst-/ und Spitzenmiete weiterhin rückläufig – Durchschnittsmiete steigt.

Die Höchstmiete des 1. Quartals 2026 liegt bei 20,35 €/m² (Ende 2025: 24,75 €/m²) und wurde im Objekt Reuterstraße 122 abgeschlossen. Die Spitzenmiete ist ebenfalls rückläufig und liegt mit 19,90 €/m² deutlich unterhalb der Kennzahl des Vorjahres (Ende 2025: 23,75 €/m²). Einzig die Durchschnittsmiete schließt an die eigene, positive Entwicklung der zurückliegenden Jahre an und macht einen deutlichen Sprung nach oben. Demnach beläuft sich die Durchschnittsmiete auf 16,15 €/m² und liegt damit 1,66 €/m² oberhalb des Durchschnitts zu Ende 2025 (14,49 €/m²). 12 der 20 ermittelten Abschlüsse wurden dabei über der 15,00-Euro-Marke abgeschlossen. Die Entwicklung der Durchschnittsmiete zeigt einmal mehr die Präferenz von Suchenden an modernen Büroflächen.

Top-Lagen.



| Wichtige Abschlüsse | | | |
|---------------------|---------------|--------------------|-----------------|
| Gesundheitswesen | Bonn Südstadt | 764 m ² | Revitalisierung |
| Dienstleistungen | Bonn Nord | 531 m ² | Bestand |

1.693 m² Gesundheitswesen

1.353 m² Dienstleistungen

441 m² Verbände/Vereine

354 m² Beratung

277 m² Immobilienbranche

Gefragteste Branchen.

Aufgrund ausbleibender Mietvertragsabschlüsse oberhalb einer Flächengröße von 1.000 m², konnten sich Nutzer aus dem Gesundheitswesen mit fünf Abschlüssen und circa 1.693 m² den größten Marktanteil mietvertraglich sichern. Unternehmen aus dem Bereich Dienstleistung konnten in Summe circa 1.353 m² anmieten. Alle weiteren Branchen agierten äußerst zurückhaltend. Ebenso bleiben Abschlüsse Öffentlicher Nutzer weiterhin aus. Von einer Veränderung ist dabei, bis auf Einmaleffekte, nicht auszugehen.