

## PRESSEMITTEILUNG

Büromarkt Bonn 3. Quartal 2023:

### **Bonner Bürovermietungsmarkt durch Großanmietung im Soll!**

(Bonn, 06.10.2023)

**Zu Ende des 3. Quartals kann der Bonner Bürovermietungsmarkt, vor allem unter Berücksichtigung der aktuellen Gesamtsituation des Immobilienmarktes, eine positive Vermietungsleistung vorweisen. Das von Larbig & Mortag Immobilien Bonn, exklusiver Partner der NAI apollo group, ermittelte Ergebnis beläuft sich auf rund 81.186 m<sup>2</sup> neu angemieteter Bürofläche und liegt damit auf Vorjahresniveau. Die Leerstandsquote erfährt einen leichten Anstieg. Die Mieten zeigen sich weiterhin äußerst stabil.**

Insgesamt konnte im 3. Quartal 2023 eine Vermietungsleistung von circa 81.186 m<sup>2</sup> Bürofläche erfasst werden (3. Quartal 2022: 81.100 m<sup>2</sup>). Hauptverantwortlich für dieses aussagekräftiges Zwischenergebnis ist die Großanmietung des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt e.V. PT mit rund 43.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, die allein einen Marktanteil von rund 53,0 Prozent an der gesamten Vermietungsleistung ausmacht. Trotz des sehr guten Ergebnisses zum Ende des 3. Quartals, sind die Marktbewegungen auch kritisch zu hinterfragen. Weiterhin werden neue Flächengesuche nur zurückhaltend angestoßen und Entscheidungen oftmals und zeitlich lange aufgeschoben. Sollte die Sicherheit in der Entscheidungsfindung in den Reihen der suchenden Unternehmen nicht zurückkehren und sich die Situation somit nicht ändern, fehlt es dem Markt an aktiven Gesuchen und letztendlich an Flächenumsatz in den kommenden Monaten.

In Summe konnten bisher 58 Mietvertragsabschlüsse ermittelt werden. Quantitativ sind dabei Unternehmen in der Größenordnung bis 500 m<sup>2</sup> Bürofläche weiterhin überaus aktiv. So konnten Nutzer dieser Größenordnung 47 Mietverträge final abschließen. Dies entspricht einem Marktanteil von rund 81,0 Prozent (Bürofläche: circa 8.026 m<sup>2</sup>). Im Hinblick auf die Vermietungsleistung sind die Großanmietungen aber weiterhin Umsatztreiber -die größte Einzelanmietung fand im Teilmarkt Bonn Nord statt. Als weiterer Großabschluss konnte bereits im 1. Halbjahr eine Anmietung der BI mA

für zwei Öffentliche Nutzer im Bundesviertel mit rund 15.530 m<sup>2</sup> in der Neubauentwicklung „Neuer Kanzlerplatz“ ermittelt werden.

Neben den zuvor genannten Kennzahlen zeigt sich das Mietpreisniveau der Beethovenstadt indes weiterhin stabil. Die Durchschnittsmiete entwickelt sich, wie bereits in den Vorjahren mit circa 13,74 EUR/ m<sup>2</sup> (Ende 2022: 13.18 EUR/ m<sup>2</sup>) weiter aufwärts und befindet sich auf dem bisher höchsten Niveau. Die Höchst- und Spitzenmieten bleiben weiterhin konstant. Die Höchstmiete wurde in einer Liegenschaft im Bundesviertel mit 27,00 EUR/ m<sup>2</sup> abgeschlossen und die Spitzenmiete mit 25,00 EUR/ m<sup>2</sup> resultiert aus Abschlüssen in den Teilmärkten Bundesviertel und Bonner Bogen. Das Mietpreisniveau spiegelt auch die Suchkriterien der auf dem Markt aktiven Unternehmen wider, die den Fokus auf eine moderne Objektqualität setzen. Die daraus resultierenden, höheren Mieten, führen zu einem Anstieg der Kennzahlen.

Die in den vergangenen Jahren immer mehr unter Druck geratene Leerstandsquote erholt sich etwas und beläuft sich derzeit auf 2,60 Prozent. Dies entspricht einem Leerstand i.H.v. knapp 105.000 m<sup>2</sup>. Neben Bestandsobjekten stehen dem Markt weiterhin auch Neubauf Flächen mit kurzfristiger Bezugsmöglichkeit zur Verfügung, die im Laufe des Jahres fertiggestellt wurden. Dass suchende Unternehmen in der Objektauswahl aktuell zwischen mehreren modernen Flächen entscheiden können, hat es in den zurückliegenden Jahren nur selten gegeben. Diese Vakanzen sind hauptsächlich für den moderaten Anstieg der immer noch kritischen Leerstandsquote verantwortlich.

Mit Blick auf die präferierten Teilmärkte Bonns belegt aufgrund der zuvor genannten Großanmietung der Bereich „Bonn Nord“ zum Ende des 3. Quartals 2023 mit einer Vermietungsleistung von circa 44.616 m<sup>2</sup> Bürofläche (Marktanteil: 54,96 Prozent) mit deutlichem Abstand den 1. Rang des Lagerankings. Auf Platz zwei befindet sich der üblicherweise beliebteste Teilmarkt „Bundesviertel“. Der Marktanteil beläuft sich bei einer Vermietungsleistung von rund 15.856 m<sup>2</sup> auf 19,33 Prozent. Der Teilmarkt Bad Godesberg belegt in Kombination mit dem Godesberger Zentrum mit 5.280 m<sup>2</sup> vermittelter Bürofläche (6,50 Prozent) den dritten Rang.

Die Experten von Larbig & Mortag Immobilien gehen weiterhin von einem Gesamtjahresumsatz des Bonner Büromarktes von rund 90.000-100.000 m<sup>2</sup> vermittelter Bürofläche aus. Dieses Ergebnis läge zwar deutlich unter dem 5 Jahresdurchschnitt (circa 115.000 m<sup>2</sup>), allerdings wäre dies aufgrund der Gesamtsituation auf dem Immobilienmarkt durchaus als positiv zu bewerten.

## Marktzahlen im Überblick 3.Quartal 2023:

	3.Quartal 2023	3.Quartal 2022
Flächenumsatz:	81.186 m <sup>2</sup>	81.100 m <sup>2</sup>
Leerstand:	105.000	94.400 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote:	2,60%	2,35 %
Höchstmiete:	27,00€/ m <sup>2</sup>	31,66 €/ m <sup>2</sup>
Spitzenmiete:	25,00€/ m <sup>2</sup>	22,30 €/ m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete:	13,74€/ m <sup>2</sup>	13,13 €/ m <sup>2</sup>

## **Zu Larbig & Mortag Immobilien:**

Larbig & Mortag, Partner der NAI apollo group, 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 35 Mitarbeiter im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Büovermietung, 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 12 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 apollo group 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: 0221-90 90 52 99  
hesslenberg@larbig-mortag.de