

## PRESSEMITTEILUNG

Büromarkt Bonn Gesamtjahr 2023:

**Bonner Bürovermietungsmarkt steht durch eine Großanmietung solide dar.**

(Bonn, 05.01.2024)

**Auch im Jahr 2023 präsentierte sich der Bonner Bürovermietungsmarkt vor allem aufgrund eines Großabschlusses solide, wenngleich die Gesamtauswirkungen der Wirtschaftsentwicklung auf die Büromärkte auch auf dem in den vergangenen Jahren krisenresistenten Markt in Bonn zu spüren sind. Das Bonner Team von Larbig & Mortag Immobilien ermittelte eine Gesamtvermietungsleistung von 91.286 m<sup>2</sup> Bürofläche. Projektentwicklungen werden derweil nicht weiter angestoßen – die im Bau befindlichen Flächen sind so gering wie seit 2017 nicht mehr.**

### **Das Vermietungsgeschehen**

Im Jahr 2023 konnten die Gewerbespezialisten von Larbig und Mortag Immobilien, exklusiver Partner der NAI apollo group, insgesamt 83 Vermietungen (2022: 88 Abschlüsse) auf dem Bonner Büromarkt ermitteln und analysieren. 67 dieser Mietvertragsabschlüsse wurden durch Unternehmen in der Größenordnung bis ca. 500 m<sup>2</sup> finalisiert. Dabei konnten lediglich zwei Abschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> gezählt werden. Die größte Einzelvermietung des Jahres 2023 wurde durch den Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt e.V. PT mit rund 43.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Teilmarkt Bonn-Nord mietvertraglich vereinbart. Trotz dieser für den Bonner Büromarkt sehr hohen Vermietungsleistung wurden circa 10.250 m<sup>2</sup> weniger Flächen vermietet als im Vorjahr (2022: 101.536 m<sup>2</sup>). Die weitere Performance des Marktes im Schatten der Großanmietung war indes zäh und zurückhaltend – allein der Großabschluss hat einen Marktanteil von rund 47,0 Prozent.

### **Öffentliche Verwaltung nicht mehr stärkster Flächenabnehmer**

Anders als in den Vorjahren war die Branche „Vereine/Verbände“ mit rund 45.334 m<sup>2</sup> angemieteter Bürofläche die gefragteste Branche. Dies liegt vor allem an der o.g. Großanmietung, die bereits rund 95,0 Prozent dieser Vermietungsleistung ausmacht. Allerdings ist vor allem die Zurückhaltung der Öffentlichen Verwaltung bei der Neuvermietung von Büroflächen auf dem Bürovermietungsmarkt deutlich zu erkennen. Öffentliche Nutzer waren traditionell der größte Flächenabnehmer des Bonner Büromarktes. Im Jahr 2023 wurden lediglich circa 18.116 m<sup>2</sup> Büroflächen (Marktanteil: 19,85 Prozent) mietvertraglich vereinbart. Gerade in den Flächengrößen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> bis 3.000 m<sup>2</sup> fehlen die

Mietvertragsabschlüsse der Öffentlichen. Zum Vergleich: In 2022 haben Öffentliche Nutzer rund 58.000 m<sup>2</sup> Bürofläche bei einem Marktanteil in Höhe von 57,14 Prozent angemietet.

## **Leerstandsquote legt zu**

Die in Bonn seit einigen Jahren stets sehr geringe Leerstandsquote steigt im Laufe des Jahres 2023 merklich an und beläuft sich derzeit auf 3,06 Prozent. Somit liegt die Leerstandsquote seit dem Jahr 2015 erstmalig wieder oberhalb der 3,0-Prozent-Marke. Demnach stehen dem Bonner Büovermietungsmarkt derzeit circa 125.320 m<sup>2</sup> Bürofläche zur Verfügung. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Anstieg in Höhe von 0,86 Prozentpunkten. Hauptverantwortlich für diese Entwicklung ist die Rückgabe einiger Bestandsflächen, vorwiegend durch Öffentliche Nutzer, sowie fertiggestellte aber noch nicht voll vermietete Neubauprojekte. Vor allem letztere wurden in den zurückliegenden Jahren fast ausnahmslos vor Fertigstellung voll vermietet. Die zuletzt nur sehr verhaltene Nachfrage suchender sorgt folglich für leerstehende Flächen innerhalb dieser Objekte und einem daraus resultierenden Anstieg der Leerstandsquote. Spannend bleibt die Frage nach der künftigen Entwicklung der Leerstandsquote. Unternehmen, die Ihre Bürosuche wieder anstoßen, präferieren derzeit moderne Büroliegenschaften. Auch, wenn die Leerstandsquote deutlich zugenommen hat, ist diese in der Gesamtbetrachtung des Marktes immer noch als kritisch zu beschreiben – das Vermietungsergebnis aus 2023 entspricht etwas mehr als 70 Prozent der noch zur Verfügung stehenden Büroflächen.

## **Durchschnittsmiete steigt konstant – Höchst-/ und Spitzenmieten verlieren an Niveau**

Die Durchschnittsmiete steigt mit circa 13,55 EUR/ m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0,37 EUR/ m<sup>2</sup> (2022: 13,18 EUR/ m<sup>2</sup>). Damit bestätigt sich auch in zurückhaltenderen Marktsituationen die in den vergangenen Jahren vorhandene Entwicklung der Durchschnittsmiete. Die Anforderungen der Suchenden Unternehmen haben sich in den zurückliegenden Jahren stark verändert, sodass ältere Bestandsgebäude oft nicht mehr einer Vermietung zugeführt werden konnten. Vielmehr wurden jüngere Büroflächen mit einer modernen Gebäudetechnik angemietet, die entsprechend zu höheren Mietpreisen vermietet wurden. Dies führt in der Konsequenz zu einer steigenden Durchschnittsmiete. Auch die Indexierung der Mieten spielt hierbei eine entsprechende Rolle. Neue, auf dem Markt angebotene Flächen, resultieren aus Mietverhältnissen mit indexierten Mietpreisen. Die Höchst-/ und Spitzenmieten geben im Vergleich zum Vorjahr hingegen etwas nach. Die Höchstmiete wurde in einer Liegenschaft im Bundesviertel mit 27,00 EUR/ m<sup>2</sup> abgeschlossen (2022: 31,66 EUR/ m<sup>2</sup>) und die Spitzenmiete mit 23,67 EUR/ m<sup>2</sup> (2022: 24,12 EUR/ m<sup>2</sup>) resultiert aus Abschlüssen in den Teilmärkten Bundesviertel, Bonner Bogen und Nordstadt.

## **Bonn Nord gefragtester Teilmarkt**

In den vergangenen Jahren kannte der Bonner Büovermietungsmarkt lediglich zwei Teilmärkte, wenn es um die Bestimmung der beliebtesten Lagen Bonns ging. Hier wechselten sich das Bundesviertel und die City-Lage im jährlichen Wechselspiel ab. Bedingt durch die Großanmietung des DLR mit rund 43.000 m<sup>2</sup> und einem daraus resultierenden Marktanteil von rund 47,10 Prozent auf der Justus-von-Liebig-Straße, ist die Antwort auf die Frage des gefragtesten Teilmarkts keine große Überraschung. Insgesamt

konnten in Bonn Nord rund 44.616 m<sup>2</sup> Bürofläche mietvertraglich vereinbart werden. Die Differenz von 1.616 m<sup>2</sup> zeigt den Anteil der Großanmietung. Es folgt das Bundesviertel mit circa 15.481 m<sup>2</sup> realisierter Vermietungsleistung.

## **Baugeschehen**

In den zurückliegenden Jahren stand der Bonner Büroimmobilienmarkt in allen Kennzahlen krisenfest dar. Im Jahr 2023 zeigte sich die Multikrise deutlich im Baugeschehen. Es wurden mit rund 102.000 m<sup>2</sup> (2022: 21.600 m<sup>2</sup>) überdurchschnittlich viele Immobilien fertiggestellt, die nunmehr unmittelbaren Einfluss auf die Leerstandsquote haben. Neue Projekte wurden verständlicherweise in den zurückliegenden Monaten nicht angestoßen. Mit nur 50.100 m<sup>2</sup> im Bau befindlicher Fläche, sinkt diese Kennzahl um mehr als 50,0 % im Vergleich zum 5-Jahresdurchschnitt von knapp 108.000 m<sup>2</sup>. Diese Entwicklung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Herausforderungen des Marktes keine Verwunderung – hinzukommen die, im Vergleich zu den Vorjahren, wenigen Mietvertragsabschlüsse in den für Projekten interessanten Größenordnungen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> Mietfläche.

## **Prognose für das Jahr 2024**

Die Spezialisten von Larbig & Mortag Immobilien gehen von einer ähnlichen Vermietungsleistung, vergleichbar zum Jahr 2023 aus. Hintergrund sind ein bis zwei Großgesuche, die den sonst eher schwach performenden Markt in ein positiveres Licht rücken werden. Sofern keiner der Großabschlüsse realisiert werden kann, ist sogar ein Vermietungsergebnis unterhalb von 60.000 m<sup>2</sup> möglich. Wieder einmal wird die Gesamtleistung von Großanmietungen der Öffentlichen Hand abhängig sein – ob diese Nutzergruppe Ihren Flächenbedarf, mit den derzeit herrschenden, politischen Herausforderungen, weiterhin aufrecht hält, kann nur schwer prognostiziert werden. Darüber hinaus ist von einer moderat höheren Nachfrage von mittelständischen Unternehmen auszugehen – diese waren in den vergangenen Jahren aufgrund der vielen Unwägbarkeiten eher defensiv ausgerichtet. Diese Nutzer sind ebenfalls potenzielle Mieter für die ergebnisrelevanten Größensegmente ab 1.000 m<sup>2</sup> und haben vor den Krisen entsprechende Mietvertragsabschlüsse und Flächenabnahmen realisiert. Auch bei dieser Nutzergruppe spielt das Thema Remote Work eine entscheidende Rolle. Nur wenige Nutzer bleiben bei den zu Corona definierten Regelungen – die Büros sollen wieder besucht, benutzt und belebt werden. Aufgrund dieser Gesamtsituation geht Larbig und Mortag für das Jahr 2024 von einer Gesamtvermietungsleistung zwischen 60.000 und 90.000 m<sup>2</sup> aus.

## **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 32 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.

# LARBIG MORTAG

Von der Marktanalyse, Immobilienbewertung über Vermarktungskonzepte für Bestandsgebäude und Neubauprojekte (Vermietung und Verkauf). Der Fachbereich Eigentümerservice komplettiert das Dienstleistungsangebot.

Seit 13 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](mailto:hesslenberg@larbig-mortag.de)