



Marktreport 2022 · Bonn
Büroflächen

BONN



4,0 Mio. m²
Flächenbestand



2,0%
Leerstandsquote



137.000 m²
Flächenumsatz



23,50 EUR/m²
Spitzenmiete



12,80 EUR/m²
Durchschnittsmiete

Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa, IZ Research

Rekordergebnis auf dem Büromarkt

Der Bonner Markt für Büroflächenvermietung entwickelte sich im zweiten Jahr der Corona-Pandemie positiv. So wurde im Jahr 2021 ein Büroflächenumsatz von insgesamt rund 137.000 m² erzielt, womit das Vorjahresergebnis um ca. 44 % übertroffen wurde. Es handelt sich um das höchste bisher in der Bundesstadt erfasste Vermietungsvolumen. Mit mehr als 70.000 m² entfiel über die Hälfte des Gesamtflächenumsatzes auf die öffentliche Verwaltung. Die Universität Bonn war als zweitstärkster Mieter mit über 30.000 m² für rund ein Viertel des Gesamtflächenumsatzes verantwortlich. Zum Gesamtergebnis trugen zwei Großanmietungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (17.700 m² in der Nordstadt und 18.623 m² im Bundesviertel) sowie eine der Universität Bonn (22.000 m² im Zentrum) entscheidend bei.

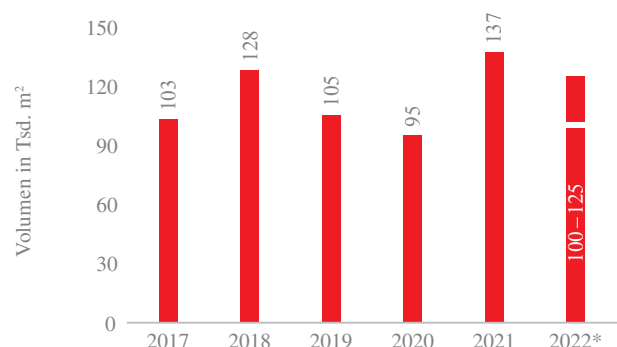
Leerstand nimmt ab

Das Büroflächenangebot wird durch die hohe Nachfrage schnell absorbiert. Nachdem der Büroflächenleerstand in den Jahren 2019 und 2020 leicht zunahm, kam es im Jahr 2021 zu einem Rückgang. Die Leerstandsquote nahm gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Prozentpunkte ab und erreichte wieder die 2-%-Marke. Die eingeschränkte Verfügbarkeit von Büroflächen ist in allen Größenklassen zu spüren, auch im Segment unter 1.000 m². Durch das begrenzte Büroflächenangebot wird eine weitere Zunahme des Vermietungsgeschehens gebremst.

Büroflächenangebot bleibt begrenzt

Im Jahr 2022 wird das aktuell nahezu vollständig vermietete Büroprojekt „Neuer Kanzlerplatz“ von Art-Invest mit einer Bürofläche von rund 66.000 m² fertiggestellt. Insgesamt entstehen im Jahr 2022 voraussichtlich rund 130.000 m² Bürofläche, wovon jedoch bereits über 70 % vorvermietet sind. Da sich weitere Großabschlüsse anbahnen, bleiben Anmietungsmöglichkeiten begrenzt. Die Spitzen- und die Durchschnittsmiete werden das hohe Niveau daher mindestens halten. Trotz des enormen Baugeschehens bleibt die Büroflächenverfügbarkeit gering, weswegen Engel & Völkers Commercial von einem soliden Gesamtumsatz zwischen 100.000 und 125.000 m² im Jahr 2022 ausgeht.

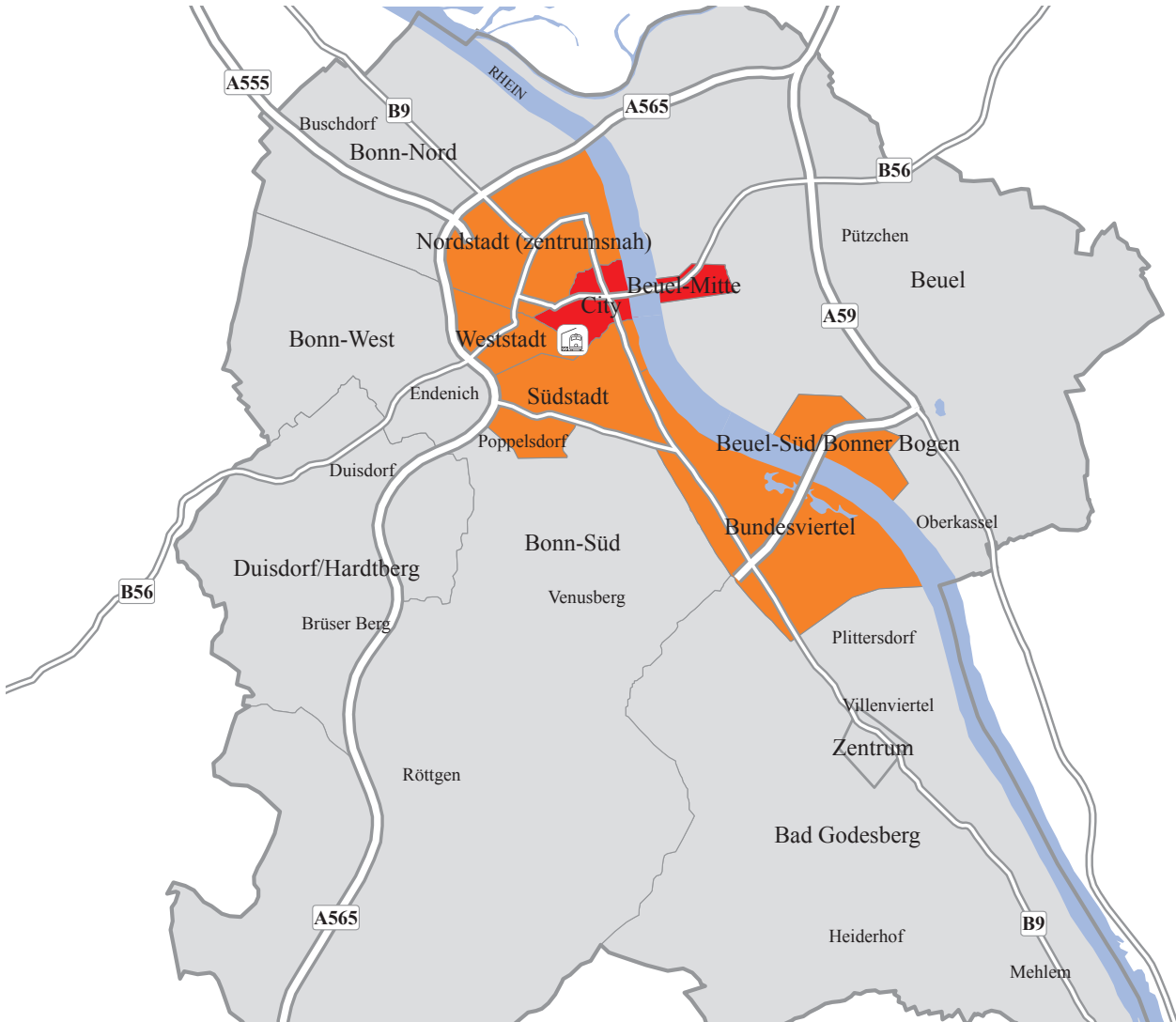
Flächenumsatz



* Prognosespanne

Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

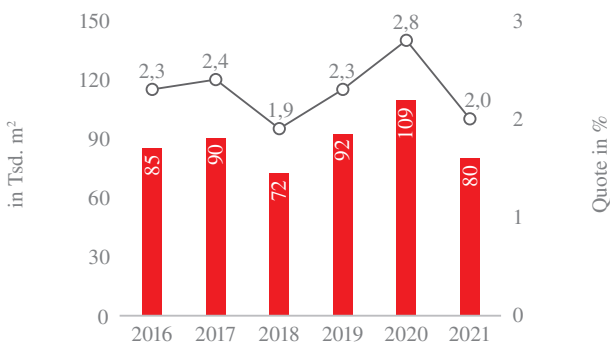
Mietpreise nach Lage (EUR/m²)



© Engel & Völkers Commercial

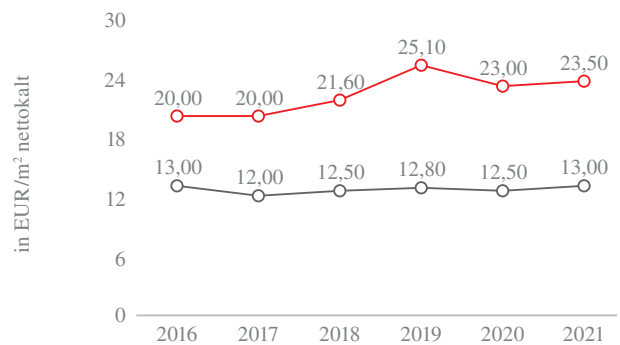
Beuel-Süd/Bonner Bogen 18,00–21,00 EUR/m ²	Südstadt 11,00–15,00 EUR/m ²	Beuel 10,00–12,00 EUR/m ²	Bonn-Süd 9,00–11,00 EUR/m ²	Duisdorf/Hardtberg 7,50–12,00 EUR/m ²
Bundesviertel 12,50–23,00 EUR/m ²	City 12,00–16,00 EUR/m ²	Bonn-West 9,50–16,50 EUR/m ²	Bonn-Nord 7,50–10,00 EUR/m ²	
Weststadt 12,50–16,00 EUR/m ²	Beuel-Mitte 10,00–16,50 EUR/m ²	Nordstadt (zentrumsnah) 9,50–17,00 EUR/m ²	Bad Godesberg 7,00–16,50 EUR/m ²	

Leerstand



■ Leerstand ○ Leerstandsquote
Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

Büromieten



○ Spitzenmiete ○ Durchschnittsmiete
Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2022.

3V-Immobilien GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Kaiserstraße 1c · 53113 Bonn
Tel. +49-(0)228-850 50 90 · BonnCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/bonncommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL