

P R E S S E M I T T E I L U N G

Investmentmarkt Bonn 1. Halbjahr 2025:

Stabilität trotz Unsicherheiten – Lokale Investoren prägen das Marktgeschehen

(Bonn, 02.07.2025)

Der Bonner Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien zeigt sich im ersten Halbjahr 2025 widerstandsfähig und stabil. Mit einem registrierten Transaktionsvolumen von rund 95 Millionen Euro demonstriert der Markt eine beachtliche Beständigkeit im bundesweiten Vergleich. Während viele andere B-Städte spürbare Rückgänge im Transaktionsgeschehen verzeichnen, profitiert Bonn von einer lokal verankerten Käuferstruktur und marktgerechten Objektbewertungen.

Einzelabschlüsse & Teilmarktanalyse

Die größte Transaktion wurde im Neubauprojekt West.Side in Bonn Nord getätigt. Die Büroliegenschaft Westside Ember mit einer Gesamtfläche von rund 9.400 m² wurde durch einen institutionellen Anleger erworben. Larbig & Mortag Immobilien geht von einem Kaufpreis knapp unterhalb der 50.000.000 EUR-Grenze aus. Die Marktaktivität konzentriert sich auf etablierte Teilmärkte wie das Bundesviertel, die Bonner Citylagen sowie ausgewählte Lagen im Norden und Süden der Stadt. Hier zeigt sich eine rege Nachfrage nach opportunistischen Objekten. Vermietete Bestandsliegenschaften oder Neubauten werden aufgrund hohen und schwer kalkulierten Kosten durch die Anleger weiterhin eher gemieden. Hintergrund ist die zurückhaltende Mietpreisentwicklung, die das Neubaugeschehen spürbar blockieren.

Investorenstruktur

Der Markt wird in hohem Maße durch lokale Akteure geprägt. Family Offices, regionale Projektentwickler und vermögende Privatinvestoren stellen die Hauptakteure dar. Institutionelle Investoren treten hingegen weiterhin zurückhaltend oder gar nicht in Erscheinung. Gründe dafür liegen häufig in strengen Ankaufskriterien, etwa in Bezug auf Mindestvertragslaufzeiten, Nachhaltigkeitszertifikate, Renditeerwartungen der Ankäufer oder geforderte Mindestgrößen und geringen Kaufpreisvolumina. Objekte, die diesen

Anforderungen nicht entsprechen, werden vielfach nicht berücksichtigt – unabhängig von Lage oder Qualität.

Transaktionsrahmenbedingungen

Die am Markt erfolgreichen—Transaktionen zeichnen sich durch marktgerechte Preisgestaltung und Flexibilität in der Nutzung aus. Hohe Preisforderungen ohne entsprechende Objektqualität führen nicht zum Transaktionserfolg. „Wer zu teuer anbietet, bleibt auf seinen Verkaufsmandaten sitzen. Volle Verkaufsvitrinen mit zu hohen Kaufpreisen, bringen keinen Umsatz.“ So Hendrik Heßlenberg von Larbig & Mortag aus Bonn. Vorhandene Entwicklungschancen mit Steigerungspotential gelten mittlerweile als Voraussetzung für zügige Investitionsentscheidungen.

Prognose

Für das Gesamtjahr 2025 wird ein Transaktionsvolumen von bis zu 200 Millionen Euro prognostiziert. Dabei wird erwartet, dass sich die Marktaktivität weiterhin auf lokal geprägte Käufergruppen stützt – institutionelle Investoren werden auch weiterhin zurückhaltend agieren. Die hohe Nachfrage nach Objekten in nachhaltigen Lagen dürfte sich fortsetzen, während nicht zertifizierte oder zu ambitioniert bewertete Immobilien keine Chancen am Markt haben werden. Maßgeblich wird sein, ob sich Verkäufer auf die neuen Marktgegebenheiten einlassen oder weiterhin in Erinnerungen der alten Zinslandschaften denken. Die aktuellen Zeiten sind sicherlich nicht romantisch, können aber trotzdem für viele Investoren gewinnbringend sein.

Zur Larbig & Mortag Immobilien GmbH:

Larbig & Mortag, Mitglied bei NAI Partners Germany, wurde 2008 von Markus Larbig und Uwe Mortag als unabhängiges Gewerbemaklerunternehmen gegründet und beschäftigt derzeit 32 Mitarbeiter im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Bürovermietung, im gewerblichen Investment, in der Hallen- und Ladenvermietung. Das hauseigene Research unterstützt darüber hinaus diese Bereiche mit fundiertem Zahlenmaterial. So sind die Berater in der Lage, Dienstleistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Büroimmobilie anzubieten. Von der Marktanalyse und Immobilienbewertung über Vermarktungskonzepte für Bestandsgebäude und Neubauprojekte (Vermietung und Verkauf). Der Fachbereich Vermieter+ komplettiert das Dienstleistungsangebot für Eigentümer. Seit über 17 Jahren vertrauen die Kunden auf die Marktdurchdringung, die moderne, 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