

## Pressemitteilung

Köln, 04.Mai 2026

### **Bonn im Fokus: Der Bonner Immobilienmarkt verzeichnete 2025 insgesamt steigende Investitionen, zeigte sich aber bei Büroimmobilien zurückhaltend.**

**Greif & Contzen Immobilien veröffentlicht einen neuen Marktbericht zum Bonner Büro- und Investmentmarkt. Der Bericht analysiert die bisherige Marktentwicklung und zeigt die weiterhin vorhandenen Potenziale auf.**

In den vergangenen Jahren profitierte der Bonner Immobilienmarkt erheblich von der gesteigerten Flächennachfrage der Öffentlichen Hand. Große Büroneubauten wurden nach Vorvermietung errichtet und verkauft. Weiterhin benötigen verschiedene öffentliche Einrichtungen neue Büroflächen, unter anderem um CO<sub>2</sub> einzusparen und ESG-Vorgaben einzuhalten. Die Gesuche sind allerdings abzählbarer geworden. Großtransaktionen werden somit seltener, die Basis wird von kleineren bis mittelgroßen Deals in etablierten Teilmärkten gebildet.

### **Büromarkt Bonn: Nutzer aus der freien Wirtschaft wurden als Nachfragegruppe wichtiger**

Da der Büroflächenbedarf öffentlicher Einrichtungen deutlich sank, konnte das vergangene Jahr nicht an das Rekordjahr 2024 mit drei Flächenumsätzen in fünfstelliger Größenordnung anschließen. Der Gesamtumsatz ging 2025 auf rund 60.000 m<sup>2</sup> zurück, dies entspricht dem niedrigsten Ergebnis der letzten 15 Jahre. Nachdem die öffentliche Hand in den vorherigen Jahren den Markt mit einer hohen Nachfrage dominierte, sank ihr Marktanteil auf etwa 30 %. Für diese Entwicklung liegen mehrere Gründe vor. Inzwischen wurden viele Flächenbedarfe erfüllt, wegen Homeoffice-Regelungen und Desksharing-Quoten werden weniger Büroräume benötigt und zudem werden verstärkt Lösungen in bestehenden Liegenschaften realisiert.

Bestimmte Marktsegmente entwickelten sich 2025 aber auch positiv: bei den Flächengrößen zwischen 1.001 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup> verdoppelte sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr auf rund 45.000 m<sup>2</sup>. Im Bundesviertel stiegen die Flächenabnahmen um mehr als das Doppelte, so dass dieser Teilmarkt mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes auf sich vereinte.

#### Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)  
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77  
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



## Pressemitteilung

Köln, 04.Mai 2026

Die Quote des Flächenleerstands stieg leicht auf circa 3,5 %. Dieses Niveau ist immer noch gering, gegenüber früheren Jahren haben Nutzer mit kurzfristigem Bedarf inzwischen aber bei den Bestandsflächen eine größere Auswahl. Die Spitzenmiete sank von 25,75 €/m<sup>2</sup> auf 23,50 €/m<sup>2</sup>, notierte damit jedoch noch etwas über dem Niveau von 2023. Die Durchschnittsmiete ging von 18,80 € auf 17,30 € zurück. Die aktuell üblichen Mietpreisspannen können lagespezifisch einer Teilmarktkarte im Bericht entnommen werden.

### **Investmentmarkt: Wohnimmobilien, Top-Bürogebäude, gute Lagen und Entwicklungspotenziale sind gefragt**

Über alle Immobiliensegmente hinweg stiegen die Investments 2025 von rund 1,2 Mrd. € um circa 17 % auf etwa 1,4 Mrd. €. Vor allem bei Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen nahmen die Verkäufe deutlich zu. Der Bonner Wohnungsmarkt zeigte sich weiterhin attraktiv für Eigennutzer, Wohnungsgesellschaften, private und institutionelle Investoren.

Bei Gewerbeimmobilien summierten sich die Kaufpreise zu etwa 149 Mio. €. Unter anderem wurden in Enderich der Büroneubau West.Side Ember sowie innerstädtische Bestandsobjekte veräußert. Weil zu den letzteren mehrere Geschäftshäuser zählten, nahmen die Käufe bei Einzelhandelsimmobilien gegenüber dem Vorjahr zu. Bei Büroimmobilien hingegen war eine deutliche Abnahme zu verzeichnen, nachdem 2024 von einer Großtransaktion mit einem Kaufpreis im dreistelligen Millionenbereich geprägt war. Insgesamt gingen die Investitionen bei Gewerbeimmobilien daher um etwa 35 % zurück.

An den Investmentaktivitäten in diesem Segment lässt sich ein differenziertes Vorgehen der Investoren erkennen und stabile bis steigende Mieteinnahmen stehen dabei besonders im Fokus. Neubauten mit bonitätsstarken Mietern und langen Mietverträgen finden weiterhin Anleger. Bei älteren Bestandsimmobilien ist allerdings im Gegensatz zu früheren Jahren inzwischen eine gute Lage und ein vielversprechendes Entwicklungspotenzial durch Sanierung oder Umnutzung erforderlich, um Kaufinteressenten zu überzeugen.

#### **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)  
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77  
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



## **Pressemitteilung**

Köln, 04.Mai 2026

### **Ausblick: Höherer Büroflächenumsatz und vorsichtige Objektauswahl der Investoren**

Die konjunkturellen Rahmenbedingungen lassen wenige externe Impulse für die Büroflächennachfrage oder den Investmentmarkt erwarten. Mehrere strukturelle Probleme in der deutschen Wirtschaft bestehen fort. Die erhöhten Staatsausgaben werden die Wirtschaftsentwicklung zwar unterstützen, aber die gestiegenen Energiekosten im Zuge des Irankrieges beginnen bereits, das Wirtschaftswachstum zu schmälern und dämpfen die Stimmung in den Unternehmen.

Ungeachtet dessen besteht auf dem Bonner Büromarkt weiterhin eine solide Nachfrage im kleineren bis mittelgroßen Flächensegment. Zudem sind mehrere Großgesuche aktiv, so dass der Flächenumsatz voraussichtlich höher als im vergangenen Jahr ausfallen wird.

Auf dem Investmentmarkt bleibt das Finanzierungsumfeld angespannt. Es ist eher mit steigenden als mit sinkenden Hypothekenzinsen zu rechnen.

Angesichts der Knappheit auf dem Bonner Wohnungsmarkt werden Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser aber gefragt bleiben. Zudem sind Top-Büroneubauten mit sicheren Mieterträgen weiterhin für Kapitalanleger attraktiv. Gegenüber älteren Bürobeständen mit Modernisierungsbedarf in nachrangigen Lagen ist die Skepsis der Investoren allerdings hoch. Hier ist daher noch mit sinkenden Kaufpreisen zu rechnen.

In guten Lagen werden Bestands-Gewerbeimmobilien, die nach einer Sanierung oder Umnutzung deutlich höhere Mieten erzielen können, allerdings darauf spezialisierte Käufer überzeugen können.

#### **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)  
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77  
[presse@greif-contzen.de](mailto:presse@greif-contzen.de) • [www.greif-contzen.de](http://www.greif-contzen.de)



## Pressemitteilung

Köln, 04.Mai 2026

### **Beraten. Bewerten. Vermitteln. Verwalten.**

Die Leistungen der über 100 Spezialisten bei Greif & Contzen decken die gesamte Wertschöpfungskette bei Immobilien ab – von der Marktanalyse und der Beratung bei Projektentwicklungen über die Bewertung, maßgeschneiderte Vermarktungskonzepte und zielgruppengerechte Vermittlung bis hin zur technischen und kaufmännischen Verwaltung. Das gilt für Privatimmobilien ebenso wie für Einzelhandels- und Büroflächen, Industrie- und Logistikflächen, Grundstücke, Investmentobjekte oder auch land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften.

Seit mehr als 45 Jahren vertrauen Eigentümer, Nutzer und Investoren auf das Wissen, die Qualität und die Diskretion von Greif & Contzen. Spezialisiert ist Greif & Contzen auf hochwertige und renditestarke Immobilien in der Großregion Köln | Bonn. Über German Property Partners ist das Unternehmen in ein bundesweites Netzwerk renommierter Immobiliendienstleister mit Sitz in allen Metropolen eingebunden.

Die Entwicklung der Immobilienmärkte analysiert Greif & Contzen in regelmäßig erscheinenden Büro-, Logistik- und Investmentmarktberichten.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Stefan Altmann

Tel: +49 221 937793-312

### **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)  
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77  
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de

