

Anlagemarkt Bonn Investment market Bonn



Foto/Photo: Presseamt der Bundesstadt Bonn

Bonn ist spitze!

Bonn ist mit seiner über 2000jährigen Geschichte eine der ältesten Städte Deutschlands und hat sich in den letzten 20 Jahren zur internationalen Stadt mit derzeit 18 UNO-Sekretariaten und zum Wirtschaftsstandort mit rund 16.000 mittelständischen Unternehmen entwickelt und belegt in der Börsenliga der DAX-Unternehmen den 4. Platz. Neben dem Wissenschaftsfeld ersten Ranges und als Kulturstandort punktet Bonn auch als Konferenzort für internationales Publikum. Die Zukunftsaussichten Bonns lassen eine weiterhin positive Entwicklung erwarten. Dies untermauert auch die Prognose der Entwicklung der Ein-

Bonn is brilliant!

Bonn, the history of which goes back 2000 years, is one of the oldest German cities. In the last 20 years it developed to an international city with 18 UN-secretariats and to a business location with approx. 16,000 medium-sized companies. Among the companies listed in the DAX (German Stock Index) it ranked fourth. Bonn is also advantageous as scientific and cultural centre and as conference center for an international audience. A further positive development is to be expected.

This is also substantiated by the prediction of the population development. By 2030 population shall grow from a current 325,000 up to 362,000 inhabitants. This is an increase of 11.5 %. The direct surroundings will grow up to about 605,000 inhabitants.

The commitment to Bonn has also been confirmed by an INFAS survey, according to which 98% of inhabitants are feeling comfortable in their city.

The property market in the Bonn region is similar to the ones in many other metropolitan areas. Demand is strong and may not be satisfied by the low supply. As in the meantime major investors also discovered Bonn the situation tightened further. With a vacancy quota of less than 3.5% with approx. 3.7 m. m² of office space there is nearly no risk, if you chose the right location. The areas suitable for a highly qualified office use are very limited. The so-called Bundesviertel (former government



Foto / Photo: Presseamt Bundesstadt Bonn

wohnerzahl, die bis 2030 von zur Zeit 325.000 auf rund 362.000 steigen soll. Dies ist ein Plus von 11,5 %. Das unmittelbar zu Bonn gehörende Umfeld wächst in diesem Zeitraum auf rund 605.000 Einwohner.

Das Bekenntnis zu Bonn bestätigt auch eine Umfrage von INFAS, wonach sich derzeit 98 % der Einwohner in ihrer Stadt wohlfühlen.

Der Immobilienmarkt in der Region Bonn zeigt sich wie in vielen anderen Ballungsgebieten auch. Die Nachfrage ist groß und kann durch das geringe Angebot nicht befriedigt werden. Da zwischenzeitlich auch die großen Anleger Bonn entdeckt haben, hat sich die Lage weiter verschärft. Bei einer Leerstandsquote von unter 3,5 % bei ca. 3,7 Mio. m² Büroflächen geht man bei der richtigen Standortwahl nahezu kein Risiko ein. Die Gebiete, die für eine hochqualifizierte Büronutzung in Frage kommen, sind stark begrenzt. An erster Stelle steht das sogenannte Bundesviertel (ehem. Regierungsviertel) sowie

district) ranks first, just like the 10 year old "Bonner Bogen" east of the Rhine with its new office buildings, e.g. "Rheinwerk I – III" and the luxury hotel "Kameha".

New buildings in these locations are generally fully let before start of construction or at least by completion. This has been approved among others by the 12,000 m² new building "brandtelf" by Art-Invest and PARETO, which has been awarded the property manager award in 2012 and which could greet its new tenants already at the roofing ceremony. This rapid development will be continued this year and will be confirmed by the sale of a 16,000 m² part of the project B9 Offices to GIZ (Society for International Cooperation) for approx. 70 m. Euro as well as by letting of the remaining 26,000 m² in the second half of year.

In 2011, about 90,500 m² of office space have been rented, which equals the average of the previous five years. Due to the current - and for Bonn unusual - large tenancies, this number

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2011
Art		
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 – 30 %)*	➔	14 – 18-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil > 30 %)*	➔	13 – 16-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	➔	13 – 15-fach

* Bestandsimmobilien ** ohne 1a-Lagen



Foto / Photo: Presseamt Bundesstadt Bonn

der vor knapp 10 Jahren neu entstandene rechtsrheinisch gelegene „Bonner Bogen“ mit seinen Büro Neubauten u.a. „Rheinwerk I – III“ und dem Luxushotel „Kameha“. Neubauten sind an diesen Standorten in der Regel schon vor Baubeginn bzw. spätestens zur Fertigstellung vollständig vermietet. Dies bestätigte u.a. der mit dem immobilienmanager Award 2012 ausgezeichnete 12.000 m² große Neubau „brandtelf“ von Art-Invest und PARETO, die bereits zum Richtfest ihre neuen Mieter begrüßen konnten. Diese rasante Entwicklung setzt sich in diesem Jahr fort und wird durch den Verkauf eines 16.000 m² großen Bauteils des Projektes B9 Offices an die GIZ - Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit für rd. 70 Mio. Euro sowie die Vermietung der verbliebenen 26.000 m² im 2. Halbjahr bestätigt. Die im Jahre 2011 mit rund 90.500 m² vermieteten Büroflächen, die sich mit den davorliegenden fünf Jahren die Waage halten, werden durch die aktuellen, für Bonn ungewöhnlich

will surely be achieved again or even exceeded. In 2011, the positive development of Bonn and the fear of a financial crisis lead to the fact, that property for nearly 1 billion Euros had been sold, which is 27% more than in 2010. The current sales figures hint to a further increase in 2012. Prices for real estates (single and multi-family houses) increased by 5 – 7% in 2011, which has been the highest increase in the last 10 years. The current price development continues this trend and will probably lead to even further price increases. This price development is also supported by the relatively low number of sites available and the forecast that within 5 years Bonn will have a shortage of 4,500 rental apartments. The average top rents for new offices currently amount to 16.00 Euro/m². Prices for new rental apartments increased drastically and amount to 12.00 - 14.00 Euro/m². New condominiums are sold for an average price of 3,000.00 Euro / m². Top prices meanwhile amount to just under 6,000.00 Euro / m².

Income properties (without extreme values)	Tendency	Purchase prices as multiple of the annual net rent 2011
Kind of building		
Residential buildings (commercial percentage 0–30%)*	→	14 – 18-fold
Residential buildings (commercial percentage > 30%)*	→	13 – 16-fold
Office and commercial buildings**	→	13 – 15-fold

* stock ** without class 1a-adresses



Foto/Photo: Presseamt Bundesstadt Bonn

großen Vermietungen mit Sicherheit wieder erreicht bzw. sogar übertroffen werden.

Die positive Entwicklung Bonns sowie die Angst vor einer Finanzkrise, führten bereits 2011 dazu, dass in Bonn Immobilien für fast 1 Milliarde Euro und damit rund 27% mehr als im Jahre 2010 verkauft wurden. Die aktuellen Verkaufszahlen lassen hier für das Jahr 2012 eine weitere Steigerung erwarten.

Die Preise für Grundstücke (Ein- und Mehrfamilienhäuser) stiegen 2011 bereits um 5% bis 7%, was die höchste Steigerung der letzten 10 Jahre war. Die aktuelle Preisentwicklung führt diesen Trend fort und wird voraussichtlich zu einer noch höheren Preissteigerung führen. Unterstützt wird diese Preisentwicklung auch durch die nur noch in geringer Anzahl vorhandenen Baugrundstücke und eine Prognose, die für Bonn in 5 Jahren einen Wohnungsmangel von 4.500 Mietwohnungen ermittelt hat.

Die durchschnittlichen Höchstmieten für Büroräume im Neubaubereich liegen derzeit bei 16,00 Euro/m². Die Preise für Neubau-Mietwohnungen haben spürbar angezogen und liegen bei 12,00 – 14,00 Euro/m². Neue Eigentumswohnungen kosten im Durchschnitt 3.000,00 Euro/m², die höchsten Preise liegen zwischenzeitlich bei knapp 6.000,00 Euro/m².

Ihr Partner in Bonn
Your partner in Bonn



LIMBACH
IMMOBILIEN

Das große Bonner Maklerhaus – seit 1959

R. Dieter Limbach Immobilien KG
Bertha-von-Suttner-Platz 2-4
53111 Bonn

Ansprechpartner: R. Dieter Limbach, Wieland Münch

Telefon: +49 (0)228 / 981 600
Fax: +49 (0)228 / 981 60 10
E-Mail: immobilien@limbach-online.com
Website: www.limbach-online.com