

# DAVE BONN

AUSGABE N°2 — 2014 / 2015

## IN BONN WIRD'S ENG!

BONNER IMMOBILIENMARKT DURCH KNAPPHEIT GEPRÄGT!

BERLIN • KIEL • DRESDEN • HANNOVER • MÜNCHEN • STUTTGART • BONN  
BREMEN • FRANKFURT • HAMBURG • LEIPZIG • NÜRNBERG • CHEMNITZ  
ESSEN • KÖLN • DUISBURG • PFORZHEIM • BADEN-BADEN • KARLSRUHE  
BRUCHSAL • HEIDELBERG • DÜSSELDORF

# IN BONN WIRD'S ENG!

## BONNER IMMOBILIENMARKT DURCH KNAPPHEIT GEPRÄGT!

Die UN-Stadt Bonn konnte sich auch im vergangenen Jahr wieder in verschiedenen bundesweiten Städte-rankings unter den besten zehn Prozent aller unter-suchten Städte und Regionen behaupten. In der Bör-

se fünf Jahre darstellt. Aufgrund des geringen Angebotes wird auch in diesem Jahr mit einer weiteren Reduzierung der Verkaufszahlen am Bonner Immobilienmarkt gerechnet.



» Ein Spaziergang am Rhein – immer wieder ein Erlebnis. Es ist wunderbar, in einer Umgebung zu leben, die sowohl in puncto Natur und Kultur, als auch Architektur wirklich Großartiges zu bieten hat. «  
Wieland Münch, Geschäftsführer Limbach Immobilien KG, Bonn

senliga 2014 erreicht Bonn den dritten Platz und im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie zählt Bonn mittlerweile sogar zu den Spitzenzentren in Europa. Die Beliebtheit der Stadt mit ihrem hohen Wohnwert und die Wirtschaftskraft ziehen immer mehr Einwohner in die Stadt und lässt diese kräftig wachsen. Hinzukommt, dass die Stadt Bonn topografisch in einer Kessellage liegt und verfügbare Baugrundstücke dadurch begrenzt sind, was den Immobilienmarkt zunehmend enger werden lässt und die Preise weiter nach oben treibt. Entsprechend sind im vergangenen Jahr die Preise erneut im Schnitt um ca. 7 % gestiegen. Dennoch ist der Umsatz auf dem Bonner Immobilienmarkt, wie bereits im vergangenen Jahr prognostiziert, mit rund 930 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr mit 1,02 Mrd. Euro und 2012 mit 976 Mio. Euro gesunken. Insgesamt wechselten 3.355 Objekte ihre Besitzer, was die niedrigste Anzahl der letzten

### WOHNEN

Der Markt für Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser ist in Bonn, wie in den meisten Ballungsgebieten auch, sehr angespannt. Der anhaltende Nachfrageüberhang führt vereinzelt dazu, dass die veröffentlichten Angebotspreise weit über das Ziel hinausschießen und Faktoren weit über dem 20-fachen der Jahresnettokaltmiete, teilweise bis über 30-fach, aufgerufen werden, am Markt aber letztendlich nicht zu den hohen Werten umgesetzt werden können. Seit Mitte dieses Jahres hat sich zu diesem überzogenen Preisepoker vereinzelter Anbieter eine Frustration der Käufer herausgebildet, die Gegenangebote nunmehr mit marktfernen Kellerpreisen abgeben oder sich teilweise sogar vom Markt herausziehen. Dies führt in der Konsequenz nunmehr

dazu, dass die Investmentumsätze, aufgrund fehlender marktgerechter Liegenschaften, im ersten Halbjahr vorerst rückläufig waren. Objekte zu marktgerechten Preisen in guten Lagen sind rar, werden aber bei guter Platzierung innerhalb kürzester Zeit umgesetzt. Mit einem weiteren Anstieg der Spitzenpreise, auch in guten Lagen, ist derzeit nicht zu rechnen. Es ist eher davon auszugehen, dass sich die Preise auf relativ hohem Niveau stabilisieren. Insgesamt wird sich jedoch der Preisanstieg auf den Gesamtmarkt, wie bereits in den vergangenen Jahren, fortsetzen. Dies hängt insbesondere mit dem nach wie vor anhaltenden Bevölkerungszuwachs und der damit verbundenen Verknappung von Wohnraum und der aktuell verstärkten energetischen Sanierung in veraltete Gebäude und der damit verbundenen Wertsteigerung zusammen.

### BÜROMARKT

Die durchschnittliche Jahresvermietungsleistung am Bonner Büroimmobilienmarkt liegt seit 2005 bei knapp 91.000 m<sup>2</sup> und hat nunmehr im vergangenen Jahr einen Einbruch mit nur rd. 73.600 m<sup>2</sup> vermieteter Büroflächen erleben müssen. Ein wesentlicher Grund hierfür sind die fehlenden großen Büroflächen, um eine vertretbare Zahl an Großvermietungen jenseits der 5.000 m<sup>2</sup> abschließen zu können. Darüber hinaus liegt die Leerstandsquote mit aktuell rd. 3,5 % bereits seit Jahren im unteren Bereich und verhindert damit eine gesunde Fluktuation innerhalb des Bestandes. Dies zeigt auch die Auswertung der einzelnen Vermietungen, die bestätigt, dass die Masse der Vermietung mit Flächen unter 800 m<sup>2</sup> erfolgte und lediglich eine Handvoll Vermietungen über 3.000 m<sup>2</sup> durchgeführt wurden. Im ersten Halbjahr 2014 setzt sich dieser Trend fort, so dass aktuell mit einer ähnlich niedrigen Vermietungsleistung wie bereits 2013 zu rechnen ist. Trotz des geringen Leerstands sind die Mietpreise weitgehend stabil geblieben und haben sich nur geringfügig in den bevorzugten Lagen im Bonner Bundesviertel und Bonner Bogen erhöht. Die Nachfrage nach Büroflächen als Kapitalanlage war in den letzten Jahren eher etwas rückläufig, da der Investmentboom bei Wohnimmobilien auch an Bonn nicht vorübergegangen ist. Gerade jetzt würde sich in Bonn jedoch die Investition in Büroimmobilien mit der langjährig niedrigen Leerstandsquote und den stabilen Mietpreisen rechnen, da auch hier mittelfristig, aufgrund fehlender alternativer Anlagemöglichkeiten, mit einer Erhöhung der Kaufpreise zu rechnen ist.

### STANDORTTRENDS & EMPFEHLUNG:

Laut einer Prognose des Landesbetriebes Information und Technik wird die Bevölkerung in Bonn bis 2030 um 11,8 % wachsen, was zu einer weiteren Verschärfung am Wohnungsmarkt führen wird. Wie nunmehr die Firma Quaestio in der aktuellen Büromarkterhebung Bonn, die von der Wirtschaftsförderung in Auftrag gegeben wurde und durch Sponsoren, u.a. auch der R. Dieter Limbach Immobilien KG, finanziert wurde, festgestellt hat, ist mit einem reinen Neubau-Büroflächenbedarf von jährlich rd. 28.000 m<sup>2</sup> zu rechnen. Nicht berücksichtigt wurden hierbei Neubauten, die bereits bestehende Standorte ersetzen. Sieht man sich nunmehr die Topografie der Stadt Bonn an und berücksichtigt beide Prognosen aus Bevölkerungszuwachs und Büroflächenneubaubedarf wird man schnell feststellen, dass dies weiter zu Engpässen in beiden Bereichen führen wird. Konsequenz daraus wird sein, dass zum einen höher gebaut werden muss und zum anderen die Büronutzer in Nebenstandorte im Westen und Norden der Stadt, in denen aktuell der höchste Leerstand zu verzeichnen ist, ausweichen müssen.

### RENDITEOBJEKTE

(OHNE EXTREMWERTE)

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER (BESTAND, GEWERBEANTEIL 0-30%)	1.500 – 3.000*	14-18,5**
WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER (BESTAND, GEWERBEANTEIL >30%)	1.350 – 2.900	13-16
BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER (OHNE 1A-LAGEN)	1.300 – 3.500	12-15

\*KAUFPREISE €/m<sup>2</sup> 2013/14  
\*\*KAUFPREISE ALS VIELFACHES DES JAHRESROHERTRAGES 2013/14

### MIETPREISE

(ALLE WOHN-/NUTZWERTE IN €/m<sup>2</sup>)

WOHNEN	6-8*	9,5-11,5**	11,5-14,5***
BÜRO	6,5-9,5	12-14	bis 16,8
EINZELHANDEL	12-25	35-70	90-120

\*EINFACHER WOHN-/NUTZWERT  
\*\*GUTER WOHN-/NUTZWERT  
\*\*\*SEHR GUTER WOHN-/NUTZWERT

### LEERSTANDQUOTE

BÜRO-LEERSTAND IN m<sup>2</sup> / 2014

BONN	131.000	3,5%
------	---------	------

GESAMTBÜROFLÄCHE 3,74 MIO. m<sup>2</sup>  
(ANGABEN DER BONNER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG)

ANLAGEMARKT BONN 2014 – 2015

Die künftigen Gewinner des Bevölkerungszuwachses mit den prozentual höchsten Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt wird es demnach in den einfachen und mittleren Stadtgebietslagen und Gemeinden zur Bonner Stadtgrenze, insbesondere im Norden und Westen geben.

WIELAND MÜNCH, GESCHÄFTSFÜHRER, LIMBACH IMMOBILIEN KG, BONN



DAVE STADT WIRD VERTRETEN DURCH:



**LIMBACH  
IMMOBILIEN**

Das große Bonner Maklerhaus – seit 1959

R. DIETER LIMBACH IMMOBILIEN KG • WIELAND MÜNCH  
BERTHA-VON-SUTTNER-PLATZ 2-4 • 53111 BONN • TEL.: 0228 / 981 60 64 • E-MAIL: W.MUENCH@LIMBACH-ONLINE.COM  
WWW.LIMBACH-ONLINE.DE