

Anlagemarkt Bonn Investment market Bonn



Foto / Photo: Pixelio

Bonn – on the way into the future

Within the total urban development the city of Bonn decided on spatial action priorities in order to increase the city's variety, attractiveness and quality.

Just before the "Regionale 2010" (structural program of the Köln/Bonn region) shall be started the process of a master plan for the inner city, for more intensive use of potential in the overall urban concept.

The focus is placed on valuation of free spaces or potential spaces that shall be taken off their current use, in particular the inner city of Bonn and the axis B 9/railway line Bad Godesberg. The government district shall be extended in the future by respective designation of use. In addition to the urban revaluation of the train station area in the centre of the Beuel district the centre of Bad Godesberg shall also be made more attractive and balanced.

A restructuring of the university locations, applying the conversion of abandoned locations, is also intended.

Bonn auf dem Weg in die Zukunft

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtentwicklung hat die Stadt Bonn räumliche Handlungsschwerpunkte zur Steigerung der Vielfalt, Attraktivität und Qualität der Stadt festgelegt.

Noch vor der Regionale 2010 – Stadt zum Rhein – soll im Jahr 2009 mit dem Prozess eines Masterplans für die innere Stadt, für die intensivere Potenzialnutzung in städtebaulichem Gesamtkonzept begonnen werden.

Im Fokus stehen hierbei die Inwertsetzung freier bzw. aus der heutigen Nutzung fallenden Potenzialflächen, insbesondere die innere Stadt Bonn und die Achse B 9/DB-Trasse Bad Godesberg. Durch entsprechende Nutzungsausweisungen soll künftig das Bundesviertel erweitert werden. Neben der städ-

Office market

Bonn disposes of office locations with high diversity and quality. Available is a total of approx. 4 m. m². In the last four years could be realized annual tenancies of more than 80,000 m² office space. These continuous tenancies, further new building projects and a nearly stable vacancy quota of about 4% substantiate Bonn's position as important location in the real estate industry.

The office market offer is characterized by an attractive social environment for sophisticated employees, e.g. the newly constructed Bonner Bogen, as well as good accessibility and short distances. Further advantages of location are the internationality of the city as well as the direct neighbourhood to DAX-listed companies, science and sunrise industries.



Foto / Photo: Presseamt Bundesstadt Bonn

tebaulichen Aufwertung des Bahnhofsbereichs im Beuler Zentrum (rrh.) soll auch das Bad Godesberger Zentrum eine Attraktivierung und Stabilisierung erhalten.

Eine Neustrukturierung der Universitätsstandorte, unter Ausnutzung der Umnutzung aufgegebener Standorte, ist ebenfalls vorgesehen.

Büromarkt

Bonn verfügt über Bürostandorte mit großer Vielfalt und Qualität. Insgesamt stehen hier rd. 4 Mio. m² zur Verfügung. In den vergangenen vier Jahren konnten jährlich Vermietungen von jeweils über 80.000 m² Bürofläche realisiert werden. Diese kontinuierliche Vermietungsleistung, weitere Neubauprojekte und eine nahezu stabile Leerstandsquote um 4%, untermauern die Position von Bonn als wichtigen Standort in der Immobilienwirtschaft.

Das Büromarktangebot zeichnet sich durch ein attraktives Lebensumfeld für anspruchsvolle Arbeitnehmer, wie z.B. dem neu entstandenen Bonner Bogen, gute Erreichbarkeit und kurze Wege aus. Die Internationalität der Stadt, die direkte Nachbarschaft zu DAX-Unternehmen, der Wissenschaft und der Zukunftsbranchen sind ein weiterer Standortvorteil.

Mietpreise 2009

Sehr gute Bürolagen (Bonn international Business District)	€ 16,-/m ²
Gute Bürolagen	€ 12,-/m ² bis € 14,-/m ²
Sonstige Bürolagen	€ 9,-/m ² bis € 12,50/m ²

Rents 2009

Very good office locations (Bonn international Business District)	€ 16,-/m ²
Good office locations	€ 12,-/m ² up to € 14,-/m ²
Other office locations	€ 9,-/m ² up to € 12.50/m ²

Investment market

Just as in many other German locations the demand for good investment properties exceeds supply. In particular for investors interested in apartment buildings it is hard to find appropriate offers. Furthermore, a lot of spacious office buildings are either owner-occupied or have been sold just recently. An easing of the market is thus not in sight at the moment.

Multipliers

Office buildings in very good locations

(Bonn international Business District)	up to 15-fold
Office buildings in good locations	up to 13-fold
Commercial buildings in 1-A locations	up to 16.5-fold
Commercial buildings in 1-B locations	up to 15-fold

Detached houses

In the meantime Bonn has more than 316.000 inhabitants, with an upward trend. In addition to the population moving to Bonn even a birth surplus may be registered. This serves as explanation for the disproportionately high demand for

Der Anlagemarkt

Wie zurzeit an vielen deutschen Standorten übersteigt die Nachfrage nach guten Anlageimmobilien das Angebot. Gerade Anleger für Mehrfamilienhäuser in guten Lagen haben es schwer, geeignete Angebote zu finden. Hinzu kommt, dass viele große Büroanlagen sich in Eigentüternutzung befinden oder erst vor kurzem verkauft wurden. Eine Entspannung des Marktes ist daher aktuell nicht in Sicht.

Ertragsfaktoren

Bürogebäude in sehr guten Lagen (Bonn international Business District)	bis 15-fach
Bürogebäude in guten Lagen	bis 13-fach
Geschäftshäuser in 1-A-Lagen	bis 16,5-fach
Geschäftshäuser in 1-B-Lagen	bis 15-fach

Einfamilienhäuser

Bonn hat zwischenzeitlich mit steigender Tendenz über 316.000 Einwohner und neben der zuziehenden Bevölkerung sogar einen Geburtenüberschuss. Dies erklärt auch die im vergangenen Jahr gemeldete und nach wie vor anhaltende überproportionalstarke Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Hinzu kommt die Verunsicherung durch die Wirtschaftskrise, wodurch einige Eigentümer an ihren Immobilien festhalten und das Angebot dadurch noch verknappen.

Durchschnittspreise 2009

Einfamilienhäuser in guten Lagen um	€ 450.000,-
Gründerzeithäuser um	€ 500.000,-
Reihenhäuser in guten Lagen um	€ 310.000,-

detached houses, which had already been reported last year and is still lasting. On top comes the uncertainty caused by the financial crisis, which makes owners cling to their property and thus leads to a shortage of offers.

Average prices 2009

Detached houses in good locations about	€ 450,000.-
Wilhelminian style houses about	€ 500,000.-
Row houses in good locations about	€ 310,000.-

Condominiums

The condominium market is still balanced. Due to the relatively high earning capacity in Bonn – the gross domestic product per capita in Bonn amounts to approx. 42,500.- Euro in comparison to the national average of approx. 28,500.- Euro – there is still a backlog of demand for spacious condominiums in good locations in an upscale segment. Favoured are here in particular locations close to the Rhine River, Südstadt, Poppelsdorf and the exclusive residential area in Bad Godesberg.

Average prices 2009

Top locations new buildings (in exceptions up to € 4,500.-/m ²)	€ 3,200.-/m ²
Good locations up to	€ 2,500.-/m ²
Other locations up to	€ 2,200.-/m ²

Rented apartments

Due to numerous privatizations in the last years, in particular well-priced apartments are hard to find in the city of Bonn.

Foto / Photo: Presseamt Bundesstadt Bonn



Immobilienmarktbericht 2009 – Anlagemarkt Bonn

Property market report 2009 – Investment market Bonn

Eigentumswohnungen

Der Markt für Eigentumswohnungen ist nach wie vor stabil. Aufgrund der relativ hohen Einkommensverhältnisstruktur in Bonn – das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner liegt in Bonn bei rd. 42.500,- Euro im Vergleich zum Bundesdurchschnitt mit rd. 28.500,- Euro – besteht aber auch weiterhin ein Nachfrageüberhang nach großen Eigentumswohnungen in guten Lagen im gehobenen Segment. Bevorzugt werden hierbei vor allem die Rheinlagen, die Südstadt, Poppelsdorf und das Villenviertel in Bad Godesberg.

Durchschnittspreise 2009

Spitzenlagen Neubauten (in Ausnahmefällen bis zu € 4.500,-/m ²)	€ 3.200,-/m ²
Gute Lagen bis	€ 2.500,-/m ²
Sonstige Lagen bis	€ 2.200,-/m ²

Mietwohnungen

Aufgrund einer Vielzahl von Privatisierungen in den vergangenen Jahren, sind vor allem preisgünstige Wohnungen im Stadtgebiet Bonn nur sehr schwierig zu bekommen. Neubauprojekte sind aufgrund von fehlenden Bauflächen nur in geringem Ausmaß vorhanden. Auch im Mietwohnungsbereich werden deshalb vorhandene Flächen weiter verdichtet oder durch Abriss von vorhandenen, aber nicht mehr zeitgemäßen Gebäuden, neue Bauflächen geschaffen. Die Mietpreise zeigen daher weiterhin eine steigende Tendenz nach oben.

Mieten: Die Quadratmetermieten, je nach Größe, Lage und Ausstattung, liegen zwischen Euro 7,-/m² und Euro 12,-/m², bei Neubauten in sehr guten Lagen bis zu Euro 14,-/m².

Gewerbegrundstücke

Bedingt durch den Umstand, dass 84% der Erwerbstätigen in der Verwaltung sowie dem Dienstleistungssektor arbeiten und Bonn sich innerhalb der letzten 60 Jahre fast ausschließlich zum Bürostandort entwickelt hat, ist das Angebot an Gewerbegrundstücken sehr gering. Da das gesamte Stadtgebiet nur gut 141 km² groß und bereits zu einem Drittel bebaut ist, ist es natürlich, dass freie Flächen auch nur noch begrenzt zur Verfügung stehen können. Die Neustrukturierung und Aufwertung der vorhandenen Gewerbegebiete Beuel-Nord, Weststadt und Bad Godesberg-Nord ist ins Auge gefasst und soll das vorhandene Angebot ergänzen.

Auch Bürohausgrundstücke in guten Lagen stehen nur noch bedingt zur Verfügung. Neben der Revitalisierung von Gebäuden ist eine Verdichtung notwendig.

There are only few new building projects due to the lack of building land. Existing spaces are thus further concentrated or new building land is created by demolition of existing, but no longer modern buildings. Rents thus show a tendency to rise.

Rents: Rents per square meter range according to size, location and equipment between Euro 7.-/m² and Euro 12.-/m², for new buildings in very good locations up to Euro 14.-/m².

Commercial properties

Conditional upon the fact that 84% of employees work in the administration or in the service sector and that Bonn has developed to be a nearly exclusive office location in the last 60 years, the offer of commercial properties is very limited. As the whole city area has just a space of 141 km², a third of which is covered with buildings, it is only natural that free spaces are available in a limited amount only. The restructuring and revaluation of the existing industrial areas Beuel-Nord, Weststadt and Bad Godesberg-Nord has been considered and shall supplement the existing offer.

Properties with office buildings in good locations are also available in limited amount only. In addition to a revitalization of buildings it is necessary to carry out concentrations.

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