

## Anlagemarkt Bonn Investment market Bonn



Foto / Photo: Pixelio

### Beliebte Bundesstadt Bonn – Weltweit auf Platz 8

Das jährliche „Location-Rating“ von ECA International setzt Bonn auf Platz 8 bei der Untersuchung der Lebensqualität für ausländische Geschäftsleute von weltweit 254 Standorten. Paris, Stockholm, London und Rom folgen auf den Plätzen 20, 21, 31 und 36.

Diese Standortvorteile haben sich die großen börsennotierten Konzerne, mittlere Firmen und kleinere Unternehmen, 19 Organisationen der UNO, 28.000 Studenten und weit über 200

### The Popular Federal City of Bonn ranks No. 8 in worldwide comparison

In a study on the quality of life of foreign business people the annual location rating made by ECA International positioned Bonn on rank 8 of 254 locations worldwide. Paris, Stockholm, London and Rome followed on ranks 20, 21, 31 and 36.

The big listed corporate groups, medium-sized and small companies, 19 UN-organizations, 28,000 students and far more than 200 scientific institutions took advantage of these locational advantages. And it goes on like that.

#### Office Market

The Bonn federal district, right and left of the Rhine, is now the centre of an attractive office infrastructure, which is unequalled elsewhere.

There is a steady increase of office space, which amounts to about 4 m. m<sup>2</sup> at present. Users make high demands on this location, the architecture and the equipment. The vacancy quota should be just less than 4% at the moment, and is thus one of the lowest in Germany.

#### Rents 2010

Location	Rental prices per m <sup>2</sup>	Tendency
very good office locations	€ 16.–	→
good office locations	€ 12.– to € 14.–	→
other office locations	€ 8.– to € 11,50	→

#### Investment Market

The investment market is still characterized by a small supply, which applies to office buildings as well as to apartment



Foto / Photo: Presseamt Bundesstadt Bonn

wissenschaftliche Einrichtungen bisher zu Nutzen gemacht. Und es geht weiter so.

### Büromarkt

Das Bonner Bundesviertel, rechts- und linksrheinisch, ist inzwischen Mittelpunkt einer attraktiven Büroinfrastruktur wie sie anderorts kaum zu finden ist.

Die rd. 4 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen nehmen ständig zu. Die Nutzer stellen hohe Anforderungen an diesen Standort, die Architektur und die Ausstattung. Die Leerstandsquote dürfte zurzeit knapp unter 4% liegen und damit eine der niedrigsten in ganz Deutschland sein.

### Mietpreise 2010

Lage	Mietpreise pro m <sup>2</sup>	Tendenz
Sehr gute Bürolagen	€ 16,-	→
Gute Bürolagen	€ 12,- bis € 14,-	→
Sonstige Bürolagen	€ 8,- bis € 11,50-	→

### Der Anlagemarkt

Der Anlagemarkt ist nach wie vor gekennzeichnet durch ein niedriges Angebot, was sowohl für Bürohäuser als auch für Wohnanlagen (Mehrfamilienhäuser) zutrifft. Insbesondere die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern mittlerer Größe übersteigt bei weitem das Angebot. Dies

buildings. The demand for medium-sized apartment buildings exceeds supply in particular. This becomes in particular noticeable in the currently rising multipliers.

### Multipliers

Location	Multipliers	Tendency
Office buildings in very good locations (Bonn international Business District / Bonner Bogen)	15-fold	→
Office buildings in good locations	13-fold	→
Commercial buildings in 1A-locations	16-fold	↗
Commercial buildings in 1B-locations	14-fold	↗

### Single-family Houses

The city's tendency to grow is continuing. Forecasts also predict the highest population growth of all cities in North Rhine-Westphalia. At present, Bonn has 318,000 inhabitants. 353,600 inhabitants will be expected by 2030. This does not include the surroundings of the region existing directly around and for Bonn with further approx. 500,000 inhabitants.

All in all this development leads to an increasingly tighter market, i.e. the demand will keep on rising while supply will remain short.

macht sich insbesondere bei den derzeit steigenden Ertragsfaktoren bemerkbar.

### Ertragsfaktoren

Lage	Ertragsfaktor	Tendenz
Bürogebäude in sehr guten Lagen (Bonn international Business District / Bonner Bogen)	15-fach	→
Bürogebäude in guten Lagen	13-fach	→
Geschäftshäuser in 1-A-Lagen	16-fach	↗
Geschäftshäuser in 1-B-Lagen	14-fach	↗

### Einfamilienhäuser

Die Tendenz einer wachsenden Stadt hält weiter an. Die Prognosen sagen weiterhin das größte Bevölkerungswachstum aller Städte in Nordrhein-Westfalen voraus. Derzeit hat Bonn etwa 318.000 Einwohner. Bis 2030 rechnet man mit 353.600 Einwohnern. Hierin enthalten ist nicht das Umfeld der Region, die unmittelbar mit und für Bonn da ist und weitere rd. 500.000 Einwohner beinhaltet.

Zusammengefasst führt diese Entwicklung zu einem immer engeren Markt, d.h. die Nachfrage steigt weiter, das Angebot bleibt knapp.

### Durchschnittspreise 2010

Lage	Kaufpreise	Tendenz
Einfamilienhäuser in guten Lagen	um € 450.000,-	↗
Gründerzeithäuser	um € 500.000,-	↗
Reihenhäuser in guten Lagen	um € 310.000,-	↗

### Average Prices 2010

Location	Prices	Tendency
Single-family houses in good locations	about € 450,000,-	↗
Buildings from the period of rapid industrial expansion	about € 500,000,-	↗
Row houses in good locations	about € 310,000,-	↗

### Condominiums

The condominium market is stable, but will slowly continue to tighten. Demand is growing, in particular for condominiums as capital investment. Still in demand for owner-occupiers are in particular large condominiums and the residential areas located directly at the Rhine, in Südstadt, Poppelsdorf and the exclusive residential area Bad Godesberg. In absolute top locations on the Rhine prices of just below 6,000 €/m<sup>2</sup> have been realized.

### Average Prices 2010

Location	Prices per m <sup>2</sup>	Tendency
in very good locations	up to € 4,500,- (in exceptional cases more than € 5,000,-)	↗
in good locations	€ 2,800,- to € 3,500,-	↗
in average locations	€ 2,200,- to € 2,500,-	→

### Rental Apartments

The growing demands and the development according to opinion polls lead to qualified demand with short supply, in particular for new buildings.



Foto / Photo: Presseamt Bundesstadt Bonn

## Eigentumswohnungen

Der Markt für Eigentumswohnungen ist stabil, wird aber langsam enger. Die Nachfrage steigt, vor allem bei Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage. Zur Eigennutzung sind nach wie vor besonders gefragt große Wohnungen und die Wohngebiete in den direkten Rheinlagen, in der Südstadt, Poppelsdorf und Villenviertel Bad Godesberg. In absoluten Spitzenlagen am Rhein wurden bereits Preise bis knapp 6.000,- €/m<sup>2</sup> erzielt.

## Durchschnittspreise 2010

Lage	Kaufpreise pro m <sup>2</sup>	Tendenz
Sehr gute Lagen	bis € 4.500,- (in Ausnahmefällen über € 5.000,-)	↗
Gute Lagen	€ 2.800,- bis € 3.500,-	↗
Mittlere Lagen	€ 2.200,- bis € 2.500,-	→

## Mietwohnungen

Die steigenden Ansprüche und die demoskopische Entwicklung führen zu qualifizierten Nachfragen bei geringem Angebot vor allem im Neubaubereich.

## Wohnungsmieten

Lage	Mietpreise pro m <sup>2</sup>	Tendenz
Gute Lagen, Neubau	€ 14,-	↗
Mittlere Lagen, auch sanierte Altbauten	€ 8,50 bis € 12,-	↗
Sonstige Lagen	€ 7,- bis € 8,-	→

## Gewerbegrundstücke

Bedingt durch den Umstand, dass 84% der Bonner 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 km<sup>2</sup> 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 Bonn-West, Beuel-Nord 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.

## Residential Rents

Location	Rental prices per m <sup>2</sup>	Tendency
good locations, new building	up to € 14.00	↗
average locations, reconstructed old buildings as well	€ 8.50 to € 12.00	↗
other locations	€ 7.00 to € 8.00	→

## Commercial Properties

Due to the circumstance that 84% of the Bonn employees are working in the administration as well as in the service sector and that Bonn emerged as an almost exclusive office location during the last 60 years the supply of commercial properties is very short. As the whole urban area measures just 141 km<sup>2</sup>, one third of which is developed already, it is just natural that there is only a limited amount of available spaces. The restructuring and revaluation of the existing commercial areas Western Bonn, Beuel-Nord and Northern Bad Godesberg has already been considered and shall complement the existing supply. Real estates for office buildings in good locations are also available in limited amount only. In addition to a revitalization of the buildings it is necessary to compress the area.

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