

## Anlagemarkt Bonn Investment market Bonn



### Vor 20 Jahren: 18 Stimmen weniger für Bonn

Genau am 20.06.1991 stimmte der Bundestag in Bonn darüber ab, ob Berlin der künftige Sitz von Regierung und Bundestag werden sollte. In der mehrere Stunden dauernden Debatte unterlagen die Bonn Befürworter mit 18 Stimmen. Danach dachten viele „in Bonn gehen jetzt die Lichter aus“. Was dann kam und in den letzten 20 Jahren in Bonn erreicht wurde, ist beinahe unglaublich und zeigt einen unbeschreiblichen Strukturwandel. Neben dem heutigen UN-Standort zählt Bonn u. a. zum wichtigsten ITK-Standort (Informations- und Telekommunikationsbranche) in NRW und belegt hinter München den zweiten Platz in der Republik.

### 20 Years Ago: Bonn 18 Votes Short

On June 20, 1991, the Bundestag in Bonn took the vote, if Berlin should be the future seat of government and Bundestag. In an hours long debate the Bonn supporters had been defeated by 18 votes. After that many people thought “Bonn’s lights will be knocked out“. What happened then, and what had been achieved in Bonn in the last 20 years, is nearly unbelievable and shows an indescribable structural change. In addition to being the German United Nations City Bonn belongs among others to the most important locations for the information and telecommunications industries in North Rhine-Westphalia and in national comparison ranks second after Munich.

### Office Market

For more than five years more than 80,000 m<sup>2</sup> of office space have been let in Bonn per year. The biggest turnover has been obtained for offices of 1,000 m<sup>2</sup> to 2,500 m<sup>2</sup>, and most lettings have been made for spaces of less than 500 m<sup>2</sup>. The average top rent amounts to 14.80 Euro/m<sup>2</sup>/per month plus VAT, where-upon the actual top rents are much higher. The current vacancy quota of 4.45% is a confirmation for the still tight market. This year the figure of 80,000 m<sup>2</sup> of rented space will presumably be achieved again, as most of the about 30,000 m<sup>2</sup> office space, which are currently under construction, have already been let.

### Investment Market

In particular the good rents, the low vacancy quota and the low vacancy risk involved make the few investment objects



Foto / Photo: Presseamt Bundesstadt Bonn

### Büromarkt

Die Büroflächenvermietung in Bonn liegt seit mehr als fünf Jahren bei über 80.000 m<sup>2</sup>/p.a. Der größte Umsatz lag bei Büroflächen von 1.000 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup> und die meisten Vermietungsfälle bei Flächen unter 500 m<sup>2</sup>. Die durchschnittlichen Höchstmieten liegen bei 14,80 Euro/m<sup>2</sup>/p.m. zzgl. MwSt., wobei die tatsächlichen Spitzenmieten deutlich darüber liegen. Die aktuelle Leerstandsquote von 4,45 % ist eine Bestätigung für den weiterhin engen Markt. Für dieses Jahr wird die Grenze von 80.000 m<sup>2</sup> vermietet Fläche voraussichtlich wieder erreicht, da die derzeit im Bau befindlichen rd. 30.000 m<sup>2</sup> Büroflächen bereits zum größten Teil vermietet sind.

### Der Anlagemarkt

Gerade die guten Mieten, die geringen Leerstandsquoten und das damit verbundene, geringe Leerstandsrisiko machen die

available even more attractive and drive up prices. A relaxation is currently not in sight.

### Detached Houses

Bonn continues to grow and has meanwhile more than 320,000 inhabitants. Building sites are available in a small amount only, which is driving up prices. In addition, some owners postponed their intentions to sell, as there are no alternatives available on the market.

### Condominiums

The limited supply may not satisfy demand and drives up prices. In particular for the few new buildings in very good locations/Rhine locations may be obtained prices of up to 6,000.00 Euro/m<sup>2</sup>. In addition, in times of growing inflation rates purchasers have rediscovered condominiums as capital investment and are willing

Ertragsfaktoren Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro /m <sup>2</sup> 2010	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2010
Art			
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 –10 %)*	➔	1.400 – 3.000	15 – 18-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil 10 –60 %)*	➔	1.200 – 2.900	13 – 17-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	➔	1.300 – 3.500	13 – 16-fach

\* Bestandsimmobilien \*\* ohne 1a-Lagen





Foto/Photo: Presseamt Bundesstadt Bonn

wenigen auf dem Markt verfügbaren Anlageobjekte noch attraktiver und treiben die Preise nach oben. Eine Entspannung ist derzeit nicht in Sicht.

### Einfamilienhäuser

Bonn wächst kontinuierlich und hat inzwischen über 320.000 Einwohner. Baugrundstücke sind nur noch in geringer Zahl vorhanden, was eine Preisentwicklung weiterhin nach oben treibt. Hinzu kommt, dass Verkaufsabsichten derzeit bei einigen Eigentümern zurückgestellt wurden, da keine Alternativen am Markt verfügbar sind.

### Eigentumswohnungen

Das geringe Angebot kann die Nachfrage nicht bedienen und treibt die Preise nach oben. Insbesondere die wenigen Neubauten in sehr guten Lagen/Rheinlagen erzielen Preise bis 6.000,00 Euro/m<sup>2</sup>. Hinzu kommt, dass bei den steigenden

to pay high prices – even up to the 23-fold of the annual base rent.

### Rental Apartments

In the last years rents, compared to sales prices, developed just slowly. The current tendency, however, shows a drastic increase of rents, in particular in good and very good locations. In occasional cases top rents of more than 14.00 Euro/m<sup>2</sup> may be obtained.

### Commercial Property

Due to the fact, that 84% of employees are working in the administration as well as in the service sector and that Bonn developed to a nearly exclusive office location the supply of commercial property is quite limited. Restructuring and revaluation of the remaining industrial areas Bonn-West, Beuel-Nord and Bad Godesberg-Nord shall complete the existing offer.

Yield Determinants Investment properties (without extreme values)	Prospect	Purchase prices Euro/m <sup>2</sup> 2010	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2010
Kind of building			
Residential buildings (commercial percentage 0–10%)*	➔	1,400 – 3,000	15 – 18-fold
Residential buildings (commercial percentage 10 – 60%)*	➔	1,200 – 2,900	13 – 17-fold
Office and commercial buildings**	➔	1,300 – 3,500	13 – 16-fold

\* stock \*\* without class 1a-adresses



Foto/Photo: Presseamt Bundesstadt Bonn

Inflationsraten immer mehr Käufer die Eigentumswohnung als Kapitalanlage wiederentdeckt haben und bereit sind, entsprechend hohe Preise, die bis zum 23-fachen der Jahresnettokaltmiete gehen, zu bezahlen.

### Mietwohnungen

Die Mietpreise entwickelten sich in den letzten Jahren, im Gegensatz zu den Kaufpreisen, nur sehr langsam. Die aktuelle Tendenz zeigt jedoch eine spürbare Steigerung der Mietpreise, insbesondere in guten und sehr guten Wohnlagen. Hier werden vereinzelt Spitzenmieten bereits über 14,00 Euro/m<sup>2</sup> erzielt.

### Gewerbegrundstücke

Bedingt durch den Umstand, dass 84% der Erwerbstätigen in der Verwaltung sowie dem Dienstleistungssektor arbeiten und Bonn sich fast ausschließlich zum Bürostandort entwickelt hat, ist das Angebot an Gewerbegrundstücken sehr gering. Die Neustrukturierung und Aufwertung der verbliebenen Gewerbegebiete Bonn-West, Beuel-Nord und Bad Godesberg-Nord sollen das vorhandene Angebot ergänzen.

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](mailto:immobilien@limbach-online.com)  
Website: [www.limbach-online.com](http://www.limbach-online.com)