



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2013 / 2014 · Bonn**



Wohn- und Geschäftshäuser Bonn

Residential Investment Bonn

Eine rege Nachfrage bei einem geringen Angebot prägen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Bonn. 2012 ging die Verkaufszahl im Vergleich zum Vorjahr um knapp 28 % auf 194 zurück. Das Umsatzvolumen sank um 12,9 % auf 195 Mio. EUR. Der Durchschnittspreis pro Immobilie erreichte aufgrund des allgemeinen Preisanstiegs einen Wert von rund 1 Mio. EUR (2011: 833.000 EUR).

Laut Gutachterausschuss wurden 57,7 % der Wohn- und Geschäftshäuser in Bonn für weniger als 510.000 EUR verkauft. 25,8 % der Objekte hatten einen Kaufpreis zwischen 510.000 EUR bis 1 Mio. EUR und nur 16,5 % wechselten für mehr als 1 Mio. EUR den Eigentümer.

Wachsende Bevölkerungszahl

Der Bevölkerungszuwachs ist in Bonn aufgrund der vielen großen Unternehmen (z. B. Deutsche Post, Deutsche Telekom) ungebrochen. Auch ziehen verstärkt ältere Personen vom Land in die Stadt. Bonn ist zudem eine beliebte Studentenstadt. Wohnungen für diese Zielgruppe sind jedoch rar. Es wird geschätzt, dass mindestens 5.000 Wohnungen fehlen. Die Neubauzahlen können den Bedarf nicht decken. Im Jahr 2012 wurden 999 neue Wohnungen erstellt. Da im innerstädtischen Bereich Flächen für Neubau knapp sind, wird dort, wenn möglich, nachverdichtet. Potenzial für neuen Wohnraum bietet die Umnutzung ehemaliger Verwaltungs- und Bürogebäude. Gegenwärtig werden von einem privaten Investor auf einer ehemals vom Streitkräfteamt genutzten Fläche zwischen den Stadtteilen Alt-Godesberg und Pennenfeld 250 Mietwohnungen gebaut.

Lively demand and low supply are characteristic of the market for residential investments in Bonn. In 2012 the number of sales compared with the previous year fell by just under 28 % to 194. The turnover decreased by 12.9 % to 195 Mio. euros. The average price per property reached a value of around one million (2011: 833,000 euros) due to the general rise in prices.

According to the Committee of Valuation Experts 57.7 % of the residential investments in Bonn were sold for less than 510,000 euros. 25.8 % of the properties were sold for between 510,000 to 1 million euros and only 16.5 % changed owners for more than 1 million euros.

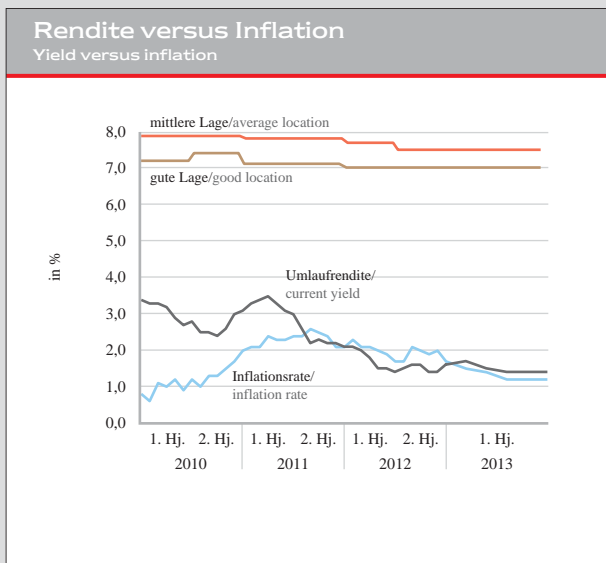
Growing population figures

The growth in population is unceasing due to the many large companies (e.g. Deutsche Post, Deutsche Telekom). Also, more elderly people are moving from the country to the city. Bonn is also a popular student city, but apartments for this target group are rare. It is estimated that there is a shortage of at least 5,000 homes. The new building figures cannot cover the demand. In 2012, 999 new apartments were created. As there is a lack of sites for new constructions in the inner city, where possible, building activity is compacted. Potential for new living space is offered by the conversion of former administrative and office buildings. At present 250 rental apartments are under construction by a private investor on a site previously used by the administrative offices of the armed forces between the districts Alt-Godesberg and Pennenfeld.

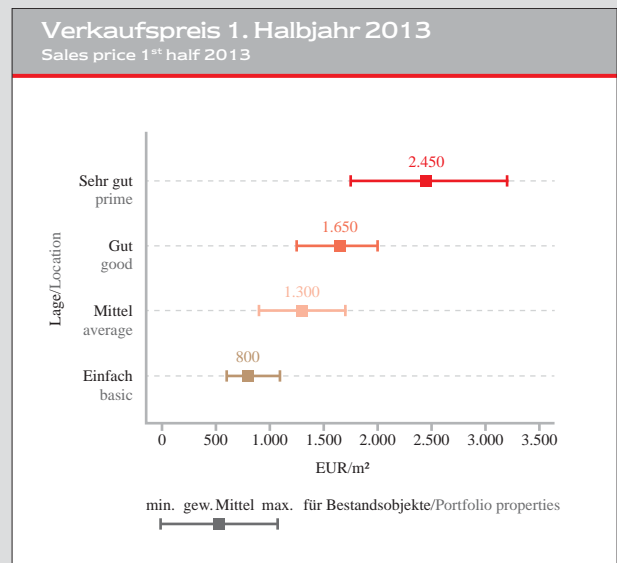
Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012*	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	316,4	317,9	318,7	324,9	307,5	308,2	316,4	327,2
Priv. Haushalte Tsd. Priv. households, in '000s	169,3	171,0	172,6	176,0	166,2	166,6	172,0	179,8
Ø Haushaltsgröße Av. size of household	1,87	1,86	1,85	1,85	1,85	1,85	1,84	1,82

*Stand:/As of: 30.06.2012

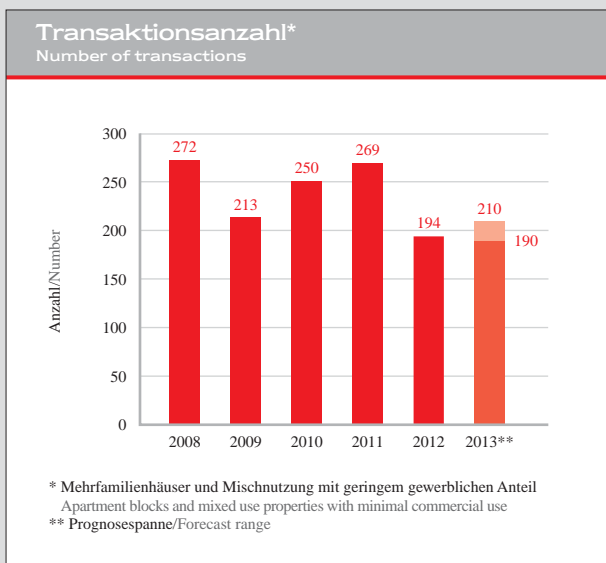
Quelle:/Source: Destatis, Zensus (ab 2011), BBR, Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

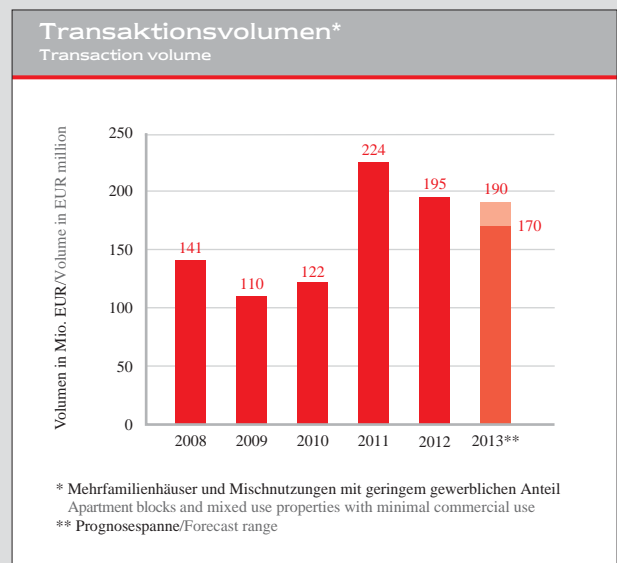


Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial



* Mehrfamilienhäuser und Mischnutzung mit geringem gewerblichen Anteil
Apartment blocks and mixed use properties with minimal commercial use
** Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Bonn, Engel & Völkers Commercial



* Mehrfamilienhäuser und Mischnutzungen mit geringem gewerblichen Anteil
Apartment blocks and mixed use properties with minimal commercial use
** Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Bonn, Engel & Völkers Commercial

Mieten in allen Lagen gestiegen

Mit einer Leerstandsquote von 2,9 % liegt Bonn weit unter dem Bundesdurchschnitt (4,2 %). Die Mieten sind 2012 in allen Lagen gestiegen. Den größten Sprung machten die Mieten in den sehr guten Lagen. Dort werden 15,50 EUR/m² verlangt. Im Verhältnis dazu sind die Faktoren nur leicht gestiegen. Sie bewegen sich in einer Spanne zwischen dem 9,5- und dem 18-Fachen der Jahresnettokaltmiete. Beim Kauf von Wohn- und Geschäftshäusern werden in den sehr guten Lagen durchschnittlich 2.450 EUR/m² und in guten Lagen 1.650 EUR/m² gezahlt.

Geringes Angebot in sehr guten Lagen

In den sehr guten Lagen, wie der gefragten Süd- oder Weststadt, werden nur wenige Objekte am Markt angeboten. Wenn dort Immobilien zum Verkauf stehen, dann mit einem Preisaufschlag. So wird überwiegend in guten und mittleren Lagen gekauft, weil das Angebot dort größer ist und Objekte auch zu realistischen Preisen gehandelt werden. Dies gilt z. B. für Endenich, Plittersdorf und Oberkassel. Auch im verkehrsgünstig gelegenen, 15 km entfernten Troisdorf werden die Immobilien generell um ein bis zwei Faktoren niedriger gehandelt. Im Vergleich zum Vorjahr wird ohnehin nicht „zu jedem Preis“ gekauft. Bei passenden Objektqualitäten, wie z. B. Mikrolage und Bausubstanz, werden aber auch höhere Preise erzielt.

Meist lokale Privatinvestoren

Bei den Käufern handelt es sich überwiegend um lokale Privatinvestoren. Zudem kommen vermehrt Kaufinteressenten aus Köln in die ehemalige Bundeshauptstadt, weil hier das Preisniveau niedriger ist und trotzdem hohe Mieten erzielt werden. Die Investoren finanzieren ihre Käufe überwiegend mit Fremdkapital (bis zu 80 %). Das Eigenkapital nutzen sie oftmals als Rücklage für Sanierungsarbeiten. Auf der Seite der Verkäufer sind Erbgemeinschaften oder Eigentümer, die aus Altersgründen oder Zeitmangel verkaufen, aktiv.

Stabile Mieten

Im Gesamtjahr 2013 wird sich der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser wegen des weiterhin geringen Angebots auf einem ähnlichen Niveau bewegen wie im Vorjahr. Wir rechnen mit 190 bis 210 Transaktionen und einem Umsatzvolumen von 170 bis 190 Mio. EUR. In den guten und sehr guten Lagen scheint mittlerweile eine Kaufpreisobergrenze erreicht zu sein. Die weiter wachsende Bevölkerungszahl wird langfristig für stabile Mieten sorgen.

Increased rents in all locations

With a vacancy rate of 2.9 % Bonn lies well below the federal average (4.2 %). In 2012 the rents increased in all locations. The biggest leap in rental prices was apparent in prime locations where rents of 15.50 euros/m² are charged. In comparison with this, the multipliers have only risen slightly. They lie within a range between 9.5 and 18 times the annual net rent. For the acquisition of residential investments an average of 2,450 euros/m² is paid in prime locations and 1.650 euros/m² in good locations.

Shortage of listings in very good locations

There are only very few properties available on the market in prime locations, such as the desirable Süd- or Weststadt. When properties are for sale at all, then with an additional markup. For this reason properties are mainly sold in good and average locations because the supply is greater there and properties are also transacted at realistic prices. This applies, e.g. to Endenich, Plittersdorf and Oberkassel. Also in Troisdorf, which is 15 km outside of the city and has favourable traffic connections, properties are generally negotiated at one to two multipliers lower. In comparison with the previous year, sales are not necessarily concluded "at any price". However, with the appropriate qualities, such as micro-location and building structure, higher prices can also be achieved.

Mostly local private investors

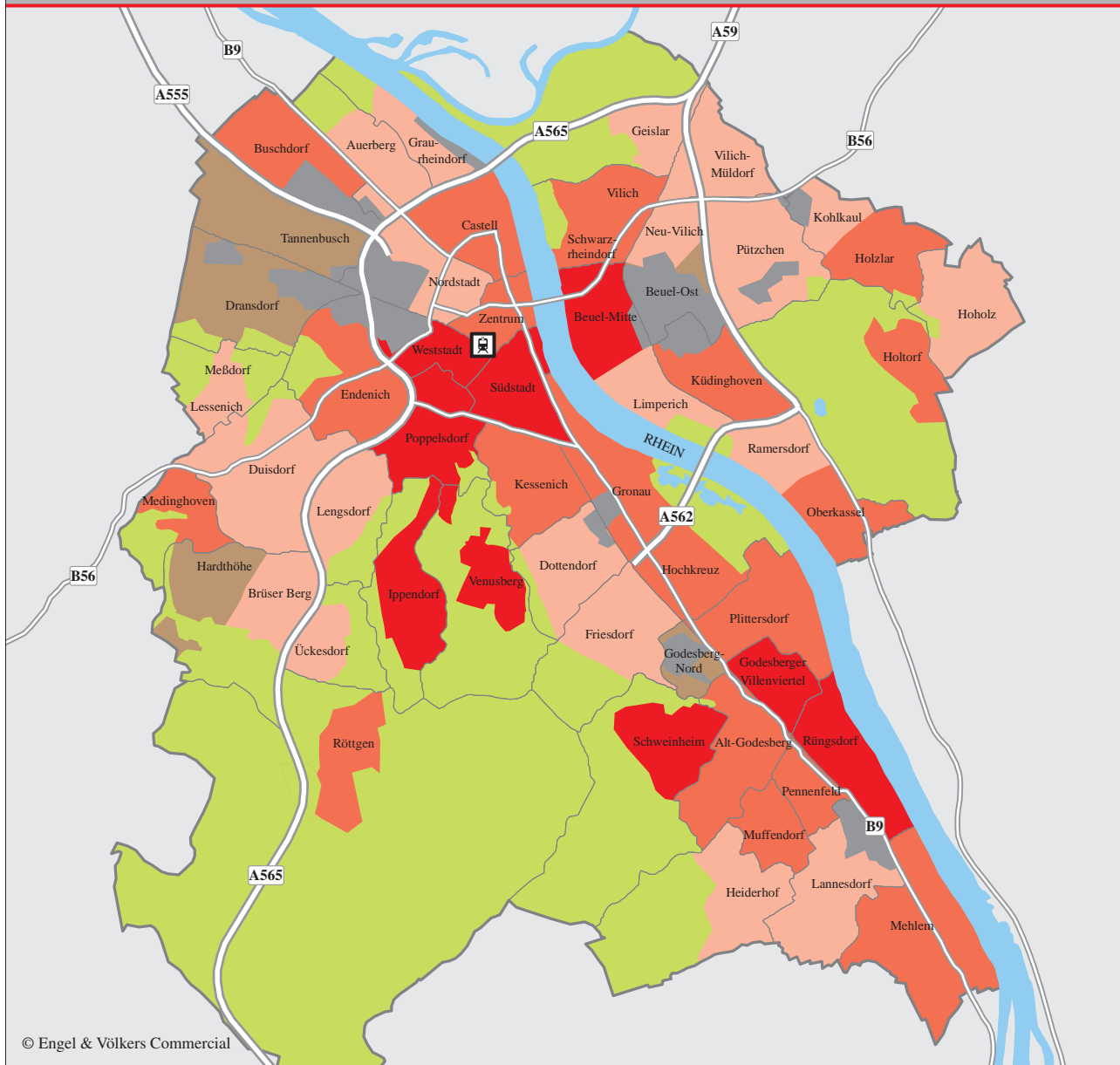
Buyers are usually local private investors. In addition, increasingly more potential buyers come from Cologne to the former capital city because the price level is lower here and high rents are still achieved. The investors mainly finance their acquisitions with borrowed capital (up to 80 %). They often use their equity capital as reserves for refurbishment. On the selling side, communities of heirs or owners who are parting with their property for age reasons or lack of time, tend to be the most active.

Stable rents

During the whole of 2013 the market for residential investments will be more on a similar level to last year due to the continued low range on offer. We reckon with 190 to 210 transactions and a turnover volume of 170 to 190 million euros. In good and very good locations, a climax in buying prices appears to be reached in the meantime. In the long term the continuously growing number of inhabitants will ensure stable rents.

Bonn - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

Bonn - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

- Sehr gute Lage**
Prime location
- Gute Lage**
Good location
- Mittlere Lage**
Average location
- Einfache Lage**
Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche**
Commercial/Industrial area
- Grünfläche**
Green area
- Gewässer**
Waters

Indikator		2010	2011	2012	2013	Trend
Faktor		14,9 - 18,2	14,9 - 18,0	14,9 - 18,0	15,0 - 18,0	➔
Multipller		13,5 - 14,1	13,5 - 14,5	13,5 - 15,0	13,5 - 15,0	➔
		12,0 - 13,3	12,0 - 13,5	12,0 - 14,0	12,5 - 14,0	➔
		8,7 - 9,5	9,0 - 10,0	9,0 - 10,5	9,5 - 11,0	➔
Whg.-Mieten in EUR/m²		10,50 - 13,00	10,00 - 13,50	10,00 - 14,00	10,00 - 15,50	➔
Residential rents in EUR/m²		8,00 - 10,50	8,00 - 11,00	8,10 - 11,00	8,10 - 12,00	➔
		6,50 - 8,00	6,50 - 8,00	6,50 - 8,20	7,00 - 9,00	➔
		4,50 - 7,00	4,50 - 6,50	5,00 - 6,50	5,00 - 7,50	➔

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2013. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2013. Source: Engel & Völkers

3V-Immobilien GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Rolandstraße 67 · 53179 Bonn
Tel. +49-(0)228-850 50 90 · BonnCommercial@engelvoelkers.com