



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment  
Marktreport 2010/2011 · Bonn**

# Wohn- und Geschäftshäuser Bonn

## Residential investment Bonn

Die ehemalige Bundeshauptstadt mit ihren rund 319.000 Einwohnern ist ein eigenständiger Wirtschafts- und Verwaltungsstandort mit ganz eigenem Charme und einer hohen Anziehungskraft. Dies spiegelt sich in den seit Jahren wachsenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen wider. Bis 2015 wird sich die Zahl der Haushalte voraussichtlich um weitere 3,5 % erhöhen.

### Kaufmarkt in ruhigen Bahnen

Letztendlich verläuft der Bonner Kaufmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser aber in ruhigen Bahnen. Die Wohnungen lassen sich gut vermieten und Leerstände sind nur selten zu finden. Objekte in begehrten Lagen werden schnell und teilweise zu recht hohen Preisen verkauft, in weniger nachgefragten Ortsteilen steigt jedoch die Vermarktungsdauer deutlich an. Allerdings sind gute Objekte am Markt derzeit rar. Viele Eigentümer sind Einheimische, die sich oftmals nur schwer von ihren Objekten trennen können. 2009 sanken sowohl die Verkaufszahlen als auch das Umsatzvolumen im Vergleich zum Vorjahr um rund 22 %.

### Vorwiegend Privatinvestoren

Die Finanzkrise in Griechenland und die Diskussion über die Euro-Stabilität verstärkten im ersten Halbjahr 2010 die Verkaufszurückhaltung. Gleichzeitig gibt es eine sehr starke Nachfrage insbesondere von Privatinvestoren aus der Region. Sie stellen etwas mehr als die Hälfte aller Käufer. Überregionale Anleger kaufen meistens erst ab 20 Wohneinheiten. Ausländische Investoren, die während der Boomjahre 2006 und 2007 Objekte gekauft haben, verhalten sich derzeit sowohl bei Käufen als auch

With around 319,000 inhabitants, the former federal capital is an independent business and administrative centre that offers a charm of its own and immense appeal. This is reflected in the city's population size and number of households, which have been on the rise for many years. By 2015, the number of households is likely to have risen by a further 3.5 %.

### Smooth running of the purchase market

Bonn's purchase market for residential and commercial properties is running smoothly at last. Apartments are easy to rent and vacancies hard to find. Properties in sought-after locations are being sold quickly and, in some cases, at very high prices. However, in less sought-after districts there is a much longer marketing period. Certainly, good properties are hard to come by on the current market. Many property owners are locals who often find it difficult to part with their properties. In 2009, both sales figures and sales volume fell by around 22 % as compared to the previous year.

### Predominantly private investors

The reluctance to sell in the first half of 2010 was reinforced by the Greek financial crisis and discussions on the stability of the euro. At the same time, there has been a very high demand, particularly from private investors in the region who make up more than a half of all buyers. The majority of national investors only make purchases above 20 residential units. Foreign investors, who bought properties during the boom years of 2006 and 2007, are currently taking a cautious approach to both purchases and sales. As a rule, institutional investors buy large

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2015	2020
<b>Bevölkerung Tsd. Population, in '000s</b>	311,9	312,8	314,3	316,4	317,9	318,7	328,0*	336,5*
<b>Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s</b>	160,2	162,9	167,1	169,3	171,0	172,6	178,7*	182,5*
<b>Ø Haushaltgröße Av. size of household</b>	1,95	1,92	1,88	1,87	1,86	1,85	1,84*	1,84*

Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung E&V \* Prognose:/Forecast: Destatis, BBR

Verkäufen zurückhaltend. Institutionelle Anleger kaufen in der Regel große Objekte im Wert ab 1 Mio. EUR. Die Preisfindungsphase von Käufern und Verkäufern gestaltet sich derzeit schwierig und zieht sich oft in die Länge. Erst langsam sind die Käufer wieder bereit, für gute Objekte auch wieder mehr zu bezahlen. Bei der Finanzierung haben die Privatinvestoren kaum Probleme. Da Bonn als stabiler Immobilienmarkt mit einer hohen Lebensqualität gilt, reichen den Geldinstituten schon Eigenfinanzierungsanteile von 20 %. Teilweise sind die Banken aber auch bereit, bis zu 100 % zu finanzieren.

### Nordstadt und Castell auf dem Vormarsch

Bevorzugte Investitionslagen sind vor allem die beliebte Südstadt mit ihrem gründerzeitlichen Charakter, das Musikerviertel in der Weststadt und die Innenstadt. Im Süden kommen Rüngsdorf und das Godesberger Villenviertel hinzu. Hier liegen die durchschnittlichen Kaufpreise zwischen 700.000 und 800.000 EUR. Lagen wie Ippendorf und Schweinheim zählen weiterhin zu den sehr guten Lagen von Bonn, bestehen aber überwiegend aus privat genutzten Objekten. Verstärkt nachgefragt werden mittlerweile auch Objekte in den Ortsteilen Nordstadt und Castell. Hier sind die Immobilien mit Preisen zwischen 300.000 und 500.000 EUR auch vergleichsweise günstiger.

### Steigende Mieten in sehr guten Lagen

Die Mieten in Bonn sind seit Jahren stabil. In den sehr guten Lagen sind sie sogar kontinuierlich angestiegen. Hier erwarten wir auch zukünftig noch Mietsteigerungen. Neuvermietungen in Spitzenlagen können bereits

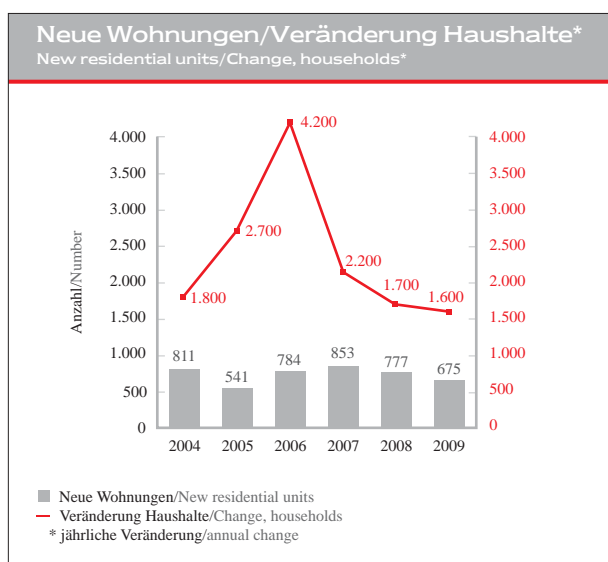
properties with a value of more than 1 million euros. The pricing phase between buyers and sellers is difficult and often protracted at the present time. Buyers are only slowly coming round to the idea of paying more again for good properties. In terms of funding, private investors have few problems. Because Bonn is considered a stable property market offering a high quality of living, the lending institutes are already accepting equity financing percentages of 20 %. In some cases, the banks are also prepared to fund up to 100 %.

### Nordstadt and Castell gaining in popularity

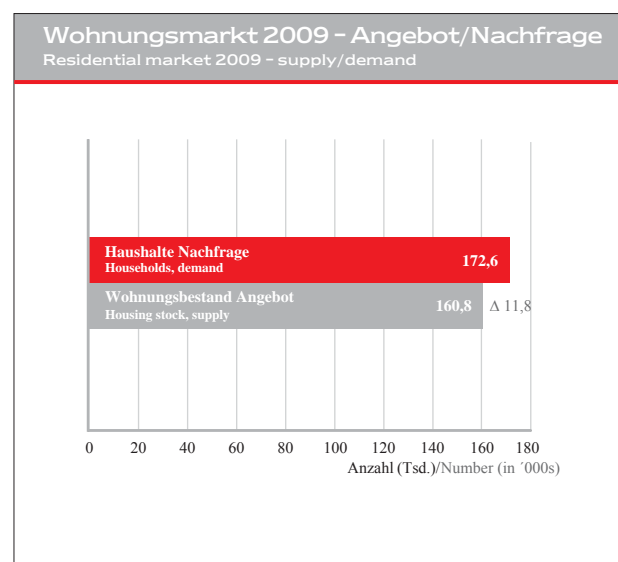
Preferred investment locations are primarily the popular Südstadt area with its Wilhelminian character, the Musikerviertel (music quarter) in the western part of the city, and the city centre. In the south, Rüngsdorf and the Godesberg Villenviertel are also popular. Here, average purchase prices are between 700,000 und 800,000 euros. Locations such as Ippendorf and Schweinheim also rank among Bonn's very good locations, although these predominantly consist of privately owned properties. Properties in the districts of Nordstadt and Castell are becoming increasingly sought-after in the meantime. Here, real estate is comparatively cheaper with prices between 300,000 and 500,000 euros.

### Rising rents in very good locations

Bonn's rents have remained stable for years. In very good locations, they have even seen a steady rise. In these locations, we anticipate even further rent increases in the future. New rentals in the very best locations can already charge up to 13 euros per square metre. Overall, we ex-



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung E&V



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung E&V

heute bei bis zu 13 EUR pro Quadratmeter liegen. Insgesamt gehen wir davon aus, dass sich der Anlagemarkt für Wohn- und Geschäftshäuser im Laufe dieses Jahres noch auflockern wird. Wir erwarten, dass sich die Sorge der Eigentümer vor einer voranschreitenden Inflation im Zuge der Griechenlandkrise langsam legen wird. Als Käufergruppe werden die privaten Investoren dennoch weiter in den Vordergrund rücken. Wir erwarten, dass sich 2010 die Anzahl der verkauften Immobilien (210 bis 220) und das Umsatzvolumen (100 bis 110 Mio. EUR) auf ähnlichem Niveau wie 2009 bewegen werden. In den meisten Lagen dürften die Kaufpreise stabil bleiben, in den guten Lagen werden sie aber vermutlich noch etwas zulegen.

### Marktnähe und Weitsicht

Seit über drei Jahrzehnten zählt die Vermarktung von Wohn- und Geschäftshäusern zu unserem Kerngeschäft. Mit detaillierter Marktkenntnis sind wir zum führenden Vermittler von Anlage- bzw. Investment-Immobilien in Deutschland geworden. Bundesweit hat Engel & Völkers Commercial im Jahr 2009 insgesamt Privatanlegern und Investoren rund 500 Wohn- und Geschäftshäuser im Gesamtwert von ca. 520 Mio. EUR vermittelt.

Verkaufs- wie Kaufinteressenten bieten wir die Vorteile eines flächendeckenden Netzwerkes mit heute bereits mehr als 30 Gewerbebüros in Deutschland. Mit Büros in Südafrika, Katar, Tschechien, Portugal, Rumänien, Dänemark, der Türkei, Österreich, den Niederlanden und der Schweiz sind wir in attraktiven Märkten präsent.

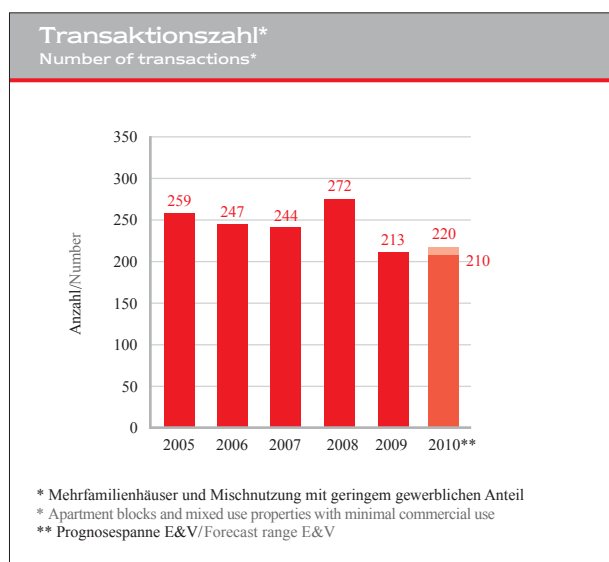
pect the investment market for residential and commercial properties to slow down over the course of this year. The uncertainty of property owners faced with advancing inflation in the wake of the Greek economic crisis is likely to slowly abate. As a buyer group, private investors will become more dominant. In 2010, we expect the number of sold properties (210 – 220) and sales volume (100 – 110 million euros) to remain at a similar level to 2009. In the majority of locations, purchase prices are likely to remain stable. In good locations, they are expected to rise somewhat further.

### Marketability and foresight

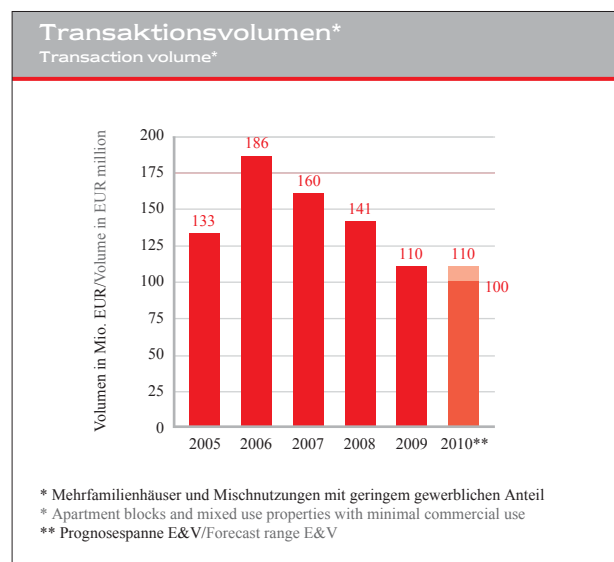
For more than three decades, our core business has been in marketing residential and commercial properties. With in-depth market knowledge, we have become the leading investment property broker in Germany. In 2009, Engel & Völkers Commercial acted as a broker for private investors and investors throughout Germany, marketing approximately 500 residential and commercial properties with a total value of ca. 520 million euros.

Wohnungsbestand 2009 (Tsd.) Housing stock 2009 (in '000s)	
in Ein-/Zweifamilienhäusern in 1- or 2-family houses	45,2
in Mietwohnungen (Etage) in apartments	112,6
in Nichtwohngebäuden in non-residential properties	3,0
<b>Gesamt Total</b>	<b>160,8</b>

Quelle:/Source: Destatis



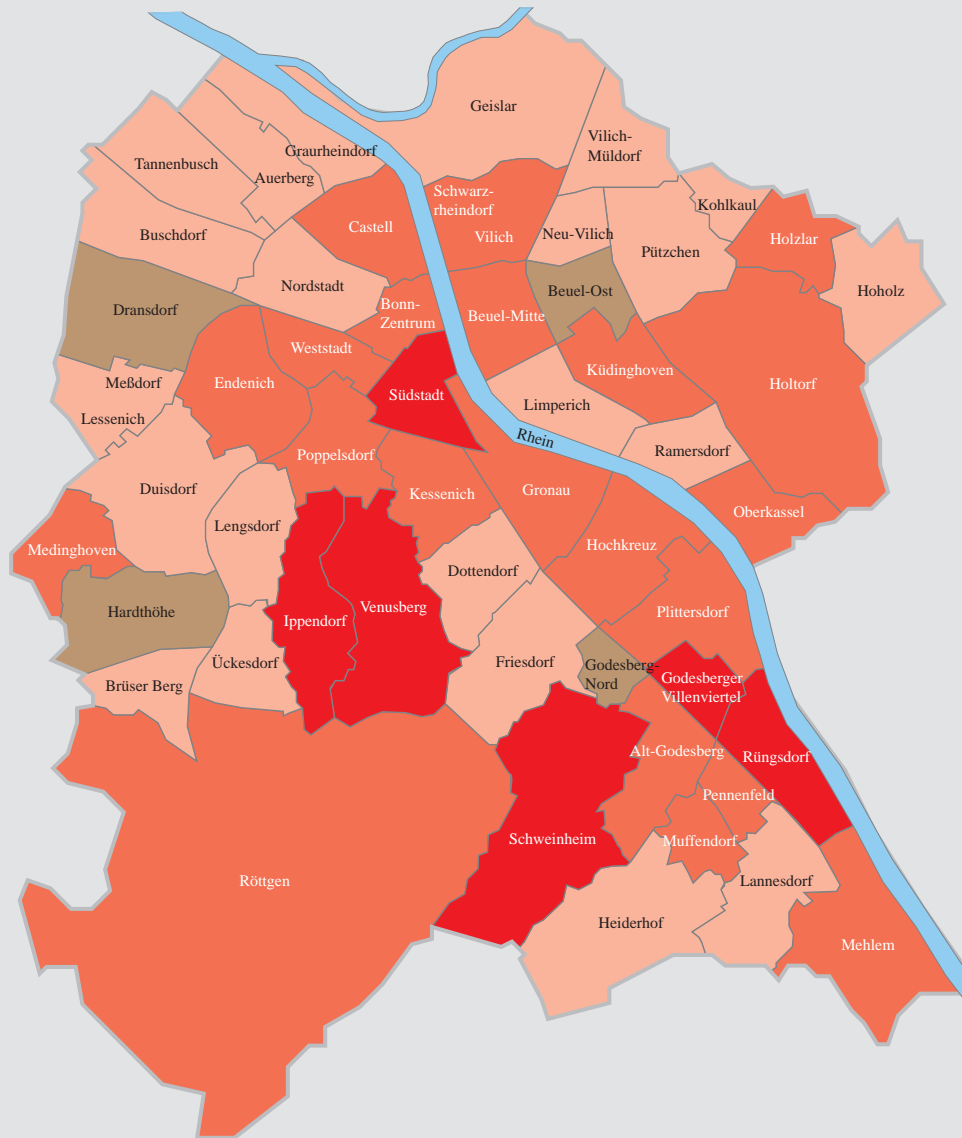
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Bonn



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Bonn

# Wohnlagen im Stadtgebiet Bonn

## Residential locations in Bonn



© Engel & Völkers

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: 30.07.2010. 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. Any copies made must cite the source. Date of information and data: 30.07.2010. Source: Engel & Völkers

- Sehr gute Lage**  
Prime location
- Gute Lage**  
Good location
- Mittlere Lage**  
Average location
- Einfache Lage**  
Basic location
- Gewässer**  
Waters

Indikator		2007	2008	2009	2010	Trend
<b>Rendite in %</b> Yield in %	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c00000; margin-right: 5px;"></span>	6,70 - 7,20	6,50 - 7,00	6,25 - 6,70	5,50 - 6,70	↘
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e67e22; margin-right: 5px;"></span>	7,20 - 7,70	7,10 - 7,40	7,10 - 7,40	7,10 - 7,40	→
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f39c12; margin-right: 5px;"></span>	7,50 - 8,00	7,40 - 7,70	7,50 - 8,30	7,50 - 8,30	→
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8e6c3a; margin-right: 5px;"></span>	10,00 - 11,00	10,00 - 11,00	10,50 - 11,50	10,50 - 11,50	→
<b>Whg.-Mieten in EUR/m²</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c00000; margin-right: 5px;"></span>	8,50 - 11,50	10,00 - 11,50	10,50 - 12,50	10,50 - 13,00	↗
<b>Residential rents in EUR/m²</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e67e22; margin-right: 5px;"></span>	8,00 - 11,00	8,00 - 10,00	8,00 - 10,50	8,00 - 10,50	→
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f39c12; margin-right: 5px;"></span>	6,50 - 8,00	6,50 - 8,00	6,50 - 8,00	6,50 - 8,00	→
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8e6c3a; margin-right: 5px;"></span>	4,80 - 7,50	4,80 - 7,50	4,50 - 7,00	4,50 - 7,00	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers

---

**EVC Rheinland GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Rolandstraße 67 · 53179 Bonn**  
**Tel. +49-(0)228-85 05 09 0 · [BonnCommercial@engelvoelkers.com](mailto:BonnCommercial@engelvoelkers.com)**

**ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL**