

IMMOBILIENMARKT REGION BONN 2014

EINE REGION - VIELE SEITEN



Stabiler Markt

Die Region Bonn umfasst die Stadt Bonn, den Rhein-Sieg Kreis und den Kreis Ahrweiler. Zusammen ergeben sie eine für die Region charakteristische Mischung aus attraktivem Wirtschaftsstandort und hoher Lebensqualität.

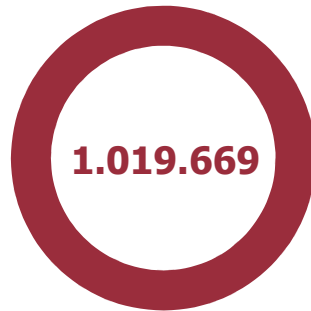
Insbesondere der Bonner Immobilienmarkt hat sich in den letzten 20 Jahren ausgesprochen gut entwickelt. Mit dem Umbau und der Erschließung städtebaulich hochattraktiver Quartiere wie dem Bundesviertel und dem Bonner Bogen sind hochwertige Büroflächen geschaffen worden.

Ergebnisse einer 2014 veröffentlichten Büromarkterhebung prognostizieren bis 2030 einen zusätzlichen Flächenbedarf von 360.000 Quadratmetern an zusätzlichen Büroflächen.

Das große Potenzial für die Immobilienwirtschaft durch bereits ansässige internationale Konzerne, Öffentliche Institutionen und Forschungseinrichtungen sowie weltweit aktive Verbände wird durch eine hohe Vermietungsleistung und eine geringe Leerstandquote in den letzten Jahren unterstrichen.



Überblick



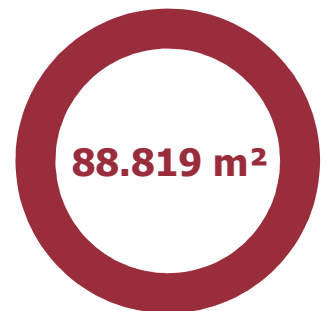
...beträgt die Einwohnerzahl in der Region Bonn



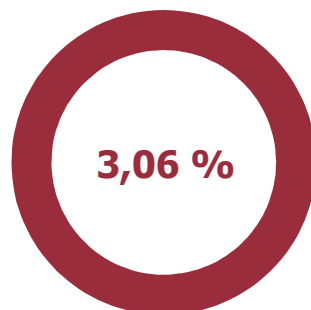
...Menschen leben in einem Einzugsgebiet von 500 Km



...m² beträgt der Gesamtbüroflächenbestand in der Stadt Bonn



...Bürofläche ist durchschnittliche Vermietungsleistung in den letzten 10 Jahren gewesen



...ist die Leerstandsquote bei Büroflächen Ende des 4. Quartals 2014



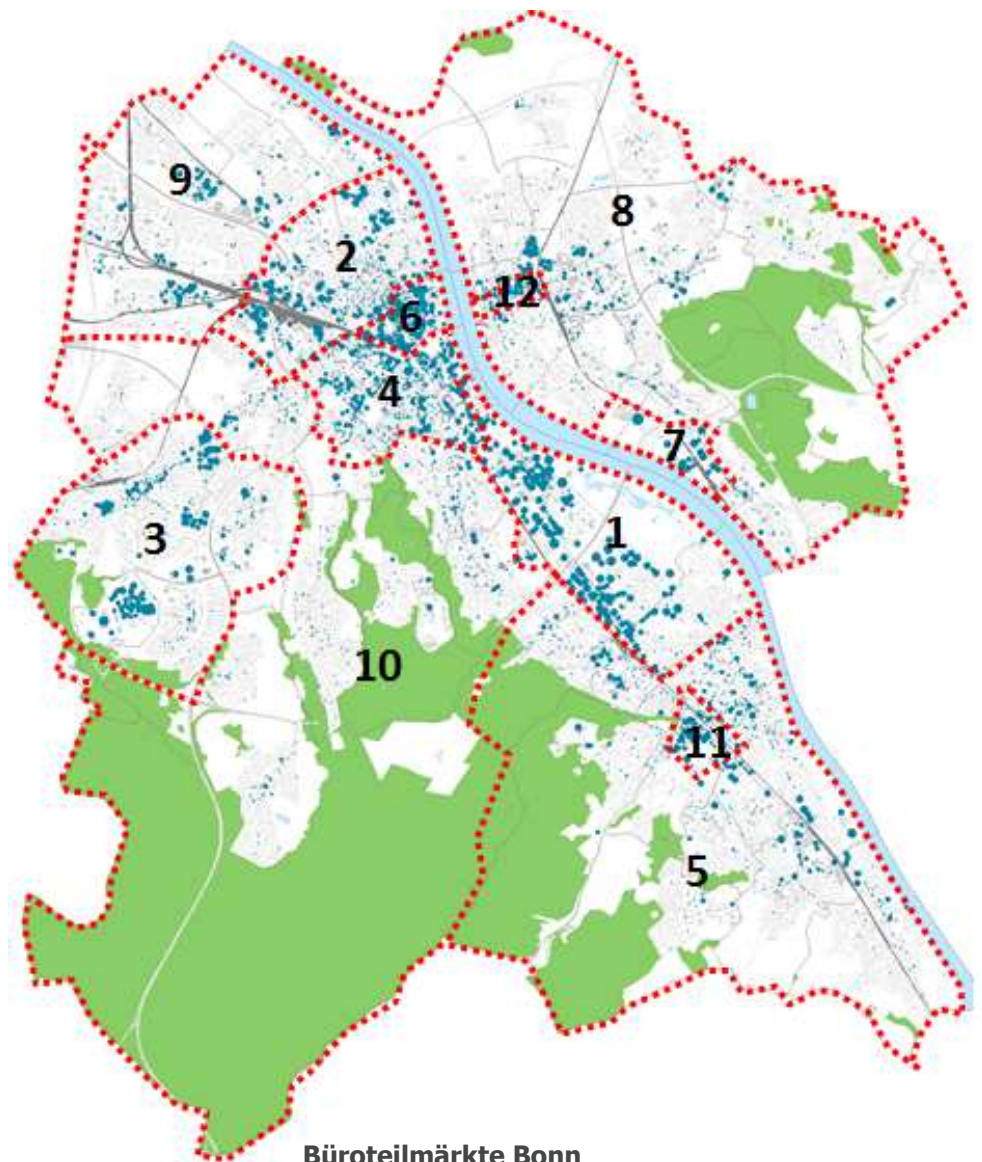
...Büroangestellte sind allein im Bonner Bundesviertel angesiedelt, das ist fast 1/3 der Bonner Beschäftigten



Bonner Büromarkt

Erhebung des Bestandes

Im Rahmen einer Büromarktstudie wurden im Bonner Stadtgebiet, als Vollerhebung, 3730 Bürostandorte erfasst. Auf Grundlage der eigenen Marktkennntnis hat die Wirtschaftsförderung 12 Teilmärkte definiert. Entgegen der sonst dominierenden Zentrumslage, stellt die räumliche Konzentration von Büroflächen im Bonner Bundesviertel eine Besonderheit und zusätzliches Potenzial dar. Am gegenüber gelegenen Ufer, dem Bonner Bogen, ergeben sich darüber hinaus weitere Entwicklungsmöglichkeiten.



1: Bundesviertel	1,18 Mio. m ²	7: Beuel Süd/Bonner Bogen	0,25 Mio. m ²
2: Innenstadtring Nord	0,44 Mio. m ²	8: Beuel	0,20 Mio. m ²
3: Duisdorf/Hardtberg	0,40 Mio. m ²	9: Nord	0,14 Mio. m ²
4: Innenstadtring Süd	0,34 Mio. m ²	10: West	0,10 Mio. m ²
5: Bad Godesberg	0,29 Mio. m ²	11: Bad Godesberg Zentrum	0,09 Mio. m ²
6: Bonn Zentrum	0,28 Mio. m ²	12: Beuel Zentrum	0,04 Mio. m ²



Vermietungsleistung

...auf hohem Niveau

stabile Zahlen...

Auf Bonner Stadtgebiet existieren insgesamt 3,77 Mio. Quadratmetern Büroflächen. Bezogen auf die Bevölkerungszahl ergibt sich für die Stadt Bonn eine Büroflächendichte von 12,10 m². Damit liegt Bonn im Bereich von A-Standorten wie Düsseldorf.

In den letzten zehn Jahren betrug die durchschnittliche Vermietungsleistung mehr als 88.800 m² pro Jahr. In 2014 ist diese Durchschnittsvermietung knapp übertroffen worden. Die Vermietungsleistung betrug 88.892m². Davon entfielen 69.619m² auf Mieter und 19.273m² auf Eigennutzer.

Jahr	Vermietungen in m ²
2003	74.000
2004	70.000
2005	80.000
2006	84.249
2007	116.968
2008	84.203
2009	85.735
2010	85.703
2011	90.130
2012	98.707
2013	73.603
2014	88.892

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn



Vermietungsstruktur

...gute Mischung

klein und groß...

Bei der Anzahl der Vermietungen spielten in 2014 die kleineren Flächen eine große Rolle (siehe folgende Tabelle). Aber auch Vermietungen von Einheiten mit mehr als 5.000 m² sind erfolgt. Bei den Flächenanteilen der Vermietungen ist das Bild genau umgekehrt. Hier stellen die Vermietungen von Einheiten mit mehr als 2.500m² fast 50% der Vermietungsleistung dar.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m ²	in %
< 500 m ²	79	70,54%	15.865	17,85%
< 1.000 m ²	12	10,71%	7.021	7,90%
< 2.500 m ²	14	12,50%	21.465	24,15%
< 5.000 m ²	5	4,46%	17.541	19,73%
< 10.000 m ²	0	0,00%	0	0,00%
> 10.000 m ²	2	1,79%	27.000	30,37%
Summe	112		88.892	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn



Leerstandsquote

auf niedrigem...

...Niveau, leicht verringert

115.393 m² Büromietfläche waren Ende des Jahres 2014 insgesamt am Markt verfügbar. Das entspricht einer Leerstandsquote von lediglich 3,06 %. Im Vergleich zu anderen Städten stellt dies eine sehr niedrige Quote dar. Im ersten Halbjahr 2014 haben in der Stadt Bonn insbesondere Leerstände im kleinteiligen Bereich angezogen.

Eine differenzierte Betrachtung zeigt, dass es vor allem im Bereich der großflächigen Leerstände an Flächen in sehr guten bzw. frisch renovierten Zustand mangelt.

Jahr	Leerstände in m ²	Leerstandsquote
2003	199.800	5,40%
2004	277.500	7,50%
2005	187.500	5,07%
2006	177.400	4,79%
2007	154.700	4,18%
2008	162.400	4,39%
2009	152.000	4,11%
2010	164.800	4,45%
2011	119.700	3,24%
2012	125.000	3,38%
2013	114.734	3,09%
2014	115.393	3,06%

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn



Struktur des Leerstands

traditionell sehr groß

strukturell...

Die strukturellen Leerstände reduzieren die verfügbaren Büroflächen zusätzlich. So entsprechen nur ca. 70.000 m² der angebotenen Büroflächen den Marktbedürfnissen. Dies wird auch von der Büromarkterhebung unterstützt. Objekte der Zustandskategorie „neu, frisch renoviert“ weisen lediglich eine Leerstandsquote von 1,6 % auf. Der Großteil des Leerstandes befindet sich in Objekten der Zustandskategorie „schlecht“. Die folgende Tabelle zeigt die Struktur des Gesamt-leerstandes.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m ²	in %
< 500 m ²	72	59,02%	16.146	13,99%
< 1.000 m ²	22	18,03%	15.224	13,19%
< 2.500 m ²	17	13,93%	24.072	20,86%
< 5.000 m ²	7	5,74%	20.835	18,06%
< 10.000 m ²	2	1,64%	13.865	12,02%
> 10.000 m ²	2	1,64%	25.251	21,88%
Summe	122		115.393	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn



Nationaler Vergleich

... und Leerstände

Mieten...

Mit 3,74 Millionen Quadratmetern Büroflächen im Bestand gehört die Stadt Bonn zu den 10 wichtigsten Büromärkten in Deutschland. Im nationalen Vergleich liegen die Spitzenmieten für Büros unter der Benchmark der anderen wichtigen Bürostandorten. Allerdings ist die Leerstandsquote von Bonn sehr viel niedriger und die Aussichten auf weiteres Beschäftigtenwachstum gepaart mit einer starken Dienstleistungsorientierung unterstreichen den Bedarf an zusätzlichen Büroentwicklungen am Standort Bonn.

Standort	1a Lage	gute Bürolage	Randbezirke	Umland	Leerstandsquote
Bonn	14,50 - >=17,50	10,00 - 14,00	6,00 - 10,00	5,50 - 9,00	3,6 %
Frankfurt a.M.	25,00 - 34,00	15,00 - 25,00	10,00 - 20,00	6,00 - 15,00	12,0 %
Berlin	15,00 - 22,00	12,50 - 17,50	7,50 - 12,50	5,00 - 10,00	8,3 %
München	25,00 - 31,00	15,00 - 25,00	10,00 - 15,00	5,00 - 15,00	7,9 %
Hamburg	17,50 - 24,00	12,50 - 17,50	7,50 - 12,50	< 7,50	8,2 %
Düsseldorf	17,50 - 27,50	12,50 - 17,50	7,50 - 12,50	< 7,50	11,5 %

Quelle: Jones Lang LaSalle Research - 2013 und eigene Berechnungen



Bevölkerungsentwicklung

Wachstumsregion

Einwohner

Bezeichnend für die Attraktivität der Region ist der kontinuierliche Bevölkerungszuwachs der letzten Jahrzehnte. Auch wenn durch den 2011 erhobenen Zensus die Zahlen leicht korrigiert werden mussten, so gehört die Region Bonn zu den wenigen Wachstumsregionen Deutschlands. Auch für die Zukunft wird eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

jew eils 31.12	Bonn	Rhein-Sieg Kreis	Kreis Ahrweiler	Region Bonn
1990	292.234	504.274	116.582	913.090
1995	291.431	546.670	125.377	963.478
2000	302.247	576.993	129.462	1.008.702
2002	308.921	588.896	130.772	1.028.589
2003	311.052	593.414	130.900	1.035.366
2004	311.938	596.565	130.976	1.039.479
2005	312.818	597.857	130.467	1.041.142
2006	314.299	598.805	129.887	1.042.991
2007	316.416	599.042	129.096	1.044.554
2008	317.949	598.225	128.509	1.044.683
2009	319.841	598.407	128.063	1.046.311
2010	324.899	598.736	127.443	1.051.078
2011	327.913	600.432	127.161	1.055.506
2012	309.869	580.588	125.837	1.016.294
2013	311.287	582.280	126.102	1.019.669
2020*	344.930	603.304	122.726	1.070.960
2030*	362.126	605.658	116.916	1.084.700

Quelle: Statistische Landesämter

1 * Prognose des Statistischen Landesamtes NRW und nach mittlerer Prognose des statistischen Landesamtes Rheinland Pfalz



Beschäftigtenentwicklung

Beschäftigungszuwachs

Erwerbstätige

Nach dem Regierungsumzug vollzog Bonn einen einzigartigen Strukturwandel. Als Bundesstadt mit 7.000 ministeriellen Arbeitsplätzen und Bundesbehörden profitierte die Stadt darüber hinaus von der Gründung der Deutschen Telekom und Deutschen Post. Der Ausbau der Wissenschafts- und Hochschullandschaft sichert auch in Zukunft die Wettbewerbsfähigkeit der Region. Eine positive Gesamtentwicklung der Beschäftigtenzahlen unterstreicht die Entwicklung zu einem starken Wirtschaftsstandort.

Mit einem Anteil von mehr als 90% an der Gesamtbeschäftigung dominiert in der Stadt Bonn der Dienstleistungssektor, dabei wachsen insbesondere die mit einer Büronutzung verbundenen Wirtschaftszweige.

Jahr	Bonn	Rhein-Sieg Kreis	Kreis Ahrweiler	Region Bonn
2000	217.500	200.700	46.200	464.400
2001	218.500	203.300	46.300	468.100
2002	216.500	203.200	46.700	466.400
2003	217.500	203.900	46.800	468.200
2004	218.000	208.200	47.600	473.800
2005	219.100	208.300	47.700	475.100
2006	222.200	208.200	47.700	478.100
2007	227.000	211.600	48.100	486.700
2008	232.700	215.600	48.500	496.800
2009	233.900	217.700	49.000	500.600
2010	232.700	220.600	49.000	502.300
2011	233.200	219.200	49.700	502.100
2012	234.900	221.600	49.900	506.400

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2013; Berechnungsstand August 2012

IMMOBILIENMARKT REGION BONN 2014

EINE REGION - VIELE SEITEN



Kontakt

Regionales Wirtschaftsmarketing
c/o Bundesstadt Bonn
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Tel.: 0228 775788
Mail: rmp@bonn.de