

IMMOBILIENMARKT REGION BONN Q4 2015

EINE REGION - VIELE SEITEN



Stabiler Markt – zu wenig Leerstand

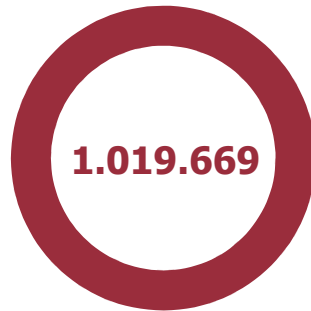
Die Region Bonn umfasst die Stadt Bonn, den Rhein-Sieg Kreis und den Kreis Ahrweiler. Zusammen ergeben sie eine für die Region charakteristische Mischung aus attraktivem Wirtschaftsstandort und hoher Lebensqualität.

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



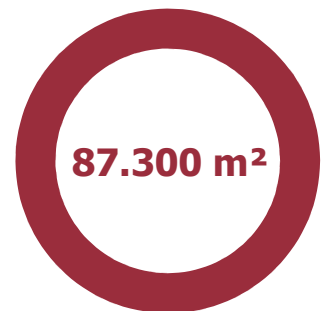
...beträgt die Einwohnerzahl in der Region Bonn



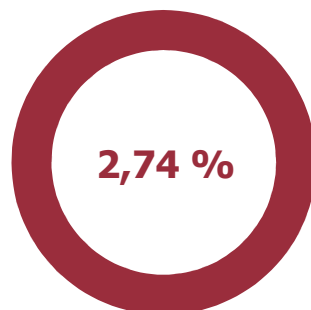
...Menschen leben in einem Einzugsgebiet von 500 Km



...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 2015



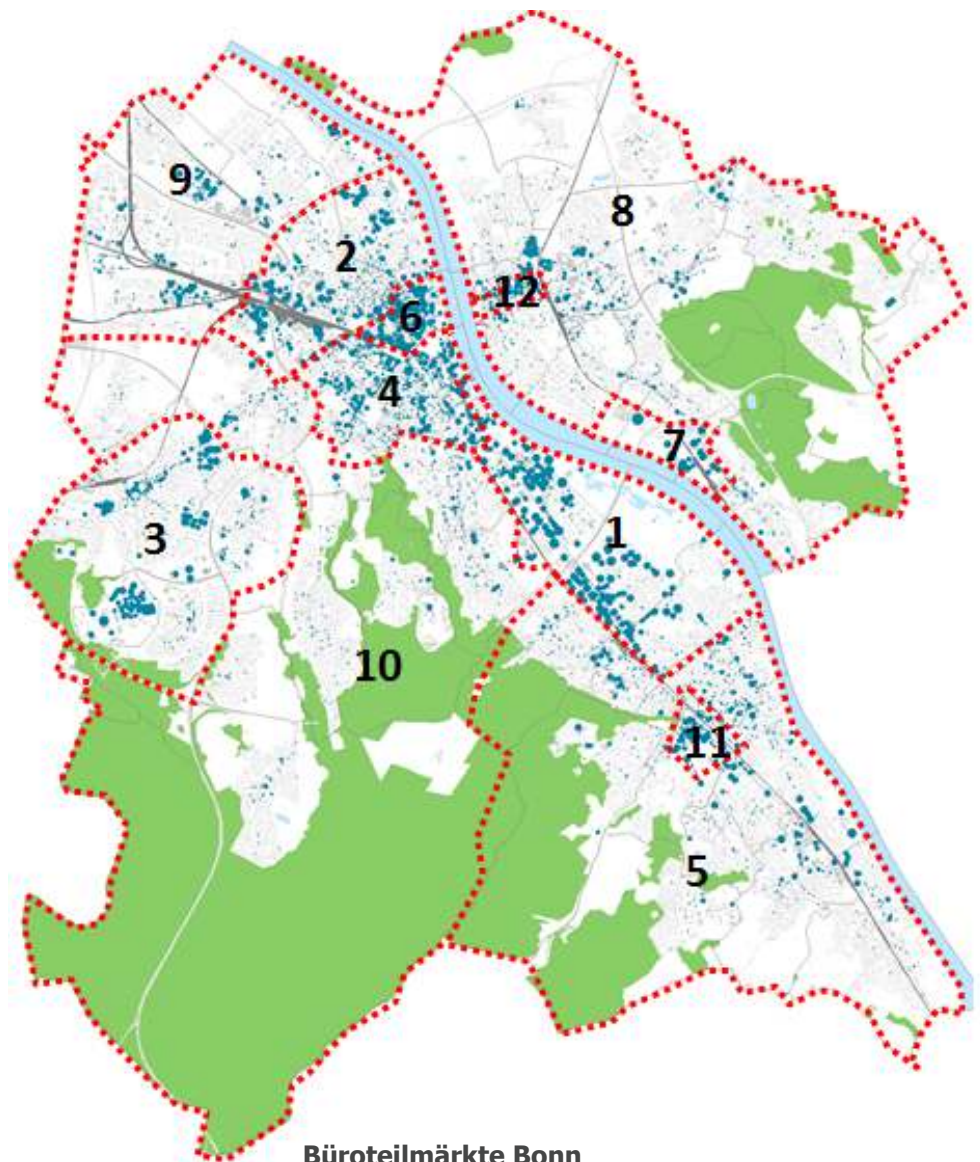
...Büroangestellte sind allein im Bonner Bundesviertel angesiedelt, das ist fast 1/3 der Bonner Beschäftigten



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 Zentrums Lage, 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 3,79 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 87.300 m² pro Jahr. Bis Ende 2015 sind Vermietungen in einer Größenordnung von knapp 65.000 m² getätigt worden.

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
2015	64.767

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung, 2016



Vermietungsstruktur

...fehlende Großvermietungen

Kleinteilig...

In 2015 ist mit 64.757 m². die geringste Vermietungsleistung seit 10 Jahren erreicht worden. Damit liegen die Vermietungen unter dem langjährigen Durchschnitt. Dies liegt insbesondere an der sehr geringen Zahl von Projekten die sich in der „Pipeline“ befinden und damit an fehlenden größeren Vermietungen. Bei den Flächenanteilen der Vermietungen stehen in diesem Jahr gerade die kleinteiligen Flächengrößen im Vordergrund.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m ²	in %
< 500 m ²	90	71,43%	19.067	29,43%
< 1.000 m ²	21	16,67%	14.477	22,34%
< 2.500 m ²	10	7,94%	14.201	21,92%
< 5.000 m ²	5	3,97%	17.052	26,32%
< 10.000 m ²		0,00%		0,00%
> 10.000 m ²		0,00%		0,00%
Summe	126		64.797	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2016



Leerstandsquote

...Niveau, weiter verringert

auf niedrigem...

104.004 m² Büromietfläche waren Ende 2015 insgesamt am Markt verfügbar. Das entspricht einer Leerstandsquote von lediglich 2,74 %. Im Vergleich zu anderen Städten stellt dies eine sehr niedrige Quote dar. In 2015 haben in der Stadt Bonn insbesondere Leerstände bei den großen Flächen abgenommen. 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%
2015	104.004	2,74%

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2016



Struktur des Leerstands

Flächenangebot

geringes...

Der Bonner Immobilienmarkt ist gekennzeichnet von geringen Leerständen im Vergleich zu anderen Immobilienstandorten. Mit einer Leerstandsquote von unter über 3 Prozent ist die marktübliche Fluktuation von Betrieben am Standort Bonn erschwert. Hier besteht Handlungsbedarf, um der Expansion von lokal ansässigen Unternehmen auch über den Vermietungsmarkt Büroflächen zur Verfügung zu stellen.

Die folgende Tabelle zeigt die Struktur des Gesamtleerstandes.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m ²	in %
< 500 m ²	102	67,55%	19.694	18,93%
< 1.000 m ²	26	17,22%	16.663	16,02%
< 2.500 m ²	11	7,28%	17.135	16,47%
< 5.000 m ²	10	6,62%	28.946	27,82%
< 10.000 m ²	1	0,66%	8.105	7,79%
> 10.000 m ²	1	0,66%	13.491	12,97%
Summe	151		104.034	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2016



Struktur des Leerstands

traditionell hohe Leerstände

strukturell...

Der strukturelle Leerstand reduzierte die verfügbaren Büroflächen zusätzlich. So entsprechen im Sommer 2015 nur noch ca. 62.000 m² der angebotenen Büroflächen den Marktbedürfnissen. Dies wird auch von der Büromarkterhebung unterstützt. Objekte der Zustandskategorie „neu, frisch renoviert“ weisen lediglich eine Leerstandquote von 1,6 % auf. Der Großteil des Leerstandes befindet sich in Objekten der Zustandskategorie „schlecht“. Die folgende Tabelle zeigt die Struktur des strukturellen Leerstandes.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m ²	in %
< 500 m ²	13	38,24%	3.091	5,95%
< 1.000 m ²	9	26,47%	5.523	10,63%
< 2.500 m ²	6	17,65%	8.816	16,97%
< 5.000 m ²	4	11,76%	12.934	24,89%
< 10.000 m ²	1	2,94%	8.105	15,60%
> 10.000 m ²	1	2,94%	13.491	25,96%
Summe	34		51.960	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2015

Leerstand gering

marktgängiger...

Durch den strukturellen Leerstand reduziert sich der marktgängige Leerstand entsprechend. Vom Gesamtleerstand waren im Sommer 2016 nur noch ca. 55 Prozent als marktgängig zu bezeichnen. Diese Flächen stehen also zeitnah für expandierende oder ansiedlungsinteressierte Unternehmen zur Verfügung. Die folgende Tabelle zeigt die Struktur des marktgängigen Leerstandes.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m ²	in %
< 500 m ²	75	220,59%	14.786	28,46%
< 1.000 m ²	20	58,82%	14.008	26,96%
< 2.500 m ²	9	26,47%	13.758	26,48%
< 5.000 m ²	4	11,76%	13.001	25,02%
< 10.000 m ²	1	2,94%	7.335	14,12%
> 10.000 m ²		0,00%		0,00%
Summe	109		62.888	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2015



Büromieten und Leerstände

... Vergleich

im nationalen ...

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



Ladenmieten

... als Einzelhandelsstandort

Beste Aussichten...

Der Einzelhandel der Stadt Bonn weist eine hohe Kaufkraft und Zentralität auf. Die aktuelle Kaufkraftkennziffer der Stadt Bonn liegt mit rund 112,5, im Jahre 2014, deutlich über dem Bundesdurchschnitt und weist damit eine der höchsten Kennziffern in Nordrhein-Westfalen auf. Durch die überdurchschnittliche Kaufkraft wird der Einzelhandelsstandort Bonn gestärkt.

Städte	Geschäftskern 1a-Lage € pro m ² und Monat		Geschäftskern 1b-Lage € pro m ² und Monat		Preistendenz
	klein	groß	klein	groß	
Bonn	120,00	100,00	60,00	45,00	→
Bielefeld	85,00	55,00	22,00	17,00	→
Bochum	120,00	100,00	22,00	17,00	↘
Dortmund	220,00	120,00	20,00	15,00	→
Düsseldorf	250,00	140,00	30,00	15,00	↗
Duisburg	90,00	80,00	17,00	15,00	→
Essen	130,00	90,00	30,00	18,00	→
Köln	250,00	130,00	45,00	24,00	→
Wuppertal	85,00	50,00	25,00	18,00	→
Durchschnitt	150,00	96,11	30,11	20,44	

Quelle: Immobilienverband Deutschland West 2014



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.

jeweils 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
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
2014	319.958	585.781	126.643	1.032.382
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. 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	223.300	200.700	46.200	470.200
2001	231.700	203.300	46.300	481.300
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
2013	234.900	221.600	49.900	506.400

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



Einzugsgebiete

... und BIP international

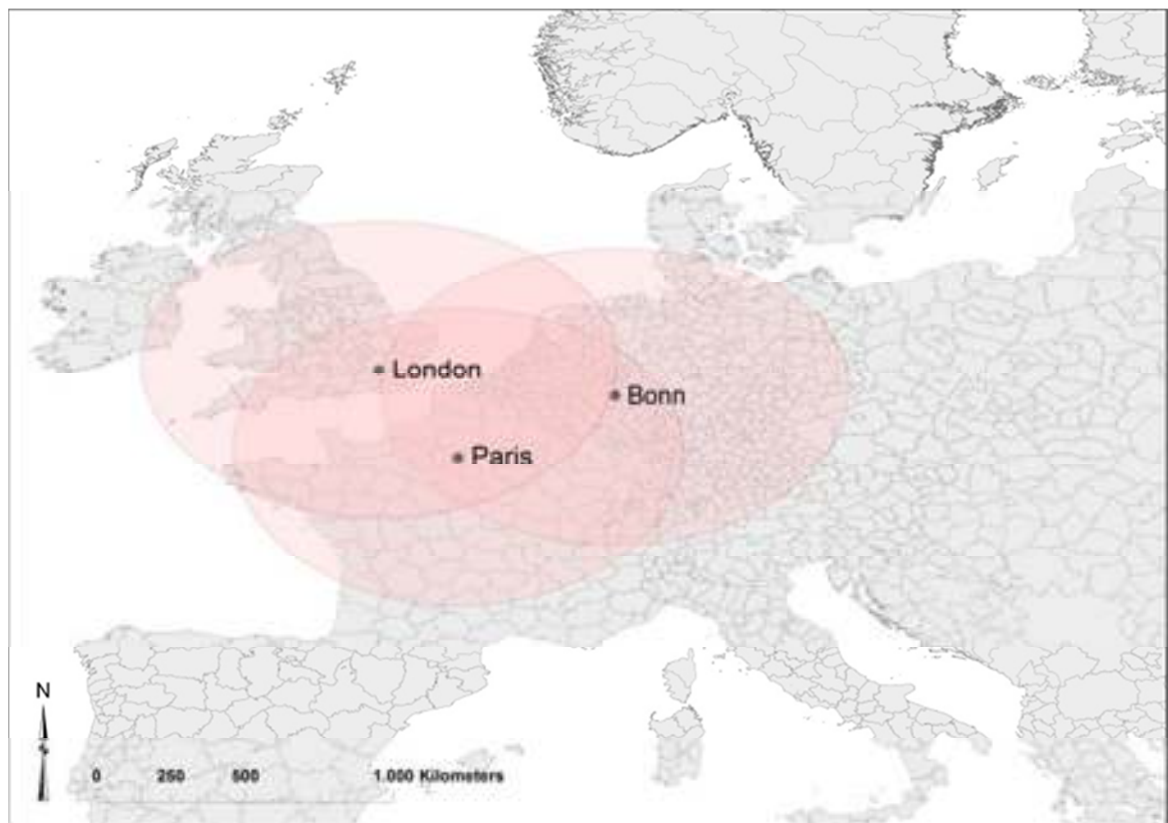
Bevölkerung...

Die Einwohnerzahlen in einem 500km Radius um Bonn sind in den letzten zehn Jahren um rund 1,4 Mio. gestiegen und liegen damit auch weiterhin noch vor denen der Metropolen London und Paris. Diese Tatsache hat Bonn seiner strategisch günstigen Lage im Zentrum Europas zu verdanken. Auch die in Bonn stattfindende Wertschöpfung im Umkreis von 500km liegt über derer von London und Paris und beträgt 37,4% des in den EU28-Ländern erbrachten Bruttoinlandsprodukts.

Einzugsgebiet im 500km Radius und im Verhältnis zu der EU28 Zahlen

Standort	Bevölkerung im Umkreis von 500 km, in 1.000	BIP im Umkreis von 500 km, in Mio. Euro	% Bevölkerung der EU28 im Umkreis	% BIP der EU28 im Umkreis von 500 km
Bonn	167.634	5.205.921	33,07	37,40
Paris	156.069	4.858.051	30,79	34,90
London	138.627	4.303.689	27,35	30,92

Quelle: Eurostat - Einw ohnerzahlen von 2014, BIP von 2011





Einzugsgebiete

...und BIP national

Bevölkerung...

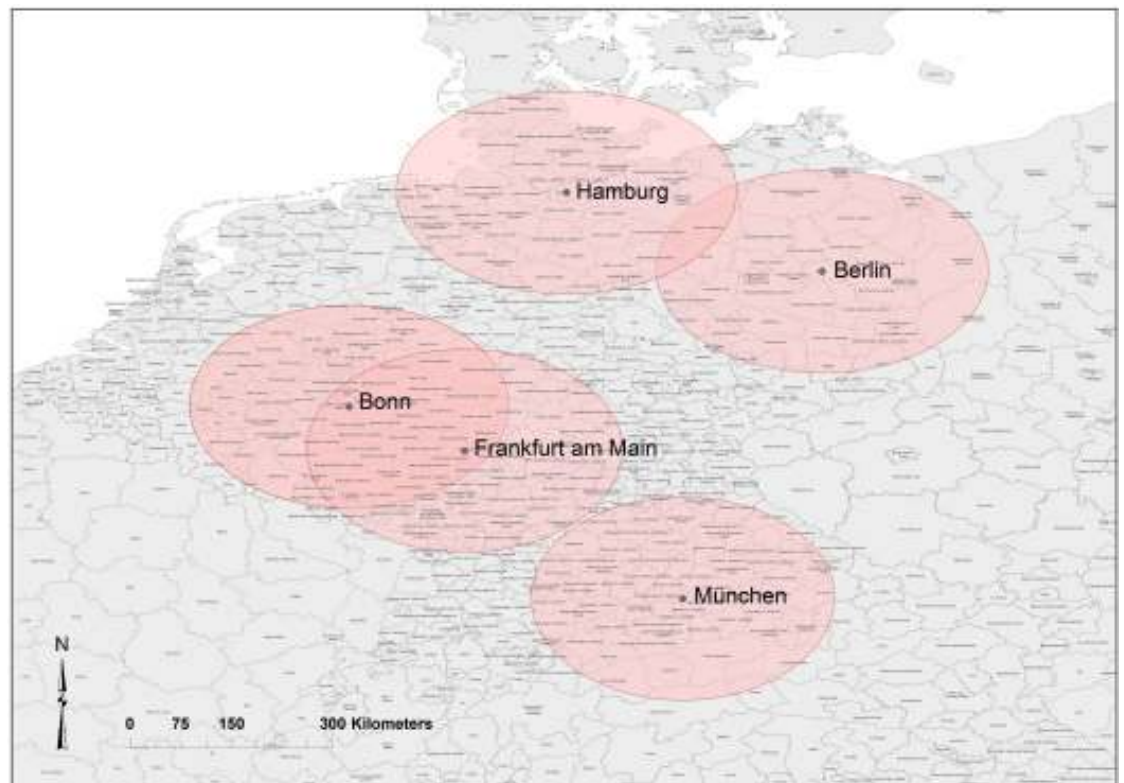
Bei einem Radius von 150km beträgt die Einwohnerzahl um Bonn 34.725.000. Damit liegt sie im nationalen Vergleich weit vor den Stadtstaaten Hamburg und Berlin, aber auch vor den Dienstleistungsstandorten München und Frankfurt am Main.

Ähnlich verhält es sich auch beim Bruttoinlandsprodukt. Hier erbringt Bonn in einem Radius von 150km 8,25% des Bruttoinlandsprodukts in den EU28-Ländern.

Einzugsgebiet im 150km Radius und im Verhältnis zu der EU28 Zahlen

Standort	Bevölkerung im Umkreis von 150 km, in 1.000	BIP im Umkreis von 150 km, in Mio. Euro	% Bevölkerung der EU28 im Umkreis	% BIP der EU28 im Umkreis von 150 km
Bonn	34.725	1.147.846	6,85	8,25
Frankfurt a.M.	27.153	923.951	5,36	6,64
Hamburg	14.274	465.637	2,82	3,34
München	14.847	547.166	2,93	3,93
Berlin	13.117	298.921	2,59	2,15

Quelle: Eurostat - Einwohnerzahlen von 2014, BIP von 2011



Einzugsgebiete mit 150km Radius

IMMOBILIENMARKT REGION BONN

EINE REGION - VIELE SEITEN



Kontakt

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

Tel.: 0228 775788
Mail: info@wirtschaftsregionbonn.org
Web: www.wirtschaftsregionbonn.org