:region.bonn

IMMOBILIENMARKT REGION BONN Q2 2016

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

1.019.669

...beträgt die Einwohnerzahl in der Region Bonn

~168 Mio.

...Menschen leben in einem Einzugsgebiet von 500 Km

3,79 Mio.

...m² beträgt der Gesamtbüroflächenbestand in der Stadt Bonn

87.300 m²

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

2,03 %

...ist die Leerstandsquote bei Büroflächen Ende des 2. Quartals 2016

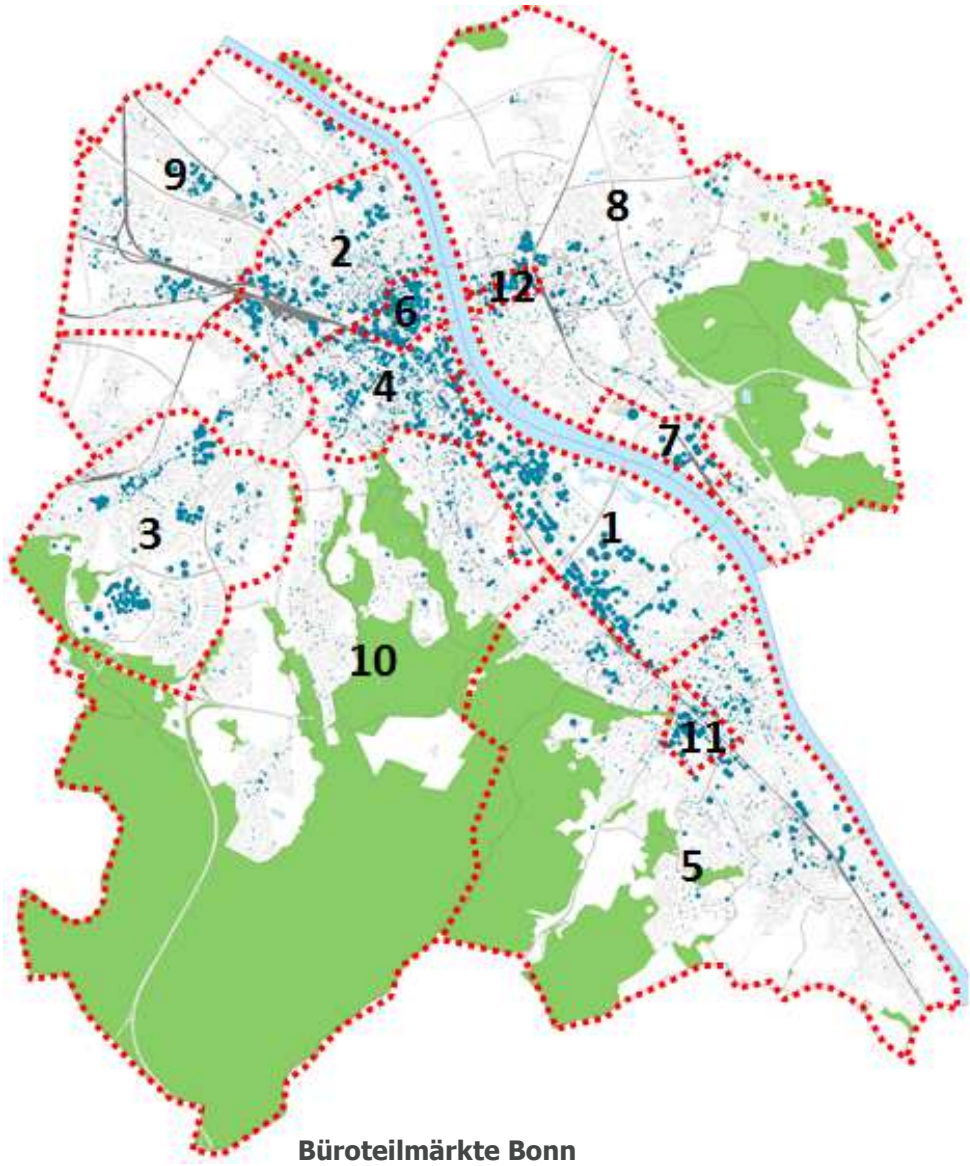
45,9 %

...beträgt der Anteil der Bürobeschäftigten in Bonn, ein höherer Wert als in Düsseldorf, München oder Frankfurt

Bonner Büromarkt

Erhebung des Bestandes

Im Rahmen einer Büromarktstudie wurden im Bonner Stadtgebiet, als Vollerhebung, 3730 Bürostandorte erfasst. Auf Grundlage der eigenen Marktkenntnis 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.



Büroteilmärkte Bonn

1: Bundesviertel	1,18 Mio. m²	7: Beuel Süd/Bonner Bogen	0,25 Mio. m²
2: Innenstadtring Nord	0,44 Mio. m²	8: Beuel	0,20 Mio. m²
3: Duisdorf/Hardtberg	0,40 Mio. m²	9: Nord	0,14 Mio. m²
4: Innenstadtring Süd	0,34 Mio. m²	10: West	0,10 Mio. m²
5: Bad Godesberg	0,29 Mio. m²	11: Bad Godesberg Zentrum	0,09 Mio. m²
6: Bonn Zentrum	0,28 Mio. m²	12: Beuel Zentrum	0,04 Mio. m²

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 Juni 2016 sind Vermietungen in einer Größenordnung von mehr als 52.000 m² getätigt worden.

Jahr	Vermietungen in m²
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
2. Q 2016	52.290

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung, 2016

Vermietungsstruktur

...und erste Großvermietungen

Kleinteilig...

Bis Mitte 2016 ist fast die Ganzjahresvermietung des Vorjahres erreicht worden. Damit ist in diesem Jahr wieder von einer Vermietungsleistung auszugehen, die dem des langjährigen Durchschnitts entspricht. Fehlten im letzten Jahr Großvermietungen, so sind diese bereits in Größenordnungen von mehr als 5.000 m² Einheiten im ersten Halbjahr getätigt worden.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m²	in %
< 500 m²	54	70,13%	10.033	19,19%
< 1.000 m²	8	10,39%	5.592	10,69%
< 2.500 m²	8	10,39%	12.159	23,25%
< 5.000 m²	6	7,79%	19.122	36,57%
< 10.000 m²	1	1,30%	5.384	10,30%
> 10.000 m²	0	0,00%	0	0,00%
Summe	77		52.290	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2016

Leerstandsquote

auf niedrigstem..

...Niveau und weiter verringert

Mit nur noch 77.000 m² Büromietfläche waren zur Mitte 2016 erstmals weniger Büroflächen in Bonn verfügbar, als im langjährigen Durchschnitt vermietet wird. Dies entspricht einer Leerstandsquote von nur noch 2,03 %. 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 m²	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%
2. Q 2016	77.112	2,03%

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2016

Struktur des Leerstands

geringes...

Flächenangebot

Der Bonner Immobilienmarkt ist gekennzeichnet von geringen Leerständen im Vergleich zu anderen Immobilienstandorten. Mit einer Leerstandsquote von nur noch 2 Prozent ist die marktübliche Fluktuation von Betrieben am Standort Bonn erschwert. Hier besteht Handlungsbedarf, um der Expansion von lokal ansässigen Unternehmen oder auch Neuansiedlungen über den Vermietungsmarkt Büroflächen zur Verfügung zu stellen.
Die folgende Tabelle zeigt die Struktur des Gesamtleerstandes.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m²	in %
< 500 m²	83	68,03%	17.158	22,25%
< 1.000 m²	20	16,39%	13.125	17,02%
< 2.500 m²	12	9,84%	16.160	20,96%
< 5.000 m²	6	4,92%	17.178	22,28%
< 10.000 m²	0	0,00%	0	0,00%
> 10.000 m²	1	0,82%	13.491	17,50%
Summe	122		77.112	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2016

Struktur des Leerstands

strukturell...

traditionell hohe Leerstände nicht mehr vorhanden

Der strukturelle Leerstand war in Bonn traditionell immer sehr hoch und ist erstmalig niedriger als der vermarktbare Leerstand. Im Sommer 2016 sind diese Flächen von 51.000 m² auf 32.000 m² reduziert worden. Das bedeutet, dass inzwischen auch schon die qualitativ schlechten Büroflächen auf einem leergefegten Büromarkt nachgefragt werden.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m²	in %
< 500 m²	11	44,00%	2.346	7,27%
< 1.000 m²	7	28,00%	4.485	13,90%
< 2.500 m²	3	12,00%	3.437	10,65%
< 5.000 m²	3	12,00%	8.508	26,37%
< 10.000 m²	0	0,00%	0	0,00%
> 10.000 m²	1	4,00%	13.491	41,81%
Summe	25		32.267	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2016

martgängiger...

Leerstand gering

Durch den strukturellen Leerstand reduziert sich der marktgängige Leerstand entsprechend. Beim Gesamtleerstand waren im Sommer 2016 erstmals mehr freie Flächen maktgängig. Diese Flächen stehen also zeitnah für expandierende oder ansiedlungsinteressierte Unternehmen zur Verfügung. Allerdings ist diese Fläche in den letzten 6 Monaten um 1/3 auf nur noch 45.000 m² geschrumpft. Die folgende Tabelle zeigt die Struktur des marktgängigen Leerstandes.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m²	in %
< 500 m²	72	74,23%	14.812	33,03%
< 1.000 m²	13	13,40%	8.640	19,27%
< 2.500 m²	9	9,28%	12.723	28,37%
< 5.000 m²	3	3,09%	8.670	19,33%
< 10.000 m²	0	0,00%	0	0,00%
> 10.000 m²	0	0,00%	0	0,00%
Summe	97		44.845	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2016

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	Leerstands-quote
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 m² und Monat		Geschäftskern 1b-Lage € pro m² 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

Einwohner

Wachstumsregion

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	313.958	585.781	126.643	1.026.382
2015	318.809	596.213	127.770	1.042.792
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

Erwerbstätige

Beschäftigungszuwachs

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	213.900	205.700	47.000	466.600
2001	212.600	207.300	46.800	466.700
2002	210.600	207.400	47.200	465.200
2003	211.400	208.300	46.900	466.600
2004	213.300	214.700	47.800	475.800
2005	213.900	213.800	48.000	475.700
2006	217.200	213.600	48.100	478.900
2007	221.800	216.600	48.400	486.800
2008	229.700	220.700	48.900	499.300
2009	231.300	222.300	49.300	502.900
2010	229.100	222.800	49.100	501.000
2011	229.900	222.700	50.000	502.600
2012	232.200	224.500	50.100	506.800
2013	233.200	225.900	50.400	509.500
2014	233.400	228.500	51.100	513.000

Quelle: Destatis

Einzugsgebiete

Bevölkerung...

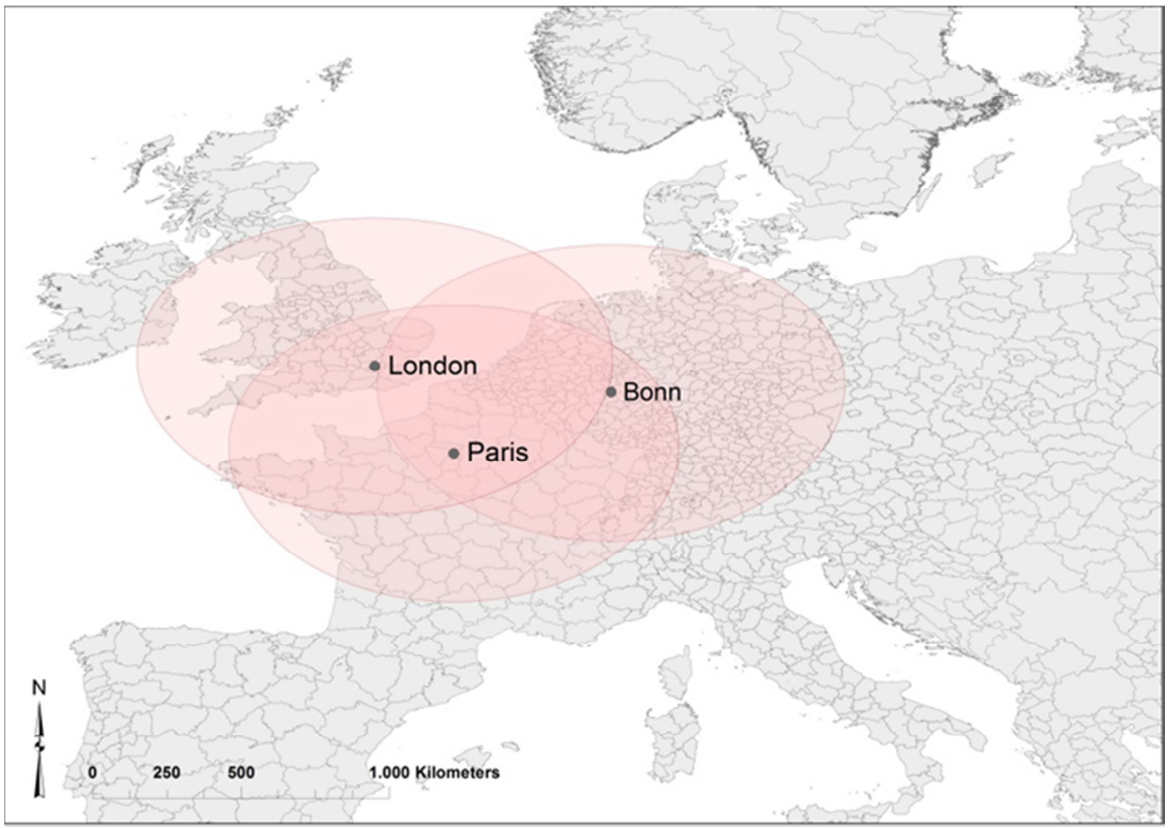
... und BIP international

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 - Einwohnerzahlen von 2014, BIP von 2011



Einzugsgebiete

...und BIP national

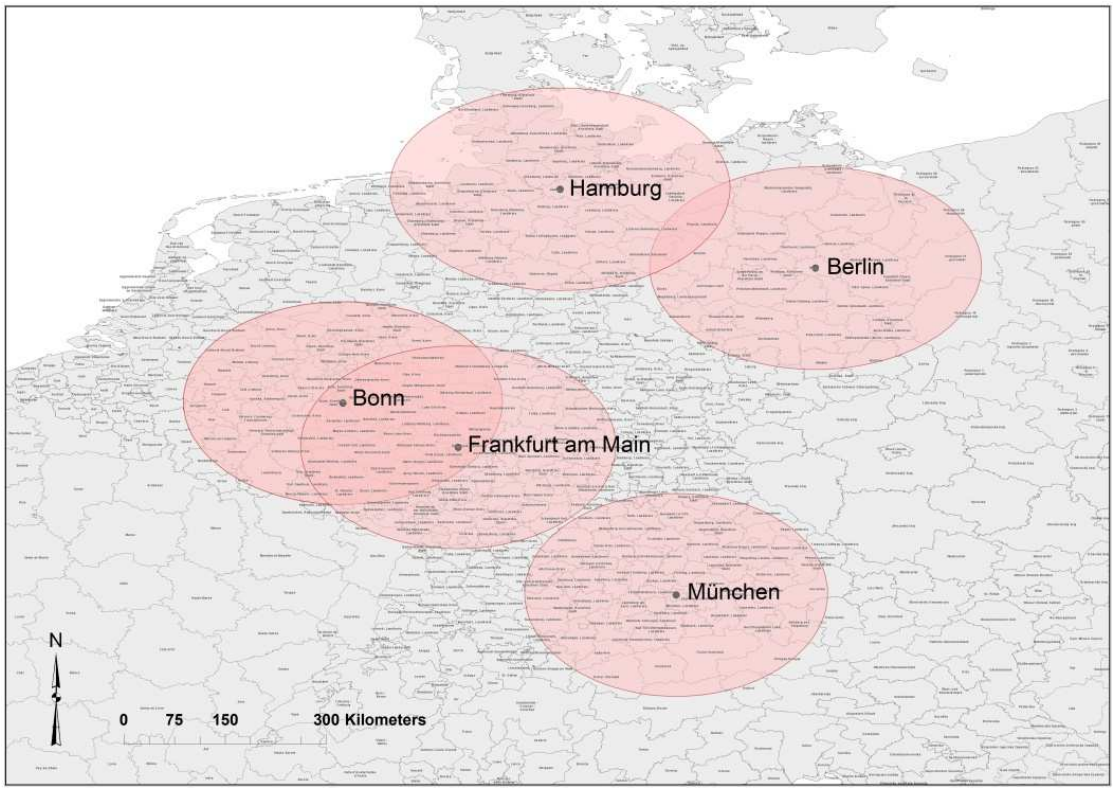
Bevölkerung...

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

:region.bonn

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