

IMMOBILIENMARKT REGION BONN Q.4 2018

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 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

1.047.749

...beträgt die Einwohnerzahl in der Region Bonn

~168 Mio.

...Menschen leben in einem Einzugsgebiet von 500 Km

3,86 Mio.

...m² beträgt der Gesamtbüroflächenbestand in der Stadt Bonn

95.900 m²

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

1,54 %

...ist die Leerstandsquote bei Büroflächen Ende des 4. Quartals 2018

45,9 %

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

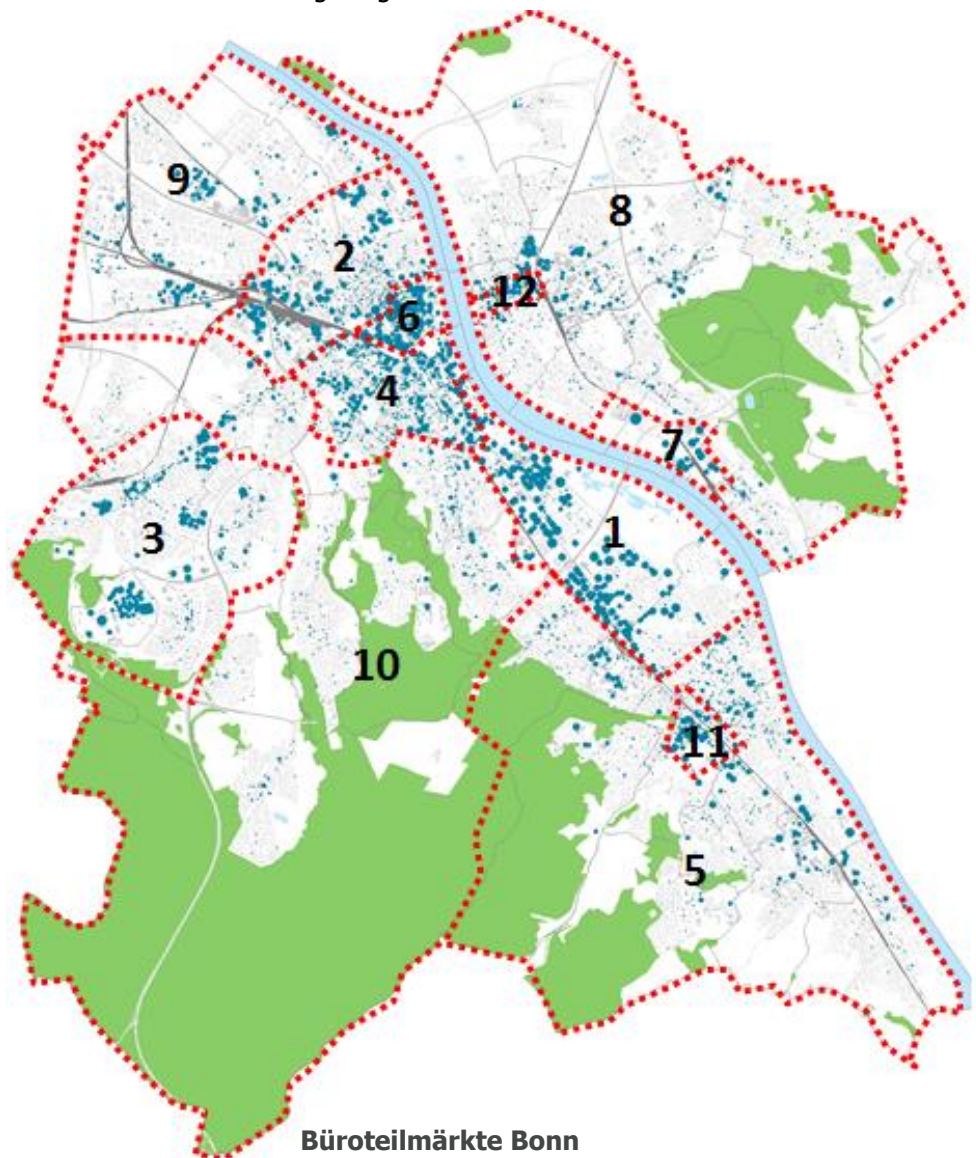


Bonner Büromarkt

Erhebung des Bestandes

Im Rahmen einer Büromarktstudie wurden im Bonner Stadtgebiet, als Vollerhebung, 3.730 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

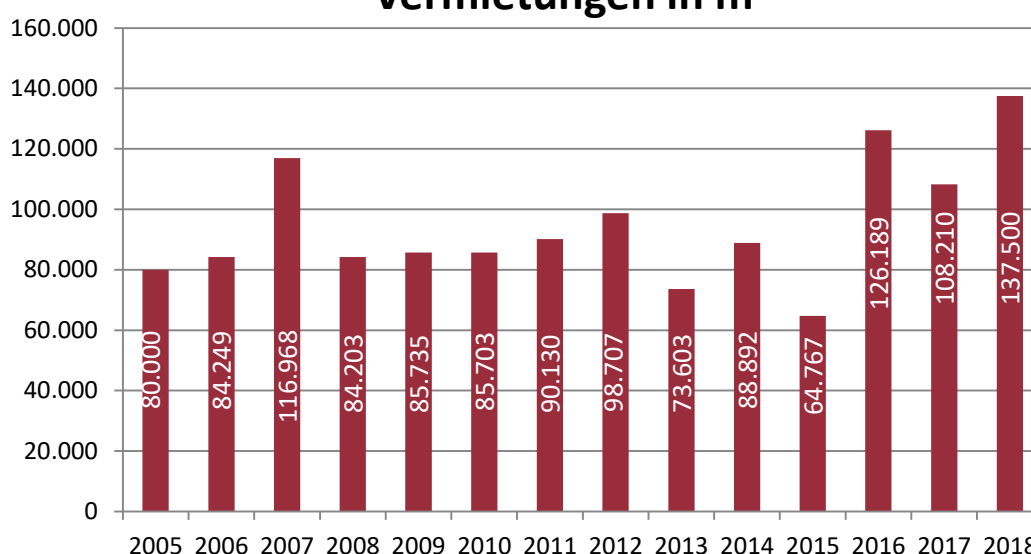
...mit neuem Spitzenwert

stabile Zahlen...

Auf Bonner Stadtgebiet existieren insgesamt 3,87 Mio. Quadratmeter Bürofläche. Bezogen auf die Bevölkerungszahl ergibt sich für die Stadt Bonn eine Büroflächendichte von 12,03 m² pro Einwohner. Damit liegt Bonn im Bereich von A-Standorten wie Düsseldorf.

In den letzten zehn Jahren betrug die durchschnittliche Vermietungsleistung 95.900 m² pro Jahr. Bis Ende 2018 wurden 137.500 m² Büroflächen vermietet.

Vermietungen in m²



Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung, 2019



Vermietungsstruktur

...und mehr Großvermietungen

Kleinteilig...

Im Jahr 2018 ist eine Rekordvermietung mit 137.500 m² erzielt worden. Trotz der niedrigen Leerstandsquote konnte damit im abgelaufenen Jahr eine überdurchschnittliche Vermietungsleistung erzielt werden. Insbesondere größere Vermietungen trugen in diesem Jahr wieder zur Vermietungsleistung bei. Trotzdem stellen Vermietungen unter 1.000 m² etwas über 80 % der Vermietungsfälle dar.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m ²	in %
< 500 m ²	85	73,28%	14.155	10,30%
< 1.000 m ²	13	11,21%	8.268	6,01%
< 2.500 m ²	8	6,90%	12.826	9,33%
< 5.000 m ²	3	2,59%	12.050	8,77%
< 10.000 m ²	5	4,31%	36.673	26,68%
> 10.000 m ²	2	1,72%	53.500	38,92%
Summe	116		137.472	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2019



Leerstandsquote

auf niedrigstem..

...Niveau und weiter verringert

Die Verringerung des Leerstandes bei Büroflächen hat sich in Bonn weiter fortgesetzt. Ende 2018 waren nur noch knapp 60.000 m² Büromietflächen dem Leerstand zuzuordnen. Damit sind auf dem Bonner Büroflächenmarkt nur noch 2/3 der Büroflächen verfügbar, die im langjährigen Mittel vermietet werden. Die Leerstandsquote liegt damit auf einen Wert von nur 1,60 %.

Jahr	Leerstände in m ²	Leerstandsquote
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%
2016	83.239	2,17%
2017	100.989	2,62%
2018	59.651	1,54%

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2019



Struktur des Leerstands

geringes...

Flächenangebot

Mit einer Leerstandsquote von aktuell 1,54 % 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 m ²	in %
< 500 m ²	62	66,67%	12.532	21,00%
< 1.000 m ²	18	19,35%	13.593	22,78%
< 2.500 m ²	6	6,45%	10.341	17,33%
< 5.000 m ²	5	5,38%	11.494	19,26%
< 10.000 m ²	2	2,15%	11.715	19,63%
> 10.000 m ²	0	0,00%	0	0,00%
Summe	93		59.675	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2019



Struktur des Leerstands

traditionell hohe Leerstände nicht mehr vorhanden

strukturell...

Der strukturelle Leerstand war in Bonn traditionell immer sehr hoch und hat sich im Vergleich zu den Vorjahren weiter reduziert und Flächen werden aus der Not heraus angemietet. Gegenwärtig sind nur noch ca. 19.000 m² als struktureller Leerstand zu bezeichnen. Das starke Abschmelzen einer solchen Angebotsreserve ist unter anderem mit der aktuell sehr niedrigen Verfügbarkeit von Büroflächen zu erklären. Auf Grund des Angebotsengpasses werden inzwischen vom Markt Flächen absorbiert, die vor einigen Jahren nur eine geringe Chance der Vermarktung hatten.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m ²	in %
< 500 m ²	10	62,50%	2.226	11,68%
< 1.000 m ²	3	18,75%	2.259	11,85%
< 2.500 m ²	0	0,00%	0	0,00%
< 5.000 m ²	1	6,25%	2.862	15,01%
< 10.000 m ²	2	12,50%	11.715	61,46%
> 10.000 m ²	0	0,00%	0	0,00%
Summe	33		26.074	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2019

Leerstand gering

marktgängiger...

Der marktgängige Leerstand hat sich im Vergleich zum Vorjahr fast halbiert. Auch hat sich die Struktur der verfügbaren Flächen verändert. So sind inzwischen wieder vermehrt kleinteilige Flächen wieder verfügbar. Bei den größeren Flächen hat es hingegen eine weitere Reduktion des sofort verfügbaren Angebots gegeben. Insbesondere kleinteilige Flächen werden immer weniger. Bei den mittelgroßen Flächen sind auch wieder weniger Standorte verfügbar. Da das Rheinpalais aktuell nicht kleinteilig angeboten wird, sind diese Flächen zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Leerstand zu werten.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m ²	in %
< 500 m ²	51	66,23%	10.306	25,38%
< 1.000 m ²	16	20,78%	11.334	27,91%
< 2.500 m ²	6	7,79%	10.341	25,46%
< 5.000 m ²	4	5,19%	8.632	21,25%
< 10.000 m ²	0	0,00%	0	0,00%
> 10.000 m ²	0	0,00%	0	0,00%
Summe	77		40.613	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2019



Büromieten und Leerstände

... Vergleich

im nationalen ...

Mit 3,86 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	15,00 - 24,00	10,00 - 17,00	6,00 - 11,50	7,50 - 12,00	1,5 %
Frankfurt a.M.	17,50 - 40,00	10,00 - 21,00	9,50 - 17,50	7,50 - 16,50	> 5,0 %
Berlin	20,00 - 34,00	14,00 - 30,00	8,50 - 18,00	8,00 - 18,00	2,0 %
München	21,00 - 39,00	15,50 - 25,00	11,00 - 20,00	9,50 - 15,50	2,9 %
Hamburg	15,00 - 28,00	15,00 - 20,00	9,00 - 14,00	7,00 - 13,00	3,9 %
Düsseldorf	15,00 - 28,00	14,00 - 21,00	9,00 - 15,00	7,00 - 12,00	6,9 %

Quelle: Jones Lang LaSalle Research - 2019 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 (bis 60 m²)	groß (ab 100 m²)	klein (bis 60 m²)	groß (ab 100 m²)	
Bonn	120	100	60	45	→
Bielefeld	85	55	22	17	→
Bochum	120	100	22	17	↘
Dortmund	220	120	20	15	→
Düsseldorf	250	140	30	15	↗
Duisburg	90	80	17	15	→
Essen	130	90	30	18	→
Köln	250	130	45	24	→
Wuppertal	85	50	25	18	→
Durchschnitt	150	96	30	20	

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
2010	324.899	598.736	127.443	1.051.078
2015	318.809	596.213	127.770	1.042.792
2016	322.125	597.854	128.455	1.048.434
2017	325.490	599.056	128.914	1.053.460
2025*	335.615	602.673	124.883	1.063.171
2035*	345.292	612.438	120.134	1.077.864

Quelle: Statistische Landesämter

* Prognose des Statistischen Landesamtes NRW und des statistischen Landesamtes Rheinland Pfalz



Beschäftigtenentwicklung

Beschäftigungszuwachs

Erwerbstätige

Nach dem Regierungsumzug vollzog Bonn einen einzigartigen Strukturwandel. Als Bundesstadt mit 6 ersten Dienstsitzen der Bundesministerien und zahlreichen 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
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
2015	236.100	233.900	51.900	521.900
2016	243.200	239.000	52.500	534.700
2017	243.200	239.000	52.500	534.700

Quelle: Destatis



Einzugsgebiete

... und BIP international

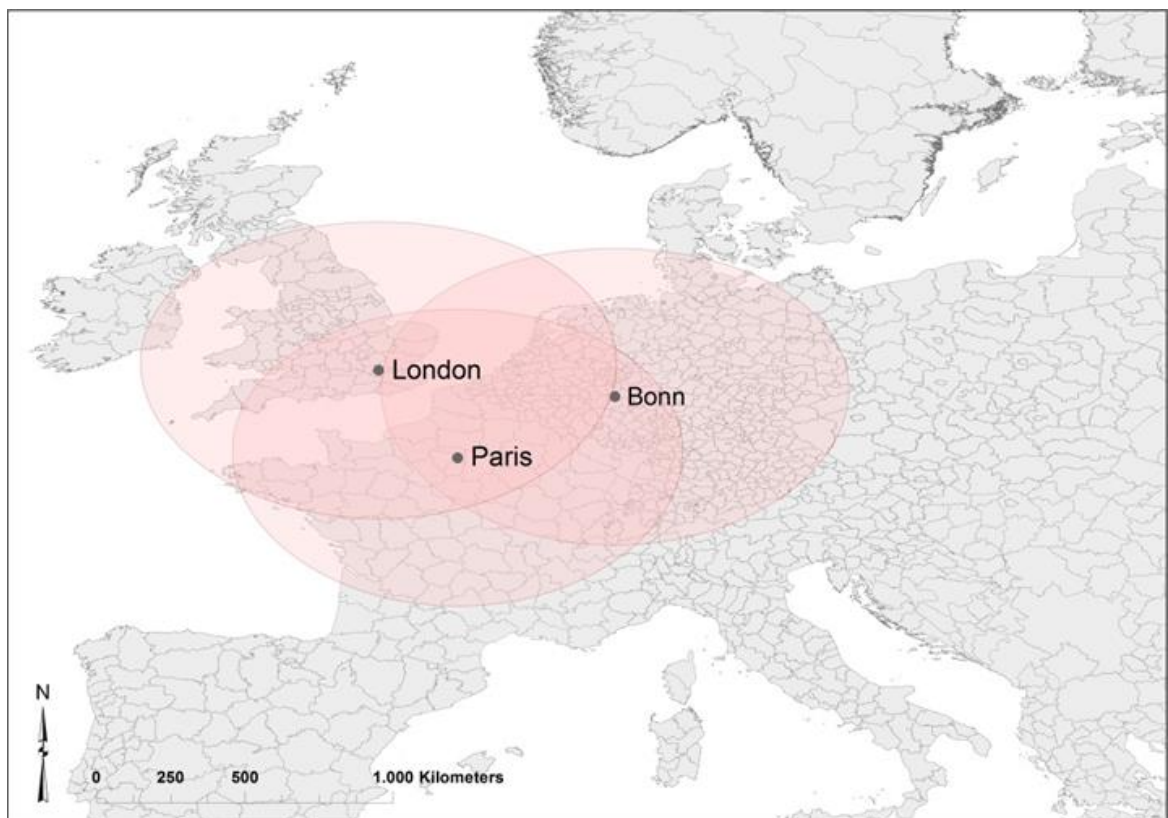
Bevölkerung...

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 von 500 km	% 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...

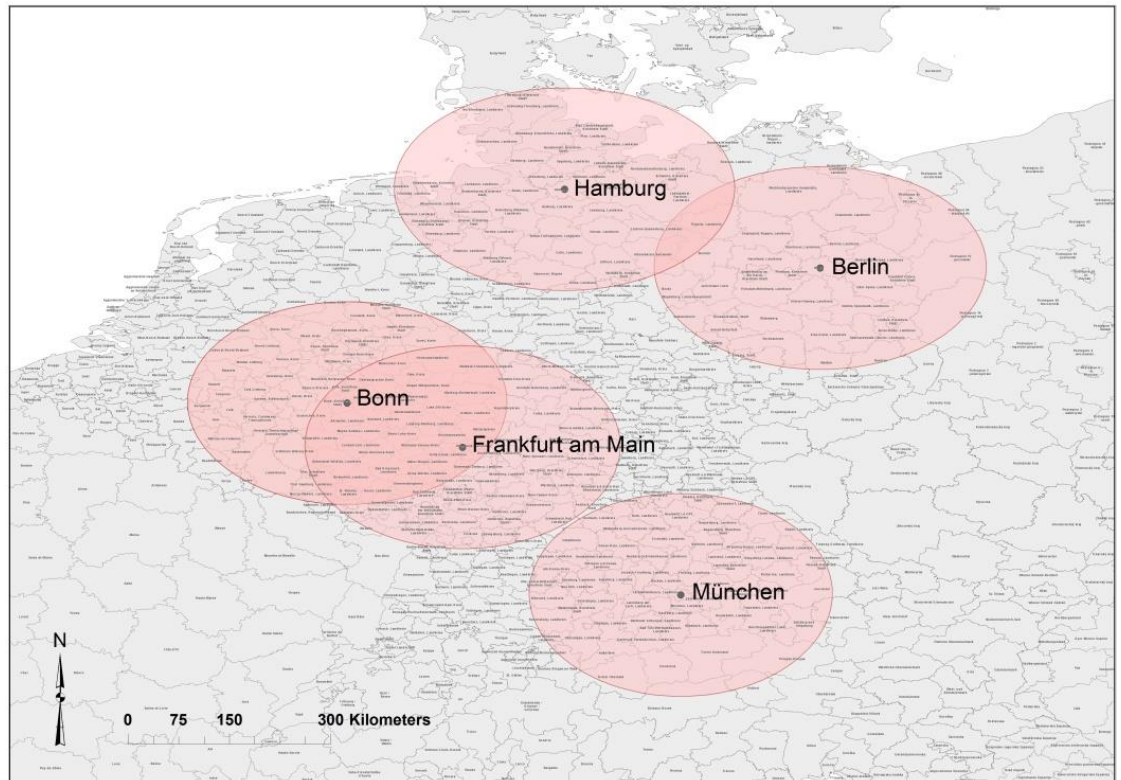
Bei einem Radius von 150km beträgt die Einwohnerzahl um Bonn 34.725.000. Damit liegt sie im nationalen Vergleich weit vor den Stadtstaaten Hamburg und Berlin, aber auch vor den Dienstleistungsstandorten München und Frankfurt am Main.

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 von 150 km	% 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