

IMMOBILIENMARKT REGION BONN Q.4 2019

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



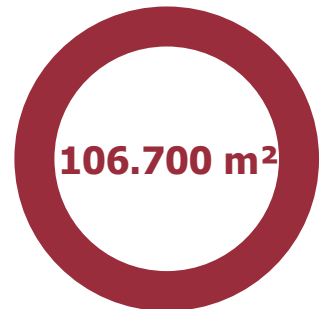
...beträgt die Einwohnerzahl in der Region Bonn



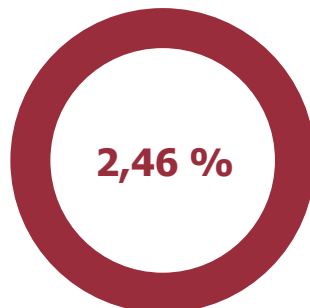
...Menschen leben in einem Einzugsgebiet von 500 Km



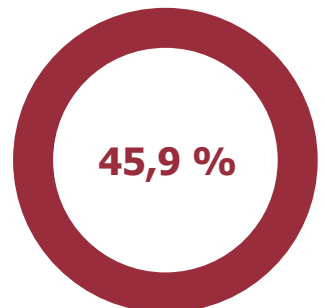
...m² beträgt der Gesamtbüroflächenbestand in der Stadt Bonn



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



...ist die Leerstandsquote bei Büroflächen Ende des 4. Quartals 2019



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

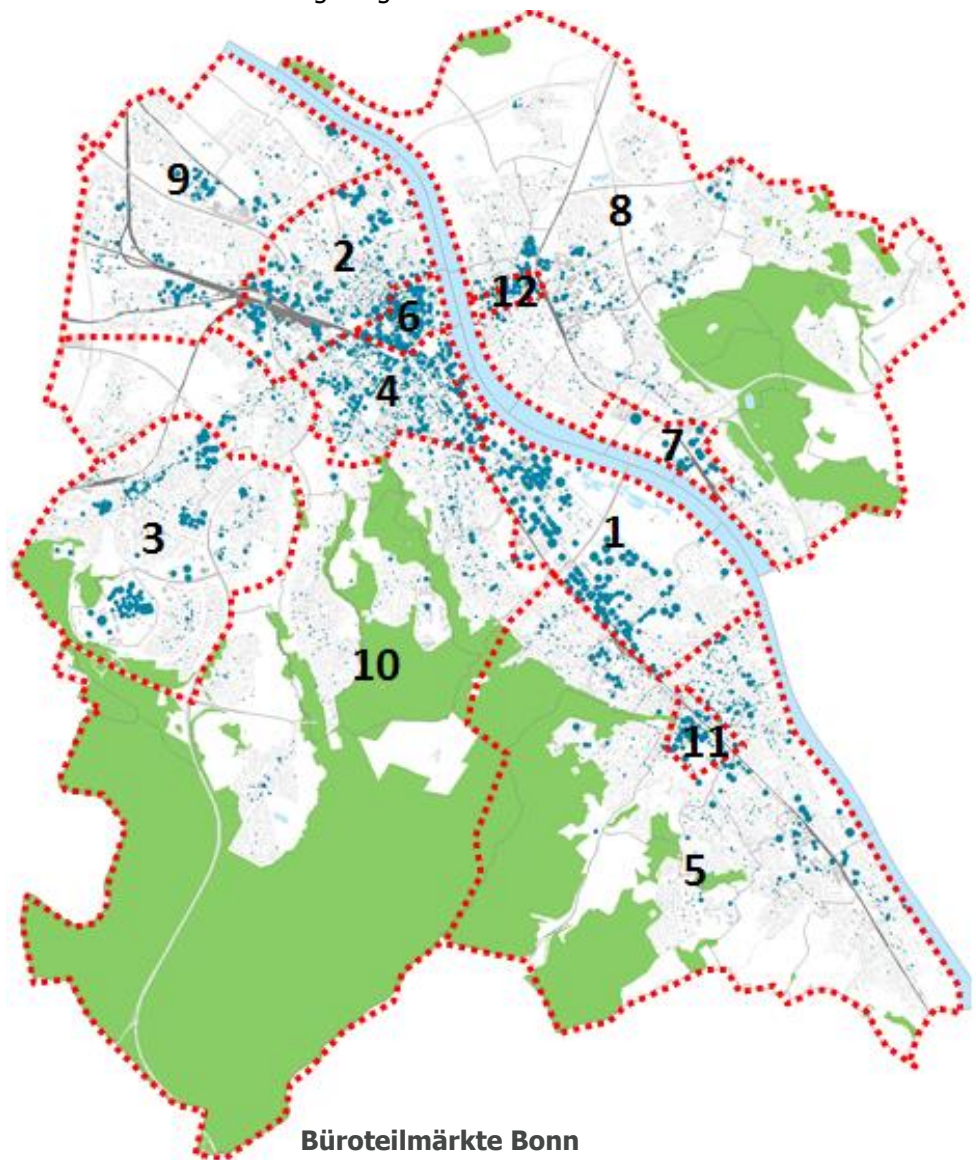


Bonner Büromarkt

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 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

stabile Zahlen...

...mit neuem Spitzenwert

Auf Bonner Stadtgebiet existieren insgesamt 3,93 Mio. Quadratmeter Bürofläche. Bezogen auf die Bevölkerungszahl ergibt sich für die Stadt Bonn eine Büroflächendichte von 12,00 m² pro Einwohner. Damit liegt Bonn im Bereich von A-Standorten wie Düsseldorf.

In den letzten zehn Jahren betrug die durchschnittliche Vermietungsleistung 106.700 m² pro Jahr. Bis Ende 2019 wurden 107.800 m² Büroflächen vermietet.

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
2016	126.189
2017	108.210
2018	137.500
2019	107.772

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung, 2020



Vermietungsstruktur

Kleinteilig...

...und mehr Großvermietungen

Nach dem Rekordvermietungsjahr 2018 wurden im letzten Jahr wieder eine sechsstellige Vermietungsleistung erreicht. Zusätzlich stieg die Leerstandsquote auf weiter sehr niedrige 2,5 %. Auch die Verteilung in den Größensegmenten ist vergleichbar zu den Vorjahren: Eine große Anzahl kleinflächiger Vermietungen stehen die bedeutenden flächenteiligen Großvermietungen gegenüber.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m ²	in %
< 500 m ²	80	69,57%	14.841	13,77%
< 1.000 m ²	13	11,30%	8.014	7,44%
< 2.500 m ²	12	10,43%	18.281	16,96%
< 5.000 m ²	4	3,48%	11.609	10,77%
< 10.000 m ²	3	2,61%	16.910	15,69%
> 10.000 m ²	3	2,61%	38.117	35,37%
Summe	115		107.772	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2020



Leerstandsquote

...Niveau

auf niedrigstem..

Da der Leerstand in 2018 auf einen absoluten Tiefststand verringert war, ist die Angebotsreserve zum Ende des letzten Jahres wieder leicht erhöht festgestellt worden. Damit befindet sich rein kalkulatorisch ca. eine langfristige Jahresdurchschnittsvermietung an Leerstand auf dem Bonner Büromarkt wieder. Bei 2,45% Leerstand ist die Situation aber für die Büroflächensucher weiterhin angespannt.

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	62.000	1,60%
2019	96.526	2,46%

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2020



Struktur des Leerstands

Flächenangebot

geringes...

Mit einer Leerstandsquote von aktuell 2,46 % 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 Gesamtlerstandes.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m ²	in %
< 500 m ²	93	72,66%	19.595	20,30%
< 1.000 m ²	15	11,72%	11.330	11,74%
< 2.500 m ²	10	7,81%	16.870	17,48%
< 5.000 m ²	8	6,25%	25.919	26,85%
< 10.000 m ²	1	0,78%	9.000	9,32%
> 10.000 m ²	1	0,78%	13.812	14,31%
Summe	128		96.526	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2020



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. 2.200 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 %2
< 500 m ²	10	90,91%	1.572	68,47%
< 1.000 m ²	1	9,09%	724	31,53%
< 2.500 m ²	0	0,00%	0	0,00%
< 5.000 m ²	0	0,00%	0	0,00%
< 10.000 m ²	0	0,00%	0	0,00%
> 10.000 m ²	0	0,00%	0	0,00%
Summe	11		2.296	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2020

Leerstand leicht erhöht, aber auf niedrigem Niveau

marktgängiger...

Der marktgängige Leerstand hat sich im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt. Auch hat sich die Struktur der verfügbaren Flächen verändert. Auch in allen Größenordnungen finden sich Flächen für potentielle Sucher. Somit hat sich die Situation leicht entspannt aber mit nur einer Jahresdurchschnittsvermietung an Leerständen ist noch kein übergroßes Angebot am Markt verfügbar.

Größe	Anzahl	in %	Fläche in m ²	in %2
< 500 m ²	83	70,94%	18.023	19,13%
< 1.000 m ²	14	11,97%	10.606	11,26%
< 2.500 m ²	10	8,55%	16.870	17,90%
< 5.000 m ²	8	6,84%	25.919	27,51%
< 10.000 m ²	1	0,85%	9.000	9,55%
> 10.000 m ²	1	0,85%	13.812	14,66%
Summe	117		94.230	

Quelle: eigene Erhebung, Wirtschaftsförderung Bonn, 2020



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 m ² und Monat		Geschäftskern 1b-Lage € pro m ² und Monat		Preistendenz
	klein (bis 60 m ²)	groß (ab 100 m ²)	klein (bis 60 m ²)	groß (ab 100 m ²)	
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
2018	327.258	599.780	129.727	1.056.765
2025*	335.615	602.673	124.883	1.063.171
2035*	345.292	612.438	120.134	1.077.864

* 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

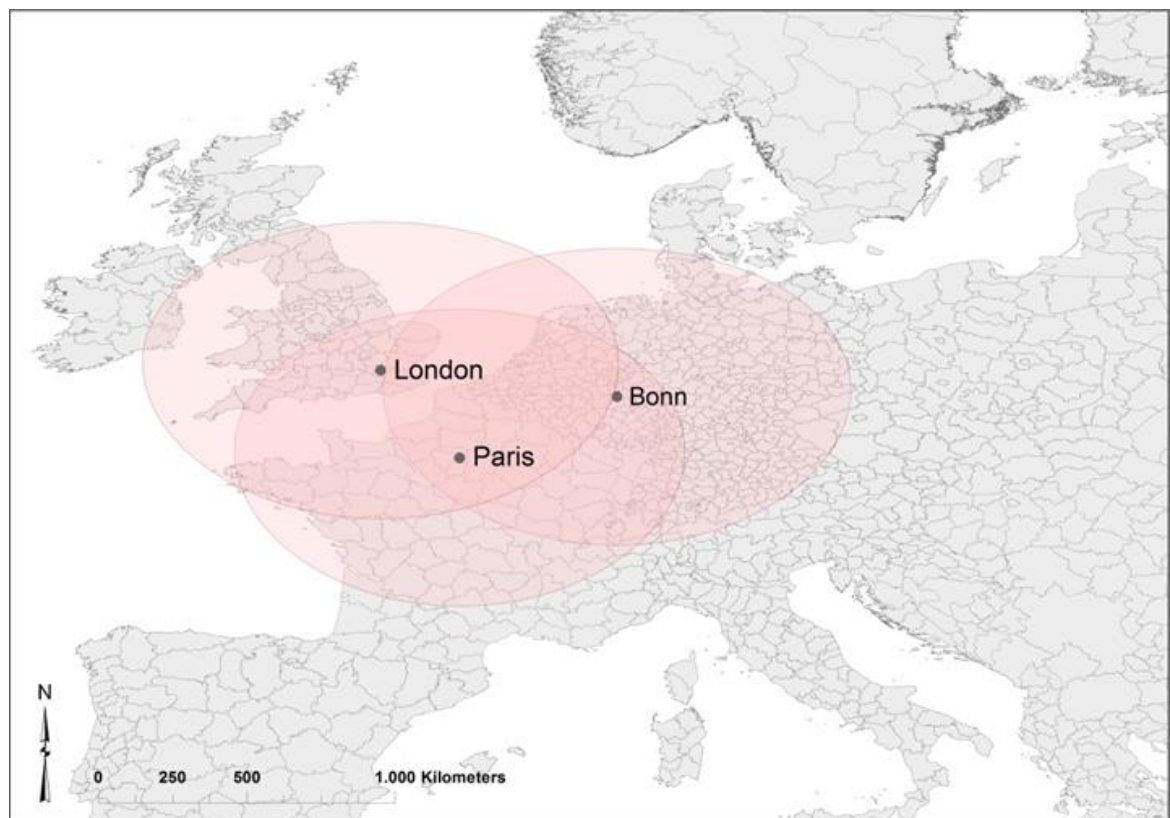
Bevölkerung...

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...

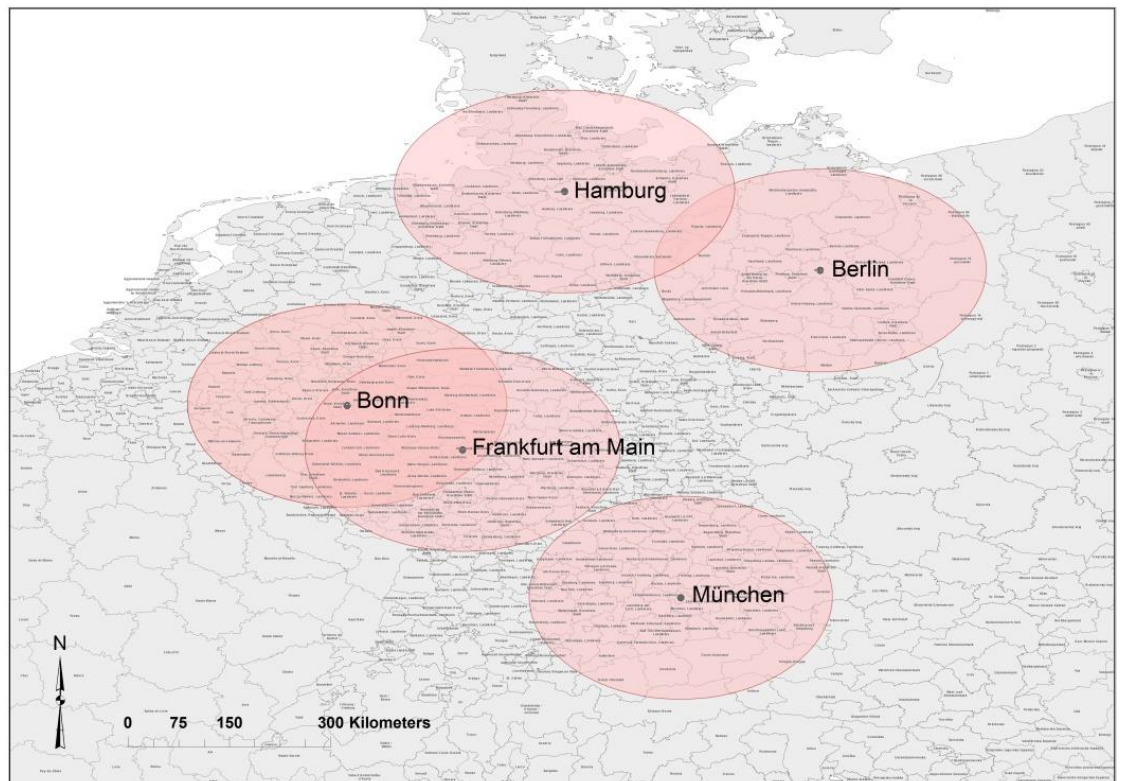
Bei einem Radius von 150km beträgt die Einwohnerzahl um Bonn 34.725.000. Damit liegt sie im nationalen Vergleich weit vor den Stadtstaaten Hamburg und Berlin, aber auch vor den Dienstleistungsstandorten München und Frankfurt am Main.

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