

Marktbericht Bonn:

weniger Hauptstadt,

viel Potenzial



Bonn hat sich in den vergangenen Jahren zu einem florierenden Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum entwickelt. Einfach war dieser Weg jedoch nicht. Seit die Stadt am Rhein zu Beginn der neunziger Jahre ihren Status als Bundeshauptstadt an Berlin verlor, hat sie einen tiefgreifenden Wandel durchlebt. Trotz teils negativer Prognosen konnte die Stadt den Umbruch für sich nutzen und profitiert jetzt von einem hohen Bevölkerungswachstum und einem starken Immobilienmarkt.

Internationale Organisationen bieten Arbeitsplätze

Um die Nachteile, die Bonn nach dem Regierungsumzug nach Berlin entstanden sind, zu vermeiden, wurde 1994 das „Berlin/Bonn-Gesetz“ verabschiedet. Darin wurde festgelegt, dass einige politische Institutionen in Bonn verortet bleiben sollten. Sechs Bundesministerien haben heute noch ihren ersten

Dienstszitz am Rhein, darunter das Umweltministerium und das Ministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung. Darüber hinaus hat sich Bonn zu einem wichtigen politischen Zentrum für Fragen der internationalen Zusammenarbeit und Nachhaltigkeit entwickelt, um den Wegzug der Bundesministerien zu kompensieren. So hat die Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) seit 2011 ihren Hauptsitz in Bonn. Das bundeseigene Unternehmen ist weltweit einer der wichtigsten Dienstleister für internationale Entwicklungszusammenarbeit. Von hier aus werden jedes Jahr fast 800 Entwicklungshelfer aus Deutschland und der ganzen Welt in die ärmsten Länder entsendet und dort koordiniert. Die Vereinten Nationen sind ebenfalls in Bonn ansässig. Hier arbeiten mehrere Sekretariate der UNO, die sich der nachhaltigen Entwicklung verschrieben haben. Unter anderem arbeiten das Sekretariat zur Bekämpfung der Wüstenbildung, das Freiwilligenprogramm der Vereinten Nationen und das Klimasekretariat von der Stadt am Rhein aus. Die UNO-Einrichtungen in Bonn beschäftigen rund 1.000 Menschen. Insgesamt haben sich in der Stadt ca. 150 international ausgerichtete Nichtregierungsorganisationen niedergelassen.

Starker Dienstleistungssektor

Eine weitere Säule der Bonner Wirtschaft sind mittelständische Unternehmen. Sie machen rund 99 Prozent aller Arbeitgeber in der Stadt aus. Doch auch mit internationalen Unternehmensgrößen kann Bonn aufwarten: Die Deutsche Telekom, Deutsche Post DHL und die Postbank sind die größten privaten Arbeitgeber am Standort und beschäftigen insgesamt über 30.000 Menschen. Da überrascht es nicht, dass Bonn im Dienstleistungssektor besonders stark ist. Rund 90 Prozent aller Arbeitnehmer sind in diesem Bereich tätig. Deutschlandweit ist Bonn damit einer der Standorte mit dem höchsten Dienstleistungsanteil.

Florierende Wirtschaft

Die Wirtschaftsleistung Bonns hat sich in den vergangenen Jahren äußerst positiv entwickelt. Der Ratingagentur FERI EuroRating zufolge wuchs die Bruttowertschöpfung Bonns von 2009 bis 2014 um 0,9 Prozent pro Jahr. Die Prognosen gehen von einem jährlichen Wachstum von 2 Prozent bis 2019 aus. Die Beschäftigung konnte von 2009 bis 2014 ebenfalls zulegen, und zwar um 0,2 Prozent pro Jahr. FERI prognostiziert hier einen Aufwärtstrend: Bis 2019 soll das Wachstum jährlich 0,7 Prozent betragen. Die Einwohner Bonns profitieren nicht nur von guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sondern auch von einer ausgezeichneten Infrastruktur, besonders im Bildungsbereich. Denn obwohl viele Bundesministerien und internationale Botschaften nach Berlin gezogen sind, blieben viele internationale Bildungsstätten weiterhin in Bonn. Davon profitieren vor allem ausländische Fachkräfte, die für die Institutionen und Unternehmen in Bonn tätig sind.

Steigende Wohnraumnachfrage durch Bevölkerungswachstum

Die stabile wirtschaftliche Entwicklung und guten Arbeitsperspektiven ziehen immer mehr Menschen in die Stadt. Derzeit leben in Bonn rund 300.000 Einwohner. Bis 2050 sollen es rund 360.000 Menschen werden. Der Zuzug wird auch von Migranten gestützt. Hinzu kommt, dass die Haushalte in Bonn kleiner werden: Bis 2014 hatten durchschnittlich 1,8 Personen in einem Haushalt gelebt, ab 2015 sollen es nur noch 1,7 sein. Hinzu kommt, dass das Potenzial für Neubauprojekte innerhalb der Stadt begrenzt ist.

Da viele Grundstücke in der Stadt mit Bürogebäuden verbaut sind, deren Leerstand relativ niedrig ist, bestehen zudem kaum Möglichkeiten, diese Flächen für Wohnzwecke umzuwidmen. Diese Faktoren führen dazu, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Bonn weiter steigt. Befürchtungen eines Preiseinbruchs im Wohnungssektor, der nach dem Abzug der Ministerien und Botschaften erwartet wurde, haben sich nicht bestätigt.

Aufwärtstrend bei den Mieten

Die hohe Nachfrage bei zu geringer Neubautätigkeit schlägt sich auch in den Mieten nieder. Die Mietpreise sowohl für Neubau- als auch für Altbauwohnungen haben in den vergangenen Jahren deutlich zugelegt. Vor allem neue Wohnungen zeigten ein starkes Preiswachstum. Die Experten von FERI gehen auch künftig von weiter steigenden Mieten sowohl im Altbau- als auch im Neubausegment aus.

Mietpreissteigerungen (Prozent) gegenüber dem Vorjahr

	2010	2012	2014	2016*	2018*
Reihenhäuser	-0,1	1,6	2,9	2,3	2,3
Freist. Einfamilienhäuser	0,0	3,4	5,1	1,4	2,5
Neubaumietwohnungen	0,0	8,0	2,0	1,7	2,0
Altbaumietwohnungen	0,0	4,2	2,0	1,8	2,0

Quelle: FERI Immobilienmarkt Rating Bonn, 4. Quartal 2015. *Prognose.

Bautätigkeit (Anzahl Wohnungen)

2010	2012	2014	2016*	2018*
700	999	1036	1152	1045

Quelle: FERI Immobilienmarkt Rating Bonn, 4. Quartal 2015. *Prognose.