

**ZUKUNFT.
FUTURE.
AVENIR.
BONN.**

Büroflächenmarkt Bonn 2012



Büroflächenmarkt Bonn 2012

Der Büroimmobilienstandort Bonn	S. 4
Kennzahlen Bonn 2011	S. 4
Immobilienervice	S. 5
Das Vermietungsgeschehen im Jahr 2011	S. 5
Vermietungsleistung	S. 5
Branchen	S. 6
Größenstruktur	S. 6
Mietpreise	S. 7
Büroflächenangebot	S. 7
Leerstand	S. 7
Projekte	S. 8
Baugrundstücke der Stadt Bonn	S. 8
BonnProfits – Das Gründungszentrum	S. 8
Büroflächenteilmärkte	S. 8
Bundesviertel	S. 8
Bonner Bogen	S. 9
Zentrum und Südstadt	S. 9
Bad Godesberg	S. 10
Beuel	S. 10
Duisdorf und Hardtberg	S. 10
Norden und Westen	S. 10
Lage der Teilmärkte im Stadtgebiet	S. 11

Titelbild mit freundlicher Genehmigung
der BonnVisio Real Estate GmbH & Co. KG
(Fotograf: Knut O. Laubner)

**STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.**

Herausgeber:
Der Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn,
Amt für Wirtschaftsförderung, Presseamt
November 2012

Büroflächenmarkt Bonn 2012

Bundesstadt Bonn
Amt für Wirtschaftsförderung

Büroflächenmarkt Bonn 2012

Der Büroimmobilienstandort Bonn

Vom Dienstleistungsstandort Bonn agieren große Weltkonzerne und mittelständische Unternehmen. Mit der Deutschen Telekom AG, der Deutschen Post DHL AG und der SolarWorld AG sind drei Bonner Unternehmen in den DAX-Indizes gelistet. Aufgrund der Funktion Bonns als Bundesstadt spielt der öffentliche Sektor ebenfalls eine starke Rolle, beispielsweise als Sitz von Bundesministerien und wichtigen Bundesbehörden. Im Dezember 2011 konnten insgesamt 91,1% aller Beschäftigten in Bonn dem Tertiären Sektor zugerechnet werden – mit steigender Tendenz. Seit 2007 ist die Beschäftigung in diesem Wirtschaftszweig um rund 9% gewachsen. Zugleich ist Bonn die einzige deutsche UNO-Stadt mit 18 Sekretariaten und Organisationen. Der Büroimmobilienmarkt spielt in Bonn deshalb so eine große Rolle, da insbesondere der Dienstleistungssektor auf Büroflächen angewiesen ist.

Im Bonner Stadtgebiet werden ca. 3,7 Mio. qm als Bürofläche genutzt. Der Büroimmobilienmarkt der Stadt Bonn steht regional und überregional für eine ausgeprägte Stabilität auf einem hohen Niveau der Vermietungsleistungen. Bonn zählt somit als B+ Standort zu den zehn attraktivsten Immobilienstandorten in Deutschland.

Neben zahlreichen früheren Studien bestätigte dies zuletzt eine Untersuchung der Dekabank, die im Dezember 2011 veröffentlicht worden ist. Bei der Analyse von 32 deutschen Städten rangiert Bonn auf dem fünften Platz. Besser abgeschnitten als Bonn haben nur München, Frankfurt, Hamburg und Düsseldorf. Die Bewertung der einzelnen Städte erfolgte in den sechs Bereichen Wohnungsmarkt, Lebensqualität, Stabilität, Zentralität sowie Arbeitsmarkt, in welchen die harten und weichen Standortfaktoren berücksichtigt wurden. Bonn konnte mit junger und hochqualifizierter Bevölkerung sowie einem hohen Beschäftigungswachstum punkten.

Fläche (Stand: 03.01.2012)	141.22 km ²
Überbaute Fläche (Stand: 03.01.2012)	63,88 km ² = ca. 45 %
Bevölkerung (Stand: 31.12.2011)	327 913
Bevölkerungswachstum im Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2011	+ 0,93 %
Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Bonn, Jahresdurchschnitt 2011	6,6 %
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 31.12.2011 ohne öffentliche Verwaltung	126.207 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 78,9% aller Beschäftigten
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 31.12.2011 mit öffentlicher Verwaltung	145.653 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 91,1% aller Beschäftigten
Beschäftigungswachstum im Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2011	+ 2.428 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht einem Zuwachs von + 1,54 %
Allgemeine Kaufkraft	109,6

Abbildung 1:
Kennzahlen Bonn 2011
Quellen: Statistikstelle der Bundesstadt Bonn, IT NRW, Bundesagentur für Arbeit, Gesellschaft für Konsumforschung

Bonn schneidet als Regionalzentrum beim Standortscoring der IVG Immobilien AG vom April 2012 ebenfalls besonders gut ab. In diesem Investmentreport zu 74 deutschen Standorten werden die Bewertungsmerkmale Marktgröße, Marktrisiko und Zukunftsperspektiven untersucht. Nach sieben großen Metropolen zählt Bonn zu der Kategorie der Regionalzentren und belegt den 10. Rang im Gesamtklassament. Bezogen auf Nordrhein-Westfalen konnten lediglich Köln (6. Platz) und Düsseldorf (7. Platz) besser abschneiden. Das Ranking bescheinigt Bonn insbesondere ein geringes Marktrisiko im Büroimmobilienmarkt. Indikatoren hierfür sind laut Report die guten Zukunftsperspektiven und die Markttransparenz.

Große Büroflächen und -immobilien wurden in den letzten Jahren von Konzernen sowie von öffentlichen Einrichtungen nachgefragt. Kleine und mittelständische Unternehmen suchen üblicherweise Flächengrößen unter 500 qm. Dabei handelt es sich häufig um Unternehmen aus dem Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien, der Gesundheitswirtschaft sowie Beratungsgesellschaften und wissensbasierte unternehmensnahe Dienstleister, die hochqualifiziertes Personal benötigen und aus den Branchen Informations- und Kommunikationsdienste, Bildung und Erziehung oder der Gesundheitswirtschaft stammen. Gerade diese qualifizierten Fach- und Führungskräfte wählen Bonn wegen seines hohen Freizeitwertes, der besonderen Bildungslandschaft und der guten überregionalen Anbindung an die Flughäfen Köln/Bonn, Düsseldorf und Frankfurt auch bevorzugt als Wohnort.

Dieser Bericht gibt Einblicke in diese Standortvorteile von denen der Bonner Büroflächenmarkt profitiert. Ausführlichere Informationen zum Wirtschaftsstandort Bonn sind in den Publikationen „Jahreswirtschaftsbericht 2012“ sowie „Wirtschaftsstandort Bonn 2012“ der Bonner Wirtschaftsförderung enthalten.

Immobilienervice

Der Immobilienervice im Service Center Wirtschaft hält engen Kontakt zu Anbietern von Büroflächen, gleichermaßen zu Eigentümern wie zu Maklerunternehmen. Anfragen mietinteressierter Firmen und Einrichtungen können zielgerichtet beantwortet werden.

In 2011 hat das Service Center Wirtschaft insgesamt 284 Vorhaben von bestehenden Unternehmen begleitet, davon 180 von bereits in Bonn ansässigen und 104 von ansiedlungsinteressierten Firmen. An den Immobilienservice wurde 120 Anfragen gerichtet, hiervon betrafen 55 Anfragen die Ansiedlung neuer Unternehmen und Institutionen in Bonn. Alle den Büromarkt betreffenden Entwicklungen, die im Rahmen der Dienstleistungen des Service Center Wirtschaft beobachtet werden, werden in den hier veröffentlichten Daten zusammengefasst.

Kontakt:

Jenny Eidam
 Immobilienervice
 Wirtschaftsförderung der Bundesstadt Bonn
 Telefon: 0228.77 39 24
 E-Mail: jenny.eidam@bonn.de

Vermietungsgeschehen im Jahr 2011

Vermietungsleistung

Im Jahr 2011 erzielte der Bonner Büromarkt nach Erhebungen durch den Immobilienervice der Bonner Wirtschaftsförderung einen Büroflächenumsatz von 90.200 qm.

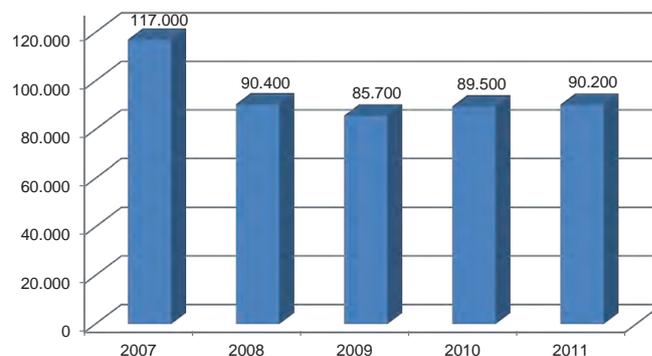


Abbildung 2:

Vermietungsleistung des Bonner Büroflächenmarktes 2007–2011

Quelle: Immobilienervice der Bonner Wirtschaftsförderung

Insgesamt 120 Vermietungsabschlüsse von Büroimmobilien wurden registriert. Im Vergleich zum Umsatzwert des Vorjahres ist die Vermietungsleistung leicht gestiegen.

Der Mittelwert im 5-Jahres-Zeitraum von 2007 bis 2011 liegt bei 94.540 qm, wobei die höchste Vermietungsleistung mit 117.000 qm im Jahr 2007 erreicht wurde. In 2009 konnten lediglich 85.700 qm registriert werden. Der Bürostandort Bonn gilt durch seine konstante Vermietungsleistung als sehr stabil und solide.

Branchen

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen macht – wie im vorherigen Jahr – der Umsatz der Unternehmen der sonstigen und unternehmensnahen Dienstleistungen mit 26,1% gut ein Viertel der gesamten Vermietungsleistungen aus. Unternehmen aus den Bereichen IT und Telekommunikationsdiensten sowie Post und Güterzustellung haben im Vergleich zum Vorjahr mehr Flächen nachgefragt und liegen bei 21,8 bzw. 20,6%. Rund 14% – und somit eine stabile Nachfragesituation – waren den öffentlichen Dienstleistungen zuzurechnen. Im Teilmarkt „Bundesviertel“ konnte im letzten Jahr eine große Fläche an eine Unternehmensberatung vermietet werden.

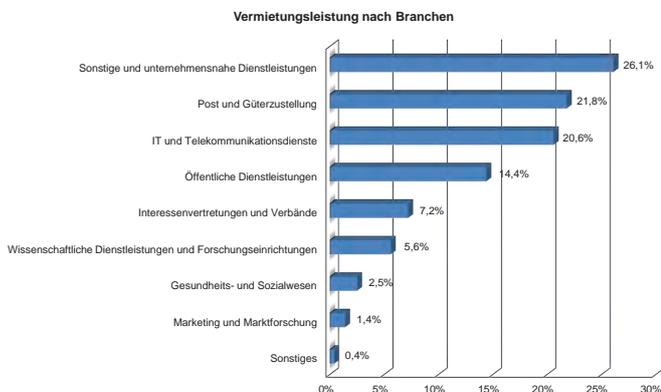


Abbildung 3:
Prozentualer Flächenanteil einzelner Wirtschaftszweige an den Vermietungen 2011
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

Größenstruktur

Betrachtet man die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen im Jahr 2011, so entfiel der größte Teil der Vermietungen auf Büroeinheiten, die kleiner als 500 qm waren. Im Vergleich zum Vorjahr haben diese Vermietungsfälle wieder zugenommen. Waren im Jahr 2010 rund 65% aller Vermietungsfälle bis 500 qm, so waren es in 2011 75% der Abschlüsse. Die dabei umgesetzte Fläche betrug knapp 19% des gesamten Flächenumsatzes in 2011.

Ca. 58% aller Büroflächenvermietungen werden für Flächen abgeschlossen, die kleiner als 300 qm sind. In der Kategorie 2.500 bis 5.000 qm wurden mit knapp 38% der stärkste Flächenumsatz erzielt. Bei den Mietern handelt es sich dabei meist um kleine und mittlere Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor.

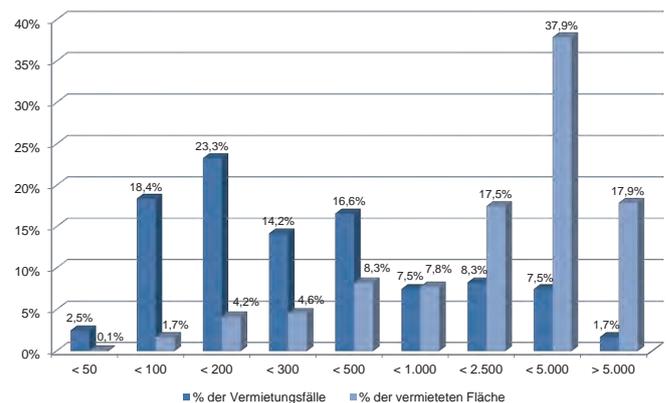


Abbildung 4:
Vermietungen 2011 nach qm-Klassen
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die Büroflächenteilmärkte führt auch in diesem Jahr der Teilmarkt „Bundesviertel“ das Ranking an. Hier wurden im letzten Jahr 29% des Gesamtumsatzes erzielt. An zweiter Stelle rangiert der Büroflächenteilmarkt „Godesberg“ (22%), gefolgt vom Teilmarkt „Norden und Westen“ (18%).

Die höchste Anzahl an Vermietungsfällen wurden – wie auch in den letzten Jahren – im Teilmarkt „Zentrum und Südstadt“ erzielt, wobei diese lediglich 9% am Flächenumsatz ausmachten. Der Durchschnittswert der angemieteten Fläche betrug dort 175 qm, im „Bundesviertel“ hingegen lag dieser Wert bei 1.000 qm.

Fläche in m ²	Büroflächenteilmarkt	Wirtschaftszweig
5.700	Bundesviertel	unternehmensnahe Dienstleistungen
5.500	Bonner Bogen	IT und Telekommunikationsdienste
5.000	Bundesviertel	öffentliche Verwaltung
5.000	Bundesviertel	Transport und Logistikunternehmen
4.800	Beuel	öffentliche Verwaltung

Abbildung 5:
Beispiele Vermietungen 2010
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

Mietpreise

Mit Rückblick auf die letzten Jahre können die Mietpreise als sehr beständig bezeichnet werden. In hochwertigen Büromarktlagen, wie dem „Bundesviertel“ und dem „Bonner Bogen“ konnten im letzten Jahr jeweils höhere Mieten erzielt werden, so dass die Preise hier moderat angezogen haben.

Die aufgezeigten Mietpreisspannen sind als Durchschnittswerte zu verstehen. Das Alter, die Qualität und der bauliche Zustand der Immobilien bleiben unberücksichtigt. An sehr guten Standorten konnten im Einzelfall auch höhere Mieten erzielt werden.

Büroflächenteilmarkt	Mietpreis pro m ² zzgl. MwSt. und Nebenkosten
Norden und Westen	6,20 – 12,50 EUR
Duisdorf und Hardtberg	5,50 – 9,00 EUR
Zentrum und Südstadt	6,80 – 12,50 EUR
Bundesviertel	8,00 – 16,50 EUR
Bad Godesberg	6,90 – 12,00 EUR
Beuel	6,00 – 10,00 EUR
Bonner Bogen	> 16,50 EUR

Abbildung 6:
Mietpreise tabellarisch
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

Büroflächenangebot

Leerstand

Das Angebot an Büroflächen ist verglichen mit dem Vorjahr gesunken. Standen Anfang 2011 noch etwa 164.800 qm Bürofläche zur Vermietung, betrug Anfang 2012 der Leerstand nur noch ca. 119.700 qm. Die Leerstandsquote beträgt somit 3,24%. Dies steht für die positive Entwicklung des soliden B+Standortes Bonn, welcher zunehmend die Aufmerksamkeit von überregionalen Investoren auf sich zieht.

Der Leerstand wird unterschieden in den strukturellen und den vermarktbareren Leerstand. Zum strukturellen Leerstand gehören die Flächen, die in den vergangenen zwei Jahren nicht vermarktet werden konnten oder wegen des schlechten Zustands nicht marktfähig sind. Im letzten Jahr betrug der strukturelle Leerstand rund 49.600 qm. Gab es in 2010 noch eine große Liegenschaft von ca. 20.000 qm, die dem strukturellen Leerstand zuzuordnen war, fehlt diese nunmehr in der Statistik für 2011. Die Immobilie wurde an ein Unternehmen veräußert, welches am Standort Wohnungsbau plant.

Projekte

Ergänzt wird dieses Angebot durch projektierte Bauvorhaben, bzw. durch im Bau befindliche Bürogebäude. Zurzeit sind rund 41.500 qm Bürofläche in verschiedenen Büroflächenteilmärkten im Bau. Zusätzlich könnten weitere Projekte im Bonner Bogen, im Bundesviertel und im Bonner Norden bis zu 115.000 qm zusätzliche Bürofläche schaffen.

Baugrundstücke der Stadt Bonn

Im Bereich des Bundesviertels gibt es derzeit noch drei Baugrundstücke mit einer Grundstücksfläche von mindestens 2.200 qm, die für weitere Bürobauten zur Verfügung stehen. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie bei der Stabsstelle Liegenschaftsmanagement der Bundesstadt Bonn.

Ansprechpartner:

Alfred Beißel
Bundesstadt Bonn
Stabsstelle Liegenschaftsmanagement
Telefon: 0228.77 43 25
E-Mail: stabsstelle.liegenschaftsmanagement@bonn.de

BonnProfits – Das Gründungszentrum

Die Bundesstadt Bonn bietet im Bundesviertel das BonnProfits Gründungszentrum an. Zielgruppe sind Existenzgründerinnen und -gründer aus den wissensbasierten Dienstleistungen und nationale und internationale Ansiedlungen. Dort stehen bis zu 32 kleinflächige Vermietungseinheiten ab 11 qm zur Verfügung.

Ansprechpartner:

Markus Heinen
Wirtschaftsförderung der Bundesstadt Bonn
Telefon: 0228.77 20 36
E-Mail: markus.heinen@bonn.de

Büroflächenteilmärkte

Bundesviertel

Das „Bonner Bundesviertel“ als das ehemalige Regierungsviertel, ist von städtebaulich anspruchsvollen Gebäuden mit etlichen architektonischen Highlights, allen voran der 162,5 m hohe Posttower geprägt. Im Bundesviertel konzentrieren sich inzwischen ca. 41.000 Büroarbeitsplätze. Entsprechend liegt hier der Schwerpunkt des Bonner Büroflächenmarktes.

Vor allem die DAX-notierten Unternehmen Deutsche Telekom und Deutsche Post DHL wie auch einige der in Bonn ansässigen Bundesbehörden (z. B. Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung, Eisenbahnbundesamt, Bundeskartellamt, Bundesnetzagentur) sind große Nachfrager nach Büroflächen im Bundesviertel. In ihrem Umfeld hat sich eine große Zahl von unternehmensnahen Dienstleistern (z. B. Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH) wie auch Verbände (z. B. Fairtrade Labelling Organizations International, Deutsche Stiftung Denkmalschutz) und Forschungseinrichtungen (z. B. Stiftung caesar) angesiedelt. Auch die Vereinten Nationen sind hier mit 18 Sekretariaten vertreten, ebenso wie die Deutsche Welle und international tätige Organisationen wie das Internationale Paralympische Komitee und die Nationale Anti-Doping Agentur Deutschland. Moderne Bürobauten, die Nähe zum Rhein und Rheinauenpark und die gute Erreichbarkeit sorgen für ein effizientes und angenehmes Arbeiten im Bundesviertel.

Auf dem Gelände der ehemaligen Landesvertretung Baden-Württemberg entstand das Büroprojekt „brandelf“ mit einer Nutzfläche von rund 12.000 qm. Die Fachzeitschrift „immobilienmanager“ zeichnete das Bürogebäude an der Bonner Museumsmeile mit dem „immobilienmanager. Award 2012“ in der Kategorie „Projektentwicklung Neubau 2012“ aus. „brandelf“ setzte sich als beste Neubau-Projektentwicklung im deutschlandweiten Wettbewerb durch. Das Gebäude hat außerdem eine Vorzertifizierung des Gütesiegels in Silber der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB). Im September 2011 wechselte das Gebäude, für welches im gleichen Jahre eine

Vollvermietung erreicht werden konnte, den Eigentümer. Die APO Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH (aik) hat „brandtelf“ für einen Fonds des Versorgungswerkes der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen erworben.

Büroflächen im Bundesviertel mit einem Volumen von mehr als 40.000 qm Gesamtfläche befinden sich derzeit in der Vermarktung.

Bonner Bogen

Mit hochwertigen Büroflächen setzt der Bonner Bogen am südlichen rechtsrheinischen Rheinufer einen weiteren wichtigen Schwerpunkt im Bonner Büroflächenmarkt. Ziel der Investoren ist es, auf dem gesamten Areal eine Bruttogeschossfläche von 150.000 qm mit Schwerpunkt Büronutzung zu realisieren. Es entsteht ein lebendiges Quartier mit einer Mischung aus Büros, Wohnungen, Gastronomie, Praxen und Hotel, in welchem ca. 4.000 Beschäftigte arbeiten werden.

In den bereits bestehenden Büroimmobilien des Bonner Bogens mit rund 57.000 qm oberirdischer Nutzfläche nahmen in den letzten Jahren zahlreiche internationale tätige Firmen der Informations- und Kommunikationstechnologie, der Logistikbranche sowie der Gesundheitswirtschaft ihren Sitz. Der Spatenstich für das Rheinwerk 3 hat am 30.3.2012 stattgefunden. Mit dem Bau wird der Standort Bonner Bogen nach Norden hin abgeschlossen. Für dieses hochwertige Bürogebäude wird das Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. in Gold angestrebt. Die ersten Mieter sollen bereits im Sommer 2013 einziehen. Die Gesamtfertigstellung des Objekts ist für Anfang 2014 geplant.

Im Juni 2011 hat die Investmentgesellschaft KGAL das Bürogebäude Rheinwerk 2 für einen Spezialfond erworben. Im Dezember 2010 hat die Deka Immobilien GmbH die Direktorenvilla mit dem verbundenen Bürokomplex für das Sondervermögen eines Immobilienfonds übernommen. Bereits im Jahr 2008 hat die DIC Asset AG das Gebäude Rheinwerk 1 mit 11.000 qm Nutzfläche erworben.

Das Kameha Grand Hotel am Bonner Bogen mit seiner großen, sich zum Rhein hin öffnenden glasüberdachten

Eventhalle bietet Design und Lifestyle. Es verfügt über 254 Zimmer, bietet Veranstaltungsbereiche für 2.500 Personen und erhielt seit seiner Fertigstellung zahlreiche bedeutende Preise. Hierzu zählt die Auszeichnung der Locationportale GmbH zur besten Hotel-Eventlocation in Deutschland. Die Busche Verlagsgesellschaft, die einen Hotelführer für einen Mineralölkonzern verlegt, kürte das Kameha Grand zum Hotel des Jahres 2011. Internationale Preise, wie u. a. der MIPIM Award, der internationale „Architektur-Oskar“ sowie der „International Property Award“ konnte das Hotel ebenfalls erzielen.

Zentrum und Südstadt

Das Bonner Zentrum ist von der städtebaulich attraktiven Innenstadt mit hohem Einzelhandels- und gastronomischen Erlebniswert gekennzeichnet. Büronutzer sind Dienstleister aus dem öffentlichen Sektor, u. a. die Universität Bonn und die Stadt Bonn sowie aus dem privaten Sektor, z. B. Versicherungen, Immobiliendienstleister, freie Berufe sowie verbrauchernahe Dienstleister. Die Büroeinheiten, die diese Firmen beanspruchen, sind in der Regel deutlich kleiner als die im Bundesviertel; entsprechend ist hier das Angebot auf kleine und mittelgroße Büroflächen ausgerichtet. So sind nur verhältnismäßig wenige große Flächen im Zentrum verfügbar.

In der Bonner Innenstadt hat die Sparkasse KölnBonn mit dem Bau der neuen Bonner Geschäftsstelle begonnen. Auf drei Ebenen finden die Geschäftsstelle sowie die Büros der Sparkasse Platz. Die Handelsflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind bereits an einen Elektronikfachmarkt, einen Lebensmittel-Handelskette sowie einen Drogeriemarkt vermietet. Die Fertigstellung ist für Mitte 2013 geplant.

Hinter dem Bonner Hauptbahnhof hat außerdem im April 2012 das Intercity-Hotel Bonn eröffnet. Der Gebäudekomplex wird durch Büro- und Einzelhandelsflächen ergänzt.

In der Bonner Südstadt, einem der größten erhaltenen Gründerzeitviertel Deutschlands, mischen sich die Funktionen Wohnen, Nahversorgung und Büro. In vielen der oft aufwendig restaurierten, denkmalgeschützten Häuser finden sich in der Hochparterre Büroflächen, die besonders

bei den flexibel arbeitenden wissensbasierten Branchen und den verbrauchernahen Dienstleistern (z. B. bei Rechtsanwälten, Finanzberatern) begehrt sind. Sie sind häufig kleiner als 200 qm.

Bad Godesberg

Bad Godesberg teilt sich ähnlich auf wie der Bereich „Zentrum und Südstadt“: In der Innenstadt Bad Godesberg überwiegen Einzelhandel und Dienstleistungen als Nutzung. Anders als im Zentrum besteht aber am Rande der Innenstadt Bad Godesbergs durchaus ein Angebot an großflächigen Büroeinheiten.

Im Villenviertel mit seinem gründerzeitlichen Ambiente dagegen finden sich eher kleine Büroeinheiten. Ausnahmen sind viele ehemals durch Botschaften genutzte Gebäude des Villenviertels: Die meisten von ihnen wurden durch neue Eigentümer als gesamtes Gebäude in größere Büroeinheiten umgewandelt oder wieder der ursprünglichen Wohnnutzung zugeführt.

Beuel

Neben Einzelhandel und Wohnen kennzeichnen eher kleinflächige Büros das Zentrum Beuels. Im Beueler Osten und Süden befinden sich Büronutzungen insbesondere der Informations- und Kommunikationstechnologien sowie von Bundesbehörden. Eine bedeutende und architektonisch anspruchsvolle Büronutzung der Deutschen Telekom (ehemals der T-Mobile Campus) befindet sich im Süden Beuels. Der Bonner Bogen ist Teil des Stadtbezirks Beuel, wird hier jedoch aufgrund seiner besonderen Bedeutung als eigener Büroflächenteilmarkt beschrieben.

Duisdorf und Hardtberg

Neben seiner Funktion als Zentrum des Stadtbezirks Hardtberg ist dieser Teilmarkt durch den Sitz von Bundesministerien gekennzeichnet (Bundesministerium der Verteidigung, Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Bundesministerium für Gesundheit). Den Ministerien nachfolgend ist Duisdorf auch ein Standort für Verbände (z. B. Verband der Arbeitnehmer der Bundeswehr) und affine Dienstleister (z. B. aid infodienst).

Norden und Westen

Entlang der Ausfallstraßen und im Umfeld des Verteilerkreises Potsdamer Platz wurden in den 1990er Jahren Bürohäuser erbaut, um die Bedarfe der Deutschen Telekom und von Bundesbehörden zu decken. Im Bonner Hafen befinden sich hochwertig sanierte denkmalgeschützte Büroflächen auf dem Areal der ehemaligen Getreidemühle „Auer“. Im Westen entwickelt ein Anbieter die Aufbauten einer Industriebrache zu Blocks mit kleinen Büroeinheiten und Hallenflächen. Weitere Büroflächen in diesem Teilmarkt sind handwerklichen und produzierenden Betrieben zugeordnet, die je nach Auslastung aber auch dem Büroflächenmarkt zur Verfügung stehen.

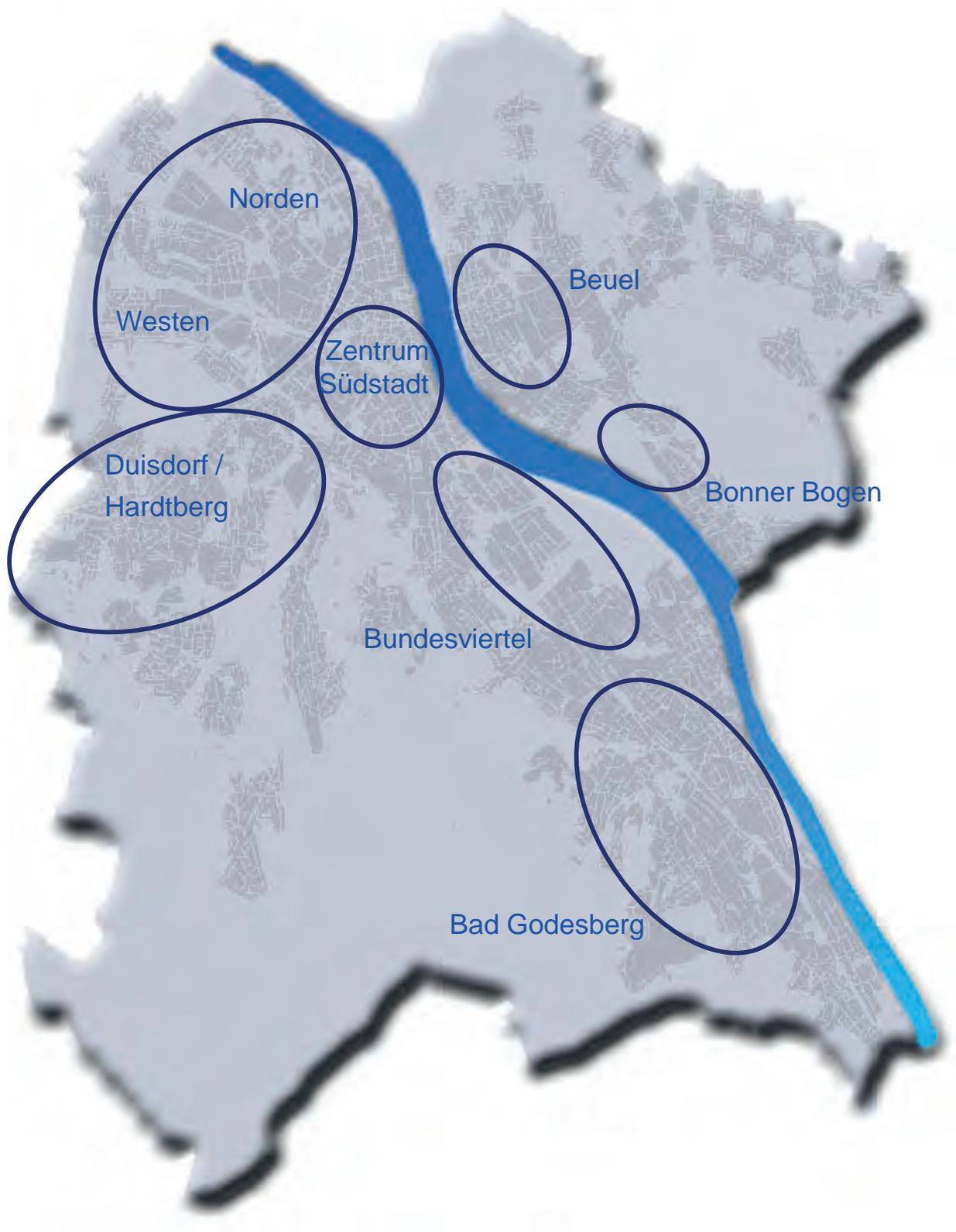


Abbildung 7:
Lage der Büroflächenteilmärkte im Stadtgebiet
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

www.bonn.de