

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

# Büroflächenmarkt Bonn 2013



## Büroflächenmarkt Bonn 2013

<b>Der Büroimmobilienstandort Bonn</b>	<b>S. 2</b>
Kennzahlen 2012	S. 2
Immobilienervice	S. 3
<b>Das Vermietungsgeschehen im Jahr 2012</b>	<b>S. 3</b>
Vermietungsleistung	S. 3
Branchen	S. 4
Größenstruktur	S. 4
Mietpreise	S. 5
<b>Büroflächenangebot</b>	<b>S. 6</b>
Leerstand	S. 6
Projekte	S. 6
Baugrundstücke der Stadt Bonn	S. 6
BonnProfits - Das Gründungszentrum	S. 6
<b>Büroflächenteilmärkte</b>	<b>S. 7</b>
Bundesviertel	S. 7
Bonner Bogen	S. 7
Zentrum und Südstadt	S. 7
Bad Godesberg	S. 8
Beuel	S. 8
Duisdorf und Hardtberg	S. 8
Norden und Westen	S. 8
Lage der Teilmärkte im Stadtgebiet	S. 9

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

Herausgeber:  
Der Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn,  
Amt für Wirtschaftsförderung, Presseamt  
Januar 2014

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

# Büroflächenmarkt Bonn 2013

## Der Büroimmobilienstandort Bonn

Neben den großen Weltkonzernen wie der Deutschen Telekom AG und der Deutschen Post DHL AG agieren vom Dienstleistungsstandort Bonn eine Vielzahl an mittelständischen Unternehmen. Auch der öffentliche Sektor spielt aufgrund der Funktion Bonns als Bundesstadt eine bedeutende Rolle. So befinden sich in Bonn die Sitze einiger Bundesministerien und wichtiger Bundesbehörden. Darüber hinaus ist Bonn die einzige deutsche UNO-Stadt, insgesamt 18 UNO Sekretariate und Organisationen sind in Bonn angesiedelt.

Somit sind derzeit etwa 91,5 % aller Beschäftigten in Bonn im Dienstleistungssektor tätig – mit steigender Tendenz. Seit 2007 ist die Beschäftigung in diesem Wirtschaftszweig um rund 9% gewachsen. Dies entspricht dem bundesweiten Trend des starken Bürobeschäftigungswachstums. Da insbesondere der tertiäre Sektor auf Büroflächen angewiesen ist, erhält der Büroimmobilienmarkt in Bonn eine besondere Bedeutung.

Das Angebot an Büroflächen im Bonner Stadtgebiet umfasst insgesamt circa 3,7 Millionen m<sup>2</sup>. Zudem zählt der Büroimmobilienmarkt der Stadt Bonn regional wie überregional zu den Standorten mit einer ausgeprägten Stabilität auf einem hohen Niveau der Vermietungsleistungen. Demzufolge gilt Bonn als B+ Standort und gehört zu den zehn attraktivsten deutschen Immobilienstandorten. Nicht zuletzt auch aufgrund des geringen Leerstandes gilt Bonn bei in- und ausländischen Investoren als gefragter Standort.

Die besondere Attraktivität für Investitionen in Bonner Büroimmobilien bestätigen mehrere Studien aus dem Jahr 2012: Bei zwei Studien rangierte die Bundesstadt auf dem jeweils vierten Platz (Cash, DekaBank). Die Bewertung der einzelnen Städte erfolgte zum Beispiel bei der DekaBank Studie in den Bereichen Wohnungsmarkt, Lebensqualität, Stabilität, Zentralität sowie Arbeitsmarkt, in welchen die harten und weichen Standortfaktoren berücksichtigt wurden. Bonn konnte hier insbesondere mit einer jungen und hochqualifizierten Bevölkerung sowie mit einem hohen Beschäftigungswachstum punkten.

Fläche (Stand: 3.1.2012)	141,22 km <sup>2</sup>
Überbaute Fläche (Stand: 3.1.2012)	63,88 km <sup>2</sup> = ca. 45 %
Bevölkerung (Stand: 31.12.2012)	309 869
Bevölkerungswachstum im Zeitraum 1.1.2012 bis 31.12.2012	+ 0,8 %
Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Bonn, Jahresdurchschnitt 2012	6,8 %
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 31.12.2012 ohne öffentliche Verwaltung	128 123 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 79,7 % aller Beschäftigten
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 31.12.2012 mit öffentlicher Verwaltung	147 021 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 91,5 % aller Beschäftigten
Beschäftigungswachstum im Zeitraum 1.1.2012 bis 31.12.2012	+ 770 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht einem Zuwachs von + 0,48 %
Allgemeine Kaufkraft	109,6

Abbildung 1:  
Kennzahlen Bonn 2012  
Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn,  
IT NRW, Bundesagentur für Arbeit,  
Gesellschaft für Konsumforschung

Aber auch als Regionalzentrum schneidet Bonn besonders überzeugend ab. Dies zeigt ein Standortscoring der IVG Immobilien AG von April 2012. In diesem Investmentreport wurden die Bewertungsmerkmale Marktgröße, Marktrisiko und Zukunftsperspektiven an 74 deutschen Standorten untersucht. Hinter sieben großen Metropolen kommt Bonn in die Kategorie der Regionalzentren und belegt den zehnten Platz im Gesamtklassament. Mit diesem Ergebnis wird der Stadt Bonn insbesondere ein geringes Marktrisiko im gesamten Büroimmobilienmarkt bescheinigt. Bonn lag damit bei allen genannten Rankings immer im obersten Fünftel der jeweiligen Vergleichsgruppe.

In den letzten Jahren wurden große Büroflächen und -immobilien in der Regel von Konzernen sowie von öffentlichen Einrichtungen nachgefragt. Kleine und mittelständische Unternehmen informierten sich indes üblicherweise über Flächengrößen unter 500 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich oft um Unternehmen, die hochqualifiziertes Personal benötigen und aus den Branchen Informations- und Kommunikationsdienste, Beratungsdienste, Bildung und Erziehung oder der Gesundheitswirtschaft stammen. Gerade diese qualifizierten Fach- und Führungskräfte wählen Bonn aufgrund des hohen Freizeitwerts, der besonderen Bildungslandschaft sowie der guten überregionalen Anbindung an die Flughäfen Köln/Bonn, Düsseldorf und Frankfurt auch bevorzugt als Wohnort.

Dieser Bericht gibt Einblicke in die Standortvorteile, von denen der Bonner Büroflächenmarkt profitiert. Ausführlichere Informationen zum Wirtschaftsstandort Bonn werden in den Publikationen „Jahreswirtschaftsbericht 2013“ sowie „Wirtschaftsstandort Bonn 2013“ der Bonner Wirtschaftsförderung zur Verfügung gestellt.

### **Immobilienervice**

Der Immobilienervice im Service Center Wirtschaft steht im engen Kontakt zu Anbietern von Büroflächen, ebenso zu Eigentümern wie zu Maklerunternehmen. Grundlage für die bedarfsgerechte und passgenaue Vermittlung von Immobilienangeboten ist eine Datenbank, die im Immobilienervice als Vollerhebung fortlaufend aktualisiert wird. So können Anfragen von mietinteressierten Firmen und Einrichtungen zielgerichtet beantwortet werden.

In 2012 hat das Service Center Wirtschaft insgesamt 390 Vorhaben von bestehenden Unternehmen begleitet, davon 227 von bereits in Bonn ansässigen und 163 von ansiedlungsinteressierten Firmen. An den Immobilienservice wurde 139 Anfragen gerichtet, hiervon betrafen 87 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, sind in den hier veröffentlichten Daten zusammengefasst.

### **Ansprechpartner:**

Christian Seifert  
Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn  
Telefon: 0228 - 77 39 24  
E-Mail: christian.seifert@bonn.de

## **Vermietungsgeschehen im Jahr 2012**

### **Vermietungsleistung**

Die Bonner Wirtschaftsförderung beobachtet das Vermietungsgeschehen in enger Abstimmung mit der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Die gif verfolgt das Ziel, einen einheitlichen, auf wissenschaftlichen Grundsätzen basierten Datensatz verschiedener Standorte, potenziellen deutschen und internationalen Investoren zur Verfügung zu stellen.

Auch die Bonner Daten werden nach diesen Richtlinien erhoben und seitens der gif zertifiziert. Im Jahr 2012 wurden insgesamt 121 Vermietungsabschlüsse von Büroimmobilien registriert, hiervon ein großflächiger Vertragsabschluss von insgesamt 19 500 m<sup>2</sup> im Bundesviertel. Im Vergleich zum Vorjahr liegen die Vermietungsleistungen somit weiterhin auf einem stabilen und hohen Niveau.

Nach Erhebungen durch den Immobilienervice der Bonner Wirtschaftsförderung wurden insgesamt 98 700 m<sup>2</sup> Büroflächenumsatz erzielt; gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies für die Bundesstadt eine Steigerung von 9,4 %. Damit unterstreicht der Bonner Büromarkt seine stabile Position unter den Top-Ten der deutschen Immobilienmärkte:

Sind die Flächenumsätze auf Bundesebene im Jahr 2012 leicht gesunken, war es für Bonn das dritte Jahr in Folge, in denen ein Anstieg der Gesamtvermietungsleistungen festgestellt wurde.

Für die Jahre 2008 bis 2012 ergibt sich eine durchschnittliche Vermietungsleistung in Höhe von 90 880 m<sup>2</sup> / Jahr, wobei die höchste Vermietungsleistung mit 98 700 m<sup>2</sup> im Jahr 2012 erreicht wurde. Der Bürostandort Bonn gilt aufgrund seiner konstanten Vermietungsleistung somit als sehr stabil und solide.

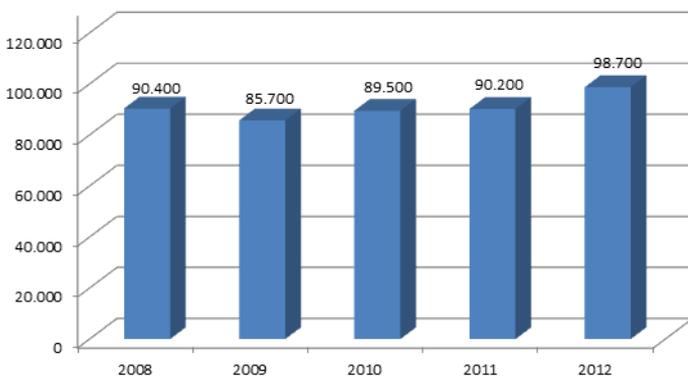


Abbildung 2: Vermietungsleistung des Bonner Büroflächenmarktes 2008 - 2012

Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

### Branchen

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen macht der Umsatz der Mieter aus der Öffentlichen Verwaltung mit 35,5% mehr als ein Drittel der gesamten Vermietungsleistungen aus. 20% des Gesamtflächenumsatzes wurden durch Unternehmen angemietet, die dem Wirtschaftszweig Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen zuzuordnen sind. Im Teilmarkt „Bundesviertel“ konnte im letzten Jahr die größte Fläche an eine öffentliche Gesellschaft aus der internationalen Entwicklungshilfe umgesetzt werden.

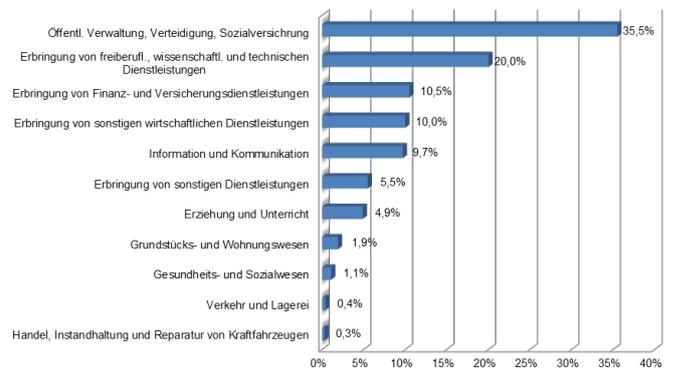


Abbildung 3: Prozentualer Flächenanteil einzelner Wirtschaftszweige an den Vermietungen 2012

Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

### Größenstruktur

Bei Betrachtung des verteilten Flächenumsatzes nach Größenklassen im Jahr 2012 fällt auf, dass die meisten Vermietungen mit einem Anteil von circa 75 % im Jahr 2012 im Segment unter 500 m<sup>2</sup> lagen. Somit hat sich die Anzahl an Vermietungsfällen im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Gemessen am absoluten Flächenumsatz lag mit 25 400 m<sup>2</sup> beziehungsweise 25,7 % der größte Absatz jedoch beim Größensegment 5 000 bis 10 000 m<sup>2</sup>. Die größte Vermietung wurde mit 19 500 m<sup>2</sup> Bürofläche registriert.

Circa 52% aller Büroflächenvermietungen wurden für Flächen abgeschlossen, die kleiner als 300 m<sup>2</sup> sind. In der Kategorie über 5 000 m<sup>2</sup> wurde mit 45% der stärkste Flächenumsatz erzielt. Die Mieter, die Flächen ab 5 000 m<sup>2</sup> angemietet haben, kamen aus den Wirtschaftszweigen Öffentliche Verwaltung, Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen.

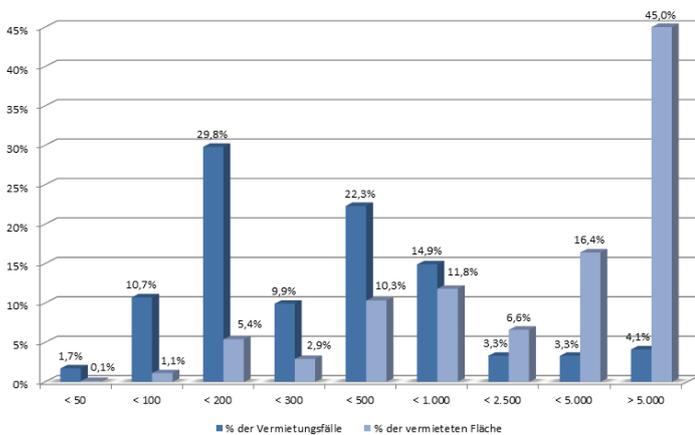


Abbildung 4:  
Vermietungen 2012 nach m<sup>2</sup>-Klassen  
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die Büroflächenteilmärkte führt auch in diesem Jahr der Teilmarkt „Bundesviertel“ das Ranking deutlich an. Hier wurden im letzten Jahr 51% des Gesamtumsatzes erzielt. An zweiter Stelle rangiert der Büroflächenteilmarkt „Zentrum“ (19%), gefolgt vom Teilmarkt „Norden“ (10%).

Die höchste Anzahl an Vermietungsfällen wurden – wie auch in den letzten Jahren – im Teilmarkt „Zentrum“ erzielt, wobei diese lediglich ein Fünftel am Flächenumsatz ausmachten. Der Durchschnittswert der angemieteten Fläche betrug dort 398 m<sup>2</sup>, im „Bundesviertel“ hingegen lag dieser Wert bei 2 672 m<sup>2</sup>.

Fläche m <sup>2</sup>	Büroflächenteilmarkt	Wirtschaftszweig
32 000	Bundesviertel	Öffentliche Verwaltung
9 100	Zentrum	Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
5 500	Bundesviertel	Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen
4 300	Hardtberg	Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen
4 200	Beuel	Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen
4 000	Bundesviertel	Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen
3 700	Bundesviertel	Information und Kommunikation

Abbildung 5:  
Beispielhafte Vermietungen 2012  
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

### Mietpreise

In den vergangenen Jahren gab es lediglich geringfügige Abweichungen bei den Mietpreisen. Bezüglich des Bonner Büroflächenmarkts sind sie insbesondere im unteren Preissegment leicht angestiegen. Die Mietpreise insgesamt können im Allgemeinen jedoch als stabil bezeichnet werden. Die Spitzenmieten werden im Bundesviertel und am Bonner Bogen in Höhe von bis zu 16,50 Euro netto pro m<sup>2</sup> Bürofläche erzielt. Die aufgezeigten Mietpreisspannen sind als Durchschnittswerte zu verstehen. Das Alter, die Qualität und der bauliche Zustand der Immobilien bleiben unberücksichtigt.

Büroflächenteilmarkt	Mietpreis in Euro pro m <sup>2</sup> zzgl. MwSt. und Nebenkosten
Bonner Norden und Westen	7,70 bis 11,00 EUR
Duisdorf und Hardtberg	5,50 bis 9,00 EUR
Zentrum und Südstadt	7,00 bis 12,50 EUR
Bundesviertel	8,00 bis >16,50 EUR
Bad Godesberg	5,50 bis 12,50 EUR
Beuel	8,30 bis 10,50 EUR
Bonner Bogen	15,00 bis >16,50 EUR

Abbildung 6:

Mietpreise tabellarisch

Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

## Büroflächenangebot

### Leerstand

Das Angebot an Büroflächen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Anfang 2012 konnten noch etwa 119 700 m<sup>2</sup> Bürofläche angeboten werden, Ende 2012 betrug der Leerstand etwa 125 000 m<sup>2</sup>. Der Anteil an leerstehenden Büroflächen beläuft sich somit auf 3,38 % am Gesamtbestand in Höhe von 3,7 Millionen m<sup>2</sup>.

Der Leerstand ist nach dem strukturellen und dem vermarktbareren Leerstand zu unterscheiden. 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 etwa 56 000 m<sup>2</sup>. Den vermarktbareren Leerstand kennzeichnet die kurzfristige Verfügbarkeit innerhalb von drei Monaten.

Insgesamt betrachtet ist der Leerstand in Bonn gegenüber dem Vorjahr minimal um 0,14 % angestiegen, mit nun 3,38 % ist er jedoch im Vergleich zu anderen deutschen Büromärkten weiterhin als sehr gering einzustufen. Dieses Ergebnis steht für einen soliden B+ Standort Bonn, welcher zunehmend die Aufmerksamkeit von überregionalen Investoren auf sich zieht.

### Projekte

Das Vermietungsangebot wird durch projektierte Bauvorhaben beziehungsweise durch in Bau befindlicher Bürogebäude ergänzt. Ende 2012 konnten die Mieter ihre Büroräume im Neubau Tower Parc Offices IV im Bundesviertel beziehen. In diesem Jahr wurde mit dem Bau der „B 9 Offices“ an der Friedrich-Ebert-Allee sowie mit den Tower Parc Offices V in der Fritz-Schäffer-Straße begonnen. Einige weitere Büroprojekte können in 2013 fertiggestellt werden. Die Bauarbeiten für das Rheinwerk 3 und das Haus der freien Berufe am Bonner Bogen kommen gut voran. In der zweiten Jahreshälfte 2013 wird der Neubau der Sparkasse Köln/Bonn am Friedensplatz bezugsfertig sein. Neben der Geschäftsstelle der Sparkasse Köln/Bonn sind das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss für Einzelhandel vorgesehen.

### Baugrundstücke der Stadt Bonn

Im Bereich des Bundesviertels gibt es derzeit noch ein städtisches Baugrundstück mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 4 150 m<sup>2</sup>, das für weitere Bürobauten zur Verfügung steht. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie bei der Stabsstelle Liegenschaftsmanagement der Stadt Bonn.

### Ansprechpartner:

Alfred Beißel

Bundesstadt Bonn

Stabsstelle Liegenschaftsmanagement

Telefon: 0228 - 77 43 25

E-Mail: stabsstelle.liegenschaftsmanagement@bonn.de

### BonnProfits – Das Gründungszentrum

Im Bundesviertel wird das BonnProfits Gründungszentrum durch die Stadt Bonn angeboten. Dort liegen bis zu 32 kleinflächige Vermietungseinheiten ab 11 m<sup>2</sup> vor. Als Zielgruppe werden Existenzgründer aus den wissensbasierten Dienstleistungen sowie nationale und internationale Ansiedlungen benannt.

### Ansprechpartner:

Markus Heinen

Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn

Telefon: 0228 - 77 20 36

Email: markus.heinen@bonn.de

## Büroflächenteilmärkte

### Bundesviertel

Das „Bonner Bundesviertel“ (ehemaliges Regierungsviertel) ist von städtebaulich anspruchsvollen Gebäuden mit diversen architektonischen Highlights – allen voran der 162,5 m hohe Posttower – geprägt. Im Bundesviertel existieren inzwischen circa 41 500 Büroarbeitsplätze. Demzufolge wird in diesem Büroflächenteilmarkt der Schwerpunkt des Bonner Büroflächenmarktes gesehen.

Zu den großen Nachfragern von Büroflächen im Bundesviertel gehören insbesondere die DAX-notierten Unternehmen Deutsche Telekom und Deutsche Post DHL sowie einige der in Bonn ansässigen Bundesbehörden – beispielsweise Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung, Eisenbahnbundesamt, Bundeskartellamt, Bundesnetzagentur. In ihrem Umfeld hat sich eine große Anzahl von unternehmensnahen Dienstleistern – zum Beispiel Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH – wie auch Verbänden – beispielsweise Fairtrade Labelling Organizations International, Deutsche Stiftung Denkmalschutz – und Forschungseinrichtungen – zum Beispiel Stiftung caesar – angesiedelt. Auch die Vereinten Nationen sind hier mit ihren 18 Sekretariaten vertreten, ebenso wie die Deutsche Welle und international tätige Organisationen wie das Internationale Paralympische Komitee und die Nationale Anti-Doping Agentur Deutschland. Ein effizientes sowie angenehmes Arbeiten im Bundesviertel wird durch moderne Bürobauten, die Nähe zum Rhein, den Rheinauenpark und durch die gute Erreichbarkeit gewährleistet.

### Bonner Bogen

Ein weiterer Schwerpunkt im Bonner Büroflächenmarkt bildet mit hochwertigen Büroflächen der „Bonner Bogen“ am südlichen rechtsrheinischen Rheinufer. Das Ziel der Investoren besteht darin, auf dem gesamten Areal eine Bruttogeschossfläche von 150 000 m<sup>2</sup> mit Schwerpunkt Büronutzung zu realisieren. Es entwickelt sich ein lebendiges Quartier mit einer Mischung aus Büros, Wohnungen, Gastronomie, Praxen und Hotel, in welchem circa 4 000 Beschäftigte arbeiten werden.

In den bereits bestehenden Büroimmobilien des „Bonner Bogens“ nahmen in den vergangenen Jahren zahlreiche international 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 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche erworben.

Das Kameha Grand Hotel am „Bonner Bogen“ bietet mit seiner großen, sich zum Rhein hin öffnenden glasüberdachten Eventhalle Design und Lifestyle. Es verfügt über insgesamt 254 Zimmer, bietet Veranstaltungsbereiche für 2 500 Personen und erhielt seit seiner Fertigstellung zahlreiche bedeutende Preise. Hierzu zählt unter anderem die Auszeichnung der Locationportale GmbH zur besten Hotel-Eventlocation in Deutschland. Die Busche Verlagsgesellschaft, die einen Hotelführer für einen Mineralölkonzern verlegt, ernannte das Kameha Grand zum Hotel des Jahres 2011. Internationale Preise, wie unter anderem 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 einem hohem Einzelhandels- und gastronomischen Erlebniswert gekennzeichnet. Zu den Büronutzern gehören zum einen Dienstleister aus dem öffentlichen Sektor – unter anderem die Universität Bonn und die Stadt Bonn – und zum anderen Dienstleister aus dem privaten Sektor – zum Beispiel Versicherungen, Immobiliendienstleister, freie Berufe sowie verbrauchernahe Dienstleister.

Die durch die vorgenannten Firmen beanspruchten Büroeinheiten sind in der Regel deutlich kleiner als die im Bundesviertel; dementsprechend ist hier das Angebot auf kleine und mittelgroße Büroflächen ausgerichtet. So stehen nur relativ wenige große Flächen im Zentrum zur Verfügung.

In der Bonner Innenstadt wird die Sparkasse KölnBonn in diesem Jahr den Bau der neuen Bonner Geschäftsstelle beenden. Auf drei Ebenen finden die Geschäftsstelle sowie die Büros der Sparkasse Platz. Handelsflächen im Erdgeschoss und erstes Obergeschoss sind bereits an einen Elektronikfachmarkt, einen Lebensmittel-Handelskette sowie einen Drogeriemarkt vermietet.

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 (zum Beispiel bei Rechtsanwälten und Finanzberatern) begehrt sind. Sie sind häufig kleiner als 200 m<sup>2</sup>.

### **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 (zum Beispiel Verband der Arbeitnehmer der Bundeswehr) und affine Dienstleister (beispielsweise aid infodienst). Ein kleineres, attraktives und ÖPNV-technisch sehr gut angebundenes Bürozentrum befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Duisdorfer Fußgängerzone. Mitarbeiter der angesiedelten Firmen finden dort eine gute Infrastruktur, die eine hohe Aufenthaltsqualität garantiert. Ein weiterer Büroarbeitsplatzschwerpunkt befindet sich in direkter Nähe zur BAB 565 und bietet so eine hervorragende Anbindung an den Individualverkehr.

### **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 Industriebranche 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.

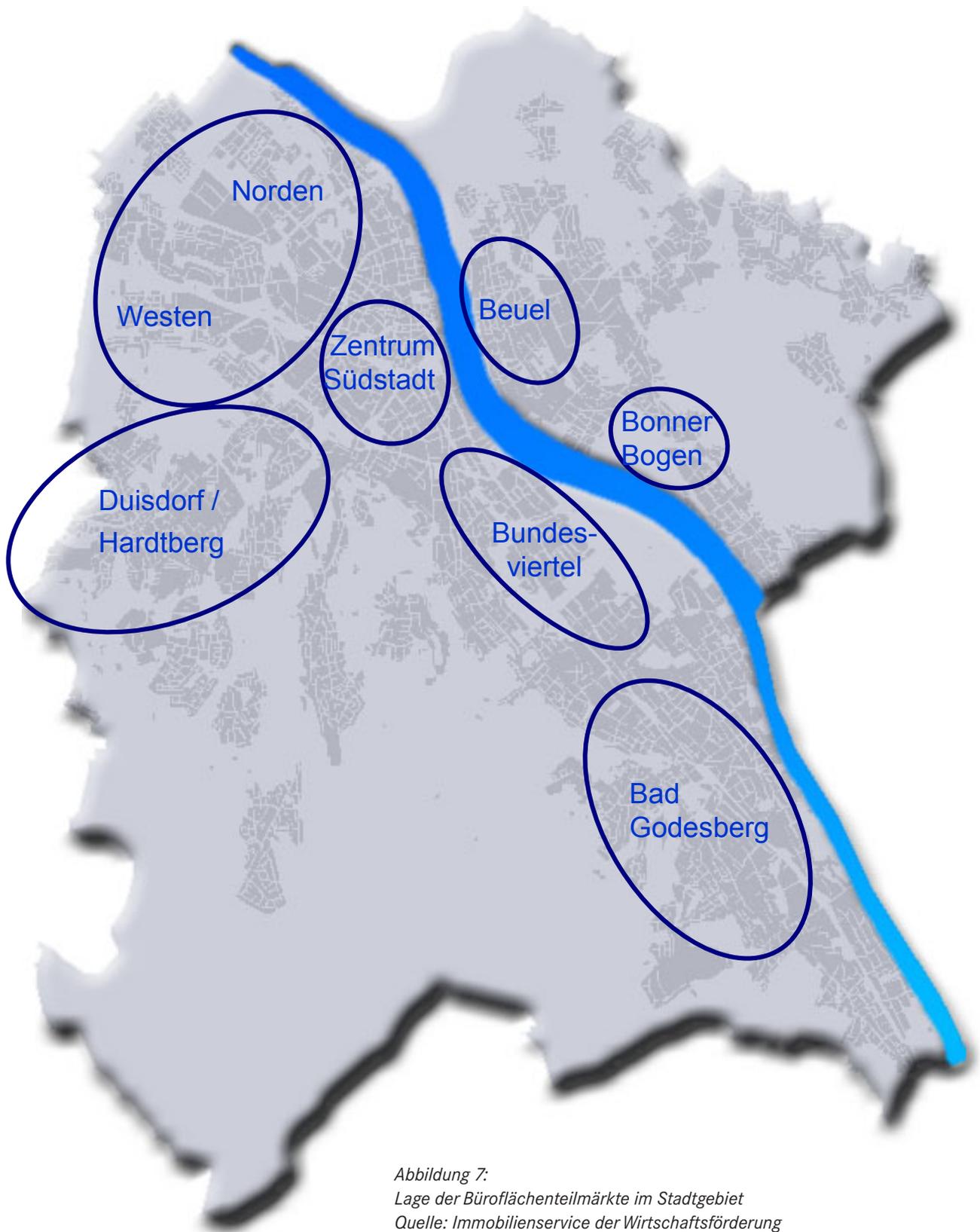


Abbildung 7:  
Lage der Büroflächenteilmärkte im Stadtgebiet  
Quelle: Immobilienservice der Wirtschaftsförderung

[www.bonn.de](http://www.bonn.de)