

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

Büroflächenmarkt

Bonn 2014



Inhaltsverzeichnis

Die Büromarkterhebung Bonn	S. 4	Büroflächenteilmärkte	S. 9
Der Büroimmobilienstandort Bonn	S. 4	Bundesviertel	S. 9
Kennzahlen Bonn 2013	S. 5	Innenstadtring Nord	S. 9
Immobilienervice	S. 5	Duisdorf/Hardtberg	S. 9
Vermietungsgeschehen im Jahr 2013	S. 6	Innenstadtring Süd	S. 9
Vermietungsleistung	S. 6	Bad Godesberg	S. 9
Branchen	S. 6	Bonn Zentrum	S.10
Größenstruktur	S. 7	Beuel Süd/Bonner Bogen	S.10
Mietpreise	S. 7	Beuel	S.10
Büroflächenangebot	S. 8	Nord	S.10
Leerstand	S. 8	West	S.10
Projekte	S. 8	Bad Godesberg Zentrum	S.10
Baugrundstücke der Stadt Bonn	S. 8	Beuel Zentrum	S.10
BonnProfits – Das Gründungszentrum	S. 8	Lage der Teilmärkte im Stadtgebiet	S. 11

Büroflächenmarkt Bonn 2014

Bundesstadt Bonn
Amt für Wirtschaftsförderung

Büroflächenmarkt Bonn 2014

Die Büromarkterhebung Bonn

Die Bundesstadt Bonn gilt bei in- und ausländischen Investoren als gefragter B+-Standort und hat einen hohen Bestand an Büroflächen. Um die Attraktivität des Büroimmobilienstandortes Bonn langfristig zu sichern, hat die Stadt Bonn eine Studie bei den Beratungsinstitutionen Quaestio, Bonn und IRI, Dortmund in Auftrag gegeben. Die Studie „Büromarkterhebung Bonn – Bestand, Perspektiven, Potenziale“ wurde am 30. April 2014 veröffentlicht und kann auf der Homepage der Stadt Bonn heruntergeladen werden.

Die Studie enthält detaillierte Erkenntnisse über den Bestand, die Perspektiven und die Potenziale des Bonner Büromarktes. Zudem haben die Gutachter konkrete Handlungsempfehlungen gegeben, um den Büroimmobilienstandort Bonn entsprechend den zukünftigen Herausforderungen weiterzuentwickeln.

Insgesamt verfügt der Bonner Büromarkt über etwa 3,74 Millionen qm Bürofläche, dies hat die Vollerhebung der Studie „Büromarkterhebung Bonn – Bestand, Perspektiven, Potenziale“ ergeben. Der Gesamtbestand an Büroflächen verteilt sich auf 3 731 erhobene Objekte, vom 15 qm Ein-Raum-Büro bis zum 120 000 qm großen Bürokomplex. Im Vergleich zu anderen Standorten ist vor allem der überdurchschnittlich hohe Anteil an Flächen in Großobjekten mit mehr als 5 000 qm auffällig (54 %).

Bonn verfügt damit über eine ähnliche Größenstruktur wie der A-Standort Düsseldorf. Zusätzlich wurde bei der Vollerhebung das Alter der Büroimmobilien erfasst, mit dem Ergebnis, dass knapp 40 % des Büroflächenbestandes aus der Zeit nach 1990 stammt. Bonn verfügt somit über einen sehr modernen Büroflächenbestand.

Dank dieser Studie liegen erstmals flächendeckende Informationen für das gesamte Stadtgebiet über den Büroflächenbestand, die Flächenpotentiale, die zu erwartenden Entwicklungen im Büromarkt sowie Handlungsempfehlungen in sehr detaillierter Weise vor.

Der Büroimmobilienstandort Bonn

Neben den großen Weltkonzernen wie der Deutschen Telekom AG und der Deutschen Post DHL AG agiert vom Dienstleistungsstandort Bonn eine Vielzahl an kleinen und mittelständischen Unternehmen. Bonn ist weiterhin ein bedeutender Wissenschaftsstandort. Auch der öffentliche Sektor spielt aufgrund der Funktion Bonns als Bundesstadt eine wichtige 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.

Derzeit sind 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.

Die besondere Attraktivität für Investitionen in Bonner Büroimmobilien bestätigen mehrere Studien aus dem Jahr 2013: Beim „Cash-Special Standortmarketing“ hat Bonn erneut den vierten Rangplatz erreicht und schneidet gegenüber der Analyse aus dem Jahr 2012 unverändert gut ab. Untersucht werden hier die 40 wichtigsten deutschen Immobilienstandorte anhand von relevanten Indikatoren wie Gewerbesteuer, Wachstum, Kaufkraft, Wohnumfeld oder Einwohnerentwicklung.

Bonn schneidet als Regionalzentrum beim „IVG-Büromarkt-Scoring“ ebenfalls besonders gut ab. 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 13. Platz im Gesamtklassament. Mit diesem Ergebnis werden der Stadt Bonn insbesondere sehr stabile Marktbedingungen im gesamten Büroimmobilienmarkt bescheinigt.

Das „DekaBank Städte-Rating“ wurde in der Zeitschrift Immobilienmanager im Dezember 2013 veröffentlicht und erfasst die Attraktivität von Immobilienmärkten anhand der sieben Kriterien Wohlstand, Arbeitsmarkt, Lebensqualität, Erreichbarkeit, Wirtschaftliche Stabilität, Demografie und Bildung. Von insgesamt 39 Städten erreichte Bonn den 13. Platz, besonders gut abschneiden konnte Bonn in den Teilbereichen Demografie und Bildung.

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 qm. 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. Ausführlichere Informationen zum Wirtschaftsstandort Bonn werden in

den Publikationen „Jahreswirtschaftsbericht 2014“ sowie „Wirtschaftsstandort Bonn 2014“ der Bonner Wirtschaftsförderung zur Verfügung gestellt.

Immobilienervice

Der Immobilienervice im Service Center Wirtschaft steht in engem 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 Immobilienservice fortlaufend aktualisiert wird. So können Anfragen von mietinteressierten Firmen und Einrichtungen zielgerichtet beantwortet werden. Im Jahr 2013 wurden an den Immobilienervice 83 Anfragen gerichtet, hiervon betrafen 46 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

Fläche	141,22 km ²
Überbaute Fläche	63,88 km ² = ca. 45%
Bevölkerung (Stand: 31.12.2013)	311 287
Bevölkerungswachstum im Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013	+ 0,5%
Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Bonn, Jahresdurchschnitt 2013	7,1%
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 31.12.2013 ohne öffentliche Verwaltung	131 270 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 80% aller Beschäftigten (+ 3 147 zum Vorjahr)
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 31.12.2013 mit öffentlicher Verwaltung	150 139 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 91,5% aller Beschäftigten (+ 3 118 zum Vorjahr)
Allgemeine Kaufkraft (2012)	109,6

Abbildung 1:
Kennzahlen Bonn 2013
Quellen: Statistikstelle der Stadt Bonn,
IT NRW, Bundesagentur für Arbeit,
Gesellschaft für Konsumforschung

Vermietungsgeschehen im Jahr 2013

Vermietungsleistung

Die Bonner Wirtschaftsförderung beobachtet das Vermietungsgeschehen und erfasst die Jahreswerte in 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 2013 zählte der Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung insgesamt 95 Flächenumsätze auf dem Bonner Büromarkt. Hierbei handelte es sich um 94 Vermietungen und einen Verkauf. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl leicht zurückgegangen aber dennoch auf einem stabilen und hohen Niveau. Insgesamt wurden Büroflächen in der Größe von 73 603 qm am Markt umgesetzt. Dies sind rund 25 000 qm weniger als im Vorjahr, was aber dennoch als ein solides Ergebnis für den Bonner Büromarkt gewertet werden kann. Dieser Rückgang ergibt sich vor allem daraus, dass im Vergleich zum Vorjahr wenige große Büroneubauten fertiggestellt wurden und wenige großflächige Vermietungen erfolgten. Von 2010 bis 2012 konnte in Bonn ein Anstieg der Gesamtvermietungsleistungen beobachtet werden, in 2012 sogar entgegen dem Bundestrend. Die Flächenumsätze auf Bundesebene sind im Jahr 2013 das zweite Mal in Folge leicht gesunken.

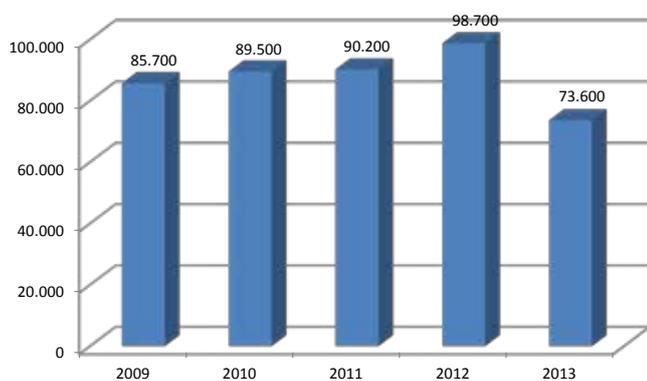


Abbildung 2:
Vermietungsleistung des Bonner Büroflächenmarktes
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

Zwischen 2009 bis 2013 ergab sich ein fünf-Jahres-Mittelwert in Höhe von 87 540 qm, wobei die höchste Vermietungsleistung mit 98 700 qm im Jahr 2012 erreicht wurde.

Branchen

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen macht der Umsatz der Mieter aus der Öffentlichen Verwaltung mit 33,9 % mehr als ein Drittel der gesamten Vermietungsleistungen aus. 22,6 % des Gesamtflächenumsatzes wurden durch Unternehmen angemietet, die dem Wirtschaftszweig Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen zuzuordnen sind. Die größte Anmietung wurde im Teilmarkt „Bundesviertel“ durch ein Unternehmen aus der Branche der öffentlichen Verwaltung getätigt.



Abbildung 3:
Prozentualer Flächenanteil einzelner Wirtschaftszweige an den Vermietungen 2013
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

Größenstruktur

Betrachtet man im Jahr 2013 die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen, fällt auf, dass die meisten Vermietungen mit einem Anteil von circa 78 % im Segment unter 500 qm lagen. Im Vergleich zum Vorjahr (75 %) hat der Anteil an Vermietungsfällen in diesem Segment leicht zugenommen.

Gemessen am absoluten Flächenumsatz lag der größte Absatz mit 18 123 qm ebenfalls im Größensegment unter 500 qm. Im Vorjahr lag er im Größensegment 5 000 bis 10 000 qm. Die größte Vermietung wurde über eine Bürofläche mit 17 100 qm registriert.

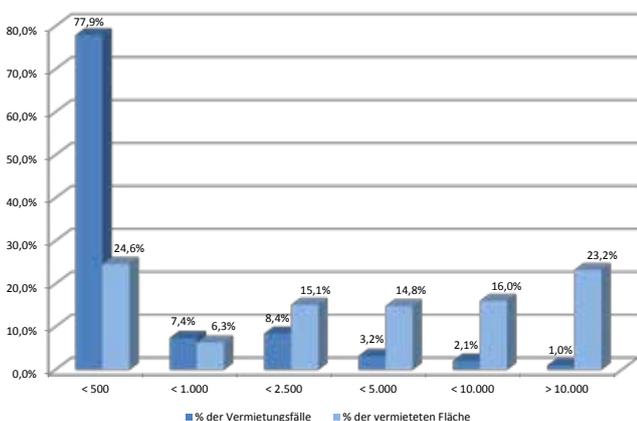


Abbildung 4:
Vermietete Büroflächen 2013 nach Größe
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

Mietpreise

In den vergangenen Jahren gab es nur geringfügige Abweichungen bei den Mietpreisen. In hochwertigen Büromarktlagen wie dem Bundesviertel und dem Bonner Bogen konnten im letzten Jahr jeweils höhere Mieten erzielt werden.

Hier wurden Spitzenmieten in Höhe von bis zu 17,50 Euro netto pro qm Bürofläche erzielt, im Allgemeinen sind die Mietpreise auf dem Bonner Büroflächenmarkt aber stabil. Bei einigen Büroimmobilien konnten hier, in besonders exponierten Lagen und mit besonders hochwertiger Ausstattung, vereinzelt auch höhere Spitzenmieten erzielt werden.

Die aufgezeigten Mietpreisspannen sind als Durchschnittswerte zu verstehen, Mietvertragsverlängerungen wurden nicht erfasst. Das Alter, die Qualität und der bauliche Zustand der Immobilien bleiben unberücksichtigt.

Büroflächenmarkt	Mietpreis pro m ² zzgl. MwSt. und Nebenkosten
Norden und Westen	7,70 bis 11 Euro
Duisdorf und Hardtberg	5,50 bis 9 Euro
Zentrum und Südstadt	7 bis 12,50 Euro
Bundesviertel	8 bis 16,50 Euro
Bad Godesberg	5,50 bis 12,50 Euro
Beuel	8,30 bis 10,50 Euro
Bonner Bogen	15 bis über 17,50 Euro

Abbildung 5:
Mietpreise tabellarisch
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

Büroflächenangebot

In Bonn beträgt das Angebot an Büroflächen nach einer Erhebung des Immobilienservice derzeit circa 225 000 qm. Hierin enthalten sind die leerstehenden Büroflächen und die Büroflächen, welche zurzeit noch durch ein Unternehmen in Nutzung sind, aber bereits jetzt auf dem Markt zur Nachvermietung angeboten werden. Ebenfalls mit in dem Büroflächenangebot enthalten sind die projektierten Bauvorhaben, für die bereits fertiggestellte Pläne vorliegen oder die sich im Bau befinden und noch nicht vermietet wurden.

Leerstand

Der Leerstand an Büroflächen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Anfang 2013 betrug er noch etwa 125 000 qm, Ende 2013 betrug der Leerstand etwa 114 734 qm. Zum Stichtag 31. Dezember 2013 betrug der Anteil an leerstehenden Büroflächen somit 3,07 % am Gesamtbestand in Höhe von 3,74 Millionen qm.

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 60 014 qm. Den vermarktbareren Leerstand kennzeichnet die kurzfristige Verfügbarkeit innerhalb von drei Monaten.

Insgesamt betrachtet ist der Leerstand in Bonn gegenüber dem Vorjahr minimal um 0,31 % gesunken, mit nun 3,07 % ist er 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

Wie bereits erwähnt, wird das Angebot an vermietbaren Bestandsflächen durch die in Planung und Bau befindlichen Projekte ergänzt. Es ist absehbar, dass circa 74 000 qm neue Büroflächen im Jahr 2014 fertig gestellt werden, diese sind bereits zum größten Teil vermietet. Im Bundesviertel konnte dieses Jahr bereits das neue DHPG Gebäu-

de mit einer Größe von circa 5 500 qm eingeweiht werden. Ebenfalls konnte dieses Jahr am Bonner Bogen das „Rheinwerk 3“ mit circa 21 500 qm Bürofläche fertiggestellt werden. Das neue Sparkassengebäude am Friedensplatz, mit circa 16 265 qm Bürofläche, wurde ebenfalls schon in 2014 fertiggestellt.

Baugrundstücke der Stadt Bonn

Bundesviertel

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

Büro- und Gewerbepark Beuel

Der Büro- und Gewerbepark Beuel „WTP I“ hat eine Größe von insgesamt elf Hektar. In Anlehnung an zwei Standortuntersuchungen sowie an die Grundstücksnachfrage sollen künftig auf einem Teilbereich des Areals, Flächen für klassisches Gewerbe sowie Großhandel und Vertrieb vorgehalten werden, ein zweiter Teilbereich für die Errichtung von Bürobauung. Nachfragepotenziale werden hierbei unter anderem in den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnik, Back-Office-Branchen, Ingenieurbüros und technische Berater gesehen. Eine Vermarktung der Flächen kann voraussichtlich ab Sommer 2015 erfolgen. Im Einzelfall ist gegebenenfalls eine frühere Vermarktung möglich.

BonnProfits – Das Gründungszentrum

Im Bundesviertel wird das BonnProfits Gründungszentrum durch die Stadt Bonn angeboten. Dort liegen bis zu 32 kleinflächige Vermietungseinheiten ab 11 qm 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

E-Mail: markus.heinen@bonn.de

Büroflächenteilmärkte

Im Rahmen der Büromarkterhebung Bonn wurden die Büroflächenteilmärkte in Zusammenarbeit zwischen den beiden Gutachterbüros, der Bonner Wirtschaftsförderung und des Stadtplanungsamtes neu definiert. Der Bonner Büromarkt setzt sich nun nicht mehr wie bisher aus acht, sondern aus zwölf Büroflächenteilmärkten zusammen.

Bundesviertel

Das Bundesviertel erstreckt sich von der Adenauerallee südlich der Bonner Innenstadt bis zum nördlichen Rand des Bad Godesberger Villenviertels. Das Bundesviertel ist mit knapp 1,2 Millionen qm Bürofläche der mit Abstand wichtigste Büroteilmarkt in Bonn und stark von Großobjekten geprägt. Neben großen Standorten von Bundesministerien und -ämtern sind hier auch die Konzernzentralen der beiden Bonner Großunternehmen Deutsche Post und Deutsche Telekom zu finden. Auch die Vereinten Nationen sind hier mit ihren 18 Sekretariaten vertreten. Die Büroflächenbestände konzentrieren sich vor allem entlang der Bundesstraße 9, der zentralen Verkehrsachse zwischen Bonn und Bad Godesberg.

Innenstadtring Nord

Der Büroteilmarkt Innenstadtring Nord umfasst die nördlich des Bonner Zentrums gelegenen Ortsteile Castell und Nordstadt sowie die an die A 565 angrenzenden Gewerbegebiete der Ortsteile Weststadt und Enderich. Mit circa 440 000 qm Bürofläche handelt es sich um den Büroteilmarkt mit dem zweitgrößten Büroflächenbestand. Die bedeutendste Nutzergruppe in diesem Teilmarkt stellt die öffentliche Verwaltung dar. Der hohe Anteil ist vor allem auf die Ballung von Bundeseinrichtungen im Umfeld der Graurheindorfer Straße und Husarenstraße sowie auf den städtischen Verwaltungsstandort Stadthaus am Berliner Platz zurückzuführen.

Duisdorf/Hardtberg

Der Büroteilmarkt Duisdorf/Hardtberg befindet sich im Westen des Bonner Stadtgebietes und umfasst die Ortsteile Duisdorf, Hardthöhe, Lengsdorf und Brüser Berg. Die Grenzen des Teilmarktes sind deckungsgleich mit den Abgrenzungen des Stadtbezirks Hardtberg. 395 000 qm Bürofläche sind hier verortet. Duisdorf/Hardtberg ist damit

der Teilmarkt mit dem drittgrößten Büroflächenbestand. Wie kein anderer Büroteilmarkt ist Duisdorf/Hardtberg durch Bürostandorte von Bundesministerien und -ämtern geprägt. Den bedeutendsten Ministerien-Standort stellt die Hardthöhe dar. Mit Teilen der ehemaligen Gallwitz-Kaserne an der Villemombler Straße sowie dem Gelände der ehemaligen Troilokaserne an der Rochusstraße existieren hier noch zwei weitere große Standorte von Bundesbehörden.

Innenstadtring Süd

Der Büroteilmarkt Innenstadtring Süd umfasst vor allem die gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebiete südwestlich der Bonner Innenstadt. Neben dem Ortsteil Südstadt gehören auch der südwestliche Teilbereich der Weststadt, der nördliche Abschnitt des Ortsteils Poppelsdorf sowie das Gebiet westlich der Adenauerallee in Gronau zum Büroteilmarkt Innenstadtring Süd. Knapp 337 000 qm Bürofläche sind in diesem Teilmarkt verortet. Bezüglich der Nutzerstruktur ist im Teilmarkt Innenstadtring Süd ein überdurchschnittlicher Anteil der Nutzer aus den Bereichen Bildung und Forschung sowie Interessensvertretungen und Verbände festzustellen, wobei die hohe Bedeutung des Bildungs- und Forschungsbereichs vor allem auf die starke Präsenz der Universität Bonn in diesem Teilmarkt zurückzuführen ist.

Bad Godesberg

Der Büroteilmarkt Bad Godesberg umfasst den Stadtbezirk Bad Godesberg mit Ausnahme des Bad Godesberger Innenstadtbereichs sowie derjenigen Gebiete, die dem Büroteilmarkt Bundesviertel zugeordnet sind. Circa 291 000 qm Bürofläche verteilen sich hier auf eine Vielzahl von Einzelstandorten. Öffentliche Einrichtungen, die Banken-, Versicherungs- und Immobilienbranche sowie Interessensvertretungen und Verbände stellen die wichtigsten Nutzergruppen in diesem Büroteilmarkt dar.

Bonn Zentrum

Der Büroteilmarkt Bonn Zentrum ist bezüglich der Abgrenzung deckungsgleich mit dem gleichnamigen Ortsteil. Circa 277 000 qm an Bürofläche ist in diesem zentralsten aller Bonner Büroteilmärkte verortet. Neben eine Vielzahl kleiner Büroeinheiten in mischgenutzten Objekten finden sich hier auch einige Großobjekte. Bei den mischgenutzten Objekten sind zusätzliche Einzelhandels- oder Gastronomienutzungen typisch für diesen Teilmarkt.

Beuel Süd/Bonner Bogen

Im Büroteilmarkt Beuel Süd/Bonner Bogen sind die Büroflächenbestände im Umfeld der rechtsrheinischen Autobahnabfahrt Beuel Süd erfasst. Zu dem Teilmarkt gehören sowohl das Areal „Bonner Bogen“ als auch der Telekom Campus am Landgrabenweg und die Büroimmobilien, die sich im Umfeld der Königswinterer Straße in der näheren Umgebung der Autobahnauffahrt befinden. Insgesamt wurde für den Teilmarkt Beuel Süd/Bonner Bogen ein Büroflächenbestand in Höhe von circa 250 000 qm ermittelt. Die Büroflächenbestände in diesem Teilmarkt stammen nahezu vollständig (zu 98 %) aus der Zeit ab 1990, ältere Bestände sind hier so gut wie nicht vorhanden. Knapp 59 % der Bestände sind erst in den 2000er Jahren oder später errichtet worden. Der Teilmarkt Beuel Süd/Bonner Bogen verfügt damit über den modernsten Büroflächenbestand in Bonn. 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 und bietet Veranstaltungsbereiche für 2 500 Personen.

Beuel

Der Büroteilmarkt Beuel umfasst das gesamte rechtsrheinische Stadtgebiet mit Ausnahme der Teilmärkte Beuel Zentrum und Beuel Süd/Bonner Bogen, die eigenständig erfasst werden. Knapp 200 000 qm an Büroflächen sind hier verortet. Eine räumliche Büroflächenkonzentration ist vor allem entlang des an das Beueler Zentrum angrenzenden Platanenwegs, sowie in den Gewerbegebieten Beuel-Ost, Pützchen und Holzlar festzustellen.

Nord

Der Büroteilmarkt Nord umfasst die im Bonner Nordwesten gelegenen Ortsteile Dransdorf, Tannenbusch, Buschdorf, Auerberg und Graurheindorf. Knapp 140 000 qm an Büroflächen sind in diesem Büroteilmarkt verortet. Wie in keinem anderen Büroteilmarkt konzentrieren sich die Büroflächenbestände hier in Gewerbegebieten.

West

Der Büroteilmarkt West umfasst die vor allem durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereiche im Westen des Bonner Stadtgebietes. Zum flächenmäßig größten Bonner Teilmarkt gehören die Bonner Ortsteile Lessenich, Ippendorf, Kessenich, Venusberg, Ückesdorf, Röttgen, sowie Teilbereiche der Ortsteile Dottendorf, Poppelsdorf und Enderich. Der Büroflächenbestand beträgt 98 000 qm.

Bad Godesberg Zentrum

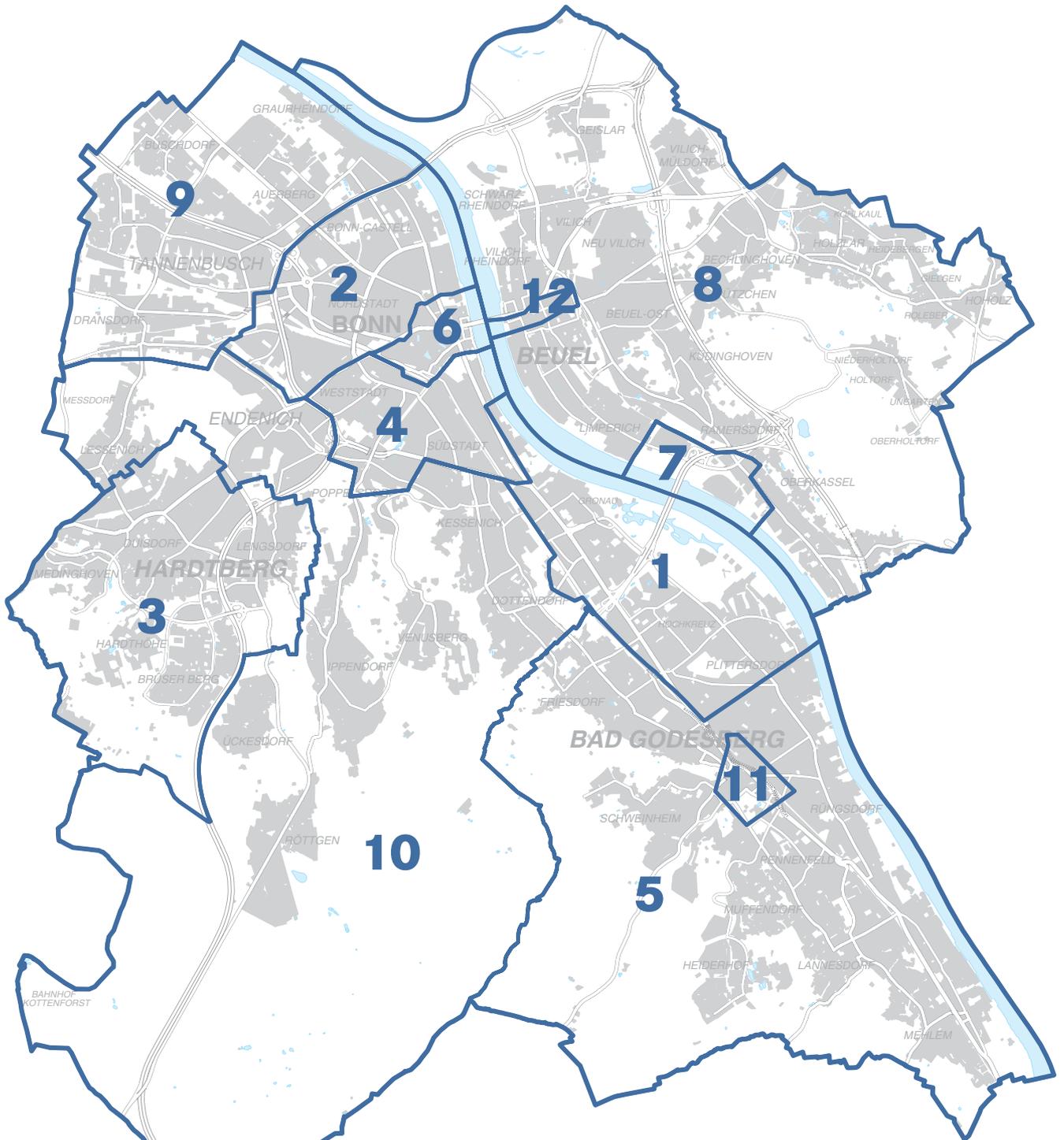
Der Büroteilmarkt Bad Godesberg Zentrum umfasst die Bad Godesberger Altstadt, das Umfeld des Bad Godesberger Stadtparks sowie die an die Bahntrasse angrenzenden Straßenzüge des Villenviertels. Knapp 87 000 qm an Bürofläche sind diesem Büroteilmarkt zuzuordnen.

Beuel Zentrum

Das Beueler Zentrum ist mit knapp über 43 000 qm Bürofläche der Teilmarkt mit dem geringsten Büroflächenbestand. Räumlich konzentriert er sich auf den zentralen Innenstadtbereich von Beuel.

Eine ausführlichere Beschreibung der zwölf Büroflächenteilmärkte ist der Broschüre Büromarkterhebung Bonn zu entnehmen. Diese kann als PDF von der Homepage der Stadt Bonn, auf den Seiten der Bonner Wirtschaftsförderung, heruntergeladen werden.

Lage der Teilmärkte im Stadtgebiet



1. Bundesviertel
2. Innenstadttring Nord
3. Duisdorf/Hardtberg
4. Innenstadttring Süd
5. Bad Godesberg
6. Bonn Zentrum
7. Beuel Süd/Bonner Bogen
8. Beuel
9. Nord
10. West
11. Bad Godesberg Zentrum
12. Beuel Zentrum

Abbildung 6:
Lage der Büroflächenteilmärkte im Stadtgebiet
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

www.bonn.de

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

Herausgeber:
Der Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn, Amt für Wirtschaftsförderung/Presseamt, November 2014,
Titelbild mit freundlicher Genehmigung der DHPG Dr. Harzem & Partner KG