

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

## Büroflächenmarkt

Bonn 2015



## Inhaltsverzeichnis

<b>Der Büroimmobilienstandort Bonn</b>	<b>S. 4</b>	<b>Büroflächenteilmärkte</b>	<b>S. 9</b>
Kennzahlen Bonn 2014	S. 5	Bundesviertel	S. 9
Immobilienervice	S. 5	Innenstadtring Nord Duisdorf/Hardtberg	S. 9 S. 9
<b>Vermietungsgeschehen im Jahr 2014</b>	<b>S. 6</b>	Innenstadtring Süd	S. 9
Vermietungsleistung	S. 6	Bad Godesberg	S.10
Branchen	S. 6	Bonn Zentrum	S.10
Größenstruktur	S. 7	Beuel Süd/Bonner Bogen	S.10
Mietpreise	S. 7	Beuel Nord	S.10 S.10
<b>Büroflächenangebot</b>	<b>S. 8</b>	West	S.10
Leerstand	S. 8	Bad Godesberg Zentrum	S.10
Projekte	S. 8	Beuel Zentrum	S.10
Baugrundstücke der Stadt Bonn	S. 8	Lage der Teilmärkte im Stadtgebiet	S. 11
BonnProfits – Das Innovations- und Gründungszentrum	S. 9		

# Büroflächenmarkt Bonn 2015

Bundesstadt Bonn  
Amt für Wirtschaftsförderung

# Büroflächenmarkt Bonn 2015

## Der Büroimmobilienstandort Bonn

Die Bundesstadt Bonn hat sich in den letzten Jahrzehnten in erster Linie zu einem Dienstleistungsstandort entwickelt, derzeit sind in Bonn etwa 91,4 % aller Beschäftigten im tertiären Sektor tätig. Da vor allem der tertiäre Sektor auf Büroflächen angewiesen ist, erhält der Büroimmobilienmarkt in Bonn eine besondere Bedeutung. Vor allem bei in- und ausländischen Investoren gilt Bonn als gefragter B+-Standort, nicht zuletzt auch aufgrund der zuverlässigen Vermietungsleistungen und des geringen Leerstands. Insgesamt verfügt der Bonner Büromarkt über etwa 3,77 Millionen m<sup>2</sup> Mietfläche und der Gesamtbestand an Büroflächen verteilt sich auf über 3 730 Objekte, vom 15m<sup>2</sup>-Ein-Raum-Büro bis zum 120 000 m<sup>2</sup> großen Bürokomplex. Im Vergleich zu anderen Standorten ist vor allem der überdurchschnittlich hohe Anteil an Flächen in Großobjekten mit mehr als 5 000 m<sup>2</sup> auffällig, Bonn verfügt damit über eine ähnliche Größenstruktur wie der A-Standort Düsseldorf. Deutlich wurde dies bei der umfassenden Büromarkterhebung, welche durch die Beratungsinstitutionen Quaestio, Bonn und IRI, Dortmund im Auftrag der Stadt Bonn erstellt wurde und im April 2014 veröffentlicht wurde. Zusätzlich wurde hierbei das Alter der Büroimmobilien erfasst und festgestellt, dass Bonn über einen sehr modernen Büroflächenbestand verfügt.

Neben den Konzernen wie der Deutschen Telekom und der Deutschen Post DHL 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 weiterhin 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.

Die besondere Attraktivität für Investitionen in Bonner Büroimmobilien zeigen auch die Ergebnisse von Städterankings aus dem Jahr 2014, bei denen Bonn auch im regionalen Vergleich überzeugend abschneiden konnte.

Das „DekaBank Städteranking“ wurde in der Zeitschrift Immobilienmanager im Dezember 2014 veröffentlicht und erfasst die Attraktivität von Immobilienmärkten anhand der sieben Kriterien Wohlstand, Arbeitsmarkt, Lebensqualität, Erreichbarkeit, Wirtschaftliche Stabilität, Demografie und Bildung. Von insgesamt 39 Städten konnte Bonn den 7. Rang erreichen und hat sich damit um sechs Plätze zum Vorjahr verbessert. Besonders gut abscheiden konnte Bonn in den Kriterien Demografie und Bildung. Im regionalen Vergleich konnte sich Bonn vor Düsseldorf (Rang 8), Köln (Rang 9) und Münster (Rang 11) platzieren.

Beim „Cash-Special Standortranking“ hat Bonn ebenfalls den 7. Rang erreicht, im Vorjahr belegte Bonn hier den 4. Rang. Untersucht werden hier die 40 wichtigsten deutschen Immobilienstandorte anhand von relevanten Indikatoren wie Gewerbesteuer, Wachstum, Kaufkraft, Wohnumfeld oder Einwohnerentwicklung. Im regionalen Vergleich konnte Bonn sich, trotz Verschlechterung um drei Ränge, vor Köln (Rang 11), Düsseldorf (Rang 15) und Münster (Rang 26) platzieren.

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 2015“ sowie „Wirtschaftsstandort Bonn 2015“ der Bonner Wirtschaftsförderung zur Verfügung gestellt. Mit der Büromarkterhebung „Bonn – Bestand, Perspektiven, Potenziale“ liegen erstmals flächendeckende Informationen für das gesamte Stadtgebiet über den Büroflächenbestand, die vorhandenen Flächenpotenziale, die zu erwartenden Entwicklungen im Büroflächenmarkt sowie Handlungsempfehlungen für die Stadt vor. Alle Publikationen sind ebenfalls auf der Internetseite der Bonner Wirtschaftsförderung als Download erhältlich ([www.bonn.de](http://www.bonn.de)).

### 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 Immobilienervice fortlaufend aktualisiert wird. So können Anfragen von mietinteressierten Firmen und Einrichtungen zielgerichtet beantwortet werden. Im Jahr 2014 wurden an den Immobilienervice 95 Anfragen gerichtet, hiervon betrafen 58 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  
 Immobilienervice  
 Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn  
 Telefon: 0228 – 77 39 24  
 E-Mail: [christian.seifert@bonn.de](mailto:christian.seifert@bonn.de)

Fläche	141 km <sup>2</sup>
Überbaute Fläche	63,45 km <sup>2</sup> = 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 2014	7,2%
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 30.06.2014 ohne öffentliche Verwaltung	130 834 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 79,9 % aller Beschäftigten
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 30.06.2014 mit öffentlicher Verwaltung	149 603 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 91,4 % aller Beschäftigten

Abbildung 1:  
 Kennzahlen Bonn 2014  
 Quellen: Statistikstelle der Stadt Bonn,  
 IT NRW, Bundesagentur für Arbeit,

## Vermietungsgeschehen im Jahr 2014

### Vermietungsleistung

Die Bonner Wirtschaftsförderung beobachtet das Vermietungsgeschehen und erfasst seit dem Jahr 2010 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. Die Wirtschaftsförderung steht hierzu im stetigen Austausch mit den Anbietern von Büroflächen, wie Maklerunternehmen und Eigentümern.

Im Jahr 2014 zählte der Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung insgesamt 112 Flächenumsätze auf dem Bonner Büromarkt. Hierbei handelte es sich um 110 Vermietungen und zwei Immobilien, gebaut zum Eigenutz. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl leicht angestiegen und auf einem stabilen und hohen Niveau.

Insgesamt wurden Büroflächen in der Größe von etwa 88 900 m<sup>2</sup> am Markt umgesetzt. Dies sind rund 15 300 m<sup>2</sup> beziehungsweise 21 % mehr als im Vorjahr, was als ein gutes Ergebnis für den Bonner Büromarkt gewertet werden kann. Betrachtet man die vergangenen fünf Jahre, liegt die umgesetzte Bürofläche leicht über dem Durchschnitt, welcher 88 180 m<sup>2</sup>/Jahr beträgt. Die höchste Vermietungsleistung mit 98 700 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2012 erreicht.

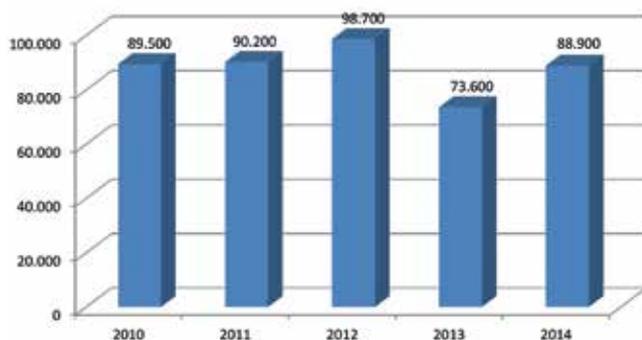


Abbildung 2:  
Vermietungsleistung des Bonner Büroflächenmarktes 2010 - 2014 (m<sup>2</sup>/Jahr)  
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

### Branchen

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen entfiel der größte Anteil mit 42,1 % auf den Wirtschaftszweig Erbringung von freiberuflichen-, wissenschaftlichen- und technischen Dienstleistungen. Hierin ist auch der größte Flächenumsatz mit 16 500 m<sup>2</sup> an eine große Kanzlei und der zweitgrößte mit 10 500 m<sup>2</sup> an ein Forschungszentrum enthalten, was alleine schon fast einem Drittel aller umgesetzten Flächen entspricht. Damit hat der Anteil am Flächenumsatz in diesem Wirtschaftszweig um knapp 20 % zum Vorjahr zugelegt. Der Flächenumsatz der Mieter aus der öffentlichen Verwaltung ist im Vergleich zum Vorjahr eher gering, 2013 wurden in diesem Wirtschaftszweig, mit knapp einem Drittel am gesamten Flächenumsatz, noch die meisten Flächen umgesetzt, in 2014 sind es 11 % aller Flächen. Der Wirtschaftszweig Information und Kommunikation kam in 2014 ebenfalls auf 11 % vom Gesamtumsatz aller Flächen, wobei in diesem Bereich eher kleinere Flächenumsätze beobachtet werden konnten.



Abbildung 3:  
Prozentualer Flächenanteil einzelner Wirtschaftszweige an den Vermietungen 2014  
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

## Größenstruktur

Im Jahr 2014 lagen die meisten Vermietungen mit einem Anteil von 70,5 % im Segment unter 500 m<sup>2</sup>. Mieter in diesem Segment sind meist kleine und mittlere Unternehmen, die eher kleinere Einheiten suchen; häufig sind dies wissensbasierte Dienstleister aus der Informations- und Kommunikationswirtschaft, aus Bildung und Erziehung oder der Gesundheitswirtschaft. Im Vergleich zum Vorjahr gab es in der Struktur des Büroflächenumsatzes eine markante Veränderung, in dem Größensegment zwischen 5 000 m<sup>2</sup> und 10 000 m<sup>2</sup> gab es in 2014 keine Vermietungsleistung. Gemessen am absoluten Flächenumsatz lag in 2014 der größte Absatz mit 27 000 m<sup>2</sup> im Größensegment über 10 000 m<sup>2</sup>, erstens eine Vermietung über 10 500 m<sup>2</sup> und zweitens ein Flächenumsatz im Eigennutz mit 16 500 m<sup>2</sup>.

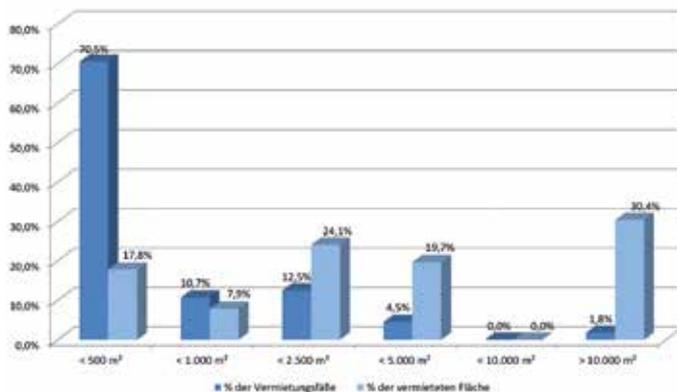


Abbildung 4:  
Vermietete Büroflächen 2014 nach Größe  
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

## Mietpreise

In den vergangenen Jahren gab es nur geringfügige Abweichungen bei den Mietpreisen. In den hochwertigen Büromarktlagen wie dem Bundesviertel und dem Bonner Bogen, konnten im letzten Jahr erneut die höchsten Mietpreise erzielt werden. Hier wurden Mieten in Höhe von 18,50 Euro netto pro m<sup>2</sup> Bürofläche registriert. Bei einigen Büroimmobilien können in besonders exponierten Lagen und mit besonders hochwertiger Ausstattung, vereinzelt auch höhere Spitzenmieten erzielt werden. Im Allgemeinen sind die Mietpreise auf dem Bonner Büroflächenmarkt als stabil zu bewerten.

Die in der Tabelle aufgezeigten Mietpreisspannen sind als Durchschnittswerte zu verstehen, Mietvertragsverlängerungen wurden nicht erfasst. 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
Bundesviertel	9,50 bis 18,50 EUR
Innenstadtring Nord	8,50 bis 10,30 EUR
Duisdorf/Hardtberg	5,70 bis 9,50 EUR
Innenstadtring Süd	8,50 bis 13,50 EUR
Bad Godesberg	8,00 bis 11,00 EUR
Bonn Zentrum	7,00 bis 12,50 EUR
Beuel Süd/Bonner Bogen	16,85 bis 17,50 EUR
Beuel	8,30 bis 10,50 EUR
Nord	5,00 bis 7,00 EUR
West	9,10 bis 11,00 EUR
Bad Godesberg Zentrum	5,50 bis 12,50 EUR
Beuel Zentrum	8,00 bis 16,00 EUR

Abbildung 5:  
Mietpreise tabellarisch  
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

## Das Büroflächenangebot

In Bonn beträgt das Angebot an Büroflächen nach einer Erhebung des Immobilienservice zum Stichtag 1. April 2015 circa 265 000 m<sup>2</sup>. 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 geringfügig angestiegen. Anfang 2014 betrug er noch etwa 114 800 m<sup>2</sup>, Ende 2014 betrug der Leerstand rund 115 400 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Veränderungen am Gesamtbestand der Büroflächen, welcher in 2014 auf rund 3,77 Millionen m<sup>2</sup> angestiegen ist, betrug der Anteil an leerstehenden Büroflächen zum Stichtag 31. Dezember 2014 rund 3,06 %. Die Leerstandsquote ist somit leicht zurückgegangen (Vorjahr 3,07 %) und im Vergleich zu anderen deutschen Büromärkten weiterhin als sehr gering einzustufen.

Der Leerstand ist weiter 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 47 000 m<sup>2</sup>. Den vermarktbareren Leerstand kennzeichnet die kurzfristige Verfügbarkeit innerhalb von drei Monaten.

### Projektierte Bauvorhaben

Wie bereits erwähnt, wird das Angebot an vermietbaren Bestandsflächen durch die in Planung und Bau befindlichen Projekte ergänzt.

Im Jahr 2014 wurden über 43 000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt und dem Bestand zugeführt. Die größten Fertigstellungen waren das Rheinwerk 3 am Bonner Bogen, das DHPG-Haus in der Marie-Kahle-Allee im Büroteilmarkt Bundesviertel und das neue Sparkassengebäude am Friedensplatz in der Bonner Innenstadt.

Derzeit sind rund 185 000 m<sup>2</sup> neue Bürofläche in Planung, Entwicklung, beziehungsweise im Bau. Die größeren Projekte sind das Rhein-Palais am Bonner Bogen, die B9 Offices und der FGS Campus an der B9, das Forum Bonn Nord in der Bornheimer Straße und das Projekt West.Side auf dem ehemaligen Arkema-Gelände. Die Zeitspannen bis zur Realisierung der jeweiligen Projekte sind unterschiedlich. Hiervon ist absehbar, dass circa 31 300 m<sup>2</sup> Bürofläche im Jahr 2015 fertig gestellt werden können, diese Büroflächen befinden sich alle im Bau und sind bereits zum größten Teil vermietet. Hierbei handelt es sich um die Bauvorhaben The Square in der Fritz-Schäffer-Straße, der Mäanderbau (B9 Offices) von der Deutschen Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) und das Facharztzentrum am Konrad-Adenauer-Platz.

### Baugrundstücke der Stadt Bonn

#### Bundesviertel

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 sind bei der Stabsstelle Liegenschaftsmanagement der Stadt Bonn erhältlich.

#### Büro- und Gewerbepark Bechlinghoven

Der Büro- und Gewerbepark Bechlinghoven hat eine Größe von insgesamt 11 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. Die erforderliche Bebauungsplanänderung wird voraussichtlich Ende 2015 abgeschlossen sein, sodass mit der Vermarktung im Jahr 2016 begonnen werden kann. Im Einzelfall ist gegebenenfalls eine frühere Vermarktung möglich.

### **BonnProfits – Das Innovations- und Gründungszentrum**

Im Bundesviertel wird das BonnProfits Innovations- und Gründungszentrum durch die Stadt Bonn angeboten. Dort liegen bis zu 32 kleinflächige Vermietungseinheiten ab 11 m<sup>2</sup> vor. Als Zielgruppe werden Existenzgründerinnen und -gründer 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**

Der Bonner Büromarkt setzt sich aus zwölf Büroflächenteilmärkten zusammen, die im Rahmen der Büromarkterhebung im Jahr 2014 neu festgelegt wurden.

### **Bundesviertel**

Das Bundesviertel erstreckt sich von der Adenauerallee südlich der Bonner Innenstadt bis zum nördlichen Rand des Bad Godesberger Villenviertels und ist mit Abstand der wichtigste Büroteilmarkt in Bonn und stark von Großobjekten geprägt. Die Büroflächenbestände konzentrieren sich hier vor allem entlang der Bundesstraße 9, der zentralen Verkehrsachse zwischen Bonn und Bad Godesberg. Neben großen Standorten von Bundesministerien und -ämtern sind hier auch die Konzernzentralen der beiden Bonner Großunternehmen Deutsche Post DHL und Deutsche Telekom zu finden. Auch die Vereinten Nationen sind hier mit ihren 18 Sekretariaten im sogenannten UN Campus vertreten und mit dem World Conference Center Bonn (WorldCCBonn) befindet sich im Bundesviertel eines der größten und modernsten Konferenzzentren Europas.

### **Beuel Süd/Bonner Bogen**

Im Büroteilmarkt Beuel Süd/Bonner Bogen sind die Büroflächenbestände im Umfeld der rechtsrheinischen Autobahnauffahrt 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. 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.

### **Bonn Zentrum**

Der Büroteilmarkt Bonn Zentrum ist bezüglich der Abgrenzung deckungsgleich mit dem gleichnamigen Ortsteil. Neben einer Vielzahl kleinflächiger Büroeinheiten in mischgenutzten Objekten finden sich hier auch einige Großobjekte. Bei den mischgenutzten Objekten sind zusätzliche Einzelhandels- oder Gastronomienutzungen typisch für diesen Teilmarkt.

### **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. 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 Verwaltungstandort Stadthaus am Berliner Platz zurückzuführen.

### **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. 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.

### **Nord**

Der Büroteilmarkt Nord umfasst die im Bonner Nordwesten gelegenen Ortsteile Dransdorf, Tannenbusch, Buschdorf, Auerberg und Graurheindorf. 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 räumlich größten Bonner Teilmarkt gehören die Bonner Ortsteile Lessenich, Ippendorf, Kessenich, Venusberg, Ückesdorf, Röttgen sowie Teilbereiche der Ortsteile Dottendorf, Poppelsdorf und Enderich.

### **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.

### **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. Öffentliche Einrichtungen, die Banken-, Versicherungs- und Immobilienbranche sowie Interessensvertretungen und Verbände stellen die wichtigsten Nutzergruppen in diesem Büroteilmarkt dar.

### **Beuel Zentrum**

Das Beueler Zentrum ist der Teilmarkt mit dem geringsten Büroflächenbestand. Räumlich konzentriert er sich auf den zentralen Innenstadtbereich von Beuel.

### **Beuel**

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

### **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. 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 Villemomblers Straße sowie dem Gelände der ehemaligen Troilokaserne an der Rochusstraße existieren hier noch zwei weitere große Standorte von Bundesbehörden.

## Lage der Teilmärkte im Stadtgebiet

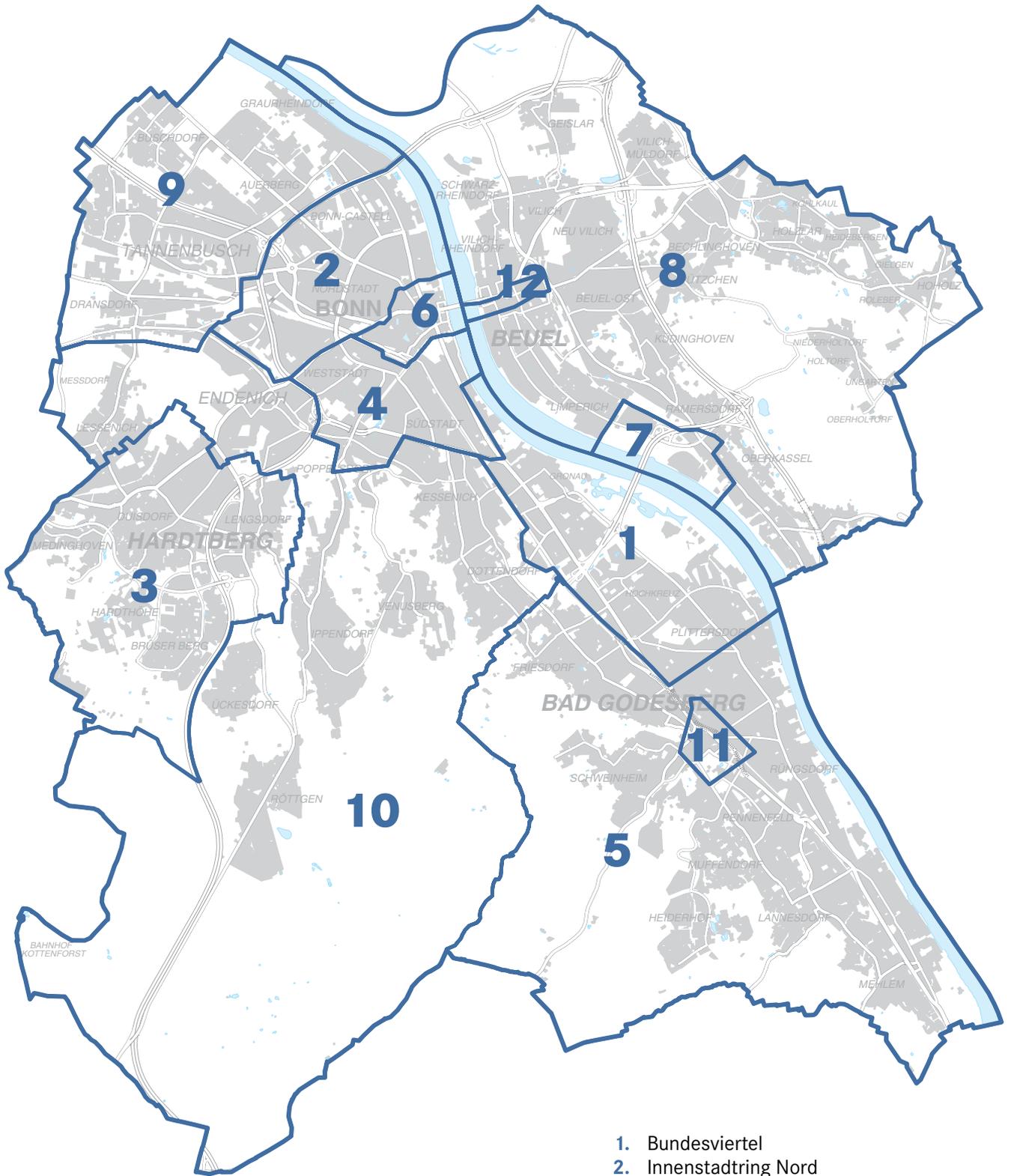


Abbildung 6:  
Lage der Büroflächenteilmärkte im Stadtgebiet  
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

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

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

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

Herausgeber:

Der Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn, Amt für Wirtschaftsförderung/Presseamt,

Titelfoto: © Bundesstadt Bonn, Auflage 250, September 2015