

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

Büroflächenmarkt

Bonn 2016



Büroflächenmarkt Bonn 2016

Der Büroimmobilienstandort Bonn

Kennzahlen Bonn 2015

Immobilien-service

Büroflächenumsatz im Jahr 2015

Büroflächenumsatz

Branchen

Größenstruktur

Mietpreise

Das Büroflächenangebot

Leerstand

Projektierte Bauvorhaben

Baugrundstücke der Stadt Bonn

BonnProfits –

Das Innovations- und Gründungszentrum

S. 4

S. 5

S. 5

S. 6

S. 6

S. 6

S. 7

S. 7

S. 8

S. 8

S. 8

S. 8

S. 9

Büroflächenteilmärkte

Bundesviertel

Innenstadtring-Nord

Duisdorf/Hardtberg

Innenstadtring-Süd

Bad Godesberg

Bonn-Zentrum

Beuel-Süd/Bonner Bogen

Beuel

Nord

West

Bad Godesberg-Zentrum

Beuel-Zentrum

Lage der Teilmärkte im Stadtgebiet

S. 9

S. 9

S. 9

S. 9

S. 9

S.10

S.10

S.10

S.10

S.10

S.10

S.10

S.10

S. 11

Büroflächenmarkt Bonn 2016

Bundesstadt Bonn
Amt für Wirtschaftsförderung,
Liegenschaften und Tourismus

Büroflächenmarkt Bonn 2015

Der Büroimmobilienstandort Bonn

In den letzten Jahrzehnten hat sich die Bundesstadt Bonn in erster Linie zu einem Dienstleistungsstandort entwickelt, derzeit sind in Bonn etwa 91,6 % 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 3,796 Millionen m² Mietfläche und der Gesamtbestand an Büroflächen verteilt sich auf über 3 730 Objekte, vom 15 m²-Ein-Raum-Büro bis zum 120 000 m² großen Bürokomplex. Im Vergleich zu anderen Standorten ist vor allem der überdurchschnittlich hohe Anteil an Flächen in Großobjekten mit mehr als 5 000 m² 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 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 Konzernzentralen der Deutschen Telekom und der Deutschen Post DHL Group agiert vom Dienstleistungsstandort Bonn aus 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 19 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 2015, bei denen Bonn auch im regionalen Vergleich überzeugend abschneiden konnte.

Das „DekaBank Städteranking“ wurde in der Zeitschrift Immobilienmanager im November 2015 veröffentlicht und bewertet 39 deutsche Großstädte mit mindestens 200.000 Einwohnern hinsichtlich ihrer Attraktivität als Wirtschafts- und Immobilienstandort. Um eine bessere Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden in der neunten Auflage des Rankings erstmals drei Städtegruppen gebildet. Bonn hat sogleich in der Gruppe der 14 B-Städte den ersten Platz erobert. Besonders gut abschneiden konnte Bonn in den Bereichen Arbeitsmarkt- und Wachstumsindikatoren. Den zweiten und dritten Platz unter den B-Städten belegten Münster und Karlsruhe. Ordnet man die Bundesstadt anhand des Gesamtpunktwertes unter die sieben A-Städte des Rankings, so findet sich Bonn dort mit 67 Gesamtpunkten auf dem vierten Rang, hinter Stuttgart (69 Punkte) und vor Düsseldorf (66 Punkte), wieder.

Beim „Cash-Special Standortranking“ hat Bonn den 15. Rang erreicht, im Vorjahr konnte Bonn hier noch den 7. Rang belegen. 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 vor Münster (Rang 21) platzieren. Köln (Rang 10) und Düsseldorf (Rang 9) konnten sich in 2015 besser als Bonn 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 m². Dabei handelte 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 2016“ sowie „Wirtschaftsstandort Bonn 2016“ 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).

Immobilienervice

Der Immobilienervice der Bonner Wirtschaftsförderung 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 2015 wurden an den Immobilienervice 101 Anfragen gerichtet, hiervon betrafen 69 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

Kennzahlen Bonn 2015

Fläche	141 km ²
Überbaute Fläche	63,45 km ² = ca. 45 %
Bevölkerung (Stand: 31.12.2014)	313.958
Bevölkerungswachstum im Zeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014	+ 0,9 %
Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Bonn, Jahresdurchschnitt 2015	7,3 %
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 30.06.2015 ohne öffentliche Verwaltung	132 759 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 80,2 % aller Beschäftigten
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 30.06.2015 mit öffentlicher Verwaltung	151 635 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 91,6 % aller Beschäftigten

Abbildung 1:
Kennzahlen Bonn 2015
Quellen: Statistikstelle der Stadt Bonn,
IT NRW, Bundesagentur für Arbeit,
Gesellschaft für Konsumforschung

Büroflächenumsatz im Jahr 2015

Büroflächenumsatz

Die Bonner Wirtschaftsförderung verfolgt das Vermietungsgeschehen und erfasst seit dem Jahr 2010 die Jahreswerte in Abstimmung mit der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Die gif hat 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 2015 wurden auf dem Bonner Büromarkt 125 Büroflächenumsätze registriert, dies sind 13 mehr als im Vorjahr. Hierbei handelte es sich um 121 Vermietungen und vier eigengenutzte Neubauten.

Es wurden Büroflächen in der Gesamtgrößenordnung von etwa 64 800 m² am Markt umgesetzt. Dies sind rund 24 100 m² beziehungsweise 27 % weniger als im Vorjahr. Im Vergleich mit den vergangenen Jahren ist dies der geringste Büroflächenumsatz in Bonn. Betrachtet man die vergangenen fünf Jahre, liegt die umgesetzte Bürofläche in Quadratmetern rund 22 % unter dem Durchschnitt, welcher 83 240 m²/Jahr beträgt. Dieses niedrige Ergebnis

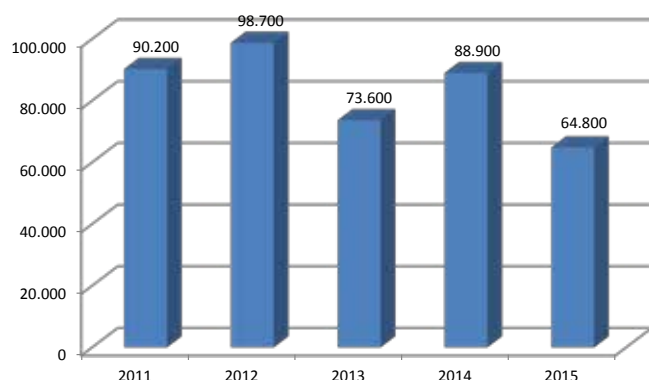


Abbildung 2:

Büroflächenumsatz am Bonner Büromarkt 2011 - 2015 (m²/Jahr)

Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

beruht aus Sicht des Immobilienservice darauf, dass im Jahr 2015 keine Vermietung oberhalb von 5 000 m² in Bonn erfolgte. Betrachtet man nämlich die Anzahl an Büroflächenumsätzen von insgesamt 125 Stück, sind dies 13 mehr als im Vorjahr und trotzdem ist der Quadratmeterumsatz geringer. In 2014 gab es zwei Büroflächenumsätze oberhalb von 10 000 m². Der höchste Jahresumsatz an Büroflächen wurde im Jahr 2012 mit 98 700 m² erreicht.

Branchen

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen entfiel der größte Anteil mit 32,6 % auf den Wirtschaftszweig „Erbringung von sonstigen Dienstleistungen“. Damit hat der Anteil am Flächenumsatz in diesem Wirtschaftszweig um knapp 25 % zum Vorjahr zugelegt. Der Flächenumsatz der Mieter aus der öffentlichen Verwaltung machte 21,5 % des Gesamtflächenumsatzes aus und ist damit um knapp 10 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. In diesem Wirtschaftszweig ist auch der größte Flächenumsatz für 2015 mit 4 700 m² enthalten. Der Flächenumsatz der Mieter aus dem Wirtschaftszweig „Erbringung von freiberuflichen-, wissenschaftlichen- und technischen Dienstleistungen“ ist im Vergleich zum Vorjahr eher gering, 2014 wurden in diesem Wirtschaftszweig mit 42,1 % die meisten Flächen umgesetzt, in 2015 sind es 6,3 % aller Flächen.



Abbildung 3:

Büroflächenumsatz nach Wirtschaftszweigen 2015

Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

Größenstruktur

Im Jahr 2015 wurden die meisten Büroflächen, mit einem Anteil von 72 %, im Größensegment bis 500 m² umgesetzt. Dies entspricht der Tendenz der Vorjahre. Mit einem Anteil von 29,4 % wurde im Größensegment bis 500 m² auch der größte Anteil an Flächen am Gesamtflächenumsatz vermarktet. Im Größensegment zwischen 5 000 m² und 10 000 m² gab es in 2015, wie auch schon im Jahr 2014, keine vermarkteten Büroflächen. Ferner gab es im Jahr 2015 ebenfalls keinen Flächenumsatz über 10 000 m². Im Vorjahr lag der Anteil an Vermietungsfällen über 10 000 m² noch bei 1,8 % bzw. 30,4 % am Gesamtflächenumsatz.

Mietpreise

Im Rahmen der Datenerhebung in Kooperation mit der gif werden die realisierte Spitzenmiete und die realisierte Durchschnittsmiete für Bonn erhoben. Die realisierte Spitzenmiete lag 2015 bei 18,50 EURO je Quadratmeter im Monat und ist damit im Vergleich zum Vorjahr erneut um 50 Cent pro m² im Monat gestiegen. Bei einigen Büroimmobilien in besonders exponierten Lagen und mit besonders hochwertiger Ausstattung konnten vereinzelt auch höhere Mietpreise erzielt werden.

Größe	Anzahl	in %	Fläche	in %
< 500 m ²	90	72%	19 067	29,44%
< 1 000 m ²	20	16%	14 447	22,31%
< 2 500 m ²	10	8%	14 201	21,93%
< 5 000 m ²	5	4%	17 052	26,33%
< 10 000 m ²	0	0%	0	0,00%
< 10 000 m ²	0	0%	0	0,00%
Summe	125		64 767	

Abbildung 4:
Größenstruktur des Büroflächenumsatzes 2015
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

Die realisierte Durchschnittsmiete stieg in 2015 von 12,50 EURO auf 12,89 EURO je Quadratmeter im Monat und somit um 39 Cent im Vergleich zu 2014 an. Die beobachteten Mietpreise sind Kaltmieten ohne Mehrwertsteuer. In den beiden Büromarktlagen „Bundesviertel“ und dem „Bonner Bogen“ konnten im letzten Jahr erneut die höchsten Mieten erzielt werden. Im Allgemeinen sind die Mietpreise auf dem Bonner Büroflächenmarkt als stabil zu bewerten.

Die in der Tabelle aufgezeigten Mietpreisspannen geben die in den letzten Jahren beobachteten Mietpreise in den unterschiedlichen Büroteilmärkten wieder und sollen für Vermieter und Mietinteressenten als Anhaltspunkt zur Mietpreisfindung dienen. Mietvertragsverlängerungen werden nicht erfasst, das Alter, die Qualität und der bauliche Zustand der Immobilien blieben unberücksichtigt.

Büroflächenteilmarkt	Mietpreis in Euro pro m ² zzgl. Mwst. und Nebenkosten
Bundesviertel	9,50 bis 19,50 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 18,00 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 betrug das Angebot an Büroflächen nach einer Erhebung des Immobilienservice zum Jahresbeginn circa 265 000 m². 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 im Büroimmobiliensektor ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Anfang 2015 betrug er noch etwa 115 400 m², Ende 2015 betrug der Leerstand nur noch rund 104 000 m². Unter Berücksichtigung der Veränderungen am Gesamtbestand der Büroflächen, welcher in 2015 auf rund 3,796 Millionen m² angestiegen ist, betrug der Anteil an leerstehenden Büroflächen zum Stichtag 31. Dezember 2015 rund 2,74 %. Die Leerstandsquote ist somit erneut zurückgegangen (Vorjahr 3,06 %) und im Vergleich zu anderen deutschen Büromärkten weiterhin als sehr gering einzustufen.

Der Leerstand ist weiter nach dem strukturellen und dem vermarktbarsten 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. Ende 2015 betrug der strukturelle Leerstand etwa 46 000 m². Den vermarktbarsten 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 2015 wurden über 41 000 m² Bürofläche fertiggestellt und dem Bestand zugeführt. Die größten Fertigstellungen waren der sogenannte Mäanderbau an der Friedrich-Ebert-Allee und „The Square“ in der Fritz-Schäffer-Straße, beide im Bundesviertel gelegen. Außerdem konnte ein Bürogebäude in der Heinrich-Konen-Straße, am Bonner Bogen, dem

Gesamtbestand hinzugefügt werden. Alle fertiggestellten Gebäude haben bereits Nutzer, sodass es keine Auswirkung auf den Leerstand gibt.

Derzeit sind circa 195 000 m² neue Büroflächen in Planung, Entwicklung, beziehungsweise im Bau. Die größeren Projekte sind das Rhein-Palais am Bonner Bogen, der GIZ-Campus Bonn (ehemals B9 Offices) und der FGS Campus an der B9 sowie das Projekt West.Side auf dem ehemaligen Arkema-Gelände. Die Zeitspannen bis zur Realisierung der jeweiligen Projekte sind unterschiedlich. Von den 195 000 m² ist absehbar, dass circa 42 000 m² im Jahr 2016 fertig gestellt werden können. Diese Büroflächen befinden sich alle im Bau und sind bereits zum größten Teil vermietet.

Baugrundstücke der Stadt Bonn

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 2016 abgeschlossen sein, so dass mit der Vermarktung im Jahr 2017 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 m² 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 Group und Deutsche Telekom zu finden. Auch die Vereinten Nationen sind hier mit ihren 19 Sekretariaten im UN-Campus vertreten und mit dem World Conference Center Bonn (WCCB) 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 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. 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 kleiner 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 Endenich. 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.

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 Interessenvertretungen 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 Endenich.

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 Interessenvertretungen 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

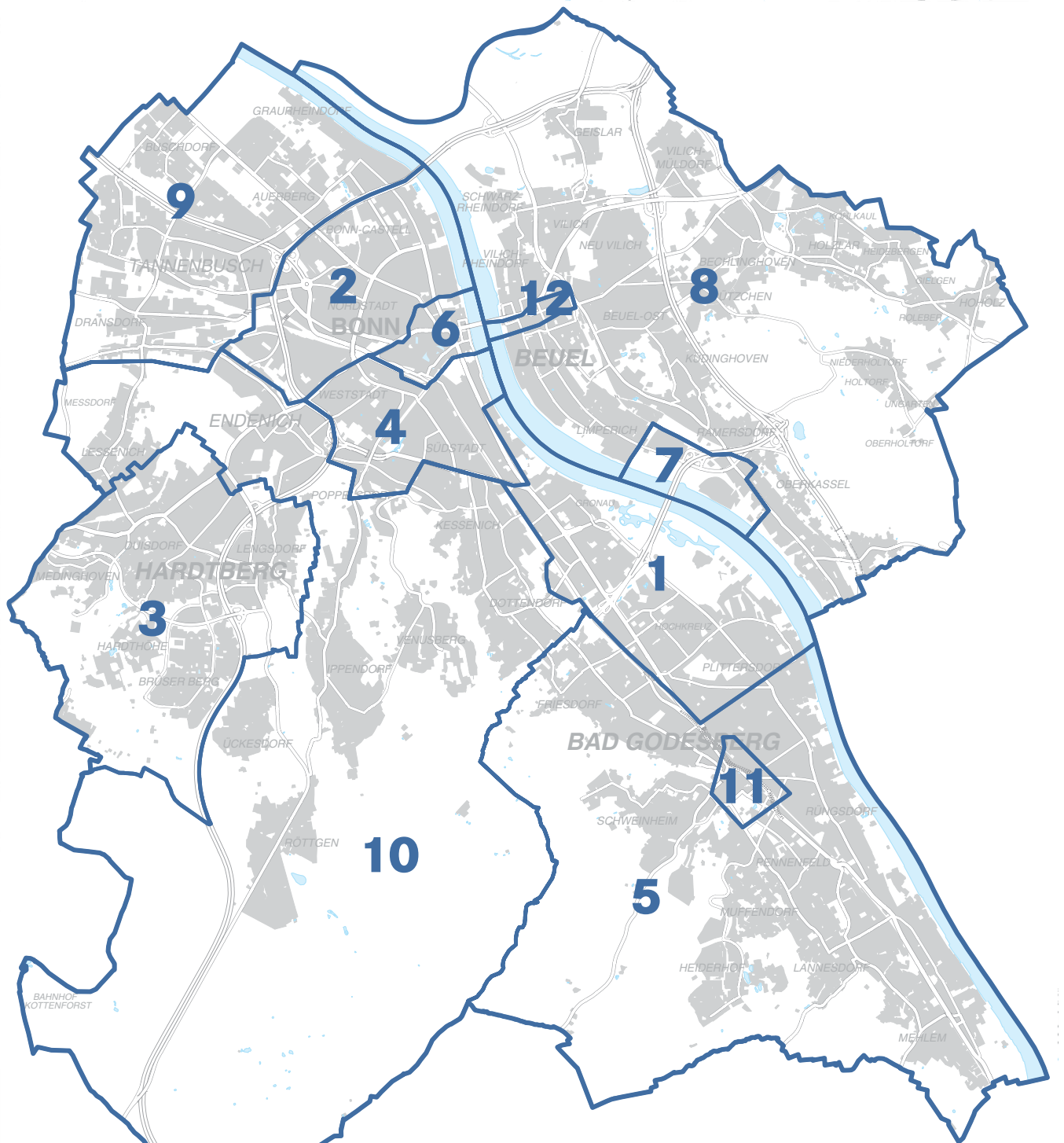


Abbildung 6:
Lage der Büroflächenteilmärkte im Stadtgebiet
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

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

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

Herausgeber:

Der Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn, Amt für Wirtschaftsförderung/Presseamt,
Titelfoto: © Eduard Paul, Auflage 250, Januar 2017