

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

Büroflächenmarkt Bonn 2019

Bundesstadt Bonn
Amt für Wirtschaftsförderung



Inhaltsverzeichnis

1.	Der Büroimmobilienstandort Bonn	4
1.1.	Immobilienervice	5
1.2.	Kennzahlen Bonn 2018	5
2.	Büroflächenumsatz im Jahr 2018	6
2.1.	Büroflächenumsatz	6
2.1.	Branchen	7
2.3.	Größenstruktur	8
2.4.	Mietpreise	9
3.	Büroflächenangebot	10
3.1.	Leerstand	10
3.2.	Projektierte Bauvorhaben	10
3.3.	Baugrundstücke der Stadt Bonn	10
3.4.	BonnProfits – Das Innovations- und Gründungszentrum	11
4.	Büroflächenteilmärkte	11
4.1.	Bundesviertel	11
4.2.	Beuel Süd/Bonner Bogen	11
4.3.	Bonn Zentrum	11
4.4.	Innenstadtring Nord	11
4.5.	Innenstadtring Süd	11
4.6.	Nord	12
4.7.	West	12
4.8.	Bad Godesberg Zentrum	12
4.9.	Bad Godesberg	12
4.10.	Beuel Zentrum	12
4.11.	Beuel	12
4.12.	Duisdorf/Hardtberg	12

Büroflächenmarkt Bonn 2019

1. Der Büroimmobilienstandort Bonn

Mit 91,9 % aller Beschäftigten im tertiären Sektor ist die Stadt Bonn in erster Linie ein Dienstleistungsstandort. 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 3,87 Millionen m² Mietfläche und der Gesamtbestand an Büroflächen verteilt sich auf über 3 700 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. Damit verfügt Bonn über eine ähnliche Größenstruktur wie der A-Standort Düsseldorf.

Deutlich wurde dies bei einer 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 vergleichsweise sehr modernen Büroflächenbestand verfügt. Neben den Konzernzentralen der Deutschen Telekom AG und der Deutschen Post DHL Group agiert vom Dienstleistungsstandort Bonn eine Vielzahl an kleinen und mittelständischen Unternehmen. Außerdem ist Bonn ein bedeutender Wissenschaftsstandort und 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 20 UNO Sekretariate und Organisationen sind in Bonn angesiedelt. 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 handelt es sich oft um Unternehmen, die hochqualifiziertes Personal benötigen und aus den Branchen Informations- und Kommunikationsdienste, Beratungsdienstleistungen, Bildung und Erziehung oder der Gesundheitswirtschaft stammen. Gerade diese qualifizierten Fach- und Führungskräfte wählen den Standort 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“ sowie „Wirtschaftsstandort Bonn“ der Bonner Wirtschaftsförderung zur Verfügung gestellt. Mit der Büromarkterhebung Bonn – Bestand, Perspektiven, Potenziale liegen 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).

1.1. Immobilienservice

Der Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung steht in engem Kontakt zu Anbietern von Büroflächen, wie Eigentümern, Maklerunternehmen und Projektentwicklern. Grundlage für die bedarfsgerechte und passgenaue Vermittlung von Immobilienangeboten ist eine Datenbank, die im Immobilienservice fortlaufend aktualisiert wird.

So können Anfragen von mietinteressierten Unternehmen und Einrichtungen möglichst nutzerbezogen beantwortet werden. Im Jahr 2018 wurden an den Immobilienservice 162 Anfragen gerichtet, hier-

von betrafen 64 Anfragen die Ansiedlung neuer Unternehmen und Institutionen in Bonn. Alle den Büromarkt betreffende Entwicklungen, die im Rahmen der Dienstleistungen des Service Center Wirtschaft beobachtet werden, sind in den hier veröffentlichten Daten zusammengefasst.

Ansprechpartnerin

Jennifer Wolter, Immobilienservice
Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn
Telefon: 0228 – 77 39 24
E-Mail: jennifer.wolter@bonn.de

1.2. Kennzahlen Bonn 2018

Fläche	141 km ²
Überbaute Fläche	46,7 km ² = 33,1 %
Bevölkerung (Stand: 31.12.2018)	330.224
Bevölkerungswachstum im Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018	+ 0,7 %
Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Bonn, Jahresdurchschnitt 2018	6,9 %
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 30.06.2018 ohne öffentliche Verwaltung	142.468 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 80,6 % aller Beschäftigten
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 30.06.2018 mit öffentlicher Verwaltung	162.610 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 92 % aller Beschäftigten

Abbildung 1

Kennzahlen Bonn 2018

Quellen: Statistikstelle der Stadt Bonn, IT NRW, Bundesagentur für Arbeit

2. Büroflächenumsatz im Jahr 2018

2.1. 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 2018 wurden auf dem Bonner Büromarkt 116 Büroflächenumsätze registriert, dies sind 27 weniger als im Vorjahr. Hierbei handelte es sich um 120.972 m² Vermietungen und 16.500 m² eigengenutzte Neubauten.

Mit einem Büroflächenumsatz von 137 472 m² weist der Bonner Büromarkt in 2018 allerdings ein Rekordergebnis auf. Der bis dahin höchste Büroflächenumsatz wurde im Jahr 2016 erzielt und betrug 126 138 m². Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Büroflächenumsatz um mehr als ein Viertel erhöht. Betrachtet man die vergangenen fünf Jahre, wurden durchschnittlich rund 100.000 m² Bürofläche im Jahr umgesetzt. Die größte Einzelposition beim Büroflächenumsatz in 2018 war mit mehr als 40.000 m² zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich um eine Teilanmietung des großen Bürovorhabens „Neuer Kanzlerplatz“ durch die Postbank am Bundeskanzlerplatz im Bundesviertel. Dies begründet, dass der Büroflächenumsatz trotz der geringeren Anzahl der registrierten Büroflächenumsätze dennoch ein Rekordergebnis aufweist.

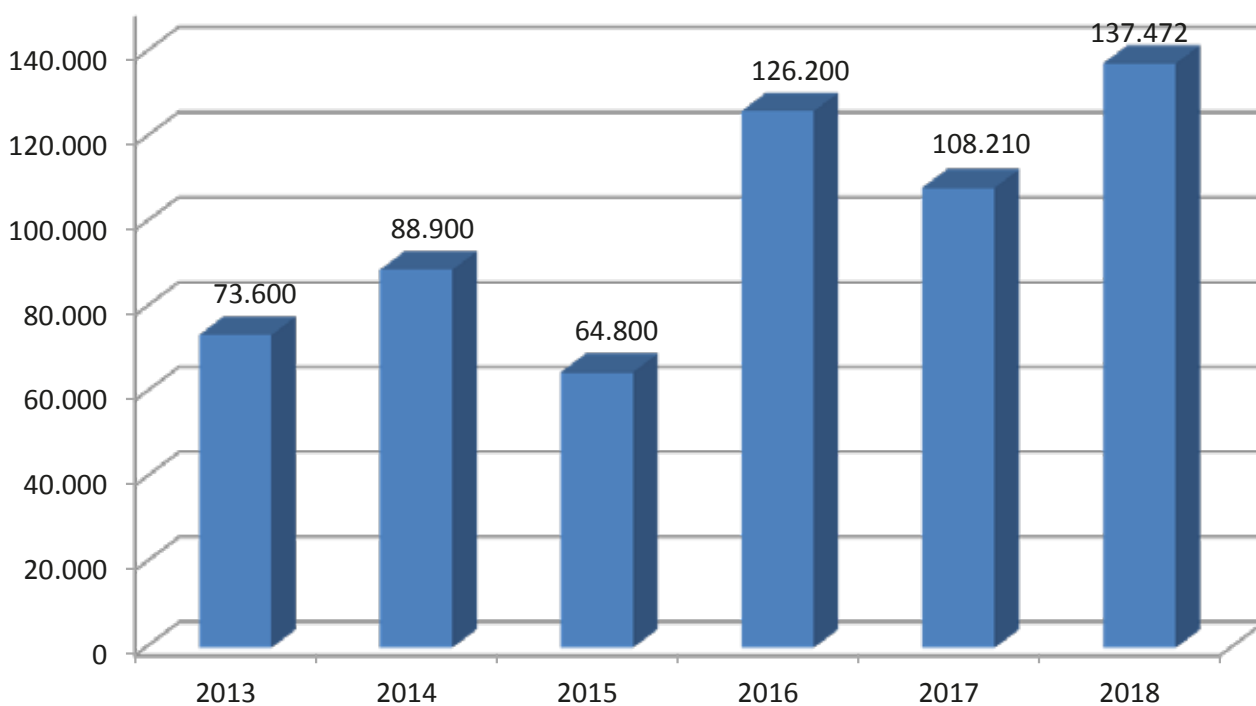


Abbildung 2
Büroflächenumsatz am Bonner Büromarkt 2013 – 2018 (m²/Jahr)
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

2.1. Branchen

Wird die Verteilung des Flächenumsatzes in 2018 nach Branchen betrachtet, entfiel der größte Anteil mit 28,9 % auf den Wirtschaftszweig „Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“. Dies ist im Gegensatz zum Vorjahr ein Zuwachs von 28,6 %. In diesem Wirtschaftszweig erfolgte auch der größte Flächenumsatz für 2018 mit rund 40 000 m². Der Flächenumsatz der Mieter aus dem Wirtschaftszweig „Erbringung von sonstigen Dienstleistungen“

machte 26,4 % des Gesamtflächenumsatzes aus und ist damit um 11,3 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Flächenumsatz der Mieter aus dem Wirtschaftszweig „Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung“ ist im Vergleich zum Vorjahr relativ gering. 2017 wurden in diesem Wirtschaftszweig mit 42,3% die meisten Flächen umgesetzt, in 2018 sind es 18,4 % aller Flächen.

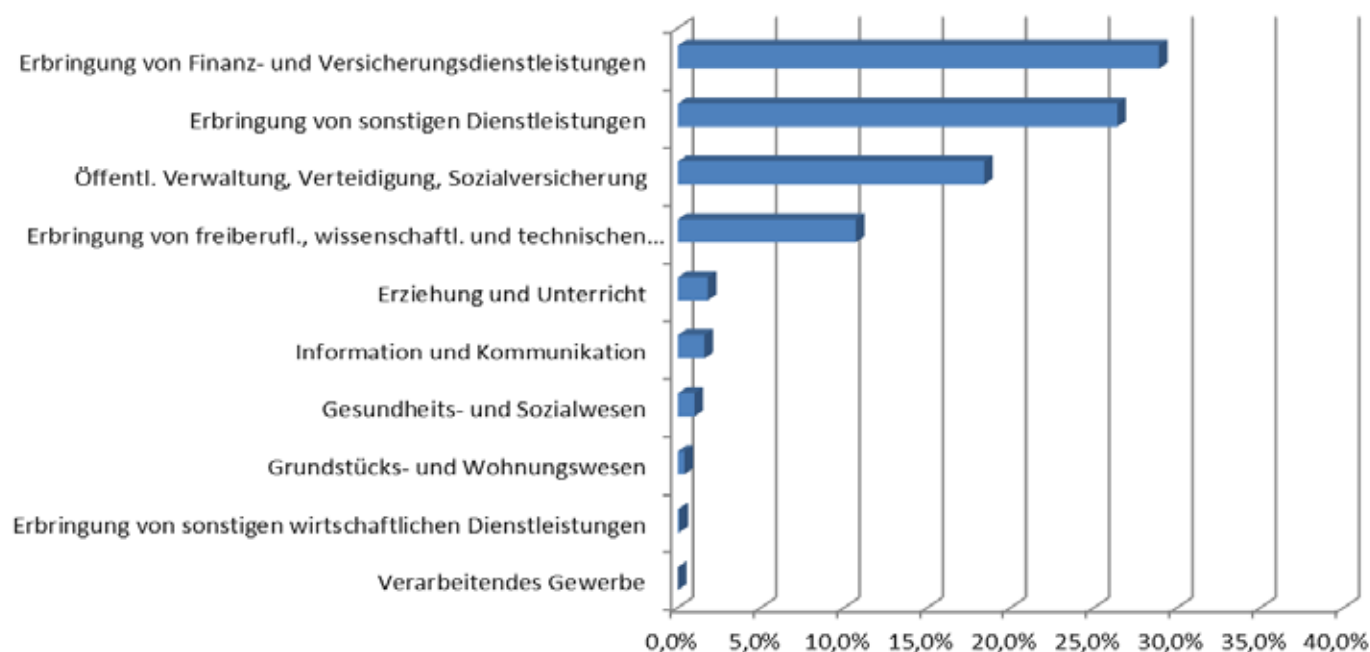


Abbildung 3

Büroflächenumsatz nach Wirtschaftszweigen 2018

Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

2.3. Größenstruktur

Mit einem Anteil von 73,28 % wurden im Jahr 2018 die meisten Büroflächen im Größensegment bis 500 m² umgesetzt. Dies entspricht der Tendenz der Vorjahre. Im Jahr 2018 wird mit 38,92 % der größte Anteil an Flächen am Gesamtflächenumsatz mit einem Vermietungsabschluss im Größensegment

über 10 000 m² vermarktet. Dies deckt sich mit dem Wertebereichen aus den Jahren 2016 und 2017. Des Weiteren ist im Ergebnis festzuhalten, dass es ebenfalls wie auch in 2016 und 2017 Flächenumsätze in allen Größensegmenten zu verzeichnen gibt.

Größe	Anzahl	in %	Fläche	in %
< 500 m ²	85	73,28 %	14.155	10,30%
< 1.000 m ²	13	11,21 %	8.268	6,01 %
< 2.500 m ²	8	6,90 %	12.826	9,33 %
< 5.000 m ²	3	2,59 %	12.050	8,77 %
< 10.000 m ²	5	4,31 %	36.673	26,68 %
> 10.000 m ²	2	1,72 %	53.500	38,92 %
Summe	116	100,00 %	137.472	100,00 %

Abbildung 4

Größenstruktur des Büroflächenumsatzes 2018

Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

2.4. Mietpreise

Im Rahmen der Datenerhebung in Kooperation mit der gif werden die realisierte Durchschnittsmiete und die realisierte Spitzenmiete für Bonn erhoben.

Die realisierte Durchschnittsmiete stieg in 2018 von 11,83 Euro auf 15,79 Euro pro Quadratmeter im Monat und somit um 3,96 Euro im Vergleich zu 2017 an. Die realisierte Spitzenmiete lag 2018 bei 21,75 Euro pro Quadratmeter im Monat und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 2,91 Euro gestiegen.

Bei einigen Büroimmobilien in besonders exponierten Lagen und mit besonders hochwertiger Ausstattung konnten die höchsten Mietpreise erzielt werden. Die höchsten Mietpreise in Bonn werden bei

Büroimmobilien in den A-Lagen des Bundesviertels erzielt. Die A-Lagen des Bundesviertels befinden sich entlang der Bundesstraße 9 und im Bereich des Post-Towers. Die beobachteten Mietpreise sind Kaltmieten ohne Mehrwertsteuer.

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 wurden nicht erfasst, das Alter, die Qualität und der bauliche Zustand der Immobilien blieben unberücksichtigt.

Büroflächenmarkt	Mietpreis in Euro pro m ² zuzüglich MwSt. und Nebenkosten
Bundesviertel	8,90 bis 24,20 Euro
Innenstadtring Nord	8,50 bis 13,00 Euro
Duisdorf/Hardtberg	5,00 bis 11,00 Euro
Innenstadtring Süd	8,50 bis 15,50 Euro
Bad Godesberg	6,60 bis 15,00 Euro
Bonn Zentrum	8,00 bis 17,00 Euro
Beuel Süd/Bonner Bogen	15,00 bis 18,50 Euro
Beuel	6,50 bis 11,00 Euro
Nord	5,00 bis 11,50 Euro
Bad Godesberg Zentrum	8,60 bis 15,50 Euro
Beuel Zentrum	7,90 bis 12,50 Euro
West	8,00 bis 16,00 Euro

Abbildung 5

Mietpreise tabellarisch

Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

3. Büroflächenangebot

Das Angebot an Büroflächen betrug am Jahresanfang nach einer Erhebung des Immobilienservice über 59 651 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.

3.1. Leerstand

Der Leerstand im Büroimmobiliensektor ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken. Der Leerstand liegt zum Jahreswechsel 2018/2019 bei insgesamt 59 651 m² leerstehender Bürofläche. Unter Berücksichtigung der Veränderungen am Gesamtbestand der Büroflächen, welcher in 2018 auf rund 3,87 Millionen m² angestiegen ist, betrug der Anteil an leerstehenden Büroflächen zum Stichtag 31. Dezember 2018 rund 1,54 %. Die Leerstandsquote ist somit erneut zurückgegangen (Vorjahr 2,62 %) und im Vergleich zu anderen deutschen Büromärkten weiterhin als sehr gering einzustufen.

Es ist zwischen strukturellem und vermarktbarem 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 2018 betrug der strukturelle Leerstand etwa 26 074 m². Den vermarktbaren Leerstand kennzeichnet die kurzfristige Verfügbarkeit innerhalb von drei Monaten.

3.2. Projektierte Bauvorhaben

Das Angebot an vermietbaren Bestandsflächen wird durch die in Planung und Bau befindlichen Projekte ergänzt. Im Jahr 2018 wurden 20 500 m² Bürofläche fertiggestellt und dem Bestand zugeführt. Die größte Fertigstellung war mit rund 13 500 m² das Objekt „Campus Poppelsdorf“, gefolgt von dem Objekt „Nierenzentrum Bonn“ in der Godesberger Allee mit

circa 4.000 m² und dem Erweiterungsbau von der Knauber Firmenzentrale in der Endenicher Straße mit rund 3 000 m².

Derzeit sind circa 155.220 m² neue Bürofläche in Planung, Entwicklung bzw. im Bau. Die größeren Projekte sind der neue Bundeskanzlerplatz von der Art Invest Real Estate Management GmbH, das Rhein-Palais am Bonner-Bogen von der Ewald Hohn Projektentwicklungen mit visionären technischen Konstruktionen im Hochbau & Co. KG und das Projekt West.Side (West.Side GmbH) auf dem ehemaligen Arkema-Gelände, Siemensstraße in Bonn. Die Zeitspannen bis zur Realisierung der jeweiligen Projekte sind unterschiedlich.

Von den vorgenannten 155 220 m² lässt sich eine Größe von circa 10 400 m² als absehbare Fertigstellungen in 2019 beziffern.

3.3. Baugrundstücke der Stadt Bonn

Büro- und Gewerbepark Bonn-Pützchen

Der Büro- und Gewerbepark Bonn-Pützchen 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 Bürobebauung.

Nachfragepotenziale werden hierbei unter anderem in den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnik, Back-Office-Branchen, Ingenieurbüros und technische Berater gesehen. Bevor jedoch mit der Vermarktung der Fläche begonnen werden kann, muss Planungsrecht geschaffen werden. Mit der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes ist vor Sommer 2020 voraussichtlich nicht zu rechnen.

3.4. BonnProfits – Das Innovations- und Gründungszentrum

Im Bundesviertel wird Büroraum im BonnProfits Innovations- und Gründungszentrum durch die Stadt Bonn angeboten. Dort stehen 32 kleinflächige Vermietungseinheiten ab 11 m² zur Vermietung. Als Zielgruppe gelten Existenzgründerinnen und -gründer aus den wissensbasierten Dienstleistungen sowie nationale und internationale Ansiedlungen in Bonn.

Ansprechpartner

Markus Heinen

Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn

Telefon: 0228 – 77 20 36

E-Mail: markus.heinen@bonn.de

4. Büroflächenteilmärkte

Der Bonner Büromarkt setzt sich aus zwölf Büroflächenteilmärkten zusammen:

4.1. Bundesviertel

Das Bundesviertel erstreckt sich von der Adenauerallee südlich der Bonner Innenstadt bis zum nördlichen Rand des Bad Godesberger Villenviertels und ist mit Abstand wichtigster 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 20 Sekretariaten im sogenannten UN-Campus vertreten und mit dem World Conference Center Bonn (WCCB) befindet sich im Bundesviertel eines der größten und modernsten Konferenzzentren Europas.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. 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 Nutzer-

struktur 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.

4.6. 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.

4.7. 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 Eendenich.

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. Beuel Zentrum

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

4.11. 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.

4.12. 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 Villemombler Straße sowie dem Gelände der ehemaligen Troilokaserne an der Rochusstraße existieren hier noch zwei weitere große Standorte von Bundesbehörden.

Lage der Teilmärkte im Stadtgebiet

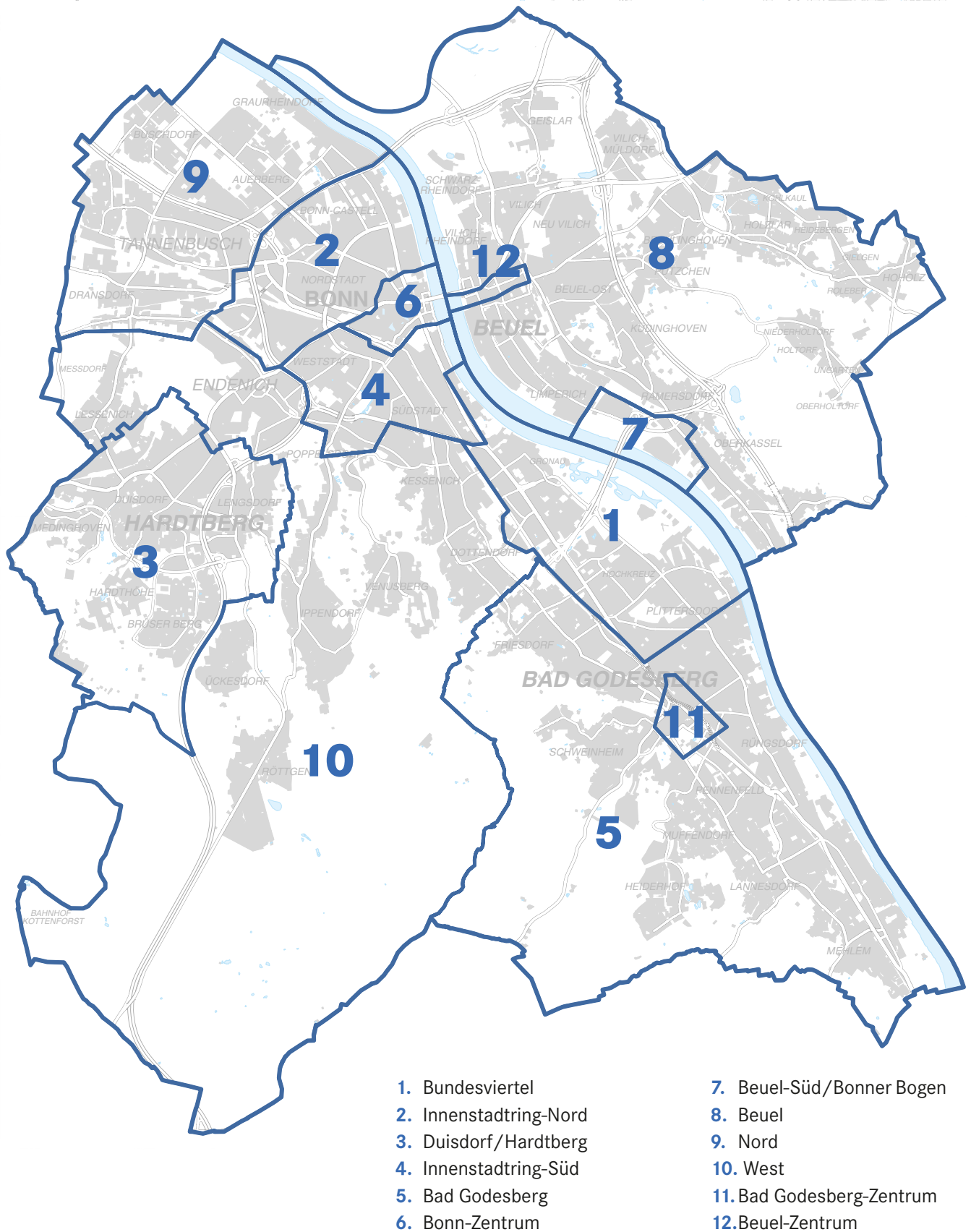


Abbildung 6

Lage der Büroflächenteilmärkte im Stadtgebiet

Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

Notizen

This image shows a full page of blank handwriting practice paper. It features 20 evenly spaced, horizontal blue lines running across the entire width of the page. The lines are thin and consistent in color, providing a guide for letter height and placement. There are no margins, text, or other markings on the paper.

