

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

## Büroflächenmarkt Bonn 2020

Bundesstadt Bonn  
Amt für Wirtschaftsförderung



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

Herausgeber:

Der Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn, Amt für Wirtschaftsförderung/Presseamt

Titelfoto: ©stevegreen.de - Steve Urbanczyk, April 2020

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Der Büroimmobilienstandort Bonn</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Immobilienervice.....	5
1.2.	Kennzahlen Bonn 2019.....	5
<b>2.</b>	<b>Büroflächenumsatz im Jahr 2019</b> .....	<b>6</b>
2.1.	Büroflächenumsatz.....	6
2.2.	Branchen.....	7
2.3.	Größenstruktur.....	8
2.4.	Mietpreise.....	9
<b>3.</b>	<b>Büroflächenangebot</b> .....	<b>10</b>
3.1.	Leerstand.....	10
3.2.	Projektierte Bauvorhaben.....	10
3.3.	BonnProfits – Das Innovations- und Gründungszentrum.....	10
<b>4.</b>	<b>Büroflächenteilmärkte</b> .....	<b>11</b>
4.1.	Bundesviertel.....	11
4.2.	Innenstadtring-Nord.....	11
4.3.	Duisdorf/Hardtberg.....	11
4.4.	Innenstadtring-Süd.....	11
4.5.	Bad Godesberg.....	11
4.6.	Bonn-Zentrum.....	11
4.7.	Beuel-Zentrum/Bonner Bogen.....	12
4.8.	Beuel.....	12
4.9.	Nord.....	12
4.10.	West.....	12
4.11.	Bad Godesberg-Zentrum.....	12
4.12.	Beuel-Zentrum.....	12

# Büroflächenmarkt Bonn 2020

## 1. Der Büroimmobilienstandort Bonn

Der Dienstleistungsstandort Bonn gilt bei In- und ausländischen Investoren als gefragter B+ Standort. 91,6 % aller Beschäftigten arbeiten im tertiären Sektor. Zudem wird Bonn von geringen Leerständen und einer zuverlässigen Vermietungsleistung geprägt.

Bonn ist zu einem bedeutenden Wissenschaftsstandort gewachsen. Der öffentliche Sektor spielt aufgrund der Funktion Bonns als Bundesstadt noch immer eine wichtige Rolle. So befinden sich in Bonn weiterhin die Sitze vieler Bundesministerien und Bundesbehörden. Bonn ist zudem die einzige deutsche UNO-Stadt mit insgesamt 20 UNO-Sekretariaten und Organisationen. Neben den Konzernzentralen der Deutschen Telekom AG und der Deutschen Post DHL Group haben sich ebenso eine Vielzahl an kleinen und mittelständischen Unternehmen in Bonn angesiedelt.

Es ist zu beobachten, dass oft Unternehmen, die hochqualifiziertes Personal benötigen und aus den Branchen Informations- und Kommunikationsdienste, Beratungsdienste, Bildung und Erziehung oder der Gesundheitswirtschaft stammen, sich in Bonn ansiedeln möchten. Gerade diese qualifizierten Fach- und Führungskräfte wählen den Standort Bonn auch gerne als Wohnort, da Bonn über einen hohen Freizeitwert und eine besondere Bildungslandschaft verfügt. Die gute Anbindung zu den überregionalen Flughäfen Köln/Bonn, Düsseldorf und Frankfurt ist zudem ein weiterer Punkt, der Bonn zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort macht.

Große Büroflächen und Immobilien werden in der Regel von öffentlichen Einrichtungen und Konzernen nachgefragt. Mittelständische und kleine Unternehmen informieren sich indes meist über Flächengrößen unter 500 m<sup>2</sup>. Vom 15 m<sup>2</sup> Ein-Raum-Büro bis zum 120 000 m<sup>2</sup> großen Büro-

komplex ist für jeden etwas dabei. Der Bonner Büromarkt verfügt über knapp 3,92 Millionen m<sup>2</sup> Mietfläche verteilt auf ca. 3 700 Objekte.

Im April 2014 wurde durch die Beratungsinstitutionen Quaestio, Bonn und IRI, Dortmund im Auftrag der Stadt Bonn, eine umfassende Büromarkterhebung erstellt und veröffentlicht. Hierbei wurde festgestellt, dass Bonn im Vergleich zu anderen Städten über einen hohen Anteil an Büroflächen über 5 000 m<sup>2</sup> verfügt, welche bereits als Großobjekte gelten und somit eine ähnliche Größenstruktur wie der A Standort Düsseldorf aufweist. Bei der Erfassung des Alter der Büroimmobilien wurde zudem festgestellt, dass Bonn über vergleichsweise sehr moderne Büroflächen verfügt.

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.

Ausführlichere Informationen zum Wirtschaftsstandort Bonn werden in der Publikation „Jahreswirtschaftsbericht“ der Bonner Wirtschaftsförderung zur Verfügung gestellt. Alle Publikationen sind ebenfalls auf der Internetseite der Bonner Wirtschaftsförderung als Download erhältlich ([www.bonn.de](http://www.bonn.de)).

## Immobilienervice

Der Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung kooperiert mit der Bonner Immobilienwirtschaft und verfügt daher über einen umfassenden Marktüberblick. Die Wirtschaftsförderung steht in engem Kontakt zu Projektentwicklern, Anbietern von Büroflächen, Eigentümern und Maklerunternehmen. Sie fungiert als Kontaktvermittler zwischen künftigen Nutzern und Vermietern. Durch den engen Kontakt besteht eine fortlaufend gepflegte Immobiliendatenbank. Es erfolgt eine bedarfsgerechte und passgenaue Vermittlung. Anfragen von mietinteressierten Firmen und Einrichtungen werden so zielgerichtet beantwortet.

Im Jahr 2019 wurden an den Immobilienservice 171 Anfragen gerichtet, hiervon betrafen 69 Anfragen die Ansiedlung neuer Unternehmen und Institutionen in Bonn. Die Entwicklungen, die den Bonner Büromarkt betreffen, wurden durch das Service Center Wirtschaft beobachtet und in den hier veröffentlichten Daten zusammengefasst.

Ansprechpartnerin:  
Jennifer Wolter  
Immobilienervice  
Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn  
Telefon: 0228 – 77 39 24  
E-Mail: [jennifer.wolter@bonn.de](mailto:jennifer.wolter@bonn.de)

## 1.2. Kennzahlen Bonn 2019

Fläche	141 km <sup>2</sup>
Überbaute Fläche	46,7 km <sup>2</sup> = 33,1 %
Bevölkerung (Stand: 01.01.2019)	330.224
Bevölkerungswachstum im Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018	+ 0,7 %
Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Bonn, Jahresdurchschnitt 2019	6,2 %
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 30.06.2019 ohne öffentliche Verwaltung	146.401 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 81,1 % aller Beschäftigten
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 30.06.2019 mit öffentlicher Verwaltung	166.742 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 92,4 % aller Beschäftigten

**Abbildung 1**

*Kennzahlen Bonn 2018 - 2019*

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

## 2. Büroflächenumsatz im Jahr 2019

### 2.1. Büroflächenumsatz

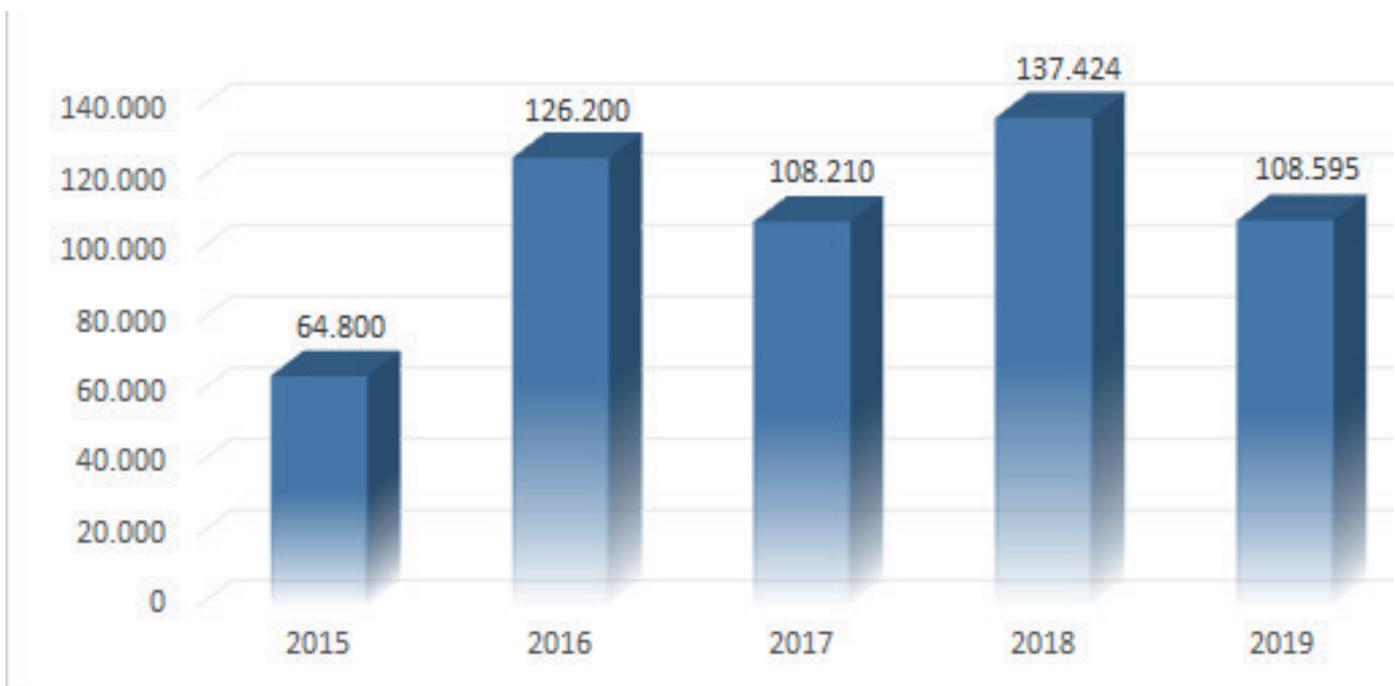
Seit dem Jahre 2008 beobachtet die Wirtschaftsförderung in Abstimmung mit der Gesellschaft für Immobilien wirtschaftliche Forschung (gif) das Vermietungsgeschehen auf dem Bonner Büromarkt und erfasst die Jahreswerte.

Die gif hat das Ziel, einen einheitlichen, auf wissenschaftlichen Grundsätzen basierten Datensatz verschiedener Standorte, potenziellen deutschen und internationalen Investoren zur Verfügung zu stellen.

Auch in Bonn werden diese Daten nach diesen Richtlinien erhoben und seitens der gif zertifiziert. Die Wirtschaftsförderung steht im stetigen Austausch mit den Eigentümern und Maklern der Bonner Büroflächen.

Im Jahr 2019 wurden auf dem Bonner Büromarkt insgesamt 108 595 m<sup>2</sup> umgesetzt. Das Gesamtergebnis setzt sich aus insgesamt 115 registrierten Vertragsabschlüssen zusammen. Der Bonner Büromarkt ist zum Vorjahr rückgängig. Im Jahr 2018 waren es 116 Büroflächenumsätze mit 137 472 m<sup>2</sup>. Der Büroflächenumsatz betrug in den letzten 6 Jahren durchschnittlich 100 000 m<sup>2</sup>.

Beim genauen Blick auf die einzelnen Büroteilmärkte, fällt auf, dass im Büroteilmarkt Bundesviertel die meisten Büroflächenumsätze mit insgesamt 25 642 m<sup>2</sup> verteilt auf 15 Vertragsabschlüssen zu registrieren sind. Die größte Einzelposition beim Büroflächenumsatz in 2019 war im Büroteilmarkt Bonn-Zentrum mit über 14 070 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich um die Vermietung des ehemaligen Zurich-Gebäudes auf der Rabinstraße 8.



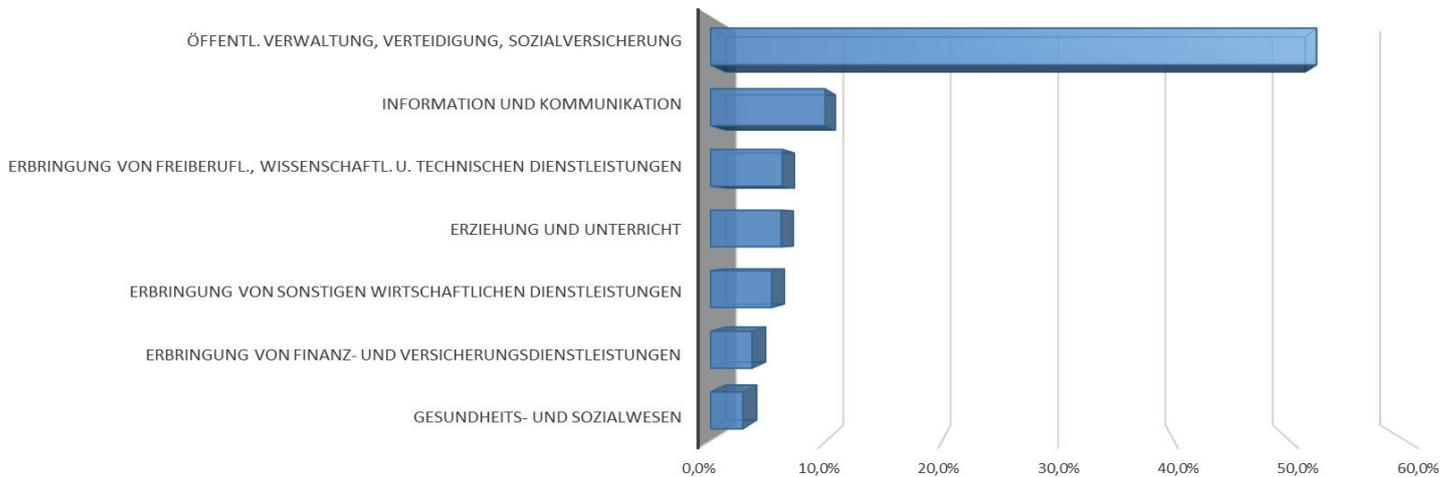
**Abbildung 2**  
Büroflächenumsatz am Bonner Büromarkt 2015 – 2019 (m<sup>2</sup>/Jahr)  
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

## 2.2. Branchen

Wird die Verteilung des Flächenumsatzes in 2019 nach Branchen betrachtet, entfiel der größte Anteil mit 52,3 % auf den Wirtschaftszweig „Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung“. Im letzten Jahr waren es lediglich 18,4 %. In diesem Wirtschaftszweig erfolgte auch der größte Flächenumsatz für 2019 mit rund 14 070 m<sup>2</sup>.

Der Wirtschaftszweig „Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“ auf den im Vorjahr ein Anteil mit 28,9 % aller Flächenumsätze fiel ist im Jahr 2019 mit nur noch 2,8 % sehr gering.

Der Flächenumsatz der Mieter aus dem Wirtschaftszweig „Information und Kommunikation“ machte 9,9 % des gesamten Flächenumsatzes aus und ist im Vergleich zum Vorjahr stark gesunken.



**Abbildung 3**

*Büroflächenumsatz nach Wirtschaftszweigen 2019*

*Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung*

### 2.3. Größenstruktur

69,57 % der umgesetzten Büroflächen lagen im Größensegment bis 500 m<sup>2</sup>. Dies entspricht der Tendenz der Vorjahre.

Im Jahr 2019 wird mit 35,38 % der größte Anteil an Flächen am Gesamtflächenumsatz mit einem Vermietungsabschluss im Größensegment über 10 000 m<sup>2</sup>

vermarktet. Dies deckt sich mit dem Wertebereichen aus den Jahren 2016, 2017 und 2018. In allen Größensegmenten sind, wie in den Vorjahren, Flächenumsätze zu verzeichnen.

Größe	Anzahl	in %	Fläche	in %
< 500 m <sup>2</sup>	80	69,57 %	14.814	13,75 %
< 1.000 m <sup>2</sup>	13	11,30 %	8.014	7,44 %
< 2.500 m <sup>2</sup>	12	10,43 %	18.281	16,97 %
< 5.000 m <sup>2</sup>	4	3,48 %	11.609	10,77 %
< 10.000 m <sup>2</sup>	3	2,61 %	16.910	15,69 %
> 10.000 m <sup>2</sup>	3	2,61 %	38.117	35,38 %
Summe	115	100,00 %	107.745	100,00 %

**Abbildung 4**

Größenstruktur des Büroflächenumsatzes 2019

Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

## 2.4. Mietpreise

Die realisierte Durchschnittsmiete und die realisierte Spitzenmiete für Bonn wird im Rahmen der Datenerhebung in Kooperation mit der gif erhoben.

Im Jahr 2019 wurde als Durchschnittsmiete je m<sup>2</sup> Bürofläche ein Wert in Höhe von 13,21 € erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der durchschnittliche Mietpreis damit um 2,58 €/m<sup>2</sup> gefallen. Die für Bonn realisierte Spitzenmiete dagegen ist um 3,47 €/m<sup>2</sup> auf 25,22 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Betrachtet man ebenfalls das Jahr 2017, ist die Spitzenmiete seitdem um 7,72 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

Bei einigen Büroimmobilien konnten in Spitzenlagen von Bonn mit besonderer Ausstattung auch Höchst-

mieten 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 <sup>2</sup> zuzüglich MwSt. und Nebenkosten
Bundesviertel	8,90 bis 24,20 Euro
Innenstadtring-Nord	7,50 bis 17,10 Euro
Duisdorf/Hardtberg	5,00 bis 11,00 Euro
Innenstadtring-Süd	8,50 bis 16,30 Euro
Bad Godesberg	6,70 bis 11,00 Euro
Bonn-Zentrum	6,60 bis 15,25 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
West	5,90 bis 15,50 Euro
Bad Godesberg-Zentrum	7,90 bis 12,50 Euro
Beuel-Zentrum	8,00 bis 16,00 Euro

**Abbildung 5**

Mietpreise tabellarisch

Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

### 3. Büroflächenangebot

Nach einer Erhebung des Immobilienservice betrug das Angebot an Büroflächen zum Jahresanfang 96 526 m<sup>2</sup>. Hierin enthalten sind die leerstehenden Büroflächen. Ebenfalls mit im Büroflächenangebot enthalten sind die noch nicht umgesetzten Flächen in den 2019 fertiggestellten Bauprojekten.

#### 3.1. Leerstand

Der Leerstand an Büroflächen im Büroimmobilien-sektor ist in 2019 um 36 875 m<sup>2</sup> auf insgesamt 96 526 m<sup>2</sup> gestiegen. Dieser Leerstand ist weiterhin als gering zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Veränderungen am Gesamtbestand der Büroflächen, welcher in 2019 auf rund 3,92 Millionen m<sup>2</sup> angestiegen ist, betrug der Anteil an leerstehenden Büroflächen zum Stichtag 31. Dezember 2019 rund 2,5 %.

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 2019 betrug der strukturelle Leerstand etwa 2 296 m<sup>2</sup>. Den vermarktbaren Leerstand kennzeichnet die kurzfristige Verfügbarkeit innerhalb von drei Monaten.

#### 3.2. Projektierete Bauvorhaben

Das Angebot an vermietbaren Bestandsflächen wird durch die in Planung und Bau befindlichen Projekte ergänzt. Im Jahr 2019 wurden 52 679 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt und dem Bestand zugeführt.

Mit rund 28 000 m<sup>2</sup> war der „GIZ-Neubau“ auf der Friedrich-Ebert-Allee die größte Fertigstellung in 2019. Des Weiteren wurden mit 13 812 m<sup>2</sup> der erste Bauabschnitt des Rheinpalais am Bonner Bogen, das „Haus der Höfe“ an der Joseph-Beuys-Allee mit ca. 7 900 m<sup>2</sup> sowie das Projekt „Vicus“ auf der Adenauerallee mit knapp 2 967 m<sup>2</sup> fertig gestellt. Insgesamt wurden somit 52 679 m<sup>2</sup> fertiggestellt und dem Büroflächenbestand hinzugerechnet.

Derzeit sind circa 173 822 m<sup>2</sup> neue Bürofläche in Planung, Entwicklung bzw. im Bau.

Die größeren Projekte sind weiterhin der neue Bundeskanzlerplatz von der Art Invest Real Estate Management GmbH, das Rhein-Palais am Bonner Bogen von der Ewald Hohr 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 173 822 m<sup>2</sup> lässt sich eine Größe von circa 57 400 m<sup>2</sup> als absehbare Fertigstellungen in 2020 beziffern.

#### 3.3. BonnProfits – Das Innovations- und Gründungszentrum

Durch die Stadt Bonn werden im Bundesviertel 32 kleinflächige Büroräume ab einer Größe von 11 m<sup>2</sup> im BonnProfits Innovations- und Gründungszentrum zur Vermietung angeboten. 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 Group 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. Innenstadttring-Nord

Der Büroteilmarkt Innenstadttring 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.

### 4.3. 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.

### 4.4. Innenstadttring-Süd

Der Büroteilmarkt Innenstadttring 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 Innenstadttring Süd. Bezüglich der Nutzerstruktur ist im Teilmarkt Innenstadttring 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.

### 4.5. 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.

### 4.6. 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.

#### **4.7. 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.

#### **4.8. 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.

#### **4.9. 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.

#### **4.10. 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.

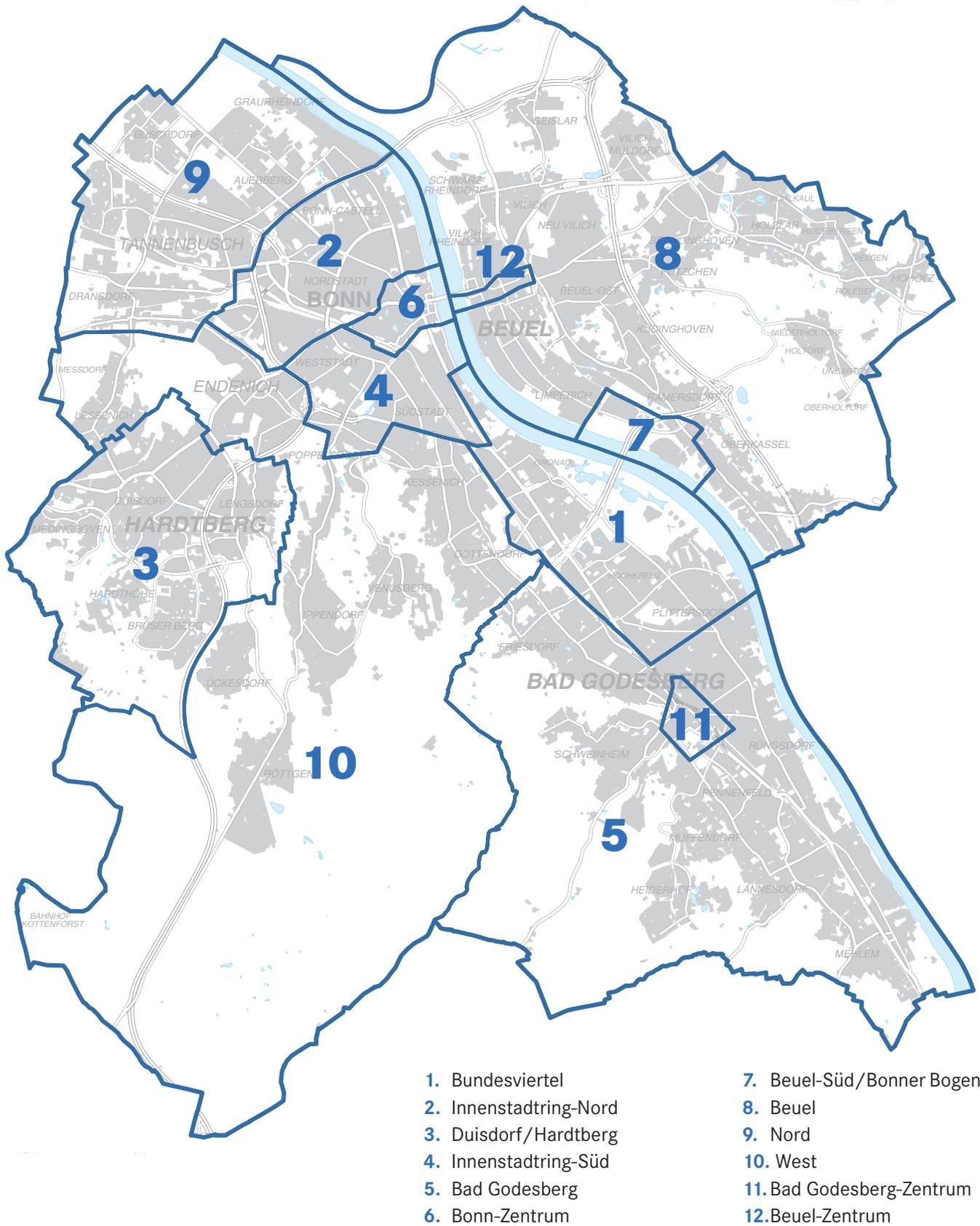
#### **4.11. Bad Godesberg-Zentrum**

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.

#### **4.12. Beuel-Zentrum**

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

# Lage der Teilmärkte im Stadtgebiet



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

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