

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

Büroflächenmarkt Bonn 2022

Bundesstadt Bonn
Amt für Wirtschaftsförderung



Inhaltsverzeichnis

1. Der Büroimmobilienstandort Bonn	4
1.1. Kennzahlen Bonn 2022	5
1.2. Immobilienservice	5
2. Büroflächenumsatz im Jahr 2022	6
2.1. Büroflächenumsatz	6
2.2. Branchen	8
2.3. Größenstruktur	8
2.4. Mietpreise	9
3. Büroflächenangebot	10
3.1. Leerstand	10
3.2. Projektierte	10
3.3. BonnProfits – Innovations- und Gründungszentrum	10
4. Büroflächenteilmärkte	11
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	12
4.7. Beuel Süd/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
5. Lage der Teilmärkte im Stadtgebiet	13

Büroflächenmarkt Bonn 2022

Bundesstadt Bonn / Amt für Wirtschaftsförderung

1. Der Büroimmobilienstandort Bonn

Die Bundesstadt Bonn gilt weiterhin bei in- und ausländischen Immobilieninvestor*innen als gefragter B+ Standort. 92,9 % aller Beschäftigten arbeiten im tertiären Sektor. Zudem wird der Büroimmobilienmarkt Bonn von geringen Leerständen und einer kontinuierlich hohen Vermietungsleistung geprägt.

Der Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Bonn wächst kontinuierlich. 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 oberster Bundesbehörden. Bonn ist zudem die einzige deutsche UNO-Stadt mit insgesamt 25 UNO-Sekretariaten und Organisationen. Neben den Konzernzentralen der Deutschen Telekom AG und der Deutschen Post DHL Group sind rund 16.000 kleine und mittelständische Unternehmen in Bonn angesiedelt. Vor allem wachsen Unternehmen, die hochqualifiziertes Personal benötigen und aus den Branchen Informations- und Kommunikationsdienstleistungen, Unternehmens- und Steuerberatungsgesellschaften, Bildung und Erziehung oder der Gesundheitswirtschaft stammen, in Bonn beziehungsweise siedeln sich an. Gerade qualifizierte Fach- und Führungskräfte wählen den Standort Bonn auch gerne als Wohnort, da Bonn über einen hohen Freizeitwert und eine besondere Kultur- und 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 Arbeitsort macht.

Große Büroflächen und Immobilien werden vorzugsweise von öffentlichen Einrichtungen und Konzernen

nachgefragt. Mittelständische und kleine Unternehmen fragen im Regelfall Flächengrößen unter 500 m² nach. Vom Arbeitsplatz in einem der zahlreichen Coworking-Flächen bis zum großen Bürokomplex reicht das vielfältige Angebot des Bonner Immobilienmarktes. Insgesamt stehen aktuell über 4 Millionen m² Büroflächen, verteilt auf ca. 3.700 Objekte, zur Verfügung.

Bonn verfügt im Vergleich zu anderen Städten über einen hohen Anteil an Büroflächen über 5.000 m² und hat damit eine ähnliche Größenstruktur wie der A-Standort Düsseldorf. Aufgrund der regen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren verfügt Bonn im Städtevergleich über einen hohen Anteil an sehr modernen Büroflächen.

Eine erstmals vollumfassende Bestandsaufnahme des gesamten Bonner Büroimmobilienmarktes hat im Jahr 2014 stattgefunden und ist im Bericht „Büromarkterhebung Bonn – Bestand, Perspektiven, Potenziale“ zusammengefasst worden. Damit 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. Die Zahlen sind seither kontinuierlich fortgeschrieben worden und werden jährlich im Büromarktbericht veröffentlicht.

Einen umfassenden Überblick auf den Wirtschaftsstandort Bonn gibt der „Jahreswirtschaftsbericht“, der ebenfalls von der Bonner Wirtschaftsförderung veröffentlicht wird. Alle Informationen sind auf der [Internetseite der Bonner Wirtschaftsförderung](#) erhältlich.

1.1. Immobilienservice

Der Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung kooperiert mit der Bonner Immobilienwirtschaft und verfügt daher über einen umfassenden Marktüberblick. Die Wirtschaftsförderung steht in engem Kontakt zu Anbieter*innen von Büroflächen, Eigentümer*innen, Maklerunternehmen und Projektentwickler*innen. Sie agiert als Kontaktvermittler*innen zwischen künftigen Nutzer*innen und Vermieter*innen. Durch den engen Kontakt besteht eine fortlaufend gepflegte Immobilien-datenbank. Es erfolgt eine bedarfsgerechte und passgenaue Vermittlung. Anfragen von mietinteressierten Einrichtungen und Firmen werden so zielgerichtet beantwortet.

Im Jahr 2022 wurden auf dem Bonner Immobilienmarkt 70 Flächenumsätze an den Immobilienservice gemeldet. Die Entwicklungen, die den Bonner Büromarkt betreffen, wurden durch den Immobilienservice der Stadt Bonn analysiert, ausgewertet und in den hier veröffentlichten Daten zusammengefasst.

Ansprechpartner:
Thomas Heindl
Immobilienservice
Wirtschaftsförderung der Stadt Bonn
Telefon: 0228 – 77 39 24
E-Mail: thomas.heindl@bonn.de

1.2. Kennzahlen Bonn 2022

Fläche	141 km ²
Überbaute Fläche	46,7 km ² = 33,1 %
Bevölkerung (Stand: 01.01.2022)	335.975
Bevölkerungswachstum im Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021	+ 0,7 %
Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Bonn, Jahresdurchschnitt 2022	6,89 %
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 30.06.2022 <u>ohne</u> öffentliche Verwaltung	153.118 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 81,04 % aller Beschäftigten
Beschäftigte im Dienstleistungssektor zum 30.06.2022 <u>mit</u> öffentlicher Verwaltung	175.636 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das entspricht 92,96 % aller Beschäftigten

Abbildung 1

Kennzahlen Bonn 2022

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

2. Büroflächenumsatz im Jahr 2022

2.1. Büroflächenumsatz

Die Bonner Wirtschaftsförderung erfasst die Marktbebewegungen auf dem Bonner Büromarkt bereits seit 2008 unter der Moderation der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) und erfasst die Jahreswerte.

Die gif hat das Ziel, auf der Basis einheitlicher, wissenschaftlicher Kriterien potenziellen deutschen und internationalen Investoren eine transparente Übersicht über ausgewählte Immobilienstandorte zur Verfügung zu stellen.

Auch in Bonn werden diese Daten nach diesen Richtlinien erhoben und seitens der gif zertifiziert. Die gif lädt hierzu die Immobilienwirtschaft, gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung, zu einem jährlich stattfindenden Informationsaustausch ein. Bei dem Treffen werden die Flächenumsätze, die Leerstände, die erzielten Mieten sowie die im Bau oder in der Projektierung befindlichen Büroimmobilien analysiert und dokumentiert.

Im Jahr 2022 wurden auf dem Bonner Büromarkt insgesamt rund 104.600 m² umgesetzt. Das Gesamtergebnis setzt sich aus insgesamt 70 registrierten Vertragsabschlüssen zusammen. Die Vermietungsleistung

ist durch die globalen Unsicherheiten ausgebremst worden. Auch aufgrund der derzeit herrschenden Energiekrise, die Auswirkungen der Corona-Pandemie und den daraus entstandenen wirtschaftlichen Risiken, sind vor allem Unternehmen aus der freien Marktwirtschaft zurückhaltender geworden. Das Interesse an Büro-Immobilien ist grundsätzlich vorhanden, jedoch zögern die Interessent*innen bei der finalen Umsetzung ihrer Entscheidung.

Mit rund 104.600 m² umgesetzter Bürofläche hat sich der Bonner Büromarkt im Vergleich zum Vorjahr eher verhalten gezeigt. Im Jahr 2022 waren es 98 Büroflächenumsätze mit 158.504 m². Betrachtet man die vergangenen Jahre insgesamt, betrug der Büroflächenumsatz jedoch im siebten Jahr mehr als 100.000 m².

Beim genauen Blick auf die einzelnen Büroteilmärkte fällt auf, dass im Büroteilmarkt Bundesviertel die größten Büroflächenumsätze mit mehr als 61.000 m² getätigt wurden. Die größte Einzelposition beim Büroflächenumsatz in 2022 war mit rund 23.000 m² Nutzfläche zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich um ein Bürohaus im Bundesviertel, das durch Einrichtungen des Bundes angemietet wurde.

Büroflächenumsatz in Bonn (m²/Jahr)

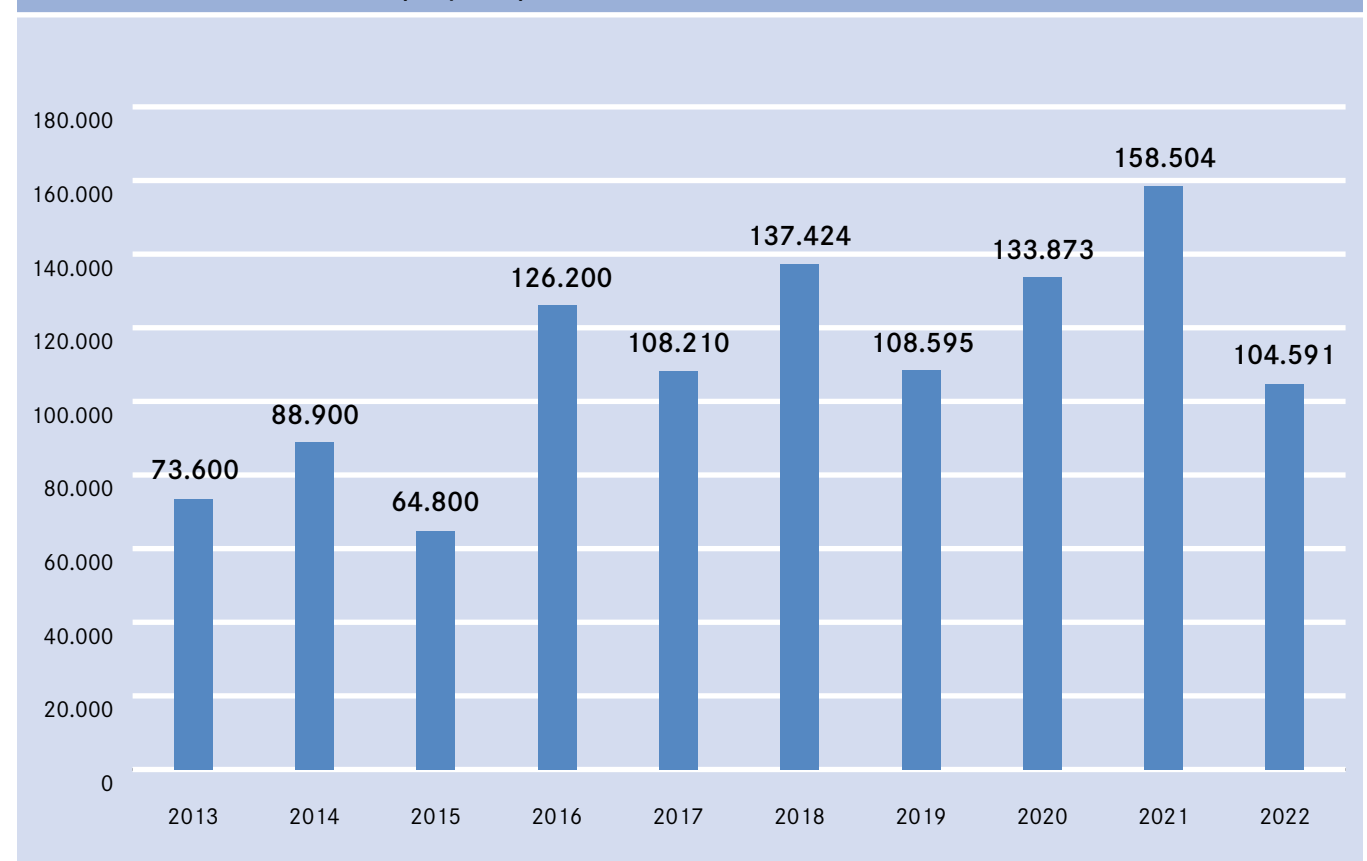


Abbildung 2

Büroflächenumsatz am Bonner Büromarkt 2013 – 2022 (m²/Jahr)
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

2.2. Branchen

Wird die Verteilung des Flächenumsatzes im Jahr 2022 nach Branchen betrachtet, entfielen große Anteile auf den Wirtschaftszweig „Öffentliche Verwaltung“. In diesem Wirtschaftszweig erfolgte auch, wie bereits beschrieben der größte Flächenumsatz für 2022 mit rund 23.000 m².

2.3. Größenstruktur

Mit 40 registrierten Büroflächenumsätzen war die Größenordnung bis 500 m² am meisten nachgefragt. Dies entspricht erneut dem Trend der Vorjahre.

Im Jahr 2022 wird mit 61,69 % der größte Anteil an Flächen am Gesamtflächenumsatz mit einem Vermietungsabschluss im Größensegment über 10.000 m²

vermarktet. Dies deckt sich mit den Wertebereichen aus den Jahren 2013 bis 2022. Wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, sind, wie bereits in den Vorjahren, in allen Größensegmenten Flächenumsätze erzielt worden.

2.4. Mietpreise

Im Rahmen der jährlich stattfindenden Datenerhebung in Kooperation mit der gif werden sowohl die realisierte Durchschnittsmiete als auch die realisierte Spitzenmiete für Bonn erhoben.

Im Jahr 2022 wurde als Durchschnittsmiete je Quadratmeter Bürofläche ein Wert in Höhe von 17,65 € erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der durchschnittliche Mietpreis damit um 0,92 €/m² gestiegen. Die für Bonn

Größe	Anzahl	in %	Fläche	in %
< 500 m ²	40	57,14	8.965	8,57
< 1.000 m ²	15	21,43	9.887	9,45
< 2.500 m ²	9	12,68	14.715	14,07
< 5.000 m ²	2	2,86	6.500	6,21
> 10.000 m ²	5	5,71	64.524	61,69
Summe	70	100	104.591	100

Abbildung 3
Größenstruktur des Büroflächenumsatzes 2022
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

realisierte Spitzenmiete ist ebenfalls um 0,15 €/m² auf 21,65 €/m² gestiegen. Bei einigen Büroimmobilien konnten in Spitzenlagen von Bonn mit besonderer Ausstattung auch höhere Mietpreise erzielt werden.

Die in der Tabelle aufgezeigten Mietpreisspannen geben die in den letzten Jahren beobachteten Mietpreise

in den unterschiedlichen Büroteilmärkten wieder und sollen für Vermieter*innen und Mietinteressent*innen als Anhaltspunkt zur Mietpreisfindung dienen. Mietvertragsverlängerungen wurden nicht erfasst, auch das Alter, die Qualität und der bauliche Zustand der Immobilien werden zur Analyse der Mietpreise nicht herangezogen.

Büroflächenteilmarkt	Mietpreis in Euro pro m ² zuzüglich MwSt. und Nebenkosten
Bundesviertel	9,60 bis 31,70 Euro
Innenstadtring Nord	6,00 bis 16,00 Euro
Duisdorf/Hardtberg	keine Angabe
Innenstadtring Süd	10,00 bis 16,77 Euro
Bad Godesberg	15,00 bis 16,50 Euro
Bonn Zentrum	6,00 bis 29,80 Euro
Beuel Süd/Bonner Bogen	12,50 bis 20,83 Euro
Beuel	8,17 bis 29,80 Euro
Nord	8,00 bis 10,00 Euro
West	keine Angabe
Bad Godesberg Zentrum	11,00 bis 12,00 Euro
Beuel Zentrum	13,50 Euro

Abbildung 4
Mietpreise tabellarisch
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

3. Büroflächenangebot

In Bonn betrug das freie Angebot und somit der Leerstand an Büroflächen nach einer Erhebung des Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung zum Jahresanfang 2022 84.235 m².

Hierin enthalten sind auch leerstehende Büroflächen in bereits 2021 fertiggestellten Immobilien, die noch nicht vermietet werden konnten.

3.1. Leerstand

Die Leerstandsquote an Büroflächen am Bonner Büromarkt ist im Jahr 2022 um 25.907 m² auf insgesamt 110.142 m² gestiegen. Dieser Leerstand ist jedoch weiterhin als gering zu bewerten. Die Leerstandsquote beträgt zum Jahresende 2,72 %.

Hierbei wird zwischen dem strukturellen und dem vermarktbareren Leerstand unterschieden. Dem strukturellen Leerstand werden Flächen zugerechnet, die in den vergangenen drei Jahren nicht vermarktet werden konnten oder wegen des schlechten Zustands nicht marktfähig sind. Ende 2022 betrug der strukturelle Leerstand etwa 18.145 m². Den vermarktbareren 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 2022 wurden sechs Bürobauten mit insgesamt 70.915 m² Bürofläche fertiggestellt. Zum Jahresende ergibt sich damit ein Gesamtbestand, abzüglich bereits zurückgebauter Objekte, eine verfügbare Bürofläche von insgesamt 4.051.575 m².

Die größte Fertigstellung im Jahr 2022 war mit 30.115 m² der Neue Bundeskanzlerplatz (Haus 2 und 3), gefolgt von dem 1. Bauabschnitt des Bürogebäudes Rhein-Palais in der Joseph-Schumpeter-Allee mit ca. 10.500 m² sowie der neuen VEBOWAG Zentrale an der Godesberger Allee 20 mit 2.500 m². Des Weiteren wurde in der Mainzer Str. ein Büroneubau mit 3.600 m² fertiggestellt.

Eine erwartete Fertigstellung im Jahr 2023 ist das Projekt The LOOP in der Fritz-Schäffer-Straße 11-13 mit rund 4.000 m².

Derzeit sind über 100.000 m² Büroflächen im Bau. Davon werden voraussichtlich circa 57.000 m² im Jahr 2023 fertiggestellt.

3.3. BonnProfits – Das Innovations- und Gründungszentrum

Durch die Bonner Wirtschaftsförderung werden in der Godesberger Allee 139 im Bundesviertel insgesamt 32 kleinteilige Büroräume im BonnProfits Innovations- und Gründungszentrum zur Vermietung angeboten. Zielgruppe sind Existenzgründer*innen aus den wissensbasierten Dienstleistungen, Start-ups sowie nationale und internationale Unternehmen, die sich erstmals in Bonn ansiedeln.

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 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 25 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 Teil-

markt 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 kleinerer 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 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 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 Nutzerstruktur ist im Teilmarkt Innenstadtring Süd ein überdurchschnittlicher Anteil der

5. Lage der Teilmärkte im Stadtgebiet

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 auf klassische Gewerbegebiete.

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 Enderich.

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 Interessensvertretun-

gen 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 findet vor allem entlang des an das Beueler Zentrum angrenzenden Platanenwegs, sowie in den Gewerbegebieten Beuel-Ost, Pützchen und Holzlar statt.

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. Der mit Abstand größte Standort ist die „Hardthöhe“, der Sitz des Bundesministeriums der Verteidigung. 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.

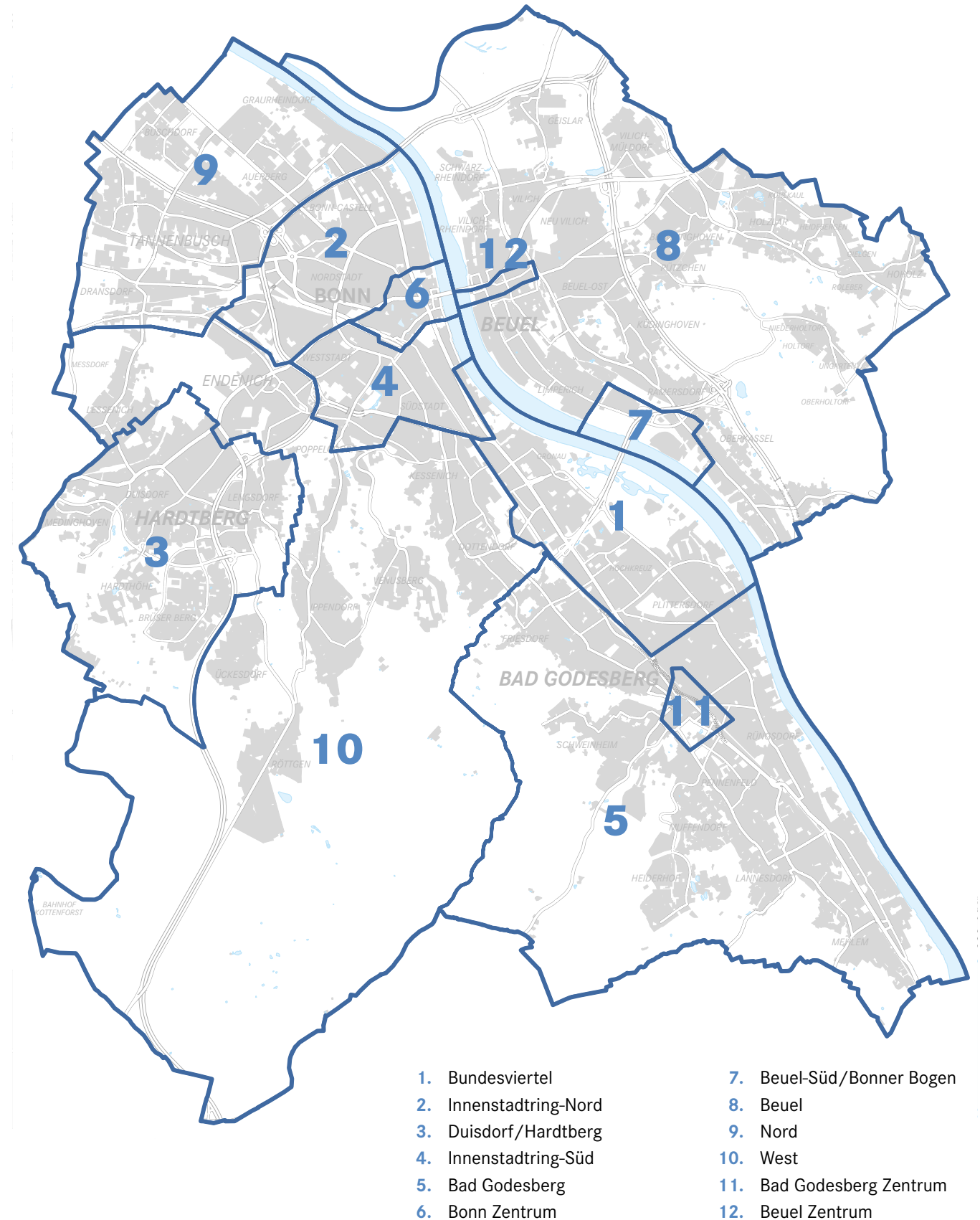


Abbildung 6

Lage der Büroflächenteilmärkte im Stadtgebiet
Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung