

Büromarkterhebung Bonn

Bestand, Perspektiven, Potenziale

Bonn, Dortmund: April 2014

Ansprechpartner:

IRI: Prof. Dr. Guido Spars, Dr. Roland Busch

Quaestio: Bernhard Faller, Nora Wilmsmeier



Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

INSTITUT FÜR
RAUMFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT

IRI

Friesenstraße 17 . D - 53175 Bonn

Fon: +49 (0)228 266 888-0

Fax: +49 (0)228 55547271

office@quaestio-fb.de . www.quaestio-fb.de

Chemnitzer Straße 50 . D – 44139 Dortmund

Fon: +49 (0)231 222 06 200

spars@iri-dortmund.de . www.iri-dortmund.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|----------------------------------------------|-----------|
| 1. | Vorwort | 1 |
| 2. | Einleitung | 2 |
| 3. | Wirtschaft und Büromarkt in Bonn | 4 |
| 3.1. | Beschäftigungsentwicklung | 4 |
| 3.2. | Das Vermietungsgeschehen am Bonner Büromarkt | 8 |
| 3.3. | Neubau von Büroobjekten | 9 |
| 3.4. | Mietpreisgefüge und Mietpreisentwicklung | 11 |
| 4. | Struktur des Büroflächenbestandes | 13 |
| 4.1. | Gesamtvolumen und Größenstruktur | 13 |
| 4.2. | Räumliche Verteilung der Büroflächen | 16 |
| 4.3. | Nutzungsstruktur | 19 |
| 4.4. | Nutzerstruktur | 21 |
| 4.5. | Baualtersstruktur | 25 |
| 4.6. | Sanierungszustand der Bestände | 29 |
| 4.7. | Leerstand und Leerstandsquote | 31 |
| 5. | Detailbetrachtung der Büroteilmärkte | 37 |
| 5.1. | Bundesviertel | 38 |
| 5.2. | Innenstadtring Nord | 39 |
| 5.3. | Duisdorf/Hardtberg | 40 |
| 5.4. | Innenstadtring Süd | 41 |
| 5.5. | Bad Godesberg | 42 |

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.6. | Bonn Zentrum | 43 |
| 5.7. | Beuel Süd/Bonner Bogen | 44 |
| 5.8. | Beuel | 45 |
| 5.9. | Nord | 46 |
| 5.10. | West | 47 |
| 5.11. | Bad Godesberg Zentrum | 48 |
| 5.12. | Beuel Zentrum | 49 |
| 5.13. | Vergleichsmatrix Büroteilmärkte | 50 |
| 6. | Dimensionen und Facetten der künftigen Büroflächennachfrage | 51 |
| 6.1. | Beschäftigung und Bürobeschäftigung: Projektionen bis 2030 | 51 |
| 6.2. | Büroflächennachfrage bis 2030 | 56 |
| 6.3. | Wachsende qualitative Anforderungen der Büronutzer | 61 |
| 6.4. | Bewertung und Prüfung der aktuellen Entwicklungsreserven für den Büroneubau | 64 |
| 7. | Schlussfolgerungen und Empfehlungen | 70 |
| 7.1. | Räumliche Weiterentwicklung des Büromarktes | 70 |
| 7.2. | Handlungsempfehlungen für von Leerstand bedrohte Teillagen/Segmente | 72 |
| 7.3. | Handlungsempfehlungen für einen transparenten Büroimmobilienmarkt | 76 |
| 8. | Fazit: Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Bonner Büromarktes | 80 |
| 9. | Anhang | 81 |
| 9.1. | Literaturverzeichnis | 81 |
| 9.2. | Methodische Erläuterungen zur Büroflächenvollerhebung | 81 |
| 9.3. | Methodische Erläuterungen zur Bürobeschäftigtenprojektion | 86 |

1. Vorwort

Für die Zukunft der Bundesstadt Bonn zeigen Entwicklungsprognosen die Fortsetzung der hohen Wachstumsdynamik von Einwohnern und Arbeitsplätzen auf, wobei in der Vergangenheit das Beschäftigungswachstum in hohem Maße von den Büroarbeitsplätzen getragen wurde. Es sind städtebaulich hochattraktive Quartiere entstanden; besonders sichtbar ist diese Entwicklung im Bundesviertel und am Bonner Bogen. Die weitere Entwicklung der städtischen Strukturen insgesamt soll auch in Zukunft einem hohen Qualitätsanspruch unterliegen, um der Stadt eine langfristig positive Entwicklungsperspektive zu sichern. Entsprechend müssen die knapper werdenden Flächenpotenziale aufmerksam beobachtet und die verschiedenen Ansprüche an Wohn- oder Büroflächen, an Handel oder Gewerbe in Bonn sehr sorgfältig miteinander abgewogen werden.

Zum Umgang mit der anhaltend hohen Nachfrage nach Büroflächen und zur strategischen Planung der Stadt Bonn stellen sich beispielsweise folgende Fragen: Reichen die vorhandenen Flächenpotenziale aus, um die Büroarbeitsplätze im Dienstleistungssektor zu sichern und auszubauen? Können Unternehmen in angemessener Weise Flächen angeboten werden, damit deren Pläne zur Erweiterung oder Neuansiedlung von Büroarbeitsplätzen am Standort Bonn auch realisiert werden? Welche Möglichkeiten der Umnutzung bestehen?

Im September 2012 wurde die Erstellung einer Büromarktstudie vom Hauptausschuss der Stadt Bonn beschlossen. Den entsprechenden Auftrag hat eine Bietergemeinschaft bestehend aus „Quaestio - Forschung & Beratung“, Bonn und „IRI - Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft“, Dortmund erhalten.

Mit der Fertigstellung dieser Studie im April 2014 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. Wir gehen davon aus, dass diese Erkenntnisse ebenfalls für die Immobilienwirtschaft auf lokaler wie überregionaler Ebene wertvoll sein werden.

Victoria Appelbe
Wirtschaftsförderin der Stadt Bonn

Michael Isselmann
Leiter des Planungsamts der Stadt Bonn

2. Einleitung

Die Büromärkte sind ein Stiefkind der amtlichen Statistik. Von daher kursieren in den meisten deutschen Städten mehr oder weniger exakte Schätzungen zum Büroflächenbestand, dessen Nutzung und zu den wichtigen Trends am jeweiligen Büromarkt. Dieser Mangel an Informationen ist zugleich ein Mangel an Markttransparenz, so dass sowohl stadtplanerische als auch immobilienwirtschaftliche Entscheidungen von einem zumindest als unsicher einzustufenden Fundament aus getroffen werden müssen. Angesichts eines grob geschätzten Bonner Büroimmobilienvermögens von über 7 Milliarden Euro¹ und eines jährlichen Geldumsatzes von 149 Millionen Euro (2011) für Büro, Verwaltungs- und Geschäftshäuser ist dies ein schwer nachvollziehbarer Umstand.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bonn eine entsprechende Grundlagenerhebung zum Bonner Büromarkt in Kooperation mit Immobilieninvestoren, -maklern und -finanzierern beauftragt. Die daraus entstandene Studie umfasst insbesondere

- eine Vollerhebung zum Büroflächenbestand und dessen Nutzung,
- Berechnungen und Projektionen zur aktuellen und künftigen Büroflächennachfrage,
- Ableitungen zur daraus entstehenden Neubaunachfrage und zum damit verbundenen Grundstücksbedarf, wobei der Ersatzbedarf für nicht mehr entwicklungs- und vermarktungsfähige Büroflächen gesondert abgeschätzt wird,
- eine Charakterisierung wesentlicher Teillagen des Bonner Büromarktes, verbunden mit einer Diskussion ihrer Entwicklungsfähigkeit.

Besonders wichtig war es den Initiatoren, auf der Basis vor Ort durchgeführter empirischer Erhebungen eine verlässliche Basis zur Entscheidungsfindung zu erhalten. Die vorliegende Studie stellt die wichtigsten Ergebnisse dar. Darüber hinaus ist eine umfassende Datenbank mit allen Bestandsobjekten entstanden, deren Wert sich erst durch eine kontinuierliche Pflege der Daten und eine Bereitstellung der darauf basierenden Analysen erschließt. In diesem Sinne stehen die beauftragte Studie und die zugrunde liegende Zusammenarbeit am Anfang einer Initiative für mehr Transparenz und zusätzlicher Investitionssicherheit am Bonner Büroimmobilienmarkt.

¹ Ausgehend von dem in dieser Studie ermittelten 3,7 Mio. m² Bürofläche und einem angenommenen Verkehrswert von 2.000 €/m² ergeben sich knapp 7,4 Milliarden Euro.

Bonn ist eine Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstadt. Insofern ist ein attraktiver und gut funktionierender Büromarkt eine Schlüsselstelle der lokalen Wirtschaftspolitik. Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum sind in Bonn nicht ohne ein attraktives Büroflächenangebot denkbar. Selbstverständlich müssen zuziehende Betriebe mit einer Auswahl attraktiver Büroflächen bedient werden können. Darüber hinaus müssen vorhandene Betriebe jedoch expandieren und auch veränderte Standortanforderungen mittels Umzug beantworten können. Der sich vollziehende Übergang zu wissensintensiven Tätigkeiten mit höherer Wertschöpfung („Wissensökonomie“) ist dabei immer auch ein Übergang zu höheren Anforderungen an die Objektqualität und die Eigenschaften des Mikrostandortes. Um als Bürostandort wettbewerbsfähig zu bleiben, müssen laufende „Upgradings“ der Standorterwartungen stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitisch sinnvoll begleitet werden. Auch dazu soll diese Studie einen Beitrag leisten.

Selbstverständlich ist es mit Blick auf die Standortanforderungen der Unternehmen und ihrer Beschäftigten mehr als eine wirtschaftspolitische Begleitaufgabe, zugleich die Lebensqualität in der Stadt Bonn weiter im Blick zu behalten. Dies umfasst neben den Freizeit- und Dienstleistungsangeboten auch eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur und einen attraktiven Wohnungsmarkt.

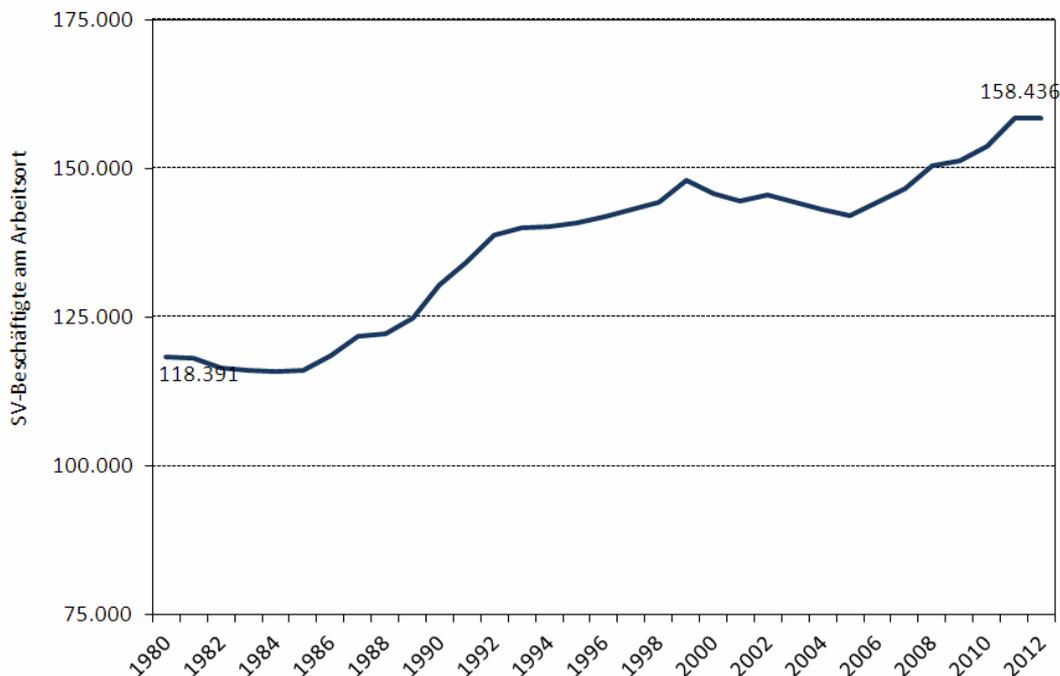
3. Wirtschaft und Büromarkt in Bonn

3.1. Beschäftigungsentwicklung

Nach dem Mauerfall (1989) und dem daraufhin beschlossenen Regierungsumzug (1994) war in der damaligen „Beamten- und Verwaltungsstadt“ Bonn eine spezifische Form des Strukturwandels zu bewältigen. Dies ist letztlich bis heute ohne gravierende Einschnitte in der weitgehend positiv verlaufenden Beschäftigungsentwicklung gelungen. Dabei haben sich mehrere günstige Umstände überlagert:

- Kompensatorische Maßnahmen und das Berlin-Bonn-Gesetz haben dazu geführt, dass die Zahl der Bundesbeschäftigten nicht gravierend eingebrochen ist. Noch heute verfügt Bonn über fast 7.000 Ministerialarbeitsplätze (Berlin ca. 9.500). Zwar sind Bundestag und Bundesrat mit ihren jeweiligen Verwaltungen nahezu vollständig nach Berlin gezogen, doch wurden gleichzeitig Arbeitsplätze in Bundesoberbehörden nach Bonn verlagert. Hierzu zählen z. B. der Bundesrechnungshof, das Bundesamt für Finanzdienstleistungsaufsicht (bzw. dessen Vorgängerorganisationen) und das Bundeskartellamt.
- Die Liberalisierung der Post-, Telekommunikations- und Finanzmärkte hat in Verbindung mit der Privatisierung der ehemaligen Staatsbetriebe und einem Technologieschub („Internetboom“) zur Ausbildung großbetrieblicher Strukturen (Deutsche Telekom, Deutsche Post DHL) geführt, denen man bislang und unter Berücksichtigung von outgesourceten sowie vor- und nachgelagerten Arbeitsplätzen eine positive Beschäftigungswirkung für Stadt und Region zurechnen kann.
- Schließlich hat der Ausbau der Wissenschafts- und Hochschullandschaft in der Region nicht nur unmittelbar Arbeitsplätze geschaffen, sondern auch die Voraussetzungen für kleinteilige Gründungen geschaffen („spin offs“) und in einer alternden Gesellschaft mit zunehmender Abhängigkeit von qualifiziertem Nachwuchs die regionale Wettbewerbsfähigkeit gestärkt.

Abbildung 1: Entwicklung der Zahl der SV-Beschäftigten in Bonn 1980-2012

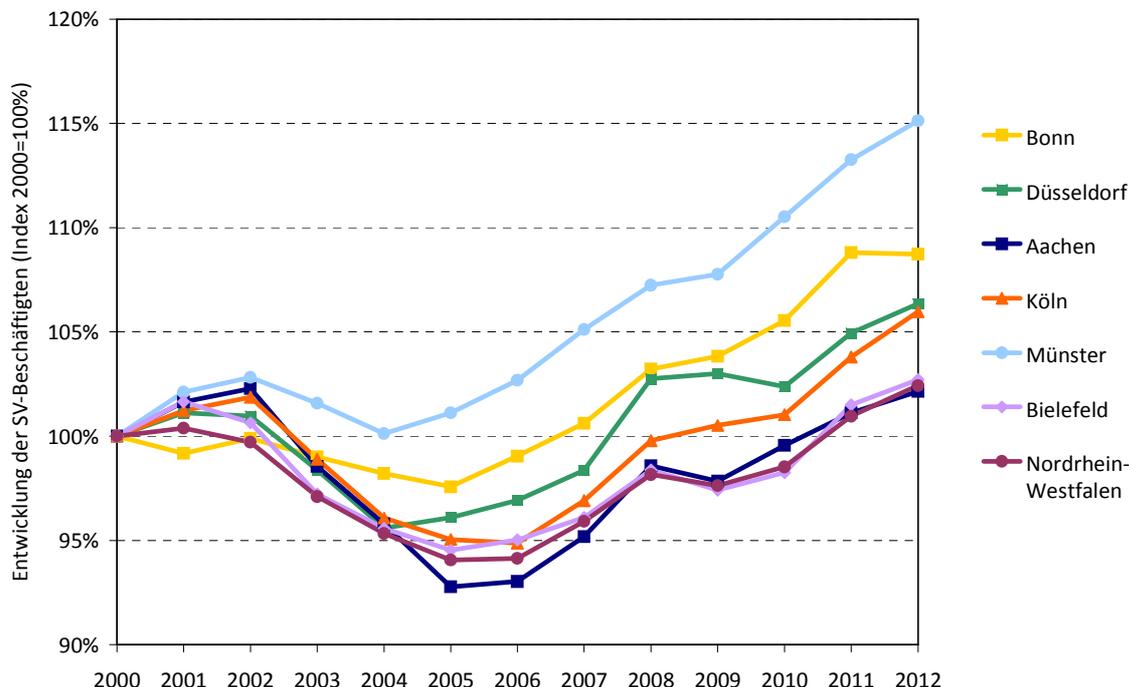


Datengrundlage: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

In der Konsequenz der beschriebenen positiven Trends ist es in der Stadt Bonn seit 1980, über die Jahre des Regierungsumzugs und über konjunkturelle Schwankungen hinweg, zu einem kontinuierlichen Beschäftigungszuwachs gekommen (vgl. Abbildung 1). Auch im letzten Jahrzehnt betrug das Beschäftigungsplus (2000 bis 2011) trotz lang anhaltendem gesamtwirtschaftlichen Abschwung und Finanzmarktkrisen knapp 13.000, so dass heute ca. 159.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse (SV-Beschäftigte) gezählt werden. Ein absolut und relativ noch deutlich stärkerer Zuwachs hat sich bei den sonstigen Erwerbstätigen vollzogen (+22.000 zwischen 2000 und 2011). Dahinter verbergen sich eine leicht abnehmende Zahl von Beamten und ein Zuwachs an geringfügig Beschäftigten und Selbstständigen.

Auch im regionalen Vergleich stellt sich diese Beschäftigtenentwicklung positiv dar. Das Beschäftigungswachstum in Bonn war einerseits deutlich ausgeprägter als in Nordrhein-Westfalen insgesamt, andererseits weist unter den aufgeführten Großstädten Nordrhein-Westfalens nur Münster ein größeres Beschäftigtenwachstum auf (vgl. Abbildung 2). Betrachtet man hingegen die Zahl aller Erwerbstätigen ist die Entwicklung durch den Rückgang der Beamtenzahl etwas gebremst und liegt leicht unterhalb der Entwicklung von Düsseldorf und Köln.

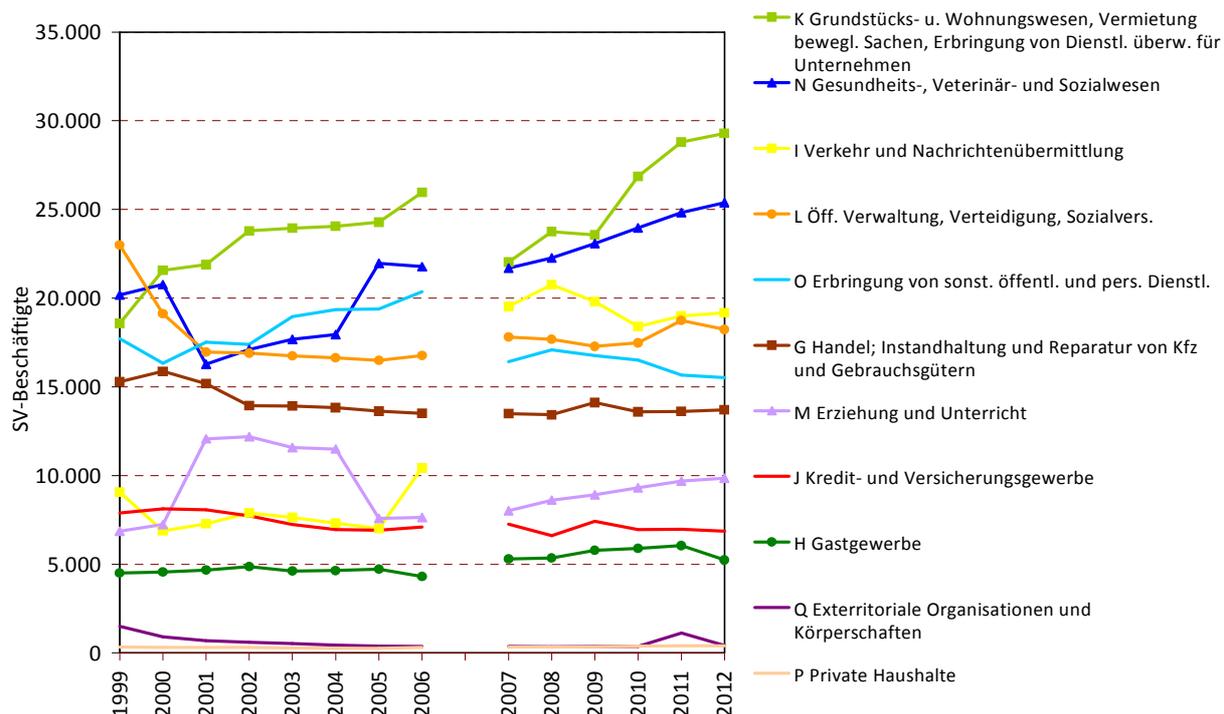
Abbildung 2: Entwicklung der SV-Beschäftigten in Bonn sowie Vergleichsstädten in Nordrhein-Westfalen



Datengrundlage: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Bonn war nie ein ausgeprägter Industriestandort. Dennoch hat der sog. sekundäre Sektor langfristig kräftig an Beschäftigung verloren. Fast 30 Tsd. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte entfielen auf diesen Wirtschaftsbereich zu Beginn der 1980er Jahre. Ein kontinuierlicher Verlust hat bis 2006/2007 eine Halbierung bewirkt (ca. 14.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte). Danach blieb die Beschäftigung stabil. Von daher kann der sekundäre Sektor zunächst als auf niedrigem quantitativem Niveau konsolidiert gelten.

Abbildung 3: SV-Beschäftigtenentwicklung im tertiären Sektor in Bonn 1999-2012 nach WZ 2003



Anmerkung: Durch die Umstellung der Klassifikation der Wirtschaftszweige ist eine durchgängige Zeitreihe in den Wirtschaftszweigen nicht möglich. Durch Zusammenfassung einzelner Wirtschaftszweige wurden die Daten ab 2007 soweit möglich an die Klassifikation von 2003 angepasst. Da einzelne Branchen mit der Klassifikationsänderung anderen Wirtschaftszweigen zugeordnet wurden (z. B. im Bereich Verkehr und Nachrichtenübermittlung) ergibt sich dennoch ein Bruch in der Zeitreihe zwischen 2006 und 2007.

Datengrundlage: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

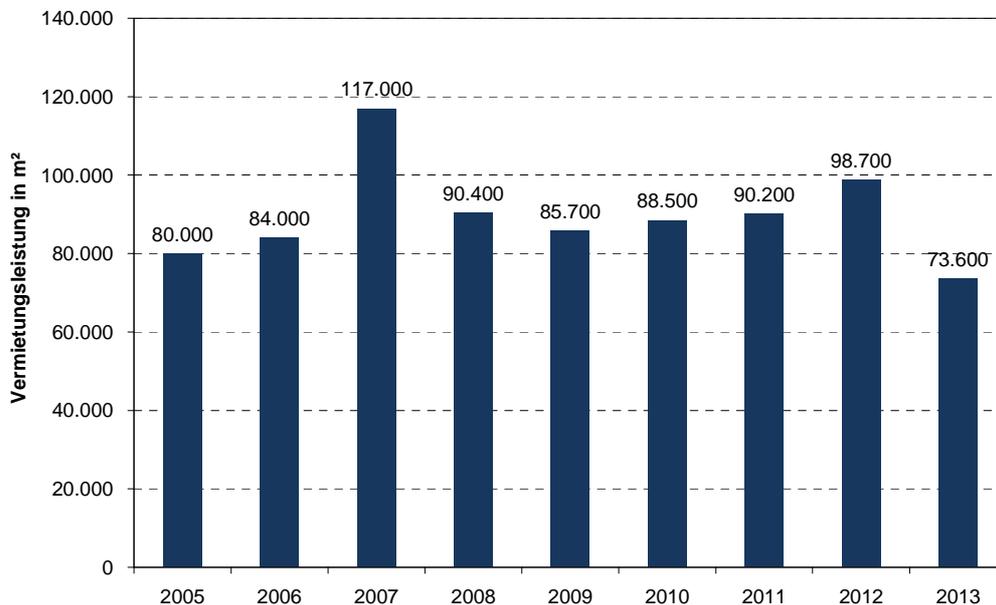
Langfristig expandierte die Beschäftigung insbesondere bei den unternehmensbezogenen Dienstleistungen sowie im Kredit- und Versicherungsgewerbe. In hohem Maße verbindet sich dies in Bonn mit rechts-, wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Berufen und Beratungsleistungen. Die anderen Dienstleistungsbereiche zeigen sich weniger expansiv oder gar schrumpfend (z. B. öffentliche Dienstleistungen, personenbezogene Dienstleistungen, Gastgewerbe).

Der Dienstleistungssektor ist mit einem Anteil von knapp über 90 % an der Bonner Gesamtbeschäftigung (SV-Beschäftigte) der bestimmende Sektor (NRW: 70 %). Innerhalb des Dienstleistungssektors wachsen insbesondere die mit einer Büronutzung verbundenen Wirtschaftszweige. Auch kann man annehmen, dass sich im konsolidierten produzierenden Gewerbe ein vergleichsweise hoher Anteil an Verwaltungs- und Steuerungsfunktionen findet, der sich mit Büroarbeitsplätzen verbindet. Bei rund einem Drittel der SV-Beschäftigten im Wirtschaftszweig des verarbeitenden Gewerbes handelt es sich um Bürobeschäftigte.

3.2. Das Vermietungsgeschehen am Bonner Büromarkt

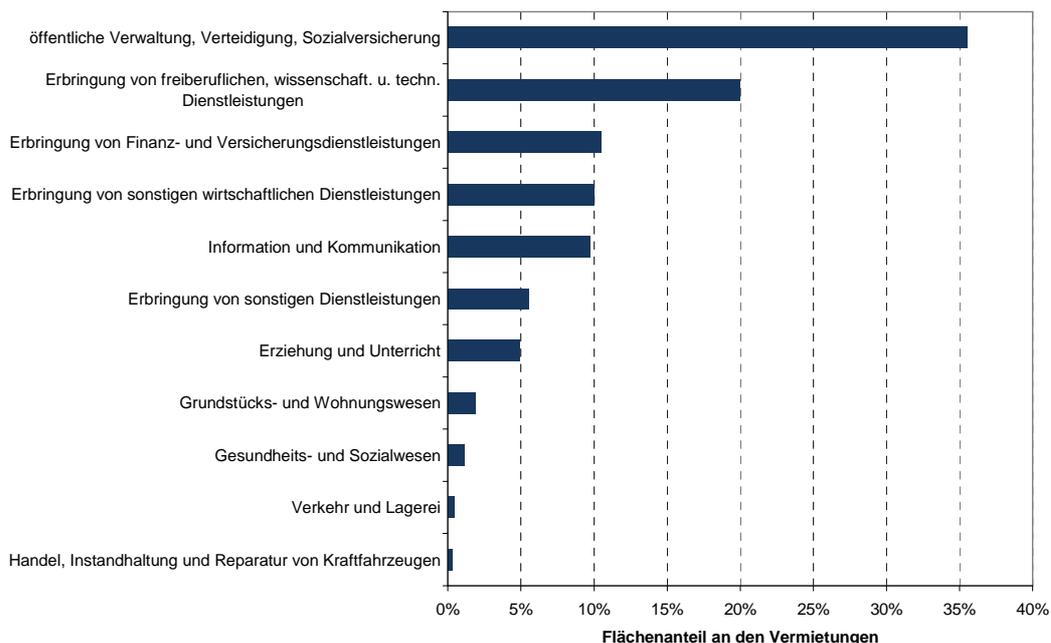
Die beschriebene Wirtschaftsentwicklung korreliert mit einem recht dynamischen Büromarkt. Die Vermietungsleistung auf dem Bonner Büromarkt ist in den letzten Jahren relativ stabil und zeigt keine besonderen konjunkturellen Einflüsse. Bei einem leichten Aufwärtstrend seit 2005 ergibt sich eine durchschnittliche Jahresvermietungsleistung von knapp 91.000 m². Nur im Jahr 2007 konnte ein deutlich höherer Wert erreicht werden, der sich jedoch durch zwei Großobjekte erklärt, die knapp 40 % der gesamten Vermietungsleistung in diesem Jahr ausmachen. Der geringere Wert für 2013 dürfte durch die in 2014 erwarteten Fertigstellungen und deren Bezug wieder kompensiert werden.

Abbildung 4: Vermietungsleistung auf dem Bonner Büromarkt 2005-2013



Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

Abbildung 5: Prozentualer Anteil einzelner Branchen an den Vermietungen 2012



Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

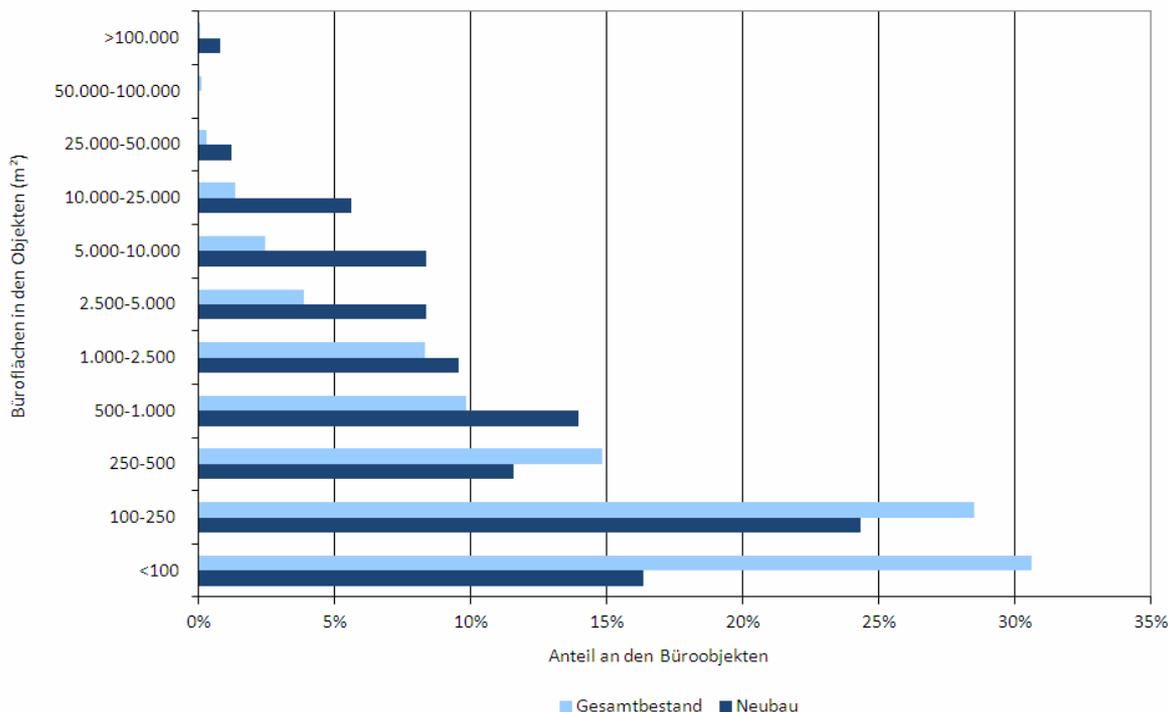
Naheliegender ist, dass der Flächenumsatz von den bestimmenden und den besonders expansiven Branchen dominiert wird. So entfielen über 40 % der vermieteten Flächen in 2011 auf die Post bzw. Logistikbranche sowie Telekommunikations-/IT-Unternehmen. In 2012 sind in diesem Kontext die freiberuflichen und wissenschaftlichen Dienstleistungen zu nennen.

3.3. Neubau von Büroobjekten

Eine große Dynamik zeigt sich auch im Büroneubau. Seit 2000 wurden rund 830.000 m² Büroflächen neu errichtet². Dies entspricht knapp 60.000 m² pro Jahr. Im Vergleich zum gesamten Bürobestand sind dabei überdurchschnittlich viele kleine und mittelgroße Büroflächen unter 1.000 m² entstanden. Bei 41 % der Neubauten handelt es sich um reine Büroobjekte.

² Da in der amtlichen Statistik nicht alle Büroneubauten erfasst werden (Erfassung nach der überwiegenden Nutzungsart) wurde der Neubau auf Grundlage der Vollerhebung und der Erfassung der Baulalter abgeleitet.

Abbildung 6: Größenstruktur des Büroneubaus seit 2000 im Vergleich zum Gesamtbestand



Quelle: Büroflächenerhebung 2013

Abbildung 7: Neubauleistung im Verhältnis zum Büroflächenbestand einzelner Beispielstädte

| | Bonn | Köln | Düsseldorf | Hannover | Dortmund |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| Neubau pro Jahr (Durchschnitt, ca.) | 60.000 m² | 104.000 m² | 120.000 m² | 33.000 m² | 29.000 m² |
| Bestand | 3,78 Mio. m² | 7,6 Mio. m² | 7,58 Mio. m² | 4,9 Mio. m² | 2,9 Mio. m² |
| Jährliche Neubauleistung im Verhältnis zum Gesamtbestand | 1,6 % | 1,4 % | 1,6 % | 0,7 % | 1,0 % |

Quelle: Bonn, eigene Bestandserhebung; Köln, Greif & Contzen 2013; Düsseldorf, Colliers International 2013; Hannover, Wirtschaftsförderung Region Hannover; Dortmund, Cubion Immobilien 2013

Bonn zeichnet sich damit durch eine vergleichsweise hohe Neubautätigkeit von Büroflächen aus. Etwa 1,6 % des Bestands kommt jährlich an Neubau hinzu. Dies ist deutlich mehr als in

anderen Städten, die als B-Standorte klassifiziert werden³, aber auch mehr als etwa in Köln. Der Neubau entfällt dabei zu mehr als 60 % auf die Bonner Toplagen des Bundesviertels und des Bonner Bogens⁴.

3.4. Mietpreisgefüge und Mietpreisentwicklung

Die Mietpreise am Bonner Büromarkt variieren zwischen 5 €/m² und knapp 17 €/m². Die höchsten Preise werden im Bundesviertel und in den Neubauten des Bonner Bogens erzielt. Für die Innenstadt und die innenstadtnahen Büroteilmärkte der Südstadt, des Bonner Nordens und des rechtsrheinischen Beuels (zentrale Bereiche) gilt ein Mietpreiskorridor von 7 €/m² bis ca. 12 €/m². Der Büroteilmarkt Duisdorf/Hardtberg erreicht in der Spitze nicht ganz die Werte der zentraler gelegenen Bereiche. Sowohl für Duisdorf/Hardtberg als auch für Bad Godesberg gilt, dass Vermietungen ab 5 €/m² beobachtet werden können. Dies verbindet sich in der Regel mit einem teilweise problematischen städtebaulichen Umfeld und/oder eingeschränkten Objektqualitäten. In diesen Objekten kommt es teilweise auch zu längeren Leerstandsperioden und kleinräumigen Leerstandskonzentrationen.

Abbildung 8: Mietpreise in den Teillagen 2013

| Büroflächenteilmarkt | Mietpreis in Euro pro m ² (zzgl. Nebenkosten) |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Bonner Norden und Westen | 7,70 bis 11,00 |
| Duisdorf und Hardtberg | 5,50 bis 9,00 |
| Zentrum und Südstadt | 7,00 bis 12,50 |
| Bundesviertel | 8,00 bis >16,50 |
| Bad Godesberg | 5,50 bis 12,50 |
| Beuel | 8,30 bis 10,50 |
| Bonner Bogen | 15,00 bis >16,50 |

Quelle: Immobilienservice der Bonner Wirtschaftsförderung

Anmerkung: Die aufgeführten Teillagen entsprechen der in den bisherigen Berichten des Immobilienservices der Wirtschaftsförderung genutzten Einteilung. Diese entspricht in der Abgrenzung der einzelnen Teillagen nicht der im Rahmen dieser Studie erarbeiteten neuen Einteilung (vgl. Kapitel 5).

Im Vergleich der sogenannten B- oder Potenzialstandorte wartet Bonn zwischen 2008 und 2013 mit den höchsten Mietpreissteigerungen auf (Angebotsmieten). Der Durchschnitt der

³ Einteilung nach Corpus Sireo Real Estate (2013): Germany 21: Regionaler Büromarkindex Nr. 5, S. 15. Als B- bzw. Potenzialstandort klassifiziert: Aachen, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg, Wiesbaden

⁴ Zur Einteilung der Teillagen siehe Kapitel 5.

insetierten Angebotsmieten überstieg in 2008 knapp 9 €/m² und ist bis 2013 auf 10,60 €/m² gestiegen. Einerseits ist dieser Mietpreisanstieg ein Ergebnis einer relativ dynamischen Neubauentwicklung und des damit einhergehenden qualitativen Upgradings des vermieteten Büroflächenbestandes (u. a. leicht steigender Anteil der Top-Lagen). Gleichzeitig weist der Bonner Büromarkt jedoch vergleichsweise geringe Leerstände auf (siehe Kap. 4). Insofern dürfte ein Teil des erfassten Mietpreisanstiegs knappheitsinduziert sein. Dies deutet auf Engpässe hin, die es den Unternehmen erschweren, ihre Umzugspläne und die damit verbundenen veränderten Anforderungen an Büroflächen umzusetzen.

4. Struktur des Büroflächenbestandes

Im folgenden Kapitel werden die zentralen Ergebnisse der Büroflächenerhebung in Bonn vorgestellt. Neben den Kernaussagen zum Gesamtbestand finden sich auf den folgenden Seiten auch zahlreiche Sonderauswertungen auf Basis der erhobenen Daten. Diese ermöglichen zusätzliche wichtige Aussagen zu den Besonderheiten des Bonner Büromarktes.

4.1. Gesamtvolumen und Größenstruktur

Auf Basis der flächendeckenden Erhebung des Büroflächenbestandes im Bonner Stadtgebiet ergibt sich zum Erhebungszeitpunkt im Sommer 2013 ein Gesamtvolumen an Büroflächen in Höhe von 4,68 Mio. m² BGF. Dies entspricht einem Bestand an Büromietfläche gemäß gif⁵ (MF-G) in Höhe von 3,74 Mio. m². Die ermittelten Bestandswerte liegen damit leicht über den bisher von den Akteuren vor Ort verwendeten Schätzwerten (3,70 Mio. m² MF-G). Die vorliegenden Informationen zu den aktuell im Bau oder Umbau befindlichen Büroobjekten (siehe Kasten) deuten darauf hin, dass der Bestand an Büroflächen in Bonn im Jahr 2014 die Marke von 3,8 Mio. m² Bürofläche MF-G überschreiten wird.

Zusätzlich erhobene Objekte die nicht mehr oder noch nicht dem Büromarkt zur Verfügung stehen

Bei der Vollerhebung wurden im Bonner Stadtgebiet ca. 50.000 m² an Büroflächen (MF-G) in 21 Objekten registriert, die dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen, da Planungen zum Abriss oder zur Umnutzung (z. B. Umbau zum Wohngebäude) der Gebäude existieren. Hierzu zählen zahlreiche ehemalige Botschaftsgebäude (ehem. Botschaften von Südafrika, Ungarn, Jugoslawien, Bulgarien, Indonesien, Nepal) aber auch das alte Streitkräfteamt und die Verwaltung des Technischen Hilfswerks an der Deutscherrenstraße (in beiden Fällen ist ein Abriss geplant) sowie Gebäudebestände der Ermekeil-Kaserne und auf dem Areal des alten Schlachthofes.

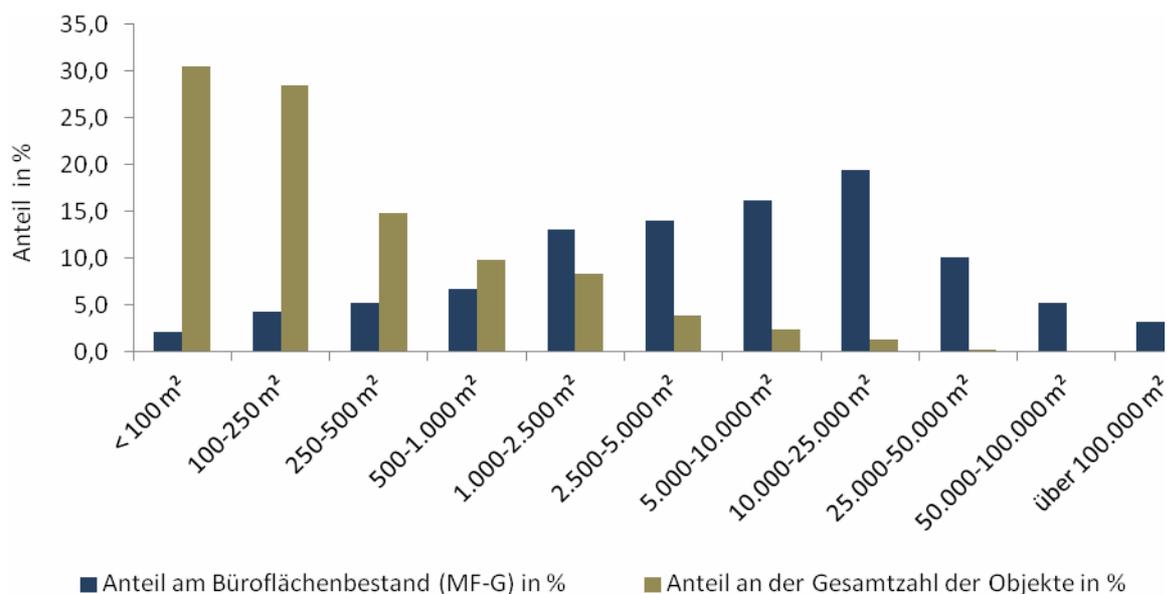
Daneben wurden bei der Erhebung ca. 51.000 m² Bürofläche MF-G in 11 Objekten aufgenommen, die aufgrund von Umbaumaßnahmen bzw. -planungen nicht binnen 3 Monaten dem Markt zur Verfügung stehen. Darunter sind kleinere und mittelgroße Objekte, die sich bereits in der Umbauphase befinden und 2014 wieder als Büroflächen genutzt werden sollen aber auch einige Großobjekte, die höchstwahrscheinlich erst in einigen Jahren wieder als Büroflächen genutzt werden können. Hierzu zählen das Hochhaus Platanenweg 29 oder der östlich gelegene Teilbereich des ehem. Landesbehördenhauses.

Aufgenommen wurden zudem vier im Bau befindliche Objekte mit knapp 40.000 m² Bürofläche (MF-G), die ebenfalls erst in mehr als 3 Monaten dem Büromarkt zur Verfügung stehen werden. Hierbei handelt es sich um die Projekte BonnJour, B9 Offices (Bauabschnitt „Mäanderbau“), Rheinwerk 3 (dritter Bauabschnitt) sowie Tower Parc Offices V ("The Square").

⁵ Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung

Der Gesamtbestand an Büroflächen verteilt sich auf 3.731 erhobene Objekte, wobei eine starke Streuung der Werte zur Objektgröße zu beobachten ist. Die Spanne reicht vom 15 m² großen Ein-Raum-Büro bis zum mehr als 120.000 m² (MF-G) umfassenden Bürokomplex eines Bonner Großkonzerns. Die durchschnittliche Objektgröße beträgt 1.003 m² (MF-G).

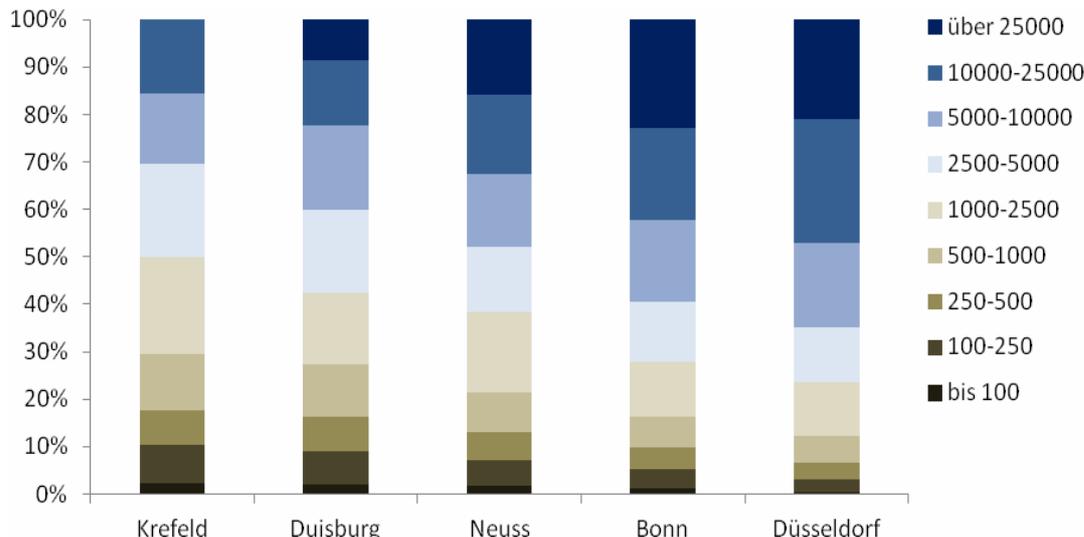
Abbildung 9: Verteilung der Büroobjekte und des Büroflächenbestandes auf verschiedene Größenklassen



Betrachtet man die Verteilung des Büroflächenbestandes auf verschiedene Objektgrößenklassen (siehe Abbildung 9), so ist die hohe Bedeutung des Segments der mittelgroßen und großen Objekte mit Büroflächen zwischen 1.000 m² und 25.000 m² (MF-G) deutlich erkennbar. Im Vergleich zu anderen Standorten ist vor allem der überdurchschnittlich hohe Anteil an Flächen in Großobjekten mit mehr als 5.000 m² (MF-G) auffällig. 54 % des Bonner Büroflächenbestandes sind in derartigen Großobjekten zu finden. Bonn verfügt damit über eine ähnliche Größenstruktur wie der A-Standort Düsseldorf⁶.

⁶ Definition A-Standorte gemäß DIWG 2012, entspricht der Abgrenzung der TOP-7-Standorte von IVG 2013 sowie Corpus Sireo 2013

Abbildung 10: Vergleich der Größenstruktur des Büroflächenbestandes (m² BGF) in anderen Städten



Quelle: Vollerhebungen in den jeweiligen Städten, Städteauswahl gemäß Datenverfügbarkeit

Das Segment der Objekte mit weniger als 1.000 m² Bürofläche (MF-G) ist in Bonn in einem geringeren Umfang vertreten als in Städten vergleichbarer Größe. Trotzdem findet sich immerhin 18,6 % des Bonner Gesamtbestandes in Objekten mit derartig kleinen Büroflächenbeständen. Dieser kleinteilige Streubestand wird in Büromarktuntersuchungen häufig nur über pauschale Schätzungen erfasst. Die Vollerhebung zeigt, dass eine detaillierte Untersuchung des kleinteiligen Streubestandes aber durchaus sinnvoll ist: 3.121 der 3.731 erfassten Büroobjekte gehören zur Kategorie der Objekte mit weniger als 1.000 m² Bürofläche (MF-G) – dies entspricht einem Anteil von 84 %.

Setzt man das ermittelte Gesamtvolumen in Bezug zur Bevölkerungszahl, so ergibt sich für Bonn eine Büroflächendichte von 12,07 m² (MF-G) pro Einwohner. Mit diesem Wert verfügt Bonn über eine Büroflächendichte, die deutlich über der von anderen ausgewählten B- und C-Städten liegt. Auch die Büroflächendichte orientiert sich somit eher an A-Standorten wie Düsseldorf.

Abbildung 11: Bonn im Städtevergleich, absteigend geordnet nach Bürofläche pro Einwohner

| | Düsseldorf | Bonn | Köln | Münster | Dortmund |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Büroflächenbestand (MF-G) in Mio. m ² | 8,70 | 3,74 | 7,56 | 2,10 | 2,94 |
| Einwohner (Stand: 06/13, IT.NRW) | 595.427 | 310.088 | 1.027.679 | 296.807 | 572.572 |
| Bürofläche pro Einwohner in m ² | 14,61 m ² | 12,07 m² | 7,36 m ² | 7,08 m ² | 5,13 m ² |

Quelle: eigene Untersuchung (BN), IVG Marktreport 2013 (D, K, MS, DO))

Dies unterstreicht erneut die starke Bedeutung, die der Büroimmobilienmarkt in Bonn hat. In Bonn ist der Arbeitsmarkt – vor allem aufgrund der Bedeutung der Stadt als Standort von Bundesbehörden aber auch durch die hier ansässigen Konzernzentralen der Großunternehmen Deutsche Telekom und Deutsche Post DHL – stärker durch Verwaltungs- und büroflächenaffine Dienstleistungstätigkeiten bestimmt als in den meisten anderen Städten dieser Größenordnung.

4.2. Räumliche Verteilung der Büroflächen

Durch Verknüpfung der Einzelobjektdateien mit dem Geoinformationssystem sind detaillierte räumliche Auswertungen der gesammelten Daten zum Bonner Büroimmobilienmarkt möglich. Im Folgenden wird die Verteilung der Bestände im Bonner Stadtgebiet erläutert. Detaillierte Angaben zu den Beständen in den Teillagen folgen in Kapitel 5.

Abbildung 12: Räumliche Verteilung des Büroflächenbestandes im Bonner Stadtgebiet

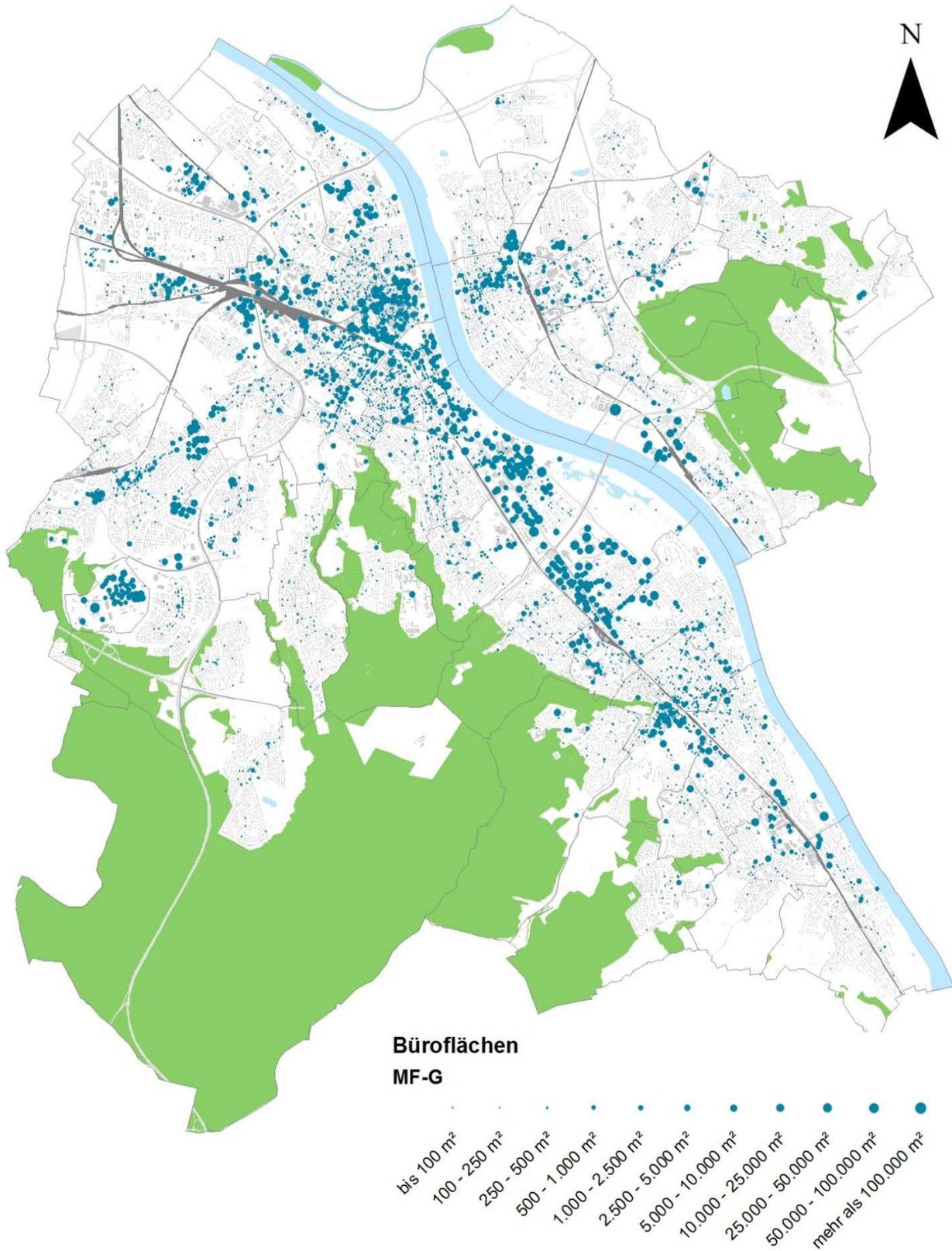


Abbildung 12 zeigt die räumliche Verteilung der Bonner Büroflächenbestände. Es zeigt sich, dass in Bonn, im Gegensatz zu vielen anderen Städten mit vergleichbarer Größe, kein eindeutiges Zentrum existiert, in dem sich der Büroflächenbestand solitär ballt. Vielmehr ist eine Konzentration von Büroimmobilien entlang einer Achse erkennbar, die von der Bonner Nordstadt über das Bonner Zentrum und das Bundesviertel bis nach Bad Godesberg reicht. Darüber hinaus existieren über das Bonner Stadtgebiet verteilt zahlreiche weitere Ballungen, die für den Bonner Büromarkt von Bedeutung sind. Insgesamt lassen sich 12 verschiedene Büroteilmärkte in Bonn differenzieren, auf deren strukturelle Unterschiede in den folgenden Abschnitten noch näher eingegangen wird.

Der mit Abstand größte Büroflächenbestand ist im Büroteilmarkt Bundesviertel zu finden. Knapp 1,2 Mio. m² an Bürofläche (MF-G) und damit mehr als 30 % des Bonner Büroflächenbestandes sind hier verortet.

Große Büroflächenbestände sind zudem im Teilmarkt Bonn Zentrum und den angrenzenden Teilmärkten Innenstadtring Süd und Innenstadtring Nord zu finden. In diesen drei Teilmärkten, die als erweiterter Bonner Zentrumsbereich betrachtet werden können, wurde ein Büroflächenbestand in Höhe von immerhin knapp über 1 Mio. m² (MF-G) erhoben.

In den nordwestlichen Büroteilmärkten Nord, West und Duisdorf/Hardtberg verteilen sich ca. 630.000 m² Bürofläche (MF-G) auf eine Vielzahl von sehr unterschiedlichen Einzelstandorten, wobei Duisdorf/Hardtberg mit knapp 400.000 m² den mit Abstand wichtigsten Teilmarkt im nordwestlichen Stadtgebiet darstellt.

Knapp 0,5 Mio. m² Bürofläche (MF-G) sind in den östlich des Rheins gelegenen Büroteilmärkten Beuel Zentrum, Beuel und Beuel Süd/Bonner Bogen verortet, die sich vor allem auf die zwei räumlichen Schwerpunkte im Bereich des Beueler Zentrums und dessen Umfeld sowie im Bereich des Bonner Bogens und dessen Umfeld im Süden des Stadtbezirks Beuel konzentrieren.

Weitere 380.000 m² an Büroflächen (MF-G) sind in den südlich gelegenen Büroteilmärkten Bad Godesberg Zentrum sowie Bad Godesberg verortet. Die Flächenbestände konzentrieren sich hier vor allem auf die Bad Godesberger Innenstadt, das angrenzende Villenviertel sowie auf die weiter südlich gelegenen Lannesdorfer Gewerbestandorte.

Abbildung 13: Büroflächenbestand sowie durchschnittliche Größe der Büroobjekte in unterschiedlichen Bonner Büromarktlagen

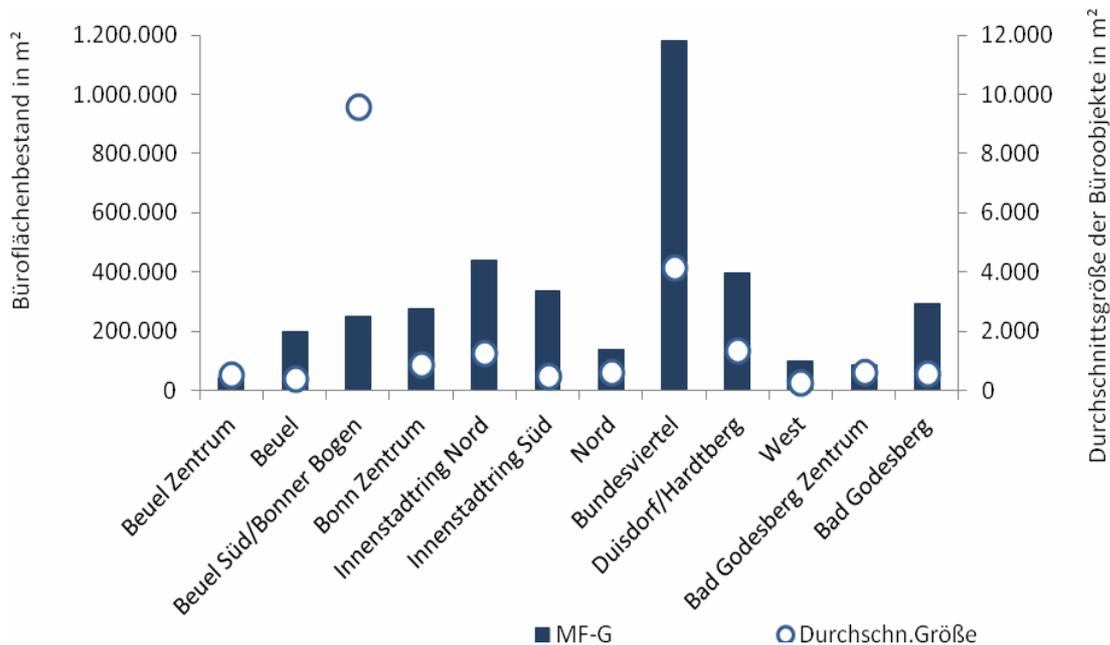
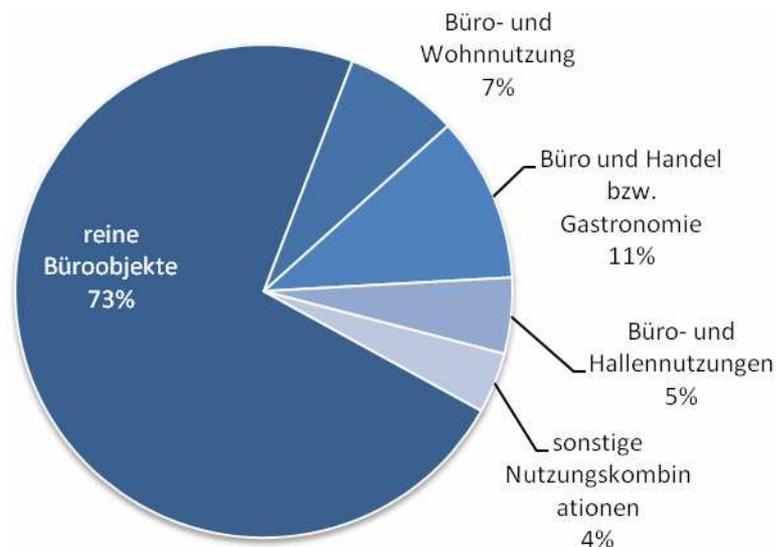


Abbildung 13 zeigt sehr deutlich die Unterschiede der Objektgrößenstruktur in den unterschiedlichen Büroteilmärkten. Insbesondere das Gebiet Beuel Süd/Bonner Bogen, aber auch das Bundesviertel sind stark durch Großobjekte geprägt. Die durchschnittliche Größe der Büroobjekte liegt hier deutlich über dem Bonner Durchschnitt. Durch eine Vielzahl an größeren Büroobjekten zeichnen sich zudem die Bereiche Duisdorf/Hardtberg sowie Innenstadttring Nord aus – auch hier liegt die durchschnittliche Bürofläche pro Objekt bei über 1.000 m². Die anderen Büroteilmärkte sind dagegen stark von kleinteiligen Büroflächenstrukturen geprägt.

4.3. Nutzungsstruktur

73 % des Bonner Büroflächenbestandes ist in reinen Bürogebäuden zu finden. Dieses „Kernsegment“ des Bonner Büromarktes umfasst ein Büroflächenvolumen von knapp über 2,7 Mio. m² (MF-G). Der durchschnittliche Büroflächenbestand pro Objekt liegt mit 2.682 m² (MF-G) bei den reinen Bürogebäuden weit über der allgemeinen Durchschnittsgröße aller Objekte. Eine besonders hohe Konzentration an reinen Bürogebäuden lässt sich im Bundesviertel feststellen. Ca. 1,12 Mio. m² der insgesamt 1,2 Mio. m² Bürofläche (MF-G) ist hier in reinen Bürogebäuden zu finden.

Der restliche Büroflächenbestand in Höhe von etwas mehr als 1 Mio. m² (MF-G) verteilt sich auf Objekte, in denen neben Büronutzungen noch weitere Nutzungen zu finden sind.

Abbildung 14: Büroflächenbestand (MF-G in m²) nach Art der Nutzungsmischung

Knapp 11 % des Büroflächenbestandes befinden sich in Gebäuden mit Büro und zusätzlicher Einzelhandels- oder Gastronomienutzung. In der Regel nehmen die Einzelhandels- und Gastronomienutzungen das Erdgeschoss der Objekte ein, während die restlichen Etagen als Büroflächen genutzt werden. Objekte mit einer derartigen Nutzungsmischung finden sich vor allem in der Bonner aber auch im Beueler und Bad Godesberger Zentrum. Immer öfter werden heute zudem moderne Büroobjekte auch außerhalb der Innenstädte mit öffentlich zugänglichen gastronomischen Einheiten (z. B. Cafés) versehen. Dies führt dazu, dass auch in Büroteilmärkten wie Beuel-Süd/Bonner Bogen oder auch im Bundesviertel einige Büroobjekten mit zusätzlichen Einzelhandels- oder Gastronomienutzungen existieren.

In Gebäuden mit gemischter Büro- und Wohnnutzung sind 7,5 % des Büroflächenbestandes verortet. Hier ist der Bestand an Objekten deutlich kleinteiliger strukturiert als bei den anderen Mischnutzungsformen. 77,5 % des Büroflächenbestandes in diesem Mischnutzungssegment verteilt sich auf Objekte mit maximal 500 m² Bürofläche (MF-G). 57 % dieses Bestandes ist dabei in höchstens 250 m² (MF-G) großen Büroeinheiten verortet. Der durchschnittliche Büroflächenbestand pro Objekt beträgt lediglich 159 m² (MF-G). Objekte mit einer Wohn- bzw. Büromischung sind vorzugsweise in den (gründerzeitlichen) Stadterweiterungsgebieten wie der Südstadt (Teilmarkt Innenstadtring Süd) oder in stark durch Wohnnutzungen geprägten Stadtrandgebieten (z. B. Büroteilmarkt West) zu finden.

Mit 5 % vergleichsweise gering ist der Anteil der Büroflächen, die mit gewerblichen Hallennutzungen kombiniert sind. Hierbei handelt es sich in der Regel um Gebäudekomplexe mit gewerblich genutzten Hallenimmobilien wie Lager- bzw. Produktionshallen, Werkstätten oder

Logistikimmobilien. Derartige Objekte sind fast ausschließlich in Gewerbe- und Industriegebieten zu finden. Stark vertreten ist dieses Segment vor allem in den Büroteilmärkten Beuel und Nord. Bei den Gebäuden mit Gewerbe- und Büromischnutzungen sind mittelgroße Objekte mit Büroflächenbeständen in Höhe von 250 bis 5.000 m² (MF-G) besonders häufig vertreten. Der durchschnittliche Büroflächenbestand pro Objekt liegt in diesem Segment bei 676 m² (MF-G).

In Objekten mit sonstigen Nutzungskombinationen sind ca. 150.000 m² Bürofläche zu finden. Dieser Kategorie gehören Objekte an, in denen mehr als zwei Nutzungsarten vorkommen. Mit ca. 125.000 m² Bürofläche dominieren hier Gebäude, in denen Büro-, Wohn- und Gastronomie- bzw. Einzelhandelsnutzungen miteinander kombiniert sind.

4.4. Nutzerstruktur

Bei der Vor-Ort-Erhebung wurden ebenfalls Angaben zur Branchenzugehörigkeit der in den Immobilien ansässigen Unternehmen erfasst. Für die Auswertung wurde eine Differenzierung von 11 Nutzergruppen vorgenommen, deren Abgrenzung im Folgenden kurz dargestellt wird.

Unternehmensverwaltungen: Verwaltungen von Unternehmen, die originär nicht im büroflächenaffinen Bereich (sondern z. B. im Produktions-, Handels- oder Logistiksektor) tätig sind. Oft, aber nicht immer Büroeinheiten, die an Produktionshallen angrenzen. Büros von Handwerksbetrieben sind auch hier einzuordnen.

Deutsche Post und Deutsche Telekom: Verwaltungsgebäude dieser beiden Unternehmen sowie deren Tochtergesellschaften (z. B. vivo).to).

Öffentliche Nutzer: Verwaltungsgebäude der Bundesministerien und -ämter, der Landesbehörden sowie der Kommune (Ämter der Stadt Bonn).

Rechts-, Steuer, Wirtschaftsberater: Kanzleien und Büroräume von Anwälten, Notaren, Steuerberatern, Wirtschaftsberatern, Wirtschaftsprüfern, Consultingunternehmen.

IT-, Ingenieur- und Architekturbüros: Büros von Unternehmen aus der IT- und EDV-Branche (wenn sie sich nicht schwerpunktmäßig mit Webdesign beschäftigen), Planungsbüros, Architekturbüros, Technische Ingenieurbüros (Bau-, Vermessungsingenieure).

Ärzte, Gesundheitsbranche: Praxisflächen, Medizinische Versorgungszentren, Bürotrakte in Krankenhäusern, Büroflächen von Beratern mit Gesundheitsfokus (z. B. Ernährungsberatern), Krankenkassen.

Interessenvertretungen, Verbände: Hierzu gehören Botschaften, Landesvertretungen, Verbände (Interessenverbände, Berufsverbände, Branchenverbände), sonstige Interessenvereinigungen, Geschäftsstellen von Vereinen, internationale Organisationen (z. B. UN).

Banken, Versicherungen, Immobilien: Bankfilialen, Bankverwaltungen, Büros von Versicherungsvertretern, Büros von Immobilienmaklern.

Bildung, Forschung: Universitäten und Forschungseinrichtungen sowie private Bildungseinrichtungen wie Sprachschulen, Nachhilfestudios, Weiterbildungseinrichtungen.

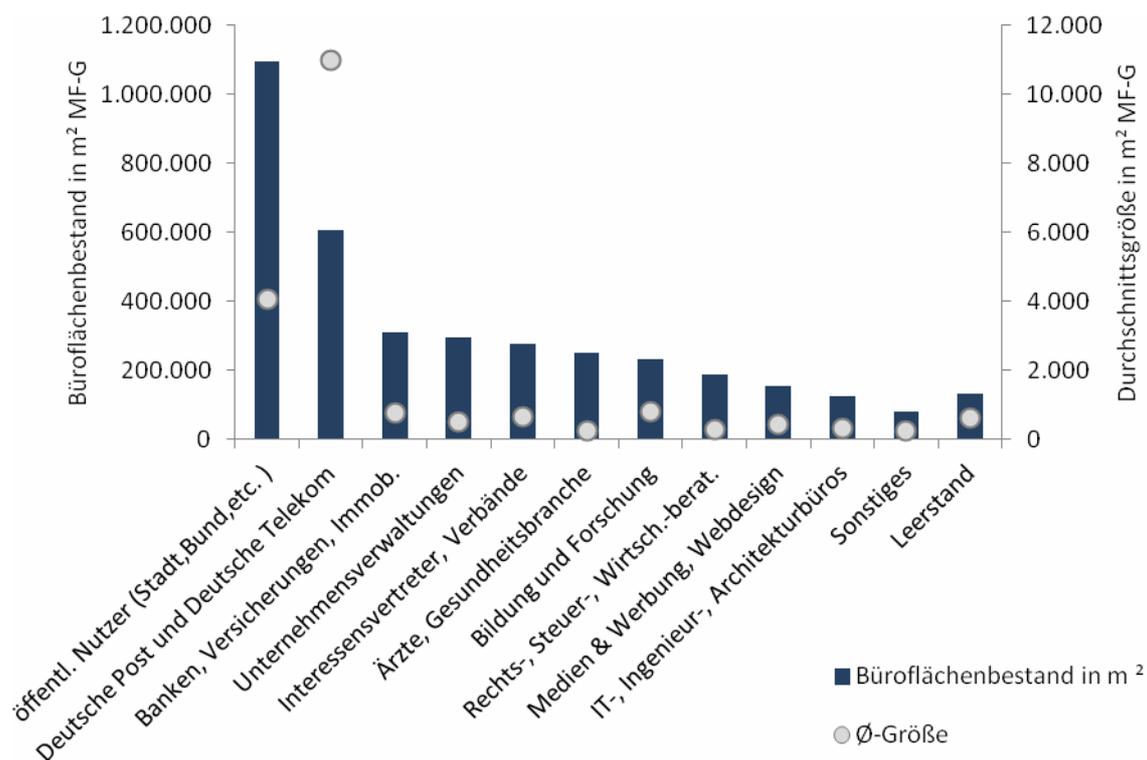
Medien, Werbung, Webdesign: Werbeagenturen, Verlage, Büros von Grafik-, Produkt- und sonstigen Designern, IT-Unternehmen mit Schwerpunkt Webdesign.

Sonstige: Alle sonstigen Branchen.

Zusätzlich zu den verschiedenen Nutzergruppen werden in der Kategorie Leerstand diejenigen Büroflächen erfasst, die zur Zeit der Erhebung über keinen Nutzer verfügten.

Abbildung 15 zeigt, dass der mit Abstand größte Büroflächenbedarf in Bonn von den öffentlichen Nutzern ausgeht. Knapp 30 % des Bonner Büroflächenbestandes wird von Einrichtungen des Bundes, des Landes, der Stadt oder sonstigen öffentlichen Einrichtungen genutzt. Ebenfalls sehr bedeutende Büroflächennutzer sind die beiden in Bonn ansässigen ehemaligen Staatsbetriebe Deutsche Post und Deutsche Telekom. Diese beiden Unternehmen und ihre direkten Tochterunternehmen nutzen 16,2 % des Bonner Büroflächenbestandes. Die anderen Nutzergruppen verfügen über Anteile am Bonner Büroflächenbestand zwischen 3 und 8 %. Eine Besonderheit in der ehemaligen Bundeshauptstadt Bonn stellt die starke Büroflächennutzung durch die Nutzergruppe Interessenvertretungen und Verbände dar, zu denen auch Botschaften und internationale Organisationen wie die UN gezählt werden.

Abbildung 15: Bedeutung einzelner Nutzergruppen für den Bonner Büromarkt

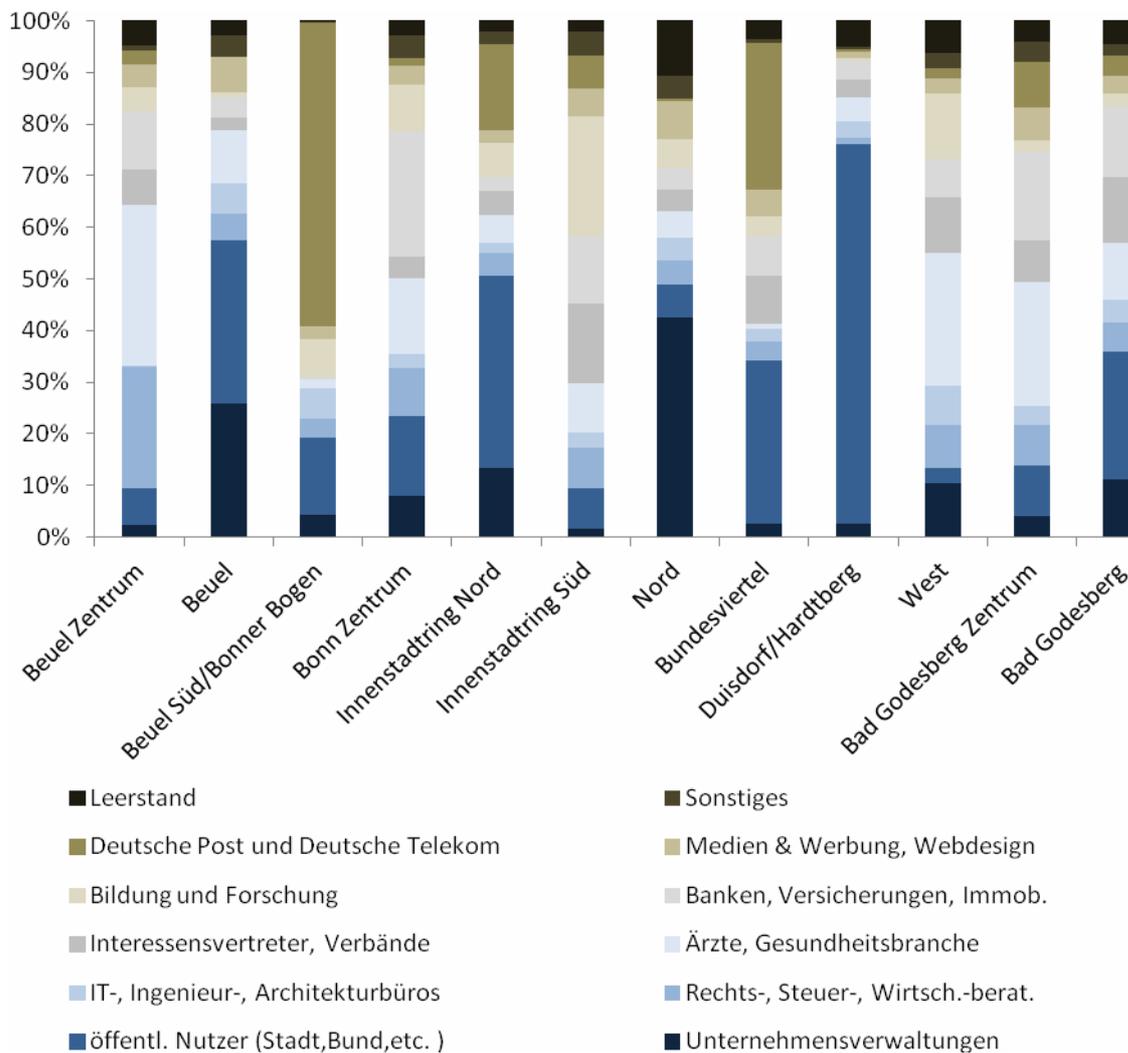


Auf die Bonner Büroteilmärkte haben sich diese Nutzergruppen sehr unterschiedlich verteilt. Einige Nutzergruppen konzentrieren sich in bestimmten Teilmärkten, während sich andere über alle Teilmärkte ähnlich verteilen:

Vor allem die Büroteilmärkte Beuel-Süd/Bonner Bogen und in geringerem Maße auch das Bundesviertel sind stark durch die Büroflächenbestände der Deutschen Telekom und der

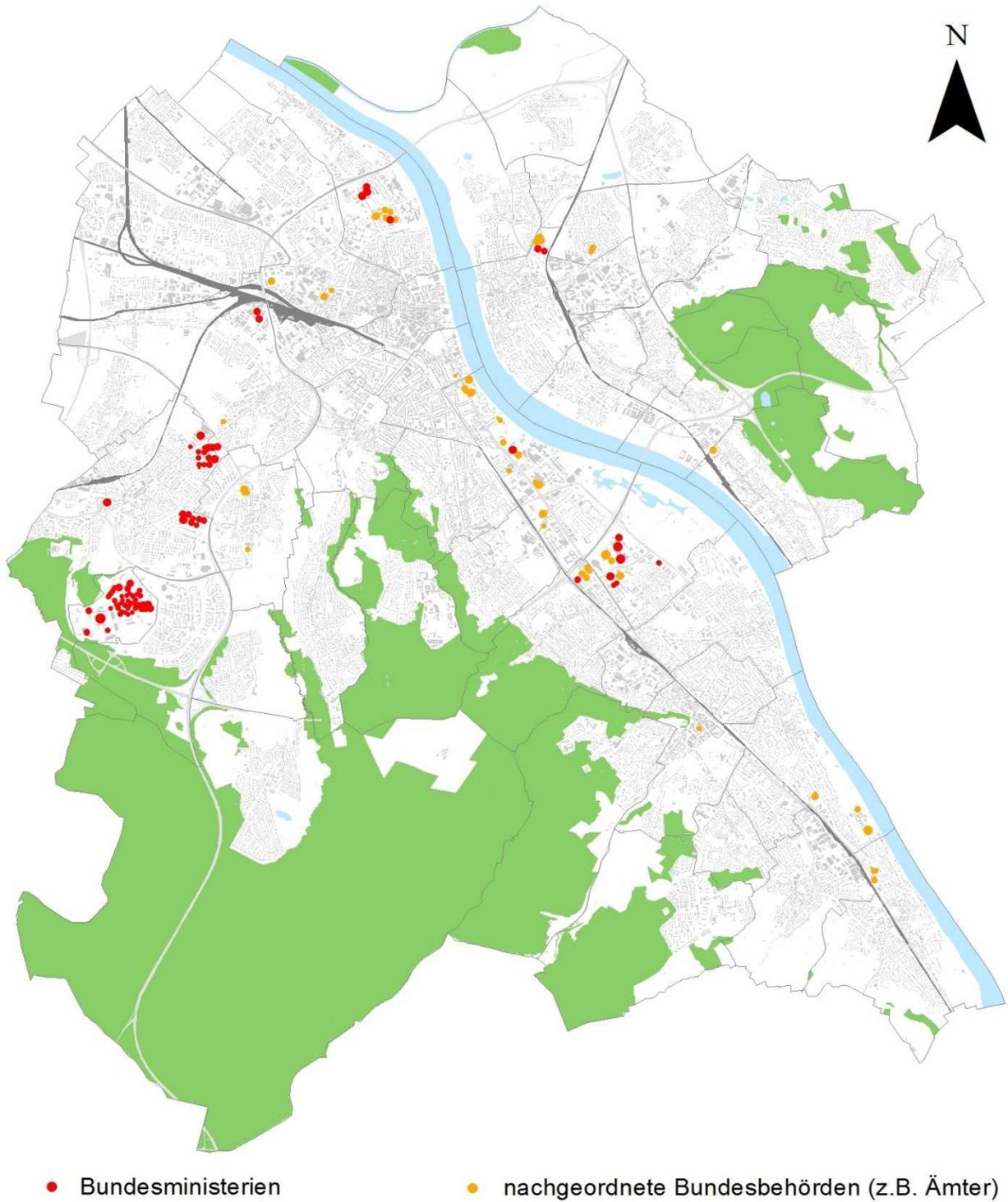
Deutschen Post geprägt. In Teilmarkt Duisdorf/Hardtberg aber auch in den Teilmärkten Beuel, Innenstadttring Nord, Bundesviertel und Bad Godesberg stellen die öffentlichen Nutzer die größte Nutzergruppe dar (siehe Abbildung 16). Banken, Versicherungen und Immobilienunternehmen sind die wichtigste Nutzergruppe im Bonner Zentrum, die Gesundheitsbranche ist besonders stark in den Büroteilmärkten Beuel Zentrum, Bad Godesberg Zentrum sowie West vertreten und die Nutzergruppe Bildung und Forschung im Büroteilmarkt Innenstadttring Süd.

Abbildung 16: Bedeutung der Nutzergruppen in den einzelnen Büroteilmärkten



In Abbildung 17 wird die nutzergruppenspezifische räumliche Konzentration am Beispiel der Standorte von Bundesbehörden gezeigt. Insbesondere bei den Bundesbehörden, aber auch bei den Großunternehmen Deutsche Post und Deutsche Telekom ist eine starke räumliche Standortkonzentration festzustellen. Dadurch sind bestimmte Standorte und Büroteilmärkte stark durch eine Nutzergruppe geprägt – was eine Abhängigkeit von diesen Nutzern und deren Büroflächennachfrage mit sich zieht.

Abbildung 17: Räumliche Verteilung der von öffentlichen Einrichtungen des Bundes genutzten Büroflächenbestände



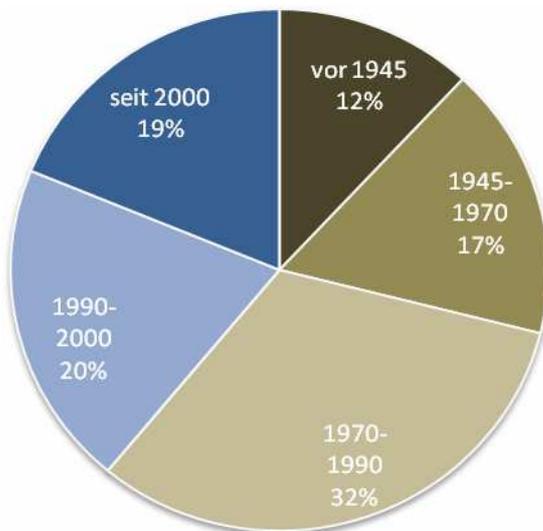
4.5. Baualtersstruktur

Im Zuge der Ortsbegehung fand eine Einordnung der erhobenen Büroobjekte in fünf Baualtersklassen statt. Unterschieden wurden Büroobjekte, die

- vor 1945,
- zwischen 1945 und 1970,
- zwischen 1970 und 1990,
- zwischen 1990 und 2000 sowie
- seit 2000 errichtet wurden.

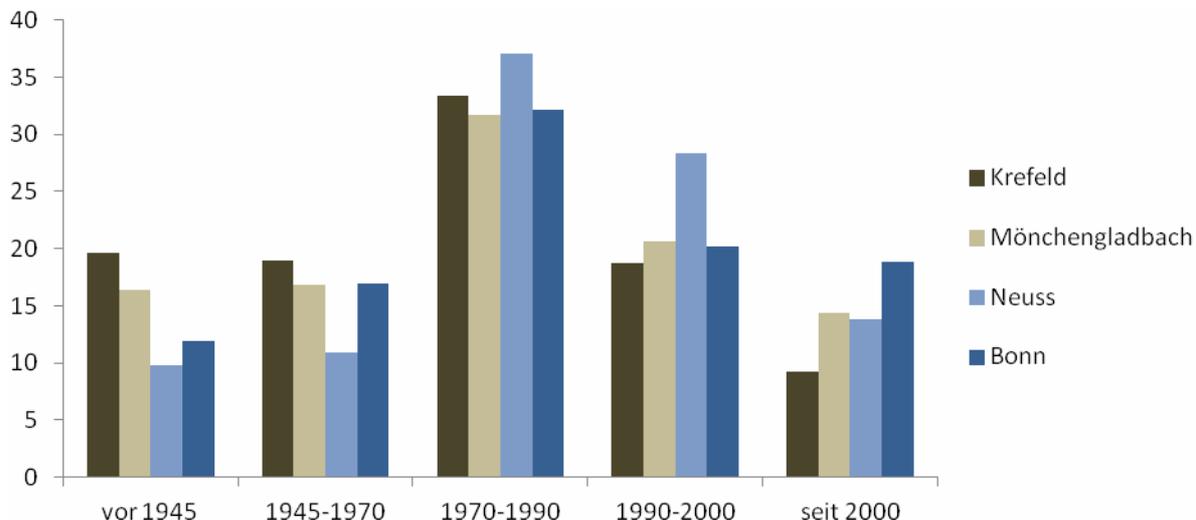
Die Verteilung des Büroflächenbestandes auf die Baualtersklassen ist im folgenden Diagramm dargestellt.

Abbildung 18: Büroflächenbestand (MF-G) nach Baualtersklassen



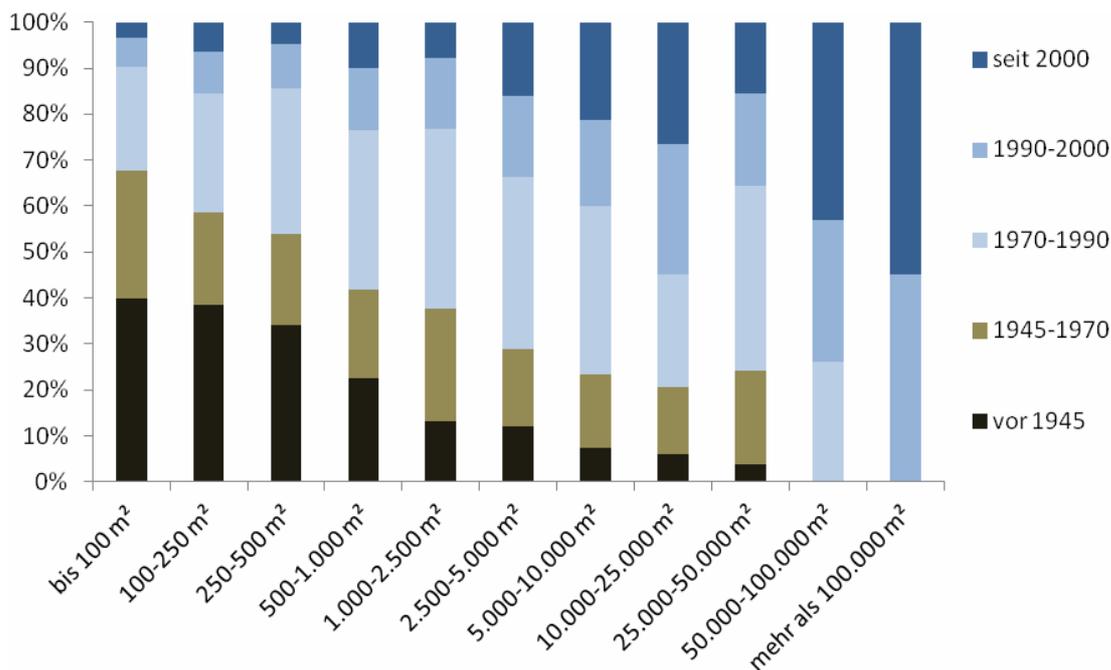
Bonn verfügt über einen vergleichsweise modernen Büroflächenbestand. Im Vergleich zu anderen Städten in Nordrhein-Westfalen ist der Anteil an Büroobjekten aus der Zeit seit 1990 in Bonn mit fast 40 % überdurchschnittlich hoch. Besonders in den 2000er Jahren sind in Bonn in größerem Umfang als in vielen anderen Städten neue Büroflächen entstanden. Knapp über 19 % des gesamten Büroflächenbestandes im Bonner Stadtgebiet ist seit dem Jahr 2000 entstanden.

Abbildung 19: Verteilung des Büroflächenbestandes (MF-G) auf verschiedene Baualterklassen – Vergleich von NRW-Städten



Bezüglich der Baualterstruktur differenziert nach Objektgrößenklassen zeigt sich, dass die älteren Büroflächenbestände in größerem Umfang in kleinteiligen Objektstrukturen zu finden sind als die neueren Büroflächenbestände (siehe Abbildung 20). Knapp 40 % kleinteiligen Büroflächenbestände (weniger als 250 m² Bürofläche pro Objekt) sind in Objekten aus der Zeit vor 1945 verortet. Hierbei handelt es sich vor allem um mischgenutzte Objekte mit Büro- und Wohnnutzungen in den Gründerzeitquartieren.

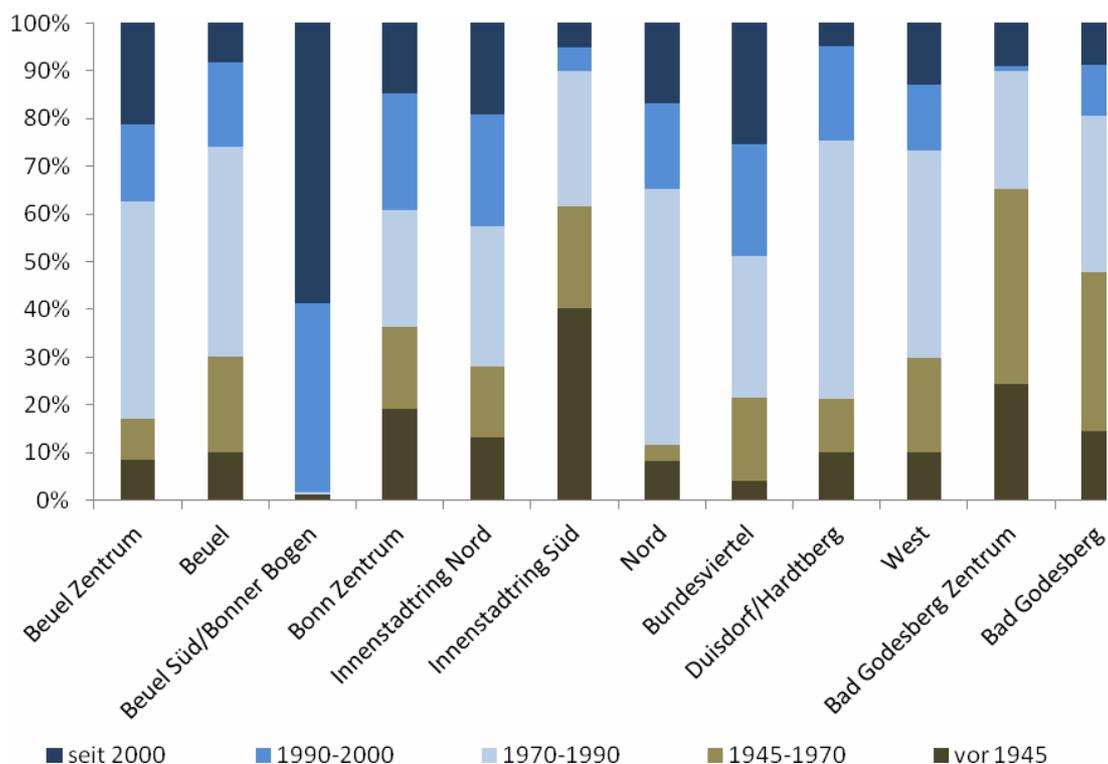
Abbildung 20: Verteilung des Büroflächenbestandes (in m² MF-G) in den verschiedenen Größenklassen auf die Baualterklassen



Während kleine Büroflächenbestände häufig in älteren Gebäuden zu finden sind, handelt es sich bei den Großobjekten in Bonn vorwiegend um Gebäude neueren Datums: Alle Objekte mit mehr als 50.000 m² Nutzfläche stammen aus der Zeit nach 1970.

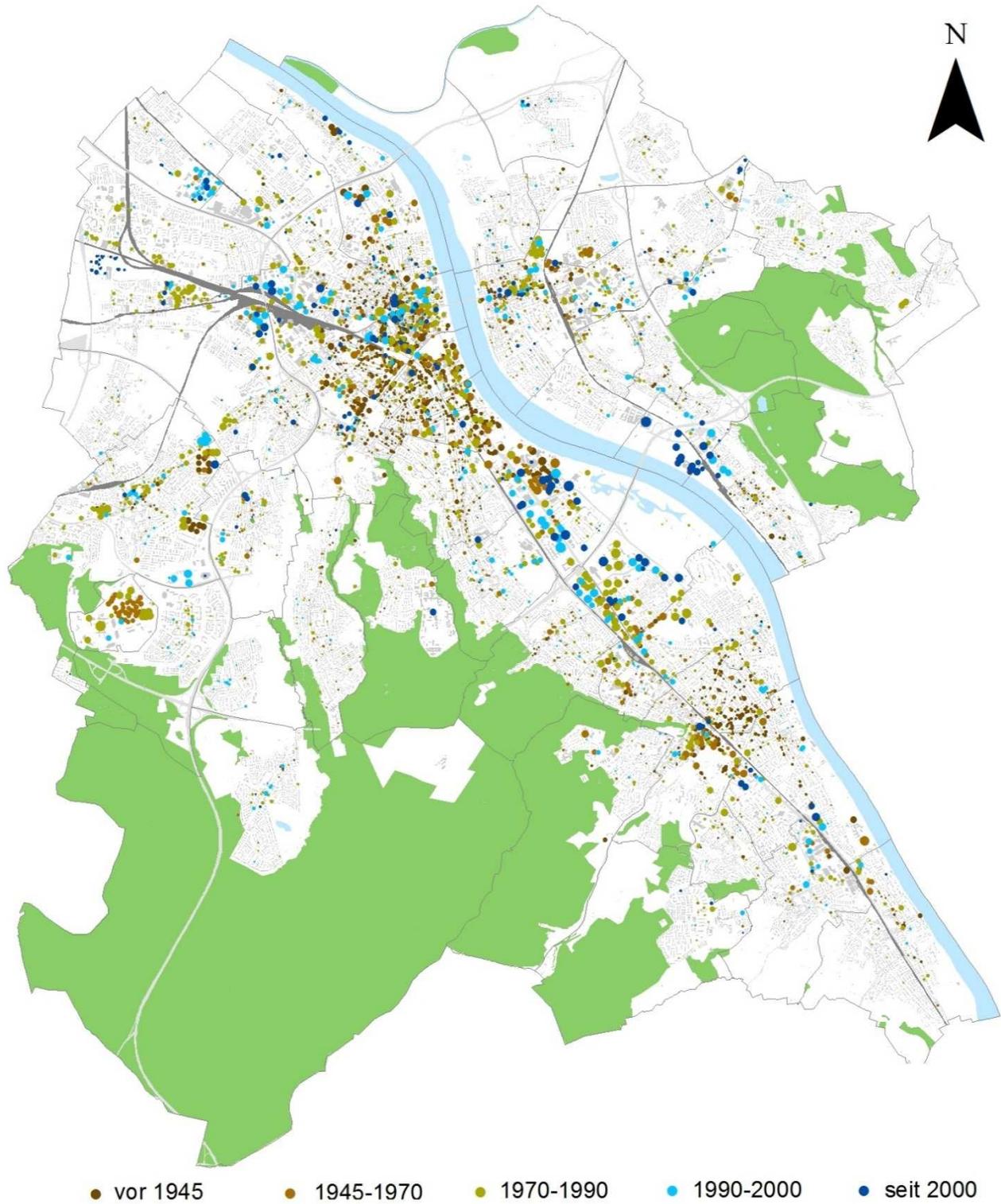
Räumlich gesehen sind die modernsten Büroflächenbestände im Teilmarkt Beuel Süd/Bonner Bogen zu finden. In diesem Gebiet stammt nahezu der gesamte Büroflächenbestand aus der Zeit nach 1990. In absoluten Zahlen findet man den größten Bestand an modernen, nach 1990 errichteten Büroflächenbeständen allerdings im Bundesviertel – hier sind seit 1990 ca. 575.000 m² an Bürofläche (MF-G) neu entstanden.

Abbildung 21: Verteilung des Büroflächenbestandes (in m² MF-G) in den verschiedenen Baualtersklassen differenziert nach Büroteilmärkten



Altbaubestände aus der Zeit vor 1945 konzentrieren sich dagegen stark im Büroteilmarkt Innenstadtring Süd – aber auch die Teilmärkte Bonn Zentrum und Bad Godesberg Zentrum verfügen über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Bürofläche in Objekten aus dieser Zeit.

Abbildung 22: Räumliche Verteilung der Baualtersklassen



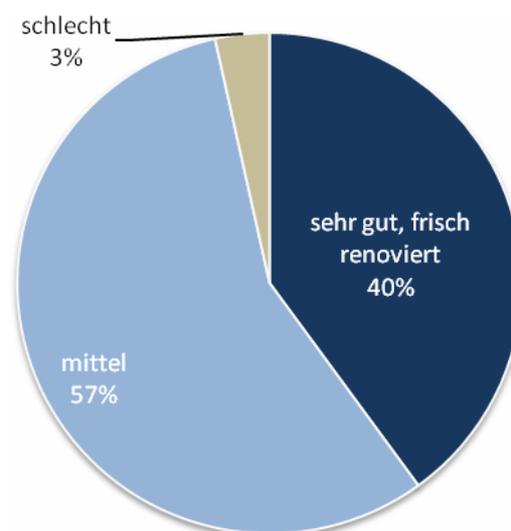
4.6. Sanierungszustand der Bestände

Neben der Einteilung der erhobenen Objekte in Baualtersklassen fand im Rahmen der Ortsbegehung auch eine grobe Klassifizierung der Gebäudezustände statt. Es erfolgte eine Einteilung in die drei Kategorien

- neu oder frisch renoviert,
- befriedigender Zustand (mittel) und
- schlechter Zustand.

Die Beurteilung des Gebäudezustandes fand allein auf Basis einer Außenbesichtigung der Objekte statt. Eine Berücksichtigung des inneren Gebäudezustandes im Rahmen der Ortsbegehung konnte aus forschungsökonomischen Gründen nicht erfolgen. Generell wurde mit der Zuordnung der Zustandskategorie „schlechter Zustand“ eher vorsichtig umgegangen, so dass bei einer möglichen Berücksichtigung des inneren Gebäudezustandes eventuell von einem höheren Anteil dieser Zustandsklasse auszugehen wäre. Dies ist bei der Interpretation der folgenden Ergebnisse zu beachten.

Abbildung 23: Sanierungszustand des Büroflächenbestandes

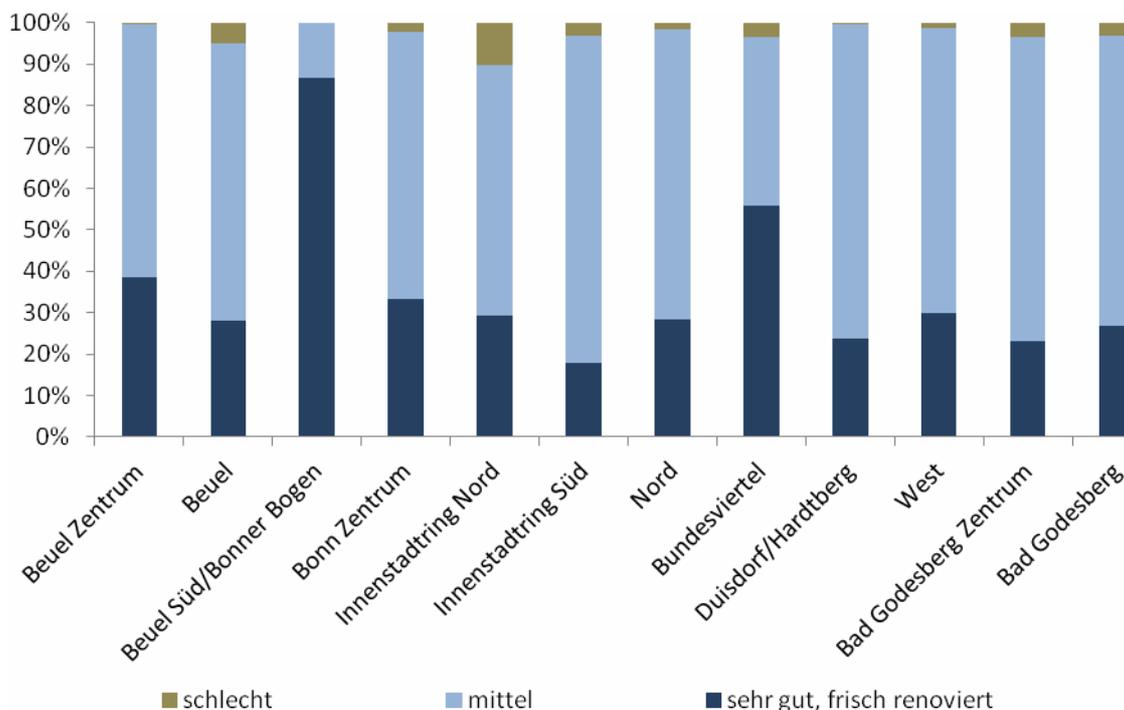


Der Großteil (97 %) des marktfähigen Büroflächenbestandes in Bonn befindet sich in einem mindestens befriedigenden Zustand. 40 % der Flächen sind in neuen oder frisch renovierten Objekten zu finden und nur 3 % in Objekten, die einem schlechten Zustand zugeordnet wer-

den. Diese schlechte Bewertung bezieht sich somit auf 130 der insgesamt 3.731 Büroobjekte.

Bei Betrachtung der Zustandssituation in den einzelnen Büroteilmärkten fällt der hohe Anteil von Objekten in sehr gutem bzw. frisch renoviertem Zustand im Büroteilmarkt Beuel-Süd/Bonner Bogen auf. Dieser ist mit einem großen Bestand an neuen, modernen Objekten zu begründen. Zudem zeichnet sich auch das Bundesviertel durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Büroflächen in Objekten in sehr gutem oder frisch renoviertem Zustand aus. Büroflächenbestände in schlechtem Zustand in größerem Umfang sind lediglich in dem Büroteilmarkt Innenstadttring Nord festzustellen, da eines der größten Büroobjekte in diesem Gebiet, das Bonner Stadthaus, in die Zustandskategorie „schlecht“ eingeordnet wurde.

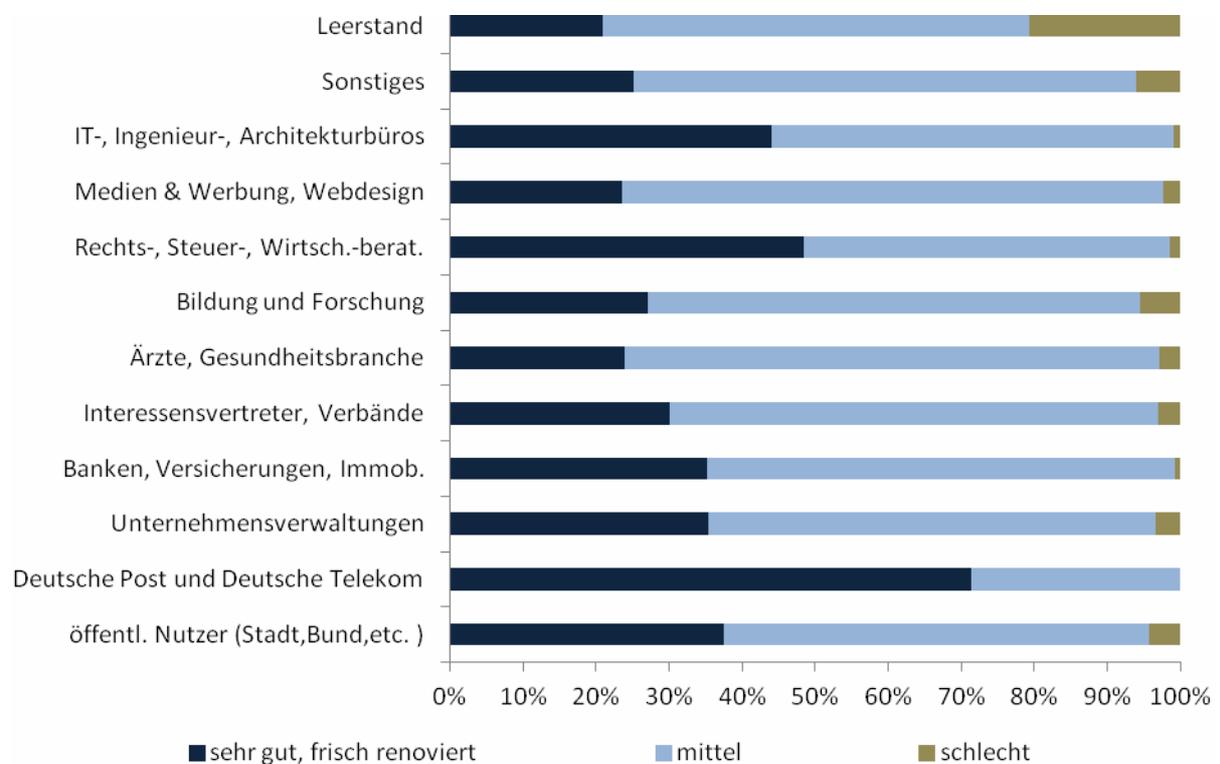
Abbildung 24: Verteilung der Gebäudezustandsklassen in den Büroteilmärkten



Interessante Ergebnisse liefert eine differenzierte Betrachtung der Verteilung von Zustandsklassen nach Nutzertypen. Hier zeigt sich, dass sich insbesondere die Büroflächen der beiden Großkonzerne Deutsche Post und Deutsche Telekom zu einem stark überdurchschnittlich hohen Anteil in Objekten in sehr gutem oder frisch renoviertem Zustand befinden. Dies ist vor allem auf die starken Neubauaktivitäten dieser beiden Konzerne in den letzten beiden Jahrzehnten zurückzuführen. Immobilien in schlechtem Zustand werden von diesen Unternehmen nicht genutzt. Auch Unternehmen aus dem Bereich Rechts-, Steuer- und Wirtschaftsberatung sowie IT-, Ingenieur- und Architekturbüros scheinen einen größeren Wert

auf einen guten Zustand ihrer Büroflächen zu legen. Nutzer aus dem Bereich Medien, Werbung und Webdesign sowie aus der Gesundheitsbranche legen dagegen anscheinend weniger Wert auf den Zustand der Büroimmobilien. Hier ist der Anteil der genutzten Flächen in sehr gutem bzw. frisch renoviertem Zustand am geringsten. Auffällig ist zudem, dass – wenn man den Leerstand und die sonstige Nutzer ausblendet – die öffentlichen Nutzer sowie die ebenfalls oft in öffentlicher Hand befindlichen Bildungs- und Forschungseinrichtungen diejenigen Nutzertypen sind, die überwiegend Objekte in schlechtem Zustand nutzen.

Abbildung 25: Differenzierung der Büroflächenbestände nach Nutzergruppen und Objektzustand



4.7. Leerstand und Leerstandsquote

Der für Bonn ermittelte marktfähige Leerstand zum Erhebungszeitpunkt im Sommer 2013 umfasst 132.023 m² Büromietfläche. Daraus ergibt sich eine Leerstandsquote in Höhe von 3,53 %. Im Vergleich zu anderen Städten stellt dies eine sehr niedrige Quote dar.

Abbildung 26: Leerstandsquoten im regionalen Städtevergleich

| Stadt | Bonn | Dortmund | Münster | Köln | Düsseldorf |
|------------------------|-------|----------|---------|-------|------------|
| Leerstandsquote | 3,5 % | 5,3 % | 5,8 % | 7,5 % | 11,3 % |

Quelle: eigene Untersuchung (BN), IVG Marktreport 2013 (DO, MS, K, D)

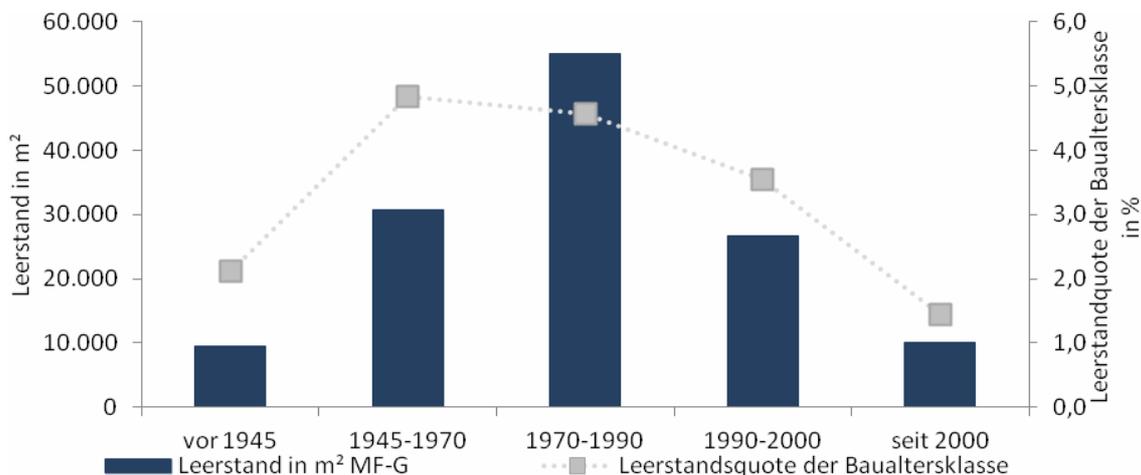
Wie in vielen anderen Städten konzentriert sich der Leerstand in Bonn stark in Büroobjekten der Zustandskategorie „schlecht“ – in dieser Zustandskategorie ist mit 21 % eine stark überdurchschnittliche Leerstandsquote festzustellen. Dagegen fallen die Leerstände in Objekten der Kategorie „neu, frisch renoviert“ mit einem Anteil von 1,6 % sehr gering aus.

Abbildung 27: Leerstand (MF-G) in Quadratmeter und Prozent unterteilt nach Sanierungszustand der Büroobjekte

| | neu, frisch renoviert | befriedigend | schlecht |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Leerstand | 27.587 m ² | 77.383 m ² | 27.258 m ² |
| (Anteil am Gesamtleerstand) | (18,0 %) | (61,4 %) | (20,6 %) |
| Anteil am gesamten Büroflächenbestand in der Gebäudezustandsklasse | 1,6 % | 3,8 % | 21,0 % |

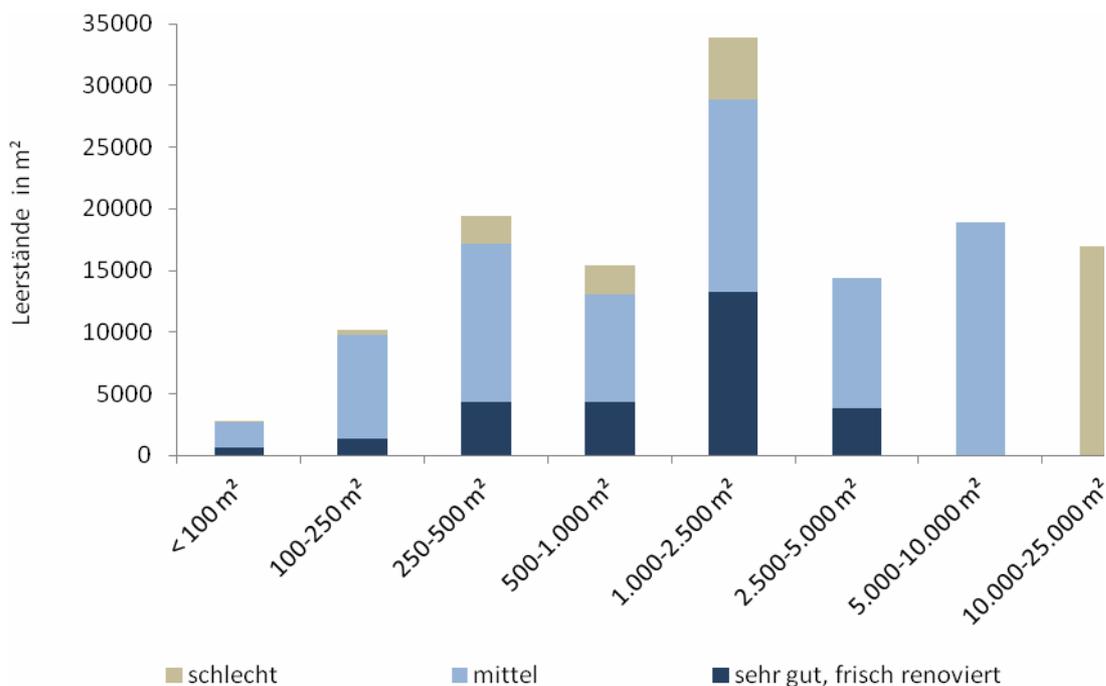
Betrachtet man die Leerstände differenziert nach Baualtersklassen, so zeigen sich überdurchschnittliche Leerstandsquoten im Bereich der Objekte, die zwischen 1945 und 1970 errichtet wurden (4,8 %) sowie bei den zwischen 1970 und 1990 erbauten Objekten (4,6 %). Die Leerstände ballen sich also vor allem in den Büroflächenbeständen aus der Nachkriegszeit. Während auch bei den Objekten aus den 1990er Jahren eine leicht über dem Durchschnitt liegende Leerstandsquote festzustellen ist, liegt die Quote sowohl bei den seit 2000 entstandenen Objekten als auch bei den vor 1945 errichteten Objekten deutlich unter dem Durchschnitt. In absoluten Zahlen finden sich die größten Leerstände in Objekten aus der Zeit von 1970 bis 1990, der absolute Leerstand in dieser Baualtersklasse beträgt rund 55.000 m².

Abbildung 28: Leerstand in Quadratmeter und Prozent unterteilt nach Baualtersklassen



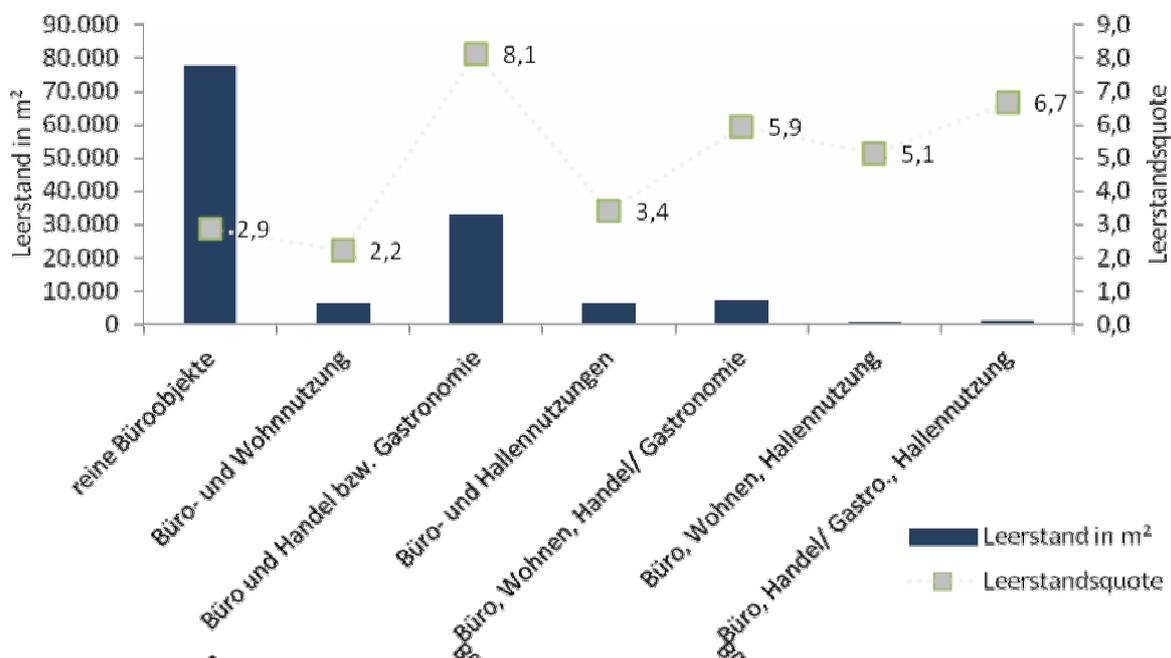
Bezüglich der Größe der in den Büroimmobilien leerstehenden Büroflächen ist erkennbar, dass eine im Vergleich zu anderen Städten recht gleichmäßige Verteilung der Leerstände besteht. Es werden sowohl kleine Büroflächen mit weniger als 100 m² (MF-G), als auch sehr große zusammenhängende Büroflächen mit mehr als 10.000 m² (MF-G) angeboten. Auch in den dazwischenliegenden Größenklassen sind Leerstände vorhanden. Das größte Angebot ist im Bereich der mittelgroßen Leerstände (1.000 – 2.500 m²) festzustellen.

Abbildung 29: Leerstände in verschiedenen Objektgrößenklassen differenziert nach Gebäudezustand



Bei einer differenzierten Betrachtung der Leerstände in den einzelnen Größenklassen unterteilt nach Objektzustand zeigt sich jedoch, dass es im Bereich der großflächigen Leerstände an Flächen in sehr guten bzw. frisch renovierten Zustand mangelt. Bei den Leerständen mit mehr als 5.000 m² ist diese Zustandskategorie nicht mehr vertreten. Zusammenhängende Flächen von mehr als 10.000 m² sind nur in Bestandsobjekten zu finden, die sich in einem schlechten Zustand befinden.

Abbildung 30: Verteilung des Leerstands auf Objekte mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur

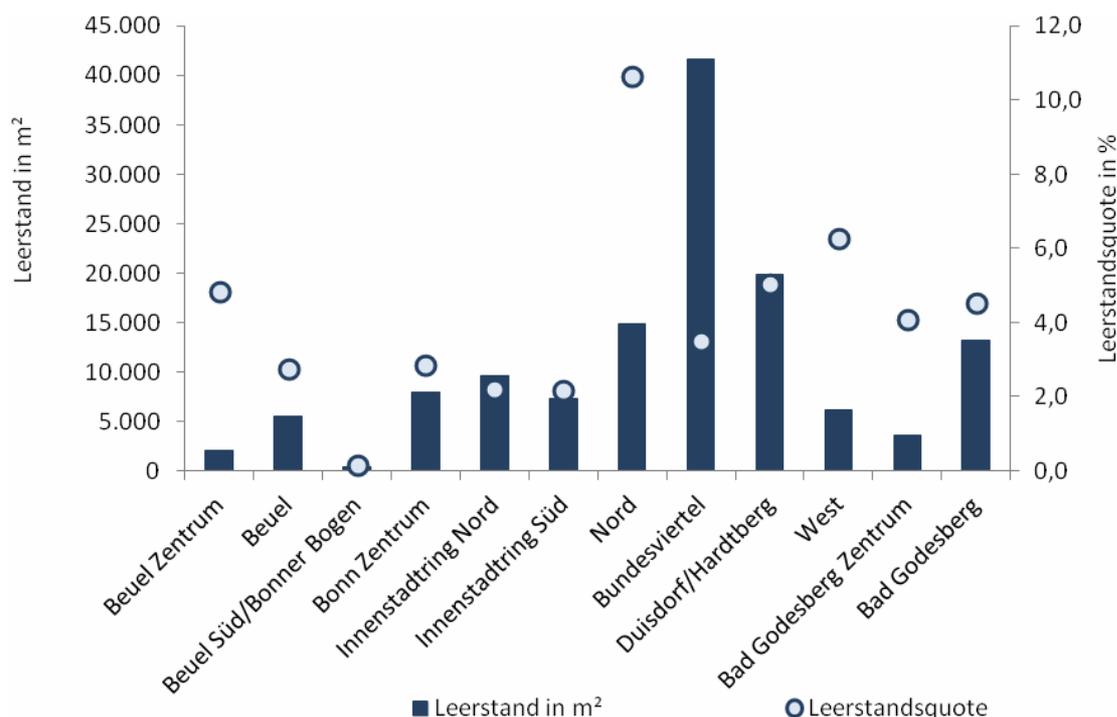


Als aufschlussreich erweist sich eine differenzierte Betrachtung des Leerstandes bezüglich der Verteilung auf Objekte mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur. Wie in vielen anderen Städten zeigt sich auch in Bonn, dass Objekte mit kombinierten Büro- und Einzelhandels- bzw. Gastronomienutzungen überdurchschnittlich stark von Leerständen betroffen sind. 7,6 % der Büroflächen in Objekten mit Einzelhandels- oder Gastronomienutzungen stehen leer. Objekte mit kombinierter Büro- und Einzelhandels- bzw. Gastronomienutzung stellen im Bereich der mischgenutzten Gebäude diejenige Kategorie dar, in der in Bonn mit Abstand der größte Leerstand ermittelt wurde. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass das durch großflächigen Leerstand geprägte Bonn-Center dieser Nutzungskategorie zugeordnet ist. Auch in den nur vereinzelt zu findenden Objekten mit Büro, Einzelhandel bzw. Gastronomie sowie einer weiteren Nutzung (Wohnen, Gewerbe) sind überdurchschnittliche Leerstandsquoten festzustellen.

Deutlich unterdurchschnittlich dagegen ist die Leerstandsquote bei den Büroflächenbeständen, die in Immobilien mit zusätzlicher Wohnnutzung liegen. Auch die reinen Büroobjekte zeichnen sich durch eine leicht unterdurchschnittliche Leerstandsquote aus.

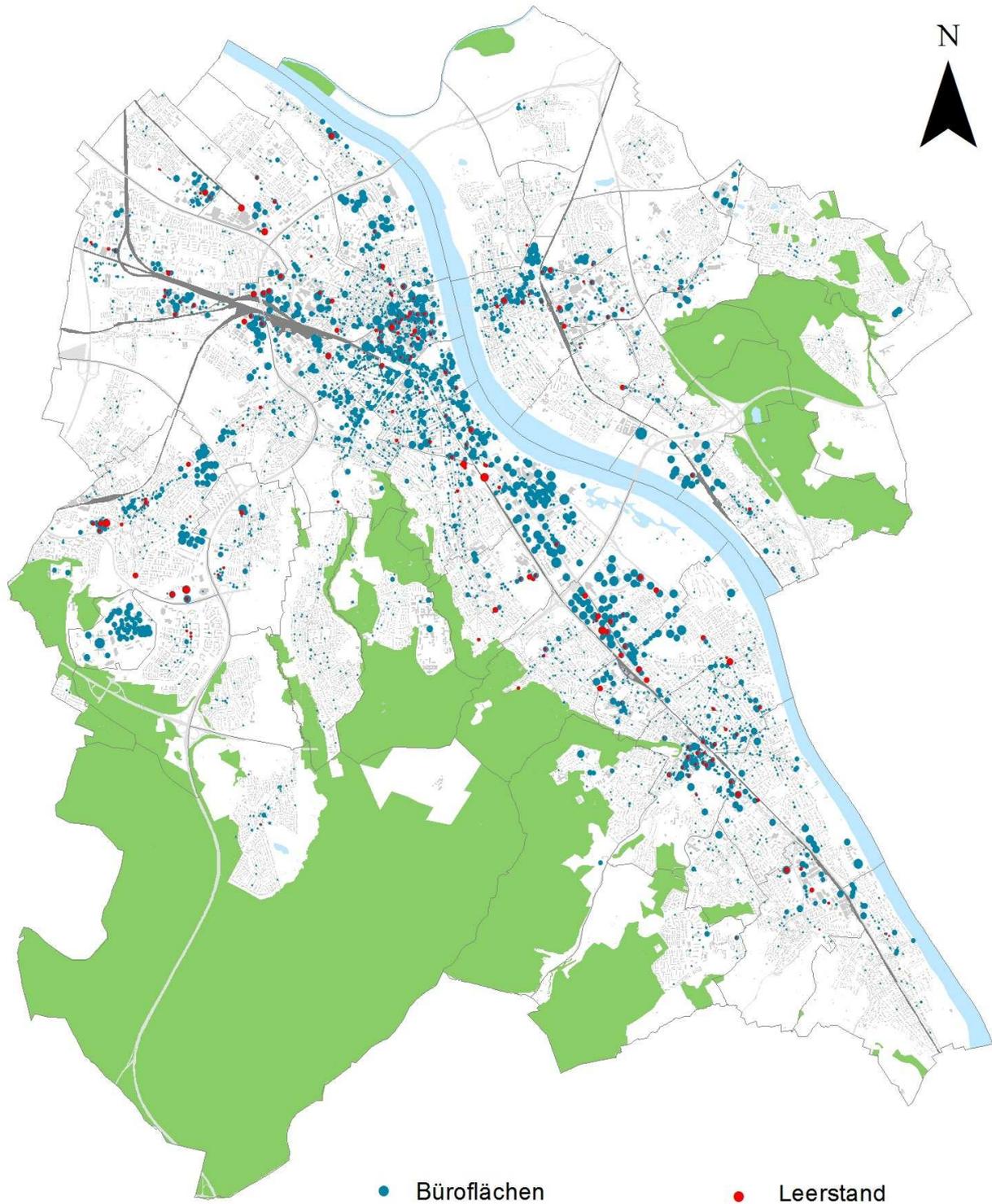
Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Leerstandes zeigt sich, dass der Büroflächenleerstand in den Bonner Büroteilmärkten unterschiedlich stark ausgeprägt ist. Der größte absolute Büroflächenleerstand ist in den Büroteilmärkten Bundesviertel, Duisdorf/Hardtberg, Nord und Bad Godesberg festzustellen (jeweils mehr als 10.000 m² MF-G Leerstand). Betrachtet man die Leerstandsquoten, so fällt insbesondere der Büroteilmarkt Nord auf, der sich durch eine stark überdurchschnittliche Leerstandsquote von knapp über 10 % auszeichnet. Überdurchschnittliche Leerstandsquoten von mehr als 4 % sind zudem in den Büroteilmärkten West, Duisdorf/Hardtberg, Beuel Zentrum, Bad Godesberg und Bad Godesberg Zentrum festzustellen.

Abbildung 31: Leerstand in den einzelnen Büroteilmärkten



Auf der anderen Seite gibt es einige Teilmärkte, die über sehr geringe Leerstände verfügen. Im Büroteilmarkt Beuel-Süd/Bonner Bogen liegt die Leerstandsquote bei 0,3 %. Aber auch der zentrale Büroteilmarkt Bonn-Zentrum sowie die angrenzenden Gebiete Innenstadtring Nord und Innenstadtring Süd zeichnen sich durch unterdurchschnittliche Leerstandsquoten von weniger als 3 % aus.

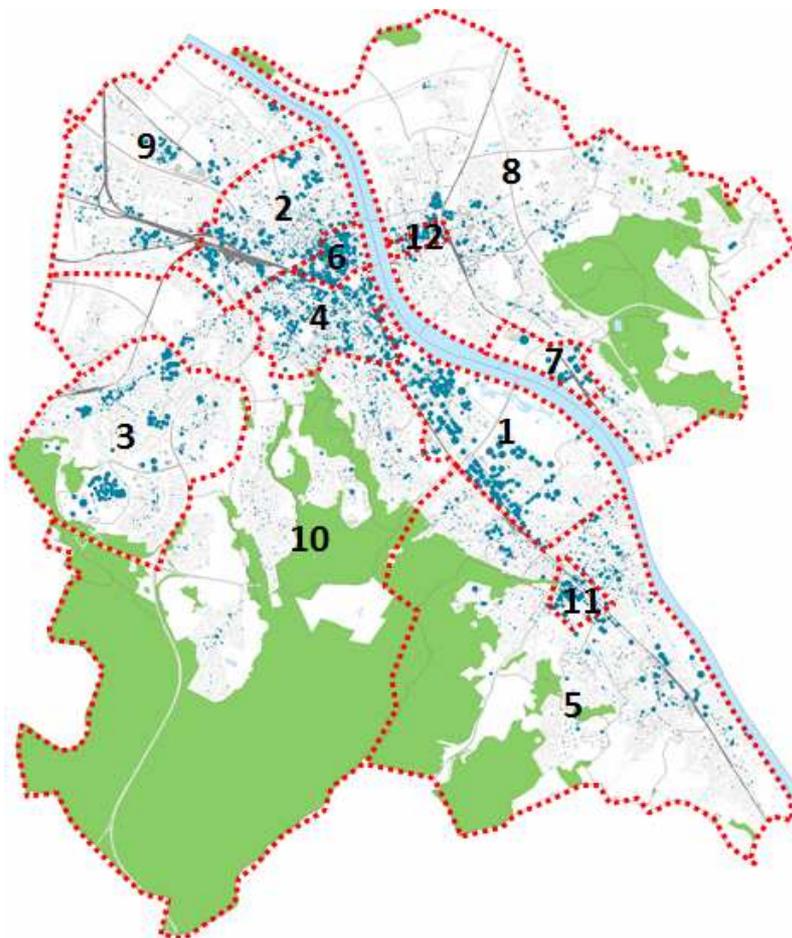
Abbildung 32: Räumliche Verteilung des Leerstands



5. Detailbetrachtung der Büroteilmärkte

Im Folgenden werden die Ergebnisse und Besonderheiten der Bonner Teilmärkte noch einmal zugespitzter zusammengefasst. Die Abgrenzung der zwölf Teilmärkte, die anhand einer Auswertung von Nachfragefaktoren erfolgte, ist in Abbildung 33 abgebildet. Bei der Darstellung der einzelnen Teilmärkte ergibt sich die Reihenfolge aus der Relevanz der Teilmärkte, die aus der Größe des dort verorteten Büroflächenbestandes abgeleitet wird.

Abbildung 33: Abgrenzung der Bonner Büroteilmärkte



Büroteilmärkte mit dem dort verorteten Büroflächenbestand (MF-G)

| | | | |
|------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1: Bundesviertel | 1,18 Mio. m ² | 7: Beuel Süd/Bonner Bogen | 0,25 Mio. m ² |
| 2: Innenstadtring Nord | 0,44 Mio. m ² | 8: Beuel | 0,20 Mio. m ² |
| 3: Duisdorf/Hardtberg | 0,40 Mio. m ² | 9: Nord | 0,14 Mio. m ² |
| 4: Innenstadtring Süd | 0,34 Mio. m ² | 10: West | 0,10 Mio. m ² |
| 5: Bad Godesberg | 0,29 Mio. m ² | 11: Bad Godesberg Zentrum | 0,09 Mio. m ² |
| 6: Bonn Zentrum | 0,28 Mio. m ² | 12: Beuel Zentrum | 0,04 Mio. m ² |

5.1. Bundesviertel

Das Bundesviertel erstreckt sich von der Adenauerallee südlich der Bonner Innenstadt bis zum nördlichen Rand des Bad Godesberger Villenviertels. Das Bundesviertel ist mit knapp 1,2 Mio. m² Bürofläche (MF-G) der mit Abstand wichtigste Büroteilmarkt in Bonn.

Abbildung 34: Büroimmobilien im Teilmarkt Bundesviertel



Deutsche Post, Platz der Deutschen Post 1



Deutsche Telekom, Friedrich-Ebert-Allee 140



Deutsche Welle, Kurt-Schumacher-Str. 3

Die Büroflächenbestände konzentrieren sich hier vor allem entlang der Bundesstraße 9, der zentralen Verkehrsachse zwischen Bonn und Bad Godesberg. Jenseits der Büroachse B9 ballen sich die Büroflächenbestände stark im Umfeld des Post-Towers im Ortsteil Gronau sowie im Bereich der Heinemannstraße und entlang der Kennedyallee bzw. der benachbarten Ahrstraße in den Ortsteilen Hochkreuz und Plittersdorf.

Das Bundesviertel ist stark von Großobjekten geprägt: Der Anteil reiner Bürogebäude ist hier höher als in den anderen Büroteilmärkten und die durchschnittliche Bürofläche pro Büroobjekt liegt mit mehr als 4.100 m² deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert. Neben großen Standorten von Bundesministerien und -ämtern (vor allem im Umfeld der Heinemannstraße) sind hier auch die Konzernzentralen der beiden Bonner Großunternehmen Deutsche Post und Deutsche Telekom zu finden. Auf diese beiden Nutzergruppen entfallen zusammen 60 % des im Bundesviertel verorteten Büroflächenbestandes.

Im Bundesviertel sind Büroobjekte aus allen Altersklassen zu finden. Neben den zwischen 1970 und 1990 errichteten Objekten sind vor allem moderne Objekte aus den 1990er und 2000er Jahren prägend für das Bundesviertel. Der Anteil der seit 1990 errichteten Büroflächenbestände beträgt knapp 50 %. Mehr als 25 % des Büroflächenbestandes ist seit dem Jahr 2000 neu entstanden. Aufgrund des großen Bestandes an modernen Büroobjekten verfügt das Bundesviertel über einen überdurchschnittlichen Anteil an Büroflächen in Gebäuden, die einen sehr guten oder frisch renovierten Zustand aufweisen. Vereinzelt finden sich hier aber auch Objekte in schlechtem Zustand, wobei es sich entweder um ungenutzte Botschaftsgebäude oder renovierungsbedürftige Behördengebäude handelt.

Mit knapp über 40.000 m² leerstehende Bürofläche ist im Bundesviertel in absoluten Zahlen deutlich mehr Leerstand als in allen anderen Büroteilmärkten festzustellen. Bezogen auf den vorhandenen Büroflächenbestand ergibt sich jedoch eine Leerstandsquote von lediglich 3,5 %. Ein Großteil der Objekte mit leerstehenden Büroflächen sind den Zustandskategorien mittel und schlecht zuzuordnen. Knapp 50 % der leerstehenden Büroflächen befinden sich in Objekten in schlechtem Zustand. Leerstände in Objekten in sehr gutem, frisch renoviertem Zustand sind im Bundesviertel nur in sehr geringem Umfang (ca. 3.500 m²) festzustellen.

5.2. 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. Mit ca. 440.000 m² Bürofläche (MF-G) handelt es sich um den Büroteilmarkt mit dem zweitgrößten Büroflächenbestand.

Abbildung 35: Büroimmobilien im Teilmarkt Innenstadtring Nord



Stadt Bonn, Berliner Platz 2



BaFin, Graurheindorfer Str. 108



Deutsche Telekom, Am Propsthof 49

In seiner Struktur ist der Büroteilmarkt Innenstadtring Nord sehr uneinheitlich: Während in den innenstadtnahen, stark durch gründerzeitliche Blockstrukturen geprägten Bereichen vor allem kleinere Büroeinheiten in mischgenutzten Objekten und nur wenige Großobjekte zu finden sind, zeichnen sich die Gewerbebestände entlang der A 565 sowie die Büroagglomeration entlang der Graurheindorfer Straße und Husarenstraße durch mittelgroße und große Büroeinheiten aus. Die durchschnittliche Bürofläche pro Objekt liegt mit 1.261 m² über dem Bonner Mittelwert. Die heterogene Struktur zeigt sich auch in der Verteilung des Büroflächenbestandes auf verschiedene Baualtersklassen. Sowohl die Baualtersklasse „vor 1945“ also auch die Baualtersklassen „1990-2000“ sowie „seit 2000“ sind im stadtweiten Vergleich im Teilmarkt Innenstadtring Nord leicht überdurchschnittlich stark vertreten. Auffällig ist der stark überdurchschnittliche Anteil von Büroflächen in Objekten, die sich in einem schlechten Zustand befinden. Hier ist allerdings zu beachten, dass der hohe Anteil ausschließlich aus der Zuordnung des Bonner Stadthauses in diese Zustandskategorie resultiert.

Die bedeutendste Nutzergruppe in diesem Teilmarkt stellt die öffentliche Verwaltung dar, auf die ca. 37 % des vorhandenen Büroflächenbestandes entfallen. 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.

Die Leerstandsquote liegt im Büroteilmarkt Innenstadtring Nord mit 2,2 % deutlich unter dem Bonner Durchschnitt. Auffällig ist, dass sich der Leerstand im Segment der Objekte in sehr guten oder frisch renovierten Zustand konzentriert. Mit 4.400 m² Leerstand verfügt kein anderer Büroteilmarkt über größere Leerstände in Objekten aus dieser Zustandsklasse. Eine leichte Konzentration von Leerständen in Objekten in sehr gutem Zustand ist im Gewerbegebiet Verteilerkreis zu beobachten.

5.3. 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. 395.000 m² Bürofläche (MF-G) sind hier verortet. Duisdorf/Hardtberg ist damit der Teilmarkt mit dem drittgrößten Büroflächenbestand.

Abbildung 36: Büroimmobilien im Teilmarkt Duisdorf/Hardtberg



Bundesministerium der Verteidigung,
Fontainengraben 150 © BMVg



Bundesfamilienministerium, Rochusstr. 8-10



Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
Villemombler Str. 76

Wie kein anderer Büroteilmarkt ist Duisdorf/Hardtberg durch Bürostandorte von Bundesministerien und -ämtern geprägt. 74 % des Büroflächenbestandes wird von öffentlichen Einrichtungen genutzt. 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 jedoch noch zwei weitere große Standorte von Bundesbehörden. Weitere größere Ballungen von Büroflächenbeständen finden sich im Bereich der Duisdorfer Innenstadt, entlang der westlich angrenzenden Heilsbachstraße und im Bereich Josef-Wirmer-Straße und Max-Habermann-Straße. Daneben existieren kleinere Büroflächenballungen in den Ortsteilen Lengsdorf und Brüser Berg. Bedingt durch die großen Behördenstandorte liegt die Durchschnittsgröße der Büroobjekte mit 1.358 m² über dem Bonner Mittelwert.

Wie kein anderer Teilmarkt ist Duisdorf/Hardtberg durch Objekte aus der Zeit zwischen 1970 und 1990 geprägt, 54 % der Büroflächenbestände stammen aus dieser Zeit. Dagegen ist der Anteil der seit 2000 errichteten Neubauten mit 4,9 % geringer als in den anderen Büroteilmärkten. Auf den vergleichsweise geringen Anteil an Neubauten lässt sich auch der leicht unterdurchschnittliche Anteil an Objekten in sehr gutem oder frisch renoviertem Zustand zurückführen.

Die Leerstandsquote im Teilmarkt Duisdorf/Hardtberg liegt mit 5 % über dem Bonner Durchschnitt. Klammert man die drei großen Bundesbehördenstandorte aus, so ergibt sich für den Bereich jenseits dieser drei Standorte eine deutlich über dem Durchschnitt liegende Leerstandsquote von ca. 12 %. Räumlich ballt sich dieser Leerstand stark an den Standorten Heilsbachstraße sowie Josef-Wirmer-Straße bzw. Max-Habermann-Straße.

5.4. 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.

Abbildung 37: Büroimmobilien im Teilmarkt Innenstadtring Süd



Deutscher Herold, Poppelsdorfer Allee 25-33



DSGV, Simrockstr. 4



Deutsche Telekom, Bonner Talweg 100

Knapp 337.000 m² Bürofläche (MF-G) sind in diesem Teilmarkt verortet. Mit 688 Büroobjekten sind hier mehr Einzelobjekte als in jedem anderem Büroteilmarkt zu finden. So stark wie kein anderer Büroteilmarkt ist der Innenstadtring Süd durch Büroflächen in alten Gebäudebeständen aus der Zeit vor 1945 geprägt. 40 % des Büroflächenbestandes ist in Objekten zu finden, die vor 1945 errichtet wurden. Damit einher geht ein sehr geringer Neubauanteil. Der Anteil der modernen, seit 1990 errichteten Büroflächenbestände, liegt mit 10,1 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Bedingt durch den geringen Neubauanteil ist auch der Anteil der Zustandskategorie „sehr gut, frisch renoviert“ mit knapp 18 % nur unterdurchschnittlich groß.

Mit 22 % ist zudem ein überdurchschnittlicher Anteil an Büroflächen in mischgenutzten Objekten mit Büro- und Wohnnutzungen festzustellen. Hiermit verbunden ist eine im stadtweiten Vergleich stark unterdurchschnittliche Größe der Büroobjekte von 489 m². Neben einer Vielzahl an kleinen Büroeinheiten in zumeist mischgenutzten Objekten verfügt der Teilmarkt Innenstadttring Süd jedoch auch über zahlreiche große Büroobjekte.

Bezüglich der Nutzerstruktur ist im Teilmarkt Innenstadttring 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. Die Leerstandsquote liegt mit 2,2 % deutlich unter dem Bonner Durchschnittswert.

5.5. 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.

Abbildung 38: Büroimmobilien im Teilmarkt Bad Godesberg



BBSR, Deichmanns Aue 29-37



Diverse Nutzer, Kortrijker Str. 1



KfW, Ludwig-Erhard-Platz 3

Ca. 291.000 m² Bürofläche (MF-G) verteilen sich hier auf eine Vielzahl von Einzelstandorten. Die größte Ballung ist im Umfeld des Bahnhofs Bonn-Mehlem vorzufinden. Sowohl im westlich vom Bahnhof gelegenen Gewerbegebiet als auch östlich entlang der Mainzer Straße sowie der Straße Deichmanns Aue findet sich eine Vielzahl von Büroobjekten. Weitere größere Konzentrationen von Büroimmobilien sind im Bereich der Koblenzer Straße südlich der Bad Godesberger Innenstadt, im Gewerbegebiet Bad Godesberg Nord sowie im Villenviertel festzustellen.

Öffentliche Einrichtungen, die Banken-, Versicherungs- und Immobilienbranche sowie Interessenvertretungen und Verbände stellen die wichtigsten Nutzergruppen in diesem Büroteilmarkt dar. Öffentliche Nutzer konzentrieren sich unter anderem am BBSR-Standort Deichmanns Aue, die Bankenbranche insbesondere am Bonner Standort der KfW-Bankengruppe

am Ludwig-Erhard-Platz und die Nutzergruppe der Interessenvertretungen und Verbände ist traditionell stark im Villenviertel verortet.

Bei Betrachtung der Altersstruktur fällt die überdurchschnittliche Bedeutung der zwischen 1945 und 1970 errichteten Immobilien auf. Diese Baualtersklasse ist mit einem Anteil von knapp 34 % am stärksten vertreten. Der Anteil der modernen, seit 1990 errichteten Büroflächenbestände liegt mit 19,4 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die Leerstandsquote liegt mit 4,5 % über dem Bonner Durchschnittswert. Auffällig ist der große leerstehende Objekten in schlechtem Zustand (knapp über 3.000 m²) – nur im Bundesviertel finden sich größere Leerstände in Objekten dieser Zustandskategorie. Zurückzuführen ist dies vor allem auf das Problem der seit längerem leerstehenden ehemaligen Botschaftsgebäude, von denen vor allem im Villenviertel einige vorhanden sind.

5.6. Bonn Zentrum

Der Büroteilmarkt Bonn Zentrum ist bezüglich der Abgrenzung deckungsgleich mit dem gleichnamigen Ortsteil. Ca. 277.000 m² an Bürofläche (MF-G) ist in diesem zentralsten aller Bonner Büroteilmärkte verortet. Büroflächenbestände sind in allen Teilbereichen des Bonner Zentrums vorhanden, stark konzentriert finden sich Büroflächen vor allem in Bahnhofsnähe (Rabinstraße, Maximilianstraße), entlang der Oxfordstraße sowie im Umfeld der Welschnonnenstraße.

Abbildung 39: Büroimmobilien im Teilmarkt Bonn Zentrum



Deutsche Rentenversicherung, Rabinstr. 6-8



Land- und Amtsgericht, Wilhelmstr. 21-23



Stadtwerke Bonn, Theaterstr. 24

Die Größenstruktur der Büroobjekte im Bonner Zentrum ist sehr heterogen. Neben eine 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. 28 % der Bürofläche ist in Immobilien zu finden, in denen neben der Büronutzung auch Einzelhandels- oder Gastronomienutzungen stattfinden. Bezüglich der Branchenstruktur ist festzustellen, dass Bonn Zentrum der einzige Bonner Büroteilmarkt ist, in dem die Banken-, Versicherungs- und Immobilienbranche die stärkste Nutzergruppe ist. 24 % des Büroflächenbestandes werden von Unternehmen aus diesem

Branchenbereich genutzt, die an diesem Standort besonders von der guten Erreichbarkeit aufgrund der zentralen Lage profitieren.

Die büroflächenbezogene Baualtersstruktur im Bonner Zentrum ist sehr ausgeglichen. Alle Baualtersklassen sind hier in ähnlichem Umfang vertreten. Auffällig ist der für einen derart dichten und gewachsenen Standort recht hohe Anteil an Neubauten aus den 1990er, 2000er oder 2010er Jahren. 39 % der Büroflächenbestände finden sich in Objekten, die seit 1990 errichtet wurden – dies entspricht in etwa dem Bonner Durchschnitt.

Lediglich 2,9 % des Büroflächenbestandes im Bonner Zentrum stehen leer. Die Leerstandsquote liegt damit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Auffällig ist die starke Konzentration von Leerständen in mischgenutzten Objekten, in denen neben der Büronutzung auch Einzelhandels- oder Gastronomienutzungen stattfinden. 60 % der Leerstände dieses Teilmarktes sind in derartigen Objekten zu finden.

5.7. 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. Insgesamt wurde für den Teilmarkt Beuel Süd/Bonner Bogen ein Büroflächenbestand in Höhe von ca. 250.000 m² (MF-G) ermittelt. 2014 wird der Büroflächenbestand nach Fertigstellung des dritten Abschnittes des Rheinwerks III weiter ansteigen.

Abbildung 40: Büroimmobilien im Teilmarkt Beuel Süd/Bonner Bogen



Deutsche Telekom, Landgrabenweg 147-151



Deutsche Telekom, Oberkasseler Str. 2



Polizeipräsidium, Königswinterer Str. 500

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. Die junge Altersstruktur schlägt sich auch in der Bewertung des Gebäudezustands nieder: Knapp 87 % der Büroflächenbestände befinden sich in Objekten, die der Zustandskategorie „sehr gut oder frisch renoviert“ zugeordnet wurden.

Bei den Büroimmobilien in Teilmarkt Beuel Süd/Bonner Bogen handelt es sich in den meisten Fällen um mittelgroße und große Büroimmobilien. 91 % des Büroflächenbestandes findet sich in Objekten mit mindestens 5.000 m² Bürofläche. Unter anderem ist das größte Büroobjekt der Stadt, der Telekom Campus (ehemals T-Mobile Campus), hier verortet. Die durchschnittliche Bürofläche pro Büroobjekt ist mit ca. 9.600 m² (MF-G) deutlich höher als in allen anderen Bonner Büroteilmärkten. Bedingt durch den hier befindlichen Telekom Campus dominiert die Nutzerkategorie „Deutsche Post und Deutsche Telekom“ die Nutzerstruktur im Teilmarkt Beuel Süd/Bonner Bogen. 59 % des Büroflächenbestandes wird von dieser Nutzergruppe verwendet. Die zweitwichtigste Nutzergruppe stellt die öffentliche Verwaltung dar. Die Großobjekte der Deutschen Telekom sowie der öffentlichen Nutzer konzentrieren sich stark entlang des Landgrabenwegs sowie der Königswinterer Straße. Auf dem Areal des Bonner Bogens ist eine davon abweichende, sehr vielfältige Branchenstruktur zu beobachten. Im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittlich stark vertreten sind hier vor allem Nutzer aus den Bereichen IT-, Ingenieur-, Architekturbüros, Rechts-, Steuer- und Wirtschaftsberater sowie Unternehmensverwaltungen.

Die Leerstandsquote ist mit 0,2 % äußerst gering und liegt deutlich unter dem Bonner Durchschnittswert. Der noch nicht vollständig vermietete dritte Bauabschnitt des Rheinwerks III ist hier jedoch nicht berücksichtigt, da dieser erst 2014 fertig gestellt wird

5.8. Beuel

Der Büroteilmarkt Beuel umfasst das gesamte rechtsrheinische Stadtgebiet mit Ausnahme der Teilmärkte Beuel Zentrum und Beuel Süd/Bonner Bogen, die eigenständig erfasst werden. Knapp 200.0000 m² an Büroflächen (MF-G) sind hier verortet. Eine räumliche Büroflächenkonzentration ist vor allem entlang des an das Beueler Zentrum angrenzenden Platanenwegs sowie in den Gewerbegebieten Beuel-Ost, Pützchen und Holzlar festzustellen.

Abbildung 41: Büroimmobilien im Teilmarkt Beuel



ZIVIT, An der Kuppe 2



Bundesvermögensverwaltung, Friedhofstr. 1



Wehrverwaltung, Platanenweg 35

Obwohl auch etliche größere Büroobjekte vorhanden sind, ist der Teilmarkt vor allem durch kleinere Büroobjekte geprägt. 39 % der Büroflächenbestände sind in Objekten mit weniger als 1.000 m² Bürofläche zu finden. Objekte mit mehr als 10.000 m² Bürofläche sind im Büro-

teilmarkt Beuel gar nicht vorhanden. Auffällig ist der überdurchschnittlich hohe Anteil an Büroflächen in mischgenutzten Objekten, in denen Büronutzungen und gewerbliche Hallennutzungen kombiniert sind. 20 % der Büroflächen sind in derartigen Objekten erhoben worden, die fast ausschließlich in den Beueler Gewerbegebieten verortet sind. Als Nutzer sind vor allem die öffentliche Verwaltung sowie Verwaltungen von Unternehmen, die originär nicht in büroflächenaffinen Bereichen tätig sind, stark vertreten. Öffentliche Einrichtungen ballen sich vor allem im Umfeld des Platanenwegs. Unternehmensverwaltungen von nicht büroflächenaffinen Unternehmen finden sich in der Regel in den Gewerbegebieten.

Mit einem Anteil von 44 % ist die Baualtersklasse der zwischen 1970 und 1990 errichteten Objekte in Beuel am stärksten vertreten. Büroflächen in modernen, seit 1990 entstandenen Gebäuden sind dagegen seltener zu finden. Mit 26 % ist deren Anteil im gesamtstädtischen Vergleich unterdurchschnittlich hoch. Unter anderem bedingt durch den vergleichsweise geringen Neubaubestand ist der Anteil der Büroflächen in neuen oder frisch renovierten Objekten mit knapp 28 % niedriger als in Bonn insgesamt. Der Anteil der Büroflächen in Objekten in schlechtem Zustand liegt dagegen mit knapp 5 % über dem Bonner Durchschnittswert.

Leerstände sind im Teilmarkt Beuel nur in einem vergleichsweise geringen Umfang festzustellen. Zur Zeit der Erhebung betrug die Leerstandsquote 2,8 %.

5.9. Nord

Der Büroteilmarkt Nord umfasst die im Bonner Nordwesten gelegenen Ortsteile Dransdorf, Tannenbusch, Buschdorf, Auerberg und Graurheindorf. Knapp 140.000 m² an Büroflächen (MF-G) sind in diesem Büroteilmarkt verortet. Wie in keinem anderen Büroteilmarkt konzentrieren sich die Büroflächenbestände hier in Gewerbegebieten. Größere Büroflächenbestände finden sich in den Gewerbegebieten Dransdorf und Buschdorf sowie in geringerem Umfang auch in den Gewerbegebieten Bonn West, Hohe Straße sowie im Graurheindorfer Hafen.

Abbildung 42: Büroimmobilien im Teilmarkt Nord



VAW, Georg-von-Boeselager-Str. 25



General-Anzeiger, Justus-von-Liebig-Str. 15



Stadt Bonn u. a., Oppelner Str. 130

Bedingt durch den großen Büroflächenbestand in Gewerbegebieten verfügt der Teilmarkt Nord mit knapp 40 % über den größten Anteil an Büroflächen in mischgenutzten Objekten, in

denen Büro- und Hallennutzungen kombiniert sind. Bezüglich der Nutzerstruktur dominieren dementsprechend die Unternehmensverwaltungen von nicht büroflächenaffinen Unternehmen. Mit knapp 43 % ist deren Anteil als Nutzer im Teilmarkt Nord deutlich höher als in allen anderen Teilmärkten.

Bezüglich der Baualtersstruktur lässt sich ein überdurchschnittlicher Anteil an Büroflächen in Objekten aus den 1970er und 1980er Jahren feststellen. Der Anteil moderner Büroflächenbestände aus der Zeit seit 1990 liegt leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Auffällig ist die stark überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote im Büroteilmarkt Nord in Höhe von 10,7 %. Der Leerstand konzentriert sich räumlich vor allem im Bereich des Gewerbegebiets Buschdorf.

5.10. West

Der Büroteilmarkt West umfasst die vor allem durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereiche im Westen des Bonner Stadtgebietes. Zum flächenmäßig größten Bonner Teilmarkt gehören die Bonner Ortsteile Lessenich, Ippendorf, Kessenich, Venusberg, Ückesdorf, Röttgen sowie Teilbereiche der Ortsteile Dottendorf, Poppelsdorf und Enderich. Der Büroflächenbestand beträgt 98.000 m² (MF-G). Große Ballungen von Büroflächen sind im Teilmarkt West nicht festzustellen. Büroobjekte findet man vor allem in den an das Bundesviertel und das Bonner Zentrum (bzw. den Büroteilmarkt Innenstadtring Süd) angrenzenden Teilbereichen. Kleinere Ballungen von Büroobjekten sind zudem in den Ortszentren von Enderich und Röttgen erkennbar.

Abbildung 43: Büroimmobilien im Teilmarkt West



Max-Planck-Institut, Auf dem Hügel 69-71



Diverse Nutzer, Trierer Str. 70-72



Bundeswehr, IDEAL, Euskirchener Str. 80

Der Büroteilmarkt West ist der Teilmarkt mit der geringsten durchschnittlichen Bürofläche pro Büroobjekt. Im Schnitt ist ein Büroobjekt hier nur 294 m² groß. Knapp 46 % des Büroflächenbestandes ist hier in Objekten verortet, die über weniger als 1.000 m² Bürofläche verfügen. Große Büroimmobilien mit mehr als 10.000 m² Bürofläche sind hier gar nicht zu finden. Mischgenutzte Objekte mit Büro- und Wohnnutzungen sind hingegen sehr weit verbreitet. 31 % der Büroflächenbestände finden sich in derartig mischgenutzten Objekten – das ist

mehr als in allen anderen Teilmärkten. Die bedeutendste Nutzergruppe im Teilmarkt West stellt die Gesundheitsbranche dar, was unter anderem auf die hier ansässige Verwaltung des Universitätsklinikums zurückzuführen ist. Der Teilmarkt verfügt über eine recht ausgeglichene Baualtersstruktur, der Anteil moderner, seit 1990 entstandener Büroobjekte liegt leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die Leerstandsquote im Teilmarkt West liegt mit 6,3 % dagegen deutlich über dem Bonner Durchschnittswert. Eine räumliche Konzentration von Leerständen ist im Ortsteil Kessenich festzustellen.

5.11. 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. Knapp 87.000 m² an Bürofläche (MF-G) sind diesem Büroteilmarkt zuzuordnen.

Abbildung 44: Büroimmobilien im Teilmarkt Bad Godesberg Zentrum



Lindeblock, Moltkestr. 14 u. 44-46



Fronhofer-Office, Schwertberger Str. 14-16



Stadt Bonn, Kurfürstenallee 2-3

Mit 39 % ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil des Büroflächenbestandes in kleinen Objekten mit weniger als 1.000 m² Bürofläche verortet. Großobjekte mit mehr als 10.000 m² Nutzfläche sind nicht vorhanden. Der Teilmarkt ist geprägt durch mischgenutzte Objekte mit zusätzlicher Wohn- und Einzelhandels- oder Gastronomienutzung. 59 % der Büroflächenbestände sind in derart mischgenutzten Objekten zu finden. Die Gesundheitsbranche stellt die wichtigste Nutzergruppe im Teilmarkt dar. Überdurchschnittlich stark ist zudem die Banken-, Versicherungs- und Immobilienbranche vertreten.

Betrachtet man die Altersstruktur, so fällt ein hoher Anteil an Büroflächen in Objekten aus der Zeit vor 1945 sowie aus der Nachkriegszeit (1945-1970) auf. Der Teilmarkt verfügt über den höchsten Anteil an Büroflächen aus dem Zeitraum 1945 bis 1970. Moderne Objekte aus der Zeit ab 1990 sind in einem vergleichsweise geringen Umfang vorhanden.

Die Leerstandsquote liegt im Teilmarkt Bad Godesberg Zentrum mit 4,1 % leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert.

5.12. Beuel Zentrum

Das Beueler Zentrum ist mit knapp über 43.000 m² Bürofläche (MF-G) der Teilmarkt mit dem geringsten Büroflächenbestand. Räumlich konzentriert er sich auf den zentralen Innenstadtbereich von Beuel.

Abbildung 45: Büroimmobilien im Teilmarkt Beuel Zentrum



KAP 1, Konrad-Adenauer-Platz 1



Stadt Bonn, Friedrich-Breuer-Str. 65



Brückenforum, Kennedybrücke 2-4

Beuel Zentrum ist vor allem durch kleine und mittelgroße Büroobjekte geprägt. Objekte mit zusammenhängenden Büroflächenbeständen von 10.000 m² und mehr sind hier nicht vertreten. Auffällig ist der hohe Anteil an mischgenutzten Immobilien mit Wohn- und/oder Einzelhandels- bzw. Gastronomienutzungen. 69 % des Büroflächenbestandes ist in Objekten zu finden, in denen neben der Büronutzung derartige Nutzungen stattfinden. Als Nutzergruppen treten überdurchschnittlich stark die Gesundheitsbranche (Arztpraxen) sowie die Rechts-, Steuer- und Wirtschaftsberater auf.

Im Beueler Zentrum sind vor allem Büroflächenbestände in Objekten aus den 1970er und 1980er Jahren vorzufinden. Der Anteil der modernen Bürogebäude aus der Zeit ab 1990 entspricht in etwa dem Bonner Durchschnittswert.

Die Leerstandsquote liegt mit 4,8 % über dem Bonner Durchschnittswert. Bei allen Büroobjekten mit Leerständen handelt es sich um mischgenutzte Immobilien mit Gastronomie- oder Einzelhandelsnutzungen. Der Leerstand ist allerdings vor allem geprägt durch ein Neubauprojekt, das sich zur Zeit der Erhebung in der Baufertigstellungsphase befand. Ein erfolgreicher Vermarktungsabschluss könnte einen deutlichen Rückgang der Leerstandsquote bewirken.

5.13. Vergleichsmatrix Büroteilmärkte

Zur Übersicht werden die wichtigsten Kennzahlen der 12 Büroteilmärkte in Abbildung 46 noch einmal in einer Vergleichsmatrix gegenübergestellt.

Abbildung 46: Die Bonner Büroteilmärkte im Vergleich

| Teilmärkte | Anteil der seit 1990 entstandenen Be- stände | Leerstandsquote | Wichtigste Nutzergruppen |
|------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Bundesviertel | 48,7 % | 3,5 % | Öffentliche Nutzer; Deutsche Post, Deutsche Telekom |
| Innenstadtring Nord | 42,6 % | 2,2 % | Öffentliche Nutzer; Deutsche Post, Deutsche Telekom |
| Duisdorf/Hardtberg | 24,6 % | 5,0 % | Öffentliche Nutzer |
| Innenstadtring Süd | 10,1 % | 2,2 % | Bildung und Forschung; Interessenvertretungen und Verbände |
| Bad Godesberg | 19,4 % | 4,5 % | Öffentliche Nutzer; Banken-, Versicherungs-, Immobilienbranche |
| Bonn Zentrum | 39,1 % | 2,9 % | Banken-, Versicherungs-, Immobilienbranche; öffentliche Nutzer |
| Beuel Süd/Bonner Bogen | 98,3 % | 0,2 % | Deutsche Post, Deutsche Telekom; öffentliche Nutzer |
| Beuel | 25,9 % | 2,8 % | Öffentliche Nutzer; Unternehmensverwaltungen |
| Nord | 34,8 % | 10,7 % | Unternehmensverwaltungen |
| West | 26,6 % | 6,3 % | Ärzte, Gesundheitsbranche |
| Bad Godesberg Zentrum | 10,0 % | 4,1 % | Ärzte, Gesundheitsbranche; Banken-, Versicherungs-, Immobilienbranche |
| Beuel Zentrum | 37,4 % | 4,8 % | Ärzte, Gesundheitsbranche; Rechts-, Steuer-, Wirtschaftsberater |

6. Dimensionen und Facetten der künftigen Büroflächennachfrage

6.1. Beschäftigung und Bürobeschäftigung: Projektionen bis 2030

Die zukünftige Büronachfrage hängt zunächst von der künftigen Zahl der Bürobeschäftigten ab, die ihrerseits ein Ergebnis der Beschäftigungsentwicklung und eines gegebenenfalls veränderten Anteils der Bürotätigkeiten ist. Bislang resultiert das Wachstum der Büroflächennachfrage in Bonn – wie auch in anderen Städten – aus einer Kombination von Beschäftigungswachstum und gleichzeitig steigendem Anteil von Bürotätigkeiten.

Projektion der Beschäftigungsentwicklung

Seit den 1980er Jahren hat in Bonn, von konjunkturellen Schwankungen abgesehen, ein stetiges Beschäftigtenwachstum stattgefunden. Diese positive Entwicklung ist auch Grundlage für die Vorausschätzung der zukünftigen Beschäftigtenentwicklung. Gleichzeitig müssen die übergeordneten Wirtschaftstrends in Deutschland berücksichtigt werden. Wirtschafts- und Beschäftigungsprognosen basieren oftmals auf der Fortschreibung von Branchentrends. Dies korreliert insbesondere mit der Vorstellung, dass es bestimmte Schrumpfungs- und Wachstumsbranchen gibt. Die regional spezifische Zusammensetzung von Schrumpfungs- und Wachstumsbranchen würde insofern die künftige Beschäftigungsentwicklung bestimmen.

Mittlerweile nimmt jedoch die Aussagekraft derartiger Prognosen ab. Eindeutige Schrumpfungsbranchen sind kaum mehr identifizierbar. Nachdem Kohle und Stahl kaum mehr eine Rolle spielen, hat gerade der produzierende Bereich in Deutschland gezeigt, dass die Vorstellung eines Wandels zur Dienstleistungsgesellschaft mit schrumpfenden industriellen und wachsenden Dienstleistungssektoren kaum mehr trägt. Selbst in scheinbar modernen Dienstleistungsindustrien sind nebeneinander Schrumpfungs-, Konsolidierungs- und Wachstumsprozesse zu beobachten. Viel entscheidender ist die mit den vorhandenen Qualifikationen entstehende Wissens- und Kreativitätsbasis. Nicht zuletzt deswegen spricht man in den letzten Jahren mehr vom Übergang zur Wissensökonomie und betont in Anlehnung an den amerikanischen Regionalforscher Richard Florida die Bedeutung der „kreativen Klasse“. Damit einher geht auch, dass die Qualität des Standortes als Prädiktor für Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum gegenüber der Branchenzusammensetzung an Bedeutung gewinnt.

Eine Übertragung der für Deutschland erwarteten Branchentrends⁷ auf Bonn würde im Ergebnis zu einer Prognose mit weitgehend stagnierenden Beschäftigungszahlen führen (vgl. Abb. 47).⁸ Man müsste in der Interpretation mit einem Erlahmen der bisher wirksamen Wachstumskräfte rechnen. Sowohl der „common sense“ als auch die Ergebnisse der regionalökonomischen Forschung lassen einen derartigen Trendbruch als unwahrscheinlich erscheinen. Insbesondere der Regionalökonom Franz-Josef Bade hat in der Vergangenheit mehrfach regionalökonomische Prognoseverfahren getestet und ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass eine „einfache“ Trendverlängerung die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit hat. Insofern gilt der Satz: Die bisher wirksamen Entwicklungskräfte wirken mit hoher Wahrscheinlichkeit auch zukünftig. Sonderentwicklungen und bedeutende Einzelentscheidungen stellen Ausnahmen dar. Für Bonn wäre eine derartige kaum verlässlich prognostizierbare Sonderentwicklung beispielsweise ein kompletter Regierungsumzug. Insgesamt spricht jedoch viel dafür, die künftige Bonner Beschäftigungsentwicklung als Verlängerung der bisherigen zu „denken“.

Gegen eine Trendverlängerung spricht jedoch die absehbare demografische Entwicklung. Im Wege der Alterung nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland ab. Aktuelle und absehbare Qualifikationsengpässe stehen deswegen zunehmend auf der wirtschaftspolitischen Agenda. Insofern kann der Mangel an qualifiziertem Nachwuchs zum Nadelöhr einer künftigen gesamtwirtschaftlichen und auch regionalwirtschaftlichen Entwicklung werden. Abseits einiger Mangelberufe (z. B. Pflege) sind die heutigen Qualifikationsengpässe vor allem jedoch ein Problem der weniger attraktiven und oftmals ländlichen Regionen. Gerade die Universitätsstädte haben den großen Vorteil, junge Menschen im Verlauf des Studiums an die Region binden zu können und insofern über eine gute Nachwuchsbasis zu verfügen. Je besser die regionale Universitäts- und Ausbildungslandschaft zum Qualifikationsbedarf der Wirtschaft passt, umso geringer dürften die regionalwirtschaftlichen Probleme des demografischen Wandels ausfallen.

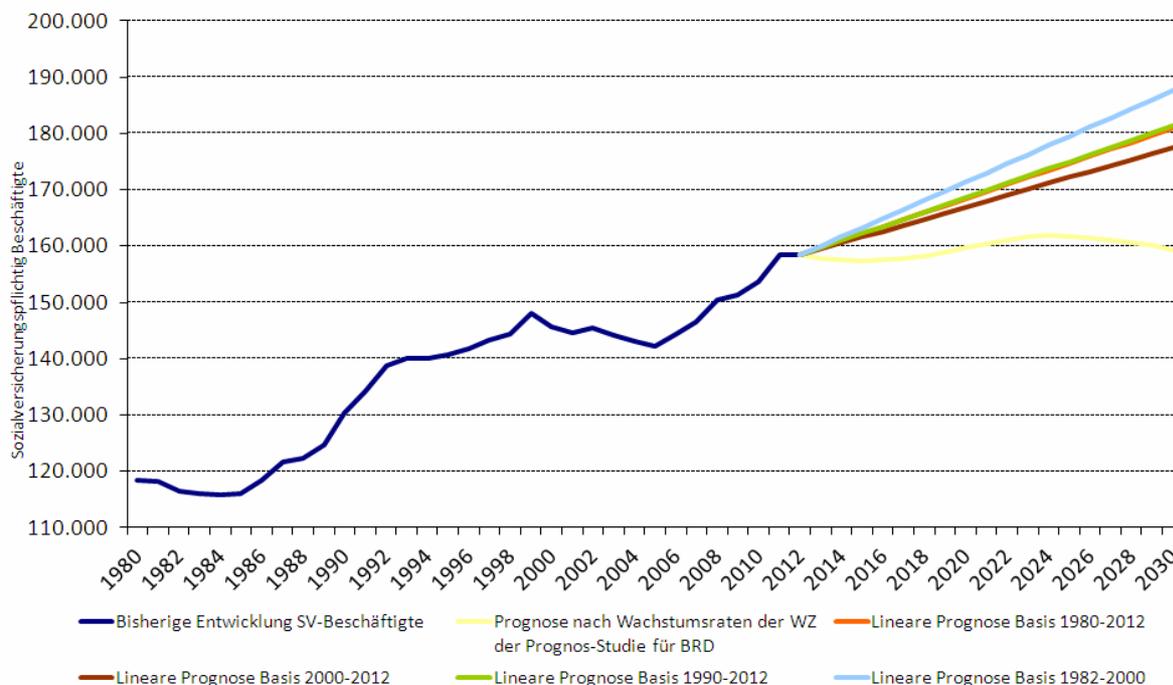
Die vorstehenden Überlegungen führen dazu, die Projektion der Beschäftigungsentwicklung als Verlängerung bisheriger Entwicklungstrends anzulegen. Hierzu wurden unterschiedliche Stützzeiträume betrachtet. Berücksichtigung finden, müssen konjunkturelle Bewegungen, so dass der Stützzeitraum möglichst konjunkturelle Auf- und Abschwünge gleichermaßen umfasst. Als Grundlage der Projektion wurde der Beschäftigungstrend des Zeitraums 1990-

⁷ Grundlage hierfür ist der Prognos Deutschland Report 2035 (2010)

⁸ Alternativ könnte man die bisherige Entwicklung der einzelnen Wirtschaftsbranchen in Bonn analysieren und als Grundlage einer Fortschreibung heranziehen. Methodisch ergibt sich hierbei jedoch das Problem, dass für einzelne Wirtschaftszweige aufgrund mehrfacher Veränderungen der entsprechenden Klassifikation kein langfristiger Trend abgeleitet werden kann.

2012 gewählt und linear fortgeschrieben.⁹ Nach dieser Projektion wird die Zahl der SV-Beschäftigten bis 2030 auf rund 181.000 ansteigen.

Abbildung 47: Entwicklung und Projektion der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 1980 bis 2030



Anmerkungen: Die Abbildung zeigt unterschiedliche Projektionen der Entwicklung der SV-Beschäftigten auf Grundlage unterschiedlicher Jahre. Beispiel braune lineare Prognose: Grundlage sind die Jahre 2000 bis 2012. Durch Fortschreibung der durchschnittlichen absoluten Zuwächse pro Jahr in diesem Zeitraum ergibt sich die lineare Projektion.

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit und eigene Berechnungen

Ermittlung und Projektion der Bürobeschäftigung

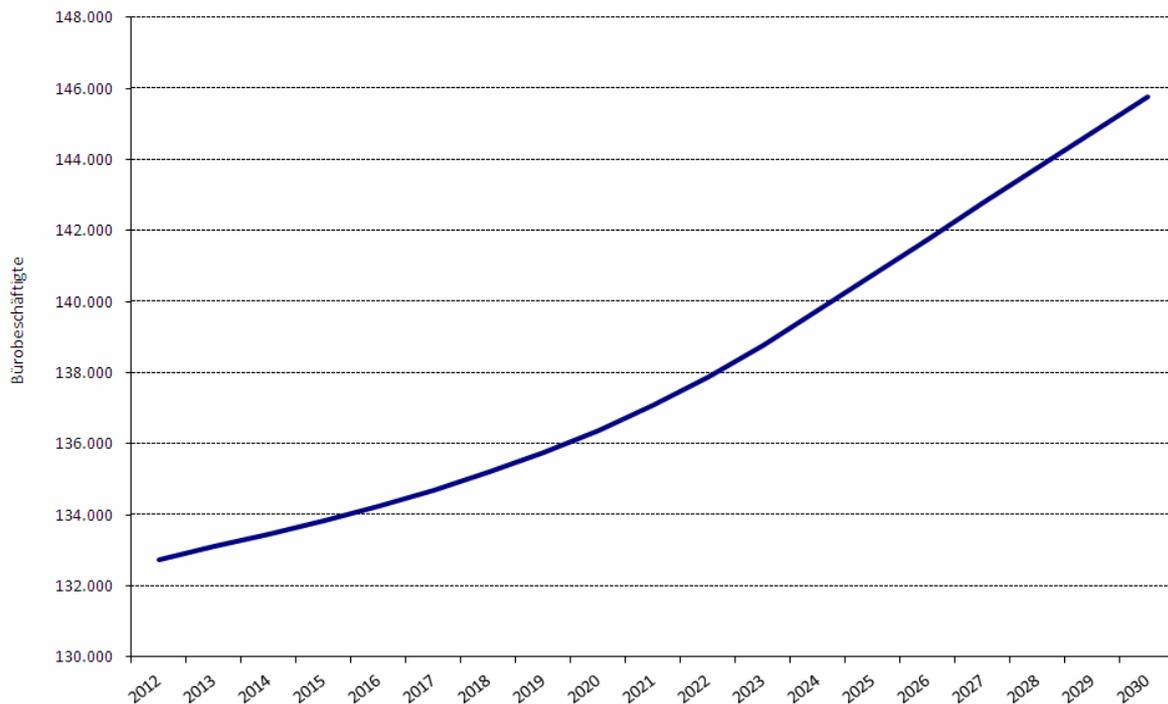
Die Intensität der Bürotätigkeiten variiert erheblich zwischen den Wirtschaftszweigen. Bei einzelnen Wirtschaftszweigen (unternehmensbezogenen Dienstleistungen wie z. B. Rechtsberatung) erreicht die Bürobeschäftigtenquote nahezu hundert Prozent, in anderen wie z. B. dem Gastgewerbe ist sie deutlich geringer ausgeprägt. Insofern ist die aktuelle und künftige Zusammensetzung der Branchen bzw. Wirtschaftszweige entscheidend für die Ermittlung der Bürobeschäftigung. Darüber hinaus müssen die geringfügig Beschäftigten, Selbstständigen und Beamten zu den SV-Beschäftigten hinzugezählt werden.

⁹ Dieser Zeitraum umfasst sowohl die wachstumsstarken Jahre in den frühen 1990er Jahren als auch die schwächeren 2000er Jahre, darüber hinaus entspricht er annähernd der Entwicklung im Zeitraum von 1980-2012 und stellt somit einen langfristigen Trend dar.

Für die Modellierung der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige wurde sowohl die bisherige Branchenentwicklung in Bonn als auch die bisherige und zukünftige Entwicklung in Deutschland insgesamt herangezogen¹⁰. Weiterhin wurde ein konstantes Verhältnis der Selbstständigen und geringfügig Beschäftigten zu den SV-Beschäftigten angenommen, da hier in den vergangenen Jahren kein eindeutiger Trend festzustellen ist. Die Zahl und der Anteil der Beamten an den Erwerbstätigen haben sich bereits in den letzten 15 Jahren deutlich verringert. Ausgangspunkt war dabei aufgrund der in Bonn ansässigen Ämter und Behörden sowie der ehemaligen Staatsbetriebe der Post und der Telekom ein vergleichsweise hoher Anteil von Beamten. Entsprechend war im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen der Rückgang in den letzten Jahren deutlich stärker ausgeprägt. In der Projektion wird davon ausgegangen, dass sich der Rückgang der Beamtenschaft in Bonn weiter fortsetzt, sich im Tempo jedoch der Entwicklung in Nordrhein-Westfalen annähert und sich damit zukünftig langsamer vollzieht.

Die Ableitung der Bürobeschäftigtenzahl erfolgt nach den von Dobberstein (1997) ermittelten Bürobeschäftigtenquoten für einzelne Berufsgruppen. Es wird hier angenommen, dass sowohl die Anteile der Bürobeschäftigten in den Berufsgruppen als auch (daraus abgeleitet) den Wirtschaftszweigen konstant bleiben. Dies ist angesichts des Strukturwandels in der Vergangenheit, der mit einem Anstieg der Bürobeschäftigung einherging, eine eher vorsichtige Annahme. Da die Ableitung eines langfristigen Trends aufgrund der Neuklassifikation der Wirtschaftszweige nicht möglich ist und sich in der kurzfristigen Entwicklung der letzten Jahre kein Trend abzeichnet, schätzen wir dies als beste Setzung ein. Damit verbindet sich die Einschätzung, dass sich der Strukturwandel hin zu mehr Bürobeschäftigung in den einzelnen Branchen und Betrieben verlangsamt und ein „notwendiger“ Sockel an Nicht-Bürobeschäftigten erreicht ist.

¹⁰ Eine ausführliche Darstellung der Annahmen findet sich im Methodikanhang.

Abbildung 48: Projektion der Bürobeschäftigten 2012 bis 2030

Trotz der zugrunde gelegten linearen Projektion der SV-Beschäftigten zeigt sich für die Bürobeschäftigten in der Projektion ein beschleunigter Anstieg auf rund 146.000. Dies ist darauf zurückzuführen, dass eine mittelfristig verlangsamte Abnahme der Beamtenzahl angenommen wurde. Dies bremst die Bürobeschäftigtenentwicklung in den ersten Jahren stärker als in den späteren Jahren. Die Zahl der Bürobeschäftigten nimmt insgesamt bis 2030 um knapp 10 % zu. Hinzu kommt, dass die Branchen mit hohen Bürobeschäftigungsquoten in der Vergangenheit wachstumsstärker waren und auch dieser Trend für den Projektionszeitraum verlängert wird.

Abbildung 49: Ergebnisse für einzelne Wirtschaftszweige

| | 2012 | | 2030 | | Veränderung 2012-2030 (Büro)Beschäftigte |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|------------------------------------------------|
| | Beschäftigte | Büro- beschäftigte | Beschäftigte | Büro- beschäftigte | |
| Verarbeitendes Gewerbe | 10.400 | 3.500 | 7.900 | 2.635 | -24% |
| Energieversorgung , Wasserversorgung, Abwasser, Abfall | 1.200 | 300 | 1.000 | 300 | -17% |
| Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung; Exterritoriale Körperschaften | 18.800 | 14.300 | 20.300 | 15.400 | 8% |
| Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen | 19.000 | 5.100 | 21.700 | 5.900 | 14% |
| Verkehr, Lagerei; Informations- und Kommunikationsdienstleistungen | 23.400 | 17.500 | 26.700 | 20.000 | 14% |
| Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen | 7.100 | 6.300 | 8.200 | 7.200 | 15% |
| Gastgewerbe | 9.700 | 800 | 11.100 | 900 | 14% |
| Erziehung, Unterricht; Gesundheit, Sozialwesen; Kunst, Unterhaltung, Erholung; sonstige Dienstleistungen, | 64.300 | 30.100 | 75.400 | 35.300 | 17% |
| Grundstücks- & Wohnungswesen; freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen; sonst. wirtschaftliche Dienstleistungen | 37.200 | 24.500 | 48.000 | 31.500 | 29% |

Anmerkung: Hier dargestellt sind nur SV-Beschäftigte sowie geringfügig Beschäftigte. Für Selbstständige und Beamte ist eine Einteilung in Wirtschaftszweige nicht möglich.

6.2. Büroflächennachfrage bis 2030

Büroflächennachfrage als Ergebnis der Beschäftigungsexpansion

Neben der Zahl der Bürobeschäftigten ist für die Flächennachfrage entscheidend, wie viel Fläche den Bürobeschäftigten zukünftig durchschnittlich zur Verfügung stehen wird. Die durchschnittliche Fläche pro Bürobeschäftigten variiert sowohl regional als auch konjunkturabhängig. Letzteres ist darauf zurückzuführen, dass mit Schwankungen der Beschäftigtenzahl keine kurzfristige Anpassung der Büroflächen (etwa durch Umzug des Unternehmens) erfolgt. In konjunkturellen Schwächephasen nimmt die Zahl der Beschäftigten bei gleich bleibender Bürofläche ab. Die Fläche pro Bürobeschäftigten vergrößert sich entsprechend.

Auf der Basis der Bestandserhebung (Kap. 4) und der ermittelten Bürobeschäftigungszahl ergibt sich für Bonn eine Büroflächennachfrage von 28 m² je Bürobeschäftigten (Mietfläche). Langfristige Trends der Büroflächenkennziffer liegen für Bonn nicht vor. Insofern kann eine Projektion nicht an belastbaren, empirisch ermittelten Trends ansetzen.

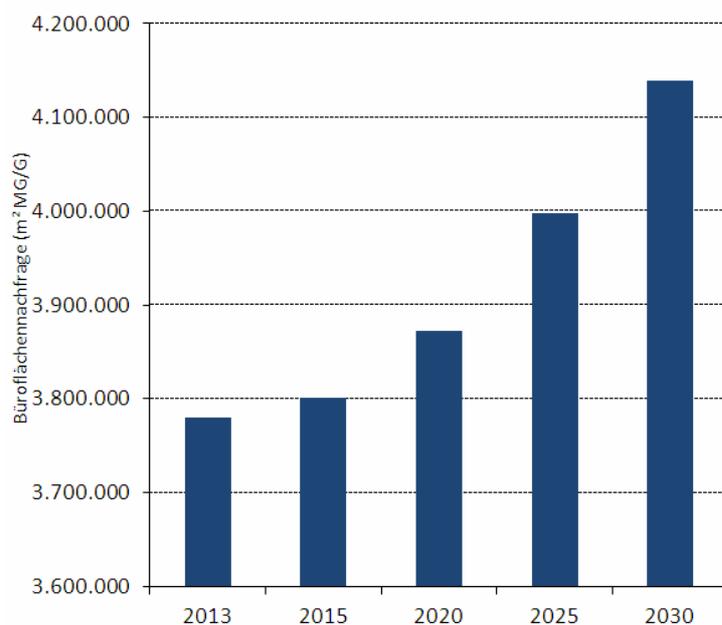
Für die zukünftige Entwicklung lassen sich sowohl Argumente für eine größere als auch eine geringere Bürofläche pro Beschäftigten anbringen¹¹. Ökonomisch betrachtet korrelieren die

¹¹ Vgl. hierzu z. B. Jones Lang LaSalle 2011; Just 2003

Ausgaben für die Bürofläche pro Arbeitsplatz mit der Wertschöpfungsintensität. Man kann die Bürofläche und die darauf entfallenden Kosten folglich auch in Relation zu den gezahlten Gehältern darstellen. Der Übergang zu höheren Qualifikationen ist insofern auch ein Übergang zu einer höheren Zahlungsbereitschaft der Unternehmen für die Bürofläche. Sofern die Büromieten nicht in gleicher Weise steigen, kann sich dies entweder in einer erhöhten Flächennachfrage oder in erhöhten qualitativen Anforderungen niederschlagen. Diese knappen Überlegungen verdeutlichen, dass eine Prognose der Büroflächennachfrage pro Arbeitsplatz ein komplexes Wirkungsgefüge zu berücksichtigen hätte.

Für eine geringere Büroflächenkennziffer spricht, dass diese im internationalen Vergleich in Deutschland insgesamt hoch ist. Mit einer zunehmenden Internationalisierung ist auch eine Anpassung der Flächeneffizienz auf internationales Niveau wahrscheinlich. Argument für eine zukünftig höhere Flächenkennziffer ist, dass in Neubauten dem steigenden Repräsentations- und Kommunikationsbedürfnissen folgend größere Flächen für Besprechungsräume u.ä. eingeplant werden. Ebenfalls zum Anstieg der Flächeninanspruchnahme beitragen, kann die weitere Entwicklung der Branchenstruktur insbesondere in Bonn. So werden die höchsten Flächenkennziffern bei Dienstleistungsunternehmen erreicht und insbesondere im Bereich der freiberuflichen, wirtschaftlichen Dienstleistungen, für die das höchste Bürobeschäftigtenwachstum in Bonn prognostiziert wurde.

Abbildung 50: Projektion der Büroflächennachfrage bis 2030



Angesichts dieser gegenläufigen Entwicklungsperspektiven ist eine fundierte Einschätzung zur Veränderung der Büroflächenkennziffern nicht möglich. Entsprechend wird sie als konstant angenommen. Hieraus ergibt sich ausgehend von der prognostizierten Zahl von 146.000 Bürobeschäftigten eine Flächennachfrage von 4,14 Mio. m² in 2030. Allein durch die steigende Zahl von Bürobeschäftigten ergibt sich somit bis 2030 ein zusätzlicher Büroflächenbedarf von 360.000 m² Mietfläche.

Büroflächennachfrage als Ergebnis veränderter qualitativer Anforderungen

Die aus dem Wachstum der Bürobeschäftigung abgeleitete Zusatznachfrage von 360.000 m² Mietfläche ist jedoch nur ein Teil der Gesamtnachfrage. Denn die durch Umzug oder Betriebsaufgabe frei gewordenen und frei werdenden Flächen entsprechen vielfach nicht den Anforderungen der heutigen und künftigen Büronachfrage. Schon die Projektion der Bürobeschäftigung zeigt, dass ein Überschuss von Büroflächen eher bei einfachen Tätigkeiten und im Bereich des produzierenden Sektors entsteht und die Zusatznachfrage eher bei hochwertigen Dienstleistungen zu erwarten ist. Insofern passen die Anforderungen an Standort- und Objektqualität nicht vollständig zu den frei werdenden Büroflächen.

Zunächst entstehen daraus Vermietungsprobleme und Leerstände. Bei schlechter Objektqualität in guter Büromarktlage kann man erwarten, dass über kurz oder lang Modernisierungsinvestitionen (ggf. nach Eigentümerwechsel) erfolgen und das Objekt wieder genutzt werden kann. Bei aus Büronutzersicht schlechten Lagequalitäten steigt die Wahrscheinlichkeit, dass ein dauerhafter Leerstand entsteht oder auch eine Umnutzung (z. B. Wohnen) erfolgt. Gerade für die Umnutzung zu Wohnzwecken gibt es in Bonn aktuell einige Beispiele (z. B. ehemaliges Streitkräfteamt in Muffendorf). Im Ergebnis gehen Büroflächen verloren, für die ein höherwertiger Ersatz i. W. durch Neubau geschaffen werden muss (qualitativer Ersatzbedarf).

Um den Umfang des erforderlichen Ersatzbedarfs abzuschätzen, wurde im Rahmen dieser Studie eine Bewertung der in der Bestanderhebung festgestellten Leerstände durchgeführt.

Einteilung von Lagekategorien

Im Rahmen der Studie wurden die Top-Lagen des Bonner Büromarktes und Potenziallagen unterschieden. Dabei handelt es sich jeweils um eine kleinräumige Standortbewertung ausgehend von einzelnen Objekten bzw. Grundstücken. Durch die kleinräumige Betrachtung der Standorte können in den Teillagen sowohl Top-Lagen als auch Potenziallagen vertreten sein. Als Einteilungskriterien wurden Qualitätsfaktoren aus Büronutzersicht genutzt. Eingeflossen sind in jeder Bewertung: die jeweilige **Teillage** des Büromarktes, die **Erreichbarkeit** (Pkw, ÖPNV) sowie die **Nutzung** und **Repräsentativität** des Umfeldes. Für die Bewertung der Leerstände wurden den einzelnen Lagequalitäten zudem Wiedernutzungswahrscheinlichkeiten zugeordnet. Im Rahmen von Gesprächen mit lokalen Büromarktexperten/Maklern wurde die Bewertung anhand von diskutierten Standorten und Einzelobjekten überprüft.

Der größte Anteil der Leerstände entfällt auf die Potenziallagen. Durch eine Vielzahl kleinerer Büroleerstände im Bonner Zentrum finden sich darüber hinaus 34 % der leerstehenden Flächen in Top-Lagen. Hier ist anzunehmen, dass die guten Standortqualitäten dazu führen, dass die Objekte einen neuen Nutzer finden oder aber einem Neubau weichen.

Abbildung 51: Verteilung der Leerstände auf die Standortkategorien und Wiedernutzungswahrscheinlichkeiten

| Standortkategorie | Anteil an den leerstehenden Büroflächen | Wiedernutzungswahrscheinlichkeit |
|-------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|
| Top-Lagen | 34 % | 99-100 % |
| Potenziallagen | 66 % | 40-95 % |

Die Potenziallagen umfassen sowohl Standorte an denen die Standortfaktoren eine durchschnittliche Qualität aufweisen als auch solche, bei denen mehrere Standortfaktoren von unterdurchschnittlicher Qualität sind. Entsprechend ist die Spanne der Wiedernutzungswahrscheinlichkeit, die auf einer Bepunktung der einzelnen Standortqualitäten beruht, groß. Bei den Standorten mit einer relativ geringen Wiedernutzungswahrscheinlichkeit handelt es sich zum Teil um verkehrlich ungünstig angeschlossene Industrie- und Gewerbegebiete. Hier handelt es sich meist um Objekte von Eigennutzern, die aufgrund individueller Standort- und Objektanforderungen entstanden sind. Ihre Wiedervermarktbarkeit ist entsprechend schwierig. Ebenfalls einer geringeren Wiedernutzungswahrscheinlichkeit eingeordnet, wurden einzelne Objekte in Wohngebieten (abseits von Durchgangsstraßen oder Nebenzentren) für die eine Umnutzung hin zu Wohnen wahrscheinlich ist. Ausgehend von dieser Bewertung der

Einzelstandorte ergibt sich die Einschätzung, dass 86 % der festgestellten Leerstände wiedergenutzt werden und 14 % dem Markt verloren gehen.

Die untersuchten Leerstände wurden im Rahmen der Bestandserhebung festgestellt. Unklar ist jedoch, wie lange die Objekte jeweils schon leer stehen. Da es sich um eine Momentaufnahme handelt, kann man davon ausgehen, dass langjährige Leerstände in der Erhebung überrepräsentiert sind. Objekte, die schnell einen Nachnutzer finden, haben eine geringere Wahrscheinlichkeit von der Erhebung zu einem Stichtag erfasst zu werden und sind dementsprechend unterrepräsentiert. Gleichzeitig muss berücksichtigt werden, dass Eigentümer erst nach einiger Zeit erfolgloser Vermarktung eine Umnutzung in Betracht ziehen werden. Nimmt man an, dass die in der Erhebung festgestellten Leerstände durchschnittlich seit drei Jahren leer stehen, bedeutet dies, dass aus den rund 18.800 m², die als Abgang eingestuft wurden, ein jährlicher Abgang von knapp 6.300 m² Bürofläche resultiert. Dies entspricht einer Abgangsquote von 0,17 % des Bestands pro Jahr.

Zukünftige Büroflächennachfrage insgesamt

Aus dem Anstieg der Bürobeschäftigtenzahl (Expansionsnachfrage) und den Abgängen (qualitativer Ersatzbedarf) resultiert, dass bis 2030 ein Neubaubedarf von rund 467.000 m² bzw. durchschnittlich 27.500 m² Mietfläche pro Jahr besteht. Ausgehend von der Bewertung der Leerstandsobjekte allein anhand ihrer Standortqualitäten umfasst der Ersatzbedarf jedoch nur Neubaubedarfe für die an anderer Stelle Bauflächen geschaffen werden müssen. Nicht einbezogen sind demnach Ersatzbedarfe für Objekte, die aufgrund ihres Alters bzw. der Objektqualitäten keine Nutzung mehr finden und für die auf gleichem Grundstück ein Büroneubau entsteht. Entsprechend wird der gesamte zukünftige Neubau höher ausfallen als der hier dargestellte Neubaubedarf.

Abbildung 52: Neubaubedarfe 2014-2030

| | Neubaubedarf | Jährlicher Neubaubedarf (Durchschnitt) |
|-----------|------------------------|---------------------------------------------------|
| 2014-2020 | 137.000 m ² | 19.600 m ² |
| 2021-2025 | 156.000 m ² | 31.200 m ² |
| 2025-2030 | 174.000 m ² | 34.800 m ² |
| 2014-2030 | 467.000 m ² | 27.500 m ² |

6.3. Wachsende qualitative Anforderungen der Büronutzer

Empirische Basis: Unternehmensbefragung

Im Zuge dieser Studie wurden an 4.000 Bürobetriebe Fragebögen zur Einschätzung ihres Bürostandorts, ihren allgemeinen Anforderungen an Objekt und Standort sowie ihrer Veränderungsbereitschaft verteilt. Mit 290 ausgefüllten Fragebögen lag der Rücklauf bei 7,3 % und damit im typischen Rahmen von Unternehmensbefragungen. Innerhalb des Rücklaufs sind kleine Unternehmen bzw. Büronutzer und insbesondere freiberufliche Dienstleistungsunternehmen (Anwälte, Steuerberater, etc.) und Unternehmen aus dem Gesundheitswesen (Arztpraxen) etwas überrepräsentiert.

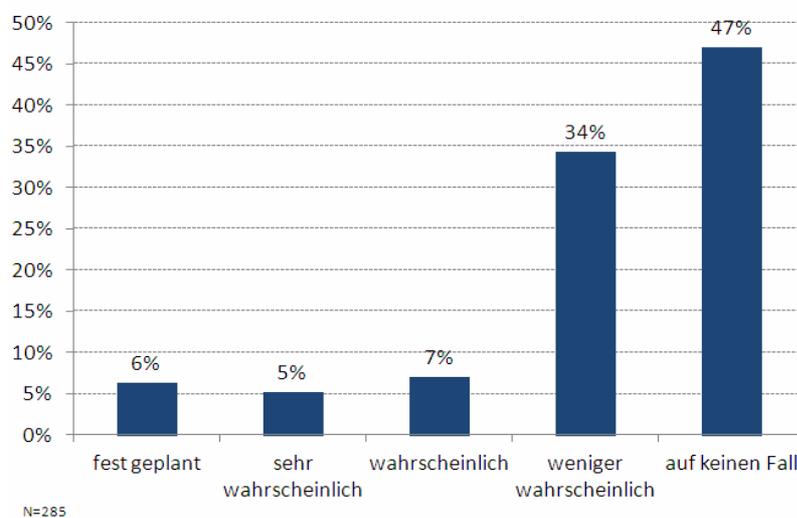
Hohe Umzugsneigung der befragten Betriebe

Unter den befragten Büronutzern geben 6 % an, in den nächsten zwei Jahren einen Umzug fest zu planen. Berücksichtigt werden muss, dass nicht alle Nutzer, die den Umzug planen, diesen auch realisieren werden. Allerdings werden auch weitere Umzüge realisiert werden, die hier nur als „sehr wahrscheinlich“ oder „wahrscheinlich“ angegeben wurden. Einfluss kann zudem der hohe Anteil von „kleinen“ Büronutzern haben, für die ein Umzug mit einem geringeren Aufwand verbunden ist.

Dennoch ist die Veränderungsbereitschaft mit hoher Wahrscheinlichkeit deutlich höher als die bislang realisierten Flächenumsätze. Dies kann auf das durch die niedrige Leerstandsquote bedingte geringe Angebot ebenso zurückgeführt werden wie auf ein nicht den Anforderungen entsprechendes Angebot. Insofern können sich in dieser Befragung auch aufgestaute

Umzugspläne artikulieren und den zunächst als überhöht erscheinenden Wert erklären. Bei aller gebotenen Vorsicht in der Interpretation, deutet sich hierin ein zusätzliches und bislang nicht ausreichend genutztes Potenzial für die Vermietung und den Büroneubau an. Wirtschaftspolitisch ist aus diesem Umstand zu folgern, dass die Bonner Bürobetriebe im lokalen Büromarkt keine optimalen Entwicklungsbedingungen vorgefunden haben und in dieser Hinsicht Verbesserungen zu empfehlen sind.

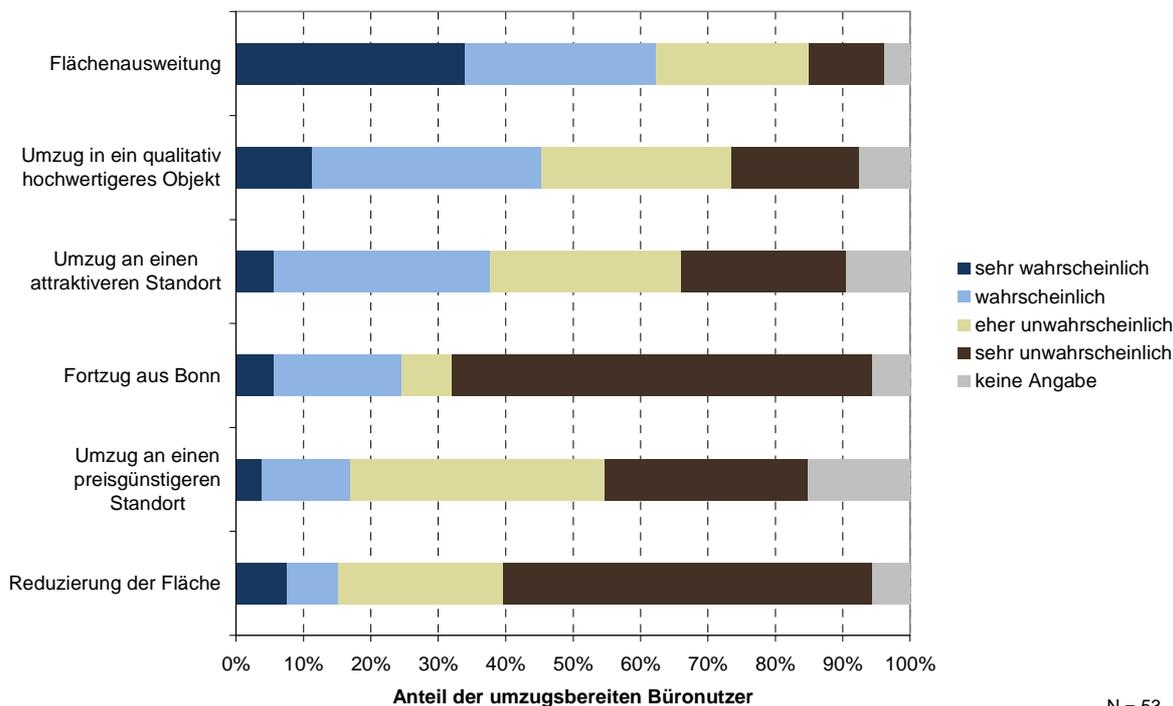
Abbildung 53: Umzugswahrscheinlichkeit der befragten Büronutzer innerhalb der nächsten 2 Jahre



Optimistische Geschäftserwartungen prägen die Umzugsbereitschaft

Die Bürobetriebe wurden auch gefragt, mit welchem erwarteten Geschäftsverlauf sich die Umzugsbereitschaft verbindet. Dominant ist dabei der Wunsch bzw. die Erfordernis der Flächenausweitung. Dies verbindet sich jedoch oft mit erhöhten Anforderungen an die Objekt- und die Standortqualität. Aber immerhin rund 15 % geben an, dass eine Reduktion der Bürofläche und der Umzug an einen günstigeren Standort als Szenario „wahrscheinlich“ oder „sehr wahrscheinlich“ ist.

Abbildung 54: Wahrscheinlichkeit unterschiedlicher Szenarien ausgehend von der Geschäftserwartung



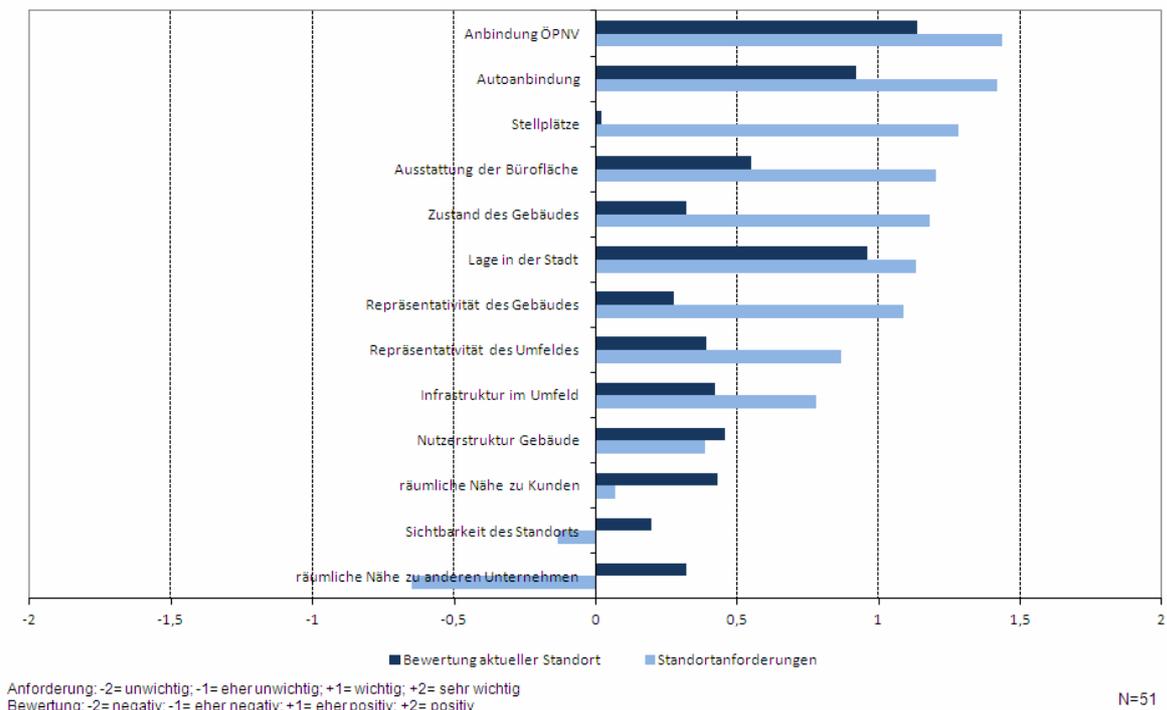
Anmerkung: Zu den umzugsbereiten Büronutzern wurden solche gezählt, die einen Umzug in den nächsten Jahren als „fest geplant“, „sehr wahrscheinlich“ oder „wahrscheinlich“ angegeben haben.

Steigende qualitative Anforderungen an Objekt und Standort

Der Abgleich zwischen der Bewertung des aktuellen Standortes und dem Anforderungsprofil an die neue Bürofläche gibt detailliert Auskunft über die qualitativen Anforderungen der aktuellen und absehbaren Nachfrage. Von besonderem Interesse sind dabei die Nutzer, die voraussichtlich in den nächsten Jahren nach einem neuen Bürostandort suchen werden. Ihre Anforderungen müssen kurzfristig am Markt erfüllt werden.

Die größten Diskrepanzen zwischen der Bewertung des aktuellen Standortes und dem Anforderungsprofil ergeben sich in den verschiedenen Facetten der Erreichbarkeit. Relativ gut schneidet die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und eingeschränkt auch mit dem Auto ab. Verbesserungen werden diesbezüglich dennoch gewünscht bzw. angestrebt. Als dringlichstes Einzelanliegen ragt die Verbesserung der Stellplatzsituation heraus.

Abbildung 55: Standortanforderungen und Bewertung des aktuellen Standorts der umzugsbereiten Unternehmen (durchschnittliche Bewertung)



Anmerkung: Zu den umzugsbereiten Büronutzern wurden solche gezählt, die einen Umzug in den nächsten Jahren als „fest geplant“, „sehr wahrscheinlich“ oder „wahrscheinlich“ angegeben haben.

Hinsichtlich der räumlichen Lage in der Stadt ist der Verbesserungsbedarf nur gering ausgeprägt. Dennoch haben die umzugsbereiten Unternehmen gemessen an ihrem bisherigen Standort den Wunsch, ihr Büro in eine repräsentativeres und besser mit Infrastruktur (z. B. Gastronomie) ausgestattetes Umfeld zu verlegen. Durchgängig werden auch die Objektqualitäten als verbesserungswürdig eingestuft. Abgesehen von den Stellplatzproblemen sehen die umzugsbereiten Unternehmen hierin den größten Verbesserungsbedarf. Dies betrifft sowohl die Repräsentativität und den Zustand des Gebäudes als auch die Ausstattung der Bürofläche selbst. Hierin drückt sich ein relativ großes Potenzial an möglichen Bestandsinvestitionen zur Aufwertung vorhandener älterer Büroobjekte aus, zumindest wenn die Standortqualitäten dies ermöglichen.

6.4. Bewertung und Prüfung der aktuellen Entwicklungsreserven für den Büroneubau

Für die Weiterentwicklung des Bonner Büromarktes sind mit Blick auf die Neubaunachfrage Grundstücke in ausreichender Menge und nachfragegerechter Qualität erforderlich. Legt man die bereits oben verwendete Einteilung von Standortqualitäten (Top-Lagen und Potenzialstandorte, vgl. Kasten S. 59) zugrunde, kommen für verschiedene Nutzergruppen ausge-

hend von ihren Präferenzen unterschiedliche Standorte in Frage. Die attraktivsten Top-Lagen werden die höchste Nachfrage auf sich ziehen, aber auch Potenzialstandorte können insbesondere für Eigennutzer mit individuellen Anforderungen eine passende Option darstellen.

Auch die Neubauten der letzten Jahre (seit 2000) zeigen eine Aufteilung auf die unterschiedlichen Standortqualitäten¹². Wie zu erwarten findet sich der größte Anteil in Top-Lagen. Den Schwerpunkt macht dabei die große Zahl von Neubauten im Bundesviertel sowie am Bonner Bogen aus, die überwiegend zu den Top-Lagen zählen. Hinzu kommen einzelne Neubauobjekte in der Bonner Innenstadt.

Abbildung 56: Verteilung der Neubauten seit 2000 auf die Standortkategorien

| Standortkategorie | Anteil der neu gebauten Bürofläche 2000-2013 |
|-------------------|----------------------------------------------|
| Top-Lagen | 69 % |
| Potenziallagen | 31 % |

Die Verteilung des Neubaus auf die Lagekategorien resultiert zwar zum Teil auch aus den vorhandenen Flächenpotenzialen, spiegelt aber auch die Investitions- und Nachfrageschwerpunkte wider. Nicht zu erwarten ist daher, dass sich diese Verteilung in den nächsten Jahren nennenswert ändern wird. Dominant bleibt die Flächennachfrage in den stadtinternen Top-Lagen des Büromarktes. Plausibel ist die mit der Qualität abnehmende quantitative Bedeutung, weil der Büroneubau eine gegenüber dem Bestand hochwertigere Alternative darstellt und insofern auch in der Mehrheit auf hochwertige Standorte angewiesen ist. Dies verdeutlicht, dass auch zukünftig ein hoher Bedarf an Bauflächen in Top-Lagen bestehen wird.

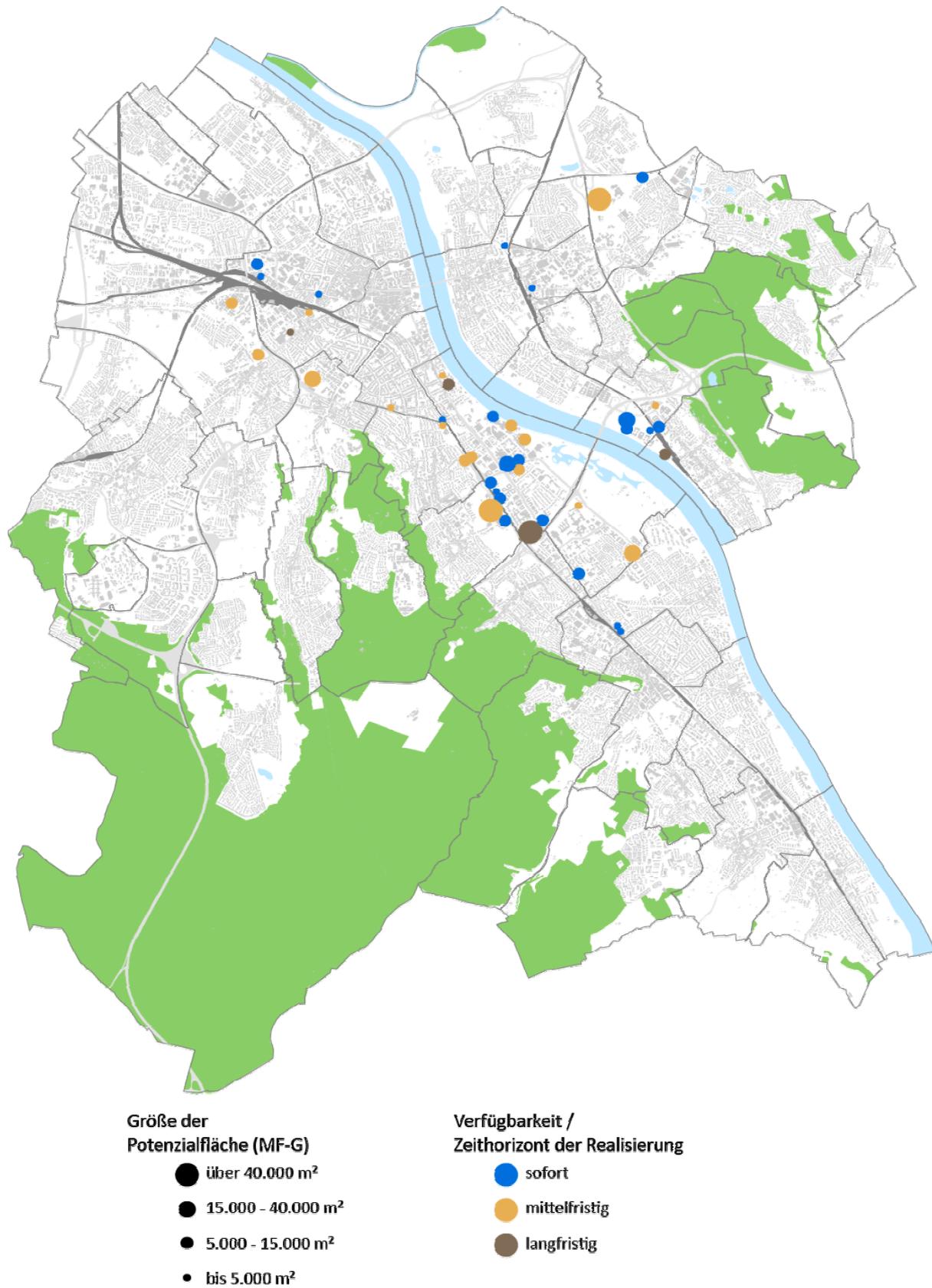
Abgleich mit den bestehenden Flächenpotenzialen

Ausgehend von den vorstehenden Überlegungen und Berechnungen bleibt zu prüfen, ob die Grundstücks- und Planungsreserven, in quantitativer und qualitativer Hinsicht zur projizierten Nachfrage passen. Die derzeitigen Flächenpotenziale für den Büroneubau in Bonn setzen sich aus Nachverdichtungspotenzialen auf bestehenden Bürobauflächen, Potenzialen, die durch Abriss aktuell nicht nutzbarer Objekte entstehen, sowie Freiflächen zusammen. Ebenso besteht ein Spektrum unterschiedlicher Flächengrößen und Standortqualitäten (vgl. Abbil-

¹² Die Standortqualität wurde analog zur Bewertung der Wiedernutzungswahrscheinlichkeit der Leerstände ausgehend von der Teillage, der Erreichbarkeit sowie der Nutzung und Repräsentativität des Umfeldes für die einzelnen Neubauprojekte bewertet.

dung 57). Neben Nachverdichtungspotenzialen und Freiflächen, die in den aktuellen Top-Lagen des Bundesviertels und des Bonner Bogens noch bestehen, gibt es sowohl kleinere Flächenpotenziale in aktuell eher industriell geprägtem Umfeld (z. B. ehem. Schlachthof Immenburgstraße) aber auch größere Flächenareale, an denen neue Gewerbestandorte entstehen können (Büro- und Gewerbepark Beuel-Bechlinghoven /Siegburger Str.). Einbezogen sind zudem Flächen, für die bereits konkrete Planungen bestehen oder die ausgehend von ihren Eigentümern für einen bestimmten Zweck vorgesehen sind (Campus Endenich).

Abbildung 57: Bestehende Flächenpotenziale in Bonn nach ihrer Größe und Verfügbarkeit



Insgesamt addiert sich das der Stadt Bonn (Stadtplanung und Wirtschaftsförderung) bekannte Flächenpotenzial zu einem Neubaupotenzial von ca. 543.000 m² Mietfläche¹³. Ausgehend von den oben beschriebenen Standortfaktoren ergibt sich ein Schwerpunkt der Flächenpotenziale in Top-Lagen. Hierzu tragen insbesondere die noch verfügbaren Flächen im Bundesviertel bei.

Abbildung 58: Verteilung der vorhandenen Flächenpotenziale auf die Standortkategorien

| Standortkategorie | Vorhandene Potenziale (MF-G) | Anteil der Standortkategorie an allen Potenzialen |
|-------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Top-Lagen | 328.000 m ² | 60 % |
| Potenziallagen | 215.000 m ² | 40 % |
| Gesamt | 543.000 m ² | |

Insgesamt sind ausgehend vom ermittelten Neubaubedarf (s. Abb. 52) rechnerisch ausreichende Flächen in den Lagequalitäten vorhanden. Dies geht jedoch vor der sehr optimistischen Annahme aus, dass alle vorhandenen Flächenpotenziale genutzt werden, wenn sich eine entsprechende Nachfrage findet. Berücksichtigung finden muss jedoch, dass es zu Verzögerungen oder auch zum Wegfall einzelner Flächenpotenziale kommen kann. Ausschlaggebend können die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers, alternative stadtplanerische Überlegungen (z. B. wohnungswirtschaftliche Verwendung) oder auch sonstige Restriktionen sein (z. B. Kosten der Erschließung oder der Grundstücksaufbereitung, planungsrechtliche Beschränkungen, nachbarschaftlicher Widerstand). Unterstellt man eine Realisierungswahrscheinlichkeit von 75 % bzw. eine Ausfallwahrscheinlichkeit von 25 %, ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf in Top-Lagen von 76.000 m² Mietfläche.

Schwer zu berücksichtigen ist ferner die zeitliche Dimension der Verfügbarkeit. Die Planungsprozesse werden in der Regel durch sich artikulierende Investitionsinteressen ausgelöst. Die so angeschobenen Planungsverfahren können dabei unterschiedlich schwierig und langwierig sein. Dies hat einerseits mit den konkreten Investitionsabsichten und deren Vereinbarkeit mit den stadtplanerischen Zielvorstellungen zu tun, kann andererseits aber auch das Ergebnis einer weitergehenden Interessenabwägung (Nachbarschaften, Nutzungskonkurrenzen) oder einer komplizierten planungs- und baurechtlichen Konstellation sein. Wichtig ist jedoch, dass den Investoren jeweils eine Auswahl an interessanten Grundstücken in der

¹³ Da die Bauleitplanung z. T. noch aussteht, wurden einzelne Flächen sowie deren zukünftige Ausnutzung durch Bürobauten geschätzt.

jeweiligen Standortkategorie geboten werden kann. Dies stärkt ihre Position gegenüber den Grundstücksverkäufern und erlaubt es ihnen zugleich, mit Blick auf das beabsichtigte Investitionsvolumen und ihre spezifischen konzeptionellen Präferenzen das passende Grundstück in den Fokus zu nehmen. Insofern reicht es nicht, einem absehbaren Jahresbedarf ein gleich dimensioniertes Angebot gegenüberzustellen.

Unter Berücksichtigung einer derartigen Flexibilitätsreserve in Höhe von drei Jahresbauleistungen bzw. Jahresbedarfen und der Annahme der Nicht-Realisierung einzelner Potenzialflächen ergibt sich in den Top-Lagen ein Angebotsdefizit und in der Flächenkategorie der Potenziallagen ein reduzierter Überschuss.

Abbildung 59: Gegenüberstellung der Flächenbedarfe und -potenziale

| Standortkategorie | Flächenbedarf (Neubaubedarf + Reserve) | Vorhandene Potenzi- ale (MF-G) | Deckung des Flächenbedarfs* |
|-------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Top-Lagen | 413.000 m ² | 328.000 m ² | -85.000 m ² |
| Potenziallagen | 184.000 m ² | 215.000 m ² | +31.000 m ² |
| Gesamt | 597.000 m ² | 543.000 m ² | -54.000 m ² |

* negativ=Unterdeckung, positiv=Überdeckung

7. Schlussfolgerungen und Empfehlungen

7.1. Räumliche Weiterentwicklung des Büromarktes

Das Bundesviertel und der Bonner Bogen haben als Toplagen Bonns in den letzten Jahren einen Großteil des Büroneubaus auf sich gezogen. In beiden Teillagen finden sich aktuell noch Freiflächen, so dass diese weiterhin als Standort für hochwertigen Büroneubau eine wichtige Rolle spielen werden. Absehbar ist jedoch, dass die Neubaupläche an den beiden Standorten mittelfristig knapp werden. Entsprechend stellt sich die Frage, wie sich der Bonner Büromarkt räumlich weiterentwickeln wird und welche Standorte sich als Alternative zum Bundesviertel entwickeln lassen.

Entwicklung ausgehend vom Bundesviertel

Ausgehend von der B9 als zentraler Achse erstreckt sich der Kern des Bundesviertels aktuell von der Reuterbrücke bis zum Knotenpunkt A562/B9. Neben den Objekten an der B9 und dem Bereich des UN-Campus entstehen zunehmend auch in den Neben- und Seitenstraßen hochwertige Büroobjekte wie etwa in der Baunscheidtstraße (DHPG) oder der Fritz-Schäffer-Straße (TPO5). Diese Entwicklungen machen bereits deutlich, dass sich das Bundesviertel weiterentwickelt. Neben der Ausnutzung bestehender Flächenpotenziale und der weiteren Verdichtung des Kernbereichs bezieht sich dies auch auf eine räumliche Ausdehnung. Bestehende Potenzialflächen im südlichen Bundesviertel (insb. entlang der Godesberger Allee und Ludwig-Erhard-Allee) wären hierfür vorhanden. Fraglich ist jedoch, wie weit eine solche Ausdehnung reichen und ob sie in vergleichbarer Hochwertigkeit erfolgen kann. Bezogen auf die Büromietpreise zeigt sich bereits ein deutlicher Abfall zwischen der direkten Lage an der B9 und den Parallelstraßen. Eine deutlich geringere Attraktivität und Nachfrage ist zudem trotz Nähe zum Bundesviertel jenseits der Reuterbrücke festzustellen. Die Wahrnehmung der Bahnstrecke als Grenze wird höchstwahrscheinlich auch weiter südlich die Ausdehnung des Bundesviertels begrenzen. Dies hat Auswirkungen besonders auf die Potenzialflächen westlich der Bahnstrecke (Miesenstraße). Zwar kann deren Anbindung an das Bundesviertel objektiv z. B. durch eine Unterführung verbessert werden, in der subjektiven Wahrnehmung wird höchstwahrscheinlich jedoch nur schwer eine Zugehörigkeit zum Bundesviertel herzustellen sein. Hingegen kann von dem geplanten neuen Bahnhof auf Höhe der Walter-Flex-Straße ein Impuls für die Weiterentwicklung des Standorts auch jenseits der Bahnstrecke ausgehen. Ebenso wirken der Rhein und der Godesberger Tunnel als räumliche Barriere. Eine Weiterentwicklung des Standortes Bundesviertel innerhalb dieser Grenzen unter Ausnutzung der bestehenden Potenziale ist wahrscheinlich. Angesichts der hohen Attraktivität

des Standortes ist zudem eine weitere Verdichtung denkbar und sollte auch ermöglicht werden. Die Ermöglichung größerer Gebäudehöhen ist dabei eine Option.

Revitalisierung bestehender Standorte

Kurz- bis mittelfristig ist zu erwarten, dass sich der Neubau weiterhin auf das Bundesviertel und den Bonner Bogen konzentrieren wird, so lange hier noch weitere Flächenpotenziale verfügbar sind. Langfristig werden hingegen alternative Standorte notwendig sein, die den hohen Ansprüchen der Büronutzer entsprechen. Die Revitalisierung bestehender Standorte stellt dabei eine Option dar. Im Fokus stehen dabei sowohl bestehende Standorte, für die aktuell Akzeptanzprobleme festzustellen sind (z. B. Duisdorf, Bad Godesberg Zentrum) als auch Standorte, die bisher stärker industriell geprägt sind und als Bürostandort weiterentwickelt werden könnten (z. B. West.side ehem. Arkema-Gelände). Hindernis ist hier, dass die aktuellen Akzeptanzprobleme in Standortmängeln begründet sind (städtebauliches Umfeld bzw. Nutzung im Umfeld, Repräsentativität, Erreichbarkeit) (vgl. auch Kapitel 6.4). So ist etwa der Standort zwischen Immenburgstraße und Siemensstraße in dem einzelne Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale bestehen, bisher stark industriell geprägt (und auch als Industriegebiet planerisch festgelegt) mit einem entsprechend wenig repräsentativen Charakter. Hinzu kommt die Belastung des Standorts durch den Straßenstrich am Propsthof und die Verrichtungsboxen in der Immenburgstraße. Um derartige Standorte für Büroinvestoren und Büronutzer attraktiv zu machen, müssen umfassend wirkende Entwicklungsimpulse gesetzt werden. Dies ist nur in längeren Zeiträumen möglich.

Auch wenn an diesen Standorten absehbar keine mit dem Bundesviertel vergleichbare Lagequalität erreicht werden kann, muss es angesichts der knappen Flächenpotenziale in Top-Lagen dennoch das Ziel sein, diese Standorte durch eine Hebung der Standortqualität für breitere Nutzergruppen attraktiv zu machen. Hier ist auch die Stadt gefragt, durch geeignete Strategien bestehenden Standortmängeln entgegenzuwirken (vgl. Kapitel 7.2).

Neue Standortentwicklungen

In Beuel Süd ist es gelungen mit dem Bonner Bogen einen neuen hochwertigen Bürostandort abseits des Stadtzentrums zu entwickeln. Die Anbindung an das Bundesviertel über die A562 sowie die repräsentative direkte Rheinlage haben hierzu ihren Beitrag geleistet. Für andere Standortentwicklungen sind solche Rahmenbedingungen nicht eins zu eins übertragbar. Potenzialflächen, die für die Entwicklung eines neuen Standortes in Frage kämen, sind aktuell der Büro- und Gewerbepark Beuel Bechlinghoven (Siegburger Straße) mit dem nahe

gelegenen Standort Am Mühlenbach. Auch zukünftig ist zu erwarten, dass größere Flächenpotenziale – wenn überhaupt – in Randlagen mobilisiert werden können. Diese eignen sich jedoch weniger als Büro- denn als Gewerbestandort mit Nutzern, deren Anforderungen stärker auf einen nahen Autobahnanschluss statt eine hohe Repräsentativität ausgerichtet sind. Gleichzeitig ist bei den Randstandorten die Konkurrenz zu den Umlandgemeinden mit günstigeren Bodenpreisen größer, was selbst die Entwicklung als Gewerbegebiet (mit Büroanteilen) schwierig macht. Standorte mit einem Alleinstellungsmerkmal vergleichbar mit der Rheinlage am Bonner Bogen, finden sich unter den aktuellen Flächenpotenzialen nicht und sind auch nicht absehbar.

Strategien für den Büroneubau

Mit Blick auf die weitere Entwicklung und Stärkung Bonns als Dienstleistungs- und damit Bürostandort muss es das Ziel sein, attraktive und ausreichende Flächen für den Büroneubau verfügbar zu haben. Dies bedeutet auch, dass Investoren bzw. Selbstnutzer aus einem breiten Flächenangebot ihren Anforderungen entsprechende Wahlmöglichkeiten haben sollten. Dies kann bei den bestehenden Flächenpotenzialen und der prognostizierten Nachfrage derzeit nicht gewährleistet werden. In guten Lagen müssen Flächen für rund 85.000 m² Mietfläche geschaffen werden. Flächen in Potenziallagen sind hingegen über den bestehenden Bedarf hinaus vorhanden. Aus den beschriebenen Szenarien der räumlichen Weiterentwicklung des Büromarktes ist deutlich geworden, dass Alternativen von vergleichbar hochwertigen Lagen wie dem Bundesviertel oder dem Bonner Bogen nur sehr schwer zu realisieren sein werden. Insofern sollte das Ziel sein, die vorhandenen Top-Lagen intensiver auszunutzen und weitere Flächenpotenziale in diesen zu erschließen. Dies kann insbesondere durch eine größere Verdichtung (z. B. durch eine Erhöhung der Geschossezahlen) erreicht werden. Darüber hinaus gilt es, die Potenziallagen weiterzuentwickeln, so dass Alternativen für die Nachfrage entstehen und die Top-Lagen in Teilen entlastet werden. Strategien um dies zu erreichen, werden im Folgenden diskutiert.

7.2. Handlungsempfehlungen für von Leerstand bedrohte Teillagen/Segmente

Leerstände vermarktbarer Flächen sind für einen funktionierenden Immobilienmarkt grundsätzlich erforderlich, da nur so eine kurzfristige Reaktion auf Nachfrageschwankungen möglich wird. Aufgrund der langwierigen Bau- und Genehmigungsprozesse bei Neubauvorhaben kann eine schnelle Reaktion auf eine steigende Nachfrage nach Büroflächen nur über die Bereitstellung von leerstehenden Bestandsflächen erfolgen. Vor dem Hintergrund der mit

3,5 %¹⁴ sehr geringen Bonner Leerstandsquote ist davon auszugehen, dass es sich bei einem Großteil nur um temporäre Leerstände handelt, die auf den kontinuierlichen Wechsel von Nutzern und die unvermeidlichen konjunkturellen Nachfrageschwankungen zurückzuführen sind (Fluktuationsreserve). Über die Bestandserhebung wurden jedoch auch Leerstände erfasst, die in den Bereich der strukturellen Leerstände einzuordnen sind. Unter strukturellen Leerständen sind diejenigen Leerstände zu verstehen, die aus vielfältigen Gründen (z. B. Zustand, Lage) nicht (mehr) den Anforderungen der Büroflächennachfrager entsprechen und deshalb längerfristig leer stehen bzw. leer zu stehen drohen. Auf den Umgang mit diesen strukturellen Leerständen bzw. mit Lagen, in denen strukturelle Leerstände drohen, wird im Folgenden näher eingegangen.

Modernisierungsbedürftige Büroflächenbestände

Einige Büroobjekte in Bonn entsprechen aufgrund funktionaler und optischer Mängel nicht den üblichen Anforderungen heutiger Nachfrager. In Bonn lassen sich Objekte dieser Art sowohl an Standorten in Potenziallagen als auch in Top-Lagen finden. Unter den Großobjekten mit Leerständen in guter oder sehr guter Lage sind vor allem das Bonn Center und das ehemalige Landesbehördenhaus im Bundesviertel zu nennen. Aufgrund der großen Attraktivität des Standortes Bundesviertel und des damit verbundenen hohen Mietpreinsniveaus ist allerdings davon auszugehen, dass es zumindest mittelfristig gelingt, den auf die derzeitigen Eigentümer zurückzuführenden Stillstand zu beenden und an diesen nachgefragten Standorten durch Investitionen (Modernisierung oder Abriss und Neubau) neue, attraktive Büroflächen zu schaffen. Ähnliches gilt für die ungenutzten ehemaligen Botschaftsgebäude im Bundesviertel und im Bad Godesberger Villenviertel, die ebenfalls häufig durch Tatenlosigkeit mancher Eigentümer dem Büromarkt nicht zur Verfügung stehen. Wichtig ist es hier, den Eigentümern die Potenziale ihrer Flächen und die Zukunftsperspektiven des Bürostandortes und damit die ökonomische Sinnhaftigkeit von Modernisierungsinvestitionen zu verdeutlichen.

Eine besondere Kategorie von Immobilien, bei denen aufgrund funktionaler und optischer Mängel ein hohes Leerstandsrisiko trotz guter Lage besteht, stellen mischgenutzte Objekte mit Büro- und Einzelhandels- bzw. Gastronomienutzungen in zentralen Innenstadtlagen dar. Vor allem in der Bonner und Bad Godesberger Zentrum und in geringerem Maße auch im Beueler Zentrum finden sich etliche Immobilien mit Einzelhandels- oder Gastronomienutzungen im Erdgeschoss und leerstehenden Büroflächen in den Obergeschossen. Häufig handelt es sich um Altbauten mit ungünstigen Grundrissen. Das Hauptproblem stellt jedoch zumeist

¹⁴ Zum Zeitpunkt der Erhebung im Sommer 2013

die schlechte Zugänglichkeit und Sichtbarkeit bzw. Adresswirkung aufgrund der dominierenden Handels- bzw. Gastronomienutzungen im Erdgeschoss dar. Es ist zunehmend zu beobachten, dass zentrumsaffine Nutzergruppen wie Ärzte oder Rechtsanwälte derartige Immobilien aufgrund der häufig unbefriedigenden Eingangs- bzw. Zugangssituation meiden. Für einzelne Objekte, etwa bei denen auch für die Einzelhandelsfläche eine erschwerte Vermietbarkeit festzustellen ist, kann die Umgestaltung hin zu einer verbesserten Nutzbarkeit als Büroobjekt eine Perspektive darstellen.

Bei Immobilien, bei denen sich aufgrund der Standortmängel eine Modernisierung nicht darstellen lässt, kann auch eine mögliche Umnutzungsoption in Frage kommen. In zentralen Stadtteillagen aber auch in peripheren attraktiven Wohnlagen bietet sich häufig eine Umwandlung zur Wohnnutzung – an periphereren Standorten vor allem durch Abriss und Neubebauung – an. Derartige Umwandlungen von Bürostandorten zu Wohnstandorten werden in Bonn – beispielsweise auf dem Gelände des ehemaligen Streitkräfteamtes an der Deutscherherrenstraße in Pennenfeld – bereits durchgeführt. An zentraleren Standorten sind vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung der Hotelmärkte auch Hotelnachnutzungen vorstellbar, bei Uni-nahen oder zumindest gut per ÖPNV mit den Bonner Universitätsstandorten verbundenen Objekten sollte zudem eine Nachnutzung als Studentenwohnheim geprüft werden. Auch für erfolgreiche Umnutzungen zu Studentenwohnheimen gibt es bereits Projektbeispiele in Bonn (z. B. die Umwandlung des lange leerstehenden Verwaltungsgebäudes Am Burgweiher 56 in Duisdorf). Die Höhe der zukünftig zu erwartenden Nachfrage nach Wohnheimplätzen ist dabei ebenso zu beachten wie technische Voraussetzungen des Bestandsgebäudes, wie zum Beispiel die Vorteilhaftigkeit von Skelettbau beim Tragwerk und das Vorhandensein mittlere Gebäudetiefen.¹⁵

Von Seiten der Stadt ist es wichtig, Eigentümern leer stehender Büroimmobilien konkrete Entwicklungsoptionen aufzuzeigen. Bewährt haben sich in diesem Zusammenhang beispielsweise die Unterstützung von Pilotprojekten zur Umnutzung oder Modernisierung leer stehender Büroimmobilien und die aktive Kommunikation derartiger Best-Practice-Beispiele. Allerdings ist die ökonomische Darstellbarkeit von Modernisierungsmaßnahmen in großem Maße vom jeweiligen Standort abhängig. An Standorten mit geringer Qualität für den Büroneubau ist auch für Immobilien, die den aktuellen Anforderungen entsprechen, keine ausreichende Miethöhe erzielbar, die Modernisierungsmaßnahmen refinanzieren könnte. Neben der Immobilie muss hier der Standort als Ganzes in den Blick genommen werden.

¹⁵ BBSR (Hg.) (2013) Umwandlungsprojekte von Nichtwohngebäuden in Studentenwohnungen, in BMVBS-Online-Publikation, Nr. 10/2013, Berlin.

Lagebedingte Leerstände

Lagebedingte Leerstände sind vor allem dort zu finden, wo aufgrund eines unattraktiven Umfeldes, eines schlechten Images oder einer schlechten Erreichbarkeit eine mangelnde Akzeptanz durch Flächennachfrager vorliegt.

Leerstehende Büroflächen in unattraktivem Umfeld findet man in Bonn insbesondere in Gewerbegebieten. In den vergangenen Jahrzehnten sind in Bonn in etlichen Gewerbegebieten in größerem Maße Büroimmobilien entstanden, vor allem in den Gewerbegebieten entlang der A 565 (Umfeld Verteilerkreis, Auerberger und Buschdorfer Gewerbegebiete). Trotz größtenteils guter Erreichbarkeit und attraktiver Büroimmobilien finden sich dort derzeit viele Objekte mit Leerständen – häufiger als an anderen Standorten existieren hier auch Leerstände in modernen, seit 1990 errichteten Immobilien. Eine Ursache hierfür ist die oft unbefriedigende städtebauliche Umfeldqualität an derartigen Standorten. Gerade in älteren, in die Jahre gekommenen Gewerbegebieten sind sowohl die öffentlichen Straßenräume als auch die privaten Gebäudebestände (gewerbliche Hallenimmobilien) in einem wenig repräsentativen Zustand. Städtebauliche Aufwertungskonzepte können hier unter Umständen zu einer Steigerung der Attraktivität für Büronutzungen beitragen. Hier sollte es als kommunale Aufgabe verstanden werden, entsprechende Konzepte zu erarbeiten und umzusetzen. Ausgehend von der jeweils individuellen Standortsituation müssen zunächst die Standortmängel aber auch Standortqualitäten herausgearbeitet und notwendige Maßnahmen identifiziert werden. Dies können z. B. Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit oder sonstiger Infrastrukturen ebenso wie der Umfeldverbesserung sein. Gleichzeitig gilt es die Standortqualitäten herauszuarbeiten und in der Kommunikation mit den Eigentümern hervorzuheben. Ziel sollte ein abgestimmtes Handeln mit aber auch zwischen den Eigentümern sein. Im Idealfall gelingt es, durch die kommunalen Maßnahmen auch die Eigentümer zu zeitlich aufeinander abgestimmten Modernisierungsmaßnahmen zu bewegen, so dass der Standort als Ganzes eine Aufwertung erfährt.

Besonders von Leerständen betroffen sind derzeit die Standorte Heilsbachstraße sowie Josef-Wirmer-Straße/Max-Habermann-Straße im Büroteilmarkt Duisdorf. In beiden Fällen handelt es sich um Standorte in Potenziallagen abseits der zentralen Bonner Büroachse. Neben den Defiziten bei der Erreichbarkeit lässt sich zudem an Standorten in diesen Lagen oftmals eine eingeschränkte Nahversorgungsinfrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants) feststellen. Vor dem Hintergrund der Verschiebung der Nachfrage in Richtung höherwertiger Büroflächenangebote (siehe Kapitel 6.3.) geraten derartige periphere Standorte ebenso wie die zuvor genannten Gewerbebestände zunehmend unter Druck. Häufig dienen größere Büroimmobilien in Potenziallagen als temporäre Ausweichstandorte für große Büronutzer.

Da die großen Bonner Büronutzer Deutsche Post und Deutsche Telekom ebenso wie die in Bonn ansässigen Bundesbehörden die Konsolidierung ihrer Standorte weitgehend abgeschlossen haben, werden derartige Ausweichstandorte in immer geringerem Ausmaß benötigt. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, größere Single-Tenant-Objekte in Potenziallagen in Multi-Tenant-Objekte umzuwandeln, denn für viele kleinere Unternehmen sind preisgünstige Büroflächen in Potenziallagen auch weiterhin attraktiv.

Gerade im Büroteilmarkt Duisdorf ist eine starke Abhängigkeit von der Büroflächennachfrage durch Bundesbehörden festzustellen (siehe Abbildung 17: Räumliche Verteilung der von öffentlichen Einrichtungen des Bundes genutzten Büroflächenbestände). Der Büroteilmarkt Duisdorf wäre deshalb deutlich stärker als die anderen Teilmärkte von einer – bereits in Ansätzen festzustellenden – Verlagerung von Arbeitsplätzen in Bundesbehörden nach Berlin betroffen, wobei zunächst von einer Aufgabe von kleineren Ausweichstandorten (wie z. B. dem Standort Heilsbachstraße) auszugehen wäre. Sollte es zukünftig zu einem Rückzug von größeren Bundesbehördenstandorten in peripherer Lage kommen, so bieten sich für eine Fortführung der Büronutzung an einem solchen Standort kaum Perspektiven. Die dortigen Potenziallagen verfügen über geringe Qualitäten als Bürostandort. Sie können hingegen attraktive Standorte für eine Wohnnutzung darstellen, die sich gut an die bestehenden Wohngebiete am Brüser Berg anschließen ließen. Eine Öffnung bzw. Umwidmung für andere Nutzungen (insb. Wohnen) erscheint in diesem Falle die beste Perspektive.

7.3. Handlungsempfehlungen für einen transparenten Büroimmobilienmarkt

Vor dem Hintergrund der Globalisierung der Immobilienwirtschaft und dem Bedeutungsgewinn überregional bzw. international agierender Immobilieninvestoren oder -fonds sowie der generellen Bedeutungsverschiebung vom Selbstnutzer zum institutionalisierten Anbieter stellt die mangelnde Transparenz von Immobilienmärkten ein zunehmendes Hemmnis für die Standortentwicklung dar. Wurden Immobilieninvestitionen in der Vergangenheit oft allein auf Basis erfahrungsbasierter Entscheidungen getätigt, so hat in den letzten Jahren eine deutliche Professionalisierung der Immobilienwirtschaft stattgefunden, wodurch heutzutage „rationale“ Entscheidungsstrategien basierend auf theoretischen Prognose- und Scoringmodellen und vergleichbaren Kennziffern zu den Standardinstrumenten bei Investitionsentscheidungen zählen. Eine größere Markttransparenz führt hier zu mehr Planungssicherheit für Investoren und erleichtert damit die Entscheidung zur Errichtung moderner nachgefragter Immobilien. Auch auf Seiten der Nachfrager wird immer öfter auf zur Verfügung stehende Marktinformationen zurückgegriffen. Insbesondere wenn es sich um internationale Konzerne mit weit verzweigtem Standortnetz und nur geringen regionalen Marktkenntnissen handelt. Intransparente Immobilienmärkte finden bei Investoren und Nutzern deshalb oft nur wenig Beachtung.

Mit der vorliegenden Büromarktstudie konnte die Transparenz des Bonner Büroimmobilienmarktes entscheidend verbessert werden. Erstmals liegen räumlich differenzierte Informationen zur Quantität und Qualität der Büroflächenbestände und Leerstände aber auch zum zukünftigen Büroflächenbedarf und zu den konkreten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Bonner Büroimmobilienmarktes vor. Dies verbessert die Möglichkeiten der Stadt, die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes zu unterstützen aber auch den Standort Bonn stärker in das Blickfeld potenzieller Investoren zu rücken, Investitionen anzuziehen und damit auch vom zukünftig wachsenden Bedarf an modernen Büroflächen zu profitieren.

Wichtig ist es nun, zum einen die vorhandenen Daten adäquat aufzubereiten und potenziellen Investoren und sonstigen Marktakteuren in angemessener Form zur Verfügung zu stellen und zum anderen die vorhandene Datenbasis in Zukunft kontinuierlich zu aktualisieren und effektive Monitoringsysteme zu installieren.

Aufbereitung der Daten zum Büroflächenbestand

Mit Hilfe der Objektdatenbank der Büroflächenvollerhebung können die vorhandenen Informationen in vielfältiger Weise (quer-)ausgewertet werden. Über die Verknüpfung mit einem Geoinformationssystem (GIS) sind zudem jegliche Arten der räumlich differenzierten Auswertung z. B. in Form von Karten möglich. Die Aufbereitung und Bereitstellung der Daten sollten für zwei Zielgruppen getrennt erfolgen.

Für die öffentliche Verwaltung sollten die Daten in ihrer ganzen Breite und Detailliertheit zur Verfügung gestellt werden. Sowohl die Stadtplanung und Stadtentwicklung als auch die Wirtschaftsförderung sollten auf die Daten in ihrer vollen Merkmalstiefe zugreifen können. Da die Daten zum Büroflächenbestand auf Einzelobjektebene vorliegen und jedem Objekt eine mit dem digitalen Liegenschaftskataster kompatiblen Identifikationsnummer zugeordnet ist, lassen sich die Daten problemlos in das interne Geoinformationssystem der Stadt Bonn integrieren. Hierdurch können die im Rahmen der Vollerfassung erhobenen Merkmale auch mit weiteren in das Bonner Geoinformationssystem integrierten Merkmalsebenen (z. B. Bodenrichtwerte, B-Pläne) kombiniert werden, was zusätzliche Auswertungsmöglichkeiten erlaubt. Aus Rücksicht auf die Erhebungsteilnehmer, die Einzeldaten bereitgestellt haben, muss allerdings gewährleistet sein, dass die Daten auf Einzelobjektebene nur in den internen Systemen der Stadtverwaltung abrufbar sind und nicht nach außen kommuniziert werden.

Für interessierte Investoren und sonstige private Marktakteure sollten die Daten in einer aggregierteren, möglichst aber auch interaktiven Form bereitgestellt werden. Neben der üblichen Datenpräsentation in Form eines Marktberichtes ist über ein interaktives Auswertungs-

„Tool“ nachzudenken, welches eine nutzerspezifische räumliche Auswertung der Daten erlaubt, ohne dass die Daten auf Einzelobjektebene eingesehen werden können. Dem Nutzer sollte es möglich sein, sich die räumliche Verteilung der Büroimmobilien merkmalsdifferenziert (z. B. nach Baualters- oder Größenklassen unterteilt) anzeigen zu lassen, auch eine Darstellung der wichtigsten Marktindikatoren für bestimmte, vom Nutzer ausgewählte Teilmärkte erscheint sinnvoll. Denkbar wäre sowohl ein interaktives „Online-Tool“ als auch eine Offline-Lösung, die per CD/DVD verschickt wird.

Aktualisierung der Daten und Neubaumonitoring

Um das erreichte hohe Transparenzniveau längerfristig zu erhalten, ist eine kontinuierliche Aktualisierung der vorhandenen Immobiliendatenbank notwendig. Durch Neubautätigkeiten, Bauabgänge und Nutzungsänderungen ist der Büroflächenbestand einer ständigen Veränderung unterworfen. Deshalb ist eine regelmäßige (jährliche) Überprüfung, Korrektur und Ergänzung der Datenbank notwendig, um die Aktualität und Aussagekraft zu erhalten. Aus Effizienzgründen sollte die Aktualisierung nur in Form einer Erfassung der Veränderungen und nicht in Form einer kompletten Neuerfassung erfolgen.

Mit Hilfe einer die Auswertung der Einzeldaten aus der Baufertigstellungs- und der Bauabgangsstatistik, die in der Regel in den kommunalen Statistikdatenbanken auch mit Adressangabe (Straße und Hausnummer) abzurufen sind, können die statistisch erfassten Neubautätigkeiten, Bauabgänge und genehmigungspflichtigen Umnutzungen zusammengetragen werden. Allerdings ist die amtliche Bautätigkeitstatistik lückenhaft und bildet nicht zuverlässig das Neubaugeschehen ab. Von daher sollte hier in der Zusammenarbeit zwischen Wirtschaftsförderung, Stadtplanung, Statistikstelle und Bauordnung ein Verfahren zu einer laufenden Bautätigkeitstatistik für den Bürobau entwickelt und künftig angewandt werden. Die zentrale Bedeutung des Büroneubaus für die Bonner Wirtschaftspolitik rechtfertigt den wahrscheinlich geringen Zusatzaufwand.

Durch die Erfassung der Baufertigstellungen und Bauabgänge kann ein Großteil der jährlichen Veränderungen des Büro- und Gewerbeflächenbestandes erfasst werden. Kleinere Veränderungen, vor allem alle nicht genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen, durch die kleinere Flächen verloren gehen oder hinzukommen, können auf statistischem Wege jedoch kaum identifiziert werden. Deshalb sollte ergänzend ein Arbeitstermin mit den Immobilienmarktakteuren vor Ort (Makler, Gutachterausschuss, etc.) durchgeführt werden, in dem die Listen der neu hinzugekommenen, bzw. der nicht mehr zur Verfügung stehenden Objekte abgeglichen und ergänzt werden können.

Für die Abbildung des Leerstandes kann eine Erfassung der in den Immobilien-Internetbörsen angebotenen Mietobjekte in Bonn durchgeführt werden. Die Liste der erfassten Objekte sollte dann im Rahmen des bereits erwähnten jährlichen Aktualisierungsgesprächs mit den Immobilienmarktakteuren verglichen und um nicht vorhandene Adressangaben ergänzt werden.

Potenzialflächenmonitoring als Frühwarnsystem

Bislang gibt es keine kontinuierliche Erfassung und Fortschreibung der Bauflächenpotenziale für den Büromarkt. Sowohl die durch Neubau als auch die in Folge nicht überwindbarer Mobilisierungshemmnisse wegfallenden Flächen sollten laufend erfasst und fortgeschrieben werden, so dass frühzeitig Engpässe am Grundstücksmarkt für den Büroneubau identifiziert werden können. Die in der vorliegenden Studie vorgenommene Einordnung nach Lagekategorien kann dabei weiterentwickelt werden.

8. Fazit: Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Bonner Büro- marktes

Durch die umfassenden Analysen dieser Studie sind die Qualitäten des Bonner Büroflächenmarktes deutlich geworden. Die zukünftige Herausforderung wird es sein, ausgehend von den begrenzten Flächenreserven in den Top-Lagen im Bundesviertel und in Beuel Süd/Bonner Bogen, dennoch ausreichende Flächenpotenziale in hoher Lagequalität zu schaffen. Von Seiten der Stadt Bonn gilt es daher sowohl eine höhere Flächenausnutzung in den bestehenden Top-Lagen zu ermöglichen als auch bisher zu den Potenziallagen gehörende Standorte im Rahmen entsprechender Aufwertungskonzepte weiterzuentwickeln.

Die gezielte Weiterentwicklung einzelner Standorte kann auch als Impuls auf die Eigentümer der dortigen Immobilien wirken. Diese sind mit Blick auf die Modernisierung ihrer Bestände gefragt. Insbesondere ein abgestimmtes Vorgehen zwischen den einzelnen Eigentümern sowie der Stadt und den Eigentümern kann zur Aufwertung der Standorte beitragen. Neben einer entsprechenden Kontaktaufnahme der Stadt mit den Eigentümern können deren Maßnahmen darüber hinaus durch die Unterstützung und Kommunikation von Pilotprojekten zur Modernisierung aber auch Umnutzung von Immobilien befördert werden.

Im Zuge dieser Studie ist eine umfangreiche Datenbasis zum Bonner Büroflächenmarkt entstanden, die erheblich zu einer Steigerung der Transparenz auf dem Bonner Markt beitragen kann. Diese Daten gilt es in geeigneter Form den Marktakteuren verfügbar zu machen. Gleichzeitig handelt es sich bei den Daten jedoch um eine Momentaufnahme, die durch ein Monitoring der Neubauaktivitäten stetig fortgeschrieben werden muss.

9. Anhang

9.1. Literaturverzeichnis

BulwienGesa (Hrsg.) (2005): Büroimmobilienmarkt München, München.

Colliers International (2013): Marktbericht Bürovermietung und Investment Düsseldorf

Corpus Sireo Real Estate (2013): Germany 21: Regionaler Büromarktindex, Nr. 5

Cubion Immobilien (2013): Büromarkt Ruhrgebiet.

DIWG (2012): Büromarkt Deutschland. A- und B-Standorte im Vergleich

Dobberstein, M. (1997): Bürobeschäftigte. Empirische Ermittlung von Bürobeschäftigtenquoten für Büroflächenanalysen. GuG 6/1997

Gif – Gesellschaft für immobilienwissenschaftliche Forschung (Hrsg.) (2008): Definitionssammlung zum Büromarkt, 2. Auflage, Wiesbaden.

Greif & Contzen Beratungsgesellschaft (2013): Büromarkt Köln

IVG (2013): Marktreport 2013

Just, T. (2003): Demografie lässt Immobilien wackeln. Deutsche Bank Research (Hrsg.)

Prognos AG (2010): Deutschland Report 2035

Region Hannover (2013): Immobilienmarktbericht 2013

Zahrnt, H. (2011): Hamburg 2020: Ein Blick in die Zukunft. Jones Lang LaSalle (Hrsg.)

9.2. Methodische Erläuterungen zur Büroflächenerhebung

Im Folgenden werden die Arbeitsschritte der Bonner Büroflächenerhebung genauer dargestellt:

Ermittlung potenzieller Bürostandorte

Der erste Schritt der Büroflächen-Bestandserhebung stellte die Ermittlung potenzieller Bürostandorte dar. Hierfür wurden Daten in digitaler Form aus dem kommunalen Gewerbesteuerregister ausgewertet und in einer Datenbank gesammelt. Diese wurden ergänzt um Daten aus einem digitalen Branchenbuch, branchenspezifische Datensätze von Berufsverbänden

sowie Informationen aus dem digitalen Liegenschaftskataster. Die zur Verfügung gestellten Daten wurden unter strikter Einhaltung datenschutzrechtlicher Vorgaben und ausschließlich im Rahmen dieser Untersuchung verwendet.

In den kommunalen Gewerbemelderegistern sind alle in der jeweiligen Gebietskörperschaft ansässigen Gewerbetreibenden erfasst. Aufgrund der bestehenden Meldepflicht (gemäß § 14 GewO) ist von einer vollständigen Erfassung auszugehen. Eine Ausnahme bilden hier jedoch die Freiberufler, die rechtlich nicht als Gewerbetreibende gelten und deshalb auch nicht gewerbemeldepflichtig sind. Die Stadt Bonn stellte für das Projekt eine Datenbank mit allen 31.317 in Bonn registrierten Gewerbetreibenden zur Verfügung. Neben den Adressen und den Namen der registrierten Unternehmen wurden Angaben zur Rechtsform und zur Unternehmenstätigkeit aus der Datenbank extrahiert. Über die Tätigkeitsbeschreibung und den Firmennamen konnten die Adressen derjenigen Gewerbetreibenden herausgefiltert werden, bei denen eine Nutzung von Büroflächen vermutet wurde.

Zur Erfassung der im Gewerbemelderegister nicht erfassten Freiberufler wurden zusätzlich Adresslisten von Berufsorganisationen (Kassenärztliche Vereinigung Nordrhein, Zahnärztekammer, Rechtsanwaltskammer, Steuerberaterkammer, DSTV, Ingenieurkammer-Bau NRW, Detail-Datenbank) in die Datenbank übertragen. Zudem wurde ein digitales Branchenbuch (KlickTel) ausgewertet, das 19.972 gewerbliche Eintragungen für Bonn enthält. Auch hier erfolgte eine Filterung der büroflächenaffinen Branchen über die vorgegebene Branchenklassifizierung.

Als zusätzliche Datenquelle diente das digitale Liegenschaftskataster der Stadt Bonn. Im digitalen Liegenschaftskataster, das als Geoinformationssystem (GIS) angelegt ist, sind die vollständigen Gebäudebestände der Stadt Bonn mit vielfältigen gebäude- und nutzungsspezifischen Informationen gespeichert. Unter anderem können die Gebäude nach Nutzungsarten unterschieden werden. Dabei sind allerdings die den einzelnen Objekten zugewiesenen Nutzungsarten nicht immer aktuell und in der Regel nach dem Schwerpunktprinzip festgelegt, weshalb die Aussagekraft der Angaben beschränkt ist. Trotzdem wurden die Adressen derjenigen Gebäude, die über büroflächenaffine Nutzungen verfügen, gefiltert und so für die Erstellung der Listen aller potenziellen Bürostandorte bereitgestellt.

Die Daten aller extrahierten Firmen- und Gebäudeadressen wurden in jeweils einem digitalen Verzeichnis gespeichert und über das Merkmal Adresse (Straße, Hausnummer) sortiert. Doppelte Einträge wurden gelöscht. Das so entstandene Verzeichnis der potentiellen Bürostandorte umfasst eine Liste von 4.845 Adressen von Gebäuden oder Gebäudekomplexen die potenziell über Büroflächen verfügen.

Die Verzeichnisse dienen als Grundlage für die im nächsten Arbeitsschritt erfolgende Ortsbegehung und die Datenabfrage bei den relevanten Akteuren vor Ort. Zur Visualisierung der räumlichen Verteilung der Potenzialstandorte in Bonn wurden zudem mithilfe von Geodaten des Katasteramtes GIS-Datenbanken erstellt, auf denen auch die spätere Visualisierungen des Bonner Büroflächenbestandes und die Flächenberechnungen aufbauen.

Erhebung der Büroflächen durch Befragung, Recherche und Ortsbegehung sowie Auswertung und Visualisierung der Ergebnisse

Aufbauend auf der Potenzialstandortermittlung wurde in einem zweiten Schritt überprüft, ob – und wenn ja in welchem Umfang – an den Potenzialstandorten tatsächlich Büroflächen vorzufinden sind. Neben der Kontaktierung und Befragung großer Büronutzer in Bonn (z. B. Stadt Bonn, Universität Bonn) stellte die Begehung vor Ort das zentrale Element der Datenerhebung dar. Hierfür wurde ein Erhebungsteam, bestehend aus 23 Architektur-Studierenden und –Absolventen zusammengestellt und gründlich auf ihre Aufgabe vorbereitet. Das Erhebungsteam bestand zum Teil aus Personen, die bereits im Rahmen der Büroflächenerhebungen in Wuppertal, Duisburg, Mönchengladbach, Krefeld und Neuss Erfahrungen sammeln konnten. Aufgrund der fachlichen Qualifikation des Erhebungsteams waren neben der Aufnahme grundlegender Daten (Anzahl der Etagen, Aussagen zum Leerstand, Nutzungsstruktur) auch qualitative Bewertungen zum Gebäudezustand und zum Gebäudealter möglich.

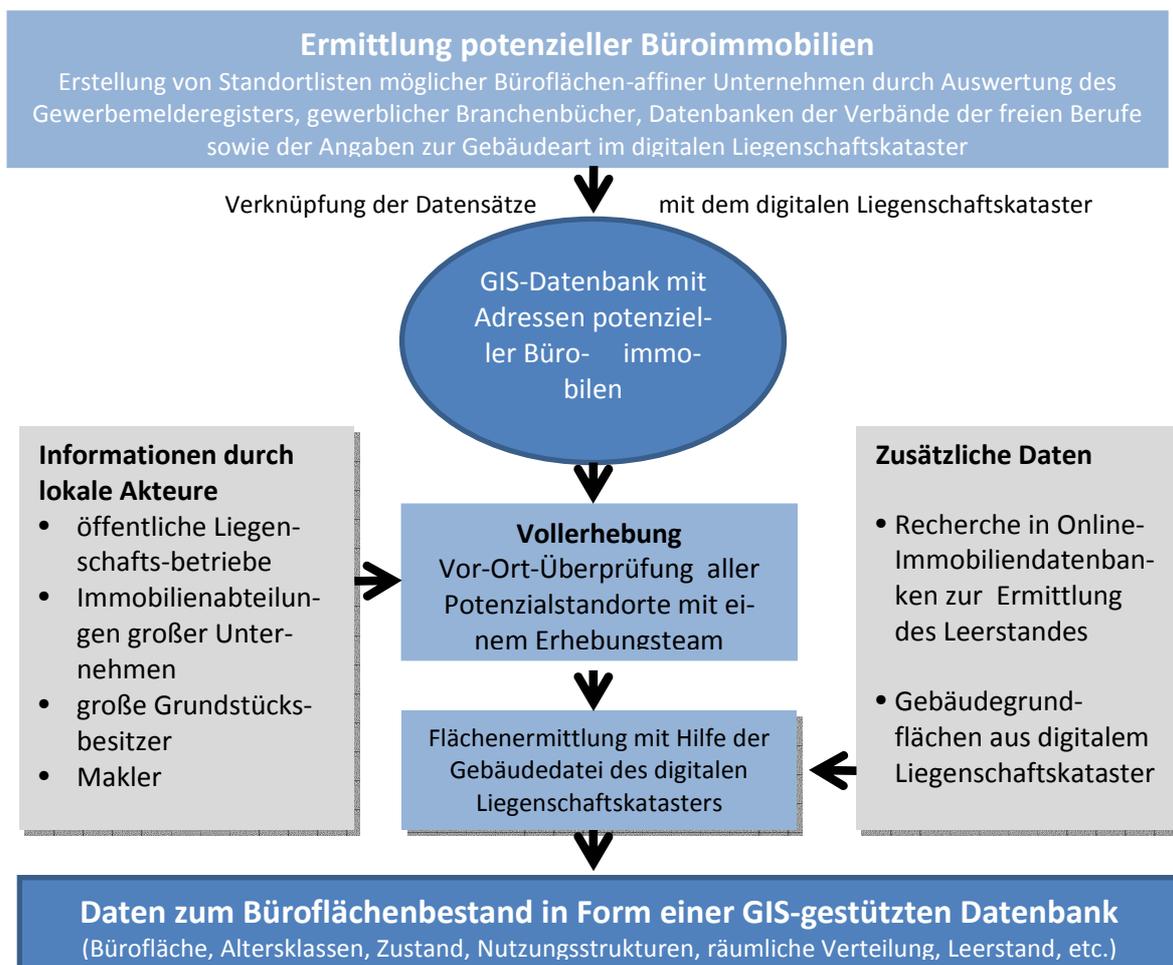
Im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung wurden von allen untersuchten Potenzialobjekten – soweit möglich und erlaubt – Fotos gemacht, so dass eine umfassende Fotodokumentation der Erhebung zusammengestellt werden konnte. Durch ein finanzielles Anreizsystem wurde das Erhebungsteam zudem dazu angehalten, Objekte, die in der Potenzielliste nicht erfasst sind (z. B. komplett leerstehende Büroobjekte), zusätzlich zu finden und mit aufzunehmen. Die Erhebungsdaten wurden in die Datenbank übertragen und durch Luftbildrecherchen (Bing-Maps) und Kontrollfahrten überprüft. Als zusätzliches Instrument der Leerstandserhebung fand im Rahmen einer Internetrecherche die Aufnahme von Vermietungsannoncen in den bekannten Internet-Immobilienbörsen (z. B. Immobilienscout24 etc.) statt.

Die Berechnung des Flächenbestandes derjenigen Objekte, für die nicht bereits durch Gespräche mit lokalen Immobilienmarkt-Akteuren detaillierte Informationen zum Flächenbestand gesammelt werden konnten, erfolgte mit Hilfe der GIS-Daten. Über das Merkmal „Adresse“ kann die in der Gebäudedatei erfasste jeweilige Gebäudegrundfläche den in der Projekt-Datenbank gespeicherten Objekten zugeordnet werden. Durch Multiplikation der im Rahmen der Ortsbegehung erhobenen Zahl der Büroetagen mit der Grundfläche wurde die

vorhandene Bürofläche in Form der Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt. Synchron wurde dieses Vorgehen auch zur Ermittlung des Leerstandes angewendet.

Die Auswertung der in der Datenbank erfassten Erhebungsdaten erfolgte über die Statistikprogramme EXCEL und SPSS. Die räumliche Visualisierung der Daten fand unter Nutzung des Geoinformationssystems ARC-GIS statt.

Abbildung 60: Ablauf der Vollerhebung



Definition zentraler Begriffe

Eine wichtige Zielvorgabe bei der Erstellung der Büroflächenstudie ist die Vergleichbarkeit der Daten mit den Ergebnissen ähnlicher Untersuchungen in anderen Städten. Um dies zu gewährleisten, wird auf die etablierten Begriffsdefinitionen der Gesellschaft für immobilienwissenschaftliche Forschung (gif) zurückgegriffen. Zu definieren sind vor allem die für diese Studie zentralen Begriffe „Bürofläche“ und „Büroflächenbestand“.

Laut gif-Definition handelt es sich bei denjenigen Flächen um Büroflächen „auf denen typische Schreibtisch Tätigkeiten durchgeführt werden bzw. werden könnten und die auf dem Büroflächenmarkt gehandelt, das heißt als Bürofläche vermietet werden können. Hierzu zählen auch vom privaten oder vom öffentlichen Sektor eigengenutzte sowie zu Büros umgewidmete Flächen, ferner selbstständig vermietbare Büroflächen in gemischt genutzten Anlagen, insbesondere in Gewerbeparks“ (GIF 2008).

Unter den Begriff der handelbaren und selbstständig vermietbaren Büroflächen fallen alle in sich abgeschlossenen bzw. separat nutzbaren Büroeinheiten oder Büroflächen. Nach der Definition gehören auch diejenigen Flächen zu den Büroflächen, die auf dem Büromarkt gehandelt werden könnten, derzeit aber nicht für Schreibtisch Tätigkeiten genutzt werden – wie z. B. Arztpraxen, Banken, Gerichtsgebäude und Polizeiwachen. Nicht zu den Büroflächen gehören dagegen Arbeitszimmer in privaten Wohnungen oder innerhalb von Ladenflächen, Sekretariate in Schulen und in Werkstätten integrierte „Schreibtischflächen“.

Als Maßeinheit für die quantitative Berechnung der Bürofläche und des Leerstands wird in dieser Studie in erster Linie die Bruttogrundfläche zugrunde gelegt. Der vor allem im Bau- und Immobiliensektor oft verwendete Begriff Bruttogrundfläche ist weitestgehend identisch mit dem im Bereich der Stadtplanung verbreiteten Begriff der (Brutto-)Geschossfläche. Die Wahl der Einheit BGF ist mit der angewendeten Methodik zu begründen: Da der Großteil der Büroflächen über die Angaben zum Gebäudegrundriss des digitalen Liegenschaftskatasters ermittelt wird, stellt die Bruttogrundfläche den (durch Multiplikation der Gebäudegrundrissfläche mit der Anzahl der Büroetagen) am sichersten zu ermittelnden Wert dar. Daneben erfolgt jedoch auch eine Darstellung der Büro-Mietflächenwerte nach gif (MF-G). Die Umrechnung findet gemäß der folgenden, in Büroflächenstudien üblichen Formel statt (BulwienGesa 2005):

$$\text{Bruttogrundfläche (BGF)} \times 0,8 = \text{Mietfläche nach gif (MF-G)}$$

Für einige Objekte konnten von den Eigentümern auch konkrete BGF- und MF-G-Werte übermitteln werden.

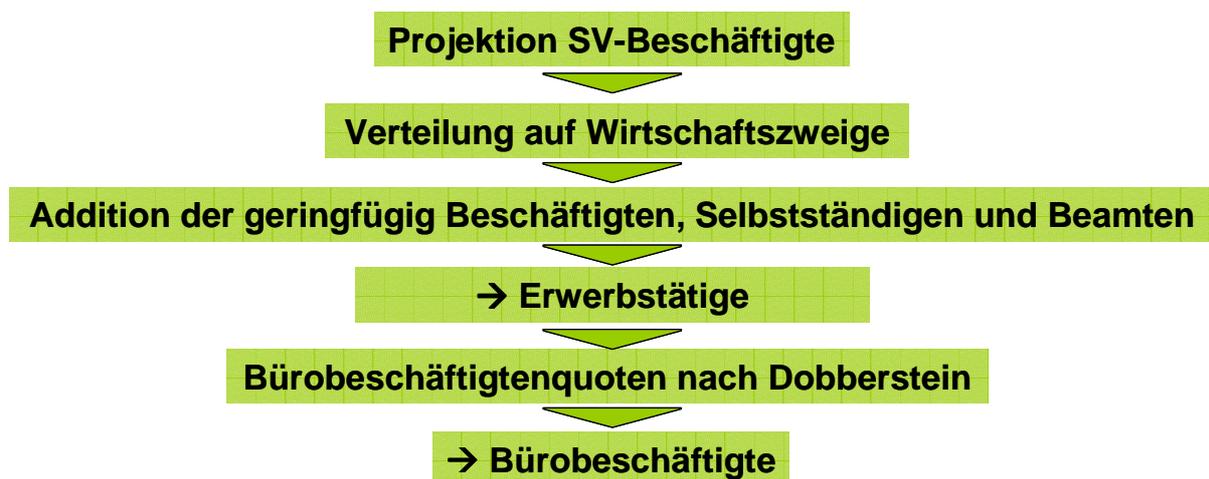
Der errechnete Wert „Büroflächenbestand“ entspricht der Gesamtfläche der fertig gestellten (genutzten oder leerstehenden) Büroflächen (GIF 2008). Für die Bonner Büroflächenerhebung ist er definiert als die Summe aller physisch tatsächlich existierenden Büroflächen im Bonner Stadtgebiet zum Zeitpunkt der Erhebung im Mai/Juni 2013.

Als grundlegende Erhebungseinheit wurde das Büroobjekt verwendet. Ein Büroobjekt ist in dieser Studie definiert als ein Gebäude oder ein zusammenhängender Gebäudekomplex.

Das Prinzip der gebäudescharfen Ausweisung des Büroflächenbestandes konnte durchgängig eingehalten werden. Ermöglicht wurde dies vor allem durch eine umfassende Auswertung von Schrägluftbildern (Bing Maps).

Über die Auswertung von Internet-Immobilienbörsen und basierend auf den Auskünften von Bonner Marktakteuren zum aktuellen Angebot an Vermietungs- und Verkaufsobjekten in Bonn erfolgte die Berechnung der Summe der kurzfristig (binnen 3 Monaten) marktfähigen Flächen. Darin enthalten sind auch alle im Rahmen der Ortsbegehung erfassten Leerstände, bei denen eindeutig erkennbar war (z. B. durch Vermietungsschilder), dass sie derzeit auf dem Immobilienmarkt angeboten werden. Diese Abgrenzung des Leerstandes folgt der heutzutage üblichen Leerstandsdefinition und lehnt sich an die von der gif verwendete Abgrenzung des Leerstandsbegriffs an.

9.3. Methodische Erläuterungen zur Bürobeschäftigtenprojektion



Projektion der SV-Beschäftigten

Für die Vorausschätzung der SV-Beschäftigten wurde der durchschnittliche jährliche Zuwachs an SV-Beschäftigten in Bonn zwischen 1990 und 2012 als lineare Projektion bis 2030 fortgeschrieben. Der Stützzeitraum umfasst sowohl die wachstumsstarken Jahre in den frühen 1990er als auch die schwächeren 2000er Jahre. Darüber hinaus entspricht der durchschnittliche jährliche Zuwachs in diesem Zeitraum dem der Jahre 1980 bis 2012, so dass sich hier auch ein langjähriger Entwicklungstrend abzeichnet. Durch die lineare Projektion nicht abgebildet werden, können zukünftige konjunkturelle Schwankungen.

Verteilung auf Wirtschaftszweige

Aufgrund der Änderungen in der Klassifikation der Wirtschaftszweige können keine längeren Zeitreihen für deren Entwicklung aufgestellt werden, die als Grundlage für eine Vorausschätzung einzelner Wirtschaftszweige dienen kann. Die Entwicklung der SV-Beschäftigten in einzelnen Wirtschaftszweigen wurde daher ausgehend von ihrem Anteil an den gesamten SV-Beschäftigten modelliert. Zugrunde gelegt, wurde die Entwicklung des SV-Beschäftigtenanteils der Wirtschaftszweige in Bonn in der Vergangenheit ebenso wie in Deutschland insgesamt. Einbezogen wurden zudem die Prognosen der Entwicklung der Wirtschaftszweige in Deutschland der Prognos-Studie¹⁶. Für die einzelnen Wirtschaftszweige wurden folgende Annahmen getroffen:

- Landwirtschaft, Fischerei: Anteil der Branche war in der Vergangenheit relativ konstant, während er in Deutschland insgesamt rückläufig war. Da in Deutschland insgesamt für die Zukunft ein langsamerer Rückgang prognostiziert wird, ist für Bonn weiterhin von einer Konstanz auszugehen.
- Verarbeitendes Gewerbe: Anteil der Branche sinkt seit 2003 stetig mit durchschnittlich 0,536 %-Punkten pro Jahr. Allerdings verlangsamt sich Rückgang, in letzten Jahren lag er bei noch 0,114 %-Pkt. pro Jahr. Der Anteil der Branche ist damit in Bonn deutlich stärker zurückgegangen als in der BRD gesamt. In der Vergangenheit war Rückgang in Bonn etwa doppelt so schnell wie in der BRD (gemessen an %-Punkten), wobei sich auch in Deutschland insgesamt der Rückgang des Anteils der SV-Beschäftigten verlangsamt. Ausgehend von der Annahme, dass sich der Beschäftigtenanteil im verarbeitenden Gewerbe in Bonn im Verhältnis zu Gesamtdeutschland ähnlich verhält, wird ein langfristiger Rückgang des Anteils der SV-Beschäftigten von weiterhin 0,144 %-Pkt. p.a. in Bonn angenommen (BRD Rückgang um 0,069%-Pkt. p.a. 2013-2030).
- Energie, Wasser, Entsorgung: In der BRD hat der Anteil der Branche zwischen 1999 und 2008 um durchschnittlich 0,01%-Pkt. pro Jahr abgenommen. Wobei sich dieser Rückgang in den letzten Jahren verlangsamt hat auf 0,005 %-Pkt p.a. Zukünftige wird ein leicht langsamerer Rückgang von 0,004 %-Pkt. p.a. prognostiziert. Dieser Trend wird auch für Bonn angenommen, so dass der Rückgang der letzten Jahre für die Zukunft leicht reduziert wird.

¹⁶ Prognos Deutschland Report 2035

- Baugewerbe: Im Durchschnitt der Jahre 1999-2012 hat der Anteil der Branche um 0,76%-Pkt. pro Jahr abgenommen, allerdings mit sich verlangsamender Tendenz. Zwischen 2007 und 2012 ist nur noch eine Abnahme um 0,04 %-Pkt. pro Jahr festzustellen. In Deutschland insgesamt war Abnahme des Beschäftigtenanteils in der Vergangenheit geringer (0,21%-Pkt. pro Jahr) und für die Zukunft wird der Anteil als etwa konstant angenommen. Da in der Vergangenheit der Rückgang in Bonn stärker war, wird der gesamtdeutsche Trend für Bonn berücksichtigt und von einer zukünftig geringeren Abnahme ausgegangen.
- Handel: Der Anteil der Branche lag in Bonn in der Vergangenheit schwankend bei um 8,9 % an den gesamten SV-Beschäftigten. In der BRD zeigt sich für die Vergangenheit hingegen ein leicht abnehmender Trend der sich zukünftig verlangsamen wird. Da Bonn in Vergangenheit eine stabile Quote der Branche aufwies während sie in Gesamtdeutschland rückläufig war, wird auch für die Zukunft ein konstanter Anteil der Branche angenommen.
- Verkehr, Lagerei, Information u. Kommunikation: Der Anteil der Branche war in der Vergangenheit in Bonn schwankend um 12,7 %. In BRD war in der Vergangenheit hingegen ein leichter Rückgang festzustellen, der zukünftig deutlich geringer ausfallen soll. Daher wird auch hier für die Zukunft für Bonn ein konstanter Beschäftigtenanteil der Branche angenommen.
- Gastgewerbe: Anteil der Branche war in der Vergangenheit in Bonn schwankend mit einer leichten Tendenz nach oben. Für Deutschland insgesamt wird angenommen, dass die leichte Zunahme der Vergangenheit sich zukünftig abschwächt. Dabei werden regional unterschiedliche Entwicklungen gesehen. Als Gunsträume mit positiver Entwicklung werden insb. die Küsten und Berge genannt. Für Bonn ist daher anzunehmen, dass keine Ausweitung der Branche stattfindet. Der Anteil wird somit als konstant angenommen.
- Finanz- und Versicherungsdienstleistungen: Anteil der Branche war in Bonn in der Vergangenheit schwankend während er in BRD leicht abgenommen hat. Für die Zukunft wird für Deutschland ein konstanter Anteil der Branche angenommen. Daher wird angenommen, dass der konstante Anteil sich auch in Bonn fortsetzt.
- Grundstücks-, Wohnungswesen; freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen; sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen: In Bonn ist der Anteil der Branche in der Vergangenheit deutlich stärker gestiegen als in der BRD. Dies wird beibe-

halten. Analog zur prognostizierten Entwicklung für Gesamtdeutschland wird die Zunahme jedoch abgeschwächt.

- Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung; exterritoriale Körperschaften: Nach einem rückläufigen Trend beim Anteil der Beschäftigten der Branche in Bonn bis 2002 ist dieser danach nicht mehr klar festzustellen. Für Deutschland wird ausgehend von den knappen Haushalten und damit verbundenen Einsparzwängen ein weiter abnehmender Trend vorhergesagt. Entsprechend wird auch für Bonn angenommen, dass es zu einem Rückgang des Anteils der Beschäftigten kommen wird, der etwa dem von Gesamtdeutschland entspricht.
- Erziehung, Unterricht; Gesundheit, Sozialwesen; Kunst, Unterhalten, Erholung; sonstige Dienstleistungen: Bis 2006 war der Anteil der Branche steigend, danach stagnierend/schwankend. Dabei war der Anstieg bis 2006 stärker ausgeprägt als in Gesamtdeutschland. Dieses Verhältnis zu Gesamtdeutschland wird beibehalten. Der Anstieg fällt somit in Zukunft deutlich geringer aus.

Addition der Selbstständige, geringfügig Beschäftigten und Beamten

Das Verhältnis der Selbstständigen und geringfügig Beschäftigten zu den SV-Beschäftigten wurde als konstant angenommen und diese in der Projektion entsprechend hinzugerechnet.

Die Zahl der Beamten hat zwischen 1999 und 2011 um etwa 30 % abgenommen. Bei gleichzeitigem Anstieg der Zahl der SV-Beschäftigten ist ihr Anteil an den Erwerbstätigen noch deutlicher gesunken. Im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen ist dieser Rückgang der letzten Jahre in Bonn sehr viel stärker ausgeprägt. Dies lässt sich neben dem Rückgang der Zahl von Bundesbeamten in Bonn auch durch die Reduzierung der Zahl der Beamten bei Telekom und Post aus Zeiten vor der Privatisierung erklären. Mit dem Festhalten der Bundesregierung am Bonn-Berlin-Gesetz und der abnehmenden Zahl verbleibender Beamter bei Post und Telekom ist absehbar, dass der Rückgang der Zahl der Beamten (im Verhältnis zur SV-Beschäftigtenzahl) sich verlangsamen wird. Es wurde angenommen, dass sich die Entwicklung in Bonn mittelfristig etwa der Entwicklung in Nordrhein-Westfalen insgesamt annähert.

Ermittlung der Bürobeschäftigten

Die Ermittlung der Bürobeschäftigten erfolgte anhand der Bürobeschäftigtenquoten nach Dobberstein¹⁷. Diese geben den Anteil der Bürobeschäftigten für einzelne Berufsgruppen wider. Über die Statistik der SV-Beschäftigten nach der Berufsordnung der Bundesagentur für Arbeit kann so die aktuelle Zahl der Bürobeschäftigten ermittelt werden. Da die Projektion der SV-Beschäftigten nur bezogen auf Wirtschaftszweige und nicht für Berufsgruppen vorliegt, ist eine einfache Anwendung der Dobberstein-Quoten auf die Projektion nicht möglich. Ausgehend von einer Kreuztabellierung der aktuellen Beschäftigten nach Berufsgruppen und Wirtschaftszweigen wurden daher Bürobeschäftigtenquoten für die Wirtschaftszweige ermittelt. Diese können dann auf die Prognose der SV-Beschäftigten angewendet werden. Angenommen wurde, dass sowohl die Bürobeschäftigtenquoten in den Berufsgruppen (Dobberstein) als auch die Bürobeschäftigtenquoten in den Wirtschaftszweigen konstant bleiben. Die Quoten wurden analog auch für die geringfügig Beschäftigten angewendet.

Die Zahl der Selbstständigen wird nach Wirtschaftszweigen nur über den Mikrozensus erfasst. Aufgrund zu geringer Fallzahlen auf kleinräumiger Ebene ist eine Auswertung für Bonn jedoch nicht möglich. Für die Selbstständigen wurde daher eine Bürobeschäftigung entsprechend dem Durchschnitt aller Wirtschaftszweige der SV-Beschäftigten angenommen.

¹⁷ Dobberstein 1997

Auftraggeber

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

In Kooperation mit



EIMERMACHER GRUNDBESITZ

WILFRIED FAHNENSTICH
Wachtberg



Impressum

Herausgeber: Quaestio Forschung & Beratung, Bonn,
Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft, Dortmund
Bearbeitung: Prof. Dr. Guido Spars, Dr. Roland Busch, Bernhard Faller, Nora Wilmsmeier
Stand: April 2014