BOCHUM

Büromarktbericht 2018

Fertigstellungen auf Rekordniveau

Innenansicht Justizzentrum Bochum

Inhalt

Büromarktbericht Bochum 2018

Bochum auf einen Blick	4
Büroflächenumsatz	6
Büroflächenumsatz nach Branchen	7
Büroflächenumsatz nach Lagen	8
Fertigstellungen	10
Innenstadtentwicklung	14
Gigabit City Bochum	16
Büromieten, Leerstand und Renditen	18
Definitionen	20
Impressum	22
Kontakt	24

Bochum auf einen Blick

Zentrum des mittleren Ruhrgebietes

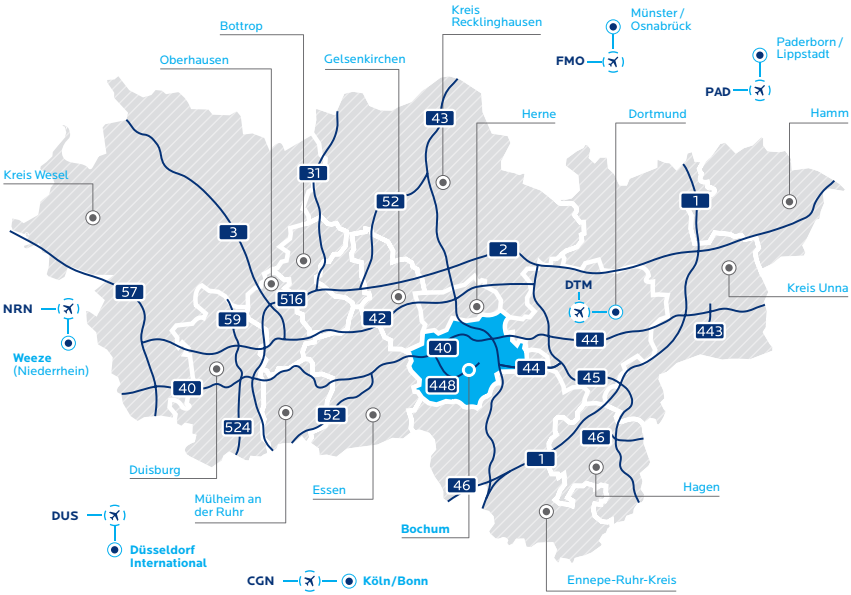
Die Stadt Bochum zählt rund 371 500 Einwohner und übernimmt als eines von vier Oberzentren eine wichtige Funktion innerhalb der Metropole Ruhr mit ihren rund 5,1 Millionen Einwohnern. Diese ist heute nicht mehr nur Standort für Industrie, sondern infolge eines erfolgreich eingeleiteten Strukturwandels auch Standort für zahlreiche Technologie- und Dienstleistungsunternehmen. Die Region verfügt über eine herausragende verkehrliche Infrastruktur und Erreichbarkeit. Wesentliche Standortvorteile sind die zentrale Lage in Westeuropa, die relative Nähe zu den sogenannten ARA-Häfen (Antwerpen, Rotterdam, Amsterdam) und die daraus resultierende gute Anbindung an Beschaffungs- und Absatzmärkte. All diese Standortvorteile machen die Region auch für Logistikansiedlungen interessant.

Die Stadt Bochum ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des mittleren Ruhrgebietes und gilt mit ihrer Hochschullandschaft als ein wichtiger überregionaler Bildungs- und Wissenschaftsstandort. Mehr als 57 000 Menschen studieren an den insgesamt neun Hochschulen. Infolge des Strukturwandels sind in Bochum in den vergangenen Jahren vor allem Jobs in den Dienstleistungsbranchen, wie etwa der Informationstechnologie, entstanden. Seit dem Jahr 2008 sind 16 700 neue sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse im Dienstleistungsbereich hinzugekommen (+18,5 %).

	Rahmendaten
Einwohner	371 351
Stadtfläche	145,7 km², davon 18,1 % Wald- und Erholungsfläche
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	130 040
Arbeitslosenquote	9,3 %
Anzahl der Hochschulen	9
Anzahl der Studierenden	über 57 000
Einzelhandelszentralität	117,3
Gästeübernachtungen	642 217
Grundsteuer A	Hebesatz 250 v.H.
Grundsteuer B	Hebesatz 645 v.H.
Gewerbesteuer	Hebesatz 495 v.H.

Makrolage und Verkehrsinfrastruktur

Quelle: Wirtschaftsförderung Bochum WiFö GmbH (2018)



Ruhr-Universität Bochum

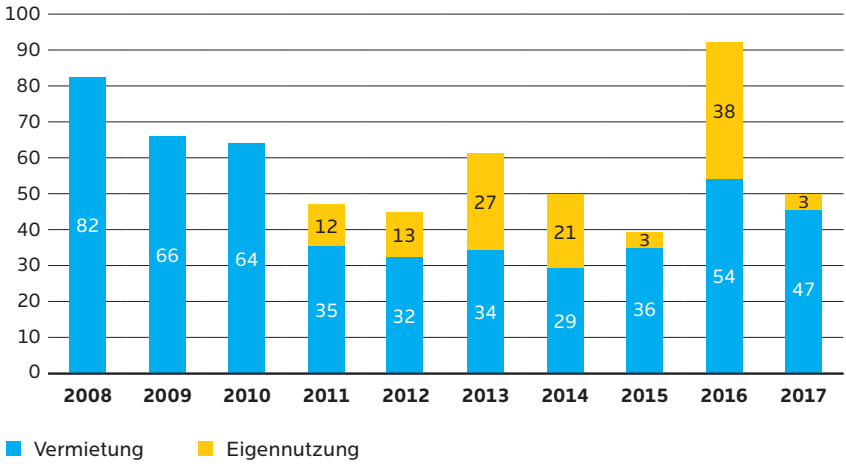
Büroflächenumsatz

Vermietungen mit zweitbestem Ergebnis seit 2011

Der Büroflächenumsatz in der Stadt Bochum summierte sich im Jahr 2017 auf insgesamt 50 086 m². Der Wert liegt damit deutlich unter dem außerordentlich hohen Vorjahreswert und auch unter dem Zehnjahresdurchschnitt (59 489 m²). Auf Vermietungen entfielen im Jahr 2017 46 955 m² bzw. 94 % des gesamten Flächenumsatzes. Der Anteil lag deutlich höher als im Jahr 2016 (58 %). Seit der getrennten Erfassung von Vermietungen und Eigennutzungen im Jahr 2011 wurde im Jahr 2017 der zweithöchste Wert für Vermietungen erzielt. Dieser lag um 23 % über dem entsprechenden Durchschnittswert des gesamten Zeitraums (38 069 m²).

Auf Eigennutzungen entfielen im Jahr 2017 lediglich 3 131 m² bzw. 6 % des Büroflächenumsatzes. Im Jahr 2016 war der entsprechende Anteil aufgrund von mehreren größeren Bauprojekten noch wesentlich höher. Im Jahr 2017 war Baubeginn für vier in Zukunft eigengenutzte Objekte, darunter das neue DHL-Paketzentrum auf MARK 51°7.

Büroflächenumsatz in 1 000 m²



Quellen: RIWIS und Erhebungen Georg Consulting (2018)

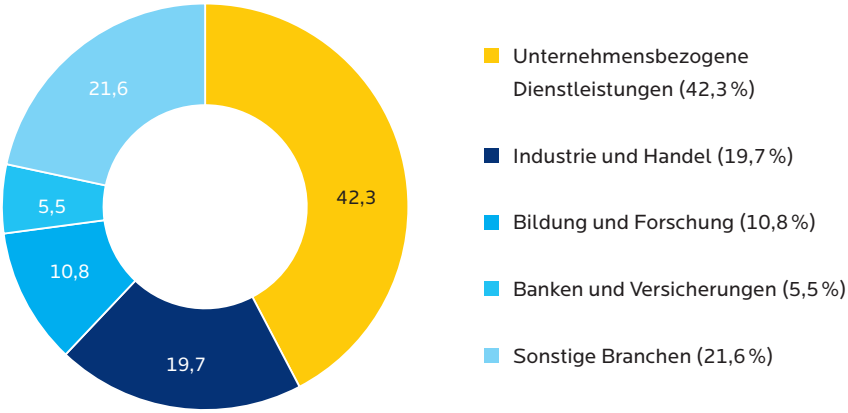
Büroflächenumsatz nach Branchen

Privatwirtschaft treibt Büroflächennachfrage an

Im Jahr 2017 war die Privatwirtschaft der Treiber der Büroflächennachfrage. Unternehmensbezogene Dienstleistungen machten im Jahr 2017 mit 21 193 m² den größten Teil der Nachfrage aus der Privatwirtschaft aus (42,3 %), gefolgt von Industrie und Handel zusammen mit einem Umsatz von 9 884 m² (19,7 %), sodass auf die beiden genannten Nachfragegruppen knapp zwei Drittel des Umsatzvolumens entfielen. Die von ihnen angemietete Fläche erhöhte sich deutlich im Vergleich zum Vorjahr, und zwar um 9 793 m² (+46,0 %).

Eine erhöhte Flächennachfrage wurde ebenfalls im Bereich von Banken und Versicherungen festgestellt. Sie lag mit 2 740 m² um 71,8 % über dem Vorjahreswert. Hingegen fiel die Nachfrage durch Bildung und Forschung im Jahr 2017 deutlich geringer aus. Der entsprechende Büroflächenumsatz verringerte sich um -30,5 % auf 5 432 m². Auf sonstige Branchen entfielen 10 837 m² (21,6 %). Nachdem im Vorjahr mehrere größere Flächenanmietungen durch die öffentliche Verwaltung getätigt wurden, sind von Seiten dieser Nachfragegruppe im Jahr 2017 keine Büroflächenumsätze zu verzeichnen.

Büroflächenumsatz nach Branchen in Prozent



Quelle: Georg Consulting (2018)

Büroflächenumsatz nach Lagen

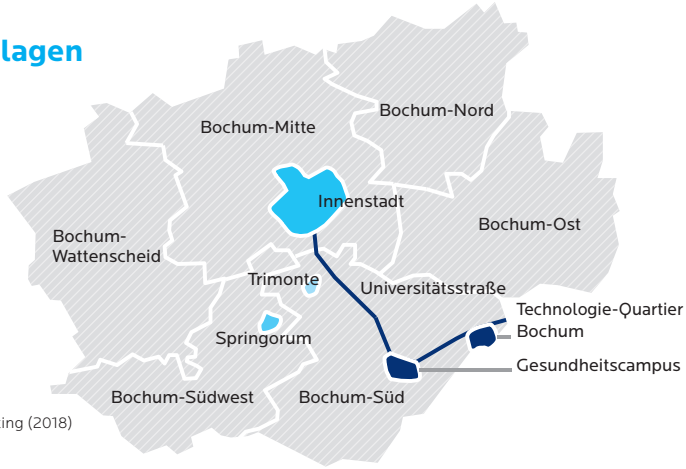
Drei Teilmärkte dominieren die Nachfrage

Die Büroflächennachfrage konzentrierte sich im Jahr 2017, wie in den Vorjahren, weitestgehend auf die drei Teilmärkte Bochum-Mitte, Universitätsstraße und Innenstadt. Auf diesen wurden etwa drei Viertel des gesamten Flächenumsatzes erzielt. In Bochum-Mitte wurden mit Abstand die meisten Büroflächen vermietet (19 539 m²). Vier größere Anmietungen trugen dort wesentlich zum Umsatz bei, darunter die eines Industrieunternehmens in der Meesmannstraße (4 460 m²) sowie eines Automobilzulieferers in der Hüttenstraße (3 000 m²).

Entlang der Universitätsstraße wurden 10 984 m² Büroflächen umgesetzt (21,9 %). Dort gab es drei größere Anmietungen, auf die etwa die Hälfte des Umsatzvolumens entfiel. Eine Krankenversicherung mietete 2 010 m² unweit des Hauptbahnhofes an. Die Ruhr-Universität Bochum schloss einen Mietvertrag über 1 515 m² ab und im Technologiezentrum Ruhr vergrößerte sich ein Unternehmen um 1 357 m².

In der Innenstadt wurden vor allem kleinere Mietflächen von durchschnittlich 250 m² angemietet. Insgesamt summierte sich der Flächenumsatz innerhalb des Bochumer Gleisdreiecks auf 6 825 m². Im gesamten Stadtgebiet wurden 131 Mietverträge abgeschlossen, davon 30 in Bochum-Mitte und jeweils 27 in den Teilmärkten Universitätsstraße und Innenstadt.

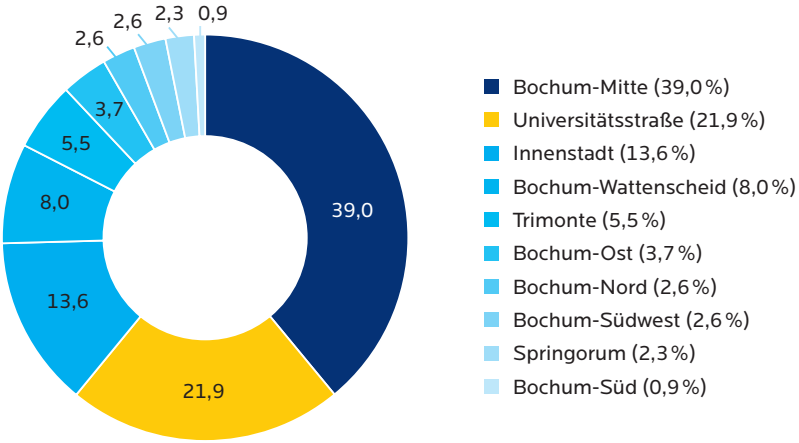
Büromarktlagen Bochum



Quelle: Georg Consulting (2018)

Gesundheitscampus Bochum

Büroflächenumsatz nach Lagen in Prozent



Quelle: Georg Consulting (2018)

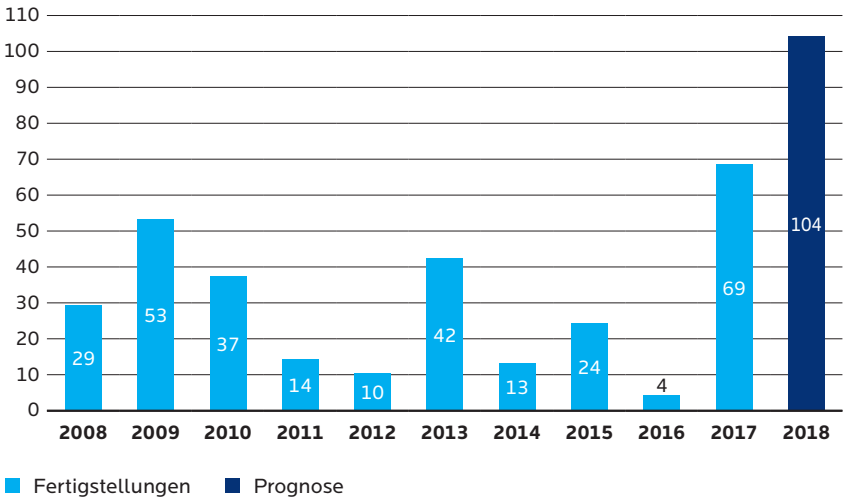
Fertigstellungen

Fertigstellungen auf Rekordniveau

Nachdem im Jahr 2016 nur drei kleinere Bürogebäude neu errichtet worden waren, verzeichneten die im Jahr 2017 fertiggestellten Flächen einen Rekordwert von 68 948 m². Der Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre an fertiggestellter Fläche (29 526 m²) wurde damit deutlich übertroffen. Rund die Hälfte der neu geschaffenen Büroflächen entfiel dabei auf das Gerichtsviertel am Ostring (34 000 m²). Zu den größeren Fertigstellungen im Jahr 2017 gehörte ebenfalls der Bauteil A des Gesundheitscampus NRW (Landeseinrichtung der Gesundheitswirtschaft) mit 12 800 m². Der Büroflächenbestand in der Stadt Bochum hat sich aufgrund der hohen Fertigstellungszahlen leicht erhöht und lag bei rund 1,6 Mio. m² (ca. 1,9 Mio. m² BGF).

Für das Jahr 2018 wird mit einem weiteren Anstieg der Fertigstellungen gerechnet: es werden rund 104 000 m² prognostiziert, die vor allem auf große Bauprojekte zurückzuführen sind, wie die Universitätsgebäude IA, IB (43 000 m²) und GD (31 000 m²) sowie die neue Unternehmenszentrale der Vonovia SE (21 760 m²).

Fertigstellungen in 1 000 m²



Quellen: Wirtschaftsförderung Bochum WiFö GmbH; Georg Consulting (2018)

Neubau GBTEC auf dem Gesundheitscampus

Unternehmenszentrale Vonovia SE an der Wasserstraße

Fertigstellungen 2017, Flächen im Bau und in Planung 2018

Nr.	Objekt	Adresse
Fertigstellungen 2017		
1	Büroobjekt	Gesundheitscampus
2	Büroobjekt/Gesundheitszentrum	Herner Straße 349
3	Gerichtsviertel am Ostring	Ostring
4	Büroobjekt	Amtmann-Ibing-Straße 4
5	Hallen- und Büroobjekt	Hauptstraße 63
6	Büroobjekt	Gerard-Mortier-Platz 1
7	Hallen- und Büroobjekt	Obere Stahlindustrie 6
8	Büroobjekt	Lise-Meitner-Allee 26
9	Büroobjekt mit Umschlaghalle	Porschestraße 13
10	Büroobjekt	Gesundheitscampus-Süd
11	Büroobjekt	Lise-Meitner-Allee 35
12	Büroobjekt	Gesundheitscampus-Süd
13	Büroobjekt	Konrad-Zuse-Straße 6
14	Gesundheitscampus NRW – Landeseinrichtung der Gesundheitswirtschaft (Bauteil A)	Gesundheitscampus
15	Büroobjekt	Alte Wittener Straße/Office 51°7
Aktuelle Bauaktivitäten		
16	Vonovia	Wasserstraße/Paulstraße
17	Ehemaliger Nordbahnhof	Ostring
18	Büroobjekt	Hellweg 24
19	Hallenobjekt mit Verwaltungsgebäude	Opelring
20	Büroobjekt	Innenstadt-West
21	Ruhr-Universität Bochum IA und IB	Universitätsstraße
22	Ruhr-Universität Bochum – GD	Universitätsstraße
23	Ruhr-Universität Bochum – Forschungsbau ProDI (Bauteil D)	Gesundheitscampus
24	Ruhr-Universität Bochum ZGH	Universitätsstraße
25	Schulungs- und Forschungszentrum	Springorumallee 20a
Planvorhaben		
26	seven stones (weitere BA)	Universitätsstraße 106–116
27	Aesculap Akademie (weitere BA)	Gesundheitscampus
28	City-Tor-Süd	Viktoriastraße/Konrad-Adenauer-Platz
29	Stadtquartier Viktoriastraße	Viktoriastraße
30	Telekomgebäude (Mischobjekt)	Willy-Brandt-Platz
31	Büroobjekt/Ärztezentrum	Hattinger Straße 987
32	Büroobjekt	MARK 51°7
33	Büroobjekt	Innenstadt-West
34	Büroobjekt/Erweiterung	Dietrich-Benking-Straße 45
35	Büroobjekt	Steiger-Stein-Straße
36	Büroobjekt	Alte Wittener Straße/Office 51°7, 2. BA
37	Seminargebäude Architektur- und Bauingenieurwesen	Lennershofstraße
38	Ruhr-Universität Bochum ZESS	Wittener Straße/MARK 51°7

Hochschulnutzung

*N = Neubau, U = Umbau/Nutzungsänderung, S = Sanierung

Teilraum	Typ*	Fläche (m²)	Fertigstellung
Universitätsstraße-Süd	N	4 340	2017
Bochum-Nord	U/N	530	2017
Innenstadt	N	34 000	2017
Bochum-Nord	N	533	2017
Bochum-Ost	N	1 980	2017
Innenstadt	N	1 615	2017
Bochum-Mitte	N	1 281	2017
Universitätsstraße-Süd	N	1 500	2017
Bochum-Mitte	N	1 100	2017
Universitätsstraße-Süd	N	2 300	2017
Universitätsstraße-Süd	N	600	2017
Universitätsstraße-Süd	N	2 550	2017
Universitätsstraße-Süd	U/N	604	2017
Universitätsstraße-Süd	N	12 800	2017
Bochum-Ost	N	3 215	2017
Universitätsstraße-Süd	N	21 760	2018
Innenstadt	U/S	1 100	2018
Innenstadt	N	960	2018
Bochum-Ost	N	1 900	2019
Innenstadt	N	700	2018/2019
Universitätsstraße-Süd	N	43 000	2018
Universitätsstraße-Süd	N	31 000	2018
Universitätsstraße-Süd	N	1 450	2018
Universitätsstraße-Süd	N	1 300	2018
Bochum-Südwest	N	ca. 1 050	2018
Universitätsstraße-Süd	N	35 000	–
Universitätsstraße-Süd	N	1 200	–
Innenstadt	N	11 000	–
Innenstadt	N	5 000	–
Innenstadt	U/S	10 000	2020
Bochum-Südwest	N	ca. 3 500	–
Bochum-Ost	U/S	ca. 12 000	–
Innenstadt	N	–	–
Bochum-Nord	N	–	2019/2020
Bochum-Nord	N	–	2018
Bochum-Ost	N	2 400	2019
Universitätsstraße-Süd	N	5 256	2018
Bochum-Ost	N	–	–

Quellen: Wirtschaftsförderung Bochum WiFö GmbH; Georg Consulting (2018)

Innenstadtentwicklung

Neue Projekte erhöhen die Attraktivität der Bochumer Innenstadt

Nach Fertigstellung des neuen Justizzentrums am Ostring und erfolgtem Umzug der Justizverwaltung im Oktober 2017 ist der Weg für die Neustrukturierung der westlichen Innenstadt geebnet. Hier wird ein neues urbanes Quartier mit unterschiedlichen Nutzungen entstehen, das diesen Bereich der Innenstadt neu prägen und stark aufwerten wird. An der Viktoriastraße wird auf dem ehemaligen Gelände der Justizbehörde das Einzelhandels- und Dienstleistungsquartier Viktoria Karree errichtet. Neben neuen Einzelhandels-, Büro- und Gastronomieflächen ist auch ein Hotel vorgesehen.

Der Rat der Stadt Bochum hat im November 2017 weitreichende Entscheidungen zur Umstrukturierung des Innenstadtbereiches rund um den Willy-Brandt-Platz getroffen: das Bildungs- und Verwaltungszentrum (BVZ) wird abgerissen, ebenso wird der Abriss der Musikschule und des Gesundheitsamtes sowie des Gebäudes Willy-Brandt-Platz 8 in Erwägung gezogen. Am Willy-Brandt-Platz 8 soll ein neues Verwaltungsgebäude entstehen. Die städtischen Planungen sehen vor, den Telekomblock anzukaufen und dort die Stadtbücherei und Volkshochschule in einem neu konzipierten „Haus des Wissens“ unterzubringen. Im Erdgeschoss könnte die von den Bürgern gewünschte Markthalle Platz finden und sich zu einem attraktiven Anziehungs- und Treffpunkt entwickeln. Der durch den Abriss des BVZ entstehende Büroflächenbedarf der Stadtverwaltung soll durch Anmietung von Flächen im neu entstehenden Viktoria Karree aufgefangen werden.

Das direkt am Appolonia-Pfaus-Park gelegene Grundstück, auf dem sich das BVZ befindet, soll nach erfolgtem Abriss des Gebäudes zu Wohnbauzwecken an einen Investor veräußert werden, der hier innenstadtnah attraktiven und qualitativ hochwertigen Wohnraum entwickelt.

Bochumer Innenstadt

Gigabit City Bochum

Erste Großstadt Deutschlands mit flächendeckendem Gigabit-Anschluss

Mit der zunehmenden Digitalisierung ist schnelles Internet der entscheidende Standortfaktor der kommenden Jahre. Dafür muss gewährleistet sein, dass alle Haushalte, Unternehmen und Betriebe in den Genuss von schnellem Internet kommen können.

Glasfaser, möglichst zeitnah und möglichst für alle – das ist das Ziel der auf der Computermesse Cebit 2017 gestarteten und deutschlandweit einzigartigen Initiative Gigabit City Bochum. Bochum wird die erste Großstadt Deutschlands sein, die schon bis Ende 2018 allen Privathaushalten und Unternehmen einen Internetanschluss mit Gigabit-Geschwindigkeit zur Verfügung stellt.

Gemeinsam sind die Partner Stadt Bochum, Unitymedia und Stadtwerke Bochum dem Ziel der vollständigen Erschließung des Stadtgebietes mit Breitbandnetz bereits ein gutes Stück näher gekommen: der Kabelnetzbetreiber Unitymedia beabsichtigt, seinen Kunden schon im Frühjahr 2018 einen Gigabit-Anschluss zur Verfügung zu stellen. All jene Gebiete Bochums, die bislang als unterversorgt galten, sollen im Zuge eines ambitionierten Infrastrukturprojektes an das Glasfasernetz angebunden werden.

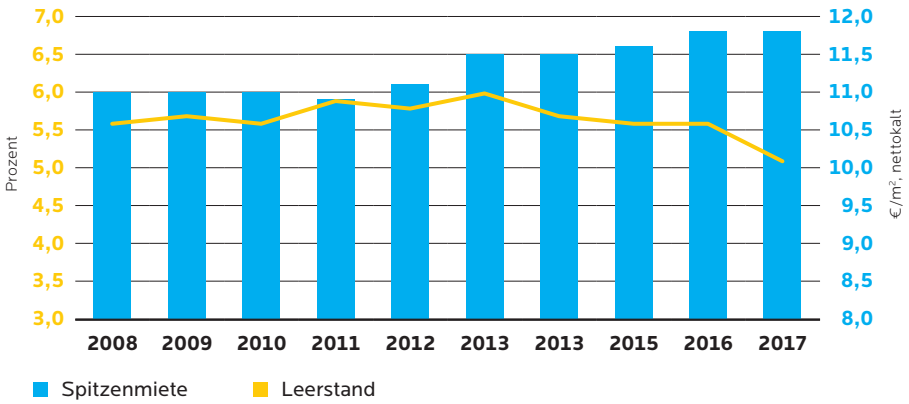
Dafür konnte sich Bochum insgesamt 5,6 Millionen Euro Bundes- und Landesförderung sichern. Die Suche nach einem Anbieter, der das Netz entsprechend ausbauen und anschließend betreiben kann, hat bereits begonnen. Spätestens Anfang 2018 sollen die ersten Baumaßnahmen beginnen, in deren Verlauf über 600 Kilometer Glasfaserkabel im Stadtgebiet verlegt werden sollen und die fast 12 Millionen Euro kosten werden.

GIGABIT
CITY
BOCHUM

Büromieten, Leerstand und Renditen

Spitzenmiete auf stabilem Niveau – Leerstand weiter rückläufig

Spitzenmiete und Leerstand



	2017 (%)	Veränderung zu 2016
Durchschnittliche Leerstandsquote	5,1	↘

Quellen: RIWIS und Erhebungen Georg Consulting (2018)

Mieten nach Lage

Lage	Spitzenmiete, nettokalt (€/m²)	Mittlere Miet-spanne, netto-kalt (€/m²)	Fertig-stellungs-volumen* (m²)	Bestands-volumen (1 000 m²)
Innenstadt	11,80	7,50–10,50	35 600	400
Bürozentren	11,00	8,00–9,50	–	65
Universitäts-straße	11,20	7,00–10,50	24 700	455

*inkl. Neubau und Sanierung 2017

Quellen: RIWIS und Erhebungen Georg Consulting (2018)

Office 51°7

Auch im Jahr 2017 gab es trotz der positiven Entwicklungen auf dem Bochumer Investmentmarkt für Büroimmobilien nur wenige Transaktionen, darunter der Verkauf eines Objektes mit rund 5 500 m² Mietfläche im Technologie-Quartier.

Die anhaltend hohe Attraktivität von Büroimmobilien als Anlageobjekt äußerte sich in einem weiteren Rückgang der Nettoanfangsrendite sowohl in den zentralen als auch dezentralen Büromarktlagen. Die Rendite liegt in Bochum jedoch noch deutlich über dem entsprechenden Durchschnittswert in den guten Büromarktlagen der sogenannten Big 7* (3,27 %).

* Big 7: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf

Nettoanfangsrenditen

	2017 (%)	Veränderung zu 2016
Objekte in zentraler/guter Büromarktlage	5,1	↘
Objekte in dezentraler Büromarktlage	6,6	↘

Quellen: RIWIS und Erhebungen Georg Consulting (2018)

Zusammenfassung der Marktsituation in 2017 auf dem Büromarkt Bochum:

- Büroflächenumsatz durch Vermietungen weiter auf hohem Niveau
- Konzentration des Flächenumsatzes auf die drei Teilmärkte Bochum-Mitte, Universitätsstraße und Innenstadt
- Fertigstellungen mit Rekordwert, 2018 weiterer Anstieg erwartet
- Spitzenmiete bleibt auf stabilem Niveau
- Renditen in zentralen und dezentralen Büromarktlagen weiter rückläufig
- Leerstandsquote sinkt aufgrund der hohen Nachfrage auf 5,1 %

Definitionen

Flächenbestand

Als Büroflächen zählen Dienstleistungsflächen und Flächen, die auf dem Büromarkt gehandelt bzw. vermietet werden können. Hierzu gehören eigengenutzte und vermietete Flächen in reinen Büroobjekten und mischgenutzten Objekten.

Flächenumsatz und Vermietungsleistung

Zum Flächenumsatz zählen Vermietungen (Neuvermietungen und Untervermietungen), jedoch nicht die Verlängerung oder Erneuerung von bestehenden Mietverträgen. Eine Ausnahme bildet die Mietvertragsverlängerung, bei der die Bürofläche größer als die bisher genutzte Fläche ist (dann zählt die Differenz als Flächenumsatz). Weiterhin gelten die Entwicklung und der Kauf eines Büroobjektes oder einer Liegenschaft mit dem Ziel eigener Büronutzung als Flächenumsatz. Ebenso zum Flächenumsatz gehören Leasingverträge durch eigene Objektgesellschaften.

Leerstand

Als Leerstand wird das kurzfristig verfügbare Büroflächenangebot verstanden, welches zum Zeitpunkt der Erfassung ungenutzt oder innerhalb von drei Monaten beziehbar ist.

Mieten

Die Mieten sind als Nettomieten/Anfangsmieten (nettokalt) pro Quadratmeter und Monat angegeben ohne Berücksichtigung von Sondervergünstigungen, Nebenkosten und lokalen Steuern. Bei den Spitzen- und Durchschnittsmieten handelt es sich um grundsätzlich erzielbare Werte (nach Objektgüte und Lage).

Nettoanfangsrendite

Überwiegend werden mit der Nettoanfangsrendite die Nettomieteinnahmen des ersten Jahres in Prozenten des Objektpreises ausgedrückt. Meist werden die „Nettomieten“ vorher von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie von nicht umlegbaren Betriebskosten bereinigt.

BioMedizinZentrum Bochum

Impressum

Herausgeberin und Kontakt
Wirtschaftsförderung Bochum WiFö GmbH
Geschäftsführung:
Heinz-Martin Dirks, Ralf Meyer
Viktoriastraße 10
44787 Bochum
www.bochum-wirtschaft.de

Recherche und Text
Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
www.georg-ic.de

Bildnachweise
Hans Blossey
Harpen Unternehmensgruppe
Grubenglück GmbH
Lutz Leitmann
Michael Rasche, Dortmund
Stadt Bochum, Referat für politische Gremien,
Bürgerbeteiligung und Kommunikation

Kontakt

Bochum Wirtschaftsentwicklung
Petra Weiß
T + 49 234 61063-144
F + 49 234 61063-149
petra.weiss@bochum-wirtschaft.de
www.bochum-wirtschaft.de

BOCHUM
Wirtschaftsentwicklung