BOCHUM

Büromarktbericht 2022

Bürostandort mit hoher Dynamik

GBTEC, Gesundheitscampus-Süd 23

Inhalt

Büromarktbericht 2022

Bochum auf einen Blick	4
Büroflächenumsatz	6
Büroflächenumsatz nach Branchen	8
Büroflächenumsatz nach Lagen	10
Fertigstellungen	12
Innenstadt-West	18
Haus des Wissens	20
Büromieten, Leerstand und Renditen	22
Definitionen	25
Impressum	26
Kontakt	28

Bochum auf einen Blick

Aufschwung auf dem Bochumer Arbeitsmarkt

Die Stadt Bochum mit ihren rund 370 000 Einwohner*innen liegt inmitten des größten Ballungsraums Deutschlands. In der Metropole Ruhr leben über fünf Millionen Menschen auf einer Fläche von etwa 4 440 km². Die zentrale Lage in Westeuropa und die daraus resultierende gute Anbindung an Beschaffungs- und Absatzmärkte stellen einen wichtigen Vorteil im Standortwettbewerb um Unternehmen dar. Diese profitieren zudem von dem großen Fachkräfteangebot in der Region.

Bochum zeichnet sich durch eine exzellente Bildungslandschaft aus, deren Synergieeffekte für viele Branchen maßgeblich zur Attraktivität des Standorts beitragen. Der wirtschaftsstrukturelle Schwerpunkt der ehemals industriell geprägten Region liegt heute auf dem Dienstleistungssektor, auf den rund 83 % der Beschäftigtenverhältnisse entfallen.

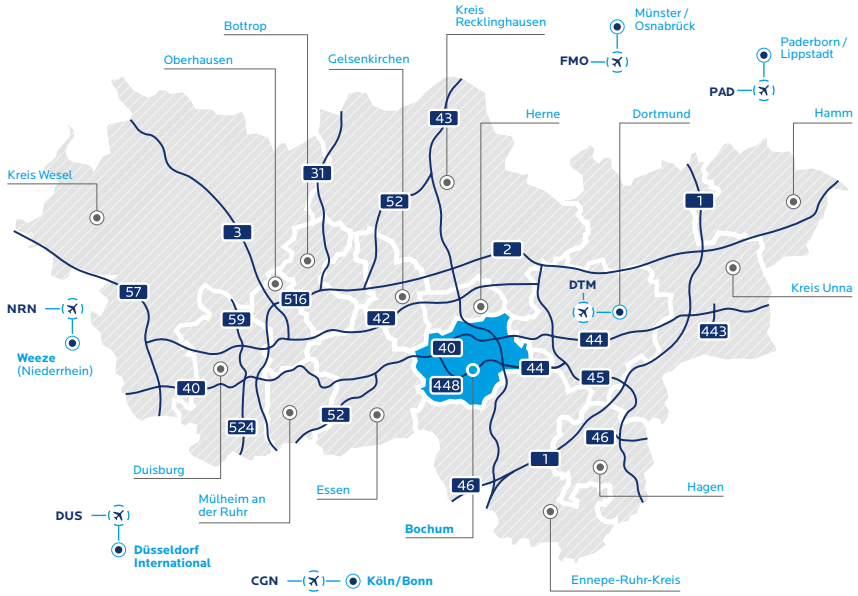
Während sich die Beschäftigtenzahlen in Deutschland im Zeitraum von Juni 2020 bis Juni 2021 nur leicht erholten, zeigte sich auf dem Bochumer Arbeitsmarkt ein regelrechter Aufschwung. Im Betrachtungszeitraum entstanden rund 4 700 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse (SvB) – ein Zuwachs von 3,4 %.

Im jüngsten Beschäftigtenzuwachs spiegeln sich auch die verkehrsgünstige zentrale Lage Bochums sowie seine Funktion als Bildungs- und Wissensstandort wider. Das stärkste Wachstum wiesen die Bereiche Verkehr und Lagerei (+ 1.057 SvB), Immobilien, freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (+ 925 SvB) sowie Erziehung und Unterricht (+ 762 SvB) auf.

Auch das Gründungsgeschehen ist im Jahr 2021 ungebrochen – wenngleich pandemiebedingt Beratung und Netzwerken überwiegend digital stattfinden mussten. Insbesondere wissensbasierte Gründungen lagen im Fokus des Gründungswettbewerbs Senkrechtstarter und der Start-up Beratung der Bochum Wirtschaftsentwicklung.

Makrolage und Verkehrsinfrastruktur

Quelle: Bochum Wirtschaftsentwicklung (2022)



	Rahmendaten
Einwohner	370 000
Stadtfläche	145,7 km² (davon 18 % Wald- und Erholungsfläche)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	142 103
Anzahl der Hochschulen	9
Anzahl der Studierenden	60 000
Einzelhandelszentralität	114,2
Gästeübernachtungen	277 013

Büroflächenumsatz

Zweithöchster Flächenumsatz seit 2008

Bundesweit betrachtet lassen die Büromärkte die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie langsam hinter sich. Insbesondere Dienstleistungsunternehmen expandieren derzeit und fragen attraktive und moderne Flächen nach. Damit ist u. a. auch die Intention verbunden, dem Trend zum Homeoffice entgegenzuwirken und den Mitarbeiter*innen ein angenehmes und kommunikatives Arbeitsumfeld im Büro zu bieten.

In den sieben wichtigsten Büromärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart stieg der Büroflächenumsatz inklusive Eigennutzer im Jahr 2021 im Mittel um knapp ein Viertel gegenüber dem Vorjahr und liegt nun auf dem Niveau der Jahre 2013/2014.

Trotz steigender Flächenumsätze stieg die Leerstandsquote in den Big-7-Standorten von 2020 auf 2021 auf 4,5 % im Mittel an. Die aktuelle Leerstandsquote liegt dennoch weiterhin unter der Fluktuationsrate und spiegelt den Büroflächenmangel in den wichtigsten deutschen Büromärkten Deutschlands wider. Der Leerstand konzentriert sich vor allem auf nicht mehr zeitgemäße Flächenangebote in dezentralen Lagen.

Deutlicher Anstieg der Büroflächennachfrage in Bochum

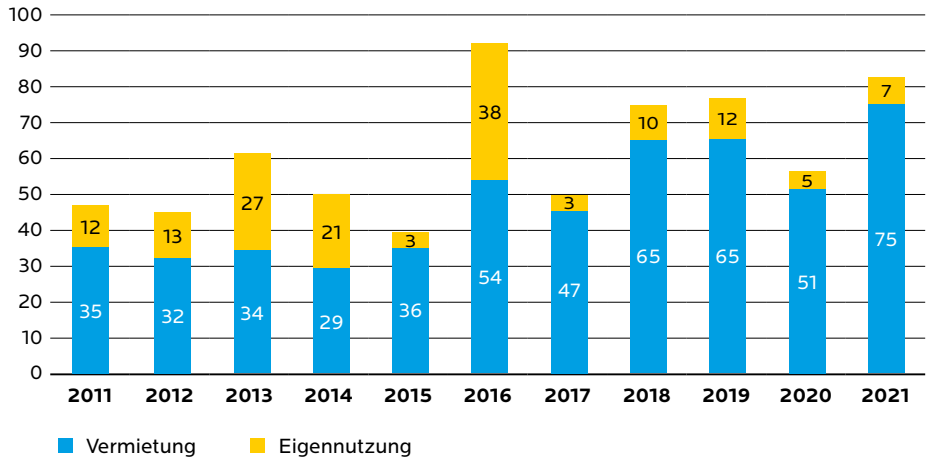
Auch auf dem Büromarkt Bochum zeigten sich im Jahr 2021 deutliche Erholungstendenzen. Die Flächennachfrage stieg im Vergleich zum Vorjahr um etwa die Hälfte an (+ 48,0 %). Insgesamt umfasste der Büroflächenumsatz 82 200 m², was einem absoluten Anstieg um 26 645 m² gegenüber dem Vorjahr (55 555 m²) entspricht. Damit wurde der zweithöchste Umsatz seit 2008 erzielt.

Vermietungen trugen mit insgesamt 75 074 m² einen Großteil zum Flächenumsatz bei – der höchste Wert seit 2008. Eigennutzer generierten im Jahr 2021 einen Umsatz von 7 126 m² verteilt auf fünf Objekte von Privatunternehmen, darunter der neue Firmensitz des IT-Unternehmens Bosch Escrypt auf MARK 51°7. In beiden Segmenten gab es einen deutlichen Anstieg des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr. Bei Vermietungen stieg der Umsatz um rund 47 % an, bei Eigennutzungen um rund 57 %.

think about IT, Gesundheitscampus-Süd 19

Im langfristigen Vergleich lag der Büroflächenumsatz durch Vermietungen im Jahr 2021 rund 68 % über dem Zehnjahresdurchschnitt von 44 794 m². Der Umsatz durch Eigennutzungen verfehlte den Zehnjahresdurchschnitt von 14 345 m² trotz des Anstiegs deutlich.

Büroflächenumsatz in 1 000 m²



Quelle: Georg Consulting (2022)

Büroflächenumsatz nach Branchen

Wachsender Dienstleistungssektor treibt die Flächennachfrage

Während der Dienstleistungssektor in Bochum im Jahr 2020 noch stark von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betroffen war und Industrie sowie Handel den Büroflächenumsatz – bedingt durch mehrere Großanmietungen – bestimmten, zeigte sich im Jahr 2021 ein umgekehrtes Bild.

Die unternehmensbezogenen Dienstleistungen waren im Jahr 2021 die mit Abstand wichtigste Nachfragegruppe. Die Flächennachfrage verdreifachte sich auf 39 099 m² (2020: 12 289 m²) – ein Anteil von 47,6 % an der Gesamtnachfrage. Knapp die Hälfte des Büroflächenumsatzes im Jahr 2021 entfiel somit auf die unternehmensbezogenen Dienstleistungen, darunter mehr als die Hälfte auf IT-Unternehmen (22 527 m²).

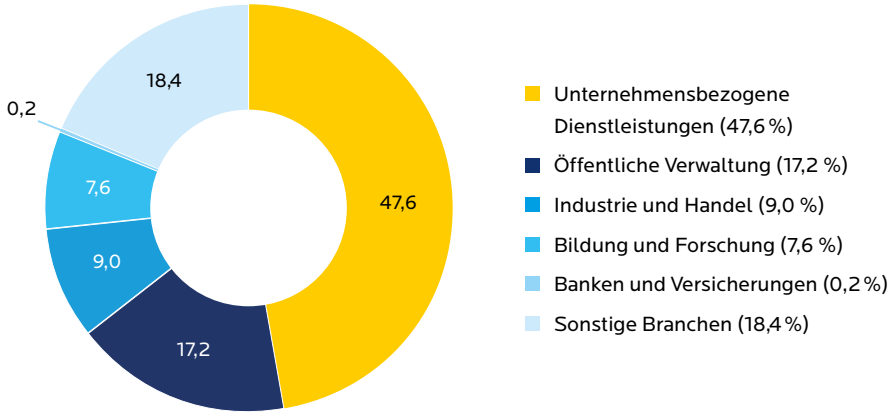
Der durch Industrie und Handel generierte Flächenumsatz ging im Jahr 2021 hingegen deutlich auf 7 363 m² zurück. Im Vorjahr fiel das Ergebnis noch mehr als drei Mal so hoch aus (24 886 m²). Im Berichtsjahr 2021 bestritten Industrie und Handel nur noch 9 % des gesamten Flächenumsatzes.

Von der öffentlichen Verwaltung ging im vergangenen Jahr ebenfalls eine erhöhte Flächennachfrage aus. Der Büroflächenumsatz verdoppelte sich im Vergleich zum Jahr 2020 von 7 341 m² auf 14 126 m². Das Jobcenter mietete rund 6 600 m² Bürofläche, die Stadt Bochum rund 6 000 m² an. Der Anteil der öffentlichen Verwaltung am Gesamtumsatz lag im Berichtsjahr bei 17,2 %.

Die Büroflächenumsätze im Bereich Bildung und Forschung blieben mit einem Rückgang von 10,0 % unter dem Vorjahresniveau. Sie gingen auf 6 281 m² zurück (2020: 6 980 m²). Im Jahr 2021 lag der Anteil von Bildung und Forschung am Gesamtumsatz bei 7,6 %. Von Banken und Versicherungen ging nur noch eine vergleichsweise geringe Büroflächennachfrage aus. Ihr Anteil am gesamten Flächenumsatz betrug im vergangenen Jahr lediglich 0,2 % bzw. 200 m². Sonstige Branchen vervierfachten ihren Flächenumsatz im Jahr 2021 von 3 681 m² (2020) auf 15 131 m² (2021). 18,4 % der Bochumer Büroflächennachfrage ging 2021 von dieser Nachfragegruppe aus.

web-individualschule, Gerard-Mortier-Platz 4

Büroflächenumsatz nach Branchen in Prozent



Quelle: Georg Consulting (2022)

Büroflächenumsatz nach Lagen

Bochum-Mitte, Universitätsstraße und MARK 51°7 im Fokus der Nachfrage

Nach der Zurückhaltung während der Hochphase der Pandemie in 2020 zeigt sich nun auch an den klassischen Bochumer Bürostandorten Bochum-Mitte und Innenstadt ein Nachholeffekt. So stieg der Flächenumsatz in Bochum-Mitte im Jahr 2021 um 160 % auf 22 005 m² an. Der größte Einzelumsatz wurde mit 6 800 m² Nutzfläche im Stadtteil Riemke durch die Vermietung einer projektierten Neubaufläche an die MED 360° AG erzielt. In der Bochumer Innenstadt betrug der Umsatz 9 739 m² – 73 % mehr als im Vorjahr (5 635 m²). Dort wurden vorwiegend kleinere Flächen vermietet. Ausnahmen bilden die Anmietungen eines Dienstleistungsunternehmens (ca. 2 200 m²) sowie des Aldent-Zahnzentrums (ca. 1 270 m²).

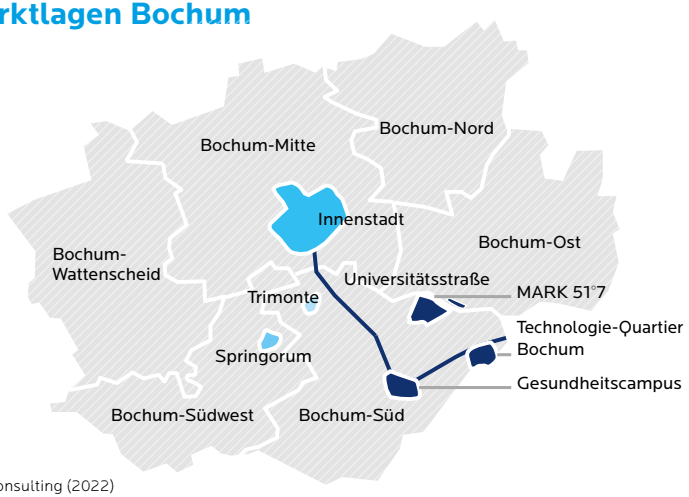
Nahezu gleichauf mit Bochum-Mitte liegt der Flächenumsatz im Teilmarkt Universitätsstraße (21 885 m²). Im Vergleich zum Jahr 2020 (10 847 m²) verdoppelte sich der Flächenumsatz entlang dieser wichtigen Verkehrsachse zwischen der Bochumer Innenstadt und der Ruhr-Universität Bochum. Einen erheblichen Teil des Umsatzes bestimmen zwei größere Anmietungen durch die Stadt Bochum (6 000 m²) und das IT-Unternehmen Cosinex (5 545 m²).

Das Innovationsquartier MARK 51°7 im Bochumer Osten setzt seine Entwicklung als attraktive Bürolage in Bochum ungebrochen fort. Im Jahr 2021 summierten sich hier mehrere Anmietungen von mittlerer Größe auf insgesamt 15 035 m². Der Flächenumsatz lag damit nur rund 9 % unter dem Vorjahresergebnis.

Bochum-Süd gehört zu den weniger prominenten Bürostandorten. Dort, wie in den im Folgenden betrachteten Nebenlagen, ist das Umsatzgeschehen stark volatil und von der Vermietung einzelner Objekte abhängig. In Bochum-Süd stieg der Büroflächenumsatz im Vergleich zum entsprechenden Vorjahr um 88 % auf 7 134 m² an. Ausschlaggebend war die Vermietung von rund 6 600 m² Bürofläche an das Jobcenter. In den Teilmärkten Springorum und Bochum-Nord blieben die Büroflächenumsätze mit insgesamt 1 940 m² und 1 608 m² nahezu konstant. Hier bestimmten kleinere

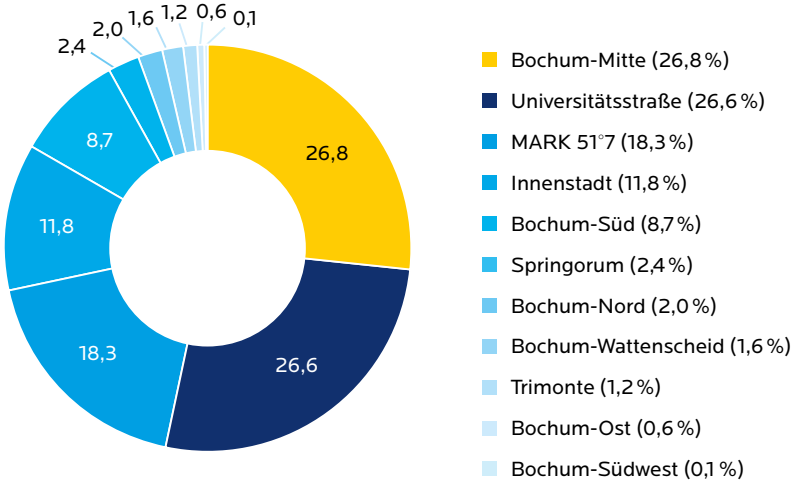
Flächenumsätze bis maximal 700 m² das Umsatzgeschehen. In Bochum-Wattenscheid ging der Flächenumsatz 2021 um 78 % auf 1 283 m² zurück. Bis auf die Anmietung einer 950 m² großen Fläche durch einen unternehmensbezogenen Dienstleister wurden nur wenige kleine Flächen vermietet. Auch auf die Teilmärkte Trimonte, Bochum-Südwest und Bochum-Ost entfällt mit zusammen 1,9 % nur ein kleiner Teil des Bochumer Büroflächenumsatzes.

Büromarktlagen Bochum



Quelle: Georg Consulting (2022)

Büroflächenumsatz nach Lagen in Prozent



Quelle: Georg Consulting (2022)

Fertigstellungen

Dreifaches Fertigstellungsvolumen für 2022 erwartet

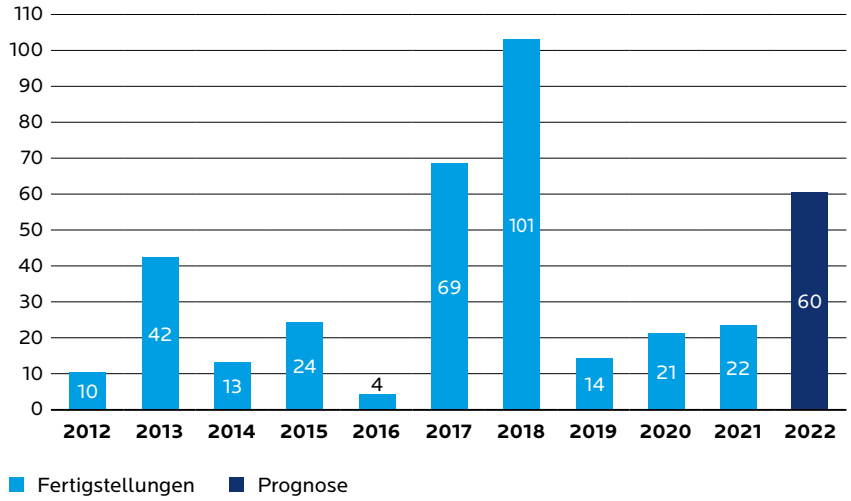
Das Fertigstellungsvolumen auf dem Bochumer Büromarkt umfasste im Jahr 2021 insgesamt 22 100 m². Im Vergleich zum Vorjahr lagen die Fertigstellungszahlen damit auf einem ähnlichen Niveau (2020: 21 424 m²). Das Baugeschehen lag rund ein Drittel unter dem Zehnjahresdurchschnitt von etwa 31 300 m².

ZESS, MARK 51°7

Im Jahr 2021 wurden insgesamt zehn Büroobjekte in Bochum fertiggestellt, doppelt so viele wie im Vorjahr. Darunter befanden sich ein Bürogebäude auf dem Gesundheitscampus-Süd mit 6 000 m² und ein Hallenobjekt mit Verwaltungsgebäude auf dem Areal MARK 51°7 mit 4 800 m² Bürofläche sowie acht kleine und mittelgroße Vorhaben mit einer Mietfläche von bis zu 2 500 m². Der Büroflächenbestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf rund 1,69 Mio. m² (ca. 1,99 Mio. m² BGF).

Für das Jahr 2022 wird eine Verdreifachung des Fertigstellungsvolumens auf 59 750 m², verteilt auf acht Vorhaben, erwartet. Zu den größten Projekten in der Pipeline zählen das Viktoria Karree in der Innenstadt (ca. 22 000 m²), der erste Bauabschnitt des O-Werk Campus auf MARK 51°7 (ca. 21 000 m²) sowie das neue Technologiezentrum der chip GmbH (ca. 10 000 m²). Hinzu kommen zwei Projekte auf MARK 51°7 sowie drei Büroobjekte in der Innenstadt. Auf dem Gesundheitscampus-Süd stehen zwei weitere Neubauten vor der Fertigstellung.

Fertigstellungen in 1 000 m²



Quellen: Bochum Wirtschaftsentwicklung; Georg Consulting (2022)

Gerard-Mortier-Platz, Innenstadt-West

Fertigstellungen 2021, Flächen im Bau und in Planung

Nr.	Objekt	Adresse	Teilmarkt	Typ*	Bürofläche in m²**	Fertigstellung
Fertigstellungen 2021						
1	**Büroobjekt / Erweiterung**	Dietrich-Benking-Straße 43	Bochum-Nord	N	700	2021
2	**Büro- und Hallenobjekt**	Steiger-Stein-Straße 5	Bochum-Nord	N	600	2021
3	**Büro- und Hallenobjekt**	Burgstraße	Bochum-West	N	2 000	2021
4	**Büroobjekt**	Stühmeyerstraße 33	Innenstadt	U/S	1 000	2021
5	**Hallenobjekt mit Verwaltungsgebäude**	Sophie-Opel-Straße 5	MARK 51°7	N	4 800	2021
6	**Büroobjekt**	Gesundheitscampus-Süd 19	Universitätsstraße	N	6 000	2021
7	**Büroobjekt**	Gesundheitscampus-Süd 25	Universitätsstraße	N	2 300	2021
8	**Büroobjekt**	Lise-Meitner-Allee 31	Universitätsstraße	N	2 500	2021
9	**Büroobjekt**	Lise-Meitner-Allee 37	Universitätsstraße	N	1 300	2021
10	**Büroobjekt**	Hans-Dobbertin-Straße 5	MARK 51°7	N	900	2021

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

** Entspricht m² Büronutzungsfläche, nicht enthalten sind sonstige Flächen im Objekt

Quellen: Bochum Wirtschaftsentwicklung; Georg Consulting (2022)

Nr.	Objekt	Adresse	Teilmarkt	Typ*	Bürofläche in m²**	Fertigstellung
Aktuelle Bauaktivitäten						
11	**Büroobjekt**	Gerard-Mortier-Platz 4	Bochum-Mitte	N	350	2022
12	**Büroobjekt**	Wittener Straße 87	Innenstadt	U/S	4 000	2022
13	**Viktoria Karree**	Viktoriastraße 8 – 10	Innenstadt	N	ca. 20 000	2022
14	**Büroobjekt**	Westring 22	Innenstadt	U/S	1 800	2022
15	**O-WERK Campus (1. BA)**	Suttner-Nobel-Allee	MARK 51°7	N	ca. 21 000	2022
16	**Büroobjekt**	Wittener Straße	MARK 51°7	N	8 500	2022
17	**Büroobjekt**	Robert-Bosch-Straße	MARK 51°7	N	4 000	2023
18	**Technologiezentrum**	Konrad-Zuse-Straße 18	Universitätsstraße	N	10 500	2023
19	**Büro- und Hallenobjekt**	Gesundheitscampus-Süd 5	Universitätsstraße	N	800	2022
20	**Büroobjekt**	Gesundheitscampus-Süd 17	Universitätsstraße	N	3 300	2022
Planvorhaben						
21	**Büroobjekt**	Kohlenstraße 136	Bochum-Mitte	N	850	2023
22	**Büro- und Ärztehaus**	Hattinger Straße 353 b	Bochum-Mitte	N	500	–
23	**Büroobjekt**	Herner Straße	Bochum-Mitte	N	7 000	2023
24	**Büroobjekt (1. BA)**	Alleestraße 165	Bochum-Mitte	N	7 500	–
25	**Mischobjekt**	Bessemer Straße 100	Bochum-Mitte	N	9 000	–
26	**Büroobjekt**	Innenstadt-West, Wattenscheider Straße	Bochum-Mitte	N	3 400	2023
27	**Büroobjekt**	Innenstadt-West, Wattenscheider Straße	Bochum-Mitte	N	13 000	2024
28	**Büroobjekt**	Gerard-Mortier-Platz	Bochum-Mitte	N	4 000	2024
29	**Büroobjekt**	Gerard-Mortier-Platz	Bochum-Mitte	N	1 500	2023/2024
30	**Mischobjekt**	Lothringer Straße	Bochum-Nord	N		2023
31	**Büroobjekt**	Lothringer Allee 2a	Bochum-Nord	N	1 100	–
32	**Mischobjekt**	Am Hellweg	Bochum-Nord	N	620	–
33	**Mischobjekt**	Hunscheidtstraße 116	Bochum-Süd	N	–	2024
34	**City-Tor Süd**	Viktoriastraße/Konrad-Adenauer-Platz	Innenstadt	N	14 700	–
35	**Büroobjekt**	Innenstadt-West, Alleestraße	Innenstadt	N	3 000	
36	**City-Tower-BO**	Südring 1	Innenstadt	N	–	2024
37	**Büroobjekt**	Südring 2 – 6, Hellweg 21 – 23	Innenstadt	N	3 800	–
38	**Büroobjekt**	Hans-Böckler-Straße 19	Innenstadt	U/S	1 960	2022/2023
39	**Büroobjekt**	Huestraße 24	Innenstadt	N	–	2023/2024
40	**Büroobjekt**	Kreuzstraße/Neustraße	Innenstadt	N	–	–
41	**Büroobjekt**	Alte Wittener Straße	MARK 51°7	N	11 300	2023
42	**Büro- und Hallenobjekt**	Suttner-Nobel-Allee	MARK 51°7	N	16 500	2023
43	**Büroobjekt**	Suttner-Nobel-Allee	MARK 51°7	N	6 000	2023
44	**O-WERK Campus (weitere BA)**	Suttner-Nobel-Allee	MARK 51°7	N	ca. 50 000	2024
45	**Büroobjekt und Parkhaus**	Wittener Straße	MARK 51°7	N	27 000	2024/2025
46	**Büroobjekt**	Suttner-Nobel-Allee	MARK 51°7	N	17 000	2025
47	**Büro- und Hallenobjekt**	Suttner-Nobel-Allee 21	MARK 51°7	N	4 200	2023
48	**Büroobjekt**	Sophie-Opel-Straße	MARK 51°7	N	6 000	2023/2024
49	**Büroobjekt**	Sophie-Opel-Straße	MARK 51°7	N	1 300	2024
50	**Büroobjekt**	Robert-Bosch-Straße	MARK 51°7	N	24 200	2025/ 2026
51	**Max-Planck-Gesellschaft e.V.**	Hans-Dobbertin-Straße	MARK 51°7	N	14 000	2026
52	**Büroobjekt**	Lennershofstraße	Universitätsstraße	N	7 000	2023
53	**Büroobjekt und Parkhaus**	Gesundheitscampus-Süd 31	Universitätsstraße	N	5200	2023
54	**seven stones (weitere BA)**	Universitätsstraße 106 – 116	Universitätsstraße	N	–	–
55	**Sonderbau**	Westenfelder Straße 117	Bochum-Wattenscheid	U/S	570	2023
56	**Ruhr-Universität Bochum Think**	Hans-Dobbertin-Straße 8	MARK 51°7	N	ca. 1 300	2025
57	**Hochschule für Gesundheit**	Gesundheitscampus 6 – 8	Universitätsstraße	N	–	–
58	**Ruhr-Universität Bochum - NA -**	Universitätsstraße 150	Universitätsstraße	N	–	2025
59	**Ruhr-Universität Bochum - GC -**	Universitätsstraße 150	Universitätsstraße	N	–	2027

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

** Entspricht m² Büronutzungsfläche, nicht enthalten sind sonstige Flächen im Objekt

Quellen: Bochum Wirtschaftsentwicklung; Georg Consulting (2022)

Innenstadt-West

Mit der Errichtung neuer Bürogebäude und den Ansiedlungen verschiedener Unternehmen und Institutionen schreitet die Entwicklung der ehemaligen Industriefläche zu einem modernen Dienstleistungsstandort weiter fort. Die innenstadtnahe Lage, die äußerst gute verkehrliche Anbindung und die unmittelbare Nähe zum Bochumer Westpark tragen wesentlich zur Attraktivität dieses Standortes bei.

Plateau Alleestraße

Die Errichtung des Gebäudes der Kultur Ruhr GmbH am Gerard-Mortier-Platz 1, das im Jahr 2017 fertiggestellt wurde, stellte den Startschuss für die Bebauung des Plateaus an der Alleestraße dar. Im Jahr 2018 folgten der Neubau der web-individualschule und im Jahr 2020 die Realisierung der Neubauvorhaben des Deutschen Anwaltsinstituts und der Kemper - Steiner & Partner Architekten GmbH. Die web-indvidualschule hat ihr Gebäude mittlerweile bereits um eine weitere Etage aufgestockt.

Ein Ingenieurbüro hat im Jahr 2020 ein 910 m² großes Grundstück auf dem Hochplateau erworben, um seinen Bochumer Unternehmenssitz dorthin zu verlagern. In dem dreistöckig geplanten Bürogebäude wird eine ausreichend große Erweiterungsfläche für das zukünftige Wachstum des Unternehmens verfügbar sein. Ein weiteres Grundstück von rund 1 500 m² wurde im gleichen Jahr an eine Rechts- und Patentanwaltskanzlei veräußert. Das Gebäude wird ebenfalls über drei Stockwerke verfügen und zukünftig Platz für rund 100 Mitarbeiter bieten.

Der Abschluss eines Kaufvertrages für die letzte verfügbare Fläche von 2 750 m² ist im vierten Quartal 2021 erfolgt. Erwerber ist die Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittleres Ruhrgebiet, die von ihrem jetzigen Standort in der Bochumer Innenstadt in ein modernes und nachhaltiges Gebäude am Gerard-Mortier-Platz ziehen wird. Mit der Veräußerung dieses letzten Grundstückes ist die erfolgreiche Vermarktung der Flächen an der Alleestraße abgeschlossen.

Kemper - Steiner & Partner Architekten, Gerard-Mortier-Platz 2

Wattenscheider Straße/Gahlensche Straße

Im Bereich der Gahlensche Straße wird die DMT-Gesellschaft für Lehre und Bildung mbH (Deutsches Bergbaumuseum) auf einer Fläche von rund 8 300 m² ein Forschungsgebäude mit integriertem Depot errichten. Mit dem Ziel einer repräsentativen Bebauung soll ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden. Der Gebäudekomplex wird maßgeblich zu einer attraktiven Gestaltung des Eingangsbereiches zur Jahrhunderthalle und zum Westpark beitragen.

Ein etwa 1 200 m² großes Grundstück wurde durch ein Dienstleistungsunternehmen erworben. Auf der Fläche ist die Errichtung eines Bürogebäudes mit rund 3 400 m² BGF inklusive einer Parkebene vorgesehen.

Die zwei weiteren Grundstücke an der Wattenscheider Straße sind bereits für einen Interessenten reserviert, der dort die Errichtung eines Bürocampus bestehend aus drei Bürogebäuden mit ingesamt rund 13 000 m² BGF plant. Damit ist die Flächenvermarktung im Bereich der Wattenscheider Straße/Gahlensche Straße ebenfalls nahezu abgeschlossen.

Haus des Wissens

Am Willy-Brandt-Platz wird in einem fast 100 Jahre alten Backsteinbau mit dem Haus des Wissens innerhalb der nächsten Jahre eines der spannendsten Innenstadtprojekte in Bochum realisiert.

In zentraler Lage direkt gegenüber dem Bochumer Rathaus sollen zukünftig die Volkshochschule, die Stadtbibliothek, Angebote des Zusammenschlusses der Bochumer Hochschulen (UniverCity) sowie eine Markthalle ihren Platz finden. Damit wird ein bislang einzigartiger, lebendiger Ort der Begegnung und des Wissensaustausches in Bochum entstehen. Eine komplett begrünte Dachlandschaft wird sich über die gesamte Grundfläche erstrecken und einen Ruhe- und Erholungsort inmitten der Bochumer Innenstadt schaffen.

Durch Umbaumaßnahmen und eine überwiegend offene, lichtdurchflutete Gestaltung der Räumlichkeiten wird die Nutzfläche von bislang rund 5 000 auf 11 000 m² mehr als verdoppelt. Die im Innenhof des Gebäudes entstehende Markthalle komplettiert den Nutzungsmix. Das nachhaltige, moderne und offene Gebäude wird wesentlich zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Bochumer Innenstadt beitragen und einen weiteren bedeutsamen Schritt hin zu einer zukunftsfähigen, attraktiven Innenstadt darstellen.

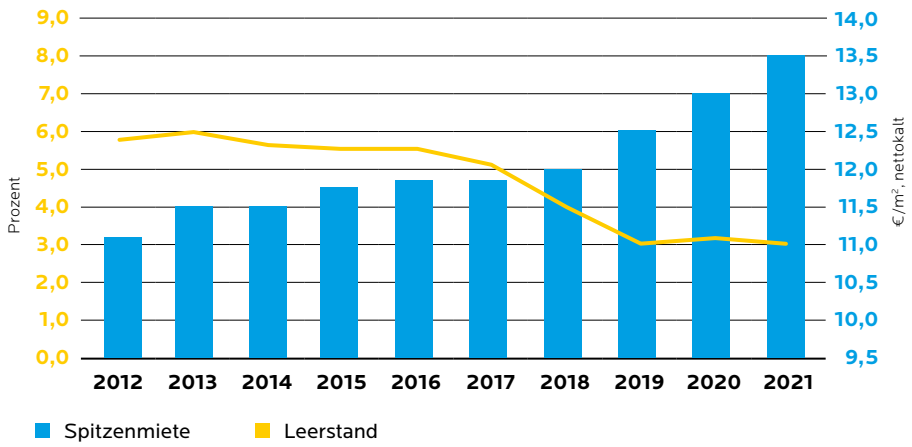
Haus des Wissens (Visualisierung)

Visualisierung der Innenräume im Haus des Wissens

Büromieten, Leerstand und Renditen

Anstieg der Spitzenmiete setzt sich fort

Spitzenmiete und Leerstand



Mieten nach Lage

Lage	Spitzenmiete, nettokalt (€/m²)	Mittlere Mietspanne, nettokalt (€/m²)	Fertigstellungsvolumen* (m²)	Büroflächenbestand (1 000 m²)
Innenstadt	13,50	8,00–12,00	1 000	372
Bürozentren	12,00	8,50–10,00	5 700	85
Universitätsstraße	13,00	9,00–11,00	12 100	570

*inkl. Neubau und Sanierung 2021

Quelle: Georg Consulting (2022)

Innenaufnahme Kulturwerk Lothringen

	2021	Veränderung zu 2020
Spitzenmiete projektierte Büroflächen (€/m²)	15,50–16,00	↗
Durchschnittliche Leerstandsquote (%)	3,0	↘

Quelle: Georg Consulting (2022)

Im Zuge der wieder ansteigenden Büroflächennachfrage hat sich die realisierte Spitzenmiete für Büroflächen in Bochum weiter erhöht und lag im Jahr 2021 erstmals bei 13,50 €/m². Wie in anderen wirtschaftlich expandierenden Städten sind moderne, hochwertige Büroflächen in attraktiver innerstädtischer Lage weiterhin knapp. Die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich. Daher werden in Bochum für Top-Objekte vereinzelt auch höhere Mietpreise gezahlt.

Die Flächenknappheit wirkt sich auch auf die Mietansätze für die projektierten Büroobjekte aus. Die Spitzenmiete liegt mit 15,50 bis 16,00 €/m² zwei Euro über den Werten des entsprechenden Vorjahres.

Nachdem die in Bochum vergleichsweise niedrige Leerstandsquote für Büroflächen im Jahr 2020 geringfügig anstieg, ist Ende 2021 aufgrund der wieder anziehenden Nachfrage ein leichter Rückgang auf 3,0 % zu verzeichnen. Die Bochumer Leerstandsquote liegt damit weiterhin deutlich unter dem Vergleichswert der wichtigsten Big-7-Bürostandorte, wo die Quote durchschnittlich 4,5 % beträgt.

Auf dem Bochumer Investmentmarkt wurden im Jahr 2021 insgesamt acht Transaktionen von Büroimmobilien registriert. Das Transaktionsvolumen betrug rund 138,6 Mio. Euro und lag damit nach einem Einbruch im Jahr 2020 (ca. 22,8 Mio. Euro) wieder auf dem Niveau von 2019. Der starke Anstieg geht vor allem auf drei größere Deals zurück, wovon zwei Objekte nach kurzer Zeit erneut verkauft wurden: die ehemalige Vonovia-Zentrale in der Philippstraße (28 000 m²) und das BP/Aral-Haus an der Wittener Straße (23 500 m²). Als drittes ist das Bochumer Fenster (Massenbergstraße 9 – 13) in der Innenstadt (16 500 m²) zu nennen.

Die Nettoanfangsrendite ging in Bochum 2021 in zentralen als auch dezentralen Lagen leicht zurück, denn stärker als die Mietpreise stiegen die Kaufpreise und Erwerbsnebenkosten für Büroobjekte.

Nettoanfangsrenditen

	2021 (%)	Veränderung zu 2020
Objekte in zentraler/guter Büromarktlage	4,80	↘
Objekte in dezentraler Büromarktlage	6,30	↘

Quelle: Georg Consulting (2022)

Büromarkt Bochum 2021 im Überblick:

- Deutliche Erholungseffekte auf dem Bochumer Büromarkt
- Starker Anstieg des Büroflächenumsatzes um rund ein Drittel
- Zweithöchster Büroflächenumsatz und höchster Vermietungsumsatz seit 2008
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen durch mehrere größere Anmietungen wichtigste Nachfragegruppe
- Fokus der Nachfrage in den Teilmärkten Bochum-Mitte, Universitätsstraße und MARK 51°7
- Fertigstellungsvolumen auf Vorjahresniveau, größere Fertigstellungen für 2022 terminiert
- Realisierte Spitzenmiete steigt weiter an – Preissprung bei projektierten Objekten
- Leerstand geht leicht zurück – nahezu Vollvermietung erreicht
- Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt erreicht mit 138,6 Mio. Euro wieder Niveau von 2019

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.

Impressum

Herausgeberin und Kontakt
Bochum Wirtschaftsentwicklung
Wirtschaftsförderung Bochum WiFö GmbH
Geschäftsführung:
Rouven Beeck, Ralf Meyer
Viktoriastraße 10
44787 Bochum
www.bochum-wirtschaft.de

Recherche und Text
Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Lerchenstraße 28a
22767 Hamburg
www.georg-ic.de

Bildnachweise
CROSS Architecture
Donna und der Blitz GmbH
Grubenglück GmbH

Kontakt

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

BOCHUM
Wirtschaftsentwicklung