

**WENN,
DANN
HIER.**

**MARK
51°7**

Büromarktbericht 2021

Innovationsquartier MARK 51°7
nimmt Gestalt an

Ministerium für Wirtschaft, Innovation,
Digitalisierung und Energie
des Landes Nordrhein-Westfalen

STADT B. AM

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen





Inhalt

Büromarktbericht 2021

Bochum auf einen Blick	4
Büroflächenumsatz	6
Büroflächenumsatz nach Branchen	8
Büroflächenumsatz nach Lagen	10
Fertigstellungen	12
Neue Bürolage Innovationsquartier MARK 51°7	16
Büromieten, Leerstand und Renditen	22
Definitionen	25
Impressum	26
Kontakt	28

Bochum auf einen Blick

Zentrum des mittleren Ruhrgebietes

Mit ihrer zentralen Lage inmitten des Ballungsraumes Ruhrgebiet und ihrer vielfältigen Bildungslandschaft ist die Stadt Bochum ein attraktiver Standort für Unternehmen verschiedenster Branchen. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die Wirtschaftsstruktur deutlich verändert. Mittlerweile entfallen rund 83 % der Beschäftigtenverhältnisse auf den Dienstleistungssektor (ca. 113 500).

Trotz der erheblichen wirtschaftlichen Auswirkungen durch die COVID-19-Pandemie sind am Standort Bochum zwischen Juni 2019 und Juni 2020 rund 1 000 zusätzliche Arbeitsplätze entstanden (+0,7 %), während es bundesweit einen leichten Rückgang gab (-0,3 %). Wichtige Wachstumsbereiche in Bochum sind der Handel, das Gesundheitswesen, Information und Kommunikation sowie freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen. Trotz des Trends zur Dienstleistungswirtschaft verzeichnete die Industrie – und dort insbesondere das Baugewerbe – im vergangenen Jahr einen deutlichen Beschäftigungszuwachs.

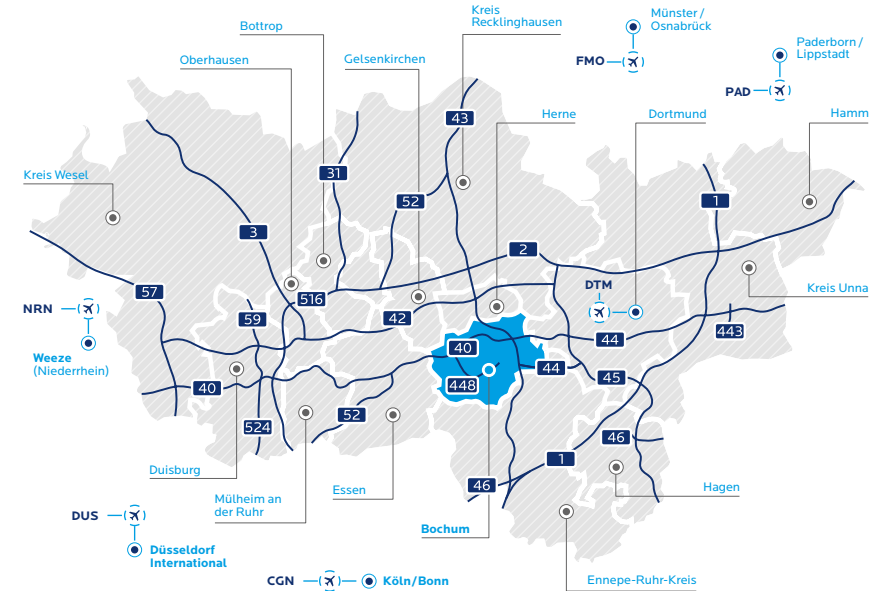
Mit rund 60 000 Studierenden an neun Hochschulen ist Bochum ein bundesweit bedeutender Bildungs- und Wissenschaftsstandort. Bochums herausragende verkehrliche Infrastruktur und Erreichbarkeit innerhalb der Metropole Ruhr und darüber hinaus sowie die daraus resultierende gute Anbindung an Beschaffungs- und Absatzmärkte sind weitere wichtige Vorteile im Standortwettbewerb um Unternehmen und Fachkräfte.

Rahmendaten

Einwohner	370 899
Stadtfläche	145,7 km ² (davon 19,1 % Wald- und Erholungsfläche)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	137 386
Anzahl der Hochschulen	9
Anzahl der Studierenden	60 000
Einzelhandelszentralität	114,5
Gästeübernachtungen	267 084

Makrolage und Verkehrsinfrastruktur

Quelle: Bochum Wirtschaftsentwicklung (2021)



Büroflächenumsatz

COVID-19-Pandemie wirkt sich deutlich auf die Nachfrage aus

Bundesweit hinterlässt die COVID-19-Pandemie ihre Spuren auf den Büroimmobilienmärkten. In den wichtigsten Büromärkten, den Big 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart), ist der Büroflächenumsatz inklusive Eigennutzer im Jahr 2020 um etwa ein Drittel gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Dabei traf es die Städte sehr unterschiedlich. Die Rückgänge variierten zwischen -25,0 % in München und -55,9 % in Stuttgart. Viele Unternehmen haben Umzüge und Expansionspläne erst einmal zurückgestellt. Insbesondere verringerte sich die Anzahl der großflächigen Anmietungen ab 10 000 m².

Die Leerstandsquote erhöhte sich durch die geringere Nachfrage in den Big-7-Städten auf durchschnittlich 3,7 % (2019: 3,0 %). Für das Jahr 2021 wird mit einem weiteren Anstieg auf 4,5 % gerechnet. Damit bleibt der Büroflächenleerstand im langfristigen Vergleich trotzdem auf einem niedrigen Niveau. Die Spitzenmiete erwies sich in den meisten Städten als stabil, stieg in Berlin und Hamburg jedoch an. Welche Auswirkungen die Pandemie auf den Büroimmobilienmarkt im Jahr 2021 haben wird, ist aus heutiger Sicht schwer einschätzbar. Dies hängt im Wesentlichen vom weiteren Verlauf der Pandemie und damit verbundenen politischen Entscheidungen sowie vom Impfortschritt ab.

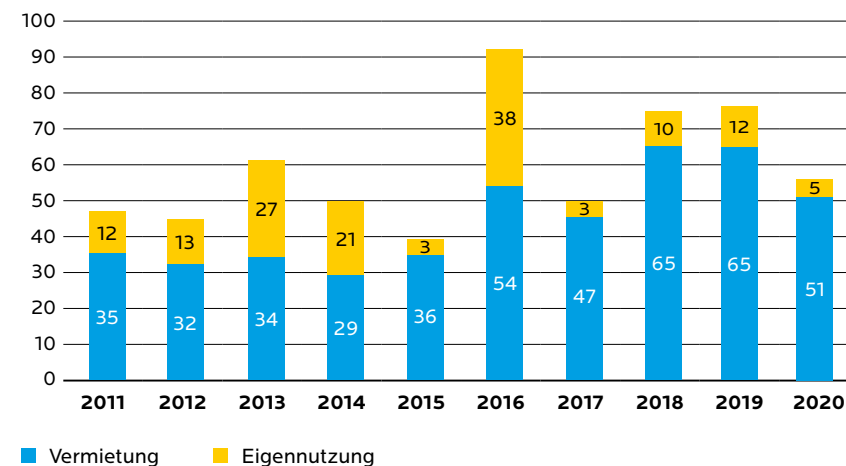
Deutlicher Rückgang der Büroflächennachfrage in Bochum

Auch auf dem Büromarkt Bochum zeigten sich im Jahr 2020 die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Nach zwei starken Jahren ging die Büroflächennachfrage deutlich zurück. Insgesamt umfasste der Büroflächenumsatz 55 555 m², was einem Rückgang um 27,5 % gegenüber dem Vorjahr (76 668 m²) entspricht. Bei den Vermietungen fiel der Rückgang deutlich geringer aus (-21,5 %) als bei den Eigennutzungen (-61,2 %). Vermietungen trugen mit insgesamt 51 020 m² einen Großteil zum Flächenumsatz bei. Eigennutzer generierten im Jahr 2020 lediglich einen Umsatz von 4 535 m² verteilt auf zwei Objekte von Privatunternehmen in Bochum-Wattenscheid.



Im langfristigen Vergleich lag der Büroflächenumsatz im Jahr 2020 aber nur leicht unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 59 139 m², was vor allem auf die wenigen Eigennutzungen zurückzuführen ist. Deren durchschnittlicher Flächenumsatz beträgt seit dem Jahr 2011 14 345 m². Im Vermietungssegment wurde der Zehnjahresdurchschnitt (44 794 m²) sogar übertroffen und der vierthöchste Wert seit 2011 erzielt.

Büroflächenumsatz in 1 000 m²



Quelle: Georg Consulting (2021)

Büroflächenumsatz nach Branchen

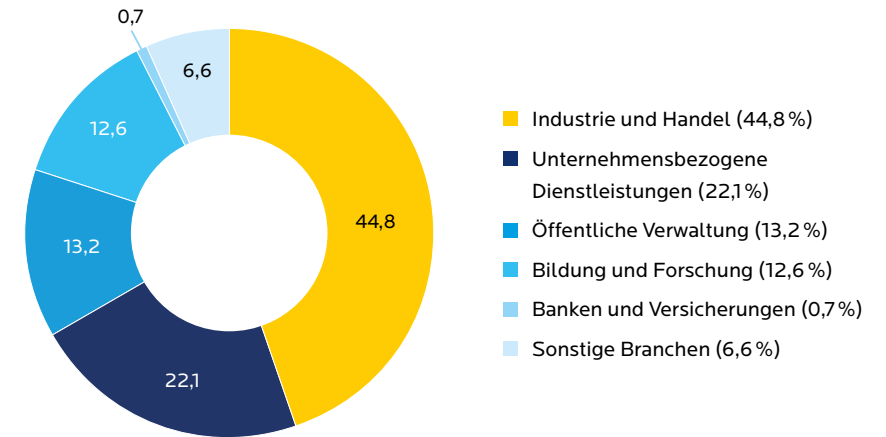
Privatwirtschaft treibt Flächennachfrage an

Bundesweit zeigt sich, dass die Industrie im Vergleich zu den Dienstleistungen besser durch die aktuelle Konjunkturkrise kommt. Dieser Umstand ist auch in Bochum zu beobachten. Industrie und Handel trugen im Jahr 2020 mit einem Flächenumsatz von 24 886 m² knapp die Hälfte zum Gesamtumsatz bei. Die Marktentwicklung wird dabei im Wesentlichen durch eine großflächige Anmietung von Volkswagen Infotainment im Innovationsquartier MARK 51⁷ sowie zwei größere Flächenumsätze des Medizintechnikunternehmens Phenox im Technologie-Quartier Bochum und des Maschinenbauunternehmens Mönninghoff in Bochum-Wattenscheid getragen. Der Flächenumsatz im Bereich Industrie und Handel hat sich im Vergleich zum Vorjahr (7 271 m²) mehr als verdreifacht.

Im Gegensatz dazu hat sich die Nachfrage der unternehmensbezogenen Dienstleistungen im Jahr 2020 deutlich verringert. Der Flächenumsatz sank um knapp zwei Drittel auf 12 289 m² (2019: 32 767 m²). Davon entfielen 1 493 m² auf IT-Unternehmen. Insbesondere größere Anmietungen blieben im vergangenen Jahr aus. Während es im Jahr 2019 noch zehn Anmietungen von jeweils über 1 000 m² gab, waren es im Jahr 2020 nur noch zwei. Der Anteil am Gesamtumsatz ging um mehr als 20 Prozentpunkte zurück (2019: 42,7 %).

Die Nachfrage durch die öffentliche Verwaltung fiel mit 7 341 m² nur etwas geringer aus als im Vorjahr (2019: 7 843 m²). Der Bereich Bildung und Forschung verzeichnete wiederum einen deutlichen Anstieg der Nachfrage auf 6 980 m² (+75,5 %). Banken und Versicherungen generierten lediglich 378 m² Flächenumsatz, wobei das Vorjahresergebnis von 13 962 m² fast ausschließlich auf die großvolumige Anmietung durch die Krankenversicherung VIActiv zurückging. Lässt man diese außen vor, zeigen sich kaum Veränderungen. Sonstige Branchen machten 3 681 m² Flächenumsatz aus – ein deutlicher Rückgang um zwei Drittel gegenüber 2019 (10 847 m²).

Büroflächenumsatz nach Branchen in Prozent



Quelle: Georg Consulting (2021)



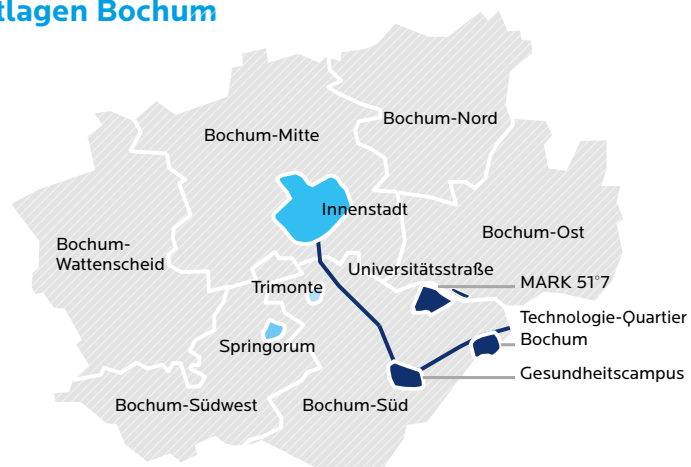
Büroflächenumsatz nach Lagen

Innovationsquartier MARK 51°7 umsatzstärkster Teilmarkt

In den einzelnen Teilmärkten zeigte sich im Jahr 2020 ebenfalls eine sehr unterschiedliche Nachfrageentwicklung. Das Innovationsquartier MARK 51°7 im Bochumer Osten etabliert sich zunehmend als attraktive Büromarktlage. Im Jahr 2020 gab es zwar lediglich eine Anmietung in dem Entwicklungsgebiet, jedoch ist der Standort trotzdem umsatzstärkster Teilmarkt. Die Anmietung von 16 500 m² durch Volkswagen Infotainment war mit Abstand die größte Transaktion des Jahres. Sie machte knapp 30 % des gesamten Flächenumsatzes in Bochum aus. Im Vergleich zum Vorjahr sank das Verkaufsvolumen auf MARK 51°7 jedoch leicht (2019: 17 700 m²).

An zweiter Stelle folgt der Teilmarkt Universitätsstraße mit einem Gesamtumsatz von 10 847 m². Auch hier gab es nur einen leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (2019: 11 708 m²). Der Umsatz entlang dieser wichtigen Verkehrsachse zwischen der Bochumer Innenstadt und der Ruhr-Universität

Büromarktlagen Bochum



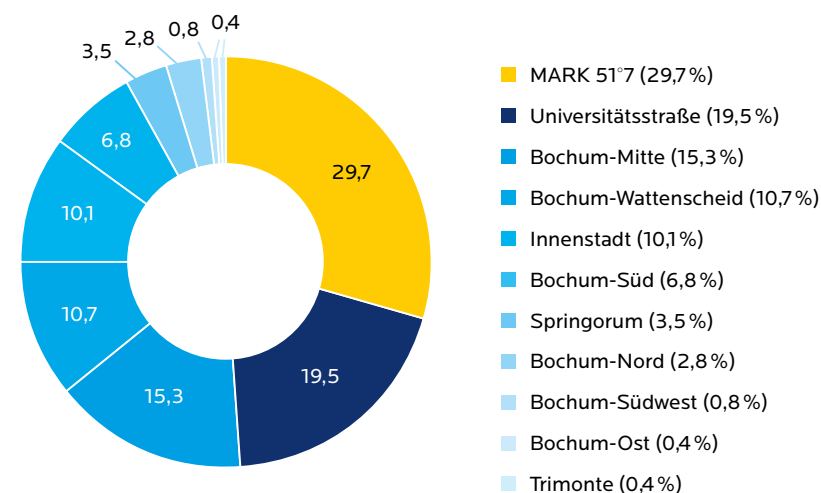
Quelle: Georg Consulting (2021)

Bochum wurde im Wesentlichen durch vier größere Anmietungen getrieben, darunter zwei durch die Ruhr-Universität Bochum. Das Medizintechnikunternehmen Phenox und die Stadt Bochum mieteten ebenfalls größere Flächen über jeweils 2 000 m² in diesem Teilmarkt an.

Die etablierten Bürolagen Bochum-Mitte und Innenstadt verzeichneten hingegen deutliche Umsatzrückgänge. In Bochum-Mitte verringerte sich das Verkaufsvolumen um 52,5 % auf 8 482 m² (2019: 17 841 m²). Hier gab es lediglich zwei größere Anmietungen durch Linde Gas sowie die Stadt Bochum. In der Innenstadt gab es einen ähnlich starken Umsatzrückgang um 42,3 %. Hier verringerte sich der Flächenumsatz von 9 770 m² auf 5 635 m², womit nur noch rund ein Zehntel des Gesamtumsatzes auf die Innenstadt entfiel.

In Bochum-Wattenscheid stieg der Flächenumsatz hingegen deutlich um 166,5 % auf insgesamt 5 928 m² an (2019: 2 224 m²). Das dortige Verkaufsgeschehen fiel damit höher aus als in der Innenstadt. Ein Großteil des Flächenumsatzes wurde durch die beiden Eigennutzer, die Kommunikations-Agentur Triple S und das Maschinenbauunternehmen Mönninghoff, generiert. Deutliche Zuwächse gab es ebenfalls im Teilmarkt Springorum, wo insgesamt 1 959 m² vermarktet wurden (2019: 326 m²). In den übrigen Teilmärkten gab es wiederum deutliche Rückgänge: In Bochum-Nord verringerte sich der Flächenumsatz um knapp die Hälfte (-47,6 %). Noch deutlichere Rückgänge verzeichneten die Teilmärkte Bochum-Südwest (-72,0 %), Bochum-Ost (-83,3 %) und Trimonte (-93,9 %).

Büroflächenumsatz nach Lagen in Prozent



Quelle: Georg Consulting (2021)

Fertigstellungen

Fertigstellungsvolumen steigt um rund 50 % an

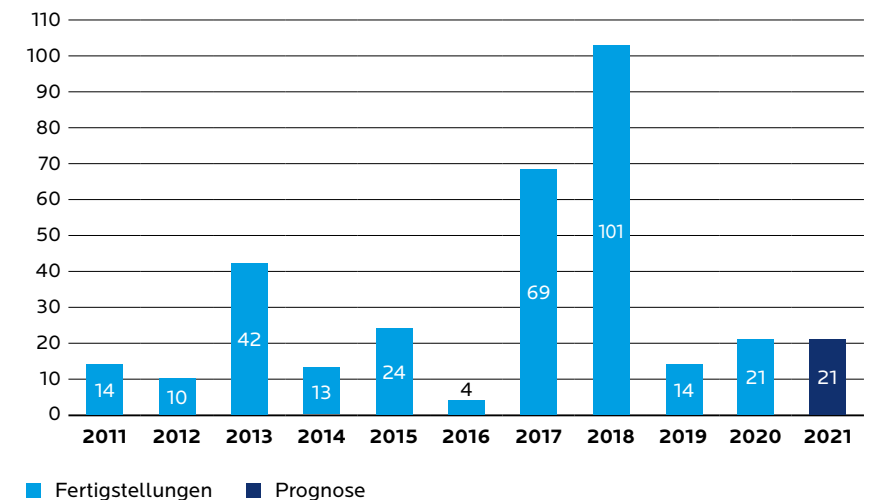
Das Fertigstellungsvolumen auf dem Bochumer Büromarkt umfasste im Jahr 2020 insgesamt 21 424 m². Dies entspricht zwar einem deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr (14 456 m²) um 49,2 %, jedoch wurden die beiden Rekordwerte aus den Jahren 2017 und 2018 nicht erreicht. Der Zehnjahresdurchschnitt von 31 326 m² wurde ebenfalls unterschritten. Wie auch bereits im Vorjahr wurden vornehmlich kleinere Projekte fertiggestellt. Insgesamt gab es fünf Fertigstellungen und damit zwei weniger als im Vorjahr. Diese konzentrierten sich auf das östliche Stadtgebiet und den Teilmarkt Bochum-Mitte.

Im Innovationsquartier MARK 51°7 wurden zwei Projekte fertiggestellt. Zum einen handelt es sich um das O-WERK an der Suttner-Nobel-Allee, das eine Bürofläche von rund 12 700 m² umfasst. Zum anderen wurde an der Alten Wittener Straße mit dem Gebäude SPACE 51°7 der zweite Bauabschnitt der Projektentwicklung office 51°7 mit rund 3 000 m² Bürofläche finalisiert. Im östlichen Stadtgebiet wurde außerdem am Arnoldschacht ein Hallenobjekt mit 2 724 m² Bürofläche an die Firma Brock Kehrtechnik übergeben. Im Teilmarkt Bochum-Mitte wurden zwei Neubauprojekte am Gerard-Mortier-Platz auf dem Hochplateau des Gewerbegebietes Innenstadt-West fertiggestellt. Nutzer sind hier das Deutsche Anwaltsinstitut sowie das Architekturbüro Kemper - Steiner & Partner.

Der Büroflächenbestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf rund 1,67 Mio. m² (ca. 1,97 Mio. m² BGF). Für das Jahr 2021 wird die Fertigstellung von acht Projekten erwartet, wobei das Fertigstellungsvolumen voraussichtlich ein ähnliches Niveau von rund 21 000 m² erreichen wird. Es handelt sich ausschließlich um kleinere Projekte, von denen vier Projektentwicklungen im Teilmarkt Universitätsstraße liegen – jeweils zwei auf dem Gesundheitscampus Süd und im Technologie-Quartier Bochum. Des Weiteren befinden sich im Innovationsquartier MARK 51°7 zwei Objekte im Bau.



Fertigstellungen in 1 000 m²



Quellen: Bochum Wirtschaftsentwicklung; Georg Consulting (2021)

Fertigstellungen 2020, Flächen im Bau und in Planung

Nr.	Objekt	Adresse	Teilmarkt	Typ*	Bürofläche in m ² **	Fertigstellung
Fertigstellungen 2020						
1	SPACE 51°7	Alte Wittener Straße	MARK 51°7	N	3 000	2020
2	Hallenobjekt mit Verwaltungsgebäude	Arnoldschacht	Bochum-Ost	N	2 724	2020
3	Büroobjekt	Gerard-Mortier-Platz 3	Bochum-Mitte	N	2 300	2020
4	Büroobjekt	Gerard-Mortier-Platz 2	Bochum-Mitte	N	ca. 700	2020
5	O-WERK	Suttner-Nobel-Allee	MARK 51°7	U/S	12 700	2020
Aktuelle Bauaktivitäten						
6	Büroobjekt	Gesundheitscampus-Süd 25	Universitätsstraße	N	2 300	2021
7	Büroobjekt	Lise-Meitner-Allee 37	Universitätsstraße	N	ca. 1 300	2021
8	Büroobjekt	Gesundheitscampus-Süd	Universitätsstraße	N	ca. 6 000	2021
9	Hallenobjekt mit Verwaltungsgebäude	Sophie-Opel-Straße 5	MARK 51°7	N	4 800	2021
10	Viktoria Karree	Viktoriastraße	Innenstadt	N	ca. 20 000	2021
11	Büroobjekt (Erweiterung)	Dietrich-Benking-Straße 43	Bochum-Nord	N	700	2021
12	Büroobjekt	Lise-Meitner-Allee 31	Universitätsstraße	N	2 500	2021
13	Büroobjekt	Stühmeyerstraße 33	Innenstadt	U/S	1 000	2021
14	Büro- und Hallenobjekt	Burgstraße	Bochum-West	N	ca. 2 000	2021/2022
15	Büroobjekt	Wittener Straße 87	Innenstadt	U/S	4 000	2021
16	Ruhr-Universität Bochum ZESS	Hans-Dobbertin-Straße 5	MARK 51°7	N	900	2021
Planvorhaben						
17	seven stones (weitere BA)	Universitätsstraße 106-116	Universitätsstraße	N	-	-
18	Aesculap Akademie (weitere BA)	Gesundheitscampus-Süd	Universitätsstraße	N	1 200	-
19	City-Tor Süd	Viktoriastraße/Konrad-Adenauer-Platz	Innenstadt	N	14 700	-
20	Telekomgebäude (Mischobjekt)	Willy-Brandt-Platz	Innenstadt	U/S	10 000	-
21	Büroobjekt	Innenstadt-West	Innenstadt	N	3 000	2022
22	Büroobjekt	Steiger-Stein-Straße	Bochum-Nord	N	-	2021
23	Mischobjekt	Lothringer Straße	Bochum-Nord	N	-	2022/2023
24	Büroobjekt	Wittener Straße	MARK 51°7	N	-	2022
25	Innovations-Campus O-Werk	Suttner-Nobel-Allee	MARK 51°7	N	ca. 50 000	2022/2024
26	Büroobjekt	Alte Wittener Straße	Bochum-Ost	N	ca. 9 000	2022
27	City-Tower-BO	Südring 1	Innenstadt	U/S	-	2024
28	Büroobjekt	Hans-Böckler-Straße 19	Innenstadt	N	1 960	2022
29	Büroobjekt	Kreuzstraße/Neustraße	Innenstadt	N	-	-
30	Büroobjekt	Südring 6, Hellweg 21-23	Innenstadt	N	ca. 9 000	-
31	Büroobjekt	Innenstadt-West	Innenstadt	U/S	5 120	-
32	Mischobjekt	Vierhausstraße 92	Bochum-Mitte	N	820	-
33	Technologiezentrum	Auf dem Kalwes 16	Universitätsstraße	N	10 500	2022/2023
34	Büroobjekt	Lennerhofstraße	Universitätsstraße	N	7 000	2022/2023
35	Büroobjekt	Gesundheitscampus-Süd	Universitätsstraße	N	ca. 7 000	2022/2023
36	Büro- und Hallenobjekt	Suttner-Nobel-Allee	MARK 51°7	N	16 500	2023
37	Büroobjekt	Suttner-Nobel-Allee	MARK 51°7	U/S	6 000	2023
38	Büroobjekt	Westring 22	Innenstadt	N	1 800	2021/2022
39	Büroobjekt	Kohlenstraße	Bochum-Mitte	N	850	2021/2022
40	Büro- und Ärztehaus	Hattinger Straße 353 b	Bochum-Mitte	N	500	-
41	Büroobjekt	Wittener Straße	MARK 51°7	N	21 500	2023/2024
42	Hochschule für Gesundheit	Gesundheitscampus 6-8	Universitätsstraße	N	-	2022/2023
43	Ruhr-Universität Bochum Think	Hans-Dobbertin-Straße 8	MARK 51°7	N	ca. 1 300	2024

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

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

Neue Bürolage

Innovationsquartier MARK 51°7

Bereits im vergangenen Jahr hat die Auswertung der Büromarktdaten eine deutlich veränderte räumliche Verteilung des Marktgeschehens in Bochum aufgezeigt. So hat der Teilmarkt Bochum-Ost aufgrund der Entwicklungen im Innovationsquartier MARK 51°7 die höchsten Umsätze aufweisen können und damit die in den vergangenen Jahren regelmäßig umsatzstärksten Teilmärkte Bochum-Mitte und Universitätsstraße hinter sich gelassen. MARK 51°7 etabliert sich als neue Büromarktlage insbesondere für technologie- und wissensorientierte Unternehmen und Institutionen.

Alte Wittener Straße

Im Jahr 2020 ist das Unternehmen CGI Deutschland vormals SCISYS in das im zweiten Bauabschnitt fertiggestellte Bürogebäude SPACE 51°7 eingezogen. Somit sind beide von der Harpen Unternehmensgruppe erbauten Bürogebäude office 51°7 und SPACE 51°7 mit jeweils rund 3 000 m² Mietfläche vollständig vermietet.

Nach erfolgreicher Vermarktung der ersten beiden Bauabschnitte projiziert die Harpen Unternehmensgruppe auf der östlich angrenzenden Fläche die Errichtung von drei weiteren Bürogebäuden in Form eines office campus 51°7. Für eines der projizierten Bürogebäude konnte bereits vor dem Baustart ein Mietinteressent gefunden werden.



Wittener Straße/Hans-Dobbertin-Straße

Auf dem knapp sieben Hektar großen Areal entlang der Wittener Straße stellt die Fertigstellung des Rohbaus des Zentrums für das Engineering Smarter Produkt-Service-Systeme (ZESS) der Ruhr-Universität Bochum den Auftakt für die Entwicklung der Fläche hin zu einem bedeutenden Standort für den Austausch von Wirtschaft und Wissenschaft dar. Das Gebäude wird voraussichtlich im Jahr 2021 bezugsfertig sein. In unmittelbarer Nachbarschaft wird neben weiteren Instituten der Ruhr-Universität Bochum die ESCRYPT GmbH, ein Unternehmen der Bosch-Gruppe, ihre Unternehmenszentrale errichten. Die Harpen Unternehmensgruppe projiziert auf einem nahe dem Eingangsbereich der Entwicklungsfläche gelegenen Grundstück das Bürogebäude TechCampus 51°7, das weiteren Unternehmen moderne und attraktive Mietflächen von rund 21 000 m² bieten wird. Für eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen ist zudem die Errichtung eines Parkhauses geplant.

Opelring /Suttner-Nobel-Allee

Nach umfangreicher Sanierung der ehemaligen Opel-Verwaltungszentrale O-WERK durch die Landmarken AG erfolgte Mitte 2020 der Umzug des Unternehmens babymarkt.de GmbH mit rund 350 Mitarbeitern in die modern und innovativ gestalteten Open-Space-Flächen. Auch die Ruhr-Universität Bochum hat im Jahr 2020 die neuen Räumlichkeiten im O-WERK bezogen, welches damit vollständig einer neuen Nutzung zugeführt ist. Auf den angrenzenden Grundstücken entwickelt die Landmarken AG weitere Bürogebäude mit bis zu 70 000 m² Bürofläche und integriert in ihre Planungen auch eine Kita, zwei Parkhäuser und eine gastronomische Einrichtung. Mit der VIACTIV Krankenkasse konnte bereits ein Nutzer für einen der projektierten Neubauten des O-WERK | CAMPUS gefunden werden.

Auf einem rund 5 000 m² großen Grundstück wird das wachsende Unternehmen ZETCON seine neue Unternehmenszentrale für bis zu 400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie ein Parkhaus errichten. Das innovative Ingenieurunternehmen für Bautechnik ist weit über die Landesgrenzen hinaus tätig und erachtet die Nähe zu den Universitäten und Hochschulen als bedeutenden Standortfaktor für die zukünftige Weiterentwicklung seiner Handlungsfelder sowie das weitere personelle Wachstum des Unternehmens.

Ein weiteres Grundstück von 20 000 m² wurde von einem Investor erworben, um dort ein hochmodernes Entwicklungszentrum für das Unternehmen Volkswagen Infotainment zu errichten. In diesem werden die drei bisherigen Bochumer Standorte zusammengeführt. In dem projektierten Gebäudekomplex, in dem unter anderem eine Fahrzeugtesthalle sowie ein Ingenieurs- und Entwicklungszentrum integriert sind, sollen zunächst 800 Mitarbeiter beschäftigt werden. Eine weitere Ausbaustufe, die mittelfristig Platz für mehr Arbeitskräfte schaffen wird, ist vorgesehen.

Sophie-Opel-Straße

An der Sophie-Opel-Straße 5 entsteht derzeit der neue Unternehmenssitz der Wabtec Corporation. Bei dem Unternehmen handelt es sich um einen der führenden Hersteller von Zug-Bremssystemen. Neben der Produktionshalle werden auch Büroflächen von rund 4 000 m² entstehen und zukünftig werden hier insgesamt über 300 Mitarbeiter ihrer Tätigkeit nachgehen. Im Jahr 2020 erfolgte der Spatenstich für diesen als nachhaltiges Green Building konzipierten Hallen- und Bürokomplex.



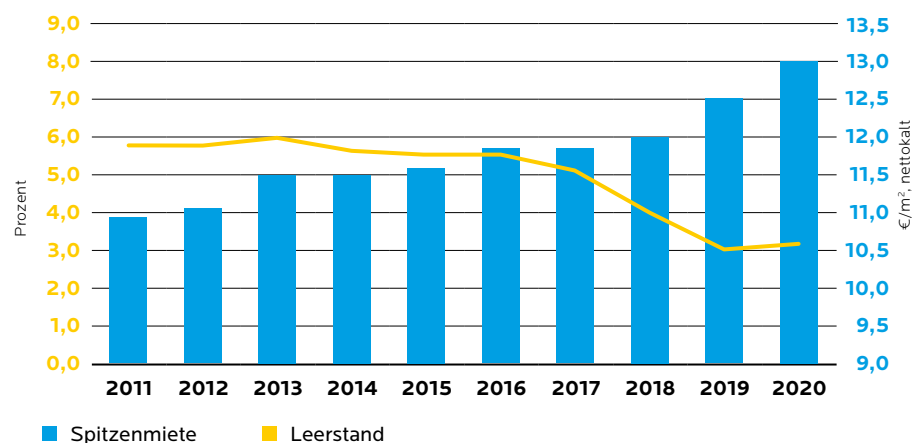


Innovationsquartier MARK 51'7

Büromieten, Leerstand und Renditen

Spitzenmiete steigt auf durchschnittlich 13,00 €/m² an

Spitzenmiete und Leerstand



Mieten nach Lage

Lage	Spitzenmiete, nettokalt (€/m ²)	Mittlere Mietspanne, nettokalt (€/m ²)	Fertigstellungsvolumen* (m ²)	Büroflächenbestand (1 000 m ²)
Innenstadt	13,00	8,00–11,50	3 000	371
Bürozentren	11,00	8,00–9,50	15 700	85
Universitätsstraße	12,00	8,00–10,50	-	558

*inkl. Neubau und Sanierung 2020

Quelle: Georg Consulting (2021)



Gesundheitscampus Bochum

	2020	Veränderung zu 2019
Spitzenmiete projektierte Büroflächen (€/m ²)	13,50–14,00	→
Durchschnittliche Leerstandsquote (%)	3,2	↗

Quelle: Georg Consulting (2021)

Trotz der deutlich geringeren Büroflächennachfrage hat sich die Spitzenmiete für Büroflächen in Bochum weiter erhöht und lag im Jahr 2020 erstmals bei 13,00 €/m². Es zeigt sich, dass – wie auch in den Big-7-Städten – die Nachfrage nach modernen, hochwertigen Büroflächen in attraktiver Innenstadtlage weiterhin das Angebot übersteigt. In Einzelfällen werden in Bochum auch höhere Mietpreise gezahlt. Bei projektierten Büroobjekten beträgt die Spitzenmiete unverändert ca. 13,50 bis 14,00 €/m². Nach einem langjährigen Rückgang stieg die Leerstandsquote in Bochum durch die geringere Nachfrage erstmals wieder leicht an. Sie lag zum Jahresende bei 3,2 % – im Vorjahr waren es noch 3,0 %. Im Jahr 2021 könnte es aufgrund der anhaltenden COVID-19-Pandemie zu einem weiteren Anstieg des Leerstands kommen.



Auf dem Bochumer Investmentmarkt für Büroimmobilien gab es im Jahr 2020 insgesamt 14 Transaktionen und damit drei mehr als im Vorjahr. Das Transaktionsvolumen fiel jedoch mit 22,8 Mio. Euro deutlich geringer aus, da ausschließlich kleinere Objekte den Eigentümer gewechselt haben (2019: 138,6 Mio. Euro). Die Nettoanfangsrendite blieb sowohl für zentrale als auch dezentrale Lagen unverändert.

Nettoanfangsrenditen

	2020 (%)	Veränderung zu 2019
Objekte in zentraler/guter Büromarktlage	5,00	→
Objekte in dezentraler Büromarktlage	6,50	→

Quelle: Georg Consulting (2021)

Büromarkt Bochum 2020 im Überblick:

- Auswirkungen auf den Bochumer Büromarkt durch die COVID-19-Pandemie
- Büroflächenumsatz geht deutlich zurück
- Industrie und Handel durch mehrere größere Anmietungen wichtigste Nachfragegruppe
- Innovationsquartier MARK 51°7 und Universitätsstraße wichtigste Teilmärkte
- Fertigstellungen vor allem kleinerer Projektentwicklungen
- Spitzenmiete steigt trotz geringerer Nachfrage an – hochwertige Objekte weiterhin nachgefragt
- Leerstand nimmt erstmals seit Jahren wieder leicht zu
- Investmentmarkt mit Transaktionsvolumen von rund 22,8 Mio. Euro

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

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

Architekt Stark, starkdesign
Donna und der Blitz GmbH
Hans Blossey
K+S Studios GmbH
Landmarken AG
office-campus 51°7, 3. BA: Goldbeck West GmbH /
Harpen Unternehmensgruppe

Kontakt

Bochum Wirtschaftsentwicklung

Petra Weiß

T + 49 234 61063-144

petra.weiss@bochum-wirtschaft.de

www.bochum-wirtschaft.de



BOCHUM

Wirtschaftsentwicklung