

Büromarktbericht 2024

Herausforderungen und Chancen
im Wandel



Inhalt

Bochum auf einen Blick	4
Büroflächenumsatz	6
Büroflächenumsatz nach Branchen	7
Büroflächenumsatz nach Lagen	8
Fertigstellungen	10
Bauaktivitäten und Planvorhaben	12
Das neue Technologiezentrum Ruhr	14
Büromieten, Leerstand und Renditen	18
Fazit und Ausblick	20
Definitionen	22
Impressum	23
Kontakt	24








Bochum auf einen Blick

Im Herzen eines der bedeutendsten urbanen Zentren Europas angesiedelt, stellt Bochum einen wichtigen Wirtschaftsstandort dar, der durch seine hervorragende Infrastruktur besticht. Die enge Verzahnung von Forschung, Lehre und Wirtschaft schafft ein dynamisches Umfeld für technologische Entwicklungen und unternehmerische Aktivitäten. Bochum, mit seinen neun Universitäten und nahezu 300 verschiedenen Studiengängen, zeichnet sich durch eine umfangreiche Bildungslandschaft aus, die von über 64.000 Studierenden genutzt wird.

Die Qualität und Vielfalt der Lehranstalten tragen zu einer positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bei, wobei die Beschäftigtenzahlen in Bochum im Jahresvergleich um 1,6 Prozent gestiegen sind. Besonders bemerkenswert ist das Wachstum im Bereich Immobilien sowie in den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+591 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte). Die vorteilhafte Lage Bochums sichert zudem eine gute Anbindung an Beschaffungs- und Absatzmärkte, was den Standort für Unternehmen und Fachkräfte besonders attraktiv macht.

Trotz der Herausforderungen, die durch die Corona-Pandemie und wirtschaftliche Unsicherheiten entstanden sind, erlebte die Gründungsszene in Bochum im letzten Jahr einen Aufschwung. Die Bochum Wirtschaftsentwicklung spielt dabei eine aktive Rolle, indem sie Neugründungen, insbesondere im Sektor der wissensbasierten Start-ups, durch Initiativen wie den Gründungswettbewerb „Senkrechtstarter“ und das „WERK X“ fördert. Die Auszeichnung der Ruhr-Universität Bochum mit dem 9. Platz im Gründungsradar bekräftigt das ausgeprägte Innovationspotenzial und unterstreicht die Rolle Bochums als Zentrum für zukunftsorientierte Unternehmensgründungen.

Rahmendaten

 Einwohner	374 000
 Stadtfläche	145,7 km ² (davon 19 % Wald- und Erholungsfläche)
 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	146 753
 Anzahl der Hochschulen	9
 Anzahl der Studierenden	64 000
 Einzelhandelszentralität	114,5
 Gästeübernachtungen	685 286

Quelle: Georg Consulting (2024)

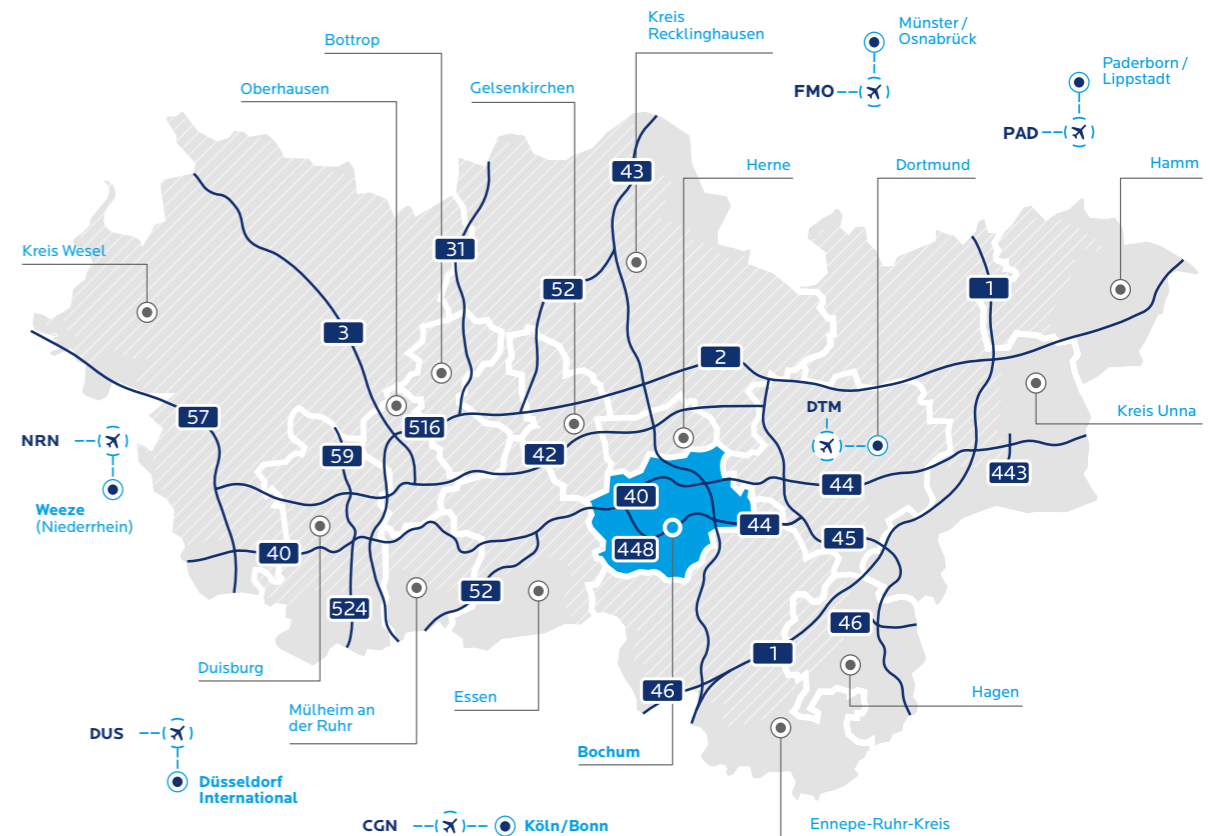
Büromarkt Bochum 2023

Flächenbestand	1,86 Mio. m ² (MFG)
Büroflächenumsatz	72 240 m ²
Realisierte Spitzenmiete	18,50 €
Erzielbare Spitzenmiete	19,50 €
Durchschnittsmiete (gewichtet, inkl. Neubauten)	13,00 €
Durchschnittsmiete (gewichtet, exkl. Neubauten)	11,20 €
Leerstandsquote	4,1 %
Neubaufertigstellungen	79 150 m ²

Quelle: Georg Consulting (2024)

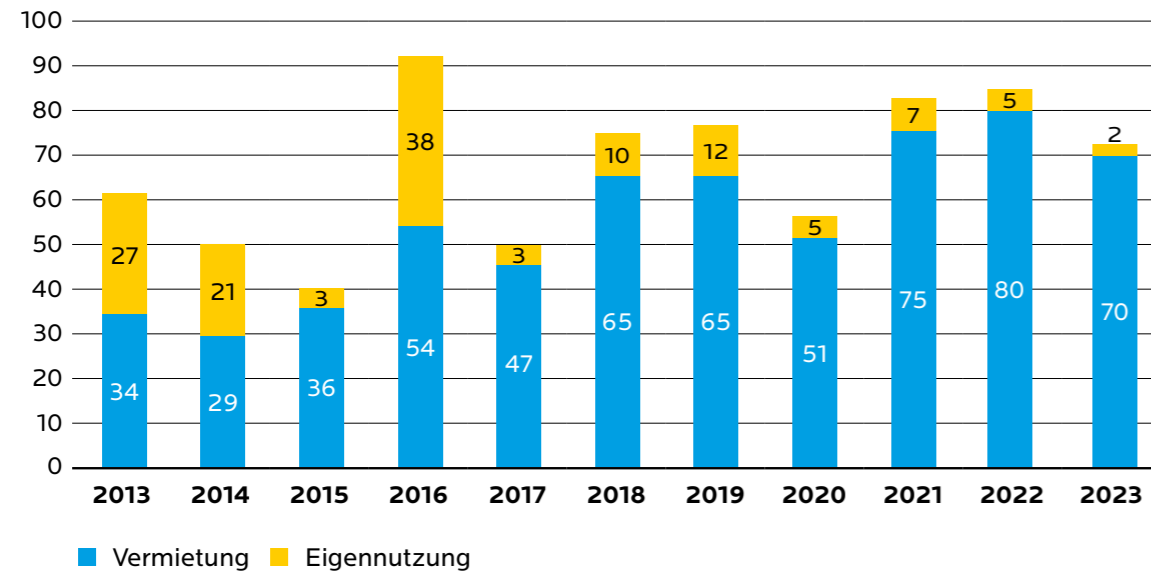
Makrolage und Verkehrsinfrastruktur

Quelle: Bochum Wirtschaftsentwicklung (2024)



Büroflächenumsatz

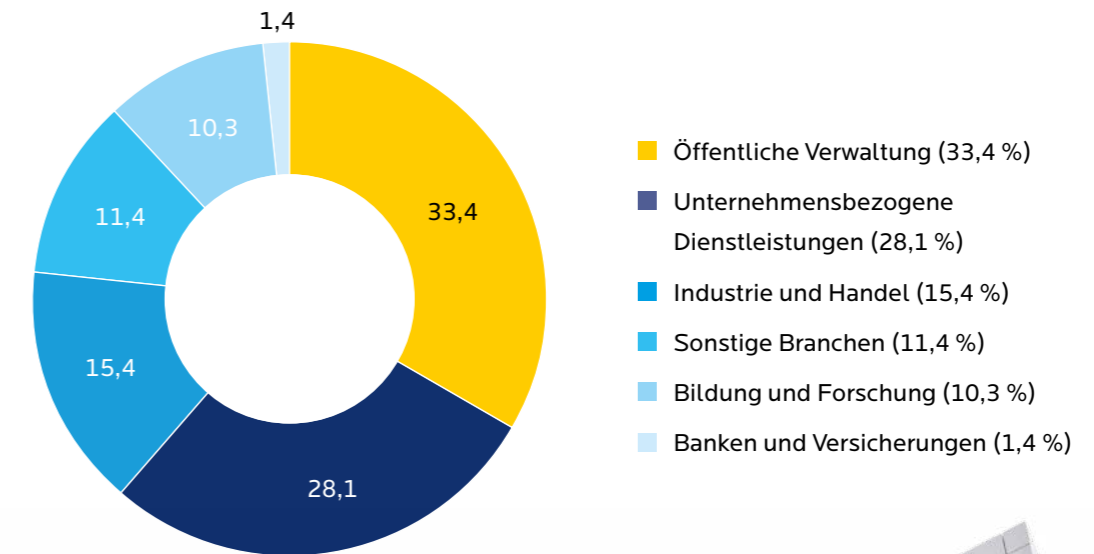
Büroflächenumsatz in 1 000 m²



Quelle: Georg Consulting (2024)

Umsatz nach Branchen

Büroflächenumsatz nach Branchen in Prozent



Quelle: Georg Consulting (2024)

Bedeutende Büroflächenumsätze 2023

Anschrift	Büromarktlage	Bürofläche	Unternehmen/Branchen
Harpener Hellweg/ Sheffieldring	Bochum-Nord	21 800	Neues Polizeipräsidium Bochum
An der Jahrhunderthalle/ TRIUM	Innenstadt-West	4 431	Daikin Airconditioning Germany GmbH
Universitätsstraße 140	Universitätsstraße	2 860	Bildung und Forschung
Am Hochschulcampus 13	Universitätsstraße	2 760	Coworking-Anbieter
Alte Wittener Straße/ Office Campus	MARK 51°7	2 260	BeSocial GmbH

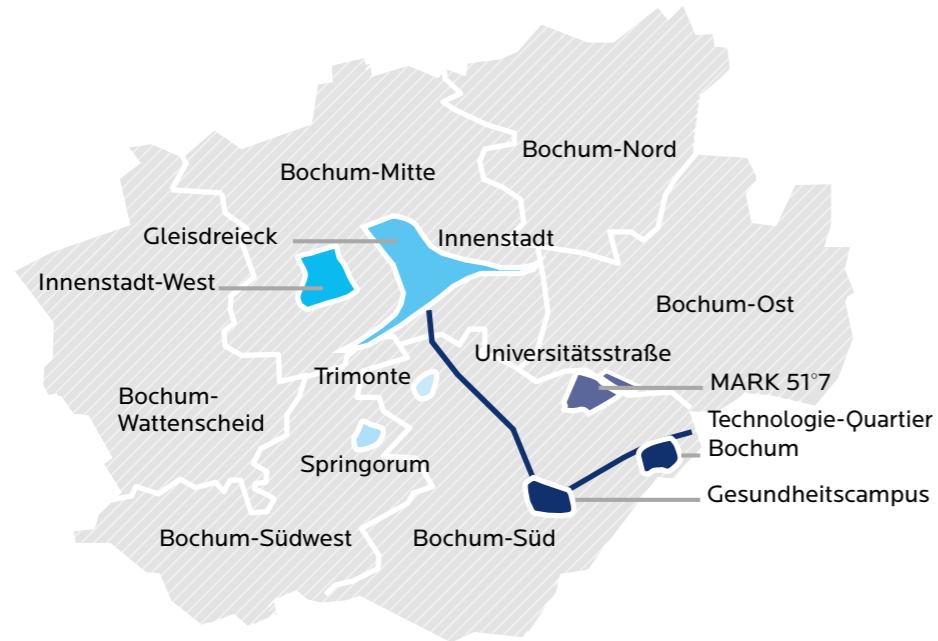
Quelle: Georg Consulting (2024)



ZETCON Ingenieure GmbH, Suttner-Nobel-Allee 15

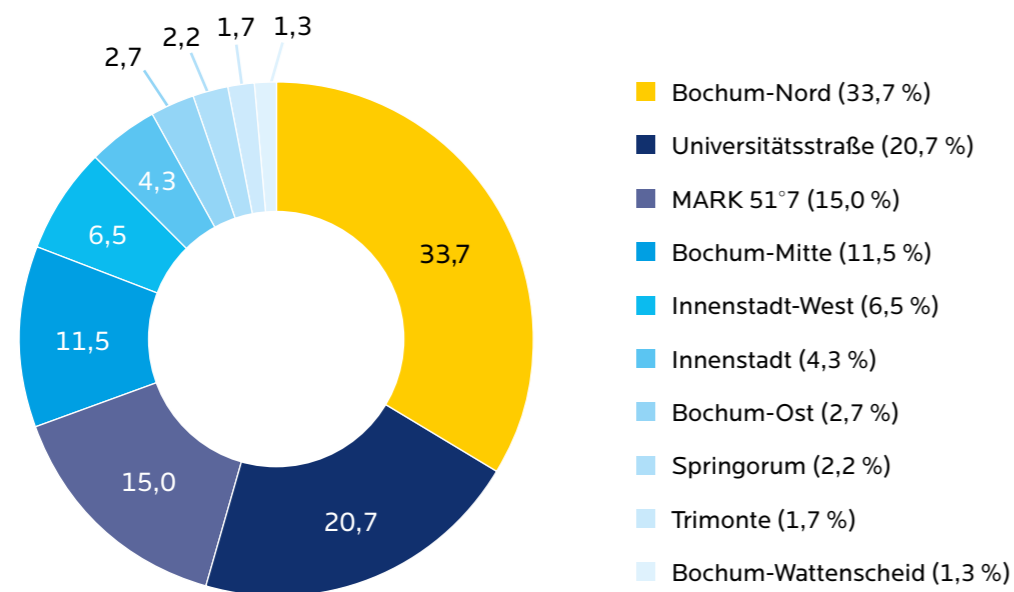
Umsatz nach Lagen

Büromarktlagen Bochum



Quelle: Georg Consulting (2024)

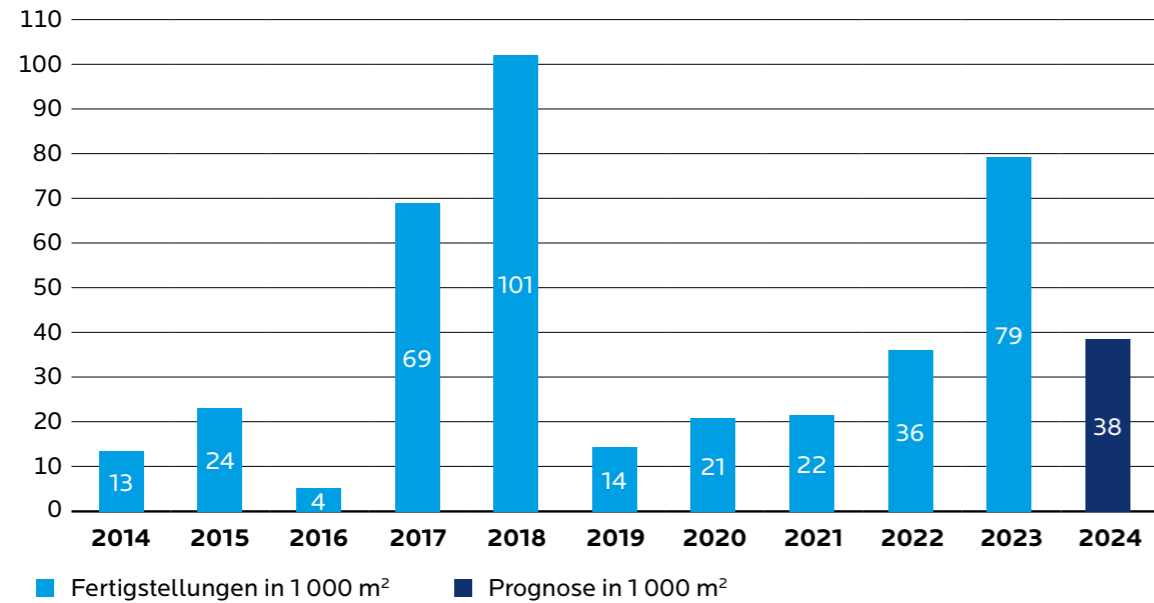
Büroflächenumsatz nach Lagen in Prozent



Quelle: Georg Consulting (2024)



Fertigstellungen



Quellen: Bochum Wirtschaftsentwicklung; Georg Consulting (2024)



Nr.	Objekt	Adresse	Teilmarkt	Typ*	Bürofläche in m²**	Fertigstellung
Fertigstellungen 2023						
1	Büro- und Ärztehaus	Hattinger Straße 353 b	Bochum-Mitte	N	500	2023
2	Büroobjekt	Kohlenstraße 136	Bochum-Mitte	N	850	2023
3	Mischobjekt	Werner Hellweg 433	Bochum-Ost	N	900	2023
4	Husemann Karree, Bauteil A	Viktoriastraße 14	Innenstadt	N	15 000	2023
5	Büroobjekt	Gerard-Mortier-Platz 8	Innenstadt-West	N	670	2023
6	Büroobjekt	Alte Wittener Straße 68 - 74	MARK 51*7	N	8 500	2023
7	Büro- und Hallenobjekt	Grete-Schickedanz-Straße 7	MARK 51*7	N	16 500	2023
8	Büroobjekt	Robert-Bosch-Straße 1 - 3	MARK 51*7	N	8 500	2023
9	Büroobjekt	Robert-Bosch-Straße 2	MARK 51*7	N	2 630	2023
10	Büroobjekt	Suttner-Nobel-Allee 15	MARK 51*7	N	5 300	2023
11	Büro- und Hallenobjekt	Suttner-Nobel-Allee 21	MARK 51*7	N	4 100	2023
12	Büroobjekt und Parkhaus	Gesundheitscampus-Süd 31	Universitätsstraße	N	5 200	2023
13	Technologiezentrum Ruhr	Konrad-Zuse-Straße 18	Universitätsstraße	N	10 500	2023

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

** Entspricht Büro nutzungsfläche in m², nicht enthalten sind sonstige Flächen im Objekt

Quellen: Bochum Wirtschaftsentwicklung; Georg Consulting (2024)

Bauaktivitäten und Planvorhaben

Nr.	Objekt	Adresse	Teilmarkt	Typ*	Bürofläche in m ² **	Fertigstellung
Aktuelle Bauaktivitäten						
14	Büroobjekt	Herner Straße 421	Bochum-Mitte	N	7 000	2024
15	Büro- und Hallenobjekt	Am Hellweg 3	Bochum-Nord	N	500	2024
16	Büroobjekt	Lothringer Allee 2a	Bochum-Nord	N	1 100	2024
17	Mischobjekt	Steiger-Stein-Straße 2	Bochum-Nord	N	1 300	
18	Haus des Wissens	Willy-Brandt-Platz 1	Innenstadt	U/S	1 100	2026
19	Büroobjekt	Dr.-Ruer-Platz 8/ Huerstraße 24	Innenstadt	N	860	2024/2025
20	Husemann Karree, Bauteil C	Viktoriastraße 14	Innenstadt	N	5 300	2024
21	Büroobjekt	Gerard-Mortier-Platz 6	Innenstadt-West	N	2 000	2024
22	Büroobjekt	An der Jahrhunderthalle	Innenstadt-West	N	13 000	2024
23	Büroobjekt	Sophie-Opel-Straße 17	MARK 51°7	N	1 100	2024
24	Büroobjekt	Suttner-Nobel-Allee 13	MARK 51°7	N	7 400	2024
25	Ruhr-Universität Bochum Think	Hans-Dobbertin-Straße 5	MARK 51°7	N	ca. 1 300	2025

Planvorhaben						
26	Büroobjekt (1. BA)	Alleestraße 165	Bochum-Mitte	N	7 500	
27	Mischobjekt	Bessemer Straße 100	Bochum-Mitte	N	9 000	
28	Mischobjekt	Kornharpener Straße 118	Bochum-Nord	N	400	
29	Büro- und Hallenobjekt	Am Hellweg 5	Bochum-Nord	N	350	
30	Büroobjekt	Harpener Hellweg/ Sheffieldring	Bochum-Nord	N	21 800	2027
31	Mischobjekt	Hunscheidtstraße 116	Bochum-Süd	N	6 000	2027
32	Büroobjekt	Hüttenstraße	Bochum-Südwest	N		
33	Sonderbau	Westenfelder Straße 117a	Bochum-Wattenscheid	U/S	570	
34	Büroobjekt	Kreuzstraße/Neustraße	Innenstadt	N		
35	City-Tor Süd	Konrad-Adenauer-Platz	Innenstadt	N	14 700	
36	City-Tower-BO	Südring 1	Innenstadt	N		
37	Büroobjekt	Wattenscheider Straße 38	Innenstadt-West	N	3 400	
38	Forschungsbau	An der Jahrhunderthalle	Innenstadt-West	N		
39	Büroobjekt und Parkhaus	Wittener Straße	MARK 51°7	N	22 400	
40	Büroobjekt	Suttner-Nobel-Allee 10	MARK 51°7	N	11 700	2025/26
41	Büroobjekt	Sophie-Opel-Straße 19	MARK 51°7	N	5 900	
42	Büroobjekt	Robert-Bosch-Straße	MARK 51°7	N	20 600	2025/26
43	Max-Planck-Gesellschaft e.V.	Hans-Dobbertin-Straße	MARK 51°7	N	14 000	2027
44	Büroobjekt (weitere BA)	Suttner-Nobel-Allee 3 - 7	MARK 51°7	N	12 750	
45	Büroobjekt	Am Hochschulcampus 13	Universitätsstraße	N	8 600	
46	seven stones (weitere BA)	Universitätsstraße 106 - 116	Universitätsstraße	N		
47	Hochschule für Gesundheit		Universitätsstraße	N		
48	Ruhr-Universität Bochum - NA -		Universitätsstraße	N	27 000	2025
49	Ruhr-Universität Bochum - GC -		Universitätsstraße	N		2028/29

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

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

Quellen: Bochum Wirtschaftsentwicklung; Georg Consulting (2024)



Baustelle TRIUM, An der Jahrhunderthalle



Visualisierung Forschungsbau DMT, An der Jahrhunderthalle

Das neue Technologiezentrum Ruhr

Grüner Maker Space für junge Unternehmen

Im direkten Umfeld der Hochschule Bochum und der Ruhr-Universität Bochum hat die chip GmbH ein neues Technologiezentrum erbaut, welches zukünftig Gründer*innen und jungen Unternehmen eine neue Heimat bieten wird. Das Bauvorhaben leistet damit einen weiteren Beitrag zur Ausrichtung des Standortes Bochum als funktionierende und effektive Schnittstelle zwischen Wissenschaft und Wirtschaft.

Das sechsstöckige Gebäude wurde in Atriumbauweise errichtet und verfügt im Untergeschoss über eine Tiefgarage. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befinden sich flexibel nutzbare Interaktionsflächen und anmietbare Räumlichkeiten für gründungsinteressierte Studentinnen und Studenten der umliegenden universitären Einrichtungen. Dieses Raumangebot kann ebenso von Start-Ups und jungen Unternehmen der Region Mittleres Ruhrgebiet für Kooperationsprojekte und Gründungsvorhaben genutzt werden.

Der Neubau ist mit einigen ökologischen Highlights ausgestattet: Das Gebäude-dach wird extensiv begrünt (Biodiversitätsbegrünung) und das Innenhofdach mit Büschen, Gräsern und kleinen Bäumen bepflanzt. Zudem wird die südliche Haupteingangsfassade auf 800 m² komplett begrünt, so dass an dieser Stelle eine der bislang größten senkrechten Grünfassaden im Ruhrgebiet entstehen wird. Die Pflanzen spenden Schatten, kühlen und bieten zudem Wildbienen und Insekten Nahrung. Das Dach, die Fassade und das Grundstück speichern Wasser, welches unter anderem für die Versorgung der Pflanzen genutzt wird.

Durch zwei Wärmepumpen auf dem Dach werden die Heiz- und Kühlsegele mit Energie versorgt und so die Räume im Gebäude klimatisiert. Neben der mechanischen Be- und Entlüftung können die Fenster manuell geöffnet werden. Das Gebäude folgt also der Methode „GreytoGreen“ und setzt die Nachhaltigkeitsstrategien Effizienz (Energie und Ressourcen), Konsistenz (Cradle to Cradle) und Suffizienz (Vermeidung unnötiger Baustoffe und Elemente) um.

25 Unternehmen sind bereits in das im Dezember 2023 fertiggestellte Gebäude eingezogen, das damit nahezu komplett belegt ist.





445
Stauden und
Gräser



10 500 m²
Bürofläche



25
Unternehmen

20
Pflanzen-
arten



6
Stockwerke



1 300 m²
Dachbegrü-
nung



800 m²
Grünfassade

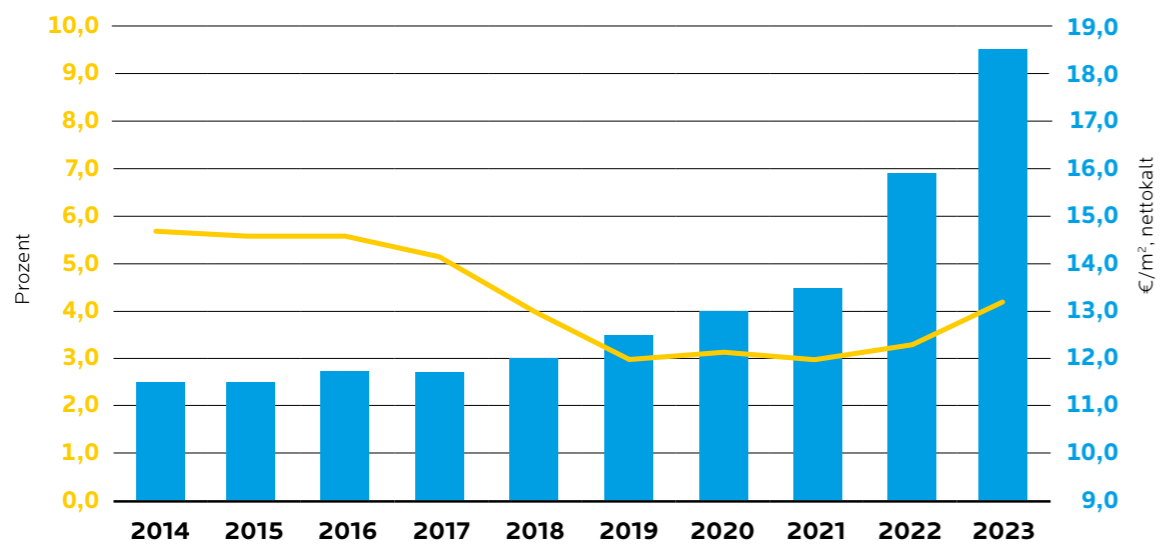
33 Mio €
Investitions-
volumen



TECHNOLOGIEZENTRUM RUHR

Büromieten, Leerstand und Renditen

Spitzenmiete und Leerstand



■ Spitzenmiete ■ Leerstandsquote

Quelle: Georg Consulting (2024)

Mieten nach Lagen

Lage	Spitzenmiete, nettokalt (€/m²)	Mittlere Mietspanne, nettokalt (€/m²)	Fertigstellungsvolumen* (m²)	Büroflächenbestand (1 000 m²)
Innenstadt	13,00	10,20 - 12,00	15 000	390
Bürozentren	13,80	9,80 - 12,50	670	68
Universitätsstraße	14,00	10,00 - 13,00	15 700	590
MARK 51°7	15,00		45 530	96

*inkl. Neubau und Sanierung 2023

Quelle: Georg Consulting (2024)

Nettoanfangsrenditen

	2023 (%)	Veränderung zu 2022
Objekte in zentraler/guter Büromarktlage	5,1	↗
Objekte in dezentraler Büromarktlage	6,2	↘

Quelle: Georg Consulting (2024)



Fazit und Ausblick

Das Jahr 2023 zeichnete sich durch eine Phase der Stabilisierung und Anpassung auf dem Bochumer Büromarkt aus, die im Einklang mit dem bundesweiten Trend steht. Nach einem deutlichen Anstieg in den vorangegangenen Jahren erlebt der Markt einen moderaten Rückgang des Büroflächenumsatzes von 85 200 m² auf 72 240 m². Trotz dieses Rückgangs bewegt sich der Markt immer noch auf demselben Niveau wie vor der Corona-Pandemie, was auf die Stabilität und Attraktivität des Bochumer Büromarktes hinweist.

Aufgrund des hohen Flächenumsatzes des neuen Polizeipräsidium Bochums machte die öffentliche Verwaltung erstmals seit 2019 einen höheren Branchenanteil als die unternehmensbezogenen Dienstleistungen aus. Ebenfalls bedingt durch diesen Flächenumsatz stellte Bochum-Nord den umsatzstärksten Teilmarkt dar, gefolgt von den Teilmärkten Universitätsstraße und MARK 51⁷.

Eine bemerkenswerte Entwicklung im Jahr 2023 war die außerordentlich hohe Anzahl an Fertigstellungen, die etwa 79 200 m² umfasste und sich im Vergleich zum Vorjahr (ca. 36 000 m²) mehr als verdoppelte. Über die Hälfte dieser neuen Büroflächen (57,6 %) befinden sich im Innovationsquartier MARK 51⁷, was die enge Verknüpfung zwischen Wissenschaft und Wirtschaft in Bochum verdeutlicht.

Für das laufende Jahr 2024 wird hingegen ein deutlicher Rückgang des Baufertigstellungsvolumens auf etwa 38 000 m² erwartet, bedingt durch den starken Anstieg im Jahr 2023. Überdies werden Unsicherheitsfaktoren wie die Entwicklungen im Ukraine-Konflikt, steigende Energiepreise, Inflation sowie die Zinsentwicklung weiterhin einen dämpfenden Einfluss auf die Umsetzung von Neubauprojekten haben.

Sowohl die Spitzenmiete als auch die Mietpreise im mittleren Segment erreichten 2023 in Bochum einen neuen Höchststand. Dies unterstreicht die anhaltend starke Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in attraktiven Lagen, insbesondere in der Nähe von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen. Trotz des Anstiegs der Mietpreise blieb die Leerstandsquote auf dem Bochumer Büromarkt im selben Jahr deutlich unter dem Durchschnitt der Big-7-Bürostandorte von 5,1 %. Es wird jedoch erwartet, dass der Trend zum Home-Office sich in einigen Branchen verstetigen wird, was die Nachfrage an Büroflächen verringern könnte.

In Anbetracht der genannten Aspekte ist anzunehmen, dass der Bochumer Büromarkt weiterhin eine stabile Entwicklung erfahren wird. Insbesondere das hohe Volumen der Fertigstellungen im Berichtsjahr 2023 deutet auf ein anhaltendes Interesse an modernen Büroflächen hin.



Definitionen

Flächenbestand

Als Büroflächen zählen Dienstleistungsflächen und Flächen, die auf dem Büro- markt 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 Untervermie- tungen), jedoch nicht die Verlängerung oder Erneuerung von bestehenden Mietver- trägen. Eine Ausnahme bildet die Mietvertragsverlängerung, bei der die Bürofläche größer als die bisher genutzte Fläche ist. Dann zählt die Differenz als Flächenum- satz. 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, Nebenkos- ten 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 Netto- mieten vorher von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie von nicht umleg- baren 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

bsp Architekten, Bochum
Carpus+Partner AG
chip GmbH
Donna und der Blitz GmbH
loomn architekturvisualisierung
K+S Studios GmbH

Kontakt

Bochum Wirtschaftsentwicklung

Petra Weiß

T + 49 234 61063-144

petra.weiss@bochum-wirtschaft.de

www.bochum-wirtschaft.de



BOCHUM

Wirtschaftsentwicklung