



Marktreport 2022/2023 • Bochum

Wohn- und Geschäftshäuser • Residential Investment

**ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL**



BOCHUM

Nordrhein-Westfalen



370.146

Bevölkerung
-0,3 % (zu 2016)



23.817 EUR

Kaufkraft pro Kopf
95,5 (Kaufkraftindex)



659

Baufertigstellungen
-21,4 % (zu 2020)



2,7 %

Leerstandsquote
94,8 (Leerstandsindex)



7,84 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+4,0 % (zu 2021)

Quellen:/Sources: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

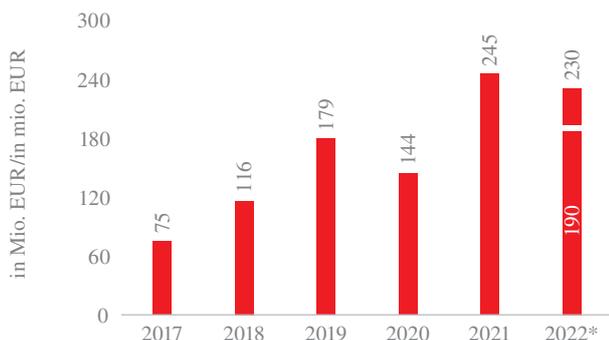
Was folgt auf das Rekordjahr?

245 Mio. EUR – nie wurde in Bochum ein höherer Geldumsatz mit Wohn- und Geschäftshäusern erzielt als 2021. Das Transaktionsvolumen lag rund 70% über dem Vorjahresergebnis und zeigt, dass es im Zentrum des Ruhrgebietes vielfache Anlagechancen gibt. Natürlich markiert der Jahresstart 2022 einen gewissen Schnitt und das Weltgeschehen wirkt sich auch auf den Bochumer Immobilienmarkt aus. Dennoch bleibt festzuhalten, dass wohnwirtschaftliche Kapitalanlagen der sichere Hafen im konjunkturellen und politischen Wandel bleiben. Dass der über ein Jahrzehnt anhaltende Preisauftrieb mit den jüngsten Krisen ein Ende finden wird, war abzusehen. Dennoch verzeichnet der Bochumer Immobilienmarkt nur kleine Rücksetzer, ein Einbrechen der Preise ist

What next after a record-breaking year?

245 million euros – in 2021 Bochum recorded the highest residential investment property capital turnover ever. The transaction volume was some 70 percent higher than in the previous year, demonstrating the diverse investment opportunities offered by this city in the heart of the Ruhr region. It goes without saying that a new year – 2022 – represents a new start to a certain degree, while events on the world stage are also impacting Bochum's real estate market. Residential investment property is, however, known as a "safe bet" in times of economic and political change. It was only to be expected that the most recent global crises would put an end to over a decade of rising prices. Despite this, Bochum's real estate market has only experienced minor setbacks; there has been no sign

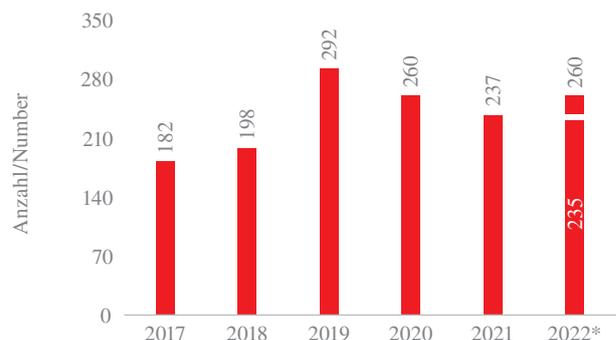
Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range

Quellen:/Sources: Gutachterausschuss Bochum, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range

Quellen:/Sources: Gutachterausschuss Bochum, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

weder zu verzeichnen noch zu erwarten. Gleichwohl hemmt das gestiegene Finanzierungsniveau die Investitionsmöglichkeiten und verkleinert den Kreis von potenziellen Investierenden. Engel & Völkers Commercial erwartet trotz dessen für 2022 eine Marktdynamik, die insgesamt an das Rekordjahr 2021 anschließen kann. Ursächlich hierfür sind die vielfältigen Motive der Marktteilnehmenden. In Erwartung einer Seitwärtsbewegung der Kaufpreise versuchen Objektinhabende zunehmend zu verkaufen und die Bilanzgewinne der vergangenen Jahre zu realisieren. Dass sie, im Vergleich zum Jahreswechsel 2021/2022, ein bis zwei Kaufpreisfaktoren weniger erhalten, ist ihnen dabei in aller Regel bewusst. Die langfristigen Gewinnmitnahmen sind jedoch so groß, dass unter dem Strich meist ein hervorragendes Investment verbucht wird. Die Gefahr, Objekte mit zu hohen und nicht mehr erzielbaren Preisen am Markt zu platzieren und sich folglich in Preisverhandlungen auf deutliche Reduktionen einlassen zu müssen, wird von nahezu allen Verkaufsinteressierten respektiert. Investierende, die über ausreichend Eigenkapital verfügen, sehen in den aktuellen Entwicklungen hingegen Chancen, rentable Assets für ihre Portfolios gewinnen zu können. So ist es wenig verwunderlich, dass das Gros der jüngst Investierenden eher bereits Bestandshaltende und bonitätsstarke Family Offices sowie (semi-)professionelle Marktteilnehmende sind.

Zusätzlicher Wohnraum wird gebraucht

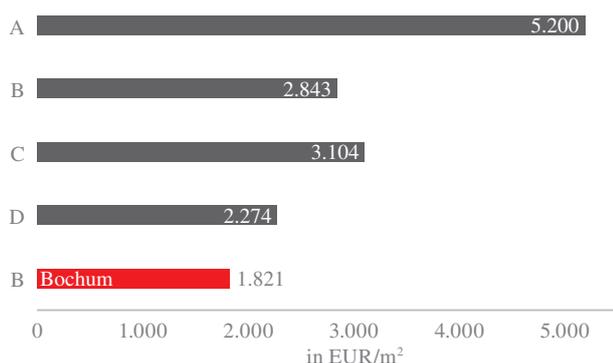
Zwar entkoppelten sich die Kaufpreise in den zurückliegenden Jahren von den Mieten, von einem weiter anziehenden Mietpreinsniveau ist jedoch, nicht zuletzt aufgrund der hohen Inflationsdynamik, auszugehen. Für Mietende

that prices will collapse and this is not expected. The increasing costs of financing properties are, however, curtailing investment opportunities and reducing the number of potential investors. Regardless of this, in 2022 Engel & Völkers Commercial expects a market dynamic which will see overall performance matching that of record-breaking 2021. This assessment is primarily based on the market players' diverse motives. Property owners are expecting a sideways movement in prices and in response to this, an increasing number of them are trying to sell in order to realise their balance sheet profits of the past years. In most cases they are aware that this strategy means that they will only achieve multipliers which are one to two times lower than at the turn of 2021. The long-term profits are, however, still so large that the majority will, all in all, have made an excellent investment. Almost all potential sellers are aware of the risk of offering properties at prices which are too high and thus cannot be achieved, in turn leading to negotiations and being forced to agree significant discounts. In contrast, investors who have sufficient equity at their disposal see current developments as an opportunity to acquire profitable assets for their portfolios. It is thus not surprising that the majority of recent investors have tended to be existing portfolio holders and family offices with good credit ratings as well as (semi-) professional market players.

More housing required

In recent years property purchase prices have no longer been linked to rents, but it can, nevertheless, still be assumed that rents will continue to rise, not least due to the present high level of inflation, which is continuing to rise. This trend represents a heavy, growing burden for

Angebotspreise nach Städte kategorien* Quoted prices by category of cities*



* 1. Halbjahr 2022 nach Klassifikation von bulwiengesa/
1. half-year 2022 according to bulwiengesa

Quellen:/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation Yield versus inflation



— gute Lage/good location — mittlere Lage/average location
— Inflationsrate/inflation rate — Kapitalmarktrendite/capital market return
Quellen:/Sources: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten 2022* Quoted rents 2022*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2021)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Stiepel	67	9,04 (+0,4%)	6,50 – 11,00	13,25
Weitmar-Mitte, Weitmar-Mark	299	8,46 (+3,1%)	6,00 – 10,20	10,80
Altenbochum, Wiemelhausen/ Brenschede, Süddinnenstadt	387	8,37 (+4,0%)	6,00 – 9,80	11,21
Eppendorf, Westenfeld, Höntrop	208	7,44 (+1,1%)	5,70 – 9,70	11,15
Kruppwerke, Gleisdreieck, Hofstede, Riemke, Grumme	725	8,01 (+4,6%)	5,00 – 8,30	7,49
Querenburg	63	7,61 (+2,0%)	5,50 – 10,00	–
Kornharpen/Voede-Abzweig, Harpen/Rosenberg, Bergen/ Hiltrop, Gerthe	216	7,43 (+3,6%)	5,80 – 8,50	–
Langendreer, Werne, Laer, Langendreer-Alter Bahnhof	414	7,44 (+3,8%)	5,20 – 9,50	10,38
Dahlhausen, Linden	192	7,53 (+4,1%)	5,30 – 10,00	10,82
Wattenscheid-Mitte, Hordel, Hamme, Günnigfeld, Leithe	451	7,33 (+6,0%)	5,00 – 8,50	11,09

Quellen/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf das 1. Halbjahr/referring to 1. half year

bedeutet dies eine stark zunehmende Belastung, wenn man von parallel anziehenden Nebenkosten aufgrund steigender Energiepreise ausgeht. Dass in Bochum, wie im gesamten östlichen Ruhrgebiet, Sozialwohnungen fehlen, verschärft dabei die Situation. Zudem fallen aktuell viele Wohnungen aus den sozialen Bindungen. Der Wohnungsleerstand lag in Bochum zuletzt weiter unter dem Bundesdurchschnitt und der anhaltende Bevölkerungszug wird den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöhen. Entsprechend wichtig ist es in dieser Situation, dass Neubauprojekte wie der Ostpark in Altenbochum, Gerthe-West im Bochumer Norden oder die Schloßstraße in Weitmar umgesetzt werden können. Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass Projektentwicklungen aufgrund der gestiegenen Baukosten und örtlichen Preisveränderungen auf Probleme stoßen und somit dringend benötigter Wohnraum weiter fehlt. Für gute Bestandsobjekte bedeutet dies im Umkehrschluss jedoch auch eine sicherere Vermietbarkeit.

tenants, particularly against the backdrop of incidental costs which are also increasing due to higher energy prices. The lack of social housing in Bochum, which is also a problem throughout the eastern Ruhr region, further exacerbates this situation. Many apartments are also coming to the end of the period in which they were subject to regulations limiting rents. The most recent vacancy rate in Bochum was below the national average, while continuing population inflow will add to the pressure on the housing market. In this situation it is thus correspondingly important that new-build projects such as the “Ostpark” development in Altenbochum, “Gerthe-West” in north Bochum or “Schlossstrasse” in Weitmar are realised. Parallel to this, it must, however, be noted that development projects are encountering difficulties caused by higher construction costs and local changes in prices. As a result there continues to be a shortage of urgently required new housing. Conversely, however, this also means that good-quality existing properties will continue to be easy to rent.

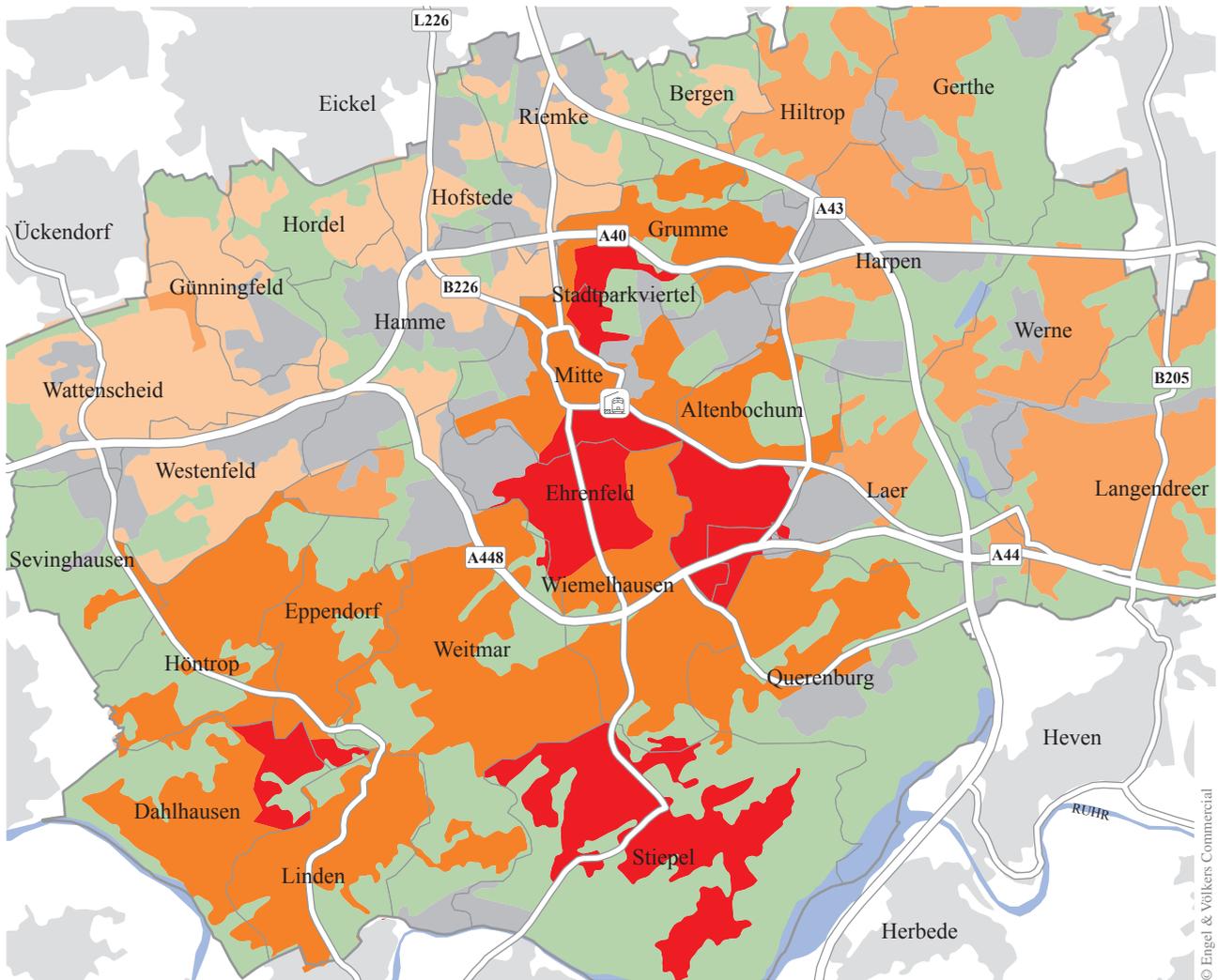


Die geopolitische Lage und die Wende am Zinsmarkt hinterlassen auch auf dem Bochumer Immobilienmarkt Spuren. Während die Faktoren und Kaufpreise in den letzten Jahren rasant gestiegen sind, ist im Sommer 2022 ein Plateau erreicht. Lediglich Spitzenlagen erzielen noch leicht steigende Preise. Dahingegen sinken einfache Lagen und aufgrund von Handwerker- und Baumaterialmangel auch renovierungsbedürftige Objekte in der Gunst der Anlegenden. Hier rückt auch das Thema ESG stetig in den Fokus: Energetisch sanierte Häuser sind begehrt!

Wolfram Rother, Engel & Völkers Commercial Dortmund, Telefon +49-(0)231-999 66 999

✉ BochumCommercial@engelvoelkers.com

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Residential investment locations



© Engel & Völkers Commercial

- Sehr gute Lage
Prime location
- Gute Lage
Good location
- Mittlere Lage
Average location
- Einfache Lage
Basic location
- Gewerbefläche
Commercial area
- Gewässer
Waters
- Grünfläche
Green area

Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser Multiplier and prices for residential investment

		2020	2021	2022	Prognose/forecast
Faktor/multiplier	■	16,5 – 20,5	18,0 – 22,0	18,0 – 22,0	→
	■	14,0 – 17,0	15,5 – 18,5	15,5 – 18,5	→
	■	12,5 – 14,5	13,0 – 16,0	13,0 – 16,0	→
	■	10,0 – 13,0	11,0 – 14,0	11,0 – 13,0	↘
Preis/price in EUR/m ²	■	1.600 – 2.050	1.750 – 2.200	1.750 – 2.200	→
	■	1.100 – 1.650	1.350 – 1.800	1.350 – 1.800	→
	■	900 – 1.200	1.150 – 1.400	1.150 – 1.400	→
	■	750 – 1.000	850 – 1.200	800 – 1.150	↘

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktberichts wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juli 2022. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2021), Kaufkraft (2022), Marktaktive Leerstandsquote (2020), Baufertigstellungen (2021), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2022). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: July 2022. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.21), purchasing power (2022), marketable vacancy rate (2020), construction projects completed (2021), average quoted rent (1. half-year 2022). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

EVC Dortmund Immobilien GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Westfalendamm 69 · 44141 Dortmund
Tel. +49-(0)231-999 66 999 · BochumCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/dortmundcommercial
www.engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL