



**Wohn- & Geschäftshäuser • Residential Investment
Marktreport 2011/2012 • Mönchengladbach**



Wohn- und Geschäftshäuser Mönchengladbach

Residential investment Mönchengladbach

Ein gestiegenes Umsatzvolumen sowie leicht anziehende Preise kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Mönchengladbach. Die erst 1975 aus den Städten Rheydt und Mönchengladbach gebildete Stadt, mit rund 258.000 Einwohnern, liegt zentral zwischen der niederländischen Grenze und Düsseldorf. 2010 stieg die Zahl der Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr um rund 6% auf 224. Das Umsatzvolumen erhöhte sich um mehr als 20% auf 81 Mio. EUR. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Immobilie stieg auf 360.000 EUR. Diese Entwicklung ist auf eine deutlich höhere Nachfrage zurückzuführen, wobei das Angebot vergleichsweise gering blieb.

Gestiegener Nachfragedruck

Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist nach wie vor auf dem gleichen Niveau. Der Nachfragedruck ist im Vergleich zu 2010 weiter angestiegen. Hintergrund dafür sind unter anderem die bevorstehende Erhöhung der Grunderwerbsteuer sowie die Diskussion über die Stabilität des Euros. Der hohe Nachfragedruck betrifft vor allem die sehr guten und guten Lagen. Aber auch mittlere Lagen sind in den Fokus der Investoren gerückt. Einfache Lagen stehen hingegen nur auf der Liste weniger Anleger. Hier müssen sowohl die Objektqualität als auch der Preis passen. Die Nachfrage konzentriert sich überwiegend auf das Stadtgebiet von Mönchengladbach mit seiner attraktiven Bausubstanz. Dies gilt insbesondere für die Stadtteile rund um Windberg und den innerstädtischen Bereich. Schwieriger gestaltet sich die Vermarktung in den Randlagen von Rheydt, mit einer eher einfachen sozialen Struktur. Während reine Mehrfamilienhäuser sehr schnell vermarktet werden, gestaltet sich die Vermarktung von Mischobjekten mit Gewerbe-

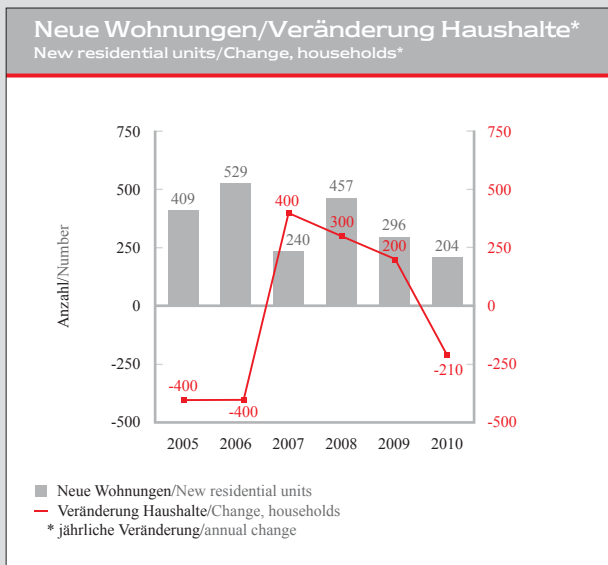
An increased turnover volume and slightly rising prices characterise the market for residential and commercial properties in Mönchengladbach. The city, which was established in 1975 from the cities of Rheydt and Mönchengladbach and has a population of around 258,000, is situated centrally between the Dutch border and Düsseldorf. In 2010, the number of sales rose in comparison with the previous year by around 6% to 224. Turnover volume increased by more than 20% to €81 million. The average purchase price per property rose to €360,000. This development can be attributed to a considerably greater demand, despite the range of properties on offer remaining comparatively low.

Increased demand pressure

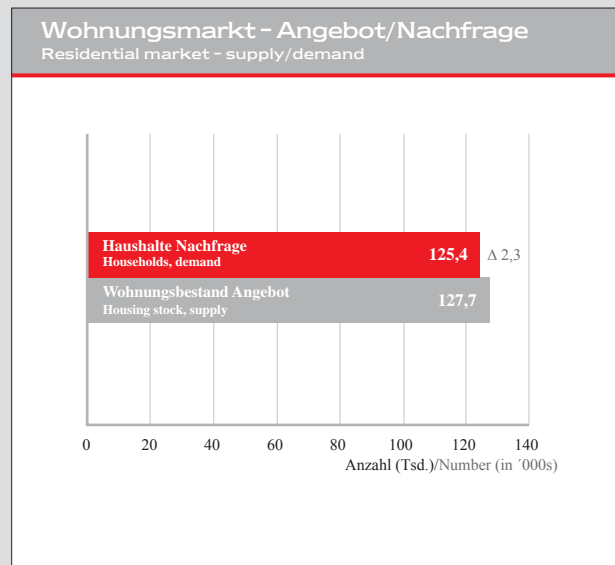
Willingness to sell amongst property owners is still at the same level. However, in comparison with 2010, demand pressure has increased even further. This has been caused by, among others, the forthcoming increase in real estate transfer tax and the debate over the stability of the euro. The high demand pressure is primarily affecting prime and good locations. However, average locations are also being considered by investors. In contrast, basic locations are only on the list for a small number of investors. In this case, the quality of the property and the price must both be right. Demand is primarily concentrated on the urban area of Mönchengladbach with its attractive buildings. This particularly applies to the areas around Windberg and the city centre area. It is more difficult to market properties on the outskirts of Rheydt where there is a rather simple social structure. While pure apartment buildings are marketed very quickly, marketing for multi-use properties with commercial premises is more

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	261,4	261,0	260,0	258,8	258,3	257,9	255,0	251,9
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s	125,1	124,7	125,1	125,4	125,6	125,4	126,0	126,1
Ø Haushaltsgröße Av. size of household	2,09	2,09	2,08	2,06	2,06	2,06	2,02	2,00

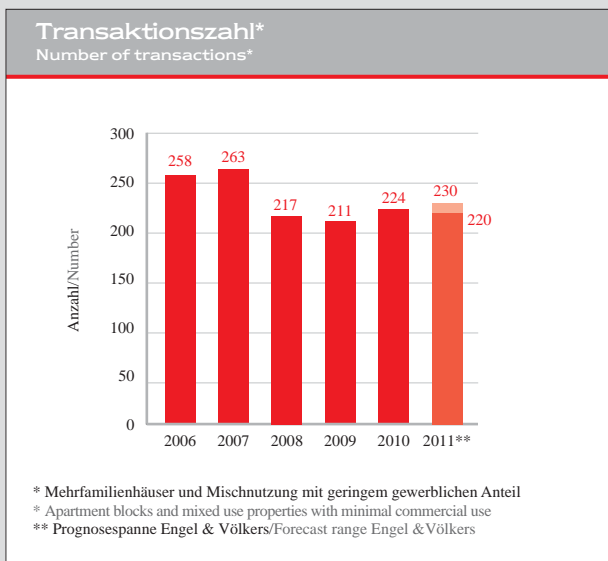
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung/Calc.: Engel & Völkers



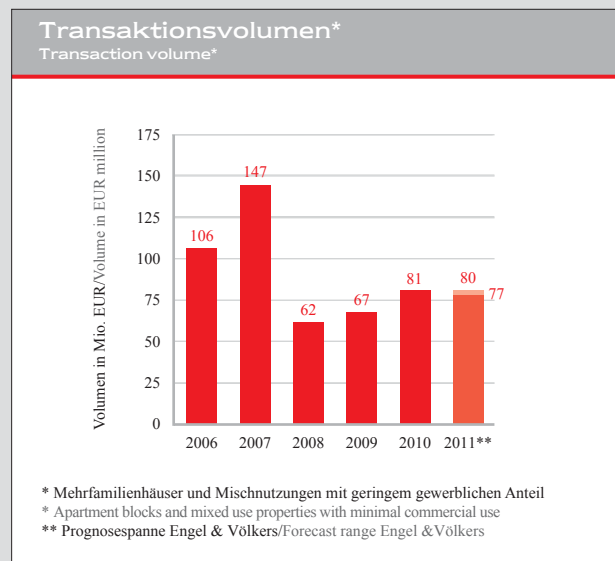
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Mönchengladbach



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Mönchengladbach

flächen wegen des höheren Nachvermietungsrisikos schwieriger. Ausnahmen bilden Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichen Mietverhältnissen durch namhafte Filialisten oder Gewerbemietler mit entsprechender Bonität. Banken sind bei der Kreditvergabe für Objekte mit Gewerbeinheiten sehr restriktiv.

Preise ziehen leicht an

Die Preise für reine Mehrfamilienhäuser in gefragten Lagen haben während der vergangenen Monate weiterhin leicht angezogen, verbunden mit steigenden Faktoren. In den sehr guten Lagen werden in der Spitze Faktoren bis 13,5 erzielt, in den guten Lagen liegen die Faktoren zwischen 11,6 und 12,3. Die Preissensibilität der Anleger ist insbesondere in den einfachen Lagen hoch, in denen die Grenze für einen Kauf unterhalb des Faktors 10 liegt.

Käufer aus der Region

Der überwiegende Teil der potenziellen Käufer kommt aus Mönchengladbach oder der näheren Umgebung. Hierbei handelt es sich meist um solvente Privatinvestoren, aber auch um kleinere Unternehmen, die ihre Bestände erweitern wollen und in der Regel Objekte mit einem Volumen bis zu 1 Mio. Euro nachfragen. Bei großvolumigeren Objekten sind auch Interessenten aus Düsseldorf und Umgebung am Markt aktiv. Institutionelle und ausländische Investoren treten als Käufer selten in Erscheinung. Niederländische Unternehmen, die ihr Portfolio bereinigen wollen, sind punktuell auf der Verkäuferseite zu finden.

Stabile Mieten

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohn- und Geschäftshäuser sind differenziert zu betrachten. Von den sinkenden Einwohner- und Haushaltzahlen sind hauptsächlich die weniger attraktiven Viertel in Rheydt betroffen. Vor dem Hintergrund des höheren Nachvermietungsrisikos befinden sich auch hier die Gebiete mit Leerständen. In Mönchengladbach sind die Mietnachfrage und die Mieten stabil. Wirkliche Mietsteigerungen in den guten und mittleren Lagen sind hier nur mit Sanierungen zu erzielen. Während der vergangenen Monate konnte die Stadt zahlreiche größere Erfolge in der Firmenansiedlung verzeichnen, die den Standort und die Kaufkraft stärken.

Wachsende Verkaufszahl

2011 wird die Zahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser weiter ansteigen. Wir rechnen bei leicht steigenden Faktoren mit einem Umsatzvolumen zwischen 90 und 95 Mio. EUR.

difficult due to the higher re-letting risk. Residential and commercial premises with commercial tenancies through renowned franchise chains or commercial tenants with a corresponding credit rating are exceptions. Banks are very restrictive when approving credit for properties with commercial units.

Prices increasing slightly

Prices for pure apartment buildings in desirable areas have risen again slightly over recent months, along with increasing factors. In prime locations, the top end achieves factors up to 13.5, while in good locations the factors lie between 11.6 and 12.3. Investors' price sensitivity is particularly affecting basic locations in which the limit for a purchase lies below a factor of 10.

Buyers from the local region

The vast majority of potential buyers comes from Mönchengladbach or the surrounding area. These are mostly solvent private investors, although there are also smaller companies who want to increase their portfolios and generally require properties with a volume of up to €1 million. In the case of larger properties, interested parties from Düsseldorf and the surrounding area are also active in the market. Institutional and foreign investors rarely appear as buyers. Dutch companies wanting to revise their property portfolios can occasionally be found among the sellers.

Stable rents

Basic conditions for investments in residential and commercial properties should be considered to be differentiated. Falling inhabitant and household numbers are primarily affecting the less attractive areas in Rheydt. In view of the higher re-letting risk, the areas with vacant properties are also located here.

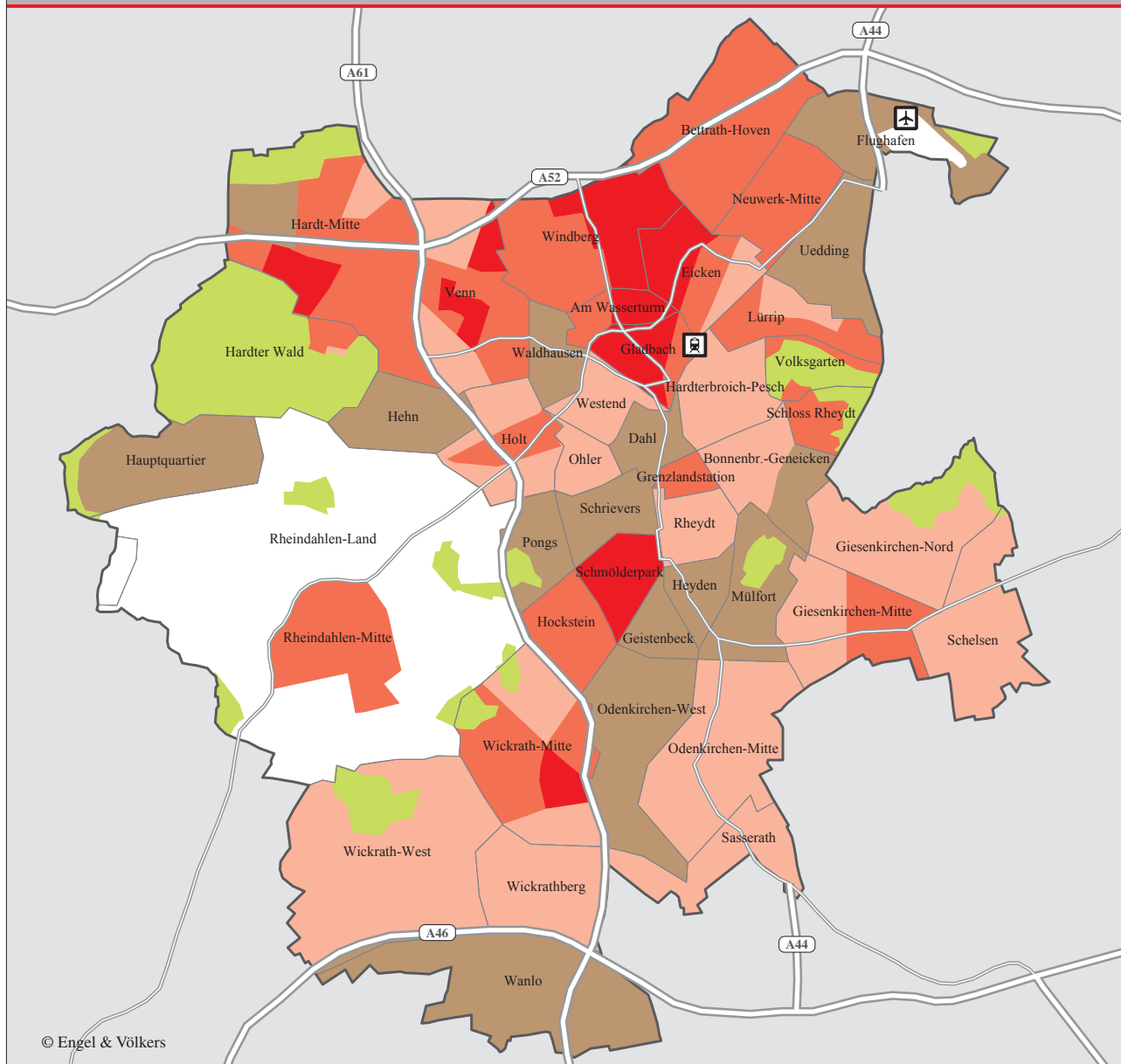
In Mönchengladbach, rental demand and rents are stable. Real increases in rent in good and average locations are only possible here through renovation. Over recent months, the city has been able to achieve numerous larger successes in terms of company relocations which are boosting purchasing power and strengthening the city as a business base.

Growing sales figures

In 2011, the number of residential and commercial properties sold will increase further. In the event of slightly increasing factors, we estimate a turnover volume between €90 and 95 million.

Wohnlagen im Stadtgebiet Mönchengladbach

Residential locations in Mönchengladbach



© Engel & Völkers



Indikator Indicator		2009	2010	2011	Trend
Faktor		13,2 - 13,6	12,3 - 13,3	12,8 - 13,5	➔
Multipliler		11,9 - 12,6	11,5 - 12,1	11,6 - 12,3	➔
		10,2 - 10,9	10,0 - 10,5	10,2 - 11,0	➔
		8,8 - 9,5	9,0 - 9,2	9,2 - 9,6	➔
Whg.-Mieten in EUR/m²		6,50 - 9,20	6,60 - 9,25	6,80 - 9,25	➔
Residential rents in EUR/m²		5,70 - 7,05	5,75 - 7,05	5,75 - 7,05	➔
		5,25 - 6,25	5,30 - 6,30	5,30 - 6,30	➔
		4,25 - 5,10	4,30 - 5,10	4,30 - 5,10	➔

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

EVC Rheinland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Regentenstraße 104 · 41061 Mönchengladbach
Tel. +49-(0)2161-94 64 70 · MoenchengladbachCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL