



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2019/2020 · Mönchengladbach**

MÖNCHENGLADBACH



270.429

Bevölkerung
+3,4% (zu 2013)



21.722 EUR

Kaufkraft pro Kopf
93,1 (Kaufkraftindex)



238

Baufertigstellungen
-57,0% (zu 2017)



3,7%

Leerstandsquote
127,8 (Leerstandsindex)



7,06 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+4,6% (zu 2018)

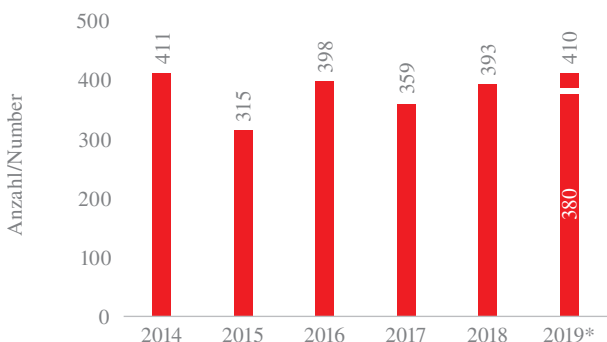
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Mönchengladbach erfreute sich auch im Jahr 2018 mit einem Umsatzvolumen von 196 Mio. EUR bei 393 gehandelten Objekten großer Beliebtheit bei den Investoren. Im Vergleich zum Vorjahr wurden vermehrt Verträge über kleinere Objekte abgeschlossen, weshalb das Transaktionsvolumen mit 4% leicht geringer ausfällt.

Mönchengladbach verfügt über stabile Fundamentaldaten, die unmittelbar auf den Immobilienmarkt ausstrahlen. Die hiesige Wirtschaft expandiert und die Stadt bietet attraktive Möglichkeiten für neue Unternehmensansiedlungen. Steigende Bevölkerungs- und Beschäftigungszahlen intensivieren die Nachfrage nach Wohnraum. Die Nachfrage des Marktes für Zinshäuser ist bei Anlegern ungebrochen hoch. Anders als in den Metropolen sind in

The investment market for residential and commercial property in Mönchengladbach enjoyed great popularity among investors in 2018 with a sales volume of 196 million euros and 393 properties traded. There was a year-on-year increase in the number contracts signed for smaller properties, for which reason the transaction volume fell slightly by 4%.

The key data for Mönchengladbach is stable, which has a direct impact on its property market. The local economy is expanding and the city offers attractive opportunities for companies that are relocating. Rising population and employment numbers are intensifying the demand for housing. Market demand for buy-to-let properties remains unabatedly high among investors. Unlike in other cities, relatively high yields can still be achieved in

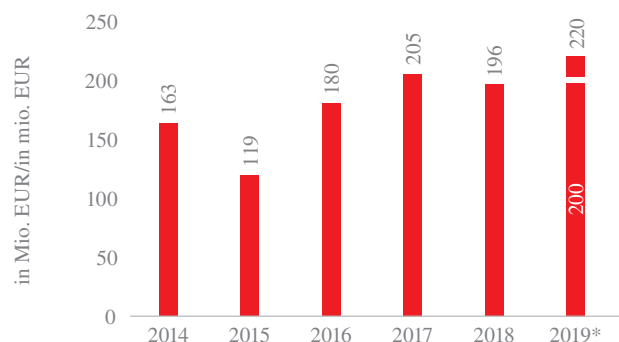
Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Mönchengladbach, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Mönchengladbach, Engel & Völkers Commercial

Mönchengladbach noch vergleichsweise hohe Renditen erzielbar, weshalb am Markt neben privaten Bestandshaltern auch vermehrt institutionelle Käufer Objekte erwerben.

Starker Wohn- und Unternehmensstandort

Im ganzen Gebiet tragen Stadtentwicklungsmaßnahmen zur Aufwertung einzelner Mikrolagen bei. Baulücken werden nachverdichtet, es wird abgerissen und Neubau entsteht. Für Anleger mit langfristigem Planungshorizont lohnt sich dabei beispielsweise der Blick auf den Stadtteil Rheydt. Die Neugestaltung des Bahnhofs Rheydt und der Rathausneubau werden den Stadtteil aufwerten und stärken. Der Nordpark hat sich als internationaler Business Park etabliert. Die zahlreichen Unternehmen bieten derzeit rund 5.000 Arbeitsplätze. Erweiterungen für neue Unternehmens- und Verwaltungsflächen werden dieses und nächstes Jahr fertiggestellt und Ansiedlungen wie etwa die Europazentrale des Monitorherstellers EIZO werden folgen.

Verlagerung der Marktaktivität

Der Angebotsmangel von Objekten in den bisher bevorzugten Lagen und die vermehrten Aufwertungen von Mehrfamilienhäusern führen zu einer Verlagerung der Marktaktivität. Dabei rücken zunehmend die mittleren und einfachen Lagen in den Fokus von Anlegern, die sich gut über die örtlichen Gegebenheiten informiert haben. Die Faktoren liegen hier zwischen dem 11- und 13,9-Fachen der Jahresnettokaltmiete. Die stadtweit errechnete Angebotsmiete lag im ersten Quartal 2019 bei 7,06 EUR/m². Dies ist ein Anstieg um 4,6 % gegenüber

Mönchengladbach, which explains why private owners are being joined by increasing numbers of institutional buyers in acquiring property on the market.

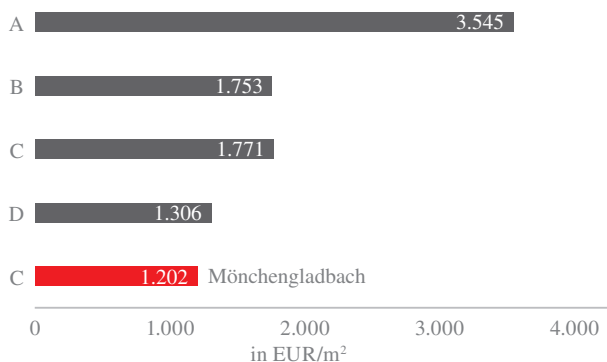
Strong residential and commercial location

Urban development measures are contributing to the upgrade of individual micro-locations across the entire area. Gaps between buildings are being filled, while some buildings are being torn down to make room for new construction. Investors with a long-term planning horizon would do well to look at the Rheydt neighbourhood for this, for example. The redesign of Rheydt railway station and rebuild of the city hall will add value to the neighbourhood and make it stronger. Nordpark has established itself as an international business park. The numerous companies there currently provide about 5,000 jobs. Expansions for new commercial and administration space will be completed this year and next year, while relocations such as monitor manufacturer EIZO's European headquarters will follow.

Market activity shift

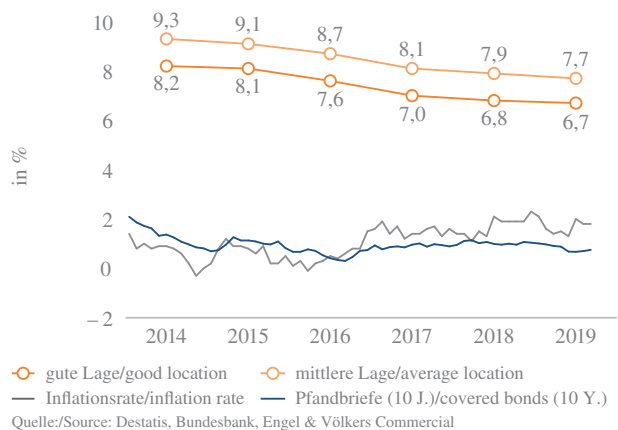
The lack of property supply in previously preferable locations and the increased upgrades of multi-dwelling units are leading to a shift in market activity. As part of this, investors who have learned the local market conditions are increasingly shifting their focus towards standard and simple locations. The price-to-rent ratios in these areas are between 11 and 13.9 times the net annual basic rent. The quoted rent for the entire city was 7.06 euros/m² in the first quarter of 2019. This is a year-on-year increase

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



* 2018 Klassifikation nach bulwiengesa/2018 according to bulwiengesa
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation Yield versus inflation



Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten 2019* Quoted rents 2019*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2018)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Windberg	47	7,34 (+1,4%)	5,30 – 9,10	10,31
Hardt-Mitte	39	7,13 (+10,5%)	6,20 – 9,00	9,64
Gladbach, Eicken	176	6,99 (+3,1%)	5,30 – 9,50	–
Holt, Dahl	51	6,92 (+6,6%)	5,30 – 9,20	10,06
Rheydt	163	6,91 (+4,4%)	5,40 – 8,40	–
Hardterbroich, Pesch	62	6,77 (+2,4%)	5,40 – 9,30	8,63
Lürrip, Neuwerk-Mitte, Bettrath, Hoven	89	6,74 (+0,4%)	4,50 – 10,40	–
Odenkirchen-Mitte, Odenkirchen-West	70	6,54 (+2,8%)	5,40 – 8,10	–
Rheindahlen-Mitte, Rheindahlen-Land	38	6,49 (+1,3%)	4,50 – 9,10	9,74

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf 1. Quartal/referring to 1. Quarter

dem Vorjahr. In einigen Stadtteilen wie beispielsweise in Heyden, Schrievers, Holt und in Dahl haben neue Eigentümer Objektaufwertungsmaßnahmen vorgenommen, die sich sichtbar auf die Lage auswirken. Dementsprechend ist es hier zu Mietanpassungen gekommen. In Holt und Dahl stiegen die Angebotsmieten um 6,6% und liegen derzeit zwischen 5,30 EUR/m² und 9,20 EUR/m². Außerhalb der Hauptgeschäftslagen wird zunehmend die Möglichkeit wahrgenommen, in Wohn- und Geschäftshäusern den gewerblichen Teil in Wohnraum umzuwandeln.

Bestandshalter können profitieren

Vom derzeitigen Preisniveau können Bestandshalter profitieren und beim Verkauf attraktive Gewinnmitnahmen realisieren. Aufgrund der Preissteigerungen in allen Lagen prognostiziert Engel & Völkers Commercial für das laufende Jahr ein Transaktionsvolumen im Bereich von 200 bis 230 Mio. EUR. Insbesondere für instandgehaltene Objekte werden die Faktoren noch zulegen.

of 4.6%. In some neighbourhoods, such as Heyden, Schrievers, Holt and Dahl, new owners have made efforts to upgrade their properties, which is having a visible impact on the location. Rents have changed at these locations accordingly. In Holt and Dahl, the quoted rents rose by 6.6% and are currently between 5.30 and 9.20 euros/m². Outside of the main business locations, owners of residential and commercial buildings are increasingly making use of the opportunity to convert the commercial part of their buildings into residential space.

Portfolio managers can benefit

Portfolio managers can benefit from the current prices and realise attractive gains when selling. Given the rising prices in all locations, Engel & Völkers Commercial is forecasting a transaction volume between 200 and 230 million euros for the current year. Price-to-rent ratios will increase further for well-maintained properties in particular.

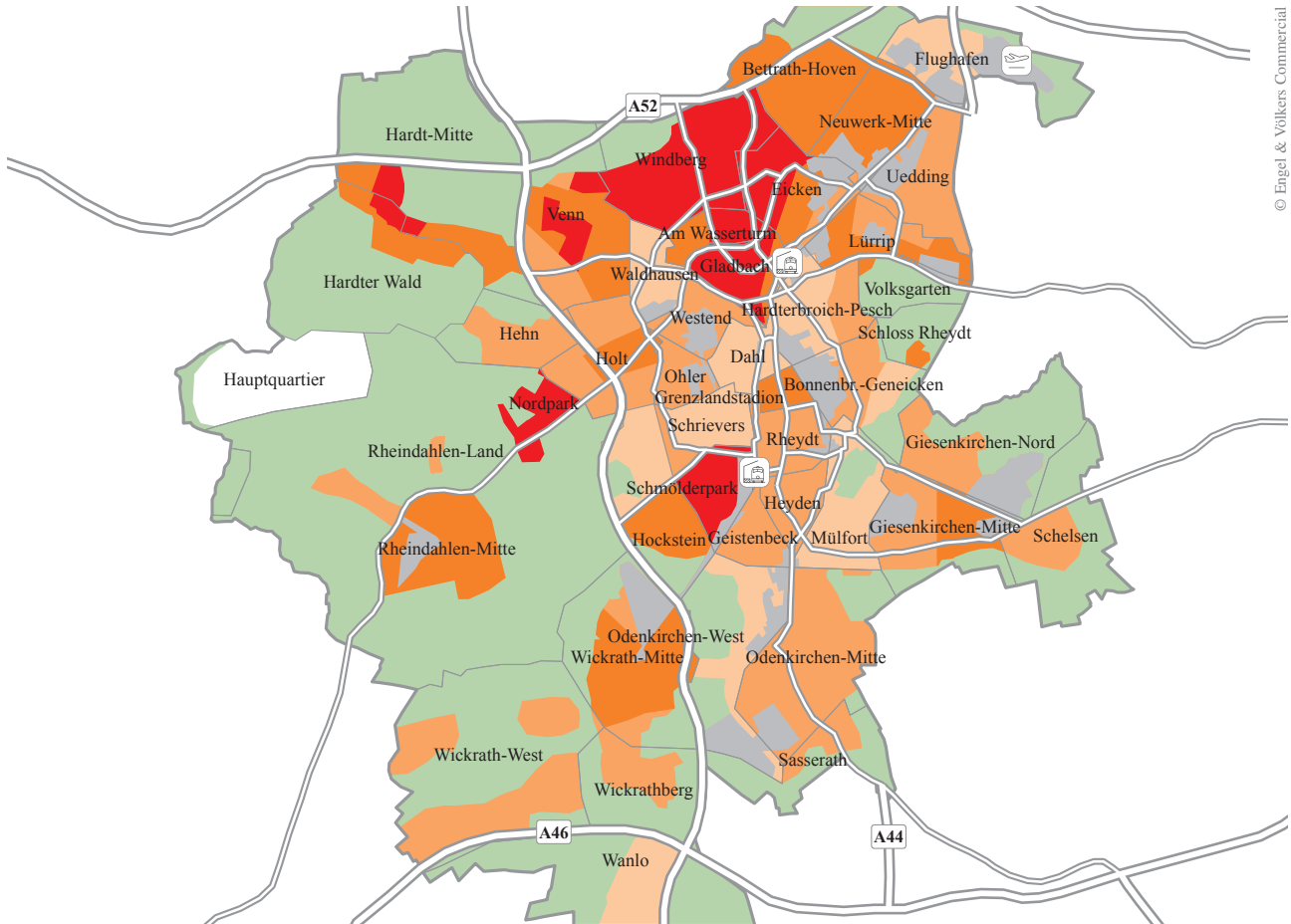


Mönchengladbach – eine Mittelstadt mit Wachstumspotenzial. Zahlreiche Stadtentwicklungsmaßnahmen bewegen Mönchengladbach zum Wandel, der inzwischen lokal wie international positiv wahrgenommen wird. Durch vermehrte Objektaufwertungsmaßnahmen seitens der Eigentümer rücken zunehmend auch die mittleren und einfachen Lagen in den Fokus der Marktaktivitäten. Die zu erzielenden Renditen bieten für private Anleger und institutionelle Investoren aussichtsreiche Alternativen zu den Metropolen.

Daniel Klömpges, Engel & Völkers Commercial Mönchengladbach

Mönchengladbach - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

Mönchengladbach - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

		2017	2018	2019	Prognose/forecast
Faktor	■	14,4 – 16,2	14,6 – 16,8	14,80 – 17,00	↗
Multiplier	■	13,2 – 15,5	13,8 – 15,7	14,10 – 15,90	↗
	■	11,3 – 13,5	11,5 – 13,7	12,00 – 13,90	↗
	■	10,0 – 11,8	10,4 – 11,9	11,00 – 12,20	↗
	■				
Preis EUR/m ²	■	1.100 – 1.470	1.120 – 1.470	1.200 – 1.500	↗
Price in EUR/m ²	■	890 – 1.290	920 – 1.290	1.000 – 1.320	↗
	■	670 – 870	700 – 900	780 – 1.040	↗
	■	580 – 750	630 – 790	680 – 880	↗
	■				

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: Juni 2019. Die Standortkennzahlen haben folgende Quellen und Bezüge: Bevölkerung (31.12.2018, Stadt Mönchengladbach), Kaufkraft (2018, MB-Research), Marktaktive Leerstandsquote (2017, empirica-Leerstandsindex), Baufertigstellungen (2018, Destatis), Ø-Angebotsmiete (1. Q. 2019, empirica-systeme). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and data published: June 2019. The location key figures have the following sources and references: Population (31.12.2018, City of Mönchengladbach), purchasing power (2018, MB-Research), market-active vacancy rate (2017, empirica vacancy index), construction completions (2018, Destatis), ø-quoted rents (Q1 2019, empirica-systeme). Duplication only with reference to source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

EVC Rheinland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Rheinbahnstraße 36 · 41063 Mönchengladbach
Tel. +49-(0)2161-94 64 70 · MoenchengladbachCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/moenchengladbachcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL