



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2018/2019 · Mönchengladbach**



270.553

Bevölkerung
+3,5 % (zu 2012)



21.416 EUR

Kaufkraft pro Kopf
+9,2 % (zu 2012)



554

Baufertigstellungen
-16,9 % (zu 2016)



3,8%

Leerstandsquote
129 (Leerstandsindex)



6,76 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+3,8 % (zu 2017)

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Mönchengladbach präsentierte sich im Jahr 2017 mit 359 gehandelten Objekten gewohnt dynamisch. Dabei überschritt das Transaktionsvolumen erstmals die 200-Mio.-EUR-Grenze. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Nachfrage nach Anlageobjekten erneut erhöht.

In 2017 the market for residential investment in Mönchengladbach continued to be dynamic, with 359 properties sold and a transaction volume which exceeded the 200 million euros mark for the first time. Demand for investment properties once again increased over the previous year.

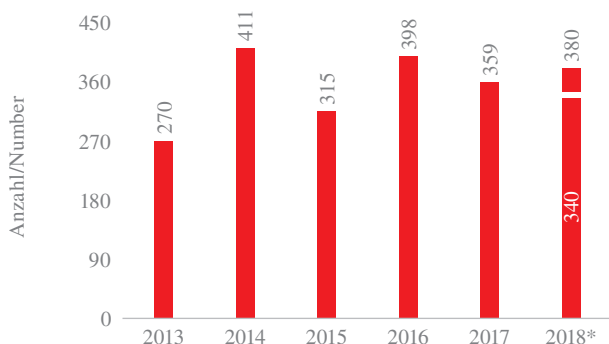
Internationale Käufer werden aktiv

International buyers becoming active

War der Käufermarkt vor einigen Jahren noch überwiegend durch lokale Akteure geprägt, so umfasst die Bandbreite der Interessenten mittlerweile auch Family Offices und institutionelle Anleger mit internationalem Hintergrund. Sofern sich ein Objekt in einem ordentlichen Zustand befindet, sind Kaufpreiseinigungen innerhalb von ein bis zwei Wochen keine Seltenheit. In Zeiten von Angebots-

While just a few years ago buyers were primarily from the local region, the spectrum of potential investors now also encompasses family offices and institutional investors with an international background. Where properties are in an orderly condition, it is not unusual for a purchase price to be agreed within one to two weeks. Due to the scarcity of offers on the market, criteria such as basic

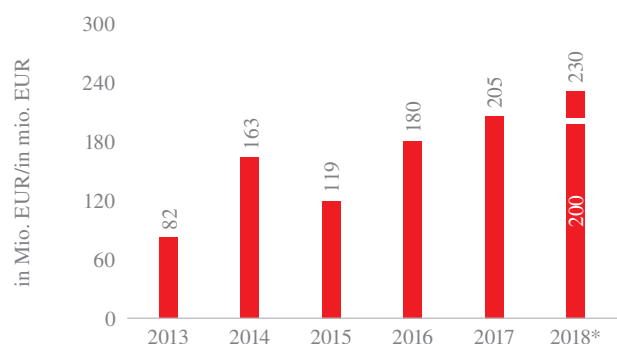
Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range

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

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range

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

mangel halten aber auch Kriterien wie eine einfache Lagequalität, bestehender Sanierungsbedarf oder Teileigentumsverhältnisse Käufer nicht vom Objekterwerb ab. Für Mönchengladbach spricht, dass sich im Vergleich zu den rheinischen Metropolen Köln und Düsseldorf höhere Renditen realisieren lassen.

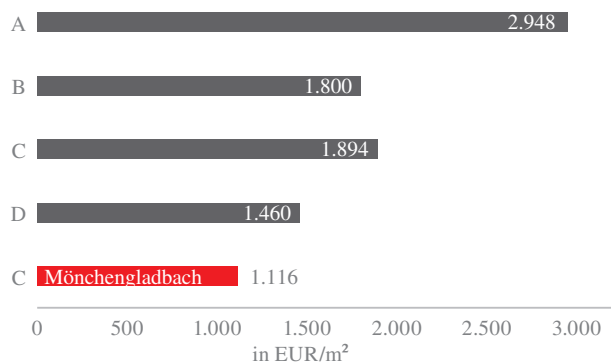
Teurere mittlere und einfache Lagen

Die beliebtesten Lagen der Stadt sind nach wie vor Windberg sowie Teile von Gladbach und Eicken. Hier werden nicht nur die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten mit 7,20 EUR/m² bzw. 6,84 EUR/m² aufgerufen, sondern nach wie vor die höchsten Verkaufspreise erzielt. Objekte in diesen Lagen werden für bis zu 1.470 EUR/m² und mit Faktoren vom 16,4-Fachen der Jahresnettokaltmiete veräußert. In den guten Lagen wie Lürrip, Neuwerk-Mitte oder auch Bettrath-Hoven bewegen sich die Spitzenpreise auf einem stabilen Niveau von 1.290 EUR/m². In den mittleren und einfachen Lagen zogen die Preise zuletzt auf 900 bzw. 790 EUR/m² an.

Stadt im Aufschwung

Ausdruck der positiven Entwicklung Mönchengladbachs ist der Anwuchs der Kaufkraft um mehr als 9 % auf 21.416 EUR pro Kopf seit 2012. Gleichzeitig stieg die Bevölkerung auf über 270.000 Einwohner an. Exemplarisch für die neue Wirtschaftskraft ist auch der Neubau einer 140.000 m² umfassenden Logistikfläche in Rheindahlen durch den Internethändler Amazon (1.000 neue Arbeitsplätze). Durch Investitionsmaßnahmen in die Infrastruktur der Hochschule Niederrhein wird auch der Bildungsstandort weiter gestärkt.

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



* 2017 Klassifikation nach bulwiengesa/2017 according to bulwiengesa
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

locations, existing refurbishment requirements or partial ownership are also not discouraging buyers from acquiring properties. Mönchengladbach offers the possibility of achieving higher yields than those which can be achieved in the Rhine metropolises Cologne and Düsseldorf.

Average and basic locations more expensive

The city's most popular locations continue to be Windberg and parts of Gladbach and Eicken, which not only have the highest average quoted rents – 7.20 euros/m² respectively 6.84 euros/m² – but also continue to generate the highest selling prices. Properties in these areas sell for up to 1,470 euros/m² and factors up to 16.4 times the annual gross rent. In good locations such as Lürrip, Neuwerk-Mitte or Bettrath-Hoven top prices have remained stable at 1,290 euros/m², while in recent times average and basic locations have seen prices increase to 900 euros/m² respectively 790 euros/m².

A city on the upturn

Mönchengladbach's positive development is illustrated by the growth in per capita buying power, which has risen by over 9% to 21,416 euros since 2012. Parallel to this, the city's population has increased to over 270,000. This new economic force is reflected in projects such as the construction of a new logistics centre with an area of 140,000 m² in Rheindahlen by Internet retailer Amazon (1,000 new jobs). In addition to this, investment in the University of Applied Sciences' infrastructure is also consolidating Mönchengladbach's position as a centre of education.

Rendite versus Inflation Yield versus inflation



Angebotsmieten 2018* Quoted rents 2018*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2017)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Windberg	62	7,20 (+6,0%)	5,80 – 10,10	11,15
Gladbach, Eicken	195	6,84 (+2,6%)	5,40 – 9,10	–
Lürrip, Neuwerk-Mitte, Bettrath-Hoven	97	6,69 (+4,5%)	5,30 – 8,70	–
Rheydt	187	6,63 (+2,0%)	5,30 – 8,50	8,58
Hardterbroich, Pesch	62	6,54 (+3,2%)	5,30 – 8,20	–
Holt, Dahl	63	6,51 (+3,7%)	5,20 – 8,00	–
Rheindahlen-Mitte, Rheindahlen-Land	48	6,47 (+5,4%)	5,40 – 8,10	–
Hardt-Mitte	27	6,42 (+4,4%)	4,90 – 7,80	–
Odenkirchen-Mitte, Odenkirchen-West	86	6,33 (+1,3%)	5,30 – 8,60	–
Gesamtstadt	1.827	6,60 (+2,8%)	4,90 – 10,10	9,89

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

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

Neue Wohnungen entstehen

Unter dem Namen „Seestadt mg+“ entsteht in Hauptbahnhofnähe ein neues Quartier. Insgesamt sind ca. 1.500 Wohnungen sowie Büro- und Dienstleistungsflächen geplant. Darüber hinaus werden zwei Kindertagesstätten errichtet. Mit dem ersten Bauabschnitt, der rund 200 Wohnungen umfasst, wird noch im laufenden Jahr begonnen. Markanter Anlaufpunkt für das neue Viertel soll ein künstlich angelegter See sein. Zielgruppe der neu entstehenden Wohnungen sind Mittelstandsfamilien.

New apartments being built

A new residential district, known as “Seestadt mg+”, is being developed near the main rail station and includes plans for approx. 1,500 apartments plus office and service space. In addition to this, two childcare centres are under construction. The first phase of the project, which comprises some 200 apartments, is scheduled to begin this year. The new district is designed around a striking focal point – an artificial lake. The developers are focusing on middle class families as their target group.

Transaktionsvolumen wird weiter steigen

Die gute Marktlage können Eigentümer nutzen, um durch die Preissteigerungen der letzten Jahre attraktive Gewinnmitnahmen zu realisieren. Abseits von Mönchengladbach lohnt sich auch ein Blick in Städte wie Viersen, Heinsberg und Erkelenz. Für das laufende Jahr prognostiziert Engel & Völkers Commercial ein Transaktionsvolumen im Bereich von 200 bis 230 Mio. EUR.

Transaction volume will continue to grow

Owners can take advantage of the excellent market situation to realise attractive profits thanks to the price increases experienced in recent years. Aside from Mönchengladbach, towns such as Viersen, Heinsberg and Erkelenz are also worthy of consideration. Engel & Völkers Commercial expects a transaction volume in the range of 200 to 230 million euros for the current year.

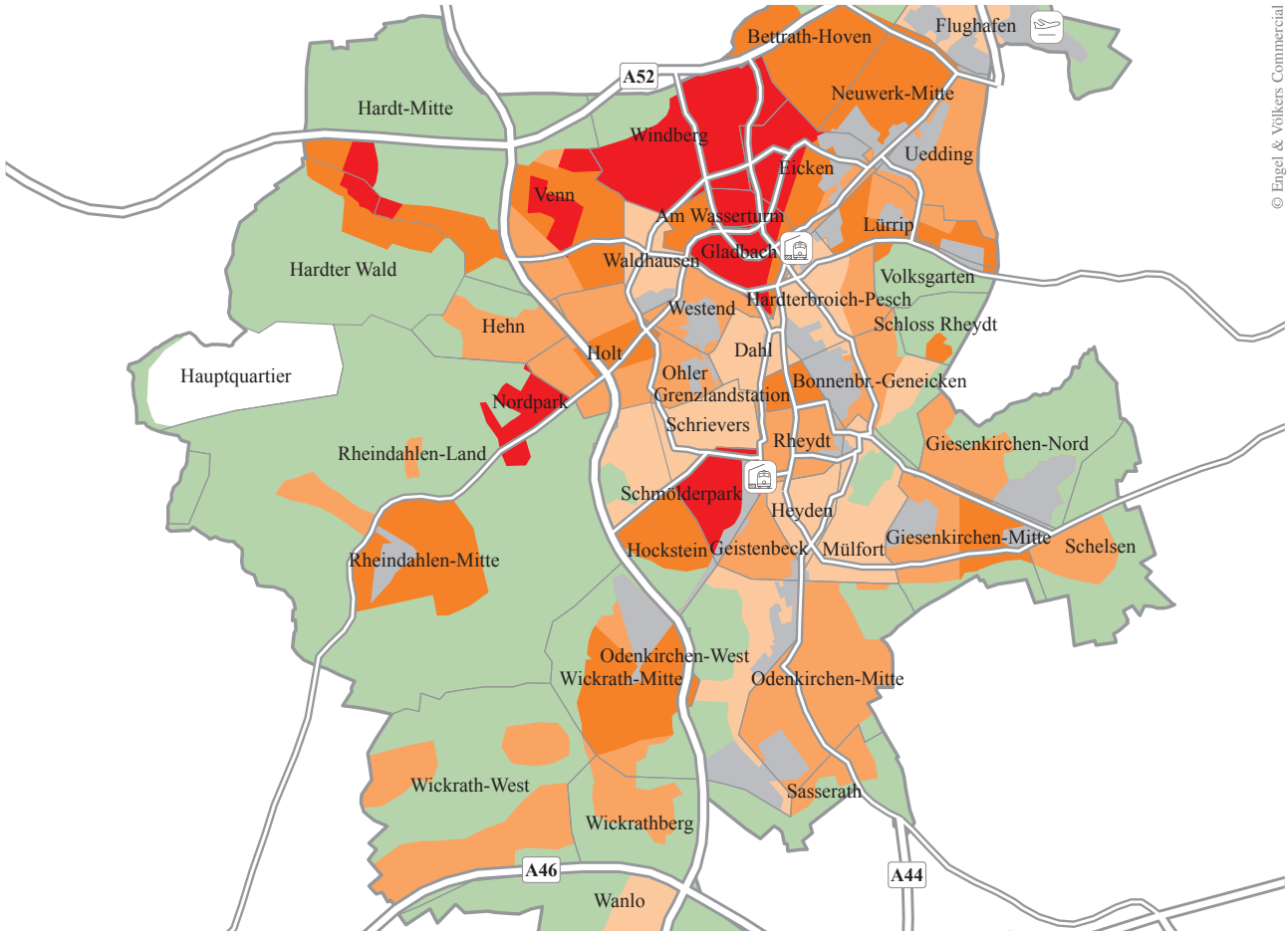


In Mönchengladbach sind neben überregionalen auch internationale Investoren am Markt für Wohn- und Geschäftshäuser aktiv. Dabei überragt die Nachfrage das Angebot deutlich. So finden auch Objekte in einfachen Lagen oder mit vorhandenem Sanierungsstau ihre Interessenten. Eine positive Entwicklung der Stadt lässt sich auch an den steigenden Bevölkerungszahlen ablesen. Durch Investitionen in die Fachhochschule wird zudem der Bildungsstandort gestärkt.

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

		2016	2017	2018	Trend
Faktor	■	13,6 – 15,3	14,4 – 16,2	14,6 – 16,4	↗
Multiplier	■	12,5 – 14,0	13,2 – 15,5	13,8 – 15,7	↗
	■	10,4 – 12,5	11,3 – 13,5	11,5 – 13,7	↗
	■	9,5 – 10,9	10,0 – 11,8	10,4 – 11,9	↗
Preis EUR/m ²	■	1.050 – 1.350	1.100 – 1.470	1.120 – 1.470	↗
Price in EUR/m ²	■	850 – 1.100	890 – 1.290	920 – 1.290	↗
	■	650 – 850	670 – 870	700 – 900	↗
	■	500 – 700	580 – 750	630 – 790	↗

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 2018. Die Standortkennzahlen haben folgende Quellen und Bezüge: Bevölkerung (31.12.2017, Stadt Mönchengladbach), Kaufkraft (2017, MB-Research), Marktaktive Leerstandsquote (2016, empirica-Leerstandsindex), Baufertigstellungen (2017, Destatis), Ø-Angebotsmiete (1. Q. 2018, 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 datapublished: June 2018. 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