

Gewerbeimmobilienerhebung Mönchengladbach

**Vollerhebung des Bestandes an Büroflächen sowie Industrie- und
Hallenflächen im Mönchengladbacher Stadtgebiet**

bearbeitet durch das Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft im Auftrag der Wirtschaftsförderung Mönchengladbach GmbH

Gewerbeimmobilienerhebung Mönchengladbach

Vollerhebung des Bestandes an Büroflächen sowie Industrie- und Hallenflächen im Mönchengladbacher Stadtgebiet

Auftraggeber:

Wirtschaftsförderung Mönchengladbach GmbH



Auftragnehmer:

IRI – Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing. Roland Busch

Dipl.-Ing. Michael Heinze

Prof. Dr. Guido Spars

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Roland Busch

Dipl.-Ing. Michael Heinze

Erhebungsteam Mönchengladbach:

Nina Behrendt, Philippe Behringer, Jonas Feig, Carmen Figge, Lina Haas, Daniela Koletzke, Sandra Linberg, Julia Luneau, Sina Möller, Katerina Orkopoulou, Jan Salverius, Stephan Seidel, Nina Walters, Jasper Vogel, Linda Zachariah

in Kooperation im Rahmen des Gesamtprojektes „Gewerbeimmobilien am Standort Niederrhein“ mit:



Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	3
1. Einleitung	6
1.1. Hintergrund	6
1.2. Ziele der Untersuchung	7
2. Methodisches Vorgehen	8
2.1. Arbeitsschritte	8
2.2. Definition zentraler Begriffe	12
3. Ergebnisse der Büroflächenerhebung	17
3.1. Gesamtvolumen und Größenstruktur des Büroflächenbestandes	17
3.2. Räumliche Verteilung der Büroflächen	20
3.3. Nutzungsstruktur	24
3.4. Baualtersstruktur	28
3.5. Sanierungszustand der Bestände	33
3.6. Leerstand und Leerstandsquote	36
3.7. Mietpreisniveau	41
4. Ergebnisse der Industrie- und Hallenflächenerhebung	43
4.1. Gesamtvolumen und Größenstruktur des Bestandes	43
4.2. Räumliche Verteilung des Bestandes an Industrie- und Hallenflächen	44
4.3. Immobilienarten und Nutzerstruktur	48
4.4. Altersstruktur des Industrie- und Hallenflächenbestandes	50
4.5. Sanierungszustand des Industrie- und Hallenflächenbestandes	53
4.6. Leerstand und Leerstandsquote	55
5. Bezirksprofile	59
5.1. Bezirk Nord	59
5.2. Bezirk Ost	63
5.3. Bezirk Süd	67
5.4. Bezirk West	71
6. Anregungen zur jährlichen Datenaktualisierung	75
7. Zusammenfassung	76
Literaturverzeichnis	78

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ablauf der Untersuchung	12
Abb. 2: Abgrenzung und Kategorisierung von Industrieimmobilien	14
Abb. 3: Verteilung der Büroobjekte und des Büroflächenbestandes auf verschiedene Größenklassen	17
Abb. 4: Vergleich der Größenstruktur des Büroflächenbestandes (in BGF) in benachbarten Städten	18
Abb. 5: Mönchengladbach im regionalen Vergleich, absteigend geordnet nach Bürofläche pro Einwohner	19
Abb. 6: Stadtteile, in denen mehr als 25.000 m ² Bürofläche (MF-G) verortet ist. Zusätzlich ist der Flächenbestand auf dem Gelände des Nordparks dargestellt.	20
Abb. 7: Verteilung der Büroobjekte im Mönchengladbacher Stadtgebiet	21
Abb. 8: Anteil der Stadtbezirke an der Gesamtzahl der Büroobjekte und dem Gesamtbestand an Büroflächen (Primärachse) sowie die durchschnittliche Objektgröße in den Bezirken	22
Abb. 9: Bedeutung verschiedener FNP-Gebietskategorien bei der Verteilung des Büroflächenbestandes in den Stadtbezirken	22
Abb. 10: Die größten Büroobjekte in Mönchengladbach	23
Abb. 11: Büroflächenbestand (MF-G) nach Art der Nutzungsmischung	24
Abb. 12: Verteilung des Büroflächenbestandes (anteilig in % und absolut in m ² MF-G) nach Art der Nutzungsmischung in den einzelnen Stadtbezirken	25
Abb. 13: Verteilungsstruktur der Objektgrößenklassen auf Bürogebäude mit unterschiedlichen Nutzungsmischungen	25
Abb. 14: Verteilungsstruktur der Nutzungsmischungen im regionalen Vergleich	27
Abb. 15: Anteile der Büroflächenbestände in Multi- und Single-Tenant-Objekten differenziert nach Stadtbezirken	27
Abb. 16: Anteile der Büroflächenbestände in Multi- und Single-Tenant-Objekten differenziert nach Art der Nutzung	28
Abb. 17: Büroflächenbestand (MF-G) und Anzahl der Büroobjekte nach Baualterklassen	29
Abb. 18: Verteilung des Büroflächenbestandes (MF-G) auf verschiedene Baualterklassen – die Region Niederrhein im Vergleich	29
Abb. 19: Verteilung des Büroflächenbestandes (MF-G) in den verschiedenen Größenklassen auf die Baualterklassen (Primärachse) und Durchschnittsgröße der Objekte einer Altersklasse in m ² (Sekundärachse)	30
Abb. 20: Verteilung des Büroflächenbestandes (in %) in den verschiedenen Baualterklassen auf die Stadtbezirke sowie Verteilung des seit 2000 entstandenen Büroflächenbestandes auf die Stadtbezirke in absoluten Zahlen (MF-G)	30
Abb. 21: Räumliche Verteilung der Baualterklassen	31

Abb. 22: Räumliche Verteilung der Baualtersklassen im Bereich der Gladbacher Innenstadt	32
Abb. 23: Räumliche Verteilung der Baualtersklassen im Bereich der Rheydter Innenstadt	32
Abb. 24: Räumliche Verteilung der Baualtersklassen im Bereich des Nordparks	32
Abb. 25: Sanierungszustand des Büroflächenbestandes	33
Abb. 26: Gegenüberstellung von Gebäudezustand und Baualtersklasse	34
Abb. 27: Gegenüberstellung von Gebäudezustand und Größenklassen der Büroobjekte	35
Abb. 28: Verteilung der Gebäudezustandsklassen in den Stadtbezirken	35
Abb. 29: Leerstandsquoten im regionalen Städtevergleich	36
Abb. 30: Leerstand (MF-G) in Quadratmeter und Prozent unterteilt nach Sanierungszustand der Büroobjekte	36
Abb. 31: Leerstand in m ² MF-G und Prozent unterteilt nach Baualtersklassen	37
Abb. 32: Leerstände in verschiedenen Objektgrößenklassen	37
Abb. 33: Verteilung des Leerstands – differenziert nach Gebäudezustand - auf Objekte mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur	38
Abb. 34: Leerstand in den einzelnen Stadtbezirken	39
Abb. 35: Räumliche Verteilung des Leerstandes	40
Abb. 36: Vergleich des Mietpreisniveaus in verschiedenen Stadtbezirken. Dargestellt sind die Durchschnittsmieten (bezogen auf die in den Objekten mit Mietpreisangaben vorhandenen Flächen und auf die Anzahl der Objekte mit Mietpreisangaben), das untere und obere Quartil (25% der erfassten Mieten liegen unterhalb bzw. oberhalb dieses Wertes) sowie Angaben zu der in den Bezirken verorteten MF-G in Büroobjekten, für die Mietpreise vorliegen.	41
Abb. 37: Verteilung des Büroflächenbestandes auf die Stadtteile unterteilt nach Mietpreisklassen	42
Abb. 38: Industrie- und Hallenflächenbestände in regionalen Vergleich	43
Abb. 39: Verteilung des Industrie- und Hallenflächenbestandes und der Objektzahl auf verschiedene Objektgrößenklassen	44
Abb. 40: Stadtteile, in denen mehr als 100.000 m ² Industrie- und Hallenfläche (MF-G) verortet ist.	45
Abb. 41: Verteilung der Objekte und des Flächenbestandes (in 1.000 m ²) auf die Stadtbezirke	45
Abb. 42: Verteilung des Flächenbestandes auf verschiedene FNP-Gebietskategorien	46
Abb. 43: Räumliche Verteilung der Industrie- und Hallenimmobilien	47
Abb. 44: Flächenbestand nach Art der Industrie- und Hallenimmobilie	48
Abb. 45: Anteile der Immobilienarten in den Stadtbezirken	48
Abb. 46: Räumliche Verteilung nach Art der Immobilien	49

Abb. 47: Nutzerstruktur in den Stadtbezirken	50
Abb. 48: Industrie- und Hallenflächenbestand sowie Anzahl der Industrie- und Hallenobjekte nach Baualtersklassen	50
Abb. 49: Anteile der Baualtersklassen im regionalen Vergleich	51
Abb. 50: Anteile der verschiedenen Baualtersklasse am Gesamtbestand in den einzelnen Stadtbezirken	51
Abb. 51: Räumliche Verteilung nach Baualtersklassen	52
Abb. 52: Anteile der verschiedenen Arten von Industrie- und Hallenimmobilien am Gesamtbestand in den einzelnen Baualtersklassen	53
Abb. 53: Sanierungszustand des Industrie- und Hallenflächenbestandes	54
Abb. 54: Sanierungszustand des Industrieflächenbestandes in den Stadtbezirken	54
Abb. 55: Leerstandsquoten im regionalen Städtevergleich	55
Abb. 56: Leerstand in Quadratmeter und Prozent unterteilt nach Sanierungszustand	55
Abb. 57: Räumliche Verteilung des Leerstandes	56
Abb. 58: Absoluter Leerstand und Leerstandsquote in verschiedenen Baualtersklassen	57
Abb. 59: Absoluter Leerstand und Leerstandsquote auf Stadtbezirksebene	57
Abb. 60: Steckbrief Stadtbezirk Nord	59
Abb. 61: Verteilung der Büro- sowie Industrie- und Hallenobjekte bzw. –bestände auf die einzelnen Stadtteile des Bezirks Nord	60
Abb. 62: Räumliche Verteilung des Büro-, Industrie- und Hallenflächenbestandes im Bezirk Nord	61
Abb. 63: Steckbrief Stadtbezirk Ost	63
Abb. 64: Verteilung der Büro- sowie Industrie- und Hallenobjekte bzw. –bestände auf die einzelnen Stadtteile des Bezirks Ost	64
Abb. 65: Räumliche Verteilung des Büro-, Industrie- und Hallenflächenbestandes im Bezirk Ost	65
Abb. 66: Steckbrief Stadtbezirk Süd	67
Abb. 67: Verteilung der Büro- sowie Industrie- und Hallenobjekte bzw. –bestände auf die einzelnen Stadtteile des Bezirks Süd	68
Abb. 68: Räumliche Verteilung des Büro-, Industrie- und Hallenflächenbestandes im Bezirk Süd	70
Abb. 69: Steckbrief Stadtbezirk West	71
Abb. 70: Verteilung der Büro- sowie Industrie- und Hallenobjekte bzw. –bestände auf die einzelnen Stadtteile des Bezirks West	72
Abb. 71: Räumliche Verteilung des Büro-, Industrie- und Hallenflächenbestandes im Bezirk West	73

1 Einleitung

1.1 Hintergrund

In den letzten Jahren hat sich der Mönchengladbacher Gewerbeimmobilienmarkt sehr positiv entwickelt. Bis in die 2000er Jahre war der Mönchengladbacher Gewerbeflächenbestand noch stark durch Eigennutzer-Immobilien und geringe Flächenumsätze geprägt. So schwankte der jährliche Büroflächenumsatz in den 1990er und Anfang der 2000er Jahre auf relativ niedrigem Niveau meist zwischen 10- 15.000 m². Das Neubauvolumen im Büromarktsegment betrug in der Regel nicht mehr als 10.000 m², oft sogar weniger als 5.000 m². Dies hat sich in den letzten Jahren spürbar verändert: Spätestens seit 2005 ist bezüglich der Flächenumsätze und der Neubautätigkeiten eine hohe Dynamik festzustellen. In den letzten Jahren überschritten die Büroflächenumsätze meist die 20.000 m²-Marke und auch die Büroflächenneuzugänge entwickelten sich positiv (WFMG 2010). Zudem weist die Bautätigkeitsstatistik für das Segment der Logistikimmobilien eine deutliche Zunahme des Neubauvolumens in den letzten 5-6 Jahren aus. Mönchengladbach hat - vor allem durch die Großprojekte Nordpark und Regiopark - attraktive neue Standorte für Projektentwicklungen im Büro-, Industrie- und Hallenimmobilienbereich entwickelt. Dadurch zieht die Stadt zunehmend die Aufmerksamkeit der Immobilieninvestoren und ansiedlungswilliger Unternehmen auf sich.

Aufgrund dieser Entwicklung steigen jedoch zunehmend die Anforderungen an die Transparenz des Immobilienmarktes. Durch die Anstrengungen der vor Ort ansässigen Makler und vor allem der Wirtschaftsförderung wurde zwar in den letzten Jahren die Verfügbarkeit von Daten zum Mönchengladbacher Büromarkt verbessert, es fehlt aber weiter an grundlegenden Informationen, die einen Vergleich mit anderen Büromarktstandorten und eine schnelle bzw. tragfähige Beurteilung der Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition ermöglichen. Für einen Standortvergleich sind vor allem zuverlässige Angaben zum Büroflächenvolumen und zur räumlichen Struktur des Objektbestandes von Interesse – diese Informationen lagen in Mönchengladbach bisher nur unzureichend vor. Eine größere Markttransparenz würde hier mehr Planungssicherheit für Investoren schaffen.

Vor dem Hintergrund der Globalisierung der Immobilienwirtschaft und dem Bedeutungsgewinn überregional bzw. international agierender Immobilieninvestoren oder –fonds sowie generell der Bedeutungsverschiebung vom Selbstnutzer zum institutionalisierten Anbieter stellt die mangelnde Transparenz von Immobilienmärkten ein zunehmendes Hemmnis für die Standortentwicklung dar. Wurden Immobilieninvestitionen in der Vergangenheit oft allein auf Basis erfahrungsbasierter Entscheidungen getätigt, so hat in den letzten Jahren eine deutliche Professionalisierung der Immobilienwirtschaft stattgefunden, wodurch „rationale“ Entscheidungsstrategien basierend auf theoretischen Prognose- und Scoringmodellen und vergleichbaren Kennziffern

heutzutage zu den Standardinstrumenten bei Investitionsentscheidungen zählen. Auch auf Seiten der Nachfrager wird immer öfter auf zur Verfügung stehende Marktinformationen zurückgegriffen. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich um internationale Konzerne mit weitverzweigtem Standortnetz und nur geringen regionalen Marktkenntnissen handelt.

Intransparente Immobilienmärkte finden bei Investoren und Nutzern deshalb oft nur wenig Beachtung. Auf der anderen Seite bietet sich für Immobilienstandorte wie Mönchengladbach durch die Schaffung von mehr Transparenz die Chance, stärker in das Blickfeld der Investoren zu rücken, Investitionen anzuziehen und damit in größerem Maße als bisher vom auch in Zukunft wachsenden Bedarf an modernen Büro-, Produktions- und Logistikflächen zu profitieren.

1.2 Ziele der Untersuchung

Allgemein gewinnen im Bereich der gewerblichen Immobilienmärkte das Engagement von Investoren im Mietmarktsegment und damit auch die Verfügbarkeit von belastbaren Marktdaten für Investitionsentscheidungen an Bedeutung. Eine größere Markttransparenz führt hier zu mehr Planungssicherheit für Investoren und erleichtert damit die Entscheidung zur Errichtung moderner Büro-, Industrie- und Hallenobjekte. Ziel der Studie ist es deshalb, durch die Ermittlung grundlegender Daten die Markttransparenz zu erhöhen. In diesem Rahmen soll der derzeitige Bestand an Büro- sowie Industrie- und Hallenflächen im Stadtgebiet von Mönchengladbach aufgenommen, räumliche Marktschwerpunkte identifiziert und der Leerstand ermittelt werden. Daneben sollen Daten zur Baualtersstruktur, zum Sanierungszustand der Bestände und zu den Nutzungsstrukturen bzw. -mischungen erhoben und aufbereitet werden.

Die Bestandserhebung ermöglicht es den Akteuren der Immobilienwirtschaft die benötigten Daten zur Einschätzung des Standortes zur Verfügung zu stellen und somit die erforderliche Markttransparenz herzustellen. Außerdem stellen die Daten für Stadtplanung, Wirtschaftsförderung sowie sonstige kommunale bzw. politische Akteure eine wichtige Informationsquelle dar, welche die Einschätzung von Entwicklungsperspektiven der räumlichen Büroflächen- und Gewerbeschwerpunkte erleichtert. Die im Rahmen des Projektes entstehende GIS-Datenbank kann sehr gut zur Unterstützung regionaler bzw. kommunaler Planungsprozesse eingesetzt werden.

2 Methodisches Vorgehen

Immobilienbestandsermittlungen gestalten sich methodisch als durchaus anspruchsvoll. Viele der in der Praxis gängigen Vorgehensweisen für eine Ersterfassung sind unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten äußerst kritisch zu beurteilen. Häufig beruhen Aussagen zum Flächenbestand allein auf Schätzungen und Erfahrungen einzelner Marktteilnehmer und sind daher nicht objektiv. Auch die alleinige Verwendung statistischer Daten - insbesondere der Beschäftigtenstatistik und der Bautätigkeitsstatistik – zur Informationsgewinnung für die Ermittlung von Flächenbeständen ist als problematisch einzuschätzen (BUSCH, SPARS 2009).

Aufgrund der Schwächen der rein statistischen Methoden fanden diese im Projekt „Gewerbeimmobilienerhebung Mönchengladbach“ lediglich in unterstützender Form Anwendung. Im Mittelpunkt der Untersuchung stand stattdessen die Begehung und Erhebung und Auswertung der im Mönchengladbacher Stadtgebiet vorhandenen Einzelobjekte. Da sich in den letzten Jahren die Verfügbarkeit von elektronischen Fachdatenbanken und Geoinformationssystemen (GIS) stark verbessert hat, konnte durch die intensive Nutzung digitaler Daten sowie mithilfe von digitalen Verarbeitungs- und Darstellungsformen eine enorme Effektivierung des Erhebungsprozesses erreicht und der mit einem derartigen Vorgehen verbundene hohe Zeit- und Ressourcenaufwand minimiert werden. Zudem wurde versucht, alle Akteure, die sich mit dem gewerblichen Immobilienmarkt in der Region befassen, in den Erhebungsprozess mit einzubinden. Grundlage und unverzichtbare Voraussetzung zur Durchführung der Erhebung war der Zugang zum digitalen Liegenschaftskataster sowie zum digitalen Gewerbemelderegister der Stadt Mönchengladbach. Die von der Stadt zur Verfügung gestellten Daten wurden unter strikter Einhaltung datenschutzrechtlicher Vorgaben und ausschließlich im Rahmen dieser Untersuchung verwendet.

2.1 Arbeitsschritte

Im Folgenden werden die Arbeitsschritte der Gewerbeimmobilienerhebung Mönchengladbach genauer dargestellt.

Arbeitsschritt 1: Ermittlung potenzieller Bürostandorte

Der erste Schritt der Büroflächen-Bestandserhebung stellte die Ermittlung potenzieller Bürostandorte dar. Hierfür wurden Daten in digitaler Form aus dem kommunalen Gewerbemelderegister ausgewertet und in einer Datenbank gesammelt. Diese wurden ergänzt um Daten aus einem digitalen Branchenbuch, branchenspezifische Datensätze von Berufsverbänden sowie Informationen aus dem digitalen Liegenschaftskataster.

In den kommunalen Gewerbemelderegistern sind alle in der jeweiligen Gebietskörperschaft ansässigen Gewerbetreibenden erfasst. Aufgrund der bestehenden Melde-

pflicht (gemäß § 14 GewO) ist von einer vollständigen Erfassung auszugehen. Eine Ausnahme bilden hier jedoch die Freiberufler, die rechtlich nicht als Gewerbetreibende gelten und deshalb auch nicht gewerbemeldepflichtig sind. Die Mönchengladbacher Gewerbemeldestelle stellte für das Projekt eine Datenbank mit allen 23.017 in Mönchengladbach registrierten Gewerbetreibenden zur Verfügung. Neben den Adressen und dem Namen der registrierten Unternehmen wurden Angaben zur Rechtsform und zur Unternehmenstätigkeit aus der Datenbank extrahiert. Über die Tätigkeitsbeschreibung konnten die Adressen derjenigen Gewerbetreibenden herausgefiltert werden, bei denen eine Nutzung von Büroflächen vermutet wurde.

Zur Erfassung der im Gewerbemelderegister nicht erfassten Freiberufler wurden zusätzlich Adresslisten von Berufsorganisationen (Kassenärztliche Vereinigung Nordrhein, Zahnärztekammer, Rechtsanwaltskammer Düsseldorf, Steuerberaterkammer, DSTV, Ingenieurkammer-Bau NRW, Detail-Datenbank) in die Datenbank übertragen. Als weitere ergänzende Datenquelle wurde ein digitales Branchenbuch (KlickTel) herangezogen, das 9.737 gewerbliche Eintragungen für Mönchengladbach enthält. Auch hier erfolgte eine Filterung der büroflächenaffinen Branchen über die vorgegebene Branchenklassifizierung.

Als vierte Datenquelle diente das digitale Liegenschaftskataster der Stadt Mönchengladbach. Im digitalen Liegenschaftskataster, das als Geoinformationssystem (GIS) angelegt ist, sind die vollständigen Gebäudebestände der Stadt mit vielfältigen gebäude- und nutzungsspezifischen Informationen gespeichert. Unter anderem können die Gebäude nach Nutzungsarten unterschieden werden. Dabei sind allerdings die den einzelnen Objekten zugewiesenen Nutzungsarten nicht immer aktuell und in der Regel nach dem Schwerpunktprinzip festgelegt, weshalb die Aussagekraft der Angaben beschränkt ist. Trotzdem wurden die Adressen derjenigen Gebäude, die über büroflächenaffine Nutzungen verfügen, gefiltert und so für die Erstellung der Listen aller potenziellen Bürostandorte bereitgestellt.

Die Daten aller extrahierten Firmen- und Gebäudeadressen aus dem Gewerbemelderegister, dem KlickTel-Branchenbuch, den Datenbanken der Berufsverbände und dem Liegenschaftskataster wurden in jeweils einem digitalen Verzeichnis gespeichert und über das Merkmal Adresse (Straße, Hausnummer) sortiert. Doppelte Einträge wurden gelöscht. Das so entstandene Verzeichnis der potentiellen Bürostandorte umfasst eine Liste von 3.426 Adressen von Gebäuden oder Gebäudekomplexen die potenziell über Büroflächen verfügen.

Die Verzeichnisse dienen als Grundlage für die im nächsten Arbeitsschritt erfolgende Ortsbegehung und die Datenabfrage bei den relevanten Akteuren vor Ort. Zur Visualisierung der räumlichen Verteilung der Potenzialstandorte in Mönchengladbach wurden zudem mithilfe von Geodaten des Katasteramtes bzw. aus dem digitalen Liegenschaftskataster GIS-Datenbanken erstellt, auf denen auch die späteren Visualisierungen des Mönchengladbacher Büroflächenbestandes und die Flächenberechnungen aufbauen.

Arbeitsschritt 2: Ermittlung potenzieller Industrie- und Hallenstandorte

Die Erhebung der Industrie- und Hallenimmobilien umfasst alle Produktionshallen, Werkstätten, Lagerhallen, Umschlagshallen und Distributionszentren mit einer Mindestgröße von 300 m² Grundfläche. Es wird davon ausgegangen, dass Objekte mit einer Grundfläche von weniger als 300 m² für Industrie- und Hallennutzungen nicht sinnvoll verwendet werden können.

Seite | 10

Die Potenzialstandortermittlung erfolgte in Anlehnung an die in Arbeitsschritt 1 beschriebene Vorgehensweise für die Büroimmobilienbestände. Wieder wurden das kommunale Gewerbemelderegister, ein digitales Branchenbuch sowie das digitale Liegenschaftskataster ausgewertet. Aufgrund der geringen Freiberufler-Quote im Produktions-, Lager- und Logistikbereich konnte auf die Auswertung branchenspezifischer Datensätze von Berufsverbänden verzichtet werden. Das digitale Liegenschaftskataster stellte für die Standortermittlung von Industrie- und Hallenimmobilien eine sehr gute Datenquelle dar. Im Gegensatz zu den Büroimmobilien ist das Schwerpunktprinzip bei Industrie- und Hallenimmobilien kein Problem, da in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass die gewerbliche Hallennutzung in den untersuchten Gebäudekomplexen die dominierende Nutzung darstellt.

Alle zusammengetragenen Datensätze von potenziellen Industrie- und Hallenimmobilien wurden in einem digitalen Verzeichnis gespeichert und über das Merkmal „Adresse“ (Straße, Hausnummer) sortiert. Doppelte Einträge werden gelöscht.

In einem nächsten Schritt wurden die Adressdaten der ermittelten potenziellen Industrie- und Hallenimmobilien in Mönchengladbach mit der Gebäudedatei des digitalen Liegenschaftskatasters verknüpft. Ist in der Gebäudedatei an den ermittelten Adressen ein Gebäude mit einer Grundfläche < 300 m² verortet, so wurde das Objekt aus der Liste der Potenzialobjekte entfernt.

Da im digitalen Liegenschaftskataster Gebäude, die in mehreren Bauanschnitten errichtet wurden, oft über mehrere Polygone erfasst sind, war in vielen Fällen eine Zusammenlegung von Polygonflächen notwendig. Die Ermittlung der relevanten Objekte erfolgte über die Schrägluftbild-Auswertungen (Bing Maps).

Als Ergebnis des Sortierungsprozesses ergab sich eine Liste von Adressen potenzieller Industrie- und Hallenimmobilien mit einer Mindestgröße von 300 m². Diese Liste, die 1.293 Objekte umfasste, diente als Grundlage für Arbeitsschritt 3.

Arbeitsschritt 3: Erhebung der Büro-, Industrie- und Hallenflächen durch Befragung, Recherche und Ortsbegehung sowie Auswertung und Visualisierung der Ergebnisse

Die Überprüfung, ob – und wenn ja in welchem Umfang – an den Potenzialstandorten tatsächlich Büro-, Industrie oder Hallenflächen vorzufinden sind, erfolgte auf mehreren Wegen. Zunächst wurden die Immobilienmarkt-Akteure kontaktiert und um Informationen zu den Büro- sowie Industrie- und Hallenimmobilien in Mönchengladbach gebeten. Außerdem wurden Kontakte zu größeren Firmen im Mönchengladbach aufgenommen und Informationen über deren Immobilienbestände gesammelt.

Das zentrale Element der Datenerhebung stellte die Ortsbegehung dar. Hierfür wurde ein Erhebungsteam, bestehend aus Architektur-Studierenden und –Absolventen zusammengestellt und gründlich auf ihre Aufgabe vorbereitet. Das Erhebungsteam bestand zum Teil aus Personen, die bereits im Rahmen der Büroflächenerhebungen in Wuppertal und Duisburg Erfahrungen sammeln konnten. Aufgrund der fachlichen Qualifikation des Erhebungsteams waren neben der Aufnahme grundlegender Daten (Anzahl der Etagen, Aussagen zum Leerstand, Nutzungsstruktur) in gewissen Umfang auch qualitative Bewertungen zum Gebäudezustand und zum Gebäudealter möglich.

Im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung wurden von allen untersuchten Potenzialobjekten - soweit möglich und erlaubt – Fotos gemacht, so dass eine umfassende Fotodokumentation der Erhebung zusammengestellt werden konnte. Durch ein finanzielles Anreizsystem wurde das Erhebungsteam zudem dazu angehalten, Objekte, die in der Potenzialliste nicht erfasst sind (z.B. komplett leerstehende Büro- oder Gewerbeobjekte), zusätzlich zu finden und mit aufzunehmen. Die Erhebungsdaten wurden in die Datenbank übertragen und durch Luftbildrecherchen (Bing-Maps) und Kontrollfahrten überprüft. Als zusätzliches Instrument der Leerstandserhebung fand im Rahmen einer Internetrecherche die Aufnahme von Vermietungsannoncen in den bekannten Internet-Immobilienbörsen (z.B. Immobilienscout24 etc.) statt.

Die Berechnung des Flächenbestandes derjenigen Objekte, für die nicht bereits durch Gespräche mit lokalen Immobilienmarkt-Akteuren detaillierte Informationen zum Flächenbestand gesammelt werden konnten, erfolgte mit Hilfe der GIS-Daten. Über das Merkmal „Adresse“ kann die in der Gebäudedatei erfasste jeweilige Gebäudegrundfläche den in der Projekt-Datenbank gespeicherten Objekten zugeordnet werden. Durch Multiplikation der im Rahmen der Ortsbegehung erhobenen Zahl der Büro- bzw. Hallenetagen (Etagenquote) mit der Grundfläche wurde die vorhandene Bürofläche in Form der Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt. Synchron wurde dieses Vorgehen auch zur Ermittlung des Leerstandes angewendet.

Die Auswertung der in der Datenbank erfassten Erhebungsdaten erfolgte über die Statistikprogramme EXCEL und SPSS. Die räumliche Visualisierung der Daten findet unter Nutzung des Geoinformationssystems ARC-GIS statt.

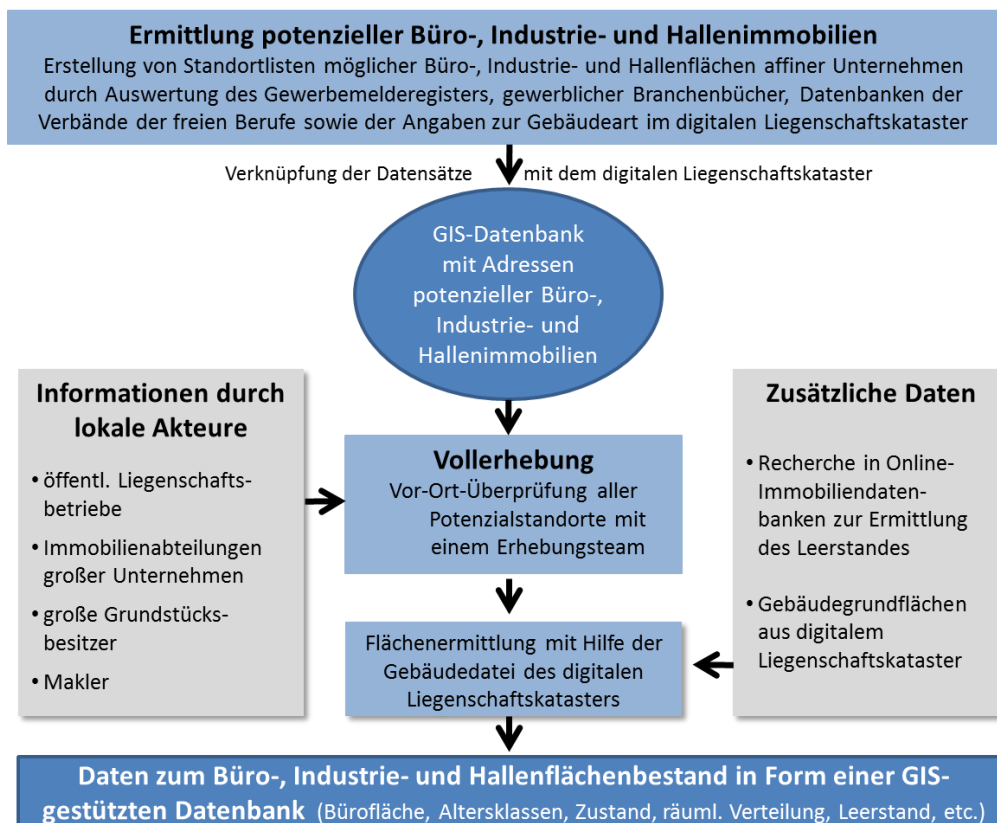


Abb. 1: Ablauf der Untersuchung

2.2 Definition zentraler Begriffe

Eine wichtige Zielvorgabe bei der Durchführung der Gewerbeimmobilienerhebung war die Vergleichbarkeit der Daten mit den Ergebnissen ähnlicher Untersuchungen in anderen Städten. Um dies zu gewährleisten, wurde auf die etablierten Begriffsdefinitionen der Gesellschaft für immobilienwissenschaftliche Forschung (gif) sowie der gängigen Fachliteratur zurückgegriffen.

Die im Rahmen dieser Studie untersuchten Büro-, Industrie- und Hallenimmobilien gehören neben den Handelsimmobilien zu den wichtigsten Immobilienarten im Bereich der Gewerbeimmobilien. Während jedoch die Begriffe aus dem Bereich Büroimmobilien inzwischen durch die Gesellschaft für immobilienwissenschaftliche Forschung recht genau definiert sind (gif 2008) gibt es im Bereich der Industrie- und Hallenimmobilien bezüglich der Begriffsdefinitionen noch zahlreiche Unstimmigkeiten. Die in dieser Studie verwendeten Begriffsdefinitionen werden im Folgenden näher erläutert.

Definitionen für die Erhebung der Büroflächen

Für die Büroflächenerhebung galt es vor allem die zentralen Begriffe „Bürofläche“ und „Büroflächenbestand“ zu definieren.

Laut gif-Definition handelt es sich bei denjenigen Flächen um Büroflächen „auf denen typische Schreibtischtätigkeiten durchgeführt werden bzw. werden könnten und die

auf dem Büroflächenmarkt gehandelt, das heißt als Bürofläche vermietet werden können. Hierzu zählen auch vom privaten oder vom öffentlichen Sektor eigengenutzte sowie zu Büros umgewidmete Flächen, ferner selbstständig vermietbare Büroflächen in gemischt genutzten Anlagen, insbesondere in Gewerbeparks“ (GIF 2008).

Unter den Begriff der handelbaren und selbstständig vermietbaren Büroflächen fallen alle in sich abgeschlossenen bzw. separat nutzbaren Büroeinheiten oder Büroflächen. Nach der Definition gehören auch diejenigen Flächen zu den Büroflächen, die auf dem Büromarkt gehandelt werden könnten, derzeit aber nicht für Schreibtisch Tätigkeiten genutzt werden – wie z.B. Arztpraxen, Banken, Gerichtsgebäude und Polizeiwachen. Nicht zu den Büroflächen gehören dagegen Arbeitszimmer in privaten Wohnungen oder innerhalb von Ladenflächen, Sekretariate in Schulen und in Werkstätten integrierte „Schreibtischflächen“.

Als Maßeinheiten für die quantitative Berechnung der Bürofläche und des Leerstands wurden in dieser Studie die Bruttogrundfläche und die Mietfläche zugrunde gelegt. Der vor allem im Bau- und Immobiliensektor oft verwendete Begriff Bruttogrundfläche ist weitestgehend identisch mit dem im Bereich der Stadtplanung verbreiteten Begriff der (Brutto-)Geschossfläche. Die Wahl der Einheit BGF ist mit der angewendeten Methodik zu begründen: Da der Großteil der Büroflächen über die Angaben zum Gebäudegrundriss des digitalen Liegenschaftskatasters ermittelt wurden, stellt die Bruttogrundfläche den (durch Multiplikation der Gebäudegrundrissfläche mit der Anzahl der Büroetagen) am sichersten zu ermittelnden Wert dar. Daneben erfolgte jedoch auch eine Darstellung der Büro-Mietflächenwerte nach gif (MF-G). Die Umrechnung fand gemäß der folgenden, in Büroflächenstudien üblichen Formel statt (BulwienGesa 2005):

Bruttogrundfläche (BGF) $\times$ 0,8 = Mietfläche nach gif (MF-G)

Der errechnete Wert „Büroflächenbestand“ entspricht der Gesamtfläche der fertig gestellten (genutzten oder leerstehenden) Büroflächen (gif 2008). Für die Mönchengladbacher Büroflächenerhebung ist er definiert als die Summe aller physisch tatsächlich existierenden Büroflächen im Mönchengladbacher Stadtgebiet zum Zeitpunkt der Erhebung im Sommer 2011.

Als grundlegende Erhebungseinheit wurde das Büroobjekt verwendet. Ein Büroobjekt ist in dieser Studie definiert als ein Gebäude oder ein zusammenhängender Gebäudekomplex. In den allermeisten Fällen konnte das Prinzip der gebäudescharfen Ausweisung des Büroflächenbestandes eingehalten werden. Ermöglicht wurde dies vor allem durch eine umfassende Auswertung von Schrägluftbildern (Bing Maps) und von umfangreichen - dankenswerter Weise von den Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellten - Informationen über die Verteilung des Büroflächenbestandes auf den großen, von außen nicht einsehbaren Gewerbearealen.

Definitionen für die Erhebung der Industrie- und Hallenimmobilien

Im Bereich des Marktes für Industrie- und Hallenflächen gibt es nur wenig Fachliteratur, die man für die Festlegung der Begrifflichkeiten heranziehen kann. Als Grundlage für diese Studie wird die Industrieimmobilien-Definition von Schulte (2008:61) verwendet: *„Industrieimmobilien sind auf eine Nutzungsart zugeschnitten, nicht auf ei-*

nen bestimmten Nutzer. Sie umfassen regelmäßig relativ große Räume oder Hallen mit wenigen Innenausbauten und gewinnen hieraus ihre Flexibilität. Typische Beispiele dieser Gattung sind Fertigungsgebäude, Werkstätten, Lagerhallen und Distributionszentren. Industrieimmobilien werden nur dann den Gewerbeimmobilien zugerechnet, wenn sie eine hinreichende Drittverwendbarkeit besitzen; diese zeigt sich darin, dass bei einem Ausfall des gegenwärtigen Nutzers mit vertretbarem Aufwand eine alternative Funktion für die Immobilie gefunden werden kann.“

Aufgrund der Missverständlichkeit des Begriffs Industrieimmobilien¹ wird im Rahmen dieser Studie in Absprache mit den Auftraggebern von Industrie- und Hallenimmobilien gesprochen, wobei unter Hallenimmobilien alle gewerblich genutzten Hallenimmobilien verstanden werden.

Auf Basis dieser Definition und unter Einbeziehung der Erfahrungen aus anderen Erhebungen wurde die folgende Immobilien-Klassifikation hergeleitet.

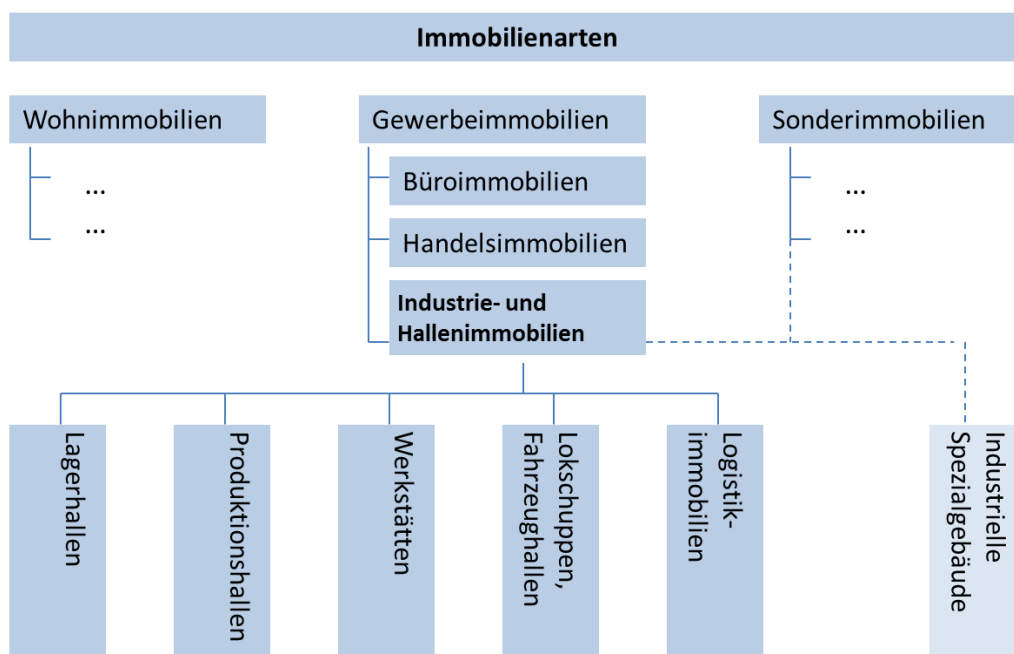


Abb. 2: Abgrenzung und Kategorisierung von Industrieimmobilien

Folgende Begriffe finden in diesem Zusammenhang in der Studie Verwendung. Über sie wird der Bestand an Industrieflächen in verschiedene Gebäudekategorien strukturiert, die im Analyseteil getrennt ausgewertet werden:

- Industrie- und Hallenimmobilie: Überbegriff, der alle Hallengebäude für Produktion und Lagerung, Werkstätten, Fahrzeughallen und Lokschuppen sowie auch alle industriellen Spezialgebäude umfasst.

¹ Häufig wird mit dem Begriff Industrieimmobilien lediglich das Teilsegment der Spezialgebäude der Schwerindustrie verbunden.

- Lagerhalle²: Für Lagerzwecke genutztes Hallengebäude mit mindestens einer Toreinfahrt, das ohne größere Einbauten auskommt und damit eine hohe Nutzungsflexibilität bzw. Drittverwendbarkeit ermöglicht.
- Produktionshalle²: Für Produktionszwecke genutztes Hallengebäude. Im Gegensatz zum industriellen Spezialgebäude ist eine Nutzungsflexibilität gegeben. Die Einbauten sind entfernbar und die Halle damit für andere Nutzungen (z. B. auch Lagernutzung) verwendbar.
- Industrielles Spezialgebäude: Reines Funktionsgebäude mit einer speziellen Nutzung. Aufgrund der zweckgebundenen baulichen Konzeption ist eine Drittverwendbarkeit nicht gegeben. Derartige Objekte sind beispielsweise häufig in Chemieparks oder an Produktionsstandorten der Schwerindustrie zu finden.
- Werkstätten: Kleinere Hallengebäude, in denen schwerpunktmäßig Reparatur- oder Handwerkstätigkeiten ausgeübt werden. Eine Drittverwendbarkeit ist gegeben.
- Fahrzeughallen und Lokschruppen: Hallengebäude mit einer großen Anzahl von befahrbaren Toren, das für die Aufbewahrung und Reparatur von Fahrzeugbeständen verwendet wird. Eine Drittverwendbarkeit ist gegeben.
- Logistikimmobilie³: Speziell für Umschlags-, Distributions- und Kommissionierungszwecke errichtete Objekte, meist mit integriertem Lagerbereich. Definierte Mindestanforderungen: Mindestens 1.500 m² Hallenfläche, mindestens 3 Verladerrampen, Nutzungsschwerpunkt im Bereich Distribution oder Umschlag. Eine Drittverwendbarkeit ist gegeben.
- Investorenrelevante Logistikimmobilie: Große, den aktuellen Nutzungsanforderungen entsprechende Logistikimmobilie. Definierte Mindestanforderungen: Mindestens 8.500 m² Hallenfläche, mindestens 6,5 m Hallenhöhe und nach 1985 errichtet (JLL 2011).

Die Größe der Objekte wird mit der Maßeinheit Nutzfläche angegeben, die über die Grundrissfläche (Polygonfläche aus dem digitalen Liegenschaftskataster) durch Multiplikation mit der Etagenzahl und einem BGF/MF-G-Umrechnungsfaktor von 0,99 abgeleitet wird.

Die errechneten Flächenbestände für die verschiedenen Industrie- und Hallenimmobilienkategorien entsprechen den Gesamtflächen der jeweils fertig gestellten (genutzten oder leerstehenden) Objekte. Für die Mönchengladbacher Industrie- und Hallenflächenerhebung sind sie definiert als die Summe aller physisch tatsächlich

² In der Praxis sind Lager- und Produktionshallen aufgrund ihrer vielfältigen Drittverwendungsmöglichkeiten nicht immer problemlos zu unterscheiden. Im Laufe des Lebenszyklus einer gewerblichen Hallenimmobilie kann es durchaus zu einem Wechsel zwischen Lager- und Produktionsnutzung kommen. Im Rahmen der Erhebung wurde die vermutete aktuelle Nutzung als Kriterium für die Zuordnung in eine Gebäudekategorie verwendet.

³ Der Begriff der Logistikimmobilie ist nicht einheitlich definiert. Häufig werden alle Arten von Lagerhallen den Logistikimmobilien hinzugerechnet. Im Rahmen dieser Arbeit soll jedoch zwischen reinen Lagerhallen und Immobilien, in denen die Umschlagsfunktion und die Knotenpunktfunktion in logistischen Netzwerken eine größere Bedeutung haben, unterschieden werden. Als Logistikimmobilien werden demnach all diejenigen Immobilien bezeichnet, in denen über die reine Lagerhaltung hinausgehende logistische Tätigkeiten wie Umschlag oder Kommissionierung schwerpunktmäßig durchgeführt werden und die bestimmte bauliche Grundvoraussetzungen erfüllen.

existierenden Flächen einer bestimmten Kategorie im Mönchengladbacher Stadtgebiet zum Zeitpunkt der Erhebung im Sommer 2011.

Definitionen für die Ermittlung des Leerstandes

Über die Auswertung von Internet-Immobilienbörsen und basierend auf den Auskünften von Mönchengladbacher Marktakteuren zum aktuellen Angebot an Vermietungs- und Verkaufsobjekten in Mönchengladbach erfolgte die Berechnung der kurzfristig (binnen 3 Monaten) marktfähigen Flächen. Darin enthalten sind auch alle im Rahmen der Ortsbegehung erfassten Leerstände, bei denen eindeutig erkennbar war (z.B. durch Vermietungsschilder), dass sie derzeit auf dem Immobilienmarkt angeboten werden. Diese Abgrenzung des Leerstandes folgt der heutzutage üblichen Leerstandsdefinition und lehnt sich an die von der gif verwendeten Abgrenzung des Leerstandsbegriffs an.

3 Ergebnisse der Büroflächenerhebung

Im folgenden Kapitel werden die zentralen Ergebnisse der Büroflächenerhebung in Mönchengladbach vorgestellt. Neben den Kernaussagen zum Gesamtbestand finden sich auf den folgenden Seiten auch zahlreiche Sonderauswertungen, die auf Basis der erhobenen Daten durchgeführt werden konnten. Diese ermöglichen zusätzliche interessante Aussagen zu den Besonderheiten des Mönchengladbacher Büromarktes.

Seite | 17

3.1 Gesamtvolumen und Größenstruktur des Büroflächenbestandes

Auf Basis der flächendeckenden Erhebung des Büroflächenbestandes im Mönchengladbacher Stadtgebiet ergibt sich zum Erhebungszeitpunkt im Sommer 2011 ein Gesamtvolumen an Büroflächen in Höhe von 1,35 Mio. m² BGF. Diese entspricht einem Bestand an Büromietfläche gemäß gif in Höhe von 1,08 Mio. m². Die ermittelten Bestandswerte liegen damit höher als die bisher von den Akteuren vor Ort verwendeten Schätzwerte.

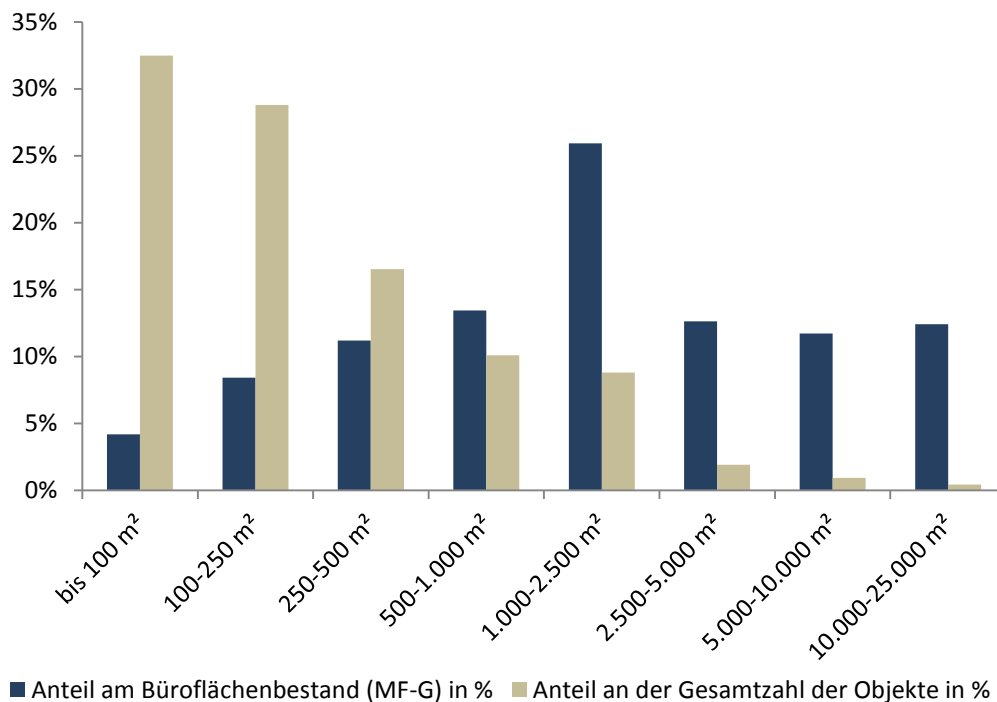


Abb. 3: Verteilung der Büroobjekte und des Büroflächenbestandes auf verschiedene Größenklassen

Zusätzlich existieren in Mönchengladbach 9.933 m² Bürofläche (MF-G) in derzeit nicht marktfähigen Objekten sowie 7.915 m² Bürofläche (MF-G) in Ladenlokalen. Bei den derzeit nicht marktfähigen Objekten handelt es sich zum Teil um Gebäude, die zur Zeit der Erhebung neu errichtet oder umgebaut wurden (v.a. Neubau Rheinische

Post und Elopak, insgesamt knapp über 3.000 m²) aber auch um Gebäude, die aufgrund ihres schlechten Zustandes derzeit nicht genutzt werden können oder voraussichtlich in den nächsten Jahren abgerissen werden (v.a. Haus Westland, Bürotrakt der Druckerei Schagen und Eschen, ehemaliges Finanzamt Rheydt).

Der Gesamtbestand an Büroflächen verteilt sich auf 2.032 erhobene Objekte, wobei eine starke Streuung der Werte bezüglich der Objektgröße zu beobachten ist. Die Spanne reicht vom 16 m² großen Ein-Raum-Büro bis zum knapp 25.000 m² MF-G umfassenden Großobjekt (The Big House auf dem JHQ-Gelände). Die durchschnittliche Objektgröße beträgt 531 m².

Betrachtet man die Verteilung des Büroflächenbestandes auf verschiedene Objektgrößenklassen (siehe Abb. 3), so fällt die große Bedeutung des Segmentes der zwischen 1.000 und 2.500 m² MF-G großen Büroobjekte auf. Gut ein Viertel (2%) des Mönchengladbacher Büroflächenbestandes ist in dieser Größenklasse zu finden. Der Mönchengladbacher Büromarkt ist also stark durch mittelgroße Objekte geprägt. Deren Dominanz ist ein typisches Merkmal von kleineren Büromärkten (B- und C-Standorten). Mehr als die Hälfte des Bestandes (64%) ist in 1.000-10.000 m² (MF-G) großen Objekten zu finden. Der Bestand an Großobjekten mit mehr als 10.000 m² ist dagegen hier nicht so stark ausgeprägt wie in Büromärkten der Kategorie A.

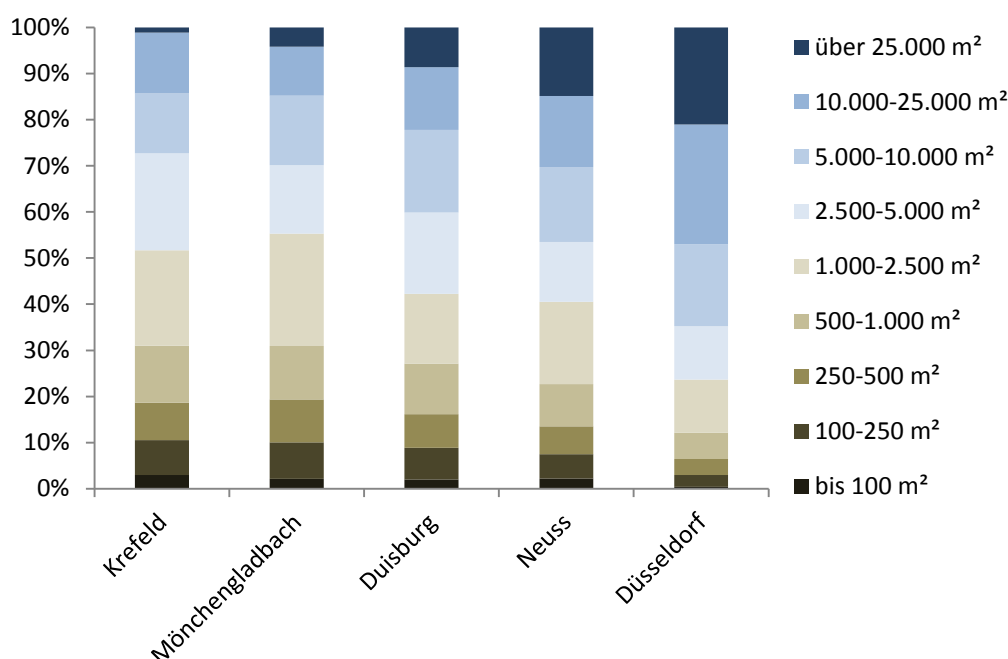


Abb. 4: Vergleich der Größenstruktur des Büroflächenbestandes (in BGF) in benachbarten Städten

Der direkte regionale Vergleich (Abb. 4) zeigt dies sehr deutlich: In großen Büromärkten wie Düsseldorf dominieren Großobjekte mit mehr als 10.000 m² BGF, auch die Stadt Neuss ist noch stark durch die Großstrukturen des Düsseldorfer Marktes geprägt. Bereits beim etablierten B-Standort Duisburg zeigt sich jedoch ein Schwerpunkt im Bereich der mittelgroßen Objekte. Während in Duisburg aber vor allem das Segment der zwischen 2.500-10.000 m² BGF großen Objekte stark ausgeprägt ist,

sind es in Mönchengladbach und Krefeld vor allem die 1.000 bis 2.500 m² großen Objekte.

Trotz der Dominanz des mittelgroßen Segmentes sind immerhin 12% des Mönchengladbacher Büroflächenbestandes in Großobjekten mit mehr als 10.000 m² MF-G zu finden. 37% des Bestandes verteilen sich dagegen auf Objekte mit weniger als 1.000 m² MF-G. Dieser kleinteilige Streubestand wird in Büromarktuntersuchungen häufig nur über pauschale Schätzungen erfasst. Die Vollerhebung zeigt, dass eine detaillierte Untersuchung des kleinteiligen Streubestandes daher durchaus sinnvoll ist: 1.787 der 2.033 erfassten Büroobjekte gehören zur Kategorie der Objekte mit weniger als 1.000 m² MF-G – dies entspricht einem Anteil von 88%.

Setzt man das ermittelte Gesamtvolumen in Bezug zur Bevölkerungszahl, so ergibt sich eine Büroflächendichte von 4,1 m² MF-G pro Mönchengladbacher Einwohner. Mit diesem Wert verfügt Mönchengladbach über eine ähnliche Büroflächendichte wie andere ausgewählte B- und C-Büroflächenstandorte in der Region (Abb. 5). Die Büroflächendichte in Mönchengladbach liegt auf einem Niveau mit der von benachbarten Städten wie Krefeld, Duisburg oder Bochum.

Wie zu erwarten, sind dagegen bedeutende Unterschiede beim direkten Vergleich mit der östlichen Nachbarstadt Düsseldorf festzustellen: Die Büroflächendichte in Düsseldorf ist dreimal so hoch wie die in Mönchengladbach. Auch der Neusser Büromarkt, der stark mit dem Düsseldorfer Markt verbunden ist, verfügt über eine deutlich höhere Büroflächendichte als der Mönchengladbacher Markt. Hier wird der Unterschied zwischen traditionell eher industriell geprägten Städten und typischen Verwaltungs- bzw. Dienstleistungsstädten wie Düsseldorf sehr deutlich. Die Nähe zur Bürometropole Düsseldorf mit ihrer hohen Entwicklungsdynamik bedeutet für den Bürostandort Mönchengladbach jedoch nicht nur Konkurrenz sondern eröffnet auch gute Entwicklungsmöglichkeiten als Substitutionsstandort mit niedrigerem Preisniveau.

	Düsseldorf	Neuss	Duisburg	Krefeld	Mönchengladbach	Bochum
Büroflächenbestand (MF-G) in Mio. m ²	~ 7,5	0,979	~ 2,1	0,984	1,08	1,48
Einwohner (Stand: 12/10 und 05/11)	589.087	151.388	488.218	239.418	261.224	365.678
Bürofläche pro Einwohner in m ²	12,7 m ²	6,5 m ²	4,3 m ²	4,1 m ²	4,1 m²	4,0 m ²

Abb. 5: Mönchengladbach im regionalen Vergleich, absteigend geordnet nach Bürofläche pro Einwohner (Quelle: Immobilienmarktberichte der Städte, Auskünfte der Wirtschaftsförderung)

3.2 Räumliche Verteilung der Büroflächen

Der Mönchengladbacher Büroflächenbestand ballt sich stark im Bereich der Gladbacher Innenstadt. Mit ca. 226.000 m² MF-G befinden sich 21 % des Gesamtbestandes an Büroflächen im zentralen City-Stadtteil Gladbach. Der zentrale Büroflächencluster beschränkt sich jedoch nicht auf den Stadtteil Gladbach, sondern reicht in die angrenzenden Stadtteile hinein. Summiert man alle Büroflächen, die in Gladbach sowie in den angrenzenden Stadtteilen (Eicken, Hardterbroich-Pesch, Westend, Dahl, Waldhausen, Am Wasserturm) verortet sind, ergibt sich ein Büroflächenbestand im erweiterten Innenstadtbereich von 487.000 m² MF-G, was einem Anteil von 45% am Mönchengladbacher Gesamtbestand entspricht.

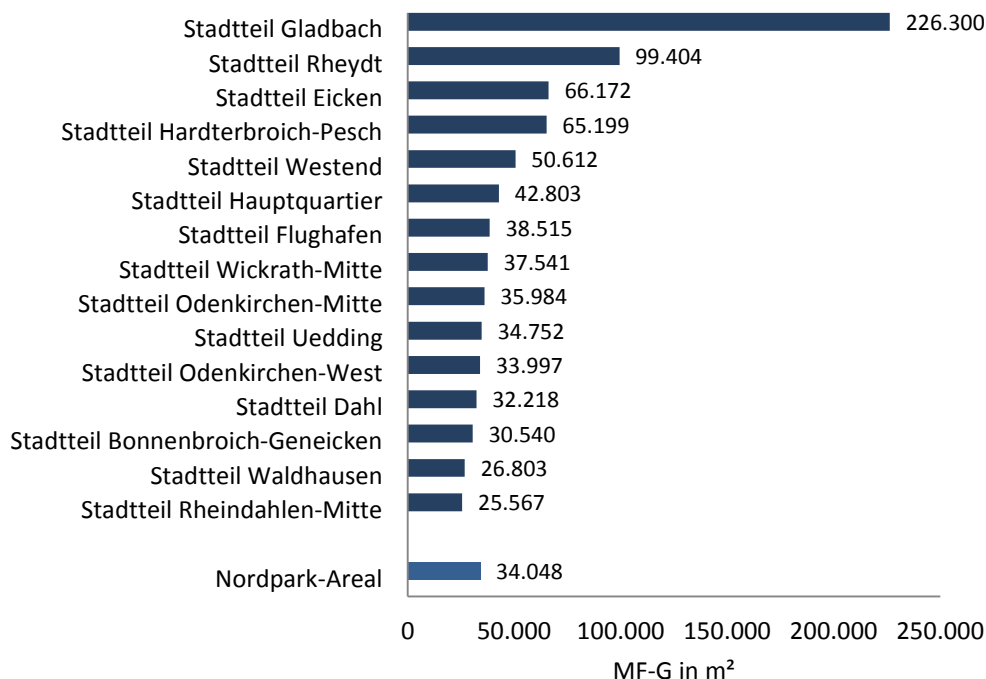
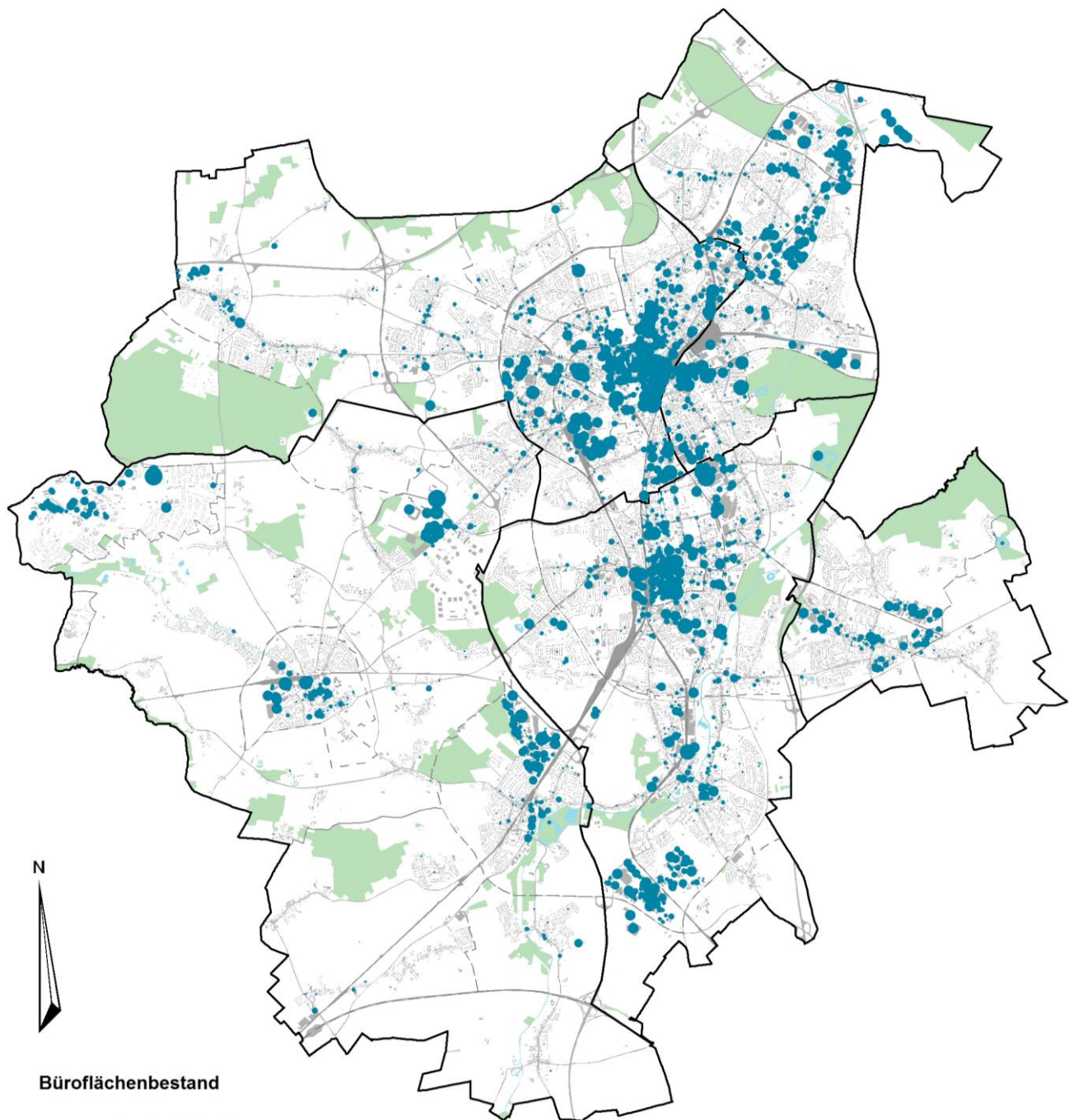


Abb. 6: Stadtteile, in denen mehr als 25.000 m² Bürofläche (MF-G) verortet ist. Zusätzlich ist der Flächenbestand auf dem Gelände des Nordparks dargestellt.

Trotz der hohen Bedeutung der Gladbacher Innenstadt als Bürostandort existieren in Mönchengladbach einige weitere starke Büroflächencluster, so dass man eher von einer polyzentrischen Verteilung des Büroflächenbestandes sprechen sollte. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang das zweite Zentrum der Stadt, die Innenstadt von Rheydt, in der sich neben zentralen Verwaltungsgebäuden auch zahlreiche weitere große Büroobjekte befinden. Im Stadtteil Rheydt sind Büroflächen in einer Größenordnung von knapp 100.000 m² MF-G verortet.

Darüber hinaus findet man räumliche Büroflächenkonzentrationen entlang der zentralen Ausfallsstraße Krefelder Straße, im Bereich der zwischen den Innenstädten Gladbach und Rheydt gelegenen Gewerbegebiete (Bonnenbroicher Straße, Breite Straße, Landgrafenstraße), im Ortskern von Rheindahlen, auf dem JHQ-Gelände, auf dem Nordpark-Areal sowie in den Güdderather, Wickrather und Giesenkirchener Gewerbegebieten.



Büroflächenbestand

- 16 m² - 100 m²
- 100 m² - 250 m²
- 250 m² - 500 m²
- 500 m² - 1.000 m²
- 1.000 m² - 2.500 m²
- 2.500 m² - 5.000 m²
- 5.000 m² - 10.000 m²
- 10.000 m² - 25.000 m²

Abb. 7: Verteilung der Büroobjekte im Mönchengladbacher Stadtgebiet

0 0,5 1 2 3 Kilometer

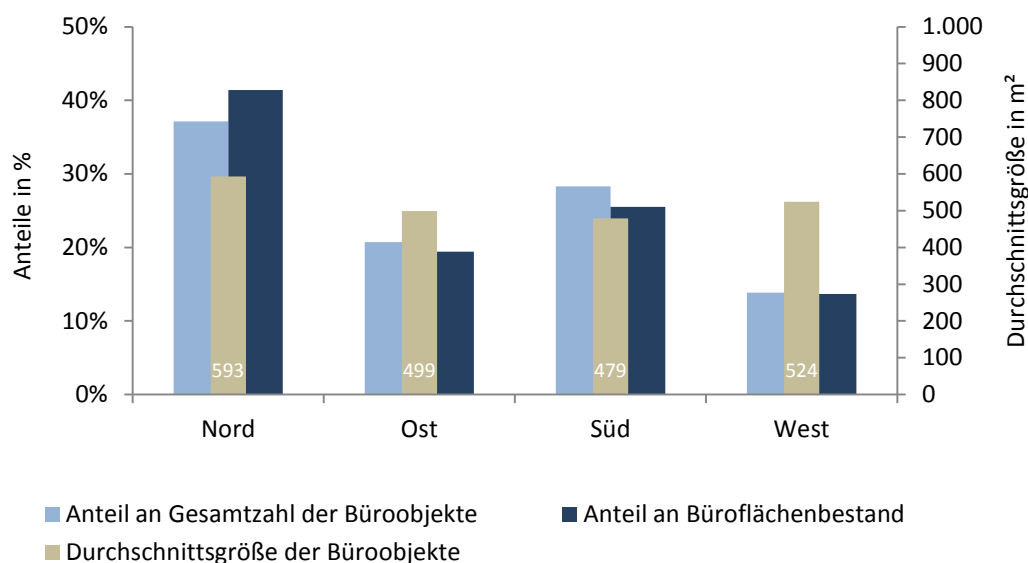


Abb. 8: Anteil der Stadtbezirke an der Gesamtzahl der Büroobjekte und dem Gesamtbestand an Büroflächen (Primärachse) sowie die durchschnittliche Objektgröße in den Bezirken.

Betrachtet man die Verteilung des Büroflächenbestandes auf die vier Mönchengladbacher Stadtbezirke, so ist festzustellen, dass dem Stadtbezirk Nord der mit Abstand größte Büroflächenbestand zuzuordnen ist. Knapp 450.000 m² und damit 41% des Mönchengladbacher Gesamtbestandes befinden sich im Bezirk Nord, in dem unter anderem die Gladbacher Innenstadt verortet ist. Der Bezirk Süd, der die Rheydter Innenstadt umfasst, weist den zweithöchsten Büroflächenbestand auf.

Der Bezirk Süd zeichnet sich zudem durch eine recht kleinteilige Büroflächenstruktur aus. Die durchschnittliche Objektgröße beträgt hier 479 m² (MF-G), während sie im Bezirk Nord 593 m² beträgt.

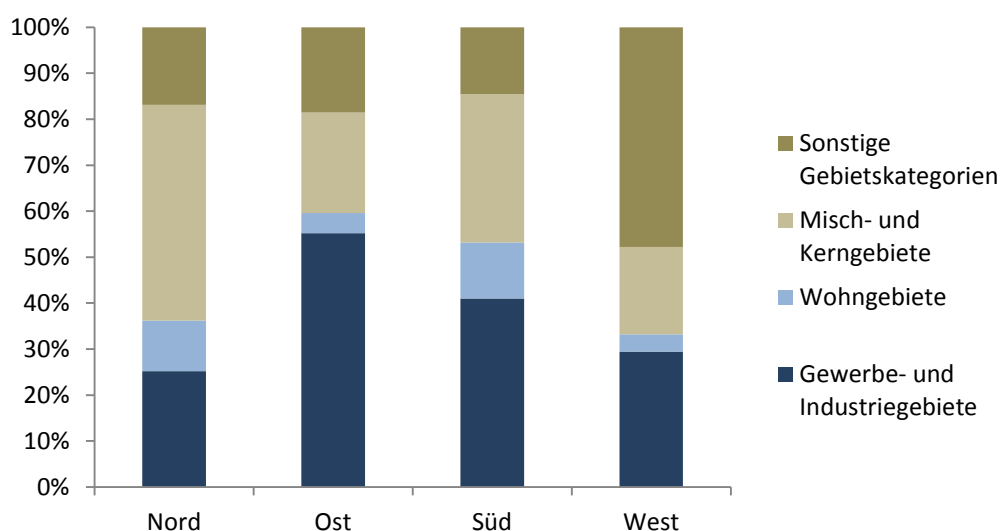


Abb. 9: Bedeutung verschiedener FNP-Gebietskategorien bei der Verteilung des Büroflächenbestandes in den Stadtbezirken



The Big House, Ellington Road (Q: BFG)



Stadtsparkasse, Bismarckplatz



Santander, Santander-Platz



SMS Meer, Ohlerkirchweg



Karstadt-Gebäude Rheydt



Scheidt & Bachmann, Breite Str.



Menge-Haus, Berliner Platz



Finanzamt, Am Hockeypark



Dt. Rentenversicherung, Lürriper Str.



Rathaus Rheydt



Trützscher, Duvenstr.



Rathaus Oberstadt, Aachener Str.



Amtsgericht, Hohenzollernstr.



Telekom, Viktoriastr.



Medicentrum, Dahlener Str.



Bürohaus Lüpertzender Str. /Eicker Str.



Gerling-Bürohaus, Hohenzollernstr.



Polizeipräsidium, Theodor-Heuss-Str.



Agentur für Arbeit, Lürriper Str.



real-, Korschenbroicher Str.



Dr. Backes + Partner, Hohenzollernstr.

Bezüglich der Verteilung des Büroflächenbestandes auf verschiedene FNP-Gebietskategorien ist eine starke Bedeutung von Gewerbegebieten als Standort für Büroobjekte erkennbar. 36 % des Büroflächenbestandes sind in Gewerbegebieten (gemäß FNP) zu finden. Einen besonders großen Anteil haben die in Gewerbegebieten gelegenen Büroflächen im Bezirk Ost. Hier ist über die Hälfte (55 %) des Büroflächenbestandes in Gebieten der FNP-Kategorie GE oder GI verortet, wobei ein eindeutiger räumlicher Schwerpunkt in Bereich des Gewerbegebietes Güdderath und des benachbarten Regioparks liegt. Die die Innenstadtgebiete von Gladbach und Rheydt umfassenden Bezirke Nord und Süd weisen dagegen erwartungsgemäß den höchsten Anteil an Büroflächen in Objekten auf, die in Kern- oder Mischgebieten zu finden sind.

Eine Besonderheit in Mönchengladbach stellt der hohe Anteil der Büroflächen in solchen Objekten dar, die in Gebieten der Kategorie „Sonstige Gebietskategorien“ (u.a. Sondergebiete, Flächen für Ver- und Entsorgung, Bahnflächen) verortet sind. Dies ist auf die Büroflächenbestände auf dem Areal der JHQ-Kaserne sowie auf dem als Sondergebiet ausgewiesenen Nordpark-Gelände zurückzuführen. Da beide Areale dem Bezirk West zuzuordnen sind, ist hier der Anteil der Gebietskategorie „Sonstige Gebietskategorien“ mit 48 % besonders hoch.

3.3 Nutzungsstruktur

Mit 47 % sind knapp die Hälfte des Mönchengladbacher Büroflächenbestandes in reinen Bürogebäuden zu finden. Dieses Kernsegment des Mönchengladbacher Büromarktes umfasst ein Büroflächenvolumen von ca. 531.000 m² MF-G.

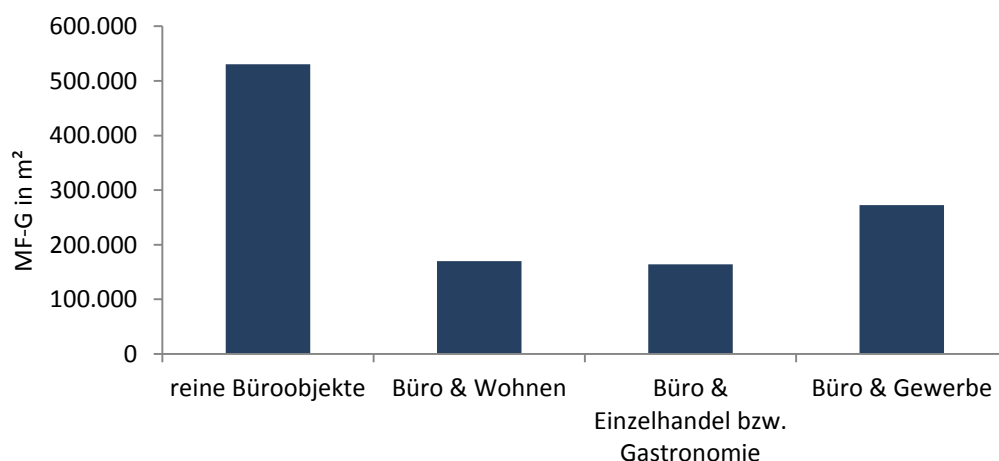


Abb. 11: Büroflächenbestand (MF-G) nach Art der Nutzungsmischung

Der restliche Büroflächenbestand verteilt sich auf Objekte, in denen neben Büronutzungen noch andere Nutzungen zu finden sind (Abb. 11). So befinden sich ca. 272.000 m² MF-G in Büroobjekten mit Gewerbe, 164.000 m² MF-G in Büroobjekten mit Einzelhandels- oder Gastronomienutzung sowie knapp 170.000 m² MF-G in Gebäuden mit Wohnnutzung.

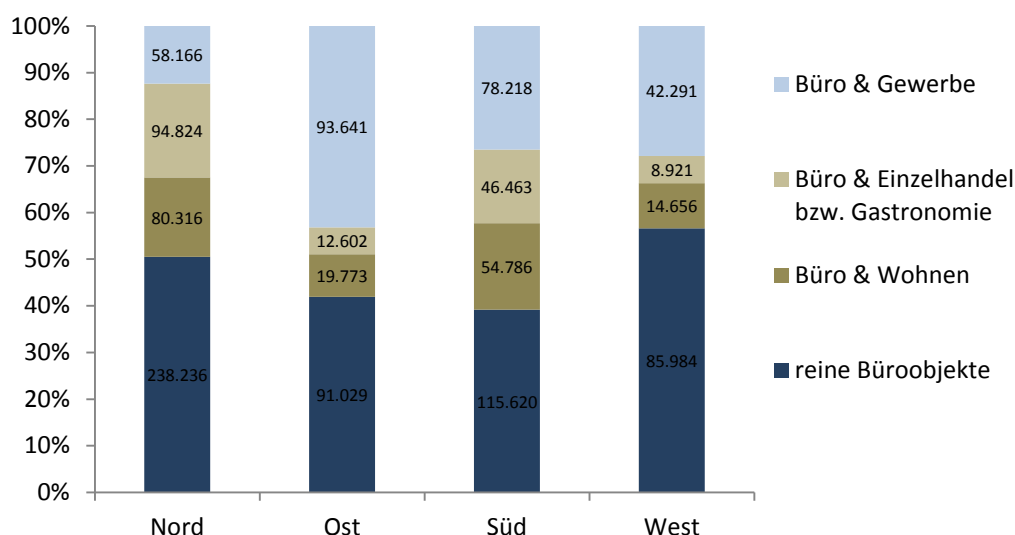


Abb. 12: Verteilung des Büroflächenbestandes (anteilig in % und absolut in m² MF-G) nach Art der Nutzungsmischung in den einzelnen Stadtbezirken

Das Segment der reinen Bürogebäude ist besonders stark in den Stadtbezirken West und Nord vertreten. Im Bezirk West hängt dies vor allem mit der relativ geringen Grundgesamtheit an Büroflächen und dem Fehlen großer Gewerbe- und Industriegebiete zusammen. Hierdurch haben die großen Objekte mit ausschließlicher Büronutzung, die vor allem auf dem Nordpark-Gelände sowie auf dem Areal der JHQ-Kaserne zu finden sind, einen großen Einfluss auf die Struktur des Gesamtbestandes. In absoluten Zahlen ist der Bestand an reinen Bürogebäuden im Bezirk West mit knapp 86.000 m² MF-G aber eher gering. Absolut gesehen verfügt der Bezirk Nord mit ca. 238.000 m² MF-G über den mit Abstand größten Bestand an reinen Bürogebäuden. Ca. 45 % des Gesamtbestandes an reinen Bürogebäuden befinden sich hier. Im Bezirk Nord wird die Nutzungsstruktur stark durch die großen Verwaltungsgebäude in der Gladbacher City und deren Umfeld geprägt.

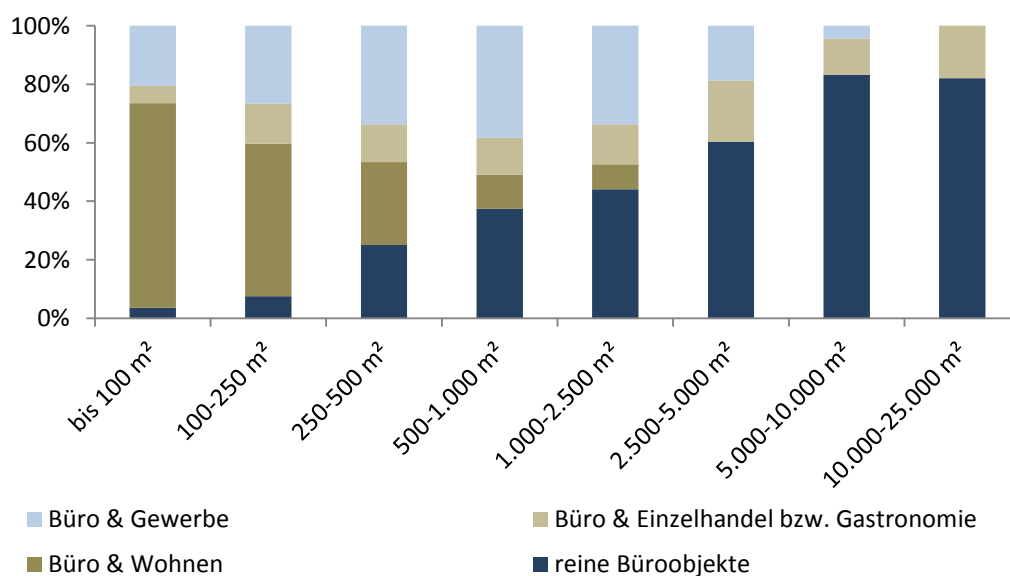


Abb. 13: Verteilungsstruktur der Objektgrößenklassen auf Bürogebäude mit unterschiedlichen Nutzungsmischungen

Wie aus Abbildung 13 ersichtlich, handelt es sich bei den reinen Bürogebäuden überdurchschnittlich häufig um großflächige Büroobjekte. Der durchschnittliche Büroflächenbestand pro Objekt liegt mit 1.412 m² (MF-G) bei den reinen Bürogebäuden weit über der allgemeinen Durchschnittsgröße aller Objekte.

Auf Objekte, in denen Büronutzungen mit Gewerbenutzungen kombiniert vorzufinden sind, entfallen 24 % des Büroflächenbestandes. Hierbei handelt es sich in der Regel um Gebäudekomplexe mit Industrie- und Hallenimmobilien wie Lager- bzw. Produktionshallen, Werkstätten oder Logistikzentren. Derartige Objekte sind in der Regel in Gewerbe- und Industriegebieten zu finden. Stark vertreten ist dieses Segment vor allem im Bezirk Ost. Räumliche Schwerpunkte bilden hier die Gewerbegebiete entlang der Krefelder Straße und an der Korschenbroicher Straße. Auch im Bezirk Süd ist mit ca. 78.000 m² MF-G ein großer Bestand an Objekten mit kombinierter Büro/Gewerbenutzung zu finden, welcher sich insbesondere im Gewerbegebiet Güdlerath konzentriert.

Bei den Gebäuden mit Gewerbe- und Büromischnutzungen sind mittelgroße Objekte zwischen 500 und 2.500 m² MF-G besonders häufig vertreten. Der durchschnittliche Büroflächenbestand pro Objekt liegt bei 438 m² (MF-G).

Weitere 14 % der Bürofläche sind in Objekten verortet, in denen neben Büronutzungen auch Einzelhandelsgeschäfte oder gastronomische Betriebe zu finden sind. In der Regel nehmen die Einzelhandels- und Gastronomienutzungen das Erdgeschoss des Objektes ein, während die restlichen Etagen als Büroflächen genutzt werden. Zusätzlich können neben Büronutzungen auch Wohnnutzungen in Teilen der Obergeschosse vorkommen. 59% der Büroobjekte mit Einzelhandels- und Gastronomienutzungen sind im Bezirk Nord, der auch die Gladbacher City umfasst, zu finden. Ein weiterer Schwerpunkt liegt im Bezirk Süd, und hier besonders in der Rheydter City. Ähnlich wie bei den Gebäuden mit Gewerbe- und Büromischnutzungen dominieren auch hier Objekte mit mittelgroßen Büroflächenbeständen, häufig kommen aber auch große Büroobjekte mit Einzelhandels- oder Gastronomienutzungen im Erdgeschoss vor. Im Schnitt sind die Büroflächenbestände in derartigen Objekten 674 m² (MF-G) groß.

Anders ist der Bestand an Objekten strukturiert, in denen Wohn- und Büronutzungen gemeinsam stattfinden. 75 % des Büroflächenbestandes in diesem Mischnutzungssegment verteilen sich auf Objekte mit maximal 500 m² Bürofläche (MF-G). 52 % dieses Bestandes sind sogar in höchstens 250 m² MF-G großen Büroeinheiten verortet. Der durchschnittliche Büroflächenbestand pro Objekt beträgt lediglich 170 m² (MF-G). Objekte mit einer Wohn- bzw. Büromischnutzung sind vorzugsweise in den gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebieten zu finden – besonders häufig kommen sie demnach in den Bezirken Nord und Süd vor. Sie stellen 15 % des gesamten Mönchengladbacher Büroflächenbestandes dar.

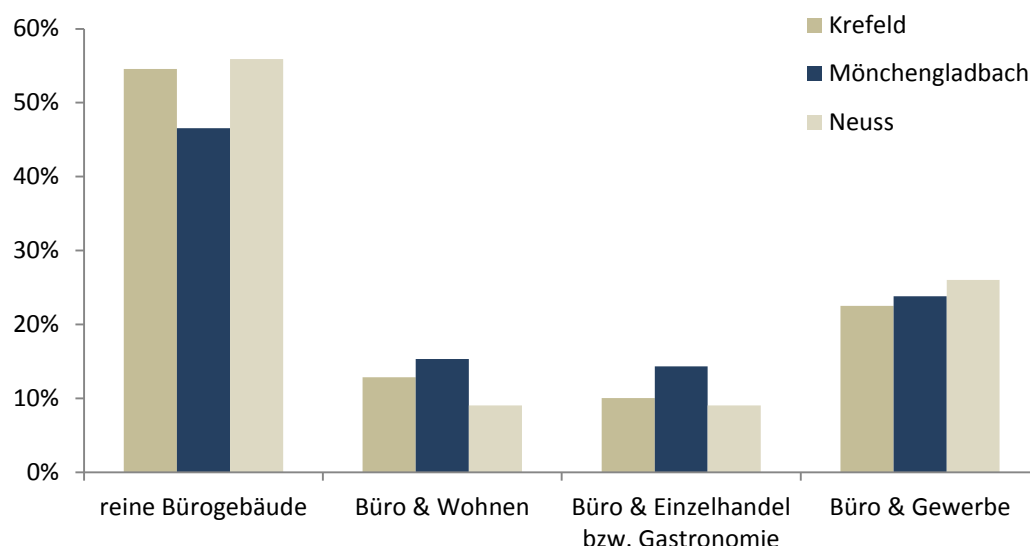


Abb. 14: Verteilungsstruktur der Nutzungsmischungen im regionalen Vergleich

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass Büroflächen in mischgenutzten Objekten mit Wohn-, Einzelhandels- oder Gastronomienutzungen in Mönchengladbach häufiger als in den beiden Vergleichsstädten Krefeld und Neuss vorkommen und der Anteil der reinen Bürogebäude dagegen unterdurchschnittlich hoch ist.

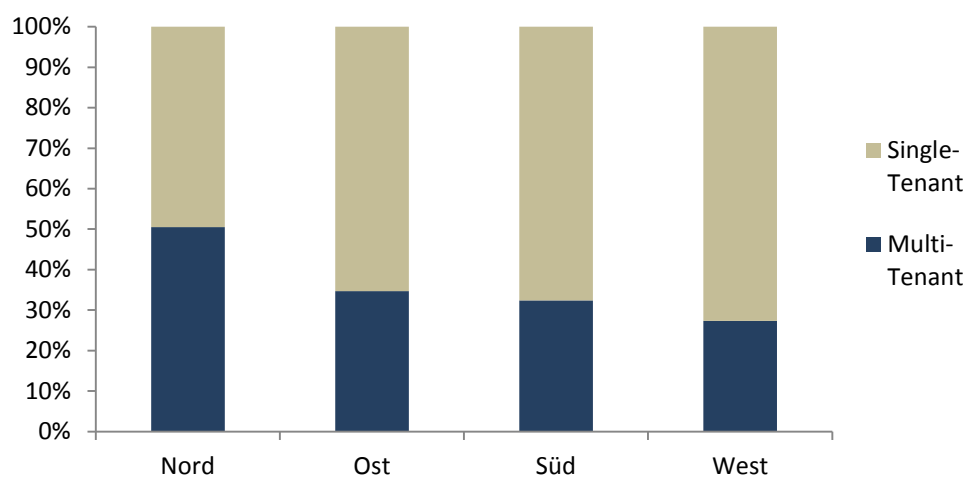


Abb. 15: Anteile der Büroflächenbestände in Multi- und Single-Tenant-Objekten differenziert nach Stadtbezirken

Betrachtet man auf Bezirksebene die Verteilung des Büroflächenbestandes auf Single- und Multi-Tenant-Objekte, so zeigt sich ein überdurchschnittlicher Anteil an Multi-Tenant-Objekten im Bezirk Nord. Die Ballung der für den Mietmarkt besonders relevanten Büroobjekte mit mehreren Nutzern im Bezirk Nord ist vor allem auf den hohen Anteil von Büroobjekten mit Einzelhandels- und Gastronomienutzungen in diesem Bezirk, in dem sich die Gladbacher City befindet, zurückzuführen. Wie Abbildung

16 zeigt, handelt es sich bei Objekten mit derartigen Nutzungsmischungen besonders häufig um Multi-Tenant-Objekte. Obwohl auch im Bezirk Süd, in dem sich die Rheydter City befindet, recht viele Büroobjekte mit Einzelhandels- und Gastronomie-nutzungen zu finden sind, ist dieser Bezirk viel stärker durch Single-Tenant-Objekte geprägt. Dies hängt vor allem mit den zahlreichen Selbstnutzer-Immobilien der Stadtverwaltung in diesem Bezirk zusammen.

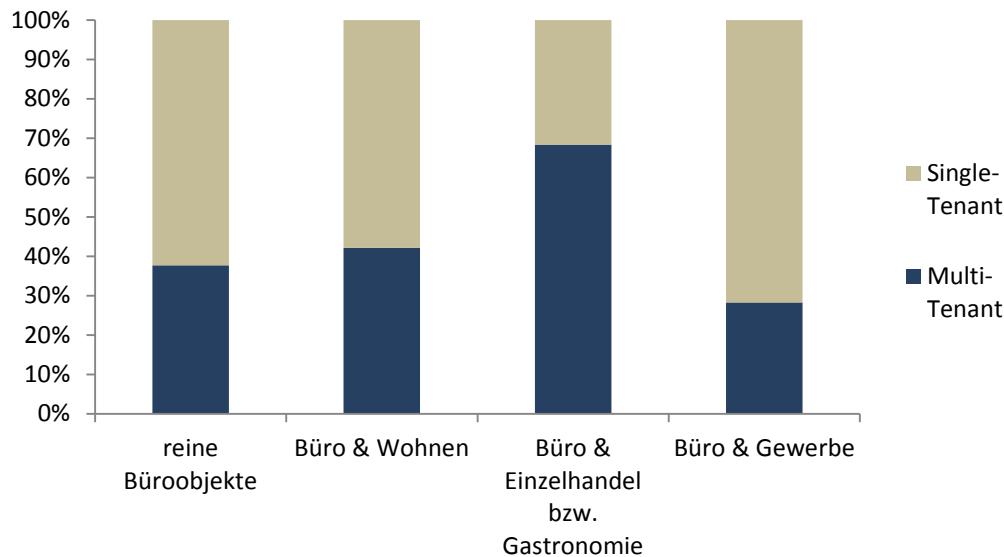


Abb. 16: Anteile der Büroflächenbestände in Multi- und Single-Tenant-Objekten differenziert nach Art der Nutzung

3.4 Baualtersstruktur

Im Zuge der Ortsbegehung fand eine Einordnung der erhobenen Büroobjekte in fünf Baualtersklassen statt. Unterschieden wurden Büroobjekte, die

- vor 1945 (bis 31.12.1944),
- zwischen 1945 und 1970 (01.01.1945-31.12.1969),
- zwischen 1970 und 1990 (01.01.1970-31.12.1989),
- zwischen 1990 und 2000 (01.01.1990-31.12.1999) sowie
- 2000 oder später (ab 01.01.2000) errichtet wurden.

In den Fällen, in denen ein Büroobjekt aus mehreren Gebäudeteilen mit uneinheitlichem Baualter besteht, ist dem Objekt diejenige Baualtersklasse zugeordnet, in der sich der Großteil der erhobenen Bürofläche befindet. Hierdurch kommt es zu leichten Verzerrungen der Aussagen, die aus methodischen Gründen leider nicht vermieden werden können. Zudem ist zu beachten, dass aus architektonischen Gründen, insbesondere bei Objekten aus den 1960er und 1970er Jahren, eine exakte bauzeitliche Einordnung schwierig ist, wodurch es zu Fehleinschätzungen kommen kann. Dies gilt insbesondere dann, wenn nachträgliche Fassadensanierungen stattgefunden haben.

Die Ergebnisse der Baualtersklassifizierung sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

	vor 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2000	seit 2000
Anzahl der Büroobjekte	414 (20 %)	456 (22 %)	707 (35 %)	294 (15 %)	161 (8 %)
Büroflächenbestand	176.347 m ² (16 %)	184.977 m ² (17 %)	338.567 m ² (31 %)	223.875 m ² (21 %)	157.402 m ² (15 %)

Abb. 17: Büroflächenbestand (MF-G) und Anzahl der Büroobjekte nach Baualtersklassen

Beim Vergleich mit den Nachbarstädten in der Region Niederrhein landet Mönchengladbach bezüglich der Verteilung der verschiedenen Baualtersklassen meist im Mittelfeld. Die am stärksten besetzte Baualtersklasse stellt die der zwischen 1970 und 1990 errichteten Gebäude dar. 31 % des Büroflächenbestandes sind in diesem Zeitabschnitt entstanden.

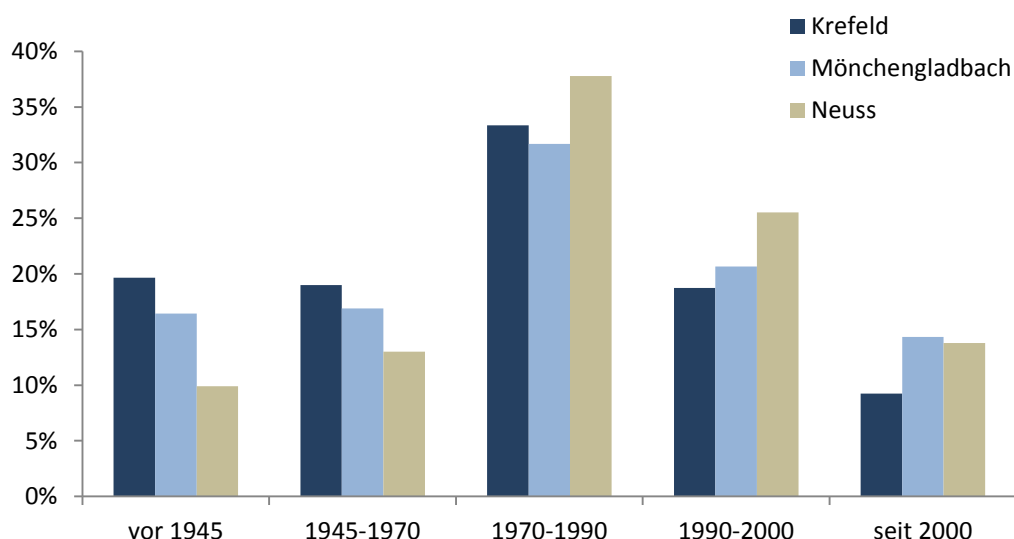


Abb. 18: Verteilung des Büroflächenbestandes (MF-G) auf verschiedene Baualtersklassen – die Region Niederrhein im Vergleich

Im Vergleich zu den Nachbarstädten fällt dieser Anteil unterdurchschnittlich aus. Dagegen ist in Mönchengladbach überdurchschnittlich viel Bürofläche in den letzten 11 Jahren (seit 2000) entstanden. Mit 15 % ist der Anteil des Büroflächenbestandes in Neubauten in Mönchengladbach höher als in den Nachbarstädten Krefeld und Neuss. Mönchengladbach verfügt demnach im regionalen Vergleich über einen überdurchschnittlich stark ausgeprägten Bestand an Büroflächen in modernen Gebäuden.

Bezüglich der Größenstrukturen in den Altersklassen ist festzustellen, dass die Durchschnittsgröße der Objekte mit abnehmendem Alter der Bestände zunimmt. Lediglich bei den vor 1945 errichteten Objekten liegt die Durchschnittsgröße leicht über derjenigen der nächstjüngeren Altersklasse. Während der Anteil der Büroflächen in Objekten mit weniger als 1.000 m² in der Altersklasse der vor 1945 errichteten Gebäude

bei 38% und bei den zwischen 1945 und 1970 errichteten Gebäuden sogar bei 40% liegt, beträgt der Anteil in der Klasse der seit 2000 errichteten Objekte lediglich 17%.

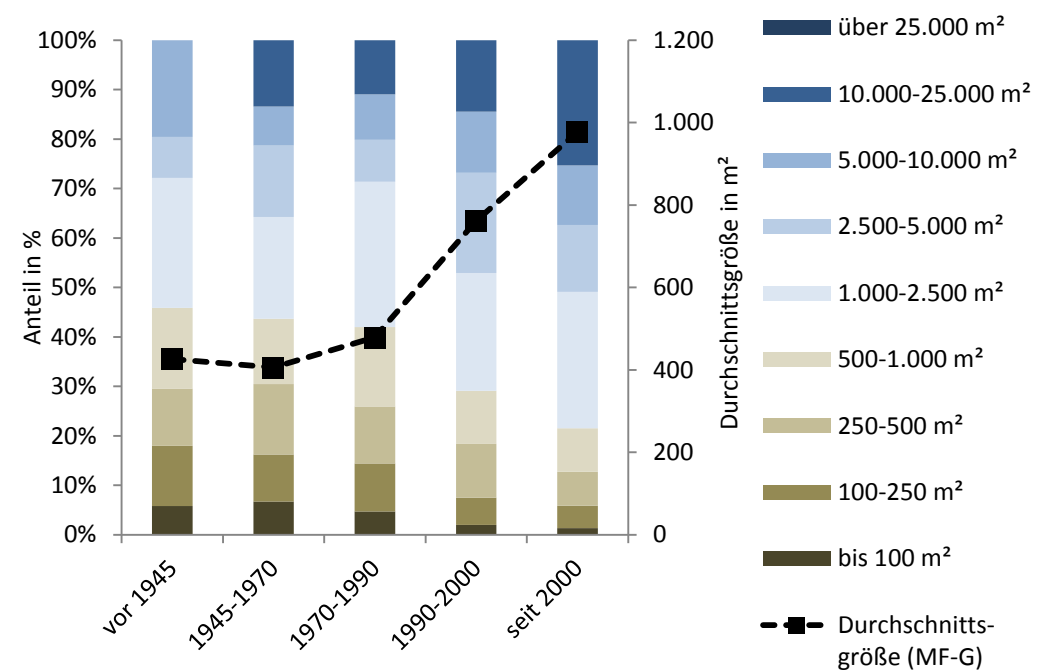


Abb. 19 Verteilung des Büroflächenbestandes (in m² MF-G) in den verschiedenen Größenklassen auf die Baualtersklassen (Primärachse) und Durchschnittsgröße der Objekte einer Altersklasse in m² (Sekundärachse)

Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass in den älteren Objekten ein größerer Anteil an mischgenutzten Objekten mit niedrigem Büroflächenanteil zu finden ist. 25% der seit dem Jahr 2000 entstandenen Büroflächen befinden sich dagegen in Großobjekten mit mehr als 10.000 m² MF-G.

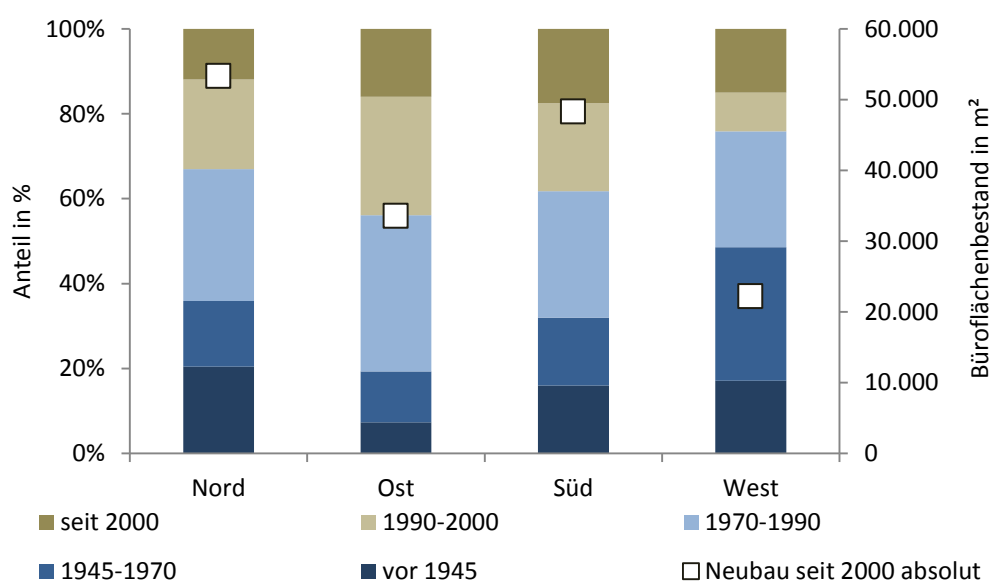
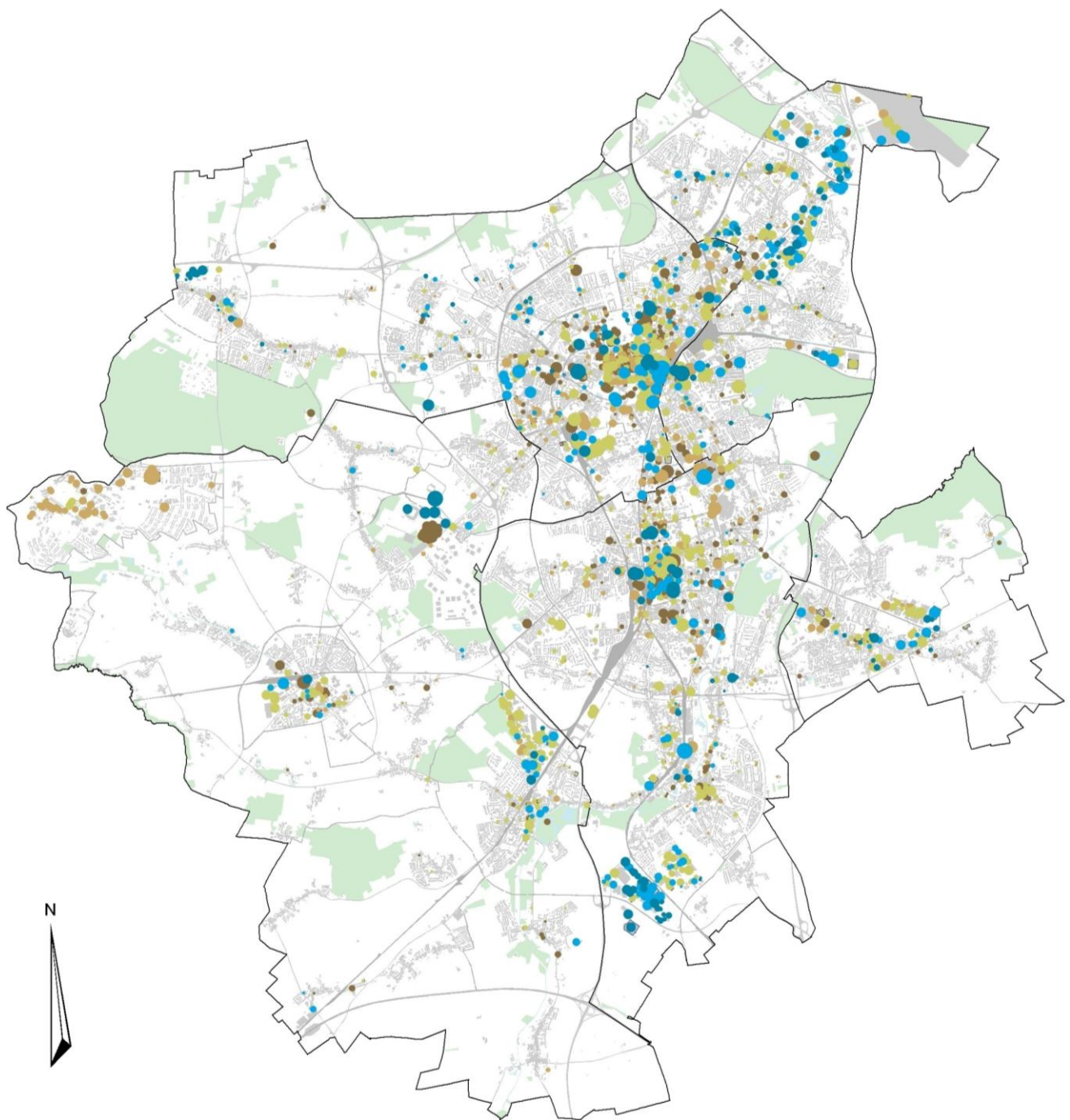


Abb. 20: Verteilung des Büroflächenbestandes (in %) in den verschiedenen Baualtersklassen auf die Stadtbezirke sowie Verteilung des seit 2000 entstandenen Büroflächenbestandes auf die Stadtbezirke in absoluten Zahlen (m² MF-G)



Büroflächenbestand nach Baualtersklassen

- nach 2000
- 1990-2000
- 1970-1990
- 1945-1970
- vor 1945

Abb. 21: Räumliche Verteilung der Baualtersklassen

0 0,5 1 2 3 Kilometer

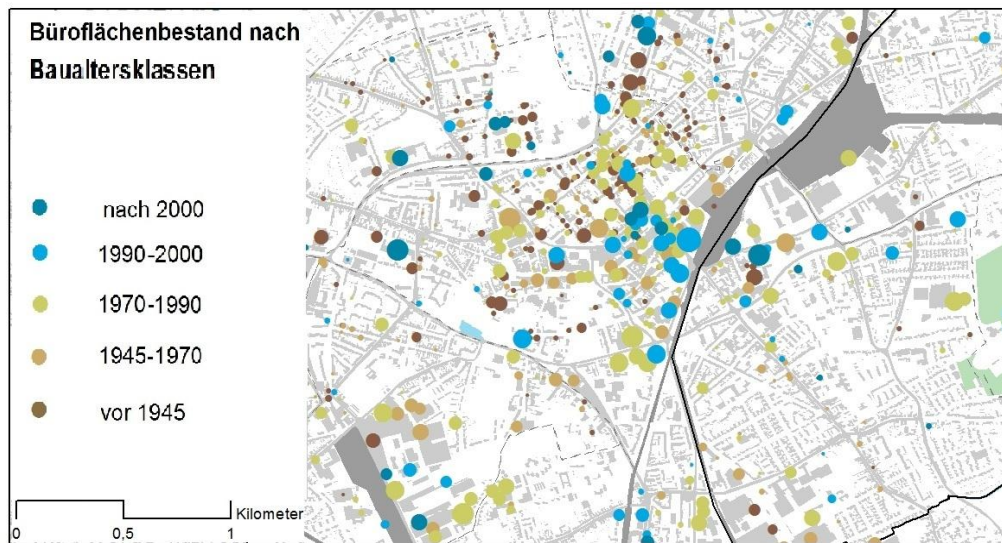


Abb. 22: Räumliche Verteilung der Baualtersklassen im Bereich der Gladbacher Innenstadt

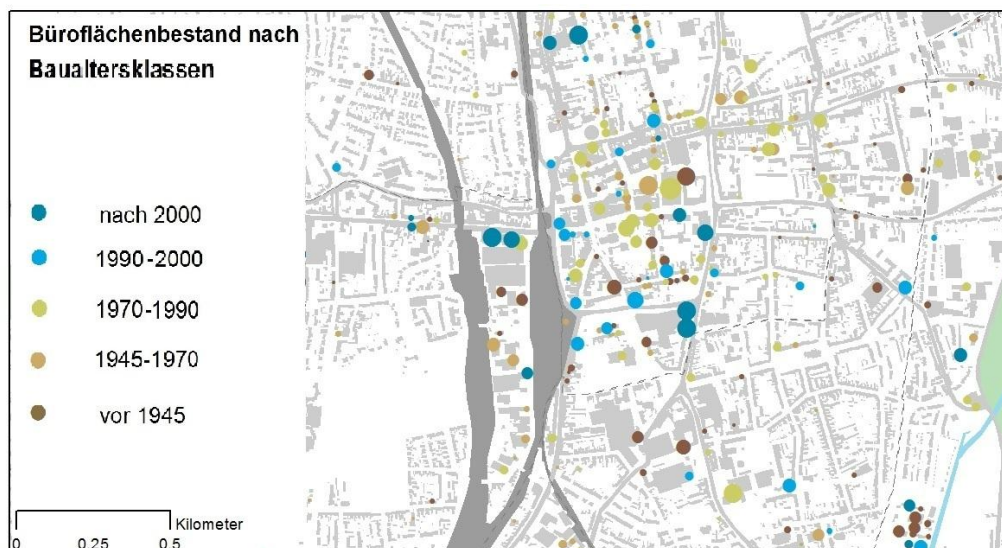


Abb. 23: Räumliche Verteilung der Baualtersklassen im Bereich der Rheydter Innenstadt

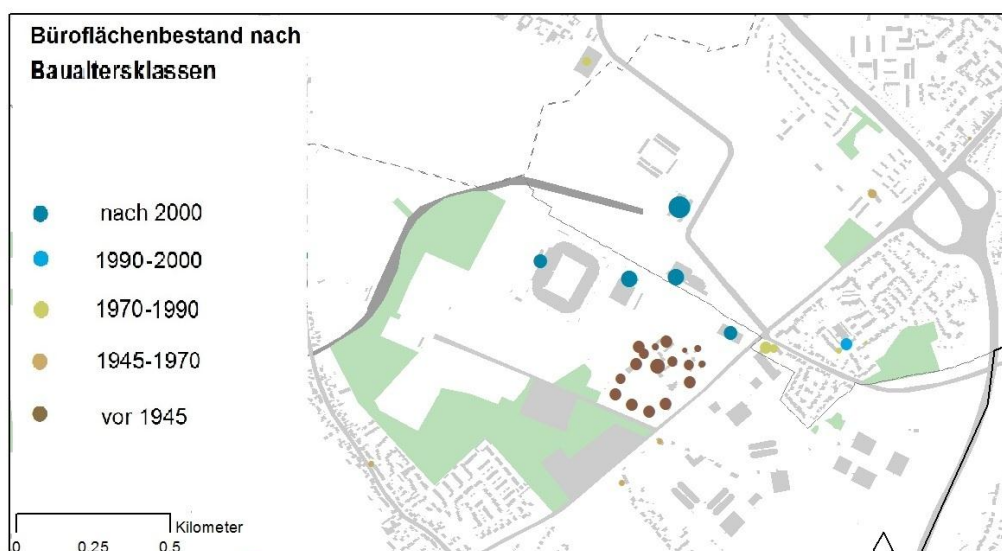


Abb. 24: Räumliche Verteilung der Baualtersklassen im Bereich des Nordparks

Räumlich gesehen sind moderne Büroflächenbestände überdurchschnittlich häufig in den Bezirken Ost und Süd zu finden. Im Bezirk Ost sind insbesondere in der Zeit zwischen 1990 und 2000 zahlreiche Gebäude mit Büroflächen neu entstanden. Ein räumlicher Schwerpunkt liegt hier vor allem in den Gewerbegebieten entlang der Krefelder Straße. Im Bezirk Süd ist der hohe Anteil an Büroflächen in modernen Objekten auf die zahlreichen Neubauten im Gewerbegebiet Gütterath und im benachbarten Regiopark zurückzuführen. In absoluten Zahlen entstand seit 2000 jedoch im Bezirk Nord mit ca. 53.000 m² MF-G die meiste neue Bürofläche, dicht gefolgt vom Bezirk Süd mit ca. 48.000 m² MF-G.

Während im Bezirk Ost nur ein sehr geringer Anteil des Bestandes (7%) in vor 1945 errichteten Objekten zu finden ist, sind in den anderen Bezirken zwischen 16 und 20% der Bestände dieser Altersklasse zuzuordnen. In den Bezirken Nord und Süd konzentrieren sich in den Gladbacher und Rheydter Innenstadtlagen und gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebieten viele ältere Verwaltungsgebäude und mischgenutzte Objekte. Im Bezirk West sind vor allem die für eine Büronutzung umgebauten und sanierten Gebäude im Denkmalbereich des Nordparks zu nennen. Der überdurchschnittlich hohe Bestand an Objekten aus der Zeit zwischen 1945 und 1970 im Bezirk West ist auf den umfangreichen Bürobestand in den Verwaltungsgebäuden der JHQ-Rheindahlen zurückzuführen – erwähnenswert ist hier insbesondere das größte Büroobjekt Mönchengladbachs, „The Big House“.

3.5 Sanierungszustand der Bestände

Neben der Einteilung der erhobenen Objekte in Baualtersklassen fand im Rahmen der Ortsbegehung auch eine grobe Klassifizierung des Gebäudezustandes statt. Es erfolgte eine Einteilung in die drei Kategorien

- neu oder frisch renoviert
- befriedigender Zustand
- schlechter Zustand.

Die Beurteilung des Gebäudezustandes fand allein auf Basis einer Außenbesichtigung der Objekte statt, eine Berücksichtigung des inneren Gebäudezustandes konnte im Rahmen der Ortsbegehung leider nicht erfolgen. Generell wurde mit der Zuordnung der Zustandskategorie „schlechter Zustand“ eher vorsichtig umgegangen, so dass in Wirklichkeit – unter Berücksichtigung des inneren Gebäudezustandes – von einem höheren Anteil dieser Zustandsklasse auszugehen ist. Dies ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu beachten.

	neu, frisch renoviert	befriedigend	schlecht
Anzahl der Büroobjekte	496 (25 %)	1.431 (70 %)	105 (5 %)
Büroflächenbestand	381.930 (36 %)	640.859 (59 %)	58.379 (5 %)

Abb. 25: Sanierungszustand des Büroflächenbestandes

Der Großteil (95 %) des marktfähigen Büroflächenbestandes in Mönchengladbach befindet sich laut der durchgeführten Zustandserhebung in einem mindestens befriedigenden Zustand. 36 % der Flächen sind in neuen oder frisch renovierten Objekten zu finden und nur 5 % in Objekten, die einem schlechten Zustand zugeordnet werden. Diese schlechte Bewertung bezieht sich auf 105 der insgesamt 2.033 Büroobjekte.

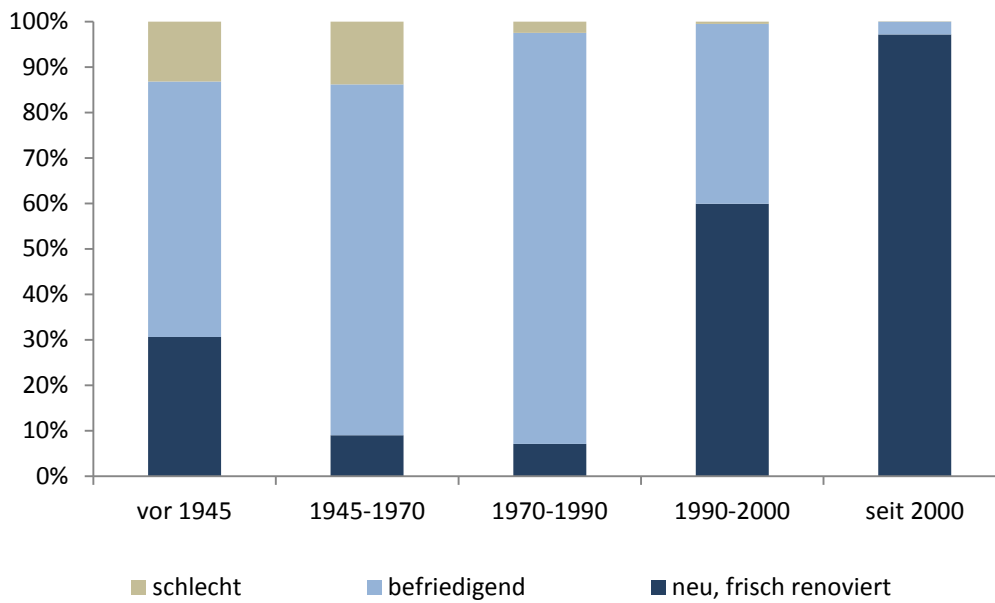


Abb. 26: Gegenüberstellung von Gebäudezustand und Baualtersklasse

Erwartungsgemäß ist der Anteil der Gebäude in gutem bzw. sehr gutem Zustand (Kategorie „neu, frisch renoviert“) unter den zwischen 1990 und 2000 sowie den seit 2000 errichteten Objekten am größten. Bemerkenswert ist der häufig sehr gute Zustand der Altbauten aus der Zeit vor 1945 – über 30 % des Büroflächenbestandes dieser Baualtersklasse sind in frisch renovierten Gebäuden zu finden. Dieser überdurchschnittliche Wert ist unter anderem auf die zu Büroparks umgebauten und kernsanierten Gründerzeit-Ensembles im Nordpark (Denkmalbereich) sowie auf dem Gelände des Alten Schlachthofs in Rheydt-Mülfort („An der Eickesmühle“) zurückzuführen. Mit einem Anteil der Büroflächenbestände von jeweils unter 10 % in frisch renovierten Objekten schneiden in dieser Hinsicht dagegen die Nachkriegsbauten aus den Baualtersklassen „1945-1970“ und „1970-1990“ schlecht ab. Die Baualtersklasse „1945-1970“ zeichnet sich auch durch den größten Anteil an Büroflächenbeständen in Gebäuden der Zustandskategorie „schlecht“ aus.

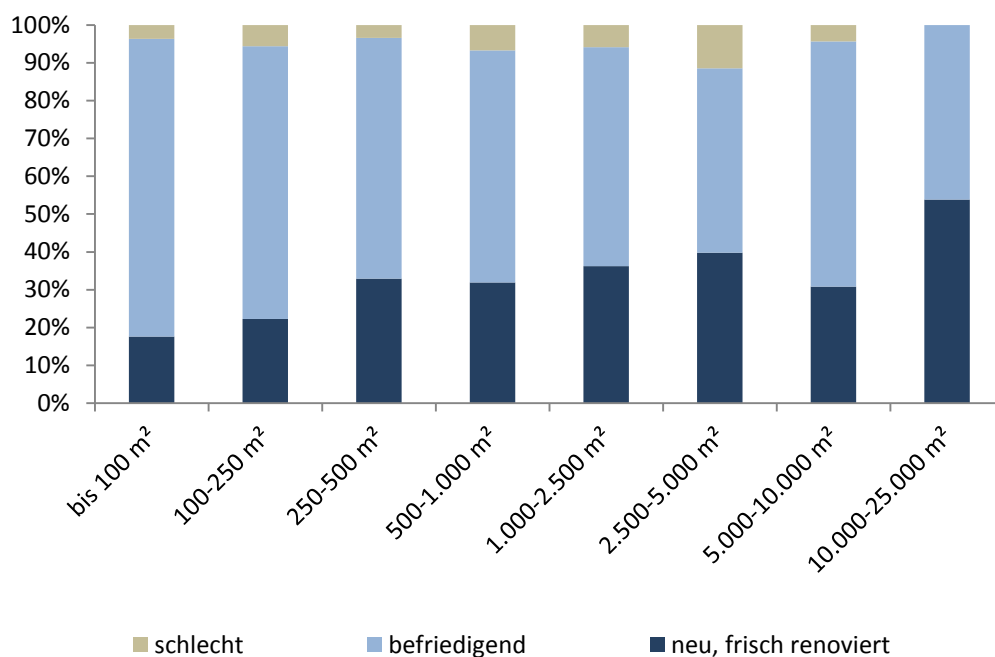


Abb. 27: Gegenüberstellung von Gebäudezustand und Größenklassen der Büroobjekte

Abbildung 27 zeigt, dass sich der Bestand an großflächigen Büroobjekten im Durchschnitt in einem besseren Zustand befindet als der Bestand in kleinen Objekten. Es ist ein fast kontinuierlicher Anstieg des Anteils der neuen oder frisch renovierten Bestände mit zunehmender Größe der Bürofläche pro Objekt zu beobachten. Zudem sind unter den Großobjekten mit mehr als 10.000 m² keine Objekte in schlechtem Zustand zu finden.

Bei Betrachtung des Büroflächenbestandes in den einzelnen Stadtbezirken unter dem Fokus des Gebäudezustandes fallen keine größeren Unterschiede auf. Bedingt durch die jüngere Baualtersstruktur in den Bezirken Ost und Süd ist in diesen beiden Bezirken der Anteil der neuen oder frisch renovierten Objekte leicht überdurchschnittlich.

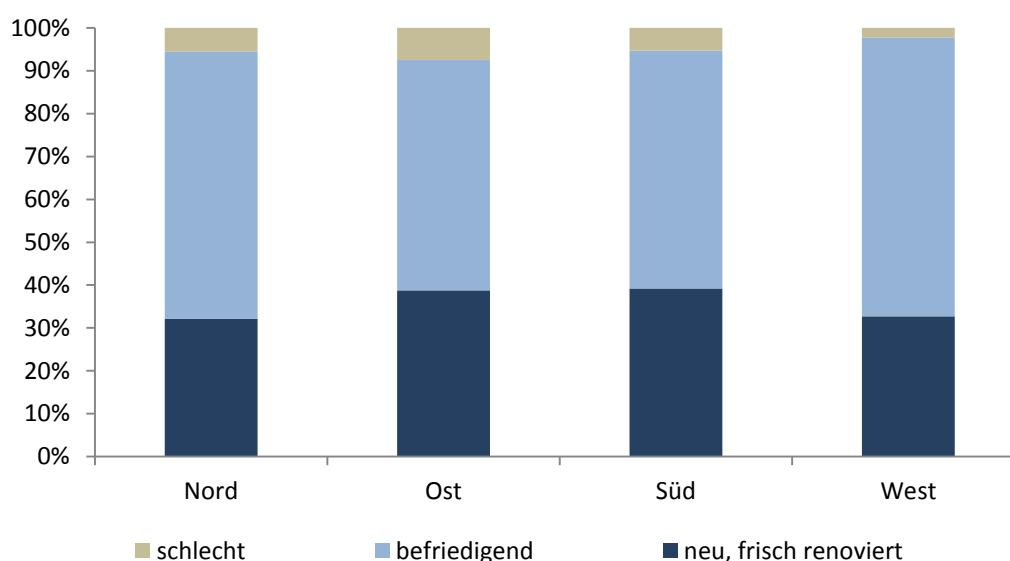


Abb. 28: Verteilung der Gebäudezustandsklassen in den Stadtbezirken

Kleinere Ballungen von Objekten der Zustandskategorie „schlecht“ befinden sich in der Gladbacher Innenstadt (Umfeld Hindenburgstraße) sowie in den Bonnenbroicher Gewerbegebieten.

3.6 Leerstand und Leerstandsquote

Der für Mönchengladbach ermittelte marktfähige Leerstand zum Erhebungszeitpunkt Sommer 2011 umfasst 61.889 m² Büromietfläche. Daraus ergibt sich eine Leerstandsquote in Höhe von 5,7 %. Im Vergleich zu anderen Städten in der Region Niederrhein ist dies eine recht niedrige Quote. Sie liegt jedoch etwas höher als die derzeit in Marktveröffentlichungen kommunizierte Quote⁴.

Stadt	Duisburg 2011	Bochum 2011	Mönchengladbach 2011	Krefeld 2011	Düsseldorf 1. Hj 2011	Neuss 2011
Leerstands- quote	3,5 %	5,7 %	5,7 %	9,1 %	11,6 %	16,5 %

Abb. 29: Leerstandsquoten im regionalen Städtevergleich (Quellen: Immobilienmarktberichte der Städte (Bochum und Düsseldorf), IVG 2011 (Duisburg und Neuss) sowie eigene Erhebungen (Mönchengladbach und Krefeld))

Der mit knapp 5.000 m² flächenmäßig mit Abstand größte Leerstand ist im ehemaligen Finanzamt-Mitte zu finden. Dieses Objekt ist zwar in einem mietfähigen Zustand, bietet aber aus baulichen und stadtplanerischen Gründen nur noch eine mittelfristige Nutzungsperspektive. Ohne dieses Objekt ergibt sich eine Leerstandsquote in Höhe von 5,25 %.

Untersucht man die Verteilung des Leerstandes auf die verschiedenen Gebäudezustandsklassen, so zeigt sich erwartungsgemäß, dass sich der Leerstand überdurchschnittlich stark im Segment der sanierungsbedürftigen Büroobjekte konzentriert. In der Zustandskategorie „schlecht“ stehen 16,6 % der Bürofläche leer. Der Bestand an verfügbaren neuen, bzw. frisch renovierten Büroflächen ist mit 4,3 % deutlich geringer.

	neu, frisch renoviert	befriedigend	schlecht
Leerstand (Anteil am Gesamtleerstand)	16.348 m ² (26%)	35.877 m ² (58%)	9.664 m ² (16%)
Anteil am gesamten Büroflächenbestand in der Gebäudezustandsklasse	4,3 %	5,6 %	16,5 %

Abb. 30: Leerstand (MF-G) in Quadratmeter und Prozent unterteilt nach Sanierungszustand der Büroobjekte

⁴ So gibt beispielsweise die IVG AG im Marktreport 2011 eine Leerstandsquote in Mönchengladbach in Höhe von 3,3% an (IVG 2011).

In den verschiedenen Baualtersklassen divergieren die Leerstände nicht sehr stark. Die leicht überdurchschnittliche Leerstandsquote in der Altersklasse der seit 2000 errichteten Objekte ist vor allem darauf zurückzuführen, dass in den letzten Jahren die Dominanz der von Selbstnutzern errichteten Büro Neubauten durch einen steigenden Anteil an Multi-User-Mietobjekten, die auch ohne 100%ige Vorvermietung realisiert werden, zunehmend gebrochen wurde.

	vor 1945	1945-1969	1970-1989	1990-1999	seit 2000
Leerstand (Anteil am Gesamt leerstand)	9.953 m ² (16 %)	11.287 m ² (18 %)	19.181 m ² (31 %)	11.769 m ² (19 %)	9.699 m ² (16 %)
Anteil am gesamten Büroflächenbestand der Baualtersklasse	5,6 %	6,1 %	5,7 %	5,3 %	6,2 %

Abb. 31: Leerstand in m² MF-G und Prozent unterteilt nach Baualtersklassen

Bei der Verteilung des Leerstandes auf verschiedene Objektgrößenklassen sind dagegen größere Unterschiede zu erkennen (Abbildung 32). Überdurchschnittlich hoch sind die Leerstände in den Größenkategorien der mittelgroßen Objekte mit 1.000 bis 5.000 m² MF-G. Dagegen ist bei den sehr kleinen und den sehr großen Büroobjekten eine unterdurchschnittlich hohe Leerstandsquote festzustellen. Der niedrige Leerstand bei den sehr kleinen Büroobjekten hängt damit zusammen, dass es sich bei der Bürofläche in diesem Segment sehr häufig um umgenutzte Wohnungen handelt, die wenn sie leer stehen oft nicht dem Büromarkt zugerechnet werden. Der geringe Leerstand bei den großen Büroobjekten ist vor allem auf den hohen Eigennutzeranteil in dieser Größenklasse zurückzuführen.

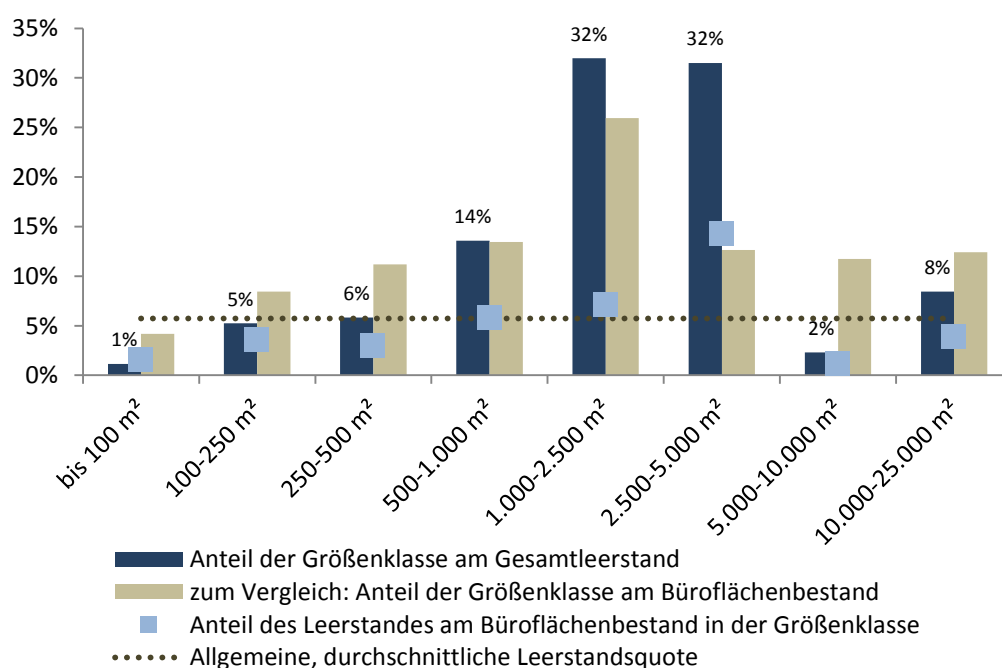


Abb. 32: Leerstände in verschiedenen Objektgrößenklassen

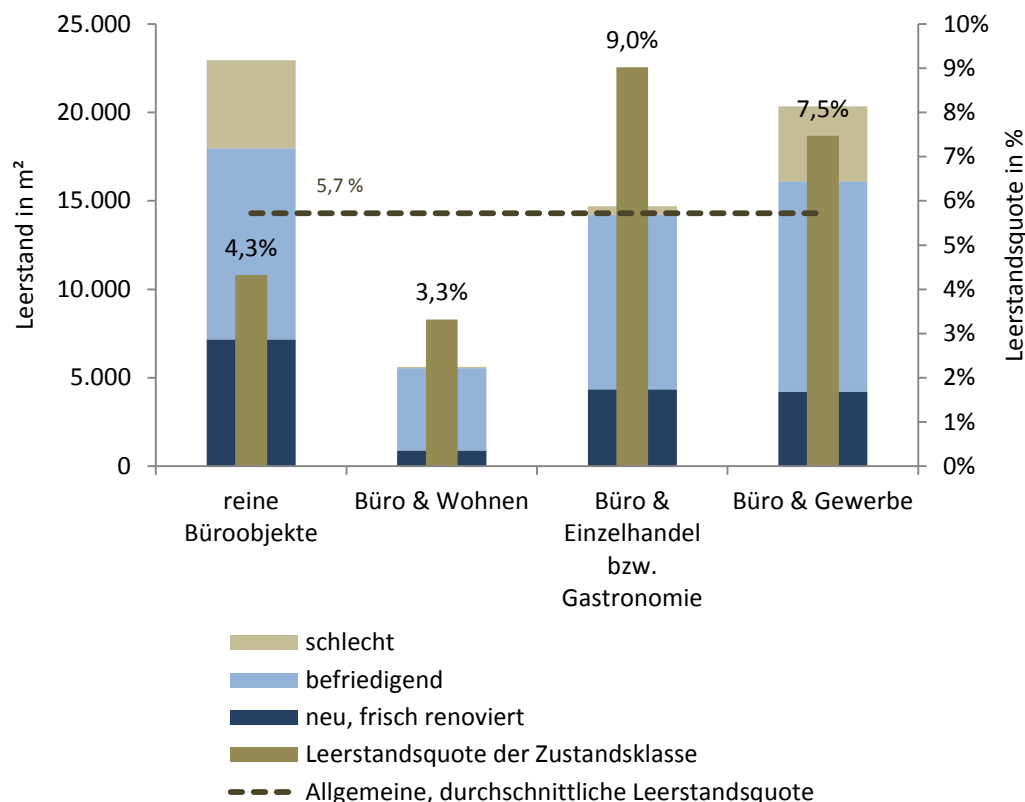


Abb. 33: Verteilung des Leerstands differenziert nach Gebäudezustand auf Objekte mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur

Als aufschlussreich erweist sich eine differenzierte Betrachtung des Leerstandes bezüglich der Verteilung auf Objekte mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur. Hier fallen vor allem die hohen Leerstandsquoten bei denjenigen Büroobjekten auf, in denen neben der Büronutzung zusätzlich Einzelhandels- bzw. Gastronomienutzungen untergebracht sind. Von dem Flächenbestand in Bürogebäuden mit Einzelhandels- bzw. Gastronomienutzung stehen 9 % leer. Dies ist ein Hinweis darauf, dass mischgenutzte Objekte in Geschäfts- bzw. Innenstadtlagen ein problematisches Segment darstellen – in anderen Städten ist der Leerstand in diesem Segment jedoch häufig noch weit aus höher als im Mönchengladbacher Büromarkt. Im Vergleich zu anderen Städten sind in Mönchengladbach auch keine Mikrolagen zu identifizieren, in denen sich derartige Leerstände in besonderer Weise häufen.

Die überdurchschnittliche Leerstandsquote in der Kategorie der mischgenutzten Objekte mit Gewerbenutzungen ist unter anderem auf die derzeitigen Leerstände im Schlafhorst-Businesspark zurückzuführen.

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Leerstandes auf die einzelnen Mönchengladbacher Stadtbezirke ist eine Ballung im Bezirk Nord festzustellen. Mehr als die Hälfte (51,4 %) des Mönchengladbacher Leerstandes ist in diesem Bezirk verortet. Mit dem alten Finanzamt Mitte, dem Schlafhorst Businesspark und dem Menge-Haus sind hier mehrere Objekte zu finden, die zur Zeit der Erhebung größere Leerstände zu verzeichnen hatten. Eine Ballung des Leerstandes ist insbesondere im Bereich der Gladbacher Innenstadt zu beobachten. Hier finden sich knapp 19.000 m² an leerste-

hender Bürofläche und damit 30,4 % des gesamtstädtischen Leerstandes. Neben den absoluten Leerständen ist im Bezirk Nord auch die Leerstandsquote am höchsten. Eine überdurchschnittliche Leerstandsquote ist zudem im Bezirk Ost festzustellen.

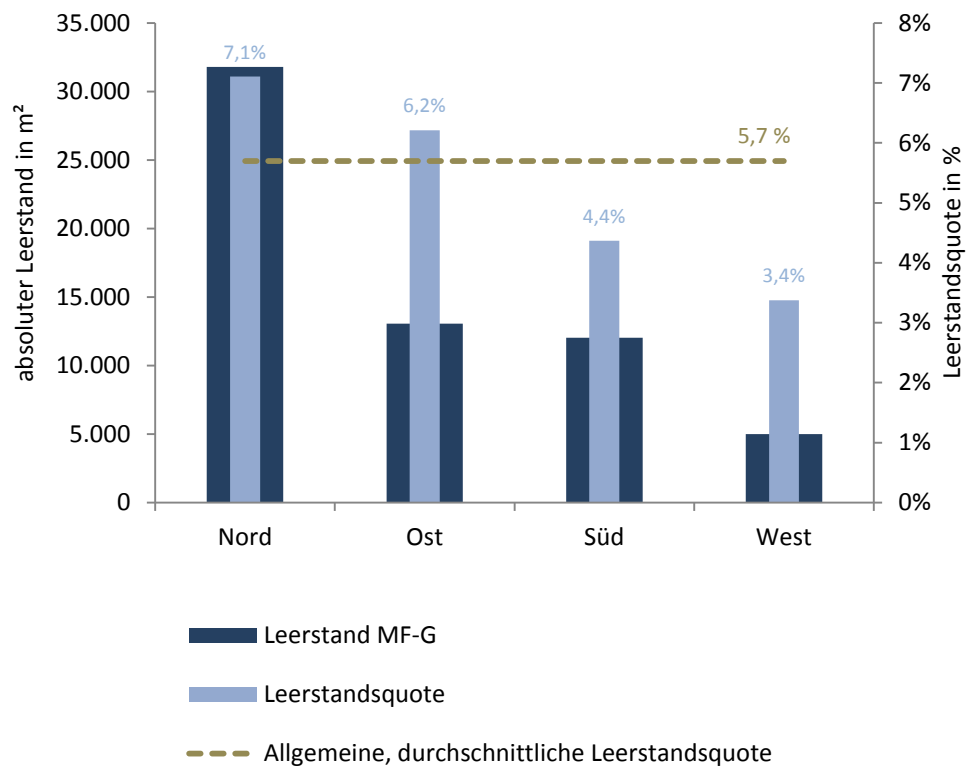
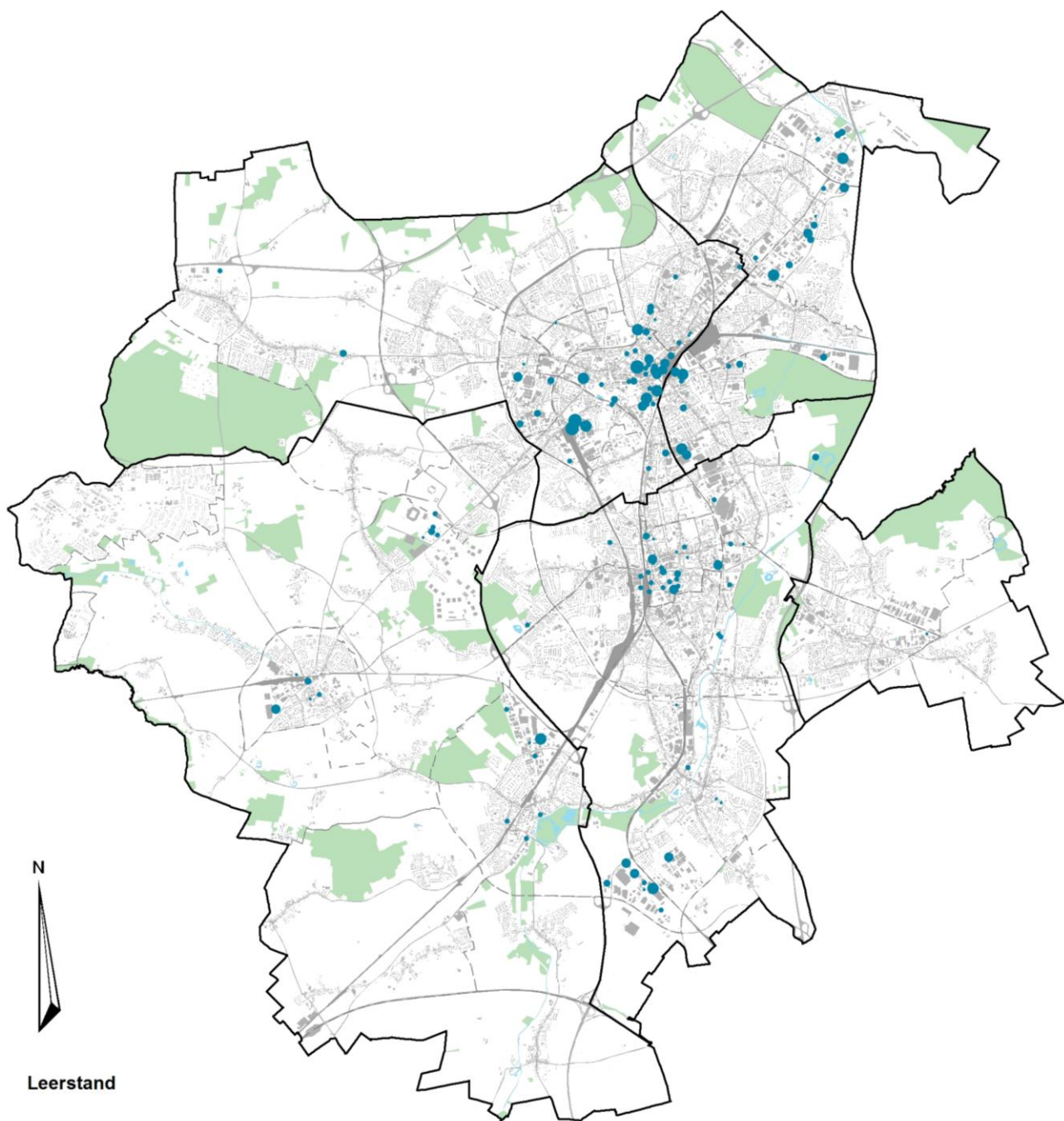


Abb. 34: Leerstand in den einzelnen Stadtbezirken



Leerstand

- bis 100 m²
- 100 m² - 250 m²
- 250 m² - 500 m²
- 500 m² - 1.000 m²
- 1.000 m² - 2.500 m²
- 2.500 m² - 5.000 m²

Abb. 35: Räumliche Verteilung des Leerstandes

0 0,5 1 2 3 Kilometer

3.7 Mietpreisniveau

Die Erhebung von Mietpreisen gehört nicht zu den zentralen Bestandteilen dieser Untersuchung. Trotzdem konnten im Rahmen der Recherche in den Internet-Immobilienbanken auswertbare Informationen zu Angebotsmieten gewonnen werden, weshalb im Folgenden kurz auf das Thema Mieten und Mietpreisniveau eingegangen wird. Insgesamt konnten Informationen zu Mietpreisen für 85 Objekte zusammengetragen werden. Der auf diese Weise ermittelte Datenbestand erlaubt sicherlich keine repräsentativen Detailaussagen zur Preisbildung am Mönchengladbacher Büromietmarkt. Er ermöglicht jedoch Tendenzaussagen bzw. eine grobe räumliche Differenzierung von unterschiedlichen Mietpreisniveaus.

Seite | 41

Auf allgemeine Angaben zu Durchschnittsmieten in Mönchengladbach soll an dieser Stelle verzichtet werden. Derartige Daten sind in den Gutachten des Gutachterausschusses in weitaus repräsentativerer Form angegeben. Untersucht wurde im Rahmen dieser Studie vielmehr die räumliche Verortung der Büroobjekte, für die Mietpreisinformationen vorliegen.

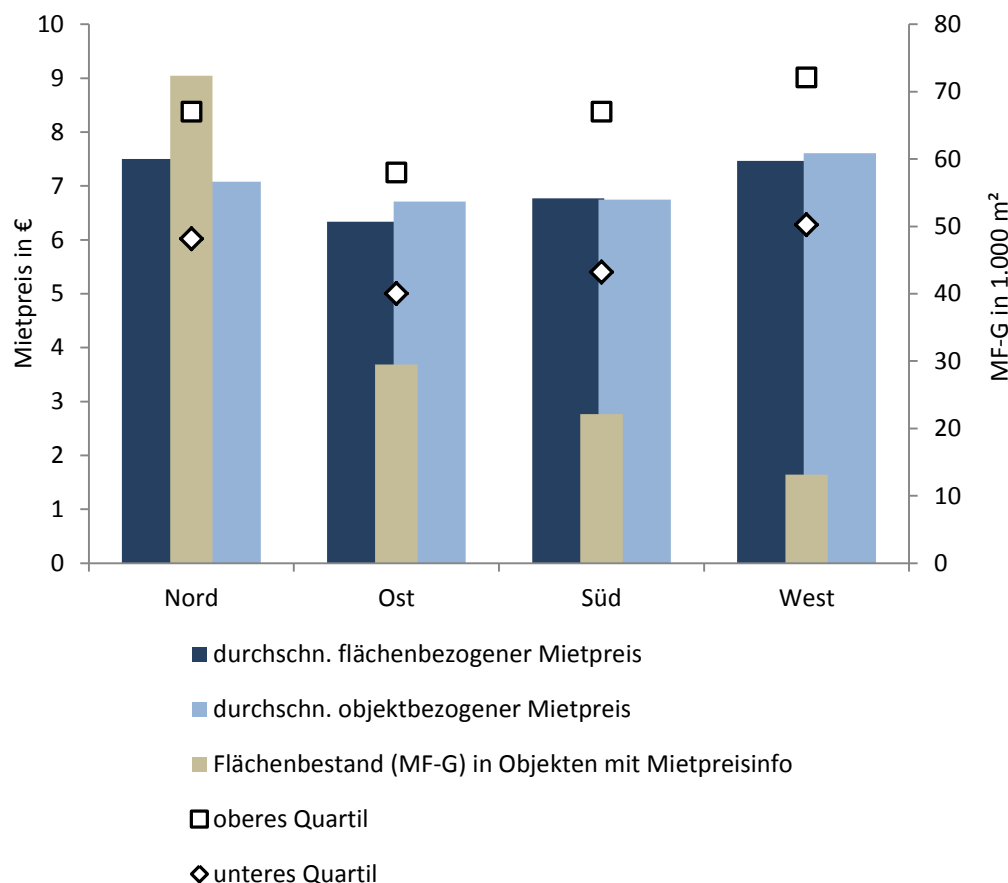


Abb. 36: Vergleich des Mietpreisniveaus in verschiedenen Stadtbezirken. Dargestellt sind die Durchschnittsmieten (bezogen auf die in den Objekten mit Mietpreisangaben vorhandenen Flächen und auf die Anzahl der Objekte mit Mietpreisangaben), das untere und obere Quartil (25% der erfassten Mieten liegen unterhalb bzw. oberhalb dieses Wertes) sowie Angaben zu der in den Bezirken verorteten MF-G in Büroobjekten, für die Mietpreise vorliegen.

Die Abbildungen 36 und 37 zeigen, dass die höchsten Mieten in Mönchengladbach in den Bezirken Nord und West verlangt werden. In beiden Bezirken liegt der durchschnittliche flächenbezogene Mietpreis bei 7,5 €/m², während er in den Bezirken Ost und Süd unter der Marke von sieben Euro liegt. Im Bezirk Nord sind sehr häufig Mieten zwischen 7 und 9 €/m² vorzufinden. Insbesondere im Gladbacher Citybereich aber auch im Umfeld des Landgerichts werden viele Objekte zu Mietpreisen angeboten, die am oberen Ende dieser Spanne liegen. Als neuer hochpreisiger Standort hat sich der im Bezirk West gelegene Nordpark entwickelt. Hier werden Mietpreise gefordert, die an die 11 €-Marke heranreichen.

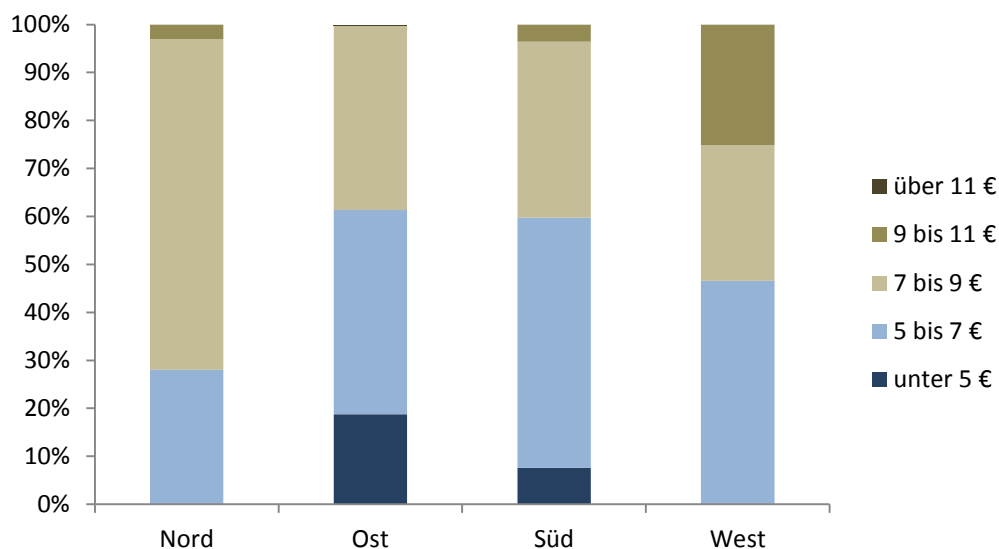


Abb. 37: Verteilung des Büroflächenbestandes auf die Stadtteile unterteilt nach Mietpreisklassen

In den Bezirken Ost und Süd sind dagegen hauptsächlich Mietflächen auf dem Markt, die zu Quadratmeterpreisen zwischen 5 und 7 €/m² angeboten werden. Im Bezirk Ost liegt die durchschnittliche flächenbezogene Durchschnittsmiete bei nur 6,30 €/m². Hier ist zudem der höchste Bestand an Mietflächen zu finden, die für weniger als 5 €/m² angeboten werden. Die unterdurchschnittlichen Mietpreise im Bezirk Ost sind vor allem auf den hohen Anteil an mischgenutzten Objekten in Gewerbegebieten zurückzuführen, da in gewerbliche Hallenobjekte integrierte Büroflächen häufig sehr einfacher und funktionaler Bauart sind und deshalb zu niedrigen Preisen vermietet werden.

4 Ergebnisse der Industrie- und Hallenflächenerhebung

Die Vollerhebung der Industrie- und Hallenflächen in Mönchengladbach wurde im Sommer 2011 durchgeführt. Die Ergebnisse der Erhebungen werden in diesem Kapitel vorgestellt. Wie bei den Ergebnissen der Büroflächenerhebungen werden auch hier neben den Kernaussagen zum Gesamtbestand die Ergebnisse zahlreicher Kreuzauswertungen vorgestellt, um die Besonderheiten des Mönchengladbacher Marktes darzustellen.

4.1 Gesamtvolumen und Größenstruktur des Bestandes

Zum Erhebungszeitpunkt Sommer 2011 wurde im Rahmen der Vollerhebung ein Gesamtvolumen an Industrie- und Hallenflächen in Höhe von 2,91 Mio. m² MF-G in 1.206 Objekten ermittelt.

Lässt man die industriellen Spezialgebäude außen vor, so ergibt sich ein Bestand an drittverwendbarer Hallenfläche in Höhe von 2,88 Mio. m².

Zusätzlich existieren 21 Objekte mit insgesamt ca. 68.000 m² MF-G in Objekten, die zustandsbedingt oder aufgrund von Abrissabsichten derzeit nicht auf dem Markt platzierbar sind, sowie 5.300 m² in einem Hallenneubau (Elopak), der zur Zeit der Erhebung noch nicht fertiggestellt war.⁵

	Krefeld	Mönchengladbach	Rhein-Kreis-Neuss
MF-G in Industrie- und Hallenimmobilien	3,15 Mio. m ²	2,91 Mio. m²	4,9 Mio. m ²
MF-G in Hallenimmobilien	2,76 Mio. m ²	2,88 Mio. m²	4,34 Mio. m ²
Hallenfläche pro Einwohner	11,7	11,2	9,8

Abb. 38: Industrie- und Hallenflächenbestände in regionalen Vergleich

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass Mönchengladbach über eine recht hohe Anzahl an gewerblich nutzbarer Hallenfläche verfügt. Hier zeigt sich die Stärke Mönchengladbachs im Bereich des sekundären Sektors. Im Vergleich zur Nachbarstadt Krefeld fehlt es aber an Großstandorten der Schwerindustrie, weshalb die Kennzahl der Hallenfläche pro Einwohner ein wenig niedriger liegt als in Krefeld.

Das Fehlen von Großstandorten der Schwerindustrie ist auch ein Grund dafür, dass die Durchschnittsgröße der Objekte mit 2.413 m² etwas geringer liegt als in Krefeld. Untergliedert man den Industrie- und Hallenflächenbestand nach Größe der Einzelobjekte, so fällt der hohe Anteil der mittelgroßen Objekte mit Flächen zwischen 2.500

⁵ Objekte, die zustandsbedingt oder aufgrund von Abrissabsichten derzeit nicht auf dem Markt platzierbar sind, finden sich vor allem auf dem Gelände der ehemaligen Mülforter Zeugdruckerei und Färberei Heinrich Bresges an der Duvenstraße, auf dem ehemaligen REME-Gelände am Fleener Weg sowie auf dem Areal der Druckerei Schagen und Eschen an der Hofstraße.

und 25.000 m² auf. 60% des Flächenbestandes findet sich in diesen Größenklassen. Bezüglich der Objektzahl ist jedoch die Klasse der 500 bis 1.000 m² großen Industrie- und Hallenimmobilien am häufigsten vertreten (359 Objekte), gefolgt von der Klasse der 1.000 bis 2.500 m² großen Immobilien (284 Objekte) und der Klasse der 300 bis 500 m² großen Immobilien (271 Objekte).

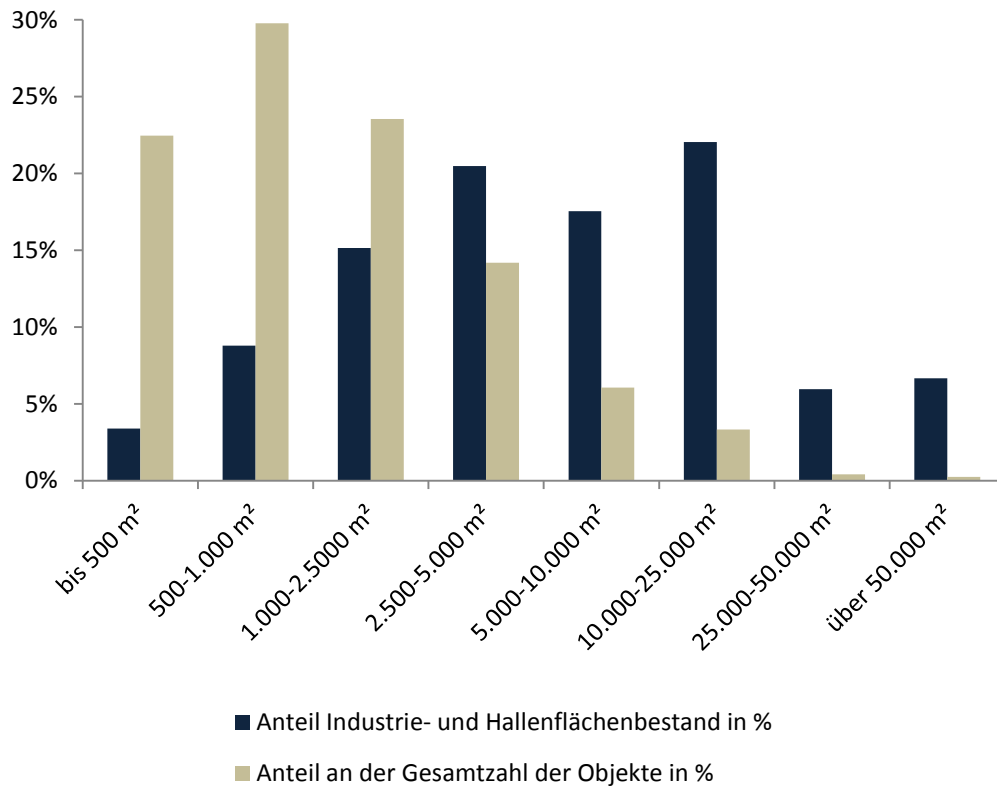


Abb. 39: Verteilung des Industrie- und Hallenflächenbestandes und der Objektzahl auf verschiedene Objektgrößenklassen

4.2 Räumliche Verteilung des Bestandes an Industrie- und Hallenflächen

Bei der räumlichen Verteilung der Industrie- und Hallenflächenbestände ist im Vergleich zu den Büroflächenbeständen eine stärker polyzentrisch ausgerichtete Struktur festzustellen. Erwartungsgemäß konzentrieren sich die Bestände stark in Gewerbe- und Industriegebieten (GE-/GI-Gebieten).

Als besondere räumliche Schwerpunkte sind die Gewerbegebiete entlang der Krefelder Straße, die westlich der Gladbacher City gelegenen Gewerbegebiete Waldnieler Straße und Karstraße, die Bonnenbroicher Gewerbegebiete im Umfeld der Breiten Straße, das Wickrather Gewerbegebiet Trompeterallee sowie das Gewerbegebiet Gütterath mit dem angrenzenden Regiopark zu nennen.

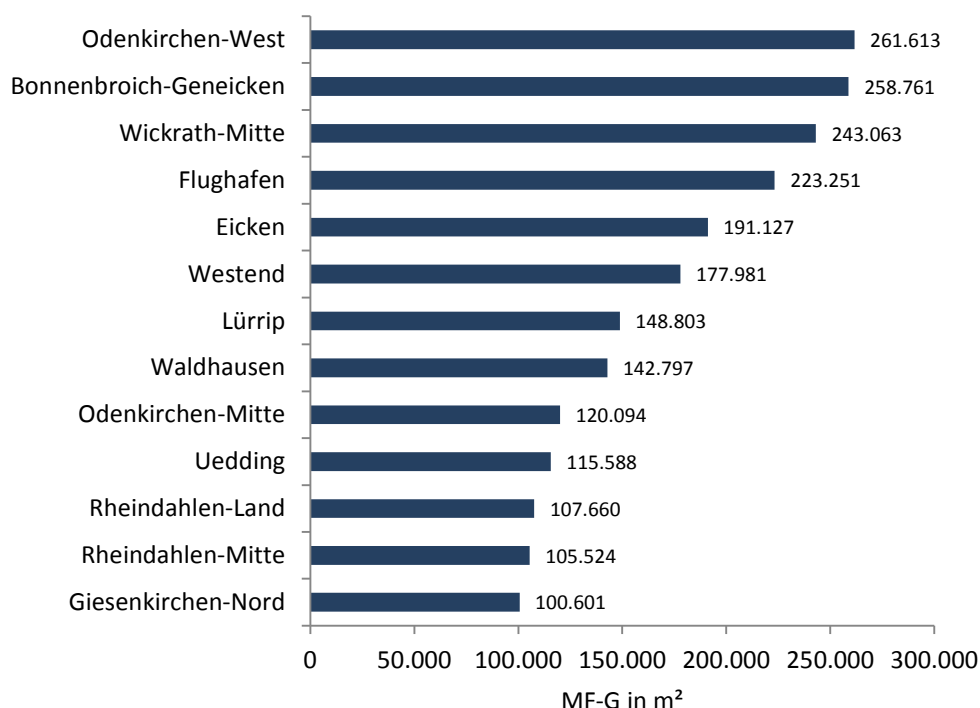


Abb. 40: Stadtteile, in denen mehr als 100.000 m² Industrie- und Hallenfläche (MF-G) verortet ist.

Der größte Industrie- und Hallenflächenbestand auf Bezirksebene ist mit knapp 918.000 m² im Bezirk Süd zu finden. 32 % des Mönchengladbacher Gesamtbestandes konzentrieren sich hier. Aufgrund der großflächigen Produktionsbetriebe in den Bonnenbroicher Gewerbegebieten (Nexans, Schorch, Trützschler, Scheidt & Bachmann) sowie den großen Logistikzentren in Güdderath (Esprit, Nippon Express) liegt die Durchschnittsgröße der Objekte im Bezirk Süd mit knapp über 2.500 m² höher als in den anderen Bezirken.

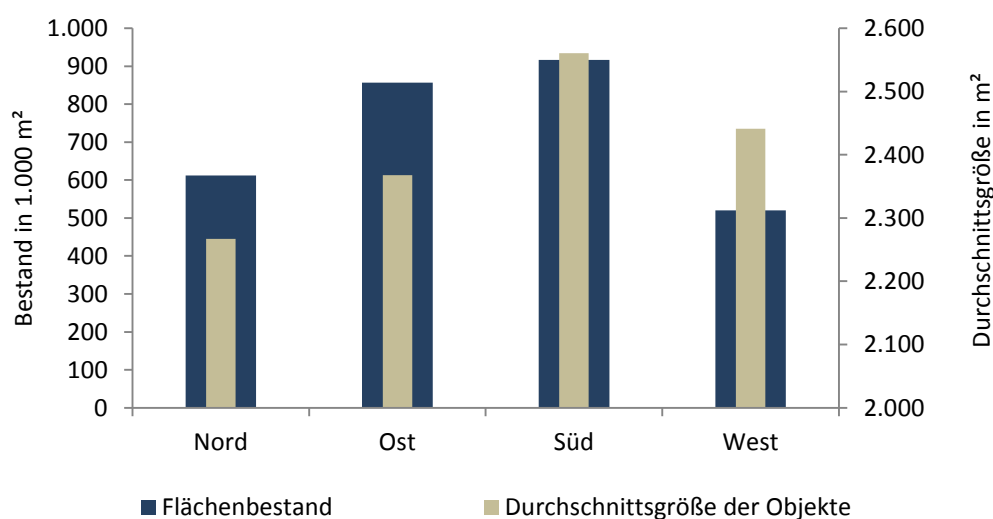


Abb. 41: Verteilung der Objekte und des Flächenbestandes (in 1.000 m²) auf die Stadtbezirke

Mit ca. 860.000 m² und einem Anteil von 30 % am Gesamtbestand sind im Bezirk Ost die zweitmeisten Industrie- und Hallenflächen verortet. Die Größenstruktur mit durchschnittlichen 2.385 m² pro Objekt ist hier deutlich kleinteiliger als im Bezirk Süd.

Weniger bedeutend sind mit Anteilen in Höhe von 21 % (Nord) und 18 % (West) die beiden anderen Mönchengladbacher Bezirke. Der Bezirk Nord ist stark durch kleinteilige Strukturen in Gemengelagen geprägt, weshalb hier die Durchschnittsgröße der Objekte unterdurchschnittlich ist. Im Bezirk West dagegen finden sich einige Großobjekte wie die Logistikimmobilien von C&A oder IXOCON, die für eine recht hohe Durchschnittsgröße der Objekte in diesem Bezirk sorgen.

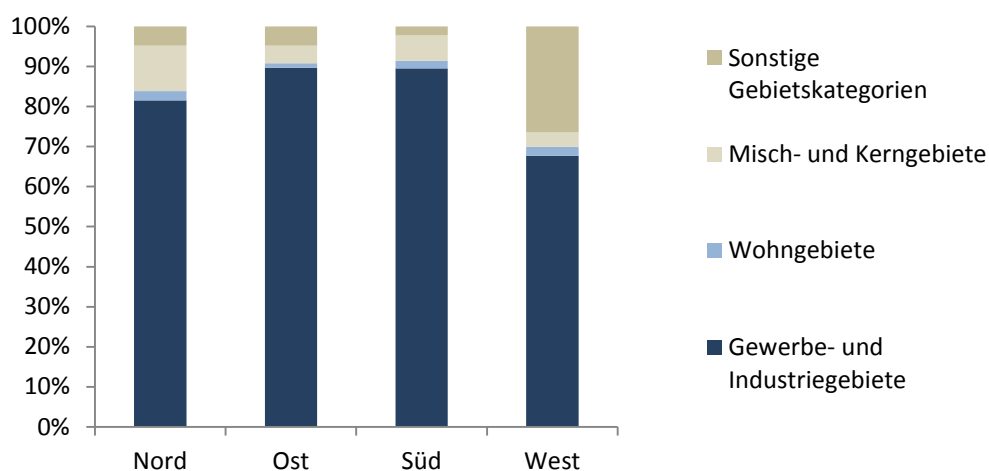
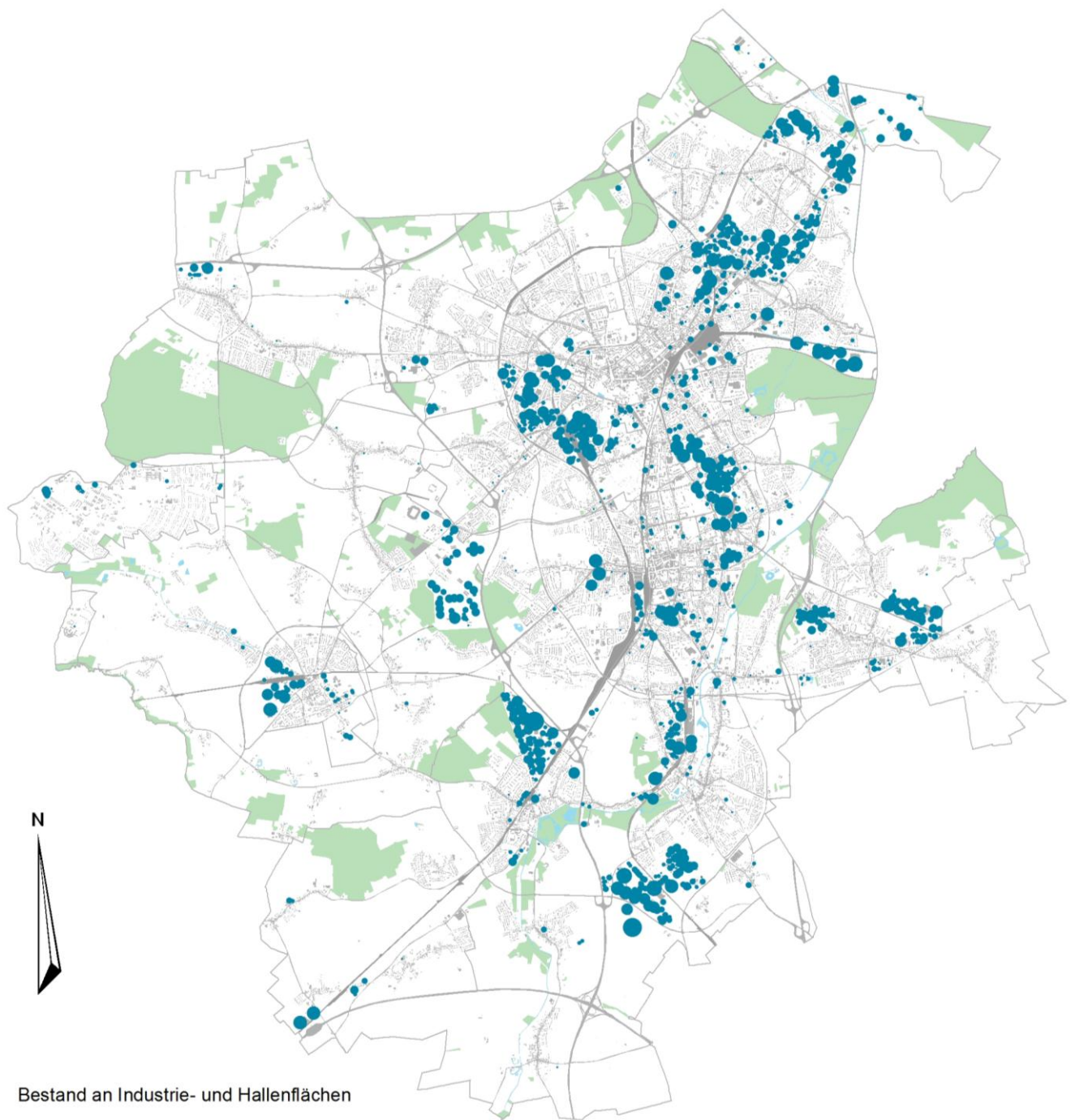


Abb. 42: Verteilung des Flächenbestandes auf verschiedene FNP-Gebietskategorien

Mit einem Anteil von 84 % befindet sich ein Großteil des Mönchengladbacher Industrie- und Hallenimmobilienbestandes in Gewerbe- und Industriegebieten. Im Vergleich zu anderen Städten ist dies jedoch ein recht geringer Anteil. Für den überdurchschnittlich hohen Anteil an Industrie- und Hallenimmobilien in anderen Gebietskategorien sind vor allem zwei Gründe zu nennen. Zum einen ist in Mönchengladbach der Sonderfall zu beobachten, dass sich ein nicht unbedeutender Bestand an Industrie- und Hallenimmobilien - hauptsächlich in Form von Lagerhallen – auf militärisch genutzten Arealen befindet. Dies erklärt den hohen Anteil der sonstigen Gebietskategorien im Bezirk West. Zum anderen ist Mönchengladbach recht stark durch historisch gewachsene Gemengelagen geprägt. 6,3 % des Gesamtbestandes an Industrie- und Hallenimmobilien finden sich in Mischgebieten. Im Bezirk Nord ist der Anteil mit 12 % sogar doppelt so hoch. Mit 1,8 % ist der Anteil der Mönchengladbacher Industrie- und Hallenflächen in Wohngebieten dagegen recht gering.



Bestand an Industrie- und Hallenflächen

- 300 m² - 500 m²
- 500 m² - 1.000 m²
- 1.000 m² - 2.500 m²
- 2.500 m² - 5.000 m²
- 5.000 m² - 10.000 m²
- 10.000 m² - 25.000 m²
- 25.000 m² - 50.000 m²
- 50.000 m² - 100.000 m²
- 100.000 m² - 250.000 m²

Abb. 43: Räumliche Verteilung der Industrie- und Hallenimmobilien

0 0,5 1 2 Kilometer

4.3 Immobilienarten und Nutzerstruktur

Betrachtet man den Bestand an Industrie- und Hallenimmobilien in Mönchengladbach differenziert nach der Art der Immobilie so ergibt sich folgendes Bild:

	Fläche (MF-G)	Anzahl
Lagerhallen	782.852 m ²	523
Produktionshallen/Werkstätten	1.484.916 m ²	557
Fahrzeughallen/Lokschuppen	75.299 m ²	47
Logistikzentren	535.275 m ²	42
- davon investorenrelevante Logistikzentren	249.177 m ²	12
Industrielle Spezialgebäude	32.489 m ²	37

Seite | 48

Abb. 44: Flächenbestand nach Art der Industrie- und Hallenimmobilie

Aufgrund einer Vielzahl hier ansässiger Produktionsbetriebe dominiert mit knapp 1,5 Mio. m² in Mönchengladbach die Immobilienart der Produktionshallen und Werkstätten. Stark vertreten ist zudem das Segment der Logistikimmobilien, wobei ein thematischer Schwerpunkt im Bereich der Textillogistik liegt. Insgesamt sind 42 Logistikzentren mit mehr als 0,5 Million m² Hallenfläche in Mönchengladbach identifiziert worden. Bei 12 Objekten mit insgesamt ca. 250.000 m² handelt es sich um investorenrelevante Logistikzentren. Daneben existieren weitere große, moderne Logistikzentren aus dem Bereich Textillogistik (z.B. C&A-, Gardeur-Logistikzentren), die jedoch aufgrund der besonderen Anforderungen der Branche (mehrgeschossige Lagerung) nicht alle Kriterien investorenrelevanter Logistikzentren erfüllen.

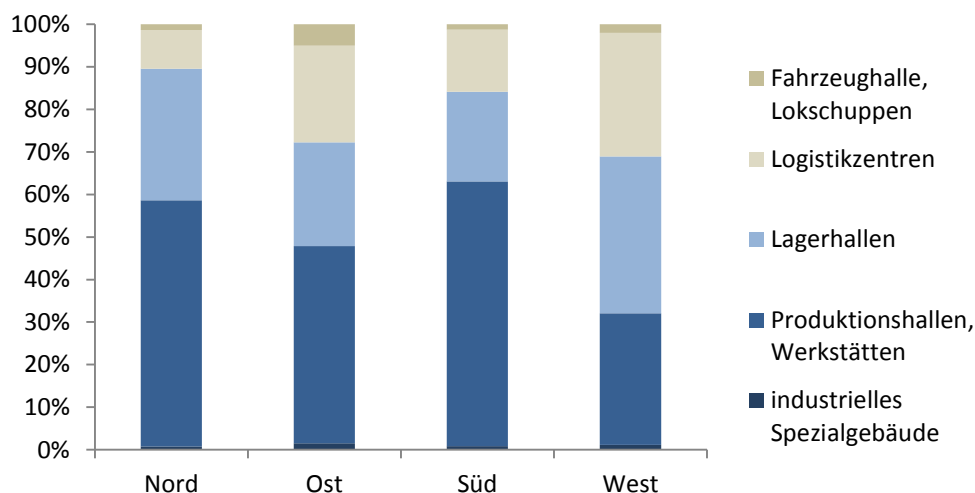


Abb. 45: Anteile der Immobilienarten in den Stadtbezirken

Während Lagerhallen in allen Bezirken mit einem Anteil zwischen 24 und 27 % recht ähnlich stark vertreten sind, findet man Produktionshallen und Werkstätten besonders häufig in den Bezirken Süd und Nord – allein im Bezirk Süd konzentrieren sich knapp 40 % des Gesamtbestandes dieser Immobilienart. In den Bezirken Ost und West ist dagegen der Anteil der Logistikzentren überdurchschnittlich hoch.

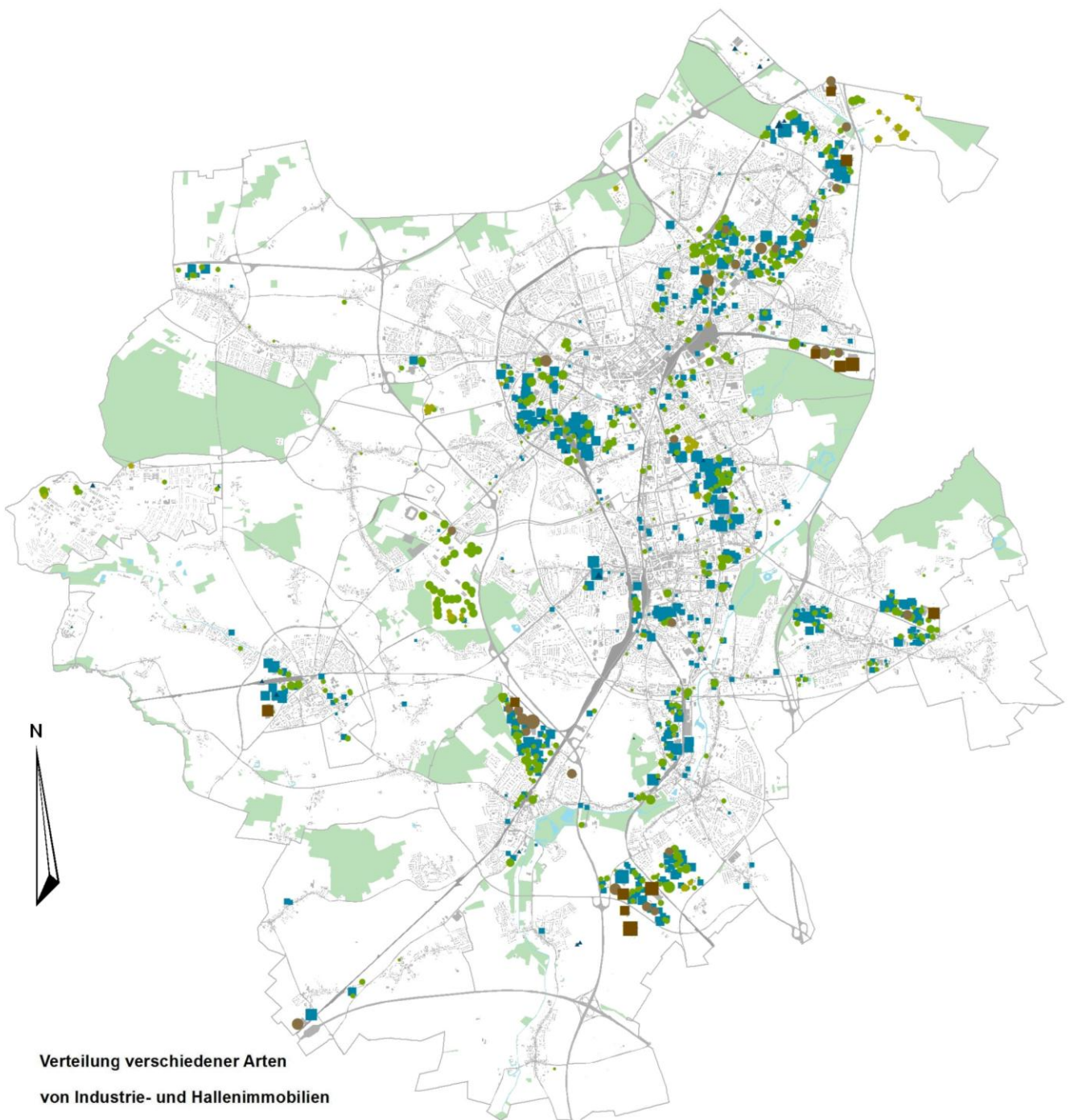


Abb. 46: Räumliche Verteilung nach Art der Immobilien

0 0,5 1 2 Kilometer

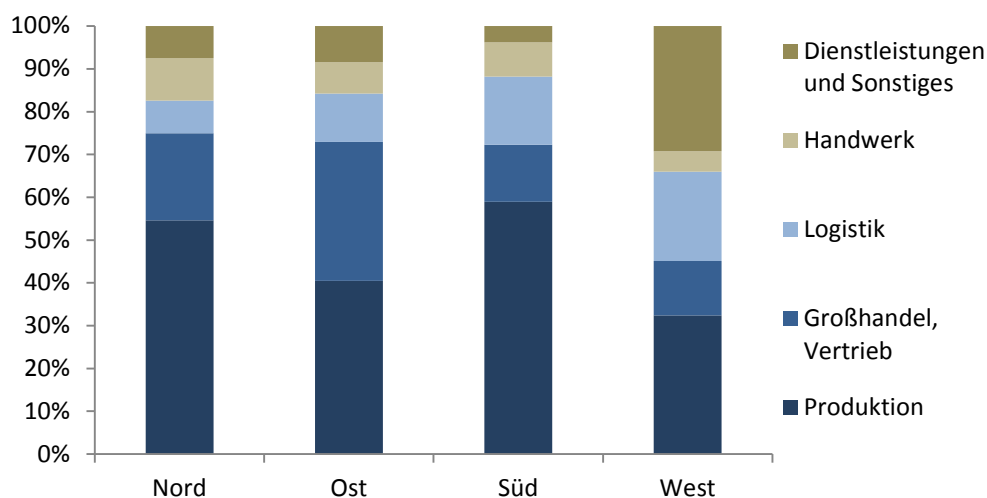


Abb. 47: Nutzerstruktur in den Stadtbezirken

Die Verteilung der Immobilienarten spiegelt sich auch in der Branchenverteilung wieder. So ist der Anteil von Produktionsbetrieben in den besonders stark durch Produktionshallen und Werkstätten geprägten Bezirken Süd und Nord überdurchschnittlich hoch, während in den Bezirken Ost und West mit ihrem Schwerpunkt im Bereich Lager- und Logistikimmobilien besonders viele Logistik- sowie Großhandels- und Vertriebsunternehmen zu finden sind. Der hohe Anteil des Branchensegments „Dienstleistungen und Sonstiges“ im Bezirk West ist auf die größeren Bestände an Lagerhallen und Werkstätten auf den militärischen Arealen (Südpark, JHQ) zurückzuführen.

4.4 Altersstruktur des Industrie- und Hallenflächenbestandes

Wie bei der Büroflächenerhebung fand im Zuge der Ortsbegehung eine Einordnung der erhobenen Industrie- und Hallenimmobilien in die bereits beschriebenen fünf Baualtersklassen statt. Auch bei der Industrie- und Hallenflächenerhebung wurde in den Fällen, in denen ein Objekt aus mehreren Gebäudeteilen mit uneinheitlichem Baualter besteht, dem Objekt diejenige Baualtersklasse zugeordnet, in der sich der Großteil der erhobenen Fläche befindet.

	vor 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2000	seit 2000
Anzahl der Objekte	132 (11 %)	263 (22 %)	502 (42 %)	222 (18 %)	87 (7 %)
Flächenbestand in m²	621.227 m² (21 %)	456.072 m² (16 %)	1.063.992 m² (37 %)	535.912 m² (18 %)	233.628 m² (8 %)

Abb. 48: Industrie- und Hallenflächenbestand sowie Anzahl der Büroobjekte nach Baualtersklassen

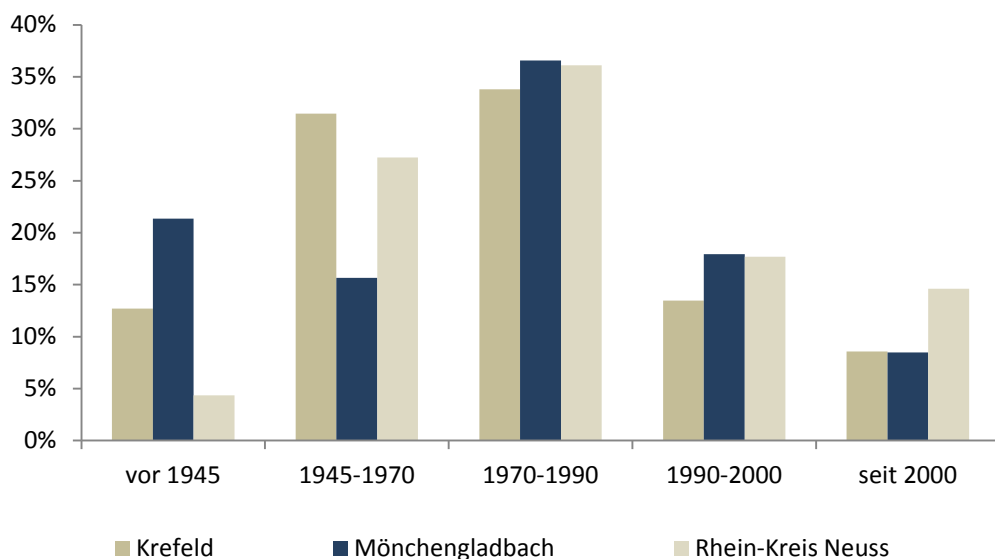


Abb. 49: Anteile der Baualtersklassen im regionalen Vergleich

Die Altersstruktur der Industrie- und Hallenimmobilien in Mönchengladbach ist stark geprägt durch Objekte aus der Zeit zwischen 1970 und 1990. 37 % des Bestandes stammen aus dieser Baualtersklasse. Den zweitgrößten Anteil nimmt die Altersklasse der vor 1945 errichteten Industrieimmobilien ein - 21 % der Bestände sind dieser Altersklasse zuzuordnen. Im regionalen Vergleich ist das ein sehr hoher Anteil, der vor allem auf die großen, historisch gewachsenen Produktionsstandorte der Textilindustrie sowie des Metall- und Maschinenbaus zurückzuführen ist. Mönchengladbach ist überdurchschnittlich stark durch Sheddach-Hallen aus der Zeit vor 1945 geprägt. Bezüglich des Bestandes an neueren Industrie- und Hallenimmobilien landet Mönchengladbach im regionalen Vergleich im Mittelfeld. 26 % des Bestandes entstand in der Zeit seit 1990. Dies ist ein höherer Anteil als in Krefeld (22%), im Rhein-Kreis Neuss ist der Anteil mit 34 % jedoch noch höher.

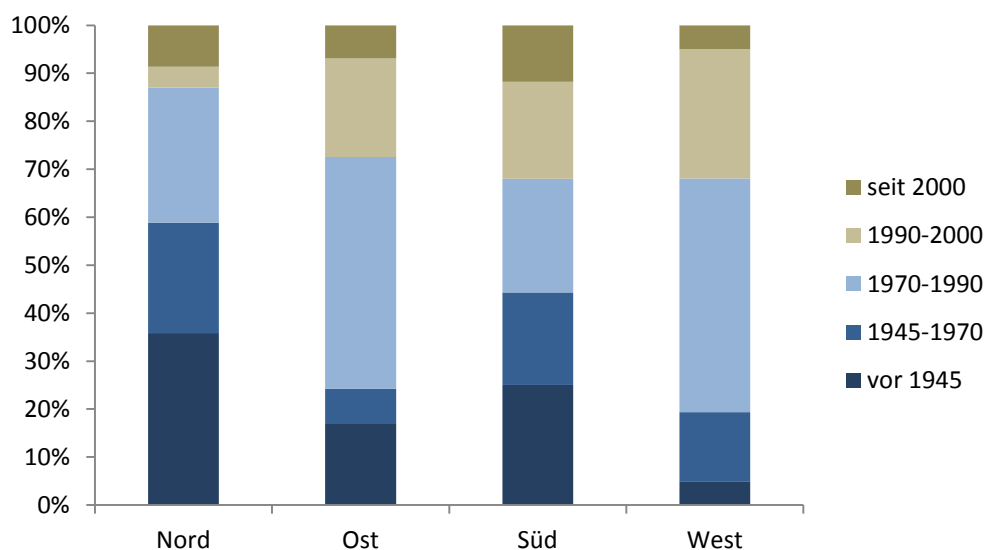


Abb. 50: Anteile der verschiedenen Baualtersklassen am Gesamtbestand in den einzelnen Stadtbezirken

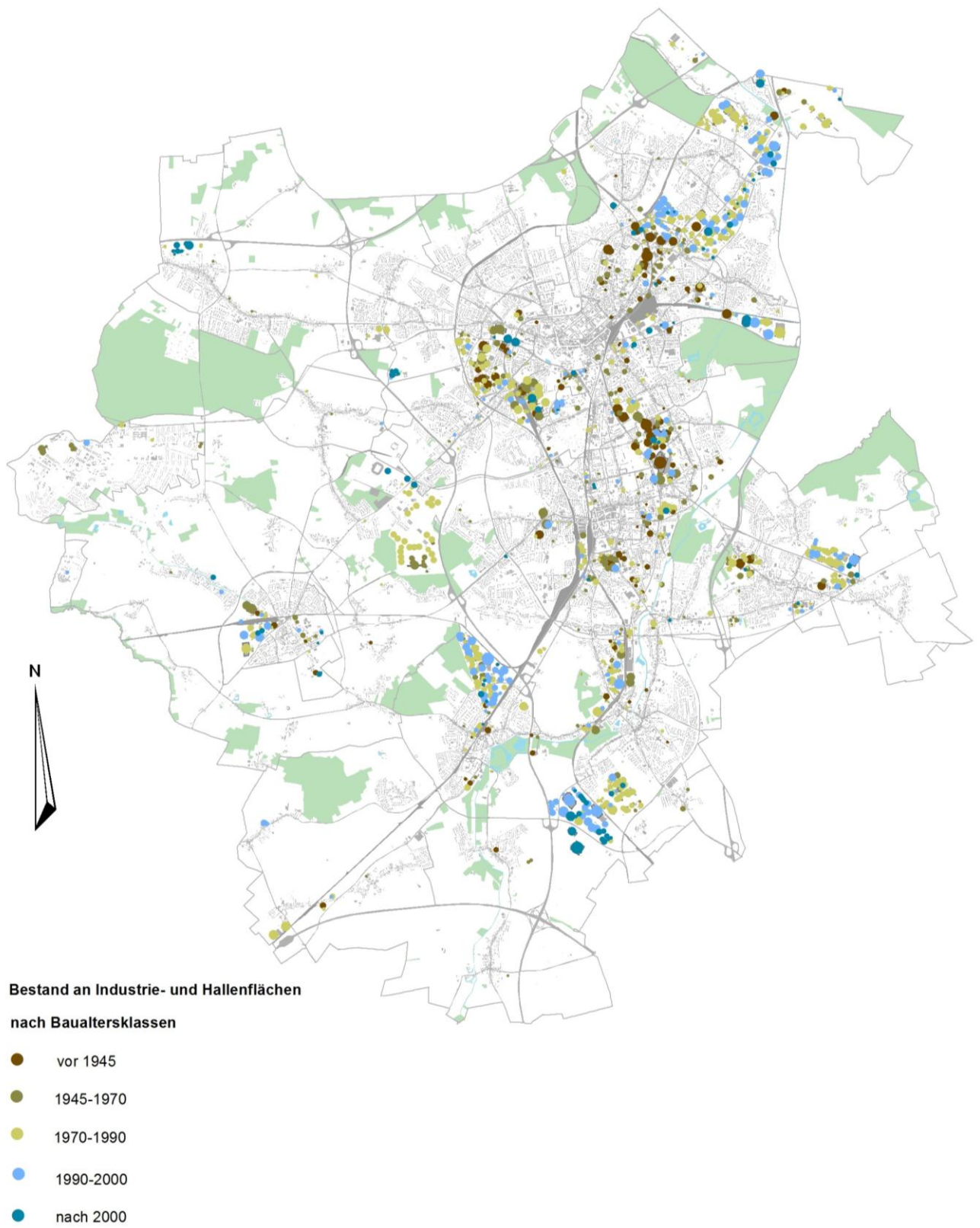


Abb. 51: Räumliche Verteilung nach Baualtersklassen

0 0,5 1 2 Kilometer

Räumlich gesehen sind die modernsten Industrie- und Hallenimmobilienbestände in Mönchengladbach in den Bezirken West und Süd zu finden. Etwa 1/3 des Bestandes stammt in diesen beiden Bezirken aus den letzten beiden Jahrzehnten. Betrachtet man nur die seit 2000 errichtete Objekte, so ist festzustellen, dass 44 % des in diesem Zeitraum entstandenen Neubaubestandes im Bezirk Süd zu finden ist. Die neu errichteten Objekte ballen sich dabei stark in den Gewerbegebieten Regiopark und Güdde-rath. Hervorzuheben sind insbesondere die großen Logistikneubauten im neuen interkommunalen Gewerbegebiet Regiopark. Aufgrund nur geringer Gewerbegebiets-neuweisungen ist der Anteil neuer, moderner Immobilien im Bezirk Nord dagegen sehr gering.

Erwartungsgemäß sind die Bestände an älteren Immobilien in denjenigen Bezirken besonders umfangreich, die die dichtbebauten und historisch gewachsenen Mönchengladbacher City- und gründerzeitlichen Stadterweiterungslagen umfassen. 72 % der vor 1945 errichteten Bestände an Industrie- und Hallenflächen finden sich in den Bezirken Nord und Süd.

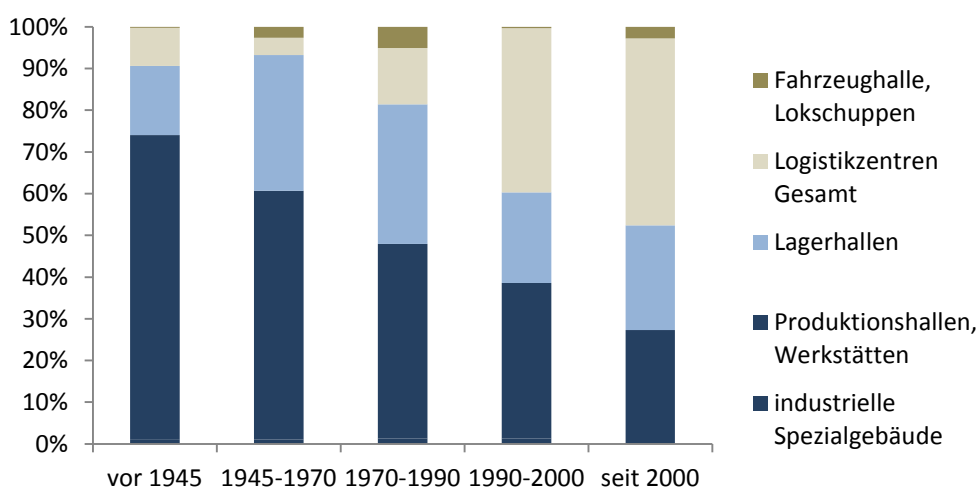


Abb. 52: Anteile der verschiedenen Arten von Industrie- und Hallenimmobilien am Gesamtbestand in den einzelnen Bauzeitklassen

Betrachtet man die Bestände in den einzelnen Bauzeitklassen differenziert nach Art der Immobilie so zeigt sich, dass mit zunehmendem Alter der Objekte der Anteil der Produktionshallen und Werkstätten zunimmt und in den letzten beiden Jahrzehnten Logistikzentren mit jeweils ca. 41 % den größten Anteil am Bauvolumen hatten.

4.5 Sanierungszustand des Industrie- und Hallenflächenbestandes

Die Untersuchung des Zustandes des Industrie- und Hallenflächenbestandes fand analog zur Vorgehensweise bei der Büroflächenerhebung statt. Auch hier ist zu beachten, dass die Beurteilung des Gebäudezustandes nur auf Basis einer Außenbesich-

tigung der Objekte möglich war, was zu Unschärfen bei der Zuordnung der Zustandskategorien führte. Erschwerend kam bei der Industrie- und Hallenflächenerhebung hinzu, dass die Möglichkeit der Außenbesichtigung der Objekte durch die Unzugänglichkeit von Betriebsgeländen oftmals stark eingeschränkt war. Die vor diesem Hintergrund durchgeführte Erhebung ergab folgende Verteilung des Industrie- und Hallenflächenbestandes auf die Zustandsklassen:

	neu, frisch renoviert	befriedigend	schlecht
Anzahl der Objekte	236 (19,6 %)	867 (71,9 %)	103 (8,5 %)
Flächenbestand	724.684 m ² (25 %)	2.010.752 m ² (69 %)	175.395 m ² (6 %)

Abb. 53: Sanierungszustand des Industrie- und Hallenflächenbestandes

Beim regionalen Vergleich des Zustandes des Industrie und Hallenimmobilienbestandes schneidet Mönchengladbach sehr gut ab. Sowohl in Krefeld als auch im Rhein-Kreis-Neuss ist der Anteil des Bestandes der Kategorie „neu oder frisch renoviert“ etwas niedriger als in Mönchengladbach.

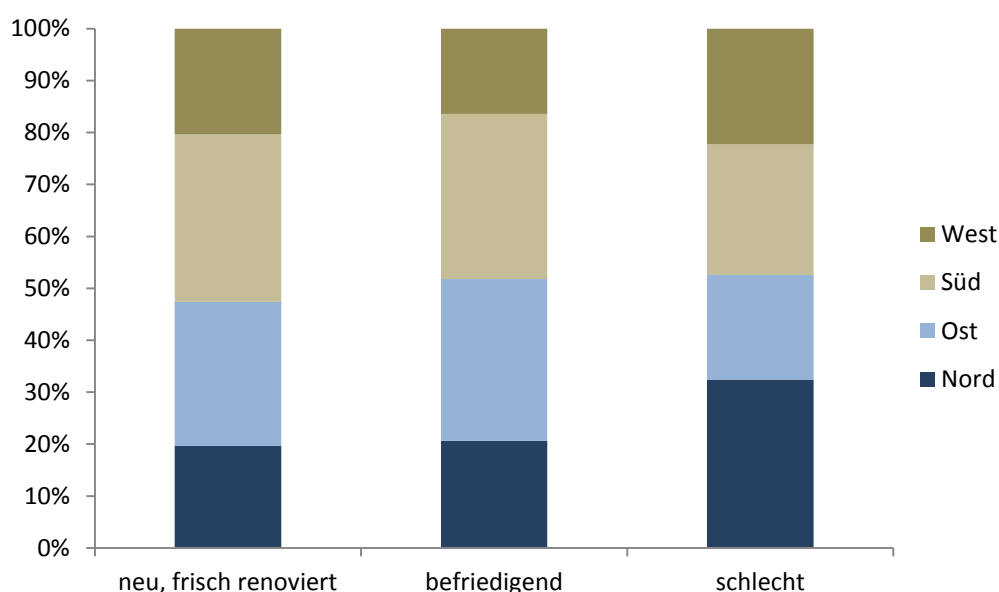


Abb. 54: Sanierungszustand des Industrie- und Hallenflächenbestandes in den Stadtbezirken

Neue oder frisch renovierte Industrie- und Hallenflächenbestände sind besonders häufig im Bezirk Süd zu finden. Knapp 234.000 m² Industrie- und Hallenfläche gehören im Bezirk Süd dieser Zustandsklasse an, wobei der hohe Bestand mit dem überdurchschnittlichen Anteil an seit 2000 errichteten Objekten zusammenhängt. Relativ gesehen ist der Anteil der Bestände in neuen oder frisch renovierten Objekten mit 29% im Bezirk West am größten.

Industrie- und Hallenflächenbestände in Objekten, die sich in einem schlechten Zustand befinden, sind besonders stark im Bezirk Nord vertreten. Der Anteil dieser Zu-

standskategorie am Gesamtbestand im Bezirk Nord beträgt 9%. Auch hier besteht ein Zusammenhang zur vergleichsweise alten Bausubstanz in diesem Bezirk.

4.6 Leerstand

Seite | 55

Der für Mönchengladbach ermittelte marktfähige Leerstand zum Erhebungszeitpunkt Sommer 2011 umfasst 67.515 m² Hallenfläche in 32 Industrie- und Hallenimmobilien. Daraus ergibt sich eine Leerstandsquote in Höhe von 2,3 %. Die Höhe des Leerstandes ist im regionalen Vergleich recht niedrig.

Stadt	Krefeld	Mönchengladbach	Rhein-Kreis Neuss
Leerstandsquote	2,8 %	2,3 %	2,9 %

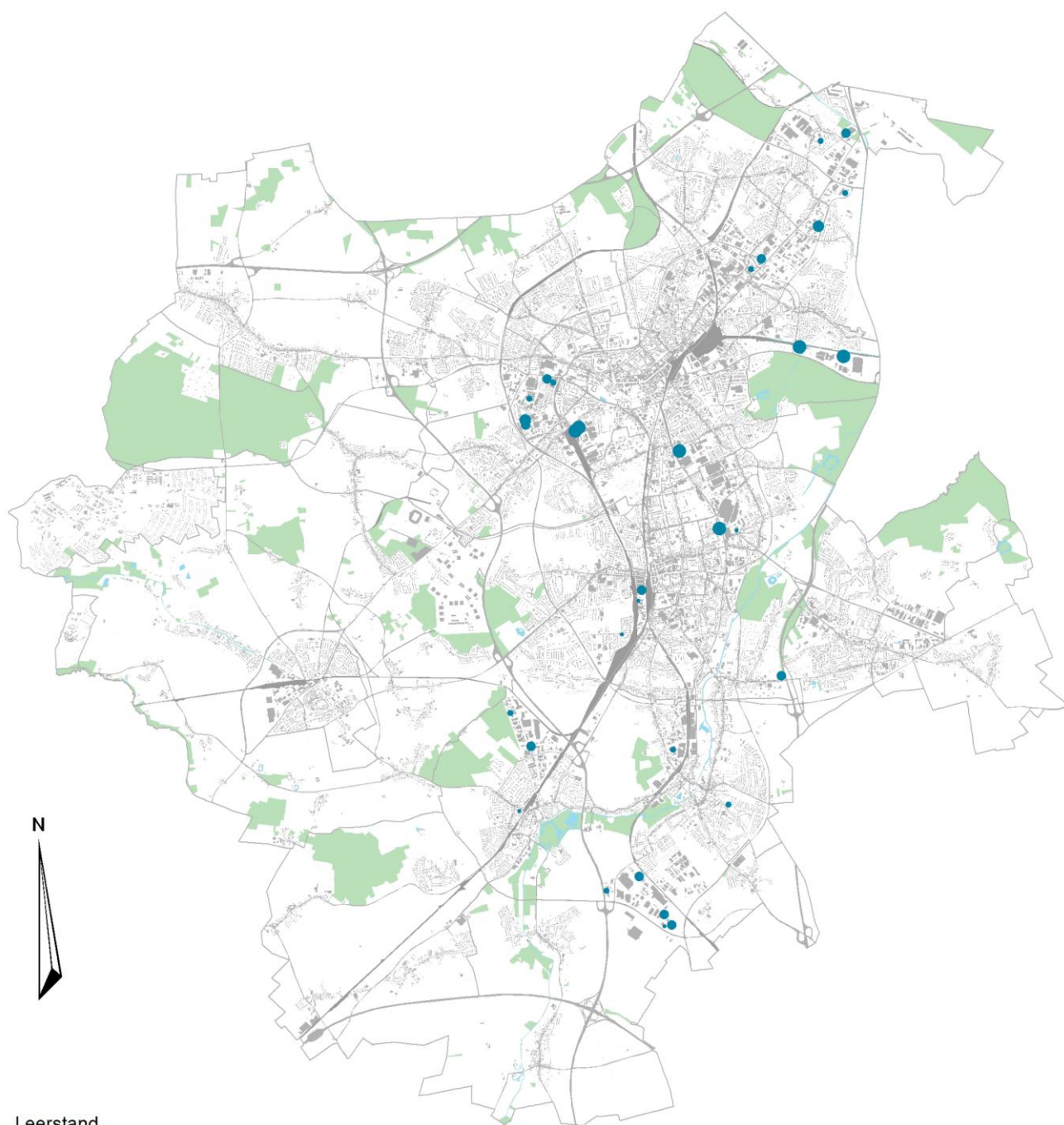
Abb. 55: Leerstandsquoten im regionalen Städtevergleich

Erwartungsgemäß ist der Leerstand überdurchschnittlich stark im Segment der sanierungsbedürftigen Immobilien konzentriert. In der Zustandskategorie „schlecht“ stehen 7,7 % der Hallenfläche leer. Dagegen ist der Bestand an verfügbaren neuen, bzw. frisch renovierten Industrie- und Hallenimmobilien mit einem Anteil von ca. 1,8 % am Gesamtbestand in dieser Zustandsklasse recht gering.

	neu, frisch renoviert	befriedigend	schlecht
Leerstand (Anteil am Gesamtleerstand)	12.942 m ² (19 %)	40.998 m ² (61 %)	13.575 m ² (20 %)
Anteil am gesamten Industrie- und Hallenflächenbestand in der Gebäudezustandsklasse	1,8 %	2,0 %	7,7 %

Abb. 56: Leerstand in Quadratmeter und Prozent unterteilt nach Sanierungszustand

Bei der differenzierten Betrachtung einzelner Baualtersklassen zeigt sich, dass sich die Leerstände relativ gleichmäßig auf die Baualtersklassen verteilen – lediglich unter den seit 2000 errichteten Objekten ist mit ca. 3.000 m² kaum Leerstand festzustellen. Die in absoluten Zahlen höchsten Leerstände finden sich in der Baualtersklasse der vor 1945 errichteten Objekte, gefolgt von der Baualtersklasse „1970-1990“. Die Leerstandsquote ist mit 3,5% in der Klasse der vor 1990 errichteten Objekte am höchsten, aber auch in den Baualtersklassen „1945-1970“ und „1990-2000“ ist die Leerstandsquote mit 2,8 bzw. 2,4 % überdurchschnittlich. Die überdurchschnittliche Leerstandsquote in der Baualtersklasse der zwischen 1990 und 2000 errichteten Objekte zeigt, dass sich der Industrie- und Hallenflächen-Leerstand in Mönchengladbach nicht nur auf ältere Objekte konzentriert. Insgesamt werden zum Erhebungszeitraum 16.000 m² in modernen, seit 1990 errichteten Industrie- und Hallenimmobilien nicht genutzt.



Leerstand

- 300 m² - 500 m²
- 500 m² - 1.000 m²
- 1.000 m² - 2.500 m²
- 2.500 m² - 5000 m²
- 5.000 m² - 10.000 m²

Abb. 57: Räumliche Verteilung des Leerstandes

0 0,5 1 2 Kilometer

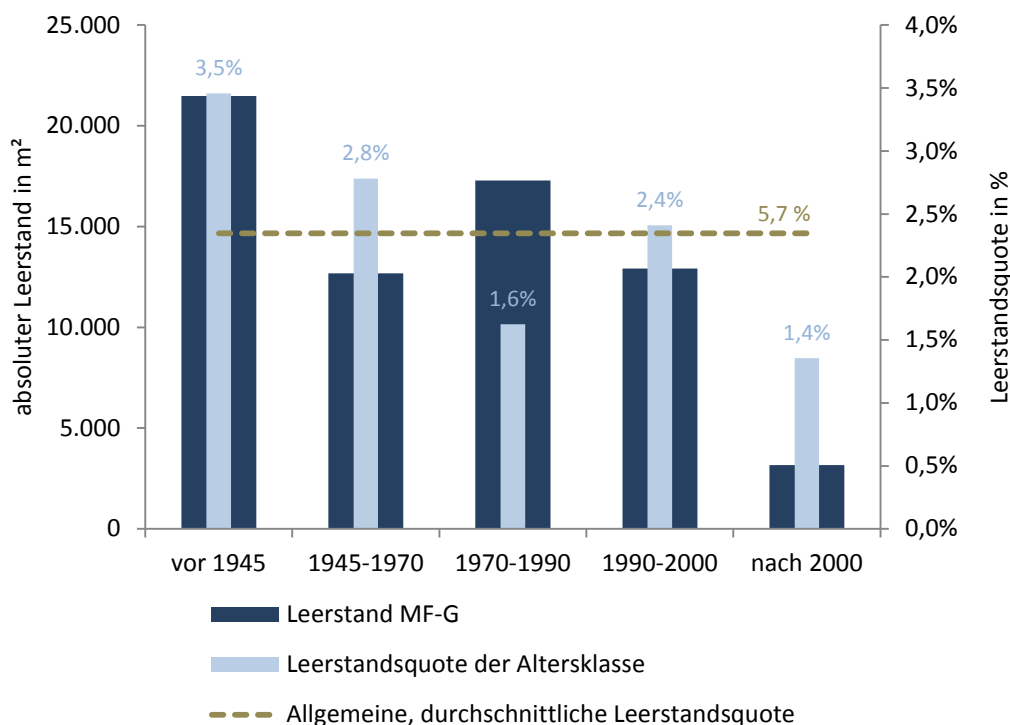


Abb. 58: Absoluter Leerstand und Leerstandsquote in verschiedenen Baualtersklassen

In absoluten Zahlen ist der höchste Leerstand im Bezirk Ost festzustellen. In 9 Objekten finden sich hier leerstehende Flächen in einer Größenordnung von ca. 27.500 m² - dies entspricht eine Leerstandsquote von 3,2 %. Eine höhere Leerstandsquote ist mit 3,4 % nur im Bezirk Nord zu verzeichnen. Im Bezirk West ist die Leerstandsquote mit 0,4 % am geringsten, es wurden lediglich drei relativ kleinflächige, insgesamt knapp 2.300 m² umfassende Leerstände ermittelt.

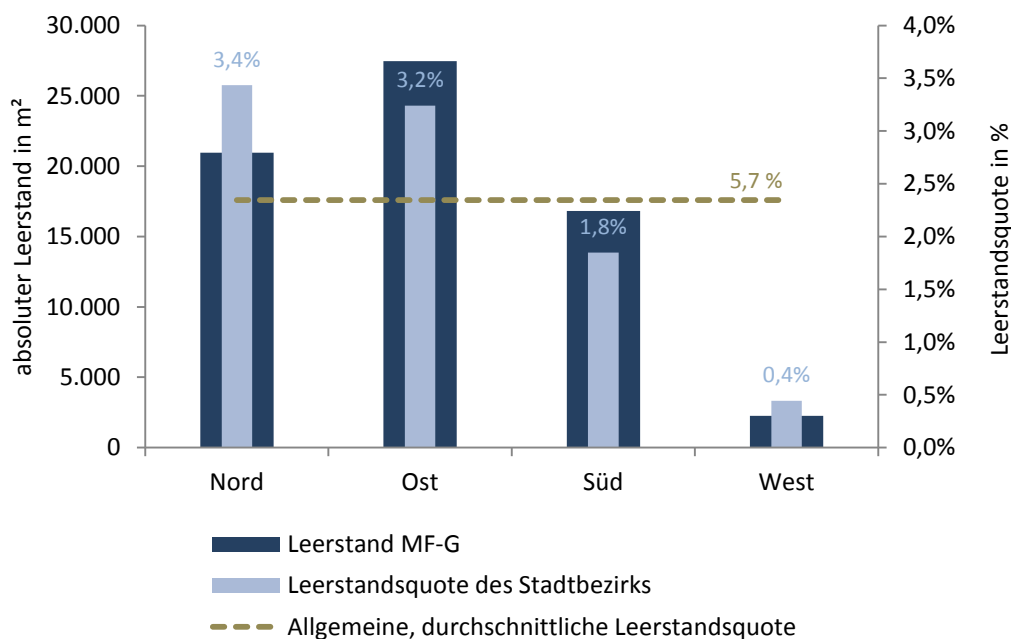


Abb. 59: Absoluter Leerstand und Leerstandsquote auf Stadtbezirksebene

Ein großer Teil der leerstehenden gewerblichen Hallenimmobilien findet sich in ehemaligen Produktionshallen. Die Leerstandsquote in dieser Gebäudekategorie beträgt 2,7 %. Unter den Lagerhallen und Logistikzentren ist der Anteil leerstehender Objekte mit jeweils 2,1 % geringer. Bei den leerstehenden Logistikimmobilien handelt es sich ausschließlich um nicht-investorenrelevante Objekte. Im Nischensegment der Fahrzeughallen und Lokschuppen wurden keine Leerstände identifiziert.

Da lediglich für zwölf Objekte Angaben zum Mietpreis (Angebotsmiete) vorliegen, werden keine räumlich differenzierten Auswertungen zum Mietpreinsniveau vorgenommen.

5 Bezirksprofile

Aufgrund der Verknüpfung der Einzelobjektdaten mit dem Geoinformationssystem sind detaillierte räumliche Auswertungen der gesammelten Daten zum Mönchengladbacher Gewerbeimmobilienmarkt möglich. Im Folgenden wird deshalb noch einmal detailliert auf die Besonderheiten und die räumlichen Schwerpunkte der lokalen Märkte auf Stadtbezirksebene eingegangen. Die Vorstellung der Stadtbezirke erfolgt in alphabetischer Reihenfolge.

Seite | 59

5.1 Bezirk Nord

	Büroimmobilien	Industrie- und Hallenimmobilien
Anzahl der Objekte	754	271
Flächenbestand (MF-G)	447.508 m ²	614.916 m ²
Fläche pro Einwohner	6,0 m ²	8,3 m ²
Ø-Größe der Objekte	593 m ²	2.269 m ²
Leerstandsquote	7,1 %	3,4 %

Abb. 60: Steckbrief Stadtbezirk Nord

Der Stadtbezirk Nord zeichnet sich im östlichen Teilbereich durch die städtebaulich hoch verdichteten Quartiere der Gladbacher Innenstadt aus, während der westliche Teilbereich eher durch Freiräume und offene, dörfliche Siedlungsstrukturen geprägt ist. Der Bezirk Nord hat für den Mönchengladbacher Büroimmobilienmarkt eine herausragende Bedeutung. 41% des Mönchengladbacher Büroflächenbestandes sind hier verortet. Als Standort für Industrie- und Hallenimmobilien spielt der Bezirk Nord dagegen hinter den Bezirken Süd und Ost nur eine untergeordnete Rolle.

Knapp über die Hälfte (51%) des im Bezirk Nord verorteten Büroflächenbestandes ist im Stadtteil Gladbach zu finden. Kein anderer Stadtteil in Mönchengladbach verfügt über einen derart hohen Büroflächenbestand. Der Büroflächenbestand verteilt sich über das gesamte Stadtteilgebiet wobei besondere Schwerpunkte im östlichen und nördlichen Teilbereich liegen. Im östlichen Teilbereich sind unter anderem das Umfeld des Bismarckplatzes als wichtiger Bankenstandort und der Berliner Platz mit zahlreichen Multi-Tenant-Großobjekten zu nennen. Ein umfangreicher Büroflächenbestand ist zudem im Umfeld der Bismarckstraße und der Hindenburgstraße festzustellen. Ein Schwerpunkt liegt hier im Bereich der mischgenutzten Büroobjekte mit zusätzlicher Wohn-, Einzelhandels- oder Gastronomienutzung, wobei Objekte mit Einzelhandelsnutzungen vor allem entlang der Hindenburgstraße zu finden sind. Generell ist das gesamte Quartier zwischen Viersener Straße und Bismarckstraße stark durch Büronutzungen geprägt. Als Solitärstandort im Westen des Stadtteils ist zudem

das kleine Büroflächencluster an der Karmannstraße zu nennen, das vor allem durch den Neubau der Santander-Bank geprägt ist.

Nördlich und nordöstlich des Stadtteils Gladbach setzt sich die Konzentration von Büroflächen im Umfeld der Beethovenstraße im Stadtteil Am Wasserturm sowie entlang der Hohenzollernstraße im Stadtteil Eicken fort. Der Stadtteil Eicken verfügt hinter Gladbach über den zweithöchsten Büroflächenbestand im Bezirk Nord. Die Nutzerstruktur der zahlreichen Büroobjekte im Umfeld der Hohenzollernstraße ist stark durch eine Affinität zu den hier verorteten Gerichtsstandorten (Amts- und Arbeitsgericht) geprägt. In zahlreichen mischgenutzten Gründerzeitbauten aber auch mehreren größeren Neubauten finden sich besonders häufig Anwaltskanzleien und Steuerberatungsgesellschaften. Weitere Büroflächenbestände ballen sich im östlichen Teilbereich Eickens auf den Firmenarealen im Gewerbegebiet Alstraße. Zu nennen sind vor allem die Bürogebäude der NVV-AG sowie die Hauptverwaltung von Gardeur.

Stadtteil	Anzahl Büroobjekte	Büroflächenbestand	Anzahl Industrie- und Hallenobjekte	Bestand an Industrie- u. Hallenflächen
Am Wasserturm	63	20.602 m ² (17.)	8	39.687 m ² (20.)
Dahl	43	32.218 m ² (12.)	17	13.683 m ² (28.)
Eicken	141	66.172 m ² (3.)	86	191.127 m ² (5.)
Gladbach	274	226.272 m ² (1.)	10	14.750 m ² (26.)
Hardter Wald	1	559 m ² (41.)	0	0 m ² (41.)
Hardt-Mitte	51	10.795 m ² (25.)	16	18.634 m ² (24.)
Ohler	2	167 m ² (42.)	2	644 m ² (39.)
Venn	41	6.679 m ² (28.)	11	13.869 m ² (27.)
Waldhausen	49	26.803 m ² (14.)	58	143.783 m ² (8.)
Westend	57	49.264 m ² (5.)	62	177.680 m ² (6.)
Windberg	32	7.977 m ² (27.)	1	1.059 m ² (35.)

Abb. 61: Verteilung der Büro- sowie Industrie- und Hallenobjekte bzw. –bestände auf die einzelnen Stadtteile des Bezirks Nord.⁶

Große Büroflächenbestände in Gewerbegebietslagen sind darüber hinaus südlich der Gladbacher Innenstadt in den Stadtteilen Waldhausen, Westend und Dahl zu finden. Erwähnenswert sind hier vor allem die umfangreichen Büroflächenbestände auf dem Areal des Schlafhorst Businessparks sowie auf dem benachbarten SMS Meer-Gelände. Einen wichtigen Bürostandort stellt zudem das Umfeld der Webschul- und Theodor-Heuss-Straße im Stadtteil Dahl dar. Hier befindet sich der Mönchengladbacher Campus der Hochschule Niederrhein, das Polizeipräsidium sowie etwas weiter nördlich die TÜV Rheinland Filialverwaltung sowie das (ehemalige) Kreiswehrrersatzamt.

⁶ Die Zahlen in Klammern geben den jeweiligen Platz im Ranking der Flächenbestände in den Mönchengladbacher Stadtteilen an.

In den Stadtteilen Ohler, Windberg, Venn, Hardt-Mitte und Hardter Wald sind nur in geringem Umfang Büroobjekte zu finden. Neben Solitärprojekten wie dem Grünflächenamt in Windberg sowie dem Verwaltungstrakt der GEM Gesellschaft für Wertstofffassung in Venn existieren kleine Bürocluster im Hardter Ortskern sowie im Gewerbegebiet Hardt.

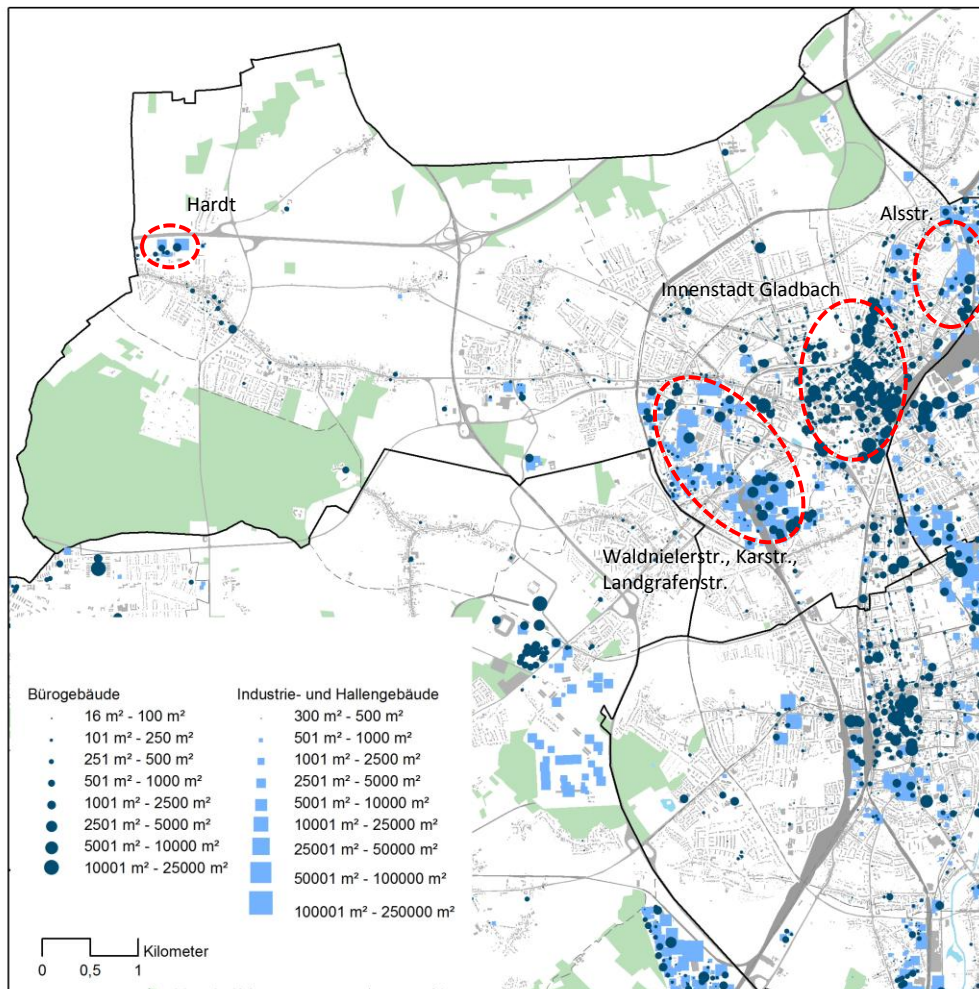


Abb. 62: Räumliche Verteilung des Büro-, Industrie- und Hallenflächenbestandes im Bezirk Nord

Insgesamt zeichnet sich der Büroflächenbestand im Bezirk Nord durch einen hohen Anteil größerer Objekte und damit auch eine hohe Durchschnittsgröße der Büroobjekte aus. Zudem verfügt der Bezirk über den höchsten Anteil an vor 1945 errichteten Objekten: Der Anteil an Büroflächen in seit 2000 errichteten Neubauten ist dagegen so gering wie in keinem anderen Bezirk. Obwohl sich im Bezirk Nord dennoch mit ca. 53.000 m² der höchste absolute Bestand an seit 2000 errichteten Büroflächen befindet, ist der Nordbezirk stärker als andere Bezirke durch ältere Büroobjekte geprägt. Auffällig ist der überdurchschnittliche Anteil an mischgenutzten Büroobjekten mit zusätzlichen Wohn-, Einzelhandels- und Gastronomienutzungen, wobei derartige Objekte zum überwiegenden Teil in den Stadtteilen Gladbach, Eicken und Am Waserturm zu finden sind. Eine Besonderheit des Bezirks ist zudem der hohe Anteil an Multi-Tenant-Objekten. Der Nordbezirk ist der einzige Bezirk mit einem Anteil an Multi-Tenant-Objekten von mehr als 50%. Dies ist ein Indiz dafür, dass der Nordbe-

zirk eine besondere Bedeutung für den Büromietmarkt besitzt, was wiederum eine Erklärung für den überdurchschnittlich hohen Leerstand im Bezirk Nord ist. Der Leerstand im Bezirk Nord konzentriert sich vor allem in dem Bereich zwischen Hauptbahnhof, Fußgängerzone und Berliner Platz in Gladbach sowie auf dem Areal des Schlafhorst Businessparks im Stadtteil Westend.

Seite | 62

Bestände an Industrie- und Hallenimmobilien finden sich im Bezirk Nord vor allem in den Gewerbegebieten Waldnielerstraße, Karstraße und Landgrafenstraße, in den Stadtteilen Westend und Waldhausen sowie im Gewerbegebiet Alsstraße im Stadtteil Eicken. Bei diesen Gewerbegebieten handelt es sich um innenstadtnahe, historisch gewachsene Standorte mit zum Teil großen Beständen an Gebäuden aus der Zeit vor 1945. Insgesamt sind im Bezirk Nord 36 % der Industrie- und Hallenflächenbestände vor 1945 entstanden. Dies ist ein höherer Anteil als in den anderen Bezirken. Auch der Anteil der zwischen 1945 und 1970 errichteten Objekte ist im Bezirk Nord überdurchschnittlich hoch. Der Bezirk Nord verfügt demnach um einen vergleichsweise alten Bestand an Industrie- und Hallenimmobilien. Nachdem in den 1990er Jahren sehr wenig Industrie- und Hallenflächen im Bezirk neu entstanden, nahm die Bautätigkeit seit 2000 deutlich zu. Dies ist vor allem auf das neu entwickelte Gewerbegebiet Hardt im Stadtteil Hardt-Mitte zurückzuführen. Insgesamt sind die Flächenbestände hier aber noch relativ gering.

Im Bezirk Nord sind mehrere größere Produktionsbetriebe angesiedelt, beispielsweise SMS Meer, Ungricht und Aunde. Dies lässt sich auch an der Nutzerstruktur ablesen: Im Bezirksvergleich sind die Anteile der Industrie- und Hallenflächenbestände, die durch Unternehmen aus den Bereichen Produktion und Handwerk genutzt werden, überdurchschnittlich hoch. Der hohe Anteil an Handwerksbetrieben stimmt mit der hohen Dichte an Werkstätten und kleinen Lagerhallen in alten Gebäudebeständen überein, die im innenstadtnahen Bereich - häufig auch in Hinterhoflagen - zu finden sind. Obwohl im Bezirk auch zahlreiche große Lager- und Produktionshallen existieren, sorgt der hohe Bestand an Werkstätten und kleineren Lagergebäuden dafür, dass die Durchschnittsgröße der Objekte unterdurchschnittlich groß ist und in keinem anderen Bezirk der Anteil der unter 1.000 m² großen Objekte größer ist. Neben Produktionshallen, Werkstätten und Lagerhallen sind im Nordbezirk auch einige Logistikimmobilien zu finden, bei denen es sich jedoch nicht um investorenrelevante Objekte handelt. Zu nennen sind vor allem die Textillogistikzentrum von Gardeur und Wimmers Fashion an der Alsstraße.

Bedingt durch den hohen Anteil an alten Industrie- und Hallenobjekten ist der Anteil des Flächenbestandes in Objekten der Zustandsklasse „Schlecht“ mit 9 % etwas höher als in den anderen Bezirken. Höher als in den anderen Bezirken ist auch die Leerstandsquote. Von den knapp 21.000 m² leerstehenden Industrie- und Hallenflächen befinden sich mehr als die Hälfte auf dem Areal des Schlafhorst Businessparks. Der hohe Leerstand auf diesem Areal ist vor allem auf den derzeit laufenden Prozess der Umwandlung von einem Single-Tenant-Produktionsstandort zu einem Multi-Tenant-Businesspark zurückzuführen.

5.2 Bezirk Ost

	Büroimmobilien	Industrie- und Hallenimmobilien
Anzahl der Objekte	421	362
Flächenbestand (MF-G)	210.198 m ²	861.310 m ²
Fläche pro Einwohner	3,6 m ²	14,7 m ²
Ø-Größe der Objekte	499 m ²	2379 m ²
Leerstandsquote	6,3 %	3,2 %

Abb. 63: Steckbrief Stadtbezirk Ost

Der Stadtbezirk Ost besteht aus zwei räumlich voneinander getrennten Teilbereichen. Ein Teilbereich grenzt nordöstlich an den Bezirk Nord und umfasst die siedlungsstrukturell sehr unterschiedlich geprägten Stadtteile Hardterbroich-Pesch, Bunt, Lürrip, Uedding, Neuwerk-Mitte, Bettrath-Hoven und Flughafen. Der andere Teilbereich grenzt östlich an den Bezirk Süd und besteht hauptsächlich aus dem Siedlungsgebiet des Ortsteils Giesenkirchen. Aufgrund der zahlreichen größeren Gewerbegebieten ist der Bezirk Ost ein wichtiger Standort für Industrie- und Hallenimmobilien. Mit ca. 861.000 m² MF-G handelt es sich um den Bezirk mit dem zweitgrößten Bestand an Industrie- und Hallenimmobilien. Die Bedeutung als Bürostandort ist dagegen geringer, obwohl im Bezirk einige größere Bürocluster zu finden sind.

Der Stadtteil mit dem mit Abstand größten Büroflächenbestand im Bezirk Ost und dem insgesamt viertgrößten Bestand in ganz Mönchengladbach ist der direkt an die Innenstadt von Gladbach angrenzende Stadtteil Hardterbroich-Pesch. Die größte Ballung an Büroflächen in diesem Stadtteil findet sich in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes im Umfeld der Lürriper Straße. Hier sind die beiden größten Büroobjekte des Bezirks, der Neubau der Deutschen Rentenversicherung und der Gebäudekomplex der Agentur für Arbeit mit dem zwölfgeschossigen Büroturm verortet. Zudem gibt es hier weitere größere Büroobjekte wie des Verwaltungsgebäude des Rheinischen Straßenbauamts, das Telekom-Gebäude an der Pescher Straße und die teilweise für Büro Zwecke genutzte Alte Spinnerei an der Sophienstraße. Daneben existiert eine kleinere Ballung mittelgroßer Objekte im Gewerbegebiet an der Rheinstraße/Schwalmsstraße. Zu erwähnen ist zudem der Solitärstandort von Real an der Reyerhütte.

Der räumlich am weitesten gefasste Büroflächencluster des Bezirks zieht sich entlang der Krefelder Straße und der daran angrenzenden Gewerbegebiete durch drei verschiedene Stadtteile: Neuwerk-Mitte, Uedding und Flughafen. Hier finden sich schwerpunktmäßig kleinere und mittelgroße Büroobjekte; große Objekte mit mehr als 5.000 m² MF-G existieren hier nicht. Meist handelt es sich bei den Objekten um Bürotrakte, die mit gewerblich genutzten Hallenimmobilien verbunden sind. Erwähnenswert als Beispiel für das Engagement internationaler Projektentwickler in Mönchengladbach ist der von Segro entwickelte und betriebene Airportpark am Willicher Damm, zu dem mehrere Bürotrakte sowie ein solitäres Bürogebäude gehören. Im etwas abseits der Krefelder Straße liegenden Gewerbegebiet Senefelder Straße im

Stadtteil Flughafen aber auch im Gewerbegebiet Korschenbroicher Straße im Stadtteil Lürrip und in den Giesenkirchener Gewerbegebieten sind vergleichbare Größenstrukturen wie im Umfeld der Krefelder Straße zu beobachten. Auch hier finden sich vor allem Objekten, die mit gewerblich genutzten Hallenimmobilien verbunden sind. Als größere Einzelobjekte in diesen Gewerbegebieten sind das Verwaltungsgebäude von Real an der Korschenbroicher Straße (das drittgrößte Büroobjekt des Bezirks), das „Haus der Volksbank“ am Rande des Gewerbegebietes Senefelder Straße sowie die Zentralverwaltung von Schaffrath an der Erftstraße in Giesenkirchen zu nennen.

Stadtteil	Anzahl Büroobjekte	Büroflächenbestand	Anzahl Industrie- und Hallenobjekte	Bestand an Industrie- u. Hallenflächen
Bettrath-Hoven	21	2.820 m ² (32.)	8	6.170 m ² (32.)
Bungt	0	0 m ² (44.)	0	0 m ² (41.)
Flughafen	51	38.515 m ² (7.)	64	223.482 m ² (4.)
Giesenkirchen-Mitte	71	20.073 m ² (18.)	65	92.989 m ² (15.)
Giesenkirchen-Nord	21	9.809 m ² (26.)	34	100.601 m ² (13.)
Hardterbroich-Pesch	73	65.199 m ² (4.)	35	95.727 m ² (14.)
Lürrip	40	18.838 m ² (22.)	37	148.530 m ² (7.)
Neuwerk-Mitte	65	19.732 m ² (19.)	47	78.223 m ² (16.)
Schelsen	7	565 m ² (40.)	0	0 m ² (41.)
Uedding	72	34.647 m ² (10.)	72	115.588 m ² (10.)

Abb. 64: Verteilung der Büro- sowie Industrie- und Hallenobjekte bzw. –bestände auf die einzelnen Stadtteile des Bezirks Ost.

Weitere kleinere Ballungen von Büroflächen sind in den Stadtteilzentren von Giesenkirchen (v. a. Konstantinstraße), Neuwerk (v. a. Dünner Straße) sowie Bettrath-Hoven (v. a. Hansastrasse) zu beobachten. Eine Besonderheit im Bezirk Ost stellt die kleine Büroflächenballung am Flughafen dar. Die meisten der Büroobjekte am Flughafen grenzen direkt an Hangar-Gebäude an bzw. sind mit diesen verbunden.

Insgesamt ist der Bezirk Ost stärker als die anderen Stadtbezirke durch Büroobjekte in Gewerbegebieten geprägt. Dementsprechend ist der Anteil an Objekten, die mit gewerblich genutzten Hallenimmobilien verbunden sind, überdurchschnittlich groß. Die in Gewerbegebieten häufig zu findenden mittelgroßen Objekte prägen zudem die Größenstruktur im Bezirk. Knapp die Hälfte des Bestandes an Büroflächen (47 %) befindet sich in Büroobjekten die zwischen 500 und 2.500 m² groß sind.

Da einige der Gewerbebestandorte im Bezirk erst in der Zeit seit 1990 entwickelt wurden, verfügt der Bezirk Ost über einen recht jungen Bürogebäudebestand. Hier ist sowohl der geringste Anteil an Büroflächen in Objekten aus der Zeit vor 1945 festzustellen als auch der höchste Anteil an Büroflächen in seit 1990 errichteten Neubauten. Vor allem in den 1990er Jahren ist im Bezirk Ost viel neue Bürofläche errichtet worden – 28 % des Bestandes stammen aus dieser Zeit. Die Objekte aus den 1990er Jahren ballen sich insbesondere im Bereich der Krefelder Straße. Als großes Neubau-

projekt aus der Zeit ab 2000 ist das Verwaltungsgebäude der Deutschen Rentenversicherung im Stadtteil Hardterbroich-Pesch zu nennen. Neben dem Santander- und dem Finanzamt-Neubau stellt es eines der drei großen Büroimmobilien-Projekte der letzten Jahre in Mönchengladbach mit mehr als 10.000 m² MF-G dar.

Die Leerstandsquote im Büromarktsegment liegt mit 6,3 % über dem Mönchengladbacher Durchschnitt. Räumlich ballt sich der Leerstand vor allem entlang der Krefelder Straße sowie im Umfeld des Hauptbahnhofes. Auffällig ist, dass es sich bei den leer stehenden Objekten im Bezirk Ost weitaus häufiger als in den anderen Bezirken um moderne Objekte bzw. Neubauten handelt. 66 % des Leerstandes findet sich in Objekten, die seit 1990 errichtet wurden.

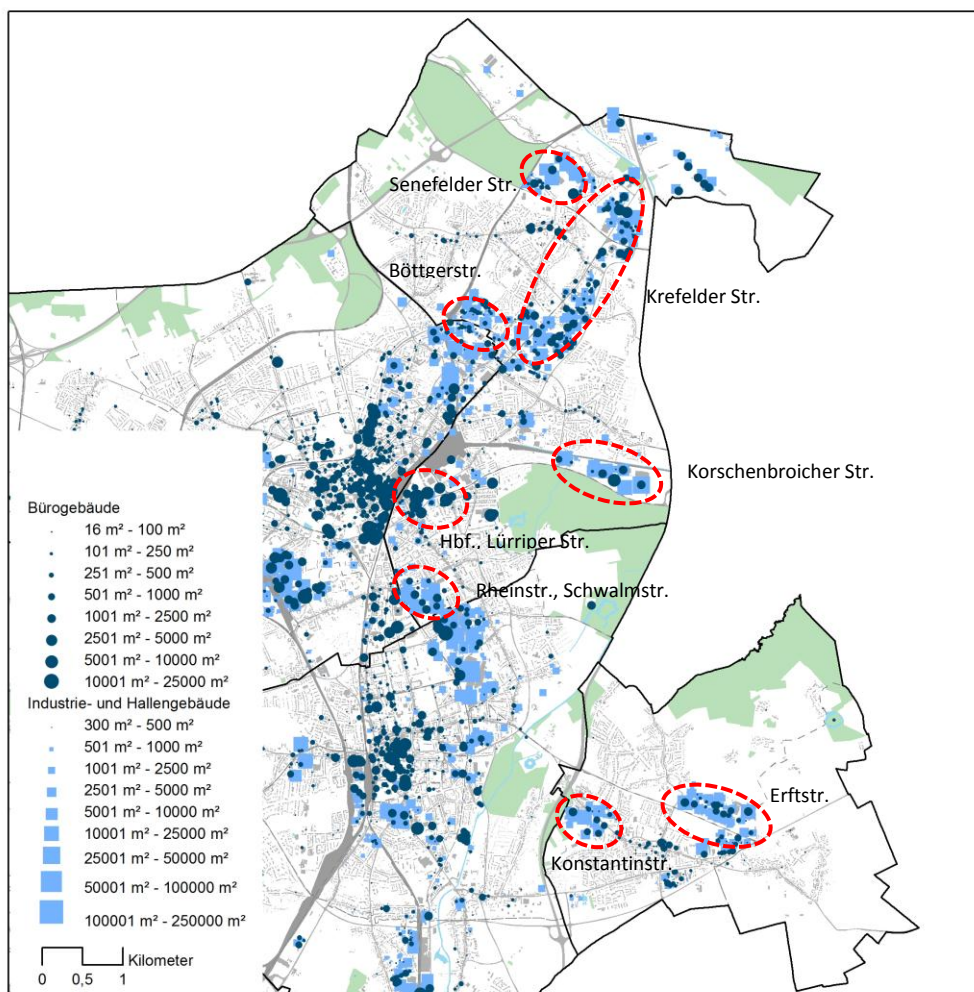


Abb. 65: Räumliche Verteilung des Büro-, Industrie- und Hallenflächenbestandes im Bezirk Ost

Der umfangreiche Bestand an Industrie- und Hallenflächen verteilt sich auf eine Vielzahl von Standorten in den verschiedenen Stadtteilen des Bezirks. In sieben der zehn Stadtteile finden sich Gewerbegebiete und damit auch erwähnenswerte Bestände an Industrie- und Hallenimmobilien.

Die größte zusammenhängende Ballung an Industrie- und Hallenflächen ist in den zahlreichen Gewerbegebieten entlang der Krefelder Straße zu finden. In diesem Stadtteilgrenzen überschreitende Cluster, vor allem bestehend aus den Gewerbegebieten Diebesweg, Lehmkuhlenweg, Dohrweg und Flughafen, sind Industrie- und

Hallenflächen in einer Größenordnung von ca. 226.500 m² verortet. Schwerpunktmäßig handelt es sich bei den Objekten um mittelgroße Produktions- und Lagerhallen sowie Werkstätten. Neben diesen Objekten finden sich auch einige Logistikimmobilien im Umfeld der Krefelder Straße. Zu nennen sind vor allem das Siemes-Logistikzentrum in den Hallen der ehemaligen Tuchfabrik Westmark sowie das unter anderem von der Oettinger Brauerei genutzte Segro-Logistikzentrum. Viele Gebäude in den Gewerbegebieten an der Krefelder Straße stammen aus der Zeit zwischen 1970 und 1990. Darüber hinaus sind aber auch große Bestände in der Zeit seit 1990 entstanden. Der Anteil moderner, ab 1990 errichteter Gebäude ist mit ca. 40% überdurchschnittlich hoch.

Während das benachbarte Gewerbegebiet Böttgerstraße (Stadtteil Neuwerk-Mitte) eine ähnliche Struktur aufweist wie die Gewerbegebiete an der Krefelder Straße, ist im ebenfalls benachbarten Gewerbegebiet Senefelder Straße (Stadtteil, Flughafen) eine etwas andere Bestandsstruktur zu beobachten. Auffällig ist die hohe Durchschnittsgröße und der stark überdurchschnittliche Anteil des Gebäudetyps Produktionshalle bzw. Werkstatt von 74 %. Zurückzuführen sind die besonderen Strukturwerte im Gewerbegebiet Senefelder Straße auf die großen Produktionsstätten der Firmen TSB Tiefdruck (Druckerei) und der Oettinger GmbH (Brauerei). Auf dem Gelände der Oettinger Brauerei findet sich das zweitgrößte und auf dem Gelände von TSB Tiefdruck das drittgrößte Industrie- bzw. Hallengebäude im Bezirk Ost. Die Gebäude im Gewerbegebiet Senefelder Straße stammen vorwiegend aus der Zeit zwischen 1970 und 1990.

Ebenfalls durch großflächige Objekte geprägt ist das Gewerbegebiet Korschenbroicher Straße im Stadtteil Lürrip. Hier liegt die Durchschnittsgröße der Objekte mit 9.415 m² sehr deutlich über dem gesamtstädtischen Mittelwert. Im Gegensatz zum Gewerbegebiet Senefelder Straße ist die hohe Durchschnittsgröße jedoch nicht auf große Produktionshallen zurückzuführen sondern auf einen hohen Bestand an Logistikimmobilien. Etwa 77 % des Flächenbestandes sind hier in Logistikzentren zu finden. Das Gewerbegebiet Korschenbroicher Straße ist eines der wichtigsten Logistikstandorte Mönchengladbachs. Neben dem Aldi-Logistikzentrum, dem größten Industrie- bzw. Hallengebäude im Bezirk Ost, finden sich hier weitere Logistikzentren von Real, P+E sowie Logiflex.

Die Gewerbegebiete in Giesenkirchen sind vor allem durch kleinere und mittelgroße Lager- und Produktionshallen sowie Werkstätten geprägt. Das Logistikzentrum von Schaffrath an der Erftstraße stellt bezüglich Größe und Gebäudetyp eine Ausnahme dar. In den Gewerbegebieten Erftstraße und Konstantinstraße finden sich vor allem Objekte zwischen 1.000 und 5.000 m², während in den Gebieten Langmaar und Schelsenweg schwerpunktmäßig kleine Objekte mit oft weniger als 1.000 m² existieren. In den Gewerbegebieten Erftstraße, Langmaar und Schelsenweg stammen die Objekte größtenteils aus den 1970er bis 1990er Jahren, im Gewerbegebiet Konstantinstraße sind auch in größerem Umfang Bestände aus der Zeit vor 1970 und sogar vor 1945 zu finden.

Ebenfalls durch ältere Flächenbestände geprägt ist das Gewerbegebiet an der Rheinstraße/Schwalmsstraße im Stadtteil Hardterbroich-Pesch. Über 50% des Gebäudebe-

standes stammen hier aus der Zeit vor 1945. Erwähnenswert sind vor allem die historischen Fabrikationsgebäude der Firma Monforts.

Insgesamt ist der Bezirk Ost durch einen großen Bestand an mittelgroßen Objekten geprägt, zudem ist die Größenklasse der Objekte mit 10.000-25.000 m² MF-G stark vertreten. Bezüglich der Baualtersstruktur dominieren stärker als in anderen Bezirken Objekte aus den 1970er und 1980er Jahren. Auch der Anteil moderner Objekte aus der Zeit seit 1990 ist im Bezirk Ost leicht überdurchschnittlich. Die Struktur des Bestandes bezüglich des Gebäudetyps ist sehr heterogen. Neben Lager- und Produktionshallen, Werkstätten sowie Logistikimmobilien finden sich im Bezirk Ost auch die größten Bestände an industriellen Spezialgebäuden sowie Gebäuden aus der Kategorie Fahrzeughallen und Lokschruppen. Die Bestände an industriellen Spezialgebäuden konzentrieren sich stark auf dem Gelände der Oettinger Brauerei im Gewerbegebiet Senefelder Straße sowie auf dem Areal des Wasserwerks in Bettrath-Hoven, während die Fahrzeughallen insbesondere am Flughafen in Form von Hangars zu finden sind. Die Leerstandsquote im Bezirk liegt über dem Durchschnitt, es lassen sich jedoch keine räumlichen Ballungen von Leerständen erkennen. Die Leerstände konzentrieren sich vor allem in Objekten der Altersklassen „vor 1945“ sowie „1970-1990“.

5.3 Bezirk Süd

	Büroimmobilien	Industrie- und Hallenimmobilien
Anzahl der Objekte	575	359
Flächenbestand (MF-G)	275.671 m ²	917.624 m ²
Fläche pro Einwohner	3,3 m ²	10,8 m ²
Ø-Größe der Objekte	479 m ²	2556 m ²
Leerstandsquote	4,4 %	1,8 %

Abb. 66: Steckbrief Stadtbezirk Süd

Der Stadtbezirk Süd besteht aus der Innenstadt von Rheydt und den daran angrenzenden in großen Teilen dicht besiedelten Stadtteilen sowie aus dem Siedlungsgebiet von Odenkirchen am südlichen Rand des Mönchengladbacher Stadtgebiets, das stark durch Stadtrandlagen sowie in besonderem Maße durch gewerbliche Stadterweiterungs- bzw. Neubaufächen geprägt ist. Der Stadtbezirk hat eine hohe Bedeutung für den Gewerbeimmobilienmarkt. Hier finden sich der größte Bestand an Industrie und Hallenflächen sowie der zweitgrößte Bestand an Büroflächen.

Die größte Büroflächenkonzentration im Bezirk Süd existiert im Bereich der Rheydter Innenstadt. Rheydt ist mit knapp 100.000 m² Bürofläche MF-G der Stadtteil mit dem zweithöchsten Büroflächenbestand in Mönchengladbach. In der Innenstadt finden sich neben zahlreichen kleinen und mittelgroßen mischgenutzten Objekten auch viele Großobjekte, wobei es sich vor allem um kommunale Verwaltungsgebäude sowie Bankgebäude handelt. Ballungen von Büroflächen finden sich insbesondere im Um-

feld des Marktes sowie an der Stresemann- und Waisenhausstraße. Größere Neubauten entstanden in den letzten Jahren in Form der ARGE Geschäftsstelle und des Ärztehauses Medici an der Ecke Limitenstraße/Moses-Stern-Straße. Zudem existieren größere moderne Objekte im Bereich Wilhelm-Strater-Straße/Nordstraße /Friedrich-Ebert-Straße.

Stadtteil	Anzahl Büroobjekte	Büroflächenbestand	Anzahl Industrie- und Hallenobjekte	Bestand an Industrie- u. Hallenflächen
Bonnenbroich-Geneicken	36	30.540 m ² (13.)	65	258.761 m ² (2.)
Geistenbeck	12	2.297 m ² (34.)	12	9.580 m ² (31.)
Grenzland-Stadion	28	5.206 m ² (29.)	4	12.405 m ² (29.)
Heyden	36	19.191 m ² (21.)	37	70.068 m ² (17.)
Hockstein	9	3.677 m ² (30.)	1	838 m ² (37.)
Mülfort	48	16.548 m ² (24.)	35	48.681 m ² (19.)
Odenkirchen-Mitte	104	35.984 m ² (9.)	58	120.094 m ² (9.)
Odenkirchen-West	82	33.997 m ² (11.)	97	261.613 m ² (1.)
Pongs	2	1.734 m ² (35.)	2	649 m ² (38.)
Rheydt	167	99.354 m ² (2.)	24	23.237 m ² (23.)
Sasserath	2	3.331 m ² (31.)	4	64.077 m ² (18.)
Schloß Rheydt	1	1.517 m ² (37.)	0	0 m ² (41.)
Schmölderpark	33	19.631 m ² (20.)	17	36.909 m ² (22.)
Schrievers	15	2.664 m ² (33.)	3	10.712 m ² (30.)

Abb. 67: Verteilung der Büro- sowie Industrie- und Hallenobjekte bzw. –bestände auf die einzelnen Stadtteile des Bezirks Süd.

In den an die Rheydter Innenstadt angrenzenden Stadtteilen sind vor allem die folgenden Büroflächencluster erwähnenswert: Im Stadtteil Bonnenbroich-Geneicken findet sich im Gewerbegebiet Bonnenbroicher Straße eine Ballung von größeren Unternehmensverwaltungen, wobei insbesondere die Hauptverwaltung der Firma Scheidt & Bachmann hervorsticht. Im Stadtteil Schmölderpark existiert eine Büroflächenkonzentration im Umfeld des Rheydter Bahnhofes. Mit dem Komplex Medizentrum auf dem Gelände der ehemaligen Spinnerei Wienand ist hier 2006 ein größerer Bestand an modernen Büro- und Praxisflächen entstanden. Ein besonderes Bürocluster existiert zudem auf dem Gelände des alten Schlachthofes an der Eickesmühle im Stadtteil Mülfort. Die historische Bausubstanz des Schlachthofes wurde aufwändig saniert und in attraktive Büroflächen umgewandelt. Im Stadtteil Heyden ist als größeres Einzelobjekt die Verwaltung des Versorgungsunternehmens NVV AG zu nennen.

In den Odenkirchener Stadtteilen ballen sich die Büroflächen vor allem in den Gewerbegebieten. Insbesondere im Gewerbegebiet Güdderath findet sich ein größerer Büroflächenbestand. Knapp 40.000 m² Bürofläche verteilen sich hier mehrheitlich auf mittelgroße Objekte, die mit gewerblich genutzten Hallenimmobilien verbunden sind.

Da viele Gewerbestandorte erst in jüngerer Vergangenheit entwickelt wurden, ist der Anteil an modernen Büroflächen im Gewerbegebiet Güdderath überdurchschnittlich hoch. Ein weiterer kleinerer Büroflächencluster ist im Gewerbegebiet Duvenstraße zu finden. Bei den Bürogebäuden in diesem Gebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil um Verwaltungsgebäude der Firma Trützschler. Außerhalb der Odenkirchener Gewerbegebiete existiert eine kleinere Ballung von Büroflächen im Bereich der Odenkirchener Innenstadt.

Insgesamt verfügt der Bezirk Süd aufgrund der Vielfalt der Bürostandorte über eine sehr heterogene Bestandsstruktur. Man findet sowohl Großobjekte mit mehr als 10.000 m² MF-G als auch mittelgroße Objekte und Kleinstobjekte in mischgenutzten Gebäuden. Bezüglich der Altersstruktur fällt der überdurchschnittliche Anteil an modernen Objekten auf. Der Südbezirk verfügt über den höchsten Anteil an Objekten aus der Zeit nach 2000. Der hohe Anteil an mischgenutzten Büroobjekten mit Wohn-, Einzelhandels- oder Gastronomienutzungen ist auf den hohen Bestand derartiger Objekte in der Rheydter Innenstadt sowie in den angrenzenden Quartieren zurückzuführen. Die Leerstandsquote im Bezirk Süd liegt mit 4,4% unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Als räumliche Schwerpunkte des Leerstandes lässt sich die Rheydter Innenstadt sowie in geringerem Umfang auch das Gewerbegebiet Gördshof in Odenkirchen-Gudderath erkennen.

Die Bestände an Industrie- und Hallenflächen verteilen sich auf eine Vielzahl von Gewerbegebieten, die größten Ballungen existieren jedoch im Bereich der Gewerbegebiete im Umfeld von Odenkirchen-Gudderath sowie im Gewerbegebiet Bonnenbroicher Straße.

Im Gewerbegebiet Güdderath sowie im benachbarten interkommunalen Gewerbegebiet Regiopark sind ca. 320.000 m² Industrie- und Hallenflächen zu finden. Die Bestände in diesem Gebiet stammen fast ausschließlich aus der Zeit nach 1970. Vor allem in den 1990er Jahren sind hier in großer Zahl neue Objekte entstanden. Aus der Zeit ab 2000 stammen ca. 30% der Flächenbestände. Neben Produktions- und Lagerhallen finden sich in den Gewerbegebieten mehrere große Logistikzentren. Zu nennen sind unter anderem die Logistikzentren von Lehmann Natur und Nippon Express im Bereich Gördsweg sowie die Logistikzentren von Raben und Esprit im Regiopark. Bei dem Esprit-Logistikzentrum handelt es sich um das größte Neubauprojekt der letzten Jahre im Bereich der Industrie- und Lagergebäude in Mönchengladbach. Neben den genannten Logistikimmobilien gehört auch die Produktionsstätte von Coca-Cola am Marie-Bernays-Ring zu den Großobjekten in diesem Gebiet. Insgesamt finden sich ca. 50% des Flächenbestandes in den Gewerbegebieten Güdderath und Regiopark in Objekten mit mehr als 10.000 m² MF-G.

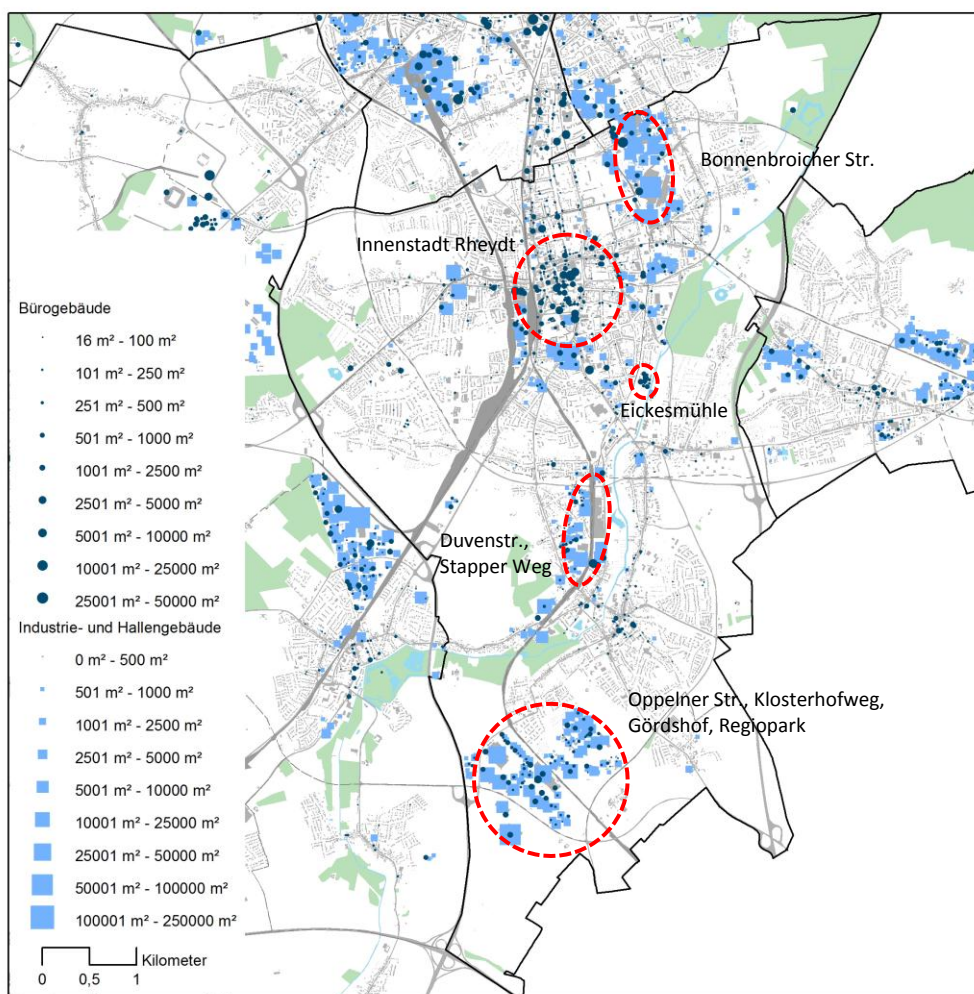


Abb. 68: Räumliche Verteilung des Büro-, Industrie- und Hallenflächenbestandes im Bezirk Süd

Ähnlich durch Großstrukturen geprägt ist das Gewerbegebiet Bonnenbroicher Straße. Von den insgesamt ca. 272.000 m² Industrie- und Hallenfläche in diesem Gebiet sind knapp 58 % Objekte mit mehr als 10.000 m² MF-G zuzuordnen. Mit dem aus mehreren Bauabschnitten bestehenden Hallenkomplex des Produktionsunternehmens Nexans findet sich das größte Industrie- und Hallengebäude Mönchengladbachs im Gewerbegebiet Bonnenbroicher Straße. Weitere große Produktionshallen befinden sich auf den Werksgeländen der Unternehmen Scheidt & Bachmann GmbH sowie Schorch Elektrische Maschinen u. Antriebe GmbH. Im Gegensatz zum Gewerbegebiet Güdderath ist das Gewerbegebiet Bonnenbroicher Straße vor allem durch Objekte älteren Baualters geprägt. Ein Großteil der Bestände stammt aus den Baualtersklassen vor 1945 sowie 1945-1970. Bezüglich der Gebäudeart liegt der Schwerpunkt eindeutig im Bereich der Produktionsgebäude.

Neben den beiden eben vorgestellten großen Ballungen von Industrie- und Hallenobjekten finden sich weitere Bestände vor allem in den Gewerbegebieten Druckerstraße (Stadtteil Mülfort), den Gewerbegebieten Hugo-Junkers-Straße und Mittelstraße (Stadtteile Heyden, Geistenbeck und Schmölderpark), den Gewerbebeständen an der Dahlemer Straße (Stadtteile Schrievers und Schmölderpark) sowie die Gewerbegebiete

te Duvenstraße, Stapper Weg, Am Schomm und Wetschewell (Stadtteile Odenkirchen-West und -Mitte). Bei den meisten dieser Gebiete handelt es sich um historisch gewachsene Gewerbelagen, häufig in Form von Gemengelagen mit direkt angrenzenden oder integrierten Wohn- oder Mischgebieten. Ein großer Teil der Industrie- und Hallengebäude in diesen Gebieten stammt aus der Zeit vor 1970, viele Objekte auch aus der Zeit vor 1945. Als größere Einzelobjekte sind die Produktionshalle von Dörries Scharmann im Gewerbegebiet Hugo-Junkers-Straße, die Produktionshallen der Firmen Wilhelm Beines Söhne GmbH sowie Junkers & Müllers GmbH im Umfeld der Dahlemer Straße, die Produktionshalle von Stöhr & Co. an der Straße Wetschewell sowie die Trützscher-Produktionshallen an der Einruhr- und Duvenstraße zu nennen.

Insgesamt zeichnet sich der Bezirk Süd vor allem durch seinen umfangreichen Bestand an Großobjekten aus. In den Größenkategorien der Objekte mit über 25.000 m² MF-G, die in den anderen Bezirken kaum von Bedeutung sind, finden sich 27% der Bestände an Industrie- und Hallenflächen. Der Bezirk Süd verfügt sowohl über den größten Bestand an Industrie- und Hallenflächen in Objekten aus der Zeit vor 1945 als auch aus der Zeit seit 2000. Aufgrund der zahlreichen großen Neubauten in den Gewerbegebieten Güdderath und Regiopark ist auch der relative Anteil der seit 2000 entstandenen Neubauten am Gesamtbestand im Bezirk Süd größer als in den anderen Bezirken. Es dominieren Produktionshallen und Logistikzentren. Der Leerstand an Industrie- und Hallenflächen ist im Bezirk Süd relativ gering. Bezüglich der Verteilung des Leerstandes lassen sich keine räumlichen Schwerpunkte identifizieren.

5.4 Bezirk West

	Büroimmobilien	Industrie- und Hallenimmobilien
Anzahl der Objekte	282	214
Flächenbestand (MF-G)	147.791 m ²	516.981 m ²
Fläche pro Einwohner	3,4 m ²	11,8 m ²
Ø-Größe der Objekte	524 m ²	2416 m ²
Leerstandsquote	3,4 %	0,4 %

Abb. 69: Steckbrief Stadtbezirk West

Der Stadtbezirk West ist stark durch Freiräume und eher ländliche Siedlungsstrukturen geprägt. Die größten Siedlungsbereiche werden durch die Orte Rheindahlen und Wickrath gebildet. Zudem befindet sich das Areal der JHQ-Kaserne im Bezirksgebiet. Der Bezirk West verfügt über die geringsten Bestände an Büroflächen sowie an Industrie- und Hallenflächen aller Bezirke. Nur 14 % des Büroflächenbestandes und 18 % des Bestandes an Industrie- und Hallenflächen sind im Bezirk West verortet.

Mit knapp 43.000 m² MF-G ist die größte Ballung an Büroflächen im Bezirk West auf dem Areal der JHQ-Kaserne zu beobachten. Mehr als die Hälfte des Büroflächenbestandes auf dem Kasernengelände ist dabei dem Stabs- und Hauptverwaltungsgebäu-

de der Kaserne zuzuordnen, „The Big House“, welches das größte Bürogebäude Mönchengladbachs ist. Zusätzliche Büroflächen des Stabs und der Standortverwaltung finden sich in weiteren kleineren Gebäuden, die über das Kasernengelände verteilt liegen. Die Gebäudebestände sind vorwiegend aus der Zeit zwischen 1945 und 1970.

Der zweitgrößte Büroflächenbestand im Westbezirk existiert auf dem in den letzten Jahren städtebaulich neu entwickelten Nordpark-Gelände. Hier finden sich ca. 34.000 m² Bürofläche (MF-G). Größtes Objekt im Bereich Nordpark ist das 2009 errichtete Gebäude des Finanzamtes Mönchengladbach. Als weitere neu errichtete Bürogebäude auf dem Areal sind vor allem das Bürohaus MK 5 sowie die neue Verwaltung der Firma van Laack zu nennen. Daneben sind im Denkmalbereich des Nordparks historische Gebäude saniert und zu Büroobjekten umgebaut worden.

Ebenfalls größere Büroflächenbestände existieren im Wickrather Gewerbegebiet Trompeterallee. Meist handelt es sich bei den Objekten um kleinere oder mittelgroße Bürotrakte, die mit gewerblich genutzten Hallenimmobilien verbunden sind. Als größere Büroobjekte sind das Nobel Business Center sowie das Bürogebäude von C&A zu nennen. Die Bestände im Gewerbegebiet Trompeterallee stammen überwiegend aus der Zeit zwischen 1970 und 1990.

Stadtteil	Anzahl Büroobjekte	Büroflächenbestand	Anzahl Industrie- und Hallenobjekte	Bestand an Industrie- u. Hallenflächen
Hauptquartier	46	42.007 m ² (6.)	14	16.139 m ² (25.)
Hehn	6	987 m ² (38.)	3	1.016 m ² (36.)
Holt	21	17.413 m ² (23.)	6	2.092 m ² (34.)
Rheindahlen-Land	35	20.813 m ² (16.)	45	107.661 m ² (11.)
Rheindahlen-Mitte	54	25.567 m ² (15.)	34	105.964 m ² (12.)
Wanlo	1	878 m ² (43.)	1	430 m ² (40.)
Wickrathberg	9	1.666 m ² (36.)	3	2.445 m ² (33.)
Wickrath-Mitte	103	37.541 m ² (8.)	99	243.063 m ² (3.)
Wickrath-West	7	919 m ² (39.)	9	38.171 m ² (21.)

Abb. 70: Verteilung der Büro- sowie Industrie- und Hallenobjekte bzw. –bestände auf die einzelnen Stadtteile des Bezirks West.

Während im Ortskern von Wickrath der Büroflächenbestand mit ca. 6.500 m² MF-G eher gering ist, lässt sich im Rheindahlener Ortskern deutlich mehr Bürofläche finden, was vor allem auf größere Büroobjekte wie die Bundeswehrverwaltung an der Hardter Straße sowie den Bürotrakt von BP Europa SE im innenstadtnahen Gewerbegebiet Erkelenzer Straße zurückzuführen ist.

Insgesamt ist der Bezirk West stark durch mittelgroße Objekte geprägt, kein anderer Bezirk verfügt über einen höheren Anteil an Büroflächen in Objekten der Größenklasse 500-1.000 m² MF-G. Aufgrund des Finanzamt-Neubaus und des militärisch genutzten Bürokomplexes „The Big House“ ist zudem der Anteil der Größenklasse 10.000-25.000 m² überdurchschnittlich hoch. Bei Betrachtung der Baualtersstruktur fällt vor

allem der überdurchschnittliche Anteil der Altersklasse 1945-1970 auf. Objekte aus dieser Zeit finden sich vor allem auf dem Gelände der JHQ-Kaserne. Der Bezirk West verfügt über eine niedrige Leerstandsquote, größere Ballungen von leerstehenden Objekten sind nicht auszumachen.

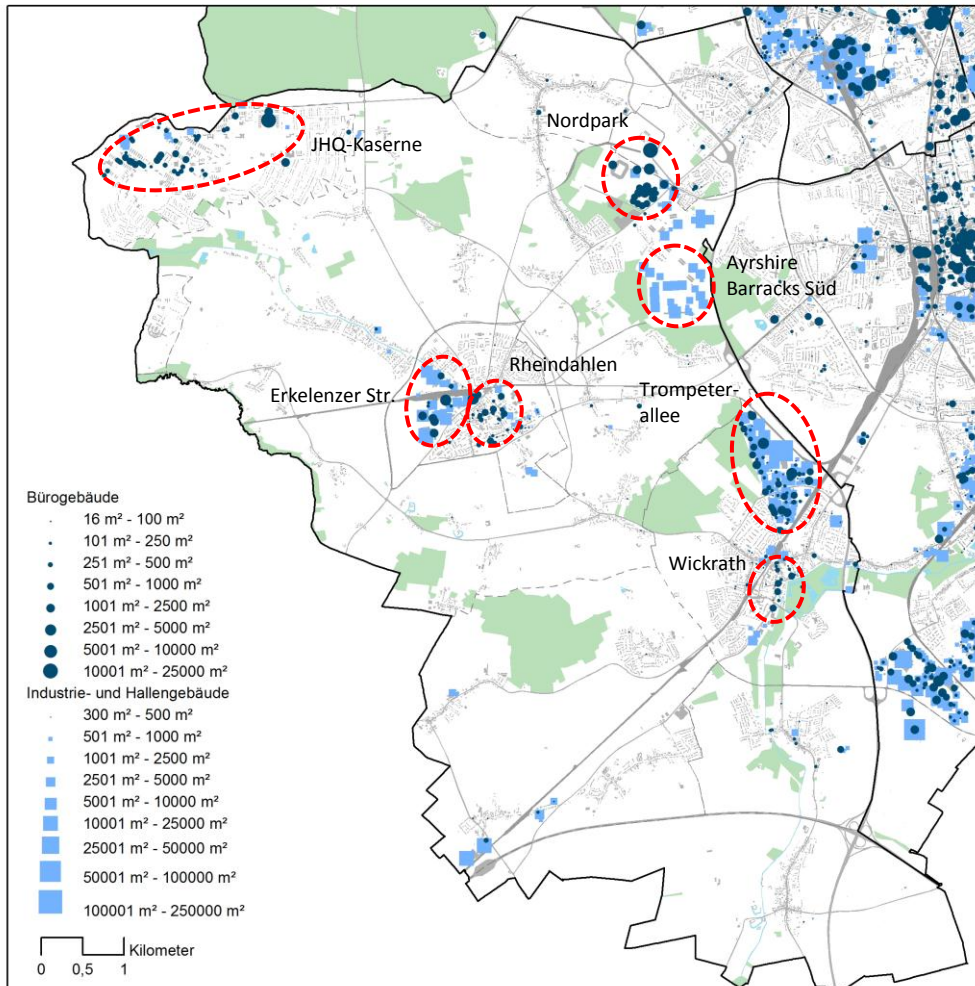


Abb. 71: Räumliche Verteilung des Büro-, Industrie- und Hallenflächenbestandes im Bezirk West

Als wichtiger Standort für Industrie- und Hallenflächen ist vor allem das Gewerbegebiet Trompeterallee zu nennen. Mit einem Bestand von über 210.000 m² MF-G ist der Standort Trompeterallee eines der bedeutendsten Gewerbegebiete in Mönchengladbach. Geprägt wird das Gewerbegebiet vor allem durch die großen, teilweise mehrgeschossigen Logistikimmobilien von C&A und Logwin. Das aus mehreren Gebäudeteilen bestehende C&A-Logistikzentrum ist eines der größten Hallenimmobilien in Mönchengladbach. Im Gewerbegebiet Trompeterallee finden sich darüber hinaus einige größere sowie eine Vielzahl mittelgroßer Produktions- und Hallenhallen. Ein großer Teil des Bestandes stammt aus den 1970er und 1980er Jahren. Darüber hinaus sind auch in den 1990er Jahren in größerem Umfang Industrie- und Hallenflächen in diesem Gewerbegebiet entstanden.

Eine weitere, jedoch weitaus kleinere Ballung von Industrie- und Hallenimmobilien findet sich in den Rheindahlener Gewerbegebieten Erkelenzer Straße und Broicher Straße. Das Gewerbegebiet Broicher Straße wird vor allem durch die zum großen Teil

aus der Zeit vor 1945 stammenden großflächigen Hallenbeständen des Gewerbestadtparks Bücklers geprägt. Auch im Gewerbegebiet Erkelenzer Straße dominieren großflächige Objekte. Diese stammen jedoch ausschließlich aus der Zeit nach 1970. Hervorzuheben sind das Ixocon-Logistikzentrum sowie die Produktionshallen von AK Autokabel und Rhenus Lub.

Ein sehr besonderes Cluster existiert auf dem Gelände des Südparks im Stadtteil Rheindahlen-Land. Dieses Gelände, auf dem sich große Hallenbestände befinden, wird derzeit noch von der britischen Armee unter dem Namen Ayrshire Barracks Süd als Depotstandort genutzt.

Insgesamt verfügt der Bezirk West über überdurchschnittlich hohe Bestände an modernen Industrie- und Hallenflächen aus den 1990er Jahren (27% des Bestandes) sowie an älteren Objekten aus den 1950er und 1960er Jahren, wobei diese vor allem auf dem Gelände der Ayrshire Barracks Süd zu finden sind. Bezüglich der Größenstruktur fällt der hohe Anteil mittelgroßer Objekte mit 2.500-5.000 m² MF-G auf – 1/3 des Industrie- und Hallenflächenbestandes des Bezirks ist dieser Größenklasse zuzuordnen. Auffällig ist zudem der hohe Anteil des Gebäudetyps Logistikzentrum, welcher auf die großflächigen Logistikzentren in den Gewerbegebieten Trompeterallee und Erkelenzer Straße zurückzuführen ist. Der Leerstand an Industrie- und Hallenflächen ist im Bezirk West mit 0,4% äußerst gering.

6

Anregungen zur jährlichen Datenaktualisierung

Durch Neubautätigkeiten, Bauabgänge und Nutzungsänderungen ist der Büro- sowie der Industrie- und Hallenflächenbestand einer ständigen Veränderung unterworfen. Deshalb ist eine regelmäßige Aktualisierung der Daten notwendig, um die Aktualität und Aussagekraft der Daten zu erhalten. Aus Effizienzgründen sollte die Aktualisierung nur in Form einer Erfassung der Veränderungen und nicht in Form einer kompletten Neuerfassung erfolgen.

Hierfür bietet sich eine Auswertung der Bautätigkeitsstatistik an. Das Problem der ungenauen Einordnung der Büroobjekte in die Bauwerksklassifikation kann aufgrund der überschaubaren Datenmengen durch eine qualitative Überprüfung der extrahierten Daten in Form einer Nachrecherche gelöst werden.

Die genaue Erhebung der Neubautätigkeiten, Bauabgänge und genehmigungspflichtigen Umnutzungen erfolgt dabei über die Auswertung der Einzeldaten aus der Baufertigstellungs- und der Bauabgangsstatistik, die in den kommunalen Statistikdatenbanken auch mit Adressangabe (Straße und Hausnummer) abzurufen sind. Zur Überprüfung der aus der Bautätigkeitstatistik ermittelten fertig gestellten oder umgebauten Objekte bietet sich eine Recherche (v.a. im Internet) an, in der nach Informationen zum Gebäude und zur in ihm stattfindenden Nutzung gesucht wird. Alle Objekte, in denen keine relevante Nutzungen stattfinden, sind aus der Objektliste zu löschen. Dies gilt auch für die über die Bauabgangsstatistik erfassten Objekte.

Durch die Erfassung der jährlichen Baufertigstellungen und Bauabgänge kann ein Großteil der jährlichen Veränderungen des Büro- sowie des Industrie- und Hallenflächenbestandes erfasst werden. Kleinere Veränderungen, vor allem alle nicht genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen, durch die kleinere Flächen verloren gehen oder hinzukommen, können auf diesem Wege jedoch nicht identifiziert werden. Deshalb sollte ergänzend ein Gespräch mit den Immobilienmarktakteuren vor Ort (Makler, Gutachterausschuss, etc.) durchgeführt werden, in dem die Listen der neu hinzugekommenen, bzw. der nicht mehr zur Verfügung stehenden Objekte abgeglichen und ergänzt werden können.

Für die Abbildung des Leerstandes kann eine Erfassung der in den Immobilien-Internetbörsen angebotenen Mietobjekte in Mönchengladbach durchgeführt werden. Die Liste der erfassten Objekte wird dann im Rahmen des bereits erwähnten jährlichen Aktualisierungsgesprächs mit den Immobilienmarktakteuren verglichen und um nicht vorhandenen Adressangaben ergänzt werden.

7

Zusammenfassung

Im Zuge der Erstellung dieser Studie fand erstmals eine Kompletterfassung der in der Stadt vorhandenen Büroflächen sowie der Industrie- und Hallenflächen statt. Ziel der Untersuchung war die Erhöhung der Transparenz des Mönchengladbacher Gewerbeimmobilienmarktes. Das methodische Kernelement der Untersuchung bildete eine umfassende Vor-Ort-Erhebung. Dabei wurden 4.719 Potenzialstandorte überprüft und 2.033 Objekte schließlich als Büroobjekte sowie 1.206 Objekte Industrie- und Hallenimmobilien identifiziert. Neben Angaben zu den Flächenbeständen wurden weitere, qualitative Merkmale der Erhebungsobjekte aufgenommen und ausgewertet.

Seite | 76

Die wichtigsten Ergebnisse der Studie im Überblick:

- **In Mönchengladbach summiert sich der Bestand an Büroflächen zum Zeitpunkt der Erhebung (Sommer 2011) auf 1,35 Mio. m² Bruttogrundfläche.** Die ermittelten Bestandswerte liegen damit höher als von den Marktteilnehmern zuvor vermutet.
- **Der Mönchengladbacher Büroimmobilienmarkt wird vor allem durch mittelgroße Büroobjekte mit einer MF-G zwischen 1.000 und 2.500 m² geprägt.** 26 % des Büroflächenbestandes sind in Objekten dieses Größensegmentes zu finden.
- **Der Büroflächenbestand konzentriert sich stark im Bereich der Gladbacher Innenstadt.** Einen zweiten starken Bürostandort stellt die Innenstadt von Rheydt dar.
- **Mönchengladbach verfügt im regionalen Vergleich über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an modernen Büroflächen.** 15 % des Büroflächenbestandes sind seit dem Jahr 2000 entstanden.
- **Die Leerstandsquote im Büromarktsegment ist mit 5,7 % im regionalen Vergleich niedrig.** Sie ist jedoch etwas höher als von den Marktteilnehmern vermutet.
- **Der Bestand an Industrie- und Hallenflächen beträgt 2,91 Mio. m².** 2,88 Mio. m² davon befinden sich in drittverwendbaren Hallenimmobilien. In keiner anderen Stadt in der Region Niederrhein findet man einen größeren Bestand an drittverwendbaren Hallenimmobilien.
- **Mönchengladbach verfügt über einen umfangreichen Bestand an Logistikimmobilien.** Ein besonderer Schwerpunkt liegt im Bereich der Textillogistik.
- **In den letzten Jahrzehnten haben Logistikimmobilien bezüglich des Anteils am Neubauvolumen stark an Bedeutung gewonnen.** In der Zeit seit 2000 hatten Logistikimmobilien mit 43% den mit Abstand größten Anteil am Neubauvolumen.
- **Die Bestände verteilen sich dispers auf eine Vielzahl von Gewerbegebiets-Standorten.** Moderne, nach 1990 erbaute Objekte findet man schwerpunktmäßig in den Gewerbegebieten entlang der Krefelder Straße, im Wickrather Gewer-

begebiet Trompeterallee sowie vor allem in den Odenkirchener Gewerbegebieten Gördsweg und Regiopark.

- **Die Leerstandsquote im Segment der Industrie- und Hallenflächen ist mit 2,3 % äußerst niedrig.**
- **Leerstehende Industrie- und Hallenimmobilien befinden sich häufig in schlechtem Zustand.** In der Zustandskategorie „schlecht“ stehen 7,7 % der Fläche leer, während in der Kategorie „neu, frisch renoviert“ eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote in Höhe von 1,8 % festzustellen ist.

Literaturverzeichnis

BFG - British Forces of Germany (o.J.): Die britischen Streitkräfte in Deutschland, o.O.

BulwienGesa (Hrsg.) 2005: Büroimmobilienmarkt München, München

Busch, Spars 2009: Büroflächenvollerhebungen - Methodik einer innovativen Erhebungsvariante in Duisburg, in: Zeitschrift für die immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis, Heft 03/09

Dobberstein, Monika 1997: Bürobeschäftigte. Entwicklung einer Methode zur Schätzung der Bürobeschäftigten im Rahmen von Büronachfrageprognosen; Dissertation, Dortmund

Gif – Gesellschaft für immobilienwissenschaftliche Forschung (Hrsg.) 2008: Definitionssammlung zum Büromarkt, 2. Auflage, Wiesbaden

IVG 2011: Marktreport Deutschland 2011, Bonn

JLL – Jones Lang LaSalle 2011: Logistikimmobilien-Report 2011, Frankfurt am Main

Schulte, Karl-Heinz 2008: Immobilienökonomie, Band IV, München

WFMG – Wirtschaftsförderung Mönchengladbach GmbH 2010: Immobilienmarkt Fakten und Zahlen, Mönchengladbach