



Entwicklung.  
Heimat. Vielfalt.  
Verantwortung.

# EWMG

## Verkaufsangebot – zentral gelegenes Bürogebäude in Mönchengladbach-Rheydt

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

06.08.2025

Ein Unternehmen der Stadt  
MÖNCHENGLADBACH



# Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

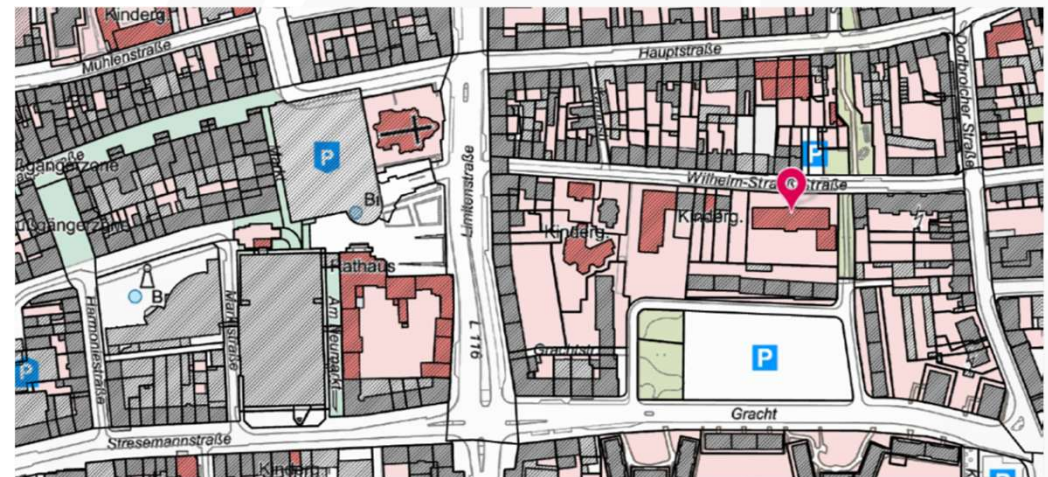
## Makro- / Mikrolage

Das Verkaufsobjekt liegt in der kreisfreien Großstadt Mönchengladbach im Regierungsbezirk Düsseldorf.

Mönchengladbach ist als Oberzentrum eingestuft, hat rund 270.000 Einwohner und ist in 44 Stadtteile unterteilt.

Das Objekt befindet sich im Stadtbezirk Süd im Stadtteil Rheydt. Der Stadtteil ist durch eine Mischung aus historischen Gebäuden und Nachkriegsbauten geprägt. Durch die zentrale Lage innerhalb von Rheydt sind sowohl verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische und kulturelle Angebote als auch öffentliche Verwaltungen fußläufig gut erreichbar.

Der Standort ist über mehrere Buslinien und den Hauptbahnhof Mönchengladbach-Rheydt sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr sowie über die Autobahn A 61 (Anschlussstelle ca. 4 km entfernt) an den Individualverkehr angebunden.





# Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

## Makro- / Mikrolage

Der Stadtteil Rheydt soll zukünftig weiter entwickelt werden. Bereits umgesetzt ist der Neubau des neuen Empfangsgebäudes am Hauptbahnhof Mönchengladbach-Rheydt.

In den kommenden Jahren soll auch das nahe gelegene Rathaus neu bzw. umgebaut werden.

Im direkten Umfeld des Verkaufsobjektes befinden sich überwiegend vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte. Die Haupteinkaufsstraße (Hauptstraße / Markt) ist ca. 200 m entfernt.

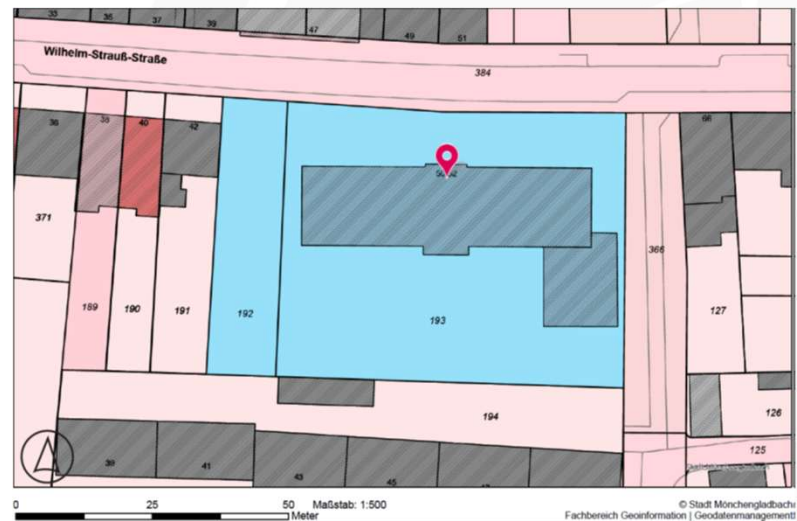
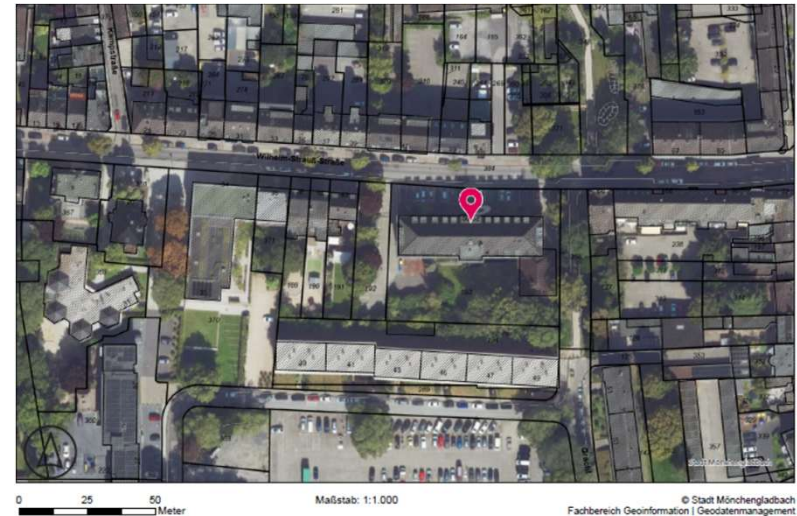
Östlich des Grundstücks verläuft ein Fußgängerweg als Verbindung zur Straße „Gracht“ und dem dortigen öffentlichen Park- und Veranstaltungsplatz.



# Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

## Grundstücks- / Objektdaten

|                          |                                                                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objektart:</b>        | Büro-/ Verwaltungsgebäude                                                                                                                   |
| <b>Adresse:</b>          | Wilhelm-Strauß-Straße 50-52,<br>41236 Mönchengladbach                                                                                       |
| <b>Gemarkung:</b>        | Rheydt                                                                                                                                      |
| <b>Flur:</b>             | 71                                                                                                                                          |
| <b>Flurstücke:</b>       | 192, 193                                                                                                                                    |
| <b>Grundstücksgröße:</b> | 3.736 m <sup>2</sup>                                                                                                                        |
| <b>Grundbuch:</b>        | Abt. II ist lastenfrei, Abt. III wird im Zuge des Verkaufs lastenfrei gestellt                                                              |
| <b>Dienstbarkeiten:</b>  | keine                                                                                                                                       |
| <b>Baulasten:</b>        | keine                                                                                                                                       |
| <b>Altlasten:</b>        | keine Altlastenverdachtsfläche                                                                                                              |
| <b>Erschließung:</b>     | voll erschlossen; erschließungsbeitragsfrei                                                                                                 |
| <b>Planungsrecht:</b>    | BP 1003c (Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Verwaltung/Finanzamt), zwingend III bzw. II geschossige, geschlossene Bebauung, GRZ 0,4, GFZ 1,0 |





# Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

## Grundstücks- / Objektdaten

|                               |                                                                                                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BGF:</b>                   | ca. 4.680 m <sup>2</sup> Hauptgebäude und Anbau                                                                                             |
| <b>Mietfläche:</b>            | ca. 3.850 m <sup>2</sup>                                                                                                                    |
| <b>Stellplätze / Garagen:</b> | 36 Stellplätze; 3 Garagen                                                                                                                   |
| <b>Baujahr:</b>               | 1950; Ausbau DG 1986; letzter Umbau 2014                                                                                                    |
| <b>Geschossigkeit:</b>        | Hauptgebäude 3-gesch.; Anbau 2-gesch.                                                                                                       |
| <b>Bauweise:</b>              | Ziegelmauerwerk, massiv, vollunterkellert                                                                                                   |
| <b>Zustand:</b>               | bauzeittypischer Standard;<br>überwiegend guter Erhaltungszustand<br>z. T. Feuchtigkeit im Keller vorhanden (1 Raum mit starker Ausprägung) |
| <b>Modernisierung:</b>        | teilmodernisiert (Kunststofffenster,<br>Dämmung DG, behindertengerechter Aufzug)                                                            |
| <b>Statik:</b>                | 2,0 kN/m <sup>2</sup> Traglast; EG-Archivraum 5,0 kN/m <sup>2</sup>                                                                         |
| <b>Beheizung:</b>             | Gaszentralheizung (BJ 2009) gem. Energieausweis                                                                                             |
| <b>Energieausweis:</b>        | Verbrauchsausweis gültig bis 27.03.2025;<br>Primärenergieverbrauch 155,3 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)                                            |



# Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

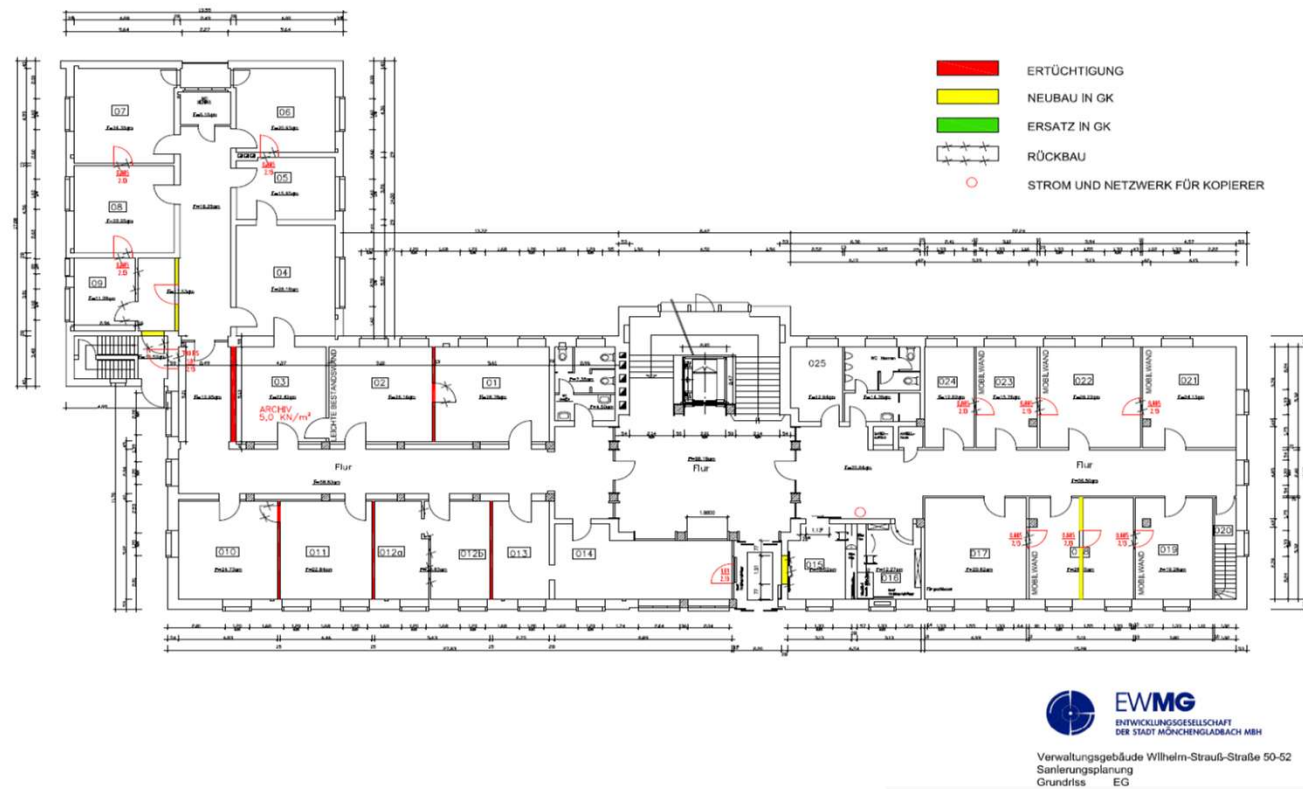
## Grundstücks- / Objektdaten

|                               |                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nutzer:</b>                | Verwaltung (Stadt Mönchengladbach)                                                                                                                            |
| <b>Mietvertragsbeginn:</b>    | 01. Januar 2015                                                                                                                                               |
| <b>Mietvertragslaufzeit:</b>  | 31.12.2034; plus 2 x 5 Jahre Option                                                                                                                           |
| <b>Mieteinnahmen (o. NK):</b> | <b>26.737,30 € monatlich</b> (gesamt ab 01.06.2025)<br><b>320.847,60 € p.a.</b>                                                                               |
| <b>Mietzinsanpassung:</b>     | alle 3 Jahre (Erhöhung/Minderung im gleichen Verhältnis wie der VPI)                                                                                          |
| <b>Anpassung Stellplätze:</b> | Anpassung wegen Vergrößerung der Einzelstellplätze                                                                                                            |
| <b>BK-Vorauszahlung:</b>      | 4.000,00 € monatlich<br>(Gas & Strom werden direkt vom Mieter mit dem Versorger abgerechnet)                                                                  |
| <b>Instandhaltung:</b>        | kleinere Reparaturen bis 1.000,- € je Einzelfall durch Mieter; darüberhinausgehende Kosten durch Vermieter; Instandhaltung (Dach & Fach) liegt beim Vermieter |
| <b>Verkaufsverfahren:</b>     | Gebotsverfahren<br>provisionsfrei direkt vom Eigentümer                                                                                                       |

| Angaben Mietvertrag           | Mietpreis MV       | Indexanpassung 2022 | Mietpreis ab 01.05.2022 | Indexanpassung ab 01.05.2025 | Mietpreis neu ab 06/2025 | Einzelpreis |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------|
| <b>Hauptnutzfläche</b>        | 13.057,56 €        | 2.232,84 €          | 15.290,40 €             | 17.140,54 €                  | 17.140,54 €              |             |
| <b>Nebennutzfläche</b>        | 2.710,88 €         | 463,56 €            | 3.174,44 €              | 3.558,55 €                   | 3.558,55 €               |             |
| <b>Verkehrsfläche</b>         | 2.627,46 €         | 449,30 €            | 3.076,76 €              | 3.449,04 €                   | 3.449,04 €               |             |
| <b>Funktionsfläche</b>        | 352,35 €           | 60,25 €             | 412,60 €                | 462,53 €                     | 462,53 €                 |             |
| <b>Garage</b>                 | 60,00 €            | 10,26 €             | 70,26 €                 | 78,76 €                      | 78,76 €                  | 78,76 €     |
| <b>2 Garagen</b>              |                    |                     |                         |                              | 157,52 €                 | 78,76 €     |
| <b>45 Stellplätze</b>         | 1.760,00 €         | 300,96 €            | 2.060,96 €              | 2.310,34 €                   |                          | 51,34 €     |
| <b>36 Stellplätze Je 40 €</b> |                    |                     |                         |                              | 1.890,36 €               | 52,51 €     |
|                               | <b>20.568,25 €</b> |                     | <b>24.085,42 €</b>      | <b>26.999,76 €</b>           | <b>26.737,30 €</b>       |             |

Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

## Grundriss EG





# Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

## Objektfotos

8



Eingangsbereich



Haupteingangstür



# Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

## Objektfotos

9



Flur im EG



Bürraum



Bürraum

# Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

## Objektfotos

10



Besprechungsraum



Sanitärbereich





Entwicklung.  
Heimat. Vielfalt.  
Verantwortung.

**EWVG**

Entwicklungsgesellschaft der  
Stadt Mönchengladbach mbH  
Regentenstraße 21  
41061 Mönchengladbach

[www.ewvg.de](http://www.ewvg.de)

Telefon: 02161 4664-0  
E-Mail: [info@ewvg.de](mailto:info@ewvg.de)

Ein Unternehmen der Stadt  
MÖNCHENGLADBACH 