

Gewerbeflächengutachten

Mönchengladbach 2030



Bildnachweis: WFMG

Ergebnisbericht Juli 2014



Auftraggeber:

WFMG – Wirtschaftsförderung Mönchengladbach GmbH Lüpertzender Straße 6 41061 Mönchengladbach Tel.: 02161 823 79 -9 Fax: (02161) 823 79 - 82 www.wfmg.de

EWMG – Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH Regentenstraße 21 41061 Mönchengladbach Tel. 0 21 61 46 64-0 Fax. 0 21 61 46 64-297 www.ewmg.de

IHK Mittlerer Niederrhein Bismarckstraße 109 41061 Mönchengladbach Tel. 02151 635 -0 Fax. 02151 635 -338 www.mittlerer-niederrhein.ihk.de

Auftragnehmer:

Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie Bei den Mühren 70 20457 Hamburg Tel. 040 637 078 21 Fax. 040 423 388 34 www.georg-ic.de

Ansprechpartner:

Achim Georg

Verfasser:

Achim Georg Dr. Silvia Stiller Marco Gaffrey Philipp Dierschke Ulrike Biermann



Inhaltsverzeichnis

Zus	san	nmenfassung	4
1.	Εi	nleitung	12
2.	Ra	ahmenbedingungen	13
2	.1	Makrolage und Erreichbarkeit	13
2	.2	Demografie	15
2	3	Arbeitsmarkt und Beschäftigung	17
2	.4	Pendlerverflechtungen	21
2	5	Fazit und Schlussfolgerungen	23
3.	W	/irtschaftsstruktur und -entwicklung	24
3	.1	Branchenschwerpunkte	24
3	.2	Entwicklung der Wirtschaftszweige und Branchen	26
3	.3	Bruttowertschöpfung und Produktivität	32
3	.4	Wissensintensive Bereiche	35
3	.5	Fazit und Schlussfolgerungen	36
4.	Ex	kkurs: Logistik- und Büroimmobilienmarkt	37
4	.1	Logistikimmobilienmarkt Mönchengladbach	37
4	.2	Büroimmobilienmarkt Mönchengladbach	41
4	.3	Fazit und Schlussfolgerungen	42
5.	U	nternehmensbefragung	44
6.	G	ewerbeflächenstrukturanalyse und Nachfrageprojektion	48
6	5.1	Übergeordnete Trends der Nachfrage nach Gewerbeflächen	48
6	5.2	Nutzergruppen und Standortanforderungen	50
6	5.3	Marktdynamik Gewerbebaugrundstücke	57
	6.	3.1 Kauffälle und Flächenumsatz	57
	6.	3.2 Struktur der Nachfrage	61
6	.4	Orientierungsrahmen der Flächennachfrage	62
6	5.5	Fazit und Schlussfolgerungen	68



7.	Bedar	fseinschätzung und Ausgewählte Standortbewertungen	69
	7.1 Res	serveflächen und Verfügbarkeit	69
	7.2 Ge	werbestandorte und Standortbereiche	70
	7.2.1	Interkommunaler Standort MG-Hardt/Viersen-Mackenstein	71
	7.2.2	Interkommunaler Standort MG-Sasserath/Jüchen	72
	7.2.3	Gewerbestandort Giesenkirchen (Liedberger Straße)	73
	7.2.4	Gewerbestandort Rheindahlen	74
	7.2.5	Gewerbegebiet Nordpark	75
	7.2.6	Gewerbestandort Duvenstraße	76
	7.2.7	Gewerbestandort Güdderath	77
	7.2.8	Gewerbestandort REME-Gelände	78
	7.3 Na	chfrage, Standorte und Standortbereiche	79
8.	Schlu	ssbemerkungen	82
Li	teratur-	und Quellenverzeichnis	83



ZUSAMMENFASSUNG

Hintergrund und Aufgabe

Mönchengladbach hatte in den vergangenen Jahren eine kontinuierliche Gewerbeflächenvermarktung zu verzeichnen, so dass die Verfügbarkeit von freien Flächen deutlich abgenommen hat. Gleichzeitig verändert der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel die Nachfrage nach Gewerbeflächen. Daher sollten im Rahmen einer Untersuchung der quantitative und qualitative Flächenbedarf der Stadt bis zum Jahr 2030 eingeschätzt werden.

Makrolage und Erreichbarkeit

Mönchengladbach liegt in der sogenannten Rheinschiene, eine der wirtschaftlich aktivsten Regionen in Europa. Die positive Makrolage wird durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit ergänzt. Im Erreichbarkeitsranking (PKW-/Luftverkehr) einer Studie von HWWI/Berenberg Bank nimmt Mönchengladbach den 9. Platz der 30 größten deutschen Städte ein. Gründe für die gute Positionierung sind das dichte Autobahnnetz und die Nähe zum Düsseldorfer Flughafen. Mönchengladbach ist ICE-/-IC-Haltepunkt und hat darüber hinaus einen guten Anschluss an das weitere ICE-/IC-Schienenverkehrsnetz über den Hauptbahnhof Düsseldorf. Die Fahrzeit zum Düsseldorfer Hauptbahnhof beträgt mit der Regionalbahn nur 34 Minuten. Mönchengladbach ist Standort eines Verkehrslandeplatzes ("Flughafen Düsseldorf Mönchengladbach"). Der Flugplatz wird schwerpunktmäßig für Charterflüge, für Flugsport sowie für den privaten Geschäftstourismus genutzt.

Demografie und Arbeitsmarkt

Im Zeitraum von 2004 bis 2012 ging die Zahl der Einwohner Mönchengladbachs um 2,6 Prozent zurück. Die Beschäftigung ist hingegen um +5,1 Prozent angestiegen. Damit hat sich die Beschäftigtenentwicklung von der negativen Einwohnerentwicklung abgekoppelt (vgl. Abb. I). Weiterhin lassen sich umfangreiche regionale Pendlerverflechtungen feststellen. Täglich pendeln rd. 38.000 Menschen in die Stadt ein und 35.250 pendeln aus (Stand 2012). Langfristig stehen dem Arbeitsmarkt Mönchengladbach aufgrund der demografischen Entwicklung aber immer weniger Arbeitskräfte zur Verfügung (vgl. Abb. II).

Mönchengladbach zeichnet sich durch eine relativ hohe, aber rückläufige Arbeitslosenquote von 11,4 Prozent (2013) aus (zum Vergleich: In NRW lag die Quote 2013 bei 8,3 Prozent). Im Jahr 2006 lag die Quote jedoch noch bei über 15 Prozent. Positiv anzumerken ist der deutliche Anstieg der hochqualifiziert Beschäftigten (Personen mit Fachhoch- oder Hochschulabschluss). Im Zeitraum von 2000 bis 2011 stieg die Zahl der Hochqualifizierten überdurchschnittlich stark um 42 Prozent an.



Der Beschäftigtenanteil der Hochqualifizierten lag im Jahr 2011 bei 8,4 Prozent (2011) und nähert sich damit dem Landesdurchschnitt von NRW mit 10,4 Prozent.

106,0 105,1 104,0 102,0 100,0 100,0 98,0 96,0 94,0 92,0 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 Beschäftigtenentwicklung ----- Bevölkerungsentwicklung © Georg Consulting

Abb. I: Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung Mönchengladbach (2004 = 100)

Quellen: IT NRW (2014); BA für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

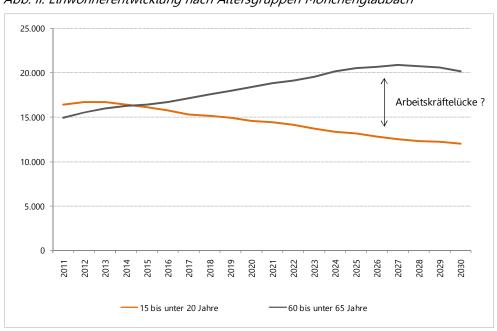


Abb. II: Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen Mönchengladbach

Quellen: IT NRW (2014); Georg Consulting (2014).



Wirtschaftsstandort

Der Wirtschaftsstandort Mönchengladbach ist durch einen starken Dienstleistungssektor geprägt. Allein in der Finanz- und Versicherungswirtschaft arbeiten 4.200 Personen. Im Bereich der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistung sind über 8.200 Menschen beschäftigt. Gleichzeitig ist Mönchengladbach nach wie vor ein bedeutender Industriestandort. Im verarbeitenden Gewerbe gibt es über 16.000 Beschäftigte. Im Bausektor arbeiten über 4.500 und im Bereich Verkehr und Lagerei 5.000 Menschen. Eine hohe Bedeutung haben zudem der Handel (rd. 14.350 Beschäftigte) und das Gesundheits- und Sozialwesen (rd. 13.500 Beschäftigte).

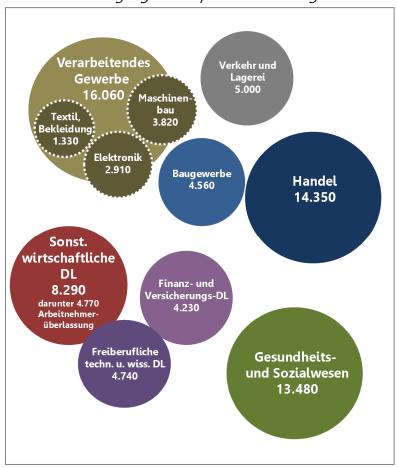


Abb. III: Beschäftigungsschwerpunkte Mönchengladbach

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Der Wirtschaftsstandort Mönchengladbach befindet sich nach wie vor im Prozess des Strukturwandels. So steigt die Beschäftigung in den Dienstleistungsbereichen an, während das verarbeitende Gewerbe und hier insbesondere der Maschinenbau in den letzten Jahren mit Beschäftigungsverlusten zu kämpfen hatten. Die Verluste gehen aber einher mit Produktivitätsfortschritten. Der Produktivitätszuwachs ist einer der Gründe für die anhaltende Flächennachfrage der Industrie. Die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen im verarbeitenden Gewerbe ist in Mönchengladbach



im Zeitraum 2000 bis 2011 um 30 Prozent auf 63.682 Euro angestiegen und liegt damit um 29 Prozent über der Produktivität im Dienstleistungsbereich (49.436 Euro je Erwerbstätigen, 2011).

Beschäftigungsgewinne verzeichnen das Baugewerbe und der Bereich Verkehr und Lagerei. Allein die positive Entwicklung in diesen beiden gewerbeflächen-relevanten Bereichen kompensierte den Beschäftigtenverlust im verarbeitenden Gewerbe.

50 38,4 40 30 20 11,2 10 4,5 0 Verarbeitendes Insgesamt Verkehr und Baugewerbe Gewerbe Lagerei -10 -8,9 -20

Abb. IV: Veränderung der Beschäftigung in Mönchengladbach im Zeitraum 2008 bis 2013, in Prozent

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Unternehmensbefragung Mönchengladbach

Mit 58 Unternehmen wurden telefonische Interviews zur Standortzufriedenheit und den Standort- und Grundstücksanforderungen geführt. Rund ein Viertel der befragten Unternehmen ist mit seinem derzeitigen Betriebsstandort in Mönchengladbach sehr zufrieden. Etwas über die Hälfte der befragten Unternehmen ist zufrieden und nur knapp jedes fünfte Unternehmen ist unzufrieden. Fast 60 Prozent der Unternehmen hat in den nächsten drei Jahren Flächenbedarf, wobei aber nur jedes zweite Unternehmen diesen am eigenen Betriebsstandort decken kann.

Bedeutende Standortaspekte sind ein leistungsfähiger Breitbandanschluss ("schnelles Internet"), die generelle Verfügbarkeit von Fachkräften, eine gute



ÖPNV-Anbindung des Betriebsstandortes, die Nähe zu bzw. eine gute Erreichbarkeit einer Autobahn sowie das Vorhandensein entsprechender Gewerbeflächen, wobei Betriebsgrundstücke mit Erweiterungsflächen besonders wichtig sind.

Analyse der Gewerbeflächennachfrage

Im Zeitraum 2000 bis 2013 wurden in Mönchengladbach 195 Gewerbebaugrundstücke verkauft und 1,24 Mio. m² Gewerbeflächen vermarktet. Dabei lassen sich deutliche Schwankungen im Zeitverlauf feststellen. Insgesamt zeichnet sich ein Anstieg bei den Flächenumsätzen ab (vgl. Abb. V).

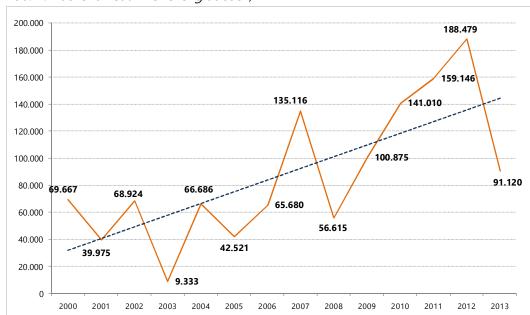


Abb. V: Flächenumsatz Mönchengladbach, in m²

Quellen: GA Mönchengladbach (2014); Georg Consulting (2014).

Für den Zeitraum 2007 bis 2013 konnte die Struktur der Flächennachfrage durch die Auswertung der Kauffälle öffentlicher Flächen ermittelt werden. Hierbei zeigt sich eine hohe Nachfrage durch Logistik. Rund zwei Drittel des Flächenumsatzes entfiel auf diese Nachfragegruppe. Aber auch produzierende Unternehmen hatten mit knapp 18 Prozent einen relativ hohen Anteil am Flächenumsatz. Die Nachfrage durch Handwerk und Kleingewerbe war mit rd. 6 Prozent eher gering. Handwerks-unternehmen fragen in aller Regel kleine Grundstücke nach und mieten z. T. auch Flächen (z. B. alte Hallen). Dienstleistung und Handel (Fachmärkte, KFZ-Handel) siedeln nur z. T. auf Gewerbestandorten. Ihr Anteil am Flächenumsatz in Mönchengladbach lag bei knapp 12 Prozent.



Neuansiedlungen haben im genannten Zeitraum 12 Prozent der Verkaufsfälle ausgemacht und mit rund 55 Prozent zum Flächenumsatz beigetragen. Betriebsexpansionen und innerstädtische Verlagerungen hatten einen Anteil von 75 Prozent an den Verkaufsfällen und einen Anteil am Flächenumsatz von rd. 42 Prozent. Damit wird die hohe Bedeutung der Flächenpolitik für die Bestandsentwicklung der Unternehmen vor Ort deutlich.

Gewerbeflächenprojektion und -bedarf

Insgesamt ist für den Zeitraum 2014 bis 2030 von einer realistischen Nachfragespanne (Orientierungsrahmen) von 160 bis 165 ha (netto) auszugehen. Werden die notwendigen Erschließungs- und Grünflächen mit berücksichtigt, umfasst der Flächenbedarf rd. 200 bis 206 ha (brutto).

Die qualitativen Aspekte der Nachfrage wurden unter Berücksichtigung von Standorttypen der Nachfrage berücksichtigt. Standorttypen lassen sich aus Unternehmenstypen (Nutzergruppen) mit ihren spezifischen Standort- und Grundstücksanforderungen ableiten. Die relevanten Standorttypen für Mönchengladbach sind:

- Standorttyp Logistik
- Standorttyp Produktion
- Standorttyp Handwerk und Kleingewerbe
- Standorttyp Dienstleistung und Handel (die sich auf GE- bzw. SO-Flächen ansiedeln wie z. B. Fachmärkte, Autohäuser)

Die Aufschlüsselung der Nachfrage nach Standorttypen erfolgt über Erfahrungswerte in Mönchengladbach. Dabei zeigt sich, dass für rd. 80 Prozent der zukünftigen Nachfrage die Nähe zur Autobahn, ein störungs- und restriktionsfreies Umfeld verbunden mit der Möglichkeit für (Lärm-)Emissionen relevant sind.

Tab. I: Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage nach Standorttypen in Mönchengladbach bis zum Jahr 2030

Standorttypen	Flächennachfrage in ha (netto) 2014 bis zum Jahr 2030 (grobe Orientierung)
Standorttyp: Logistik	ca. 105
tandorttyp: Produktion darunter technologieorientiert)	ca. 30
	(ca. 22)
Standorttyp: Handwerk, Kleingewerbe	ca. 10
Standorttyp: Dienstleistung und Handel	ca. 20
Projektion Gesamtnachfrage	ca. 165

Quelle: Georg Consulting (2014).



Mit Stand April 2014 verfügte Mönchengladbach rein rechnerisch über 77 ha Reserveflächen (in aller Regel Nettoflächen). Betriebserweiterungsflächen sind nicht enthalten, da diese dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen. Von den 77 ha ist jedoch nur ein Teil (ca. 67 ha) faktisch verfügbar, da es Restgrundstücke mit schwieriger Vermarktung, ungewissen Ankaufmöglichkeiten und Grundstücke in ungünstiger Gemengelage gibt. Die Verteilung der Reserveflächen auf Restgrundstücke stellt zudem ein Problem für eine sinnvolle und aktive Ansiedlungspolitik dar. Somit sind die Fortentwicklung bestehender erfolgreicher Standorte und auch die Entwicklung neuer Standorte notwendig. Im Fokus der zukünftigen Standortentwicklung stehen acht Standorte bzw. Standortbereiche. Die Abb. VI zeigt, für welche Standorttypen der Nachfrage die ausgewählten Standorte in Frage kommen.

Hardt (interk.) RFMF-Gelände Legende Standorttvp Logistik Standorttyp Produktion Nordpark (technologieorientierte Produktion mit hohem Büroflächenanteil.) Giesenkirchen Standorttyp Handwerk, Kleingewerbe Standorttyp Dienstleistung, Handel (z. B. Fachmärkte KFZ-Handel) Duvenstraße Rheindahlen Güdderath Sasserath (interk.) C Georg Consulting

Abb. VI: Standorte und Standortbereiche der Gewerbeflächenentwicklung in Mönchengladbach

Quelle: Kartengrundlage Google Maps (2014); Georg Consulting (2014).

Mit der Entwicklung der skizzierten Standorte und Standortbereiche könnten bis zum Jahr 2030 rd. 154 ha realisiert werden. Im Abgleich mit dem Orientierungsrahmen von 165 ha (bis 2030), ergibt sich eine rechnerische Unterdeckung von rund 11 ha. In den 67 ha Reserveflächen sind die Standorte/Standortbereiche Rheindahlen, Güdderath und Duvenstraße enthalten. Auf diese drei Standorte entfallen rd. 47 ha, so dass mit Blick auf die Reserveflächen des GEP aus dem Jahr 1999 lediglich ein rechnerischer Überhang von 20 ha besteht, der der rechnerischen Unterdeckung von 11 ha gegenübergestellt werden muss. Sollte einer der Schwerpunktstandorte nicht entwickelt werden können, erhöht sich die Unterdeckung deutlich.



Schlussfolgerungen und Empfehlungen

In den Wirtschaftszweigen, die gewerbeflächenrelevant sind, arbeitet knapp jeder dritte Beschäftigte. Dies entspricht rund 25.600 Arbeitsplätzen. Werden die Zweige Energie, Handel (z. B. Fachmärkte, KFZ-Handel) und Dienstleistung anteilig mit berücksichtigt, sind sogar knapp 40 Prozent aller Arbeitsplätze in Mönchengladbach gewerbeflächenrelevant. Das verarbeitende Gewerbe baut Beschäftigung ab, gewinnt aber an Produktivität, was zur Flächennachfrage beiträgt. Ein Outsourcing von Arbeitskräften in der Industrie findet seit 2008 nur noch in geringem Umfang statt. Logistik ist in Mönchengladbach eine Wachstumsbranche und mit vor- und nachgelagerten Verflechtungen in den letzten Jahren ein "Jobmotor" gewesen. Die Leitbranchen und gewerbeflächenrelevanten Cluster (Textil & Mode, Maschinenbau & Elektrotechnik, Logistik, Gesundheitswirtschaft und ergänzend die IT & Kreativwirtschaft) sollten weiter fortentwickelt werden.

Mönchengladbach benötigt neue Gewerbestandorte für die erfolgreiche Bewältigung des Strukturwandels und den Aufbau von Beschäftigung. Für Handwerk und Kleingewerbe besteht, u. a. aufgrund der Konversionsstandorte, ein ausreichendes Flächenpotenzial. Für Logistik sind Flächen auch mit der Entwicklung neuer Standorte eher begrenzt. Daher sollte wie bisher eine Selektion auf Logistik mit hoher Arbeitsplatzintensität erfolgen. Für Dienstleistungen stehen attraktive Flächenangebote (u. a. Nordpark und Konversionsstandorte) auch perspektivisch zur Verfügung. Der hohe Anteil von Betriebsexpansionen und innerstädtischen Verlagerungen an den Kauffällen zeigt zudem die Bedeutung eines ausreichenden Flächenangebotes zur Bestandssicherung und Bestandsentwicklung der Unternehmen vor Ort.

Die zukünftige Flächenentwicklung sollte nachfrage- und bedarfsgerecht erfolgen. Die abgeleitete Nachfrageprojektion und die entwickelte Standorttypologie der Nachfrage sind ein realistischer Orientierungsrahmen hierfür. Die Berücksichtigung der Standorttypologie erfordert in der Umsetzung eine stärkere Fokussierung auf interkommunale Standorte. Zu empfehlen ist zudem der Aufbau eines strategischen Flächenmanagements und Monitorings nach den vorgeschlagenen Standorttypen. Dies wäre auch ein wichtiger Beitrag zur Flächenschonung.



1. EINLEITUNG

Mönchengladbach hatte in den vergangenen Jahren eine kontinuierliche Gewerbeflächenvermarktung zu verzeichnen, so dass die Verfügbarkeit von freien Flächen abgenommen hat. Die Entwicklungsmöglichkeiten Mönchengladbachs hängen nicht zuletzt mit der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen zusammen. Dies betrifft insbesondere die Leitbranchen Textil & Mode, Maschinenbau und Elektrotechnik sowie Logistik.

Die Wirtschaftsförderung Mönchengladbach GmbH, die EWMG Entwicklungsgesellschaft Mönchengladbach GmbH und die IHK Mittlerer Niederrhein haben daher eine Untersuchung zur Gewerbeflächenentwicklung und zum -bedarf mit Zielhorizont 2030 beim Institut Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie (Hamburg, Berlin) in Auftrag gegeben.

Im Folgenden wird zunächst der Wirtschaftsstandort Mönchengladbach mit seinen Entwicklungspotenzialen und Herausforderungen analysiert. Hieraus lassen sich Handlungsbedarfe, u. a. auch für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik, ableiten.

Weitergehend wird der gewerbliche Flächenmarkt analysiert und bewertet. Darauf aufbauend wird ein Orientierungsrahmen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung für Mönchengladbach bis zum Jahr 2030 entwickelt. Hierbei wird ein innovativer Ansatz favorisiert. Neben der quantitativen Prognose erlaubt eine Standorttypologie der Nachfrage die Berücksichtigung qualitativer Aspekte der Flächenvorsorge. Über einen überschlägigen Abgleich mit der Angebotssituation wird der Zusatzbedarf mit Zielhorizont 2030 ermittelt.

Ergänzend wurde eine telefonische Unternehmensbefragung zur Standortzufriedenheit sowie zu den Standort- und Grundstückskriterien durchgeführt. Darüber hinaus wurden Fach- bzw. Gruppengespräche, u. a. mit Vertretern und Unternehmen der Leitbranchen, mit Vertretern der IHK Mittlerer Niederrhein sowie mit Vertretern der politischen Fraktionen und Kommunalpolitik, geführt. Ebenfalls wurde mit NRW Urban und NRW Invest ein persönliches Fachgespräch zu den Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten Mönchengladbachs durchgeführt.



2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Makrolage und Erreichbarkeit

Der Makrostandort Mönchengladbach zeichnet sich durch eine positive Lagegunst und gute verkehrliche Erreichbarkeit aus. Die Wirtschaftsmetropole Düsseldorf mit ihrem internationalen Flughafen liegt nur etwa 30 km, Köln rd. 60 km und der größte europäische Binnenhafen Duisburg ca. 50 km entfernt. Die Nähe zu den Absatzmärkten an Rhein und Ruhr wird komplettiert durch die gute Anbindung und Erreichbarkeit der sogenannten ZARA-Häfen (Zeebrügge, Antwerpen, Rotterdam, Amsterdam) und damit wichtiger Beschaffungsmärkte.

Im deutschlandweiten Vergleich belegt Mönchengladbach im HWWI/Berenberg-Städteranking 2013 hinsichtlich der überregionalen Erreichbarkeit im kombinierten PKW-/Luftverkehr den 9. Platz unter den 30 größten deutschen Städten. Ursächlich hierfür ist die gute Anbindung der Stadt an das Autobahnnetz (A 52/A 61) sowie die Nähe zum Düsseldorfer Flughafen.

Mönchengladbach ist seit dem Jahr 2009 wieder an zwei IC- und ICE-Verbindungen in Richtung Berlin angeschlossen. Über Düsseldorf hat Mönchen-gladbach zudem Anschluss an das gesamte bundesdeutsche ICE-/ICNetz. Mit dem Bahnhof Düsseldorf ist Mönchengladbach über die Regionalbahn Aachen-Düsseldorf und eine S-Bahnlinie verbunden. Die Fahrzeit zum Düsseldorfer Hauptbahnhof beträgt nur 34 Minuten.

Impulse, dem Niederrhein und speziell Mönchengladbach schienenverkehrstechnisch mehr Bedeutung zu verleihen, kommen aus den Niederlanden. Das niederländische Parlament gibt vor, dass nationale Fernverkehrslinien ab 2015 "Auslandsbezug" erhalten müssen, indem sie bis zum nächsten Fernbahnhof jenseits der Grenze geführt werden. So arbeiten im Rahmen des in Eindhoven angesiedelten und mit EU-Mitteln kofinanzierten Projekts "RoCK" (Regions of Connected Knowledges) die Städte Eindhoven, Venlo, Mönchengladbach und Düsseldorf schon länger gemeinsam an einer Optimierung der Eisenbahnverbindung zwischen Eindhoven und Düsseldorf. Die Züge würden wahrscheinlich in Venlo und Mönchengladbach halten. Mittelfristig könnten sie über Eindhoven bis nach Den Haag verlängert werden.

Mönchengladbach ist Standort eines Verkehrslandeplatzes. Betrieben wird er als "Flughafen Düsseldorf Mönchengladbach". Seit der Abwanderung der Fluggesellschaft GLOBUS gibt es keinen Linienflugverkehr mehr. Der Flugplatz wird schwerpunktmäßig für Charterflüge, für Flugsport sowie für den privaten Geschäftstourismus genutzt.



Als neue Attraktion erhält der Flugplatz Mönchengladbach eine Multifunktionshalle mit 1.100 m² Nutzfläche. Die Halle hat optisch die Form eines typischen Hangars. Das Raumkonzept ermöglicht die unterschiedlichsten Veranstaltungen, von Tagungen über Produktpräsentationen bis hin zu Gala-Dinners.

Gelsenkirchen A59 Bottrop Moers Duisburg Mülheim/Ruhr Krefeld | Neuss Remsche Mönchengladbach Solingen everkusen Bergisch Gladbach

Abb. 1: Lage und Erreichbarkeit Mönchengladbachs

Quelle: Georg Consulting (2014).



2.2 Demografie

Nach Angaben der Stadt lebten im Jahr 2013 rund 261.610 Einwohner (Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz) in Mönchengladbach. Das Statistische Landesamt NRW (IT NRW) weist für das Jahr 2012 eine Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) von rund 255.100 aus. Im Zeitraum 2000 bis 2012 ist die Einwohnerzahl um rund 3 Prozent zurückgegangen und folgt damit dem bundesweiten Trend (-2.1 Prozent) und dem Landestrend (-2,5 Prozent).

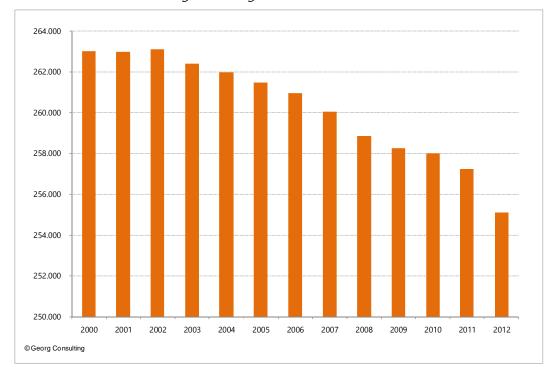


Abb. 2: Einwohnerentwicklung Mönchengladbach 2000 bis 2012

Quellen: IT NRW (2014); Georg Consulting (2014).

Das statistische Landesamt prognostiziert für Mönchengladbach für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von rund 249.000, was einem Rückgang um 2,4 Prozent im Vergleich zum Jahr 2012 bedeuten würde. Positiv ist der seit dem Jahr 2009 anhaltende Trend von Wanderungsgewinnen. Diese korrespondieren mit einer positiven Beschäftigungsentwicklung und zeigen, dass die demografische Entwicklung u. a. durch den Ausbau des Wirtschaftsstandortes positiv beeinflusst werden kann. Mit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise hat es in den Jahren 2007 und 2008 den höchsten Wanderungsverlust seit 2000 gegeben (vgl. Abb. 3).



-200 -297 -400 -327 -459 -600 © Georg Consulting

Abb.3: Entwicklung Wanderungssaldo Mönchengladbach 2000 bis 2012

Quellen: IT NRW (2014); Georg Consulting (2014).

Die Altersstruktur in Mönchengladbach entspricht in etwa dem Landes- und Bundestrend und zeigt keine besonderen Abweichungen zu diesen auf (vgl. Abb. 4). Rund 66 Prozent der Einwohner waren im Jahr 2011 im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre). Langfristig zeigt sich für den Standort Mönchengladbach jedoch eine rechnerische Arbeitskräftelücke (vgl. Abb. 5).

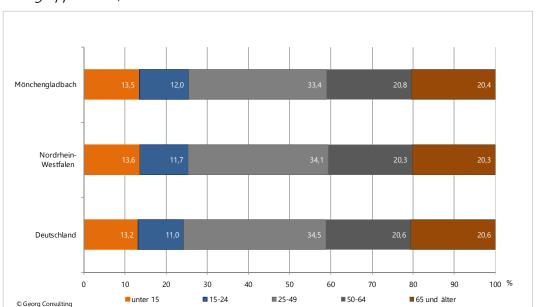


Abb. 4: Bevölkerung Mönchengladbachs, Nordrhein-Westfalens und Deutschlands nach Altersgruppen 2011, in Prozent

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Georg Consulting (2014).



So geht die Zahl der nachrückenden jungen Arbeitskräfte bis zum Jahr 2030 deutlich zurück und die Zahl der älteren, aus dem Erwerbsleben ausscheidenden Personen steigt an. Die "Lücke" kann z. T. durch Arbeitspendler verringert werden. Bereits heute zeigt Mönchengladbach intensive Pendlerverflechtungen mit dem Umland und den benachbarten Zentren (vgl. Kapitel 2.4).

25.000
20.000
15.000
10.000
5.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.000

10.0000

10.0000

10.0000

10.0000

10.0000

10.0000

10.0000

10.0000

10.00000

10.00000

10.0000

Abb. 5: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen in Mönchengladbach bis zum Jahr 2030

Quellen: IT NRW (2014); Georg Consulting (2014).

2.3 Arbeitsmarkt und Beschäftigung

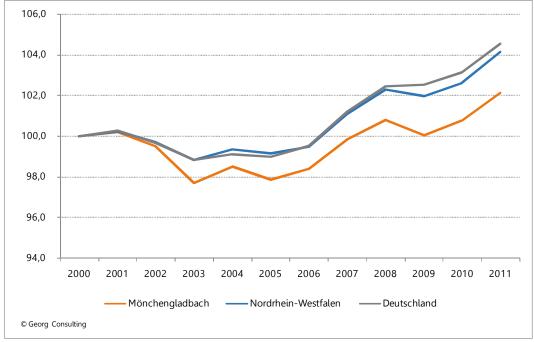
Mönchengladbach ist Oberzentrum und ein bedeutender Arbeitsstandort am Niederrhein. Ende des Jahres 2011 waren in Mönchengladbach rund 121.000 Personen erwerbstätig, wobei die Erwerbstätigenzahl die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und alle weiteren Arbeitsplätze, beispielsweise auch von Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen, beinhaltet. Damit gab es im Jahr 2,1 Prozent mehr Erwerbstätige als im Jahr 2000. In dem Betrachtungszeitraum fiel das Wachstum der Erwerbstätigen in Mönchengladbach jedoch geringer als im Landesund im Bundesdurchschnitt aus (vgl. Abb. 6).

Aktuellere Zahlen liegen für die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigte) vor (vgl. Abb. 7). Im Jahr 2013 wurden am Arbeitsstandort Mönchengladbach 86.202 Beschäftigte gezählt.



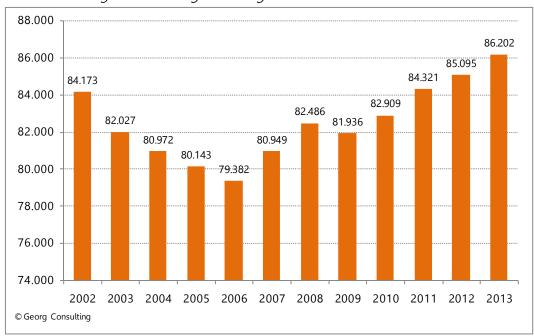
Regionalökonomie

Abb. 6: Erwerbstätigenentwicklung (2000 = 100)



Quellen: Statistisches Bundesamt (2014); Georg Consulting (2014).

Abb. 7: Beschäftigtenentwicklung Mönchengladbach



Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Relativ betrachtet, verlief die Beschäftigtenentwicklung der letzten Jahre, trotz Schwankungen im Zeitverlauf, positiver als die Einwohnerentwicklung (vgl. Abb. 8). Während die Zahl der Beschäftigten im Jahr 2012 um 5,1 Prozent über dem Ausgangsniveau von 2004 lag, hat die Zahl der Einwohner nach Angaben des statistischen Landesamtes NRW im genannten Zeitraum um 2,6 Prozent abgenommen.



106,0 105,1 104,0 102,0 100,0 100,0 98,0 96,0 94,0 92.0 2004 2005 2006 2008 2010 2011 2007 2009 2012 Beschäftigtenentwicklung Bevölkerungsentwicklung © Georg Consulting

Abb. 8: Beschäftigten- und Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (2004 = 100)

Quellen: IT NRW (2014); Bundesagentur für Arbeit (2014): Georg Consulting (2014).

Im Jahr 2011 gab es in Mönchengladbach rund 7.100 Hochqualifizierte unter den Beschäftigten. Das sind Personen mit einem Fach- bzw. Hochschulabschluss. Der Anteil der Hochqualifizierten an der Beschäftigung betrug damit 8,4 Prozent. Der Wert liegt unter dem Landesdurchschnitt NRW von 10,4 Prozent (2011) und unter dem Bundesdurchschnitt von 10,8 Prozent. Allerdings hat sich die Zahl der Hochqualifizierten in Mönchengladbach seit 2000 positiv entwickelt (vgl. Tab. 1). Die Entwicklung in Mönchengladbach verlief deutlich positiver als z. B. in der Rhein-Ruhr-Region (Metropolregion). In Mönchengladbach hat die absolute Zahl Hochqualifizierter im Zeitraum von 2000 bis 2011 um 42,4 Prozent zugenommen, während in der Rhein-Ruhr-Region der Zuwachs bei 33.3 Prozent lag.

Tab. 1: Anteil Hochqualifizierter an den Beschäftigten

	2000	2011	Veränderung 2000 bis 2011 (in Prozentpunk- ten)
Mönchengladbach	5,8	8,4	2,6
NRW	7,8	10,4	2,6
Deutschland	8,5	10,8	2,3

Quelle: Georg Consulting: Wettbewerbsfaktor Hochqualifizierte in deutschen Städten und Regionen (2013).



Mönchengladbach weist eine über dem Landesdurchschnitt liegende Arbeitslosenquote auf (vgl. Abb. 9). Sie lag im Juni 2013 bei 11,4 Prozent und damit um 3,1-Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt von NRW. Die Arbeitslosenquote ist in den letzten Jahren aber deutlich gesunken. Im Jahr 2006 lag sie noch bei 15,2 Prozent.

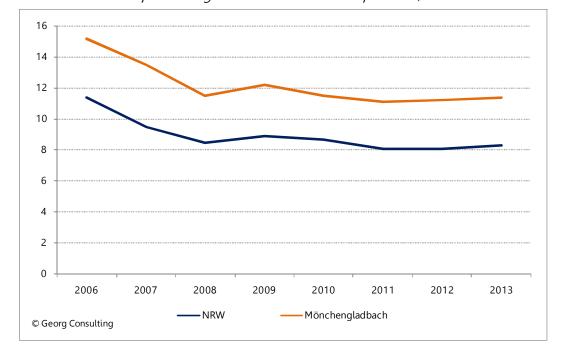


Abb. 9: Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, in Prozent

 $Quellen: Bundesagentur\ f\"ur\ Arbeit\ (2014);\ Statistisches\ Bundesamt\ (2014);\ Georg\ Consulting\ (2014).$

Das Lohnniveau am Arbeits- und Wirtschaftsstandort Mönchengladbach bewegt sich in etwa auf dem Landes- und Bundesdurchschnitt mit leichten Niveauunterschieden nach unten bzw. oben (vgl. Abb. 10).

So lag der Bruttolohn je Arbeitnehmer und Arbeitsstunde nach Angaben des statistischen Landesamtes NRW im Jahr 2011 in Mönchengladbach mit 22,60 Euro 2,8 Prozent unter dem Landesdurchschnitt (23,25 Euro), aber 1,4 Prozent über dem Bundesdurchschnitt von 22.29 Euro. Seit dem Jahr 2000 ist der Wert in Mönchengladbach um 16,2 Prozent angestiegen, während bundesweit ein Zuwachs um knapp 21 Prozent festgestellt werden konnte.



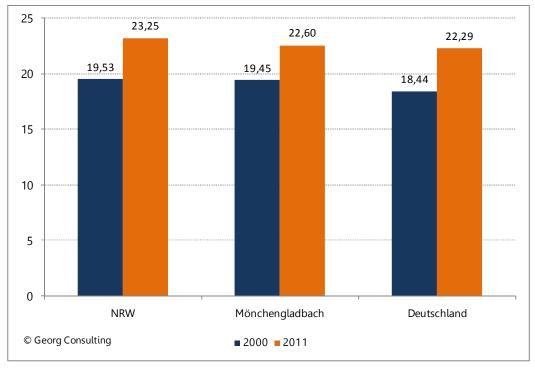


Abb. 10: Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitsstunde, in Euro

Quellen: IT NRW (2014); Georg Consulting (2014).

2.4 Pendlerverflechtungen

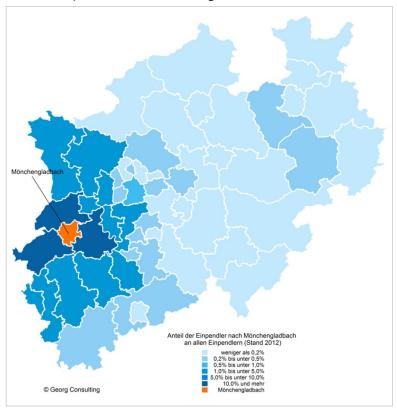
Mönchengladbach hat eine hohe Funktion als regionaler Arbeitsstandort (vgl. Abb. 11 und 12). Über die intensiven Pendlerverflechtungen bietet der Standort auch Arbeitsplätze für Menschen die nicht in der Stadt leben. Täglich pendeln knapp 38.000 Beschäftigte nach Mönchengladbach zum Arbeiten ein (darunter jeweils knapp 1.800 aus Düsseldorf und Krefeld, 6.900 aus dem Rhein-Kreis Neuss, knapp 10.000 aus dem Kreis Viersen und rd. 7.300 aus dem Kreis Heinsberg).

Umgekehrt pendeln rd. 35.250 Personen täglich aus Mönchengladbach aus, darunter rd. 7.200 nach Düsseldorf, rd. 6.970 in den Rhein-Kreis Neuss, 6.220 in den Kreis Viersen und rd. 2.570 in den Kreis Heinsberg.

Über die Pendlerverflechtungen zeigen sich deutliche Stadt-Umland-Verflechtungen mit den benachbarten Landkreisen, wobei vor allem mit den Kreisen Viersen und Heinsberg hohe Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen sind.

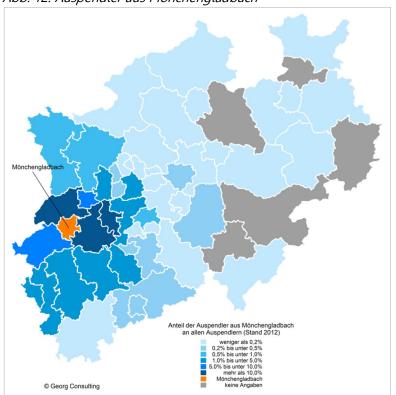


Abb. 11: Einpendler nach Mönchengladbach



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2012), Eigene Darstellung Georg Consulting (2014).

Abb. 12: Auspendler aus Mönchengladbach



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2012), Eigene Darstellung Georg Consulting (2014).



2.5 Fazit und Schlussfolgerungen

Mönchengladbach zeichnet sich durch eine verkehrlich günstige Lage am Niederrhein aus. Die positive Makrolage, die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die Nähe zum Düsseldorfer Flughafen machen Mönchengladbach als Standort für überregionale und internationale Unternehmensansiedlungen attraktiv. Die Anbindung an das deutsche Fern- und Schnellbahnnetz ist ausbaufähig und erfolgt schwerpunktmäßig über Düsseldorf. Der Flugplatz Mönchengladbach ist ein besonderer Standortaspekt und könnte perspektivisch an Bedeutung gewinnen.

Die Einwohnerzahl Mönchengladbachs ist, wie in vielen anderen Städten in NRW rückläufig, wobei positive Wanderungssalden der letzten Jahre die demografische Entwicklung abmildern. Die Altersstruktur entspricht in etwa dem Landes- und Bundesdurchschnitt, wobei sich in naher Zukunft eine rein rechnerische Arbeitskräftelücke abzeichnet, da mehr Personen aus dem Erwerbsleben ausscheiden als junge Menschen nachrücken. Über Pendlerverflechtungen stehen dem Wirtschaftsstandort Mönchengladbach aber mehr Arbeitskräfte zur Verfügung als Beschäftigte in der Stadt leben. Intensive Pendlerbeziehungen gibt es vor allem mit den benachbarten Landkreisen. Täglich pendeln rund 38.000 Personen nach Mönchengladbach ein. Durch die Fortentwicklung Mönchengladbachs als attraktiver Wohnund Lebensstandort könnten Pendler stärker an die Stadt gebunden werden.

Die vergleichsweise hohe Arbeitslosigkeit resultiert aus dem anhaltenden Strukturwandel, ist aber rückläufig. Die Zahl der Beschäftigten ist seit der Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich angestiegen. Die Entwicklung der Zahl Hochqualifizierter verlief ebenfalls positiv. Die Beschäftigtenentwicklung hat sich erkennbar von der negativen Einwohnerentwicklung abgekoppelt. Die bundesweiten Erfahrungen zeigen, dass die demografische Entwicklung in prosperierenden Städten und Regionen vergleichsweise stabil verläuft.



3. WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

3.1 Branchenschwerpunkte

Mönchengladbach ist als Oberzentrum stark durch den Dienstleistungssektor geprägt. Im Dienstleistungssektor (inkl. Handel, Verkehr, Gesundheits- und Sozialwesen und Gastgewerbe) sind über 74 Prozent aller Beschäftigten tätig. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche haben die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen und die unternehmensbezogenen freiberuflichen und wissenschaftlichen Dienstleistungen einen hohen Anteil (vgl. Abb. 13).

Mit 18,6 Prozent hat das verarbeitende Gewerbe von allen Wirtschaftszweigen den höchsten Beschäftigtenanteil aufzuweisen. Bundesweit liegt der Beschäftigtenanteil des verarbeitenden Gewerbes bei 22,3 Prozent (2013).

Gemessen am Beschäftigtenanteil ist der Handel der zweitgrößte Wirtschaftszweig in Mönchengladbach. Im Handel arbeiten 16,7 Prozent aller Beschäftigten. Damit liegt der Beschäftigtenanteil um 2,5 Prozentpunkte über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Das Gesundheits- und Sozialwesen hat mit einem Beschäftigtenanteil von 15,6 Prozent ebenfalls eine hohe Bedeutung als Arbeitgeber. Mit einem Beschäftigtenanteil von 5,8 Prozent ist der Bereich Verkehr und Lagerei leicht überdurchschnittlich am Standort Mönchengladbach vertreten. Im Bundesdurchschnitt liegt der entsprechende Anteil bei 5,2 Prozent (2013).



Regionalökonomie

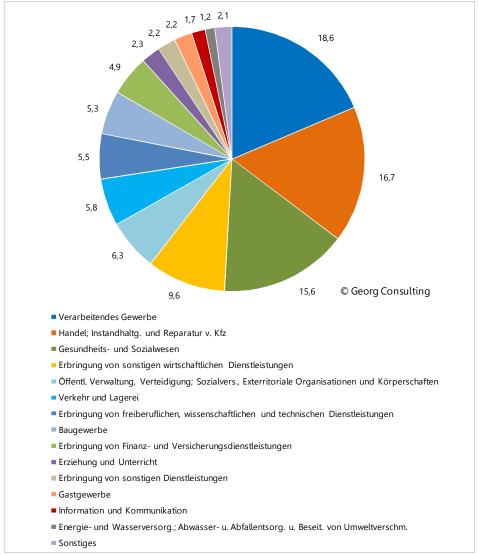


Abb. 13: Beschäftigtenanteile nach Wirtschaftszweigen, 2013

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Das wirtschaftliche Spezialisierungsmuster Mönchengladbachs zeigt der Lokationskoeffizient. Der Lokationsquotient gibt die Relation zwischen dem regionalen (in Mönchengladbach) und nationalen Beschäftigtenanteil eines Wirtschaftszweiges an. Übersteigt der Wert 1, so folgt daraus, dass eine am nationalen Beschäftigungsanteil gemessene überdurchschnittliche Konzentration der Beschäftigung im betrachteten Sektor vorliegt. Je größer der Wert ist, desto stärker ist die Region in diesem spezifischen Wirtschaftssektor spezialisiert. Ein Wert kleiner 1 ist umgekehrt zu interpretieren.

Innerhalb des verarbeitenden Gewerbes weisen z. B. der Maschinenbau, die Mineralölverarbeitung, die Herstellung elektronischer Ausrüstungen, die Herstellung von Druckerzugnissen sowie die Herstellung von Bekleidung und Textilien hohe Lokationsquoten auf (vgl. Tab. 2).



Zu den im nationalen Vergleich unterdurchschnittlich präsenten Wirtschaftszweigen zählen z. B. die Metallbearbeitung, Gummi- und Kunststoffwaren sowie die Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten und optischen Erzeugnissen.

Tab. 2: Struktur des Verarbeitenden Gewerbes in Mönchengladbach, 2013

	Anzahl	Anteil	LQ
	Beschäftigte	in Prozent	MG
Kokerei und Mineralölverarbeitung	511	0,6	7,2
Herstellung von Bekleidung	540	0,6	5,3
Herstellung von Textilien	785	0,9	3,8
Herstellung von elektrischen Ausrüstungen	2.909	3,4	2,9
Herstellung von Druckerzeugnissen, Vervielfälti-	1.028	1,2	2,3
gung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern			
Maschinenbau	3.822	4,4	1,3
Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen	389	0,5	0,9
Herstellung von sonstigen Waren	580	0,7	0,9
Verarbeitendes Gewerbe	16.062	18,6	0,8
Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln	1.335	1,5	0,8
Herstellung von Metallerzeugnissen	1.613	1,9	0,7
Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwa- ren (ohne Möbel)	225	0,3	0,7
Herstellung von Möbeln	155	0,2	0,5
Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden	222	0,3	0,4
Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen	418	0,5	0,3
Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	359	0,4	0,3
Metallerzeugung und -bearbeitung	227	0,3	0,3

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Die skizzierten Beschäftigungsschwerpunkte beschreiben im Wesentlichen auch die Leitbranchen (Clusteransätze) der Stadt bzw. der Wirtschaftsförderung (Textil & Mode, Maschinenbau & Elektrotechnik, Logistik, Gesundheitswirtschaft und ergänzend die IT- & Kreativwirtschaft).

3.2 Entwicklung der Wirtschaftszweige und Branchen

Das Entstehen von Arbeitsplätzen in Mönchengladbach ist stark auf die dynamische Entwicklung der Erwerbstätigkeit in den Dienstleistungsbranchen zurückzuführen. Im Jahr 2011 waren im Dienstleistungssektor mit rund 97.000 Menschen 12,4 Prozent mehr Menschen tätig als noch im Jahr 2000. Die Erwerbstätigkeit im Baugewerbe und im produzierenden Gewerbe, den Wirtschaftszweigen, die neben der Logistikbranche schwerpunktmäßig gewerbeflächenrelevant relevant sind, ist in Mönchengladbach seit 2000 zurückgegangen (vgl. Abb. 14). Im Jahr 2011 gab es



rund 6.800 Erwerbstätige im Baugewerbe und 18.100 im verarbeitenden Gewerbe. Nachfolgend wird die Beschäftigtenentwicklung analysiert und bewertet.

120 110 100 90 80 70 60 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 Verarbeitendes Gewerbe Baugewerbe Dienstleistungen © Georg Consulting

Abb. 14: Erwerbstätige nach Wirtschaftszweigen, Mönchengladbach (2000 = 100)

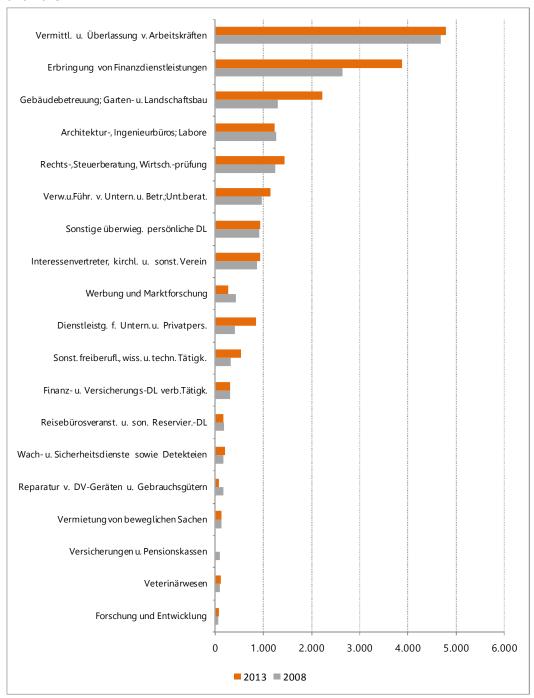
Quellen: Statistisches Bundesamt (2014); Georg Consulting (2014).

Innerhalb der Dienstleistungen haben seit 2008 vor allem die Finanzdienstleistungen, die Gebäudebetreuung und die sogenannten unternehmens-bezogenen Dienstleistungen ein Beschäftigungswachstum erzielen können. Dies dürfte sich positiv auf den Büroimmobilienmarkt und die Dienstleistungsstandorte der Stadt auswirken (vgl. Abb. 15).

Mit rund 4.800 Beschäftigten gehört die Überlassung von Arbeitskräften zu den größeren Dienstleistungszweigen. Erfahrungsgemäß sind diese Arbeitskräfte zu einem großen Teil der Industrie zuzurechnen, so dass der Rückgang der Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe faktisch nicht so stark ausgefallen sein dürfte, wie es die nachfolgenden Werte zeigen (vgl. Abb. 16). Seit 2008 ist es aber kaum zu weiteren Auslagerungen von industriell-gwerblichen Arbeitsplätzen gekommen.



Abb. 15: Beschäftigung in Wirtschaftszweigen der Dienstleistung Mönchengladbach, 2008 und 2013



Quellen: Bundesagentur für Arbeit ((2014); Georg Consulting (2014).

Seit 2008 hat sich die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe Mönchengladbachs um knapp 9 Prozent auf rund 16.100 Personen verringert (vgl. Abb. 16). Durch den Beschäftigtenabbau ist die Produktivität im Zeitverlauf aber deutlich angestiegen (vgl. Abb. 21). Dies deutet auf einen anhaltenden Strukturwandel und Anpassungsprozess im verarbeitenden Gewerbe in Mönchengladbach hin.



Aus dem Abbau der Beschäftigung innerhalb des verarbeitenden Gewerbes kann jedoch nicht auf eine nachlassende Gewerbeflächennachfrage gefolgert werden. Produktivitätsfortschritte, z. B. infolge von veränderten Produktions- und Logistikkonzepten, bestimmen die Flächennachfrage wesentlich mit.

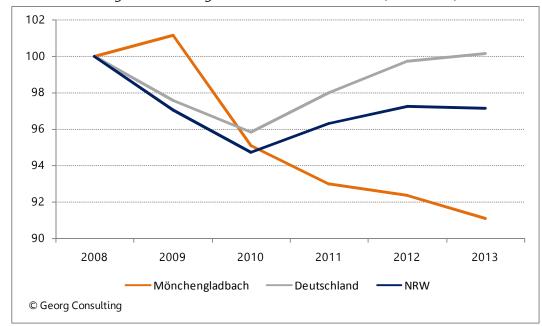


Abb. 16: Beschäftigtenentwicklung im verarbeitenden Gewerbe (2008 = 100)

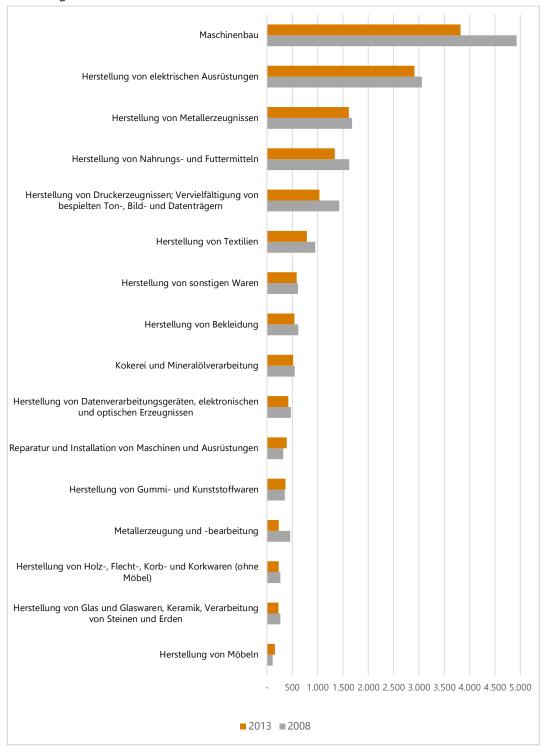
Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

Die Entwicklung der einzelnen Branchen innerhalb des verarbeitenden Gewerbes zeigt einen deutlichen Beschäftigtenrückgang im Maschinenbau. Dieser war stark von der Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen und hat in vielen Regionen Beschäftigung abgebaut. Auffällig ist, dass die Reparatur und Ausrüstung von Maschinen zu einem der wenigen Zweige innerhalb des verarbeitenden Gewerbes gehört, der einen Beschäftigtenzuwachs seit dem Jahr 2008 zu verzeichnen hatte.

Ebenfalls deutlich hat z. B. das Druckereigewerbe an Beschäftigung verloren. Auch hier folgt die Entwicklung in Mönchengladbach einem bundesweiten Trend. Im Druckereigewerbe lassen sich in den letzten Jahren starke Konzentrationsprozesse mit teilweise Standortaufgaben feststellen. Auch das in Mönchengladbach traditionelle Textilgewerbe hat im Zeitraum 2008 bis 2013 weiter Beschäftigung abgebaut.



Abb.17: Beschäftigung in Wirtschaftszweigen des verarbeitenden Gewerbes Mönchengladbach, 2008 und 2013



Quellen: Bundesagentur für Arbeit ((2014); Georg Consulting (2014).

Zu den gewerbeflächenrelevanten Wachstumsbranchen in Mönchengladbach zählen die Wirtschaftszweige Verkehr und Lagerei und das Baugewerbe. Im Betrach-



tungszeitraum 2008 bis 2013 stieg die Beschäftigung im Bereich Verkehr und Lagerei um rund 39 Prozent auf rund 5.000 Beschäftigte in an (vgl. Abb. 18). Im Baugewerbe ging zwar die Zahl der Erwerbstätigen zurück, dennoch konnte die Beschäftigung im Zeitraum von 2008 bis 2013 um 11 Prozent auf 4.600 Beschäftigte zulegen (vgl. Abb. 19).

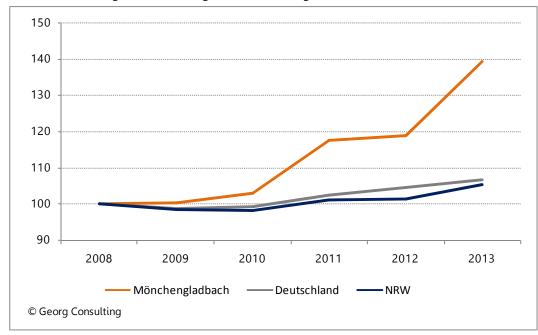


Abb. 18: Beschäftigtenentwicklung Verkehr und Lagerei (2008 = 100)

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

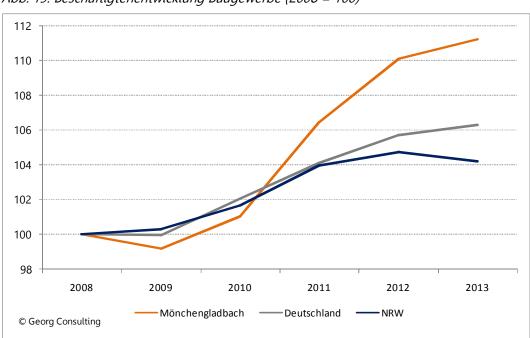


Abb. 19: Beschäftigtenentwicklung Baugewerbe (2008 = 100)

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).



3.3 Bruttowertschöpfung und Produktivität

Die Bruttowertschöpfung in Mönchengladbach ist im Zeitraum von 2000 bis 2011 um 17,6 Prozent angestiegen (vgl. Abb. 20). Zur Bruttowertschöpfungsentwicklung haben die einzelnen Sektoren unterschiedlich stark beigetragen. Der Dienstleistungssektor ist im Zeitablauf in Mönchengladbach kontinuierlich gewachsen und hat insgesamt ein Wachstum von 30,0 Prozent erzielt. Die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe lag im Jahr 2011 um 5,3 Prozent unterhalb des Niveaus des Jahres 2000. Im Baugewerbe war die Bruttowertschöpfung im Jahr 2011 etwa 13,5 Prozent höher als im Jahr 2000 (vgl. Abb. 21).

Der Rückgang der Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe in Mönchengladbach verläuft entgegen dem Trend in Nordrhein-Westfalen und Deutschland insgesamt. Hier hat die Bruttowertschöpfung des Sektors im gleichen Zeitraum zugenommen (+14,2 Prozent bzw. +27,9 Prozent).

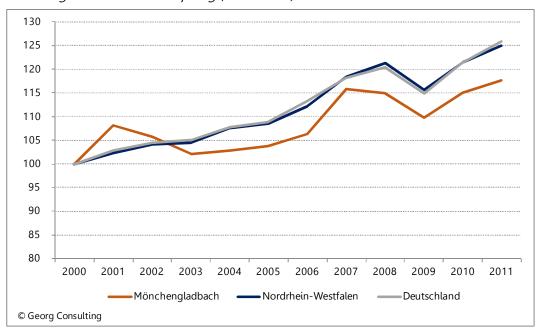


Abbildung 20: Bruttowertschöpfung (2000 = 100)

Quellen: Statistisches Bundesamt (2014); Georg Consulting (2014).



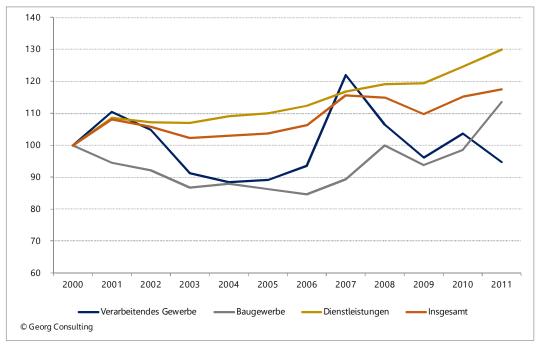


Abbildung 21: Bruttowertschöpfung nach Sektoren (2000 = 100)

Quellen: Statistisches Bundesamt (2014); Georg Consulting (2014).

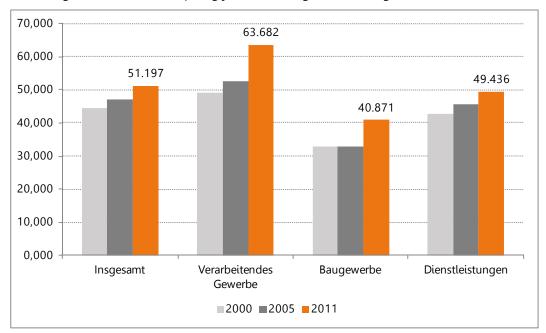
Ein wichtiger Indikator für die ökonomische Leistungsfähigkeit ist die Entwicklung der Bruttowertschöpfung pro Erwerbstätigen (Produktivität). In Mönchengladbach ist dieser Wert im Zeitraum vom 2000 bis 2011 insgesamt um 15 Prozent gestiegen und lag im Jahr 2011 bei rd. 52.000 Euro (vgl. Abb. 22). Trotz dieser dynamischen Entwicklung liegt die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen insgesamt in Mönchengladbach jedoch weiterhin unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt (vgl. Abb. 23).

Die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen im verarbeitenden Gewerbe ist um rd. 30 Prozent auf rd. 63.700 Euro gestiegen (vgl. Abb. 22). Der Anstieg im verarbeitenden Gewerbe fiel damit fast doppelt so hoch aus wie der Produktivitätszuwachs bei den Dienstleitungen (+16 Prozent). Im Dienstleistungsbereich liegt die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen bei rd. 49.440 Euro (vgl. Abb. 22).

Die Zunahme der Bruttowertschöpfung pro Erwerbstätigen im verarbeitenden Gewerbe ist im Hinblick auf die Entwicklung der industriellen Strukturen in Mönchengladbach positiv zu bewerten. Diese Entwicklung ist ein Indikator für die Produktivitätsfortschritte und den wissensbasierten Strukturwandel der Industrie. In Deutschland insgesamt ist die Produktivität im produzierenden Gewerbe in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Die zunehmende Spezialisierung von Unternehmen auf höherwertige Wirtschaftsbereiche und die anhaltende Technisierung der Produktionsprozesse geht mit Produktivitätszuwächsen einher. Dadurch nimmt die durchschnittliche Produktivität eines Arbeitsplatzes zu.

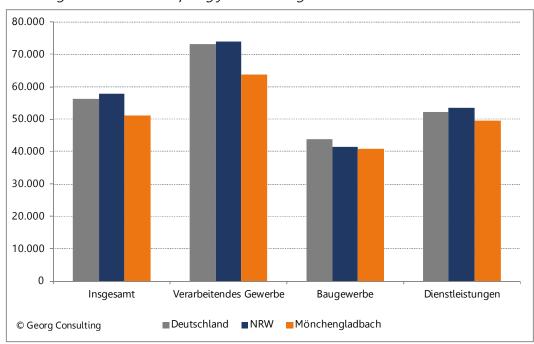


Abbildung 22: Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen Mönchengladbach, in Euro



Quellen: Statistisches Bundesamt (2014); Georg Consulting (2014).

Abbildung 23: Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen 2011



Quellen: Statistisches Bundesamt (2014); Georg Consulting (2014).



3.4 Wissensintensive Bereiche

Wissensintensive Bereiche sind vor allem durch einen vergleichsweise hohen Anteil Hochqualifizierter gekennzeichnet und umfassen definierte Branchen. Im Jahr 2013 gab es in Mönchengladbach rund 17.780 Beschäftigte im Bereich der wissensintensiven Dienstleistungen. Das waren 13,7 Prozent mehr als im Jahr 2008 (vgl. Abb. 24). Die Beschäftigtenzahl in den wissensintensiven Dienstleitungen ist damit deutlich stärker gestiegen als die Gesamtbeschäftigung. Besonders positiv haben sich die Finanzdienstleitungen, freiberufliche technische und wissenschaftliche Dienstleistungen, Dienstleistungen der Informationstechnologie sowie der Bereich Forschung und Entwicklung entwickelt.

Die Beschäftigtenentwicklung im wissensintensiven Gewerbe war stark durch die Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt und wird in Mönchengladbach zudem vom anhaltenden Strukturwandel innerhalb der Branchen (z. B. Maschinenbau) beeinflusst. Im Zeitraum 2008 bis 2013 ist die Beschäftigung im wissensorientierten Gewerbe um 16,7 Prozent auf 8.730 Personen gesunken. Die Entwicklung ist vor allem auf den Beschäftigtenrückgang im Mönchengladbacher Maschinenbau zurückzuführen. Seit dem Jahr 2011 zeigen sich aber leichte Erholungstendenzen.

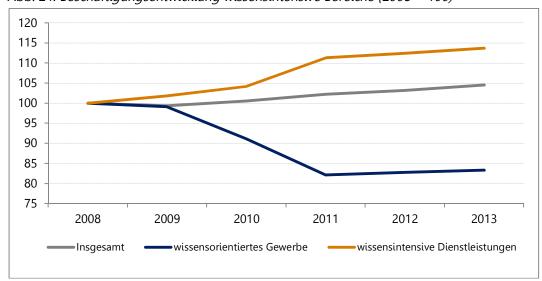


Abb. 24: Beschäftigungsentwicklung wissensintensive Bereiche (2008 = 100)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).



3.5 Fazit und Schlussfolgerungen

Die Wirtschaftsstruktur Mönchengladbachs ist geprägt durch einen bedeutenden Dienstleistungssektor, der weiter Beschäftigung aufbaut. Das verarbeitende Gewerbe hat in den letzten Jahren Beschäftigung abgebaut, aber an Produktivität gewinnen können.

Zu den gewerbeflächenrelevanten Wachstumsbereichen gehören das Baugewerbe und der Bereich Verkehr und Lagerei. Hier sind in den letzten Jahren zahlreiche neue Arbeitsplätze entstanden. Allein diese beiden gewerbeflächenrelevanten Branchen haben seit 2008 die Verluste im verarbeitenden Gewerbe (-1.574 Arbeitsplätze) in der Summe (+1.874 Arbeitsplätze) mehr als kompensiert.

In den drei Wirtschaftszweigen, die schwerpunktmäßig als gewerbeflächenrelevant gelten (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei) war im Jahr 2013 knapp jeder dritte Beschäftigte in Mönchengladbach tätig. Dies entspricht etwa 25.600 Arbeitsplätzen. Wird der Energiesektor sowie zu einem gewissen Anteil auch der Handel und die Dienstleistungen berücksichtigt, dürften rund 40 Prozent der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in Mönchengladbach "gewerbeflächenrelevant" sein. Über vor und nachgelagerte Branchen und Tätigkeiten wirken sich diese positiv auf den gesamten Wirtschafts- und Arbeitsstandort Mönchengladbach aus. Dies zeigt die Bedeutung, die die Gewerbeflächenpolitik für die Stadt hat. Ein ausreichendes quantitatives und qualitatives Gewerbeflächenangebot in Mönchengladbach stellt für die Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes eine wesentliche Grundlage dar.

Die Wertschöpfung je Erwerbstätigen im verarbeitenden Gewerbe in Mönchen-gladbach liegt zwar nach wie vor unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt, sie ist in den letzten Jahren aber stark angestiegen und erreicht mit rund 63.700 Euro einen Wert, der um 29 Prozent über dem Wert der Dienstleistungen liegt. Produktivitätsfortschritte sind teilweise mit der Nachfrage nach Gewerbeflächen verbunden, da für neue Maschinen und neue Produktionsabläufe z. T. neue Hallen gebaut werden müssen. Veränderte Produktionsprozesse können wiederum neue logistische Dienstleistungen erfordern. Die positive Entwicklungen in der Logistik und die Produktivitätsfortschritte in der Industrie gehören somit zu den wesentlichen Treibern der Gewerbeflächennachfrage in Mönchengladbach.

Dabei ist für den Wirtschaftsstandort Mönchengladbach die Fortentwicklung der gewerbeflächenrelevanten Leitbranchen und Cluster Textil & Mode, Maschinenbau & Elektrotechnik, Logistik und ergänzend die IT & Kreativwirtschaft ein wichtiger Aspekt. Die aktive Begleitung des Strukturwandels auch innerhalb der Branchen (z. B. in der Textilindustrie und im Maschinenbau) ist dabei ebenso bedeutend wie die weitere Förderung der Wachstumsbranchen.



4. EXKURS: LOGISTIK- UND BÜROIMMOBILIENMARKT

4.1 Logistikimmobilienmarkt Mönchengladbach

Logistik ist eine breit gefächerte Branche. Es gibt arbeitsintensive und weniger arbeitsintensive Bereiche. Ursächlich hierfür sind die unterschiedlichen Logistikfunktionen und der Grad der Servicetiefe logistischer Dienstleistungen. Die wesentlichen Entwicklungen bei den logistischen Funktionen haben Einfluss auf den Gewerbeimmobilienmarkt sowie auf den gewerblichen Grundstücksmarkt und lassen sich wie folgt kurz skizzieren:

- KEP-Dienste (Kurier-, Express- und Postdienste): Die sogenannten KEP-Dienste profitieren von der anhaltenden Zunahme des Sendungsvolumens. Im Zeitraum von 2000 bis 2012 hat die Zahl der Sendungen um 51 Prozent zugenommen. Gab es im Jahr 2000 bundesweit rund 1,69 Mio. Sendungen, so stieg ihre Zahl nach Angaben des Bundesverbandes internationaler Express- und Kurierdienste bis zum Jahr 2012 auf 2,56 Mio. an. Das Wachstum der KEP-Dienste ist eng verknüpft mit der positiven Entwicklung des Online-Handels (E-Commerce) und damit mit dem veränderten Einkaufsverhalten der Konsumenten.
- Produktionslogistik: Aufgrund des Trends zur "Modularisierung" in der Produktionswirtschaft und einer stärkeren Vernetzung zwischen Unternehmen, Zulieferern und Kunden erhöht sich die logistische Nachfrage. Zudem müssen Unternehmen zunehmend flexibel auf Schwankungen und Veränderungen der Nachfrage reagieren. Logistik ist damit ein wesentlicher Aspekt zur Steigerung der Produktivität in der Produktion. Treiber der Nachfrage nach Logistikdienstleistungen sind vor allem die Automobilindustrie, die chemische Industrie, der Maschinen- und Anlagenbau sowie die Elektronikindustrie und Ernährungswirtschaft.
- Umschlags- und Distributionslogistik: Das Transportaufkommen wächst bundesweit. Die Wachstumsraten im Zeitraum 2000 bis 2012 betrugen im Straßenverkehr +2,1 Prozent, bei der Eisenbahn +18,3 Prozent und im Luftverkehr +81,3 Prozent. Umschlags- und Distributionslogistik folgt dem Trend zu logistischen Knoten (GVZ, Seehäfen, Binnenhäfen, intermodale Terminals). Die Lage in der so genannten Rheinschiene und die Nähe zu den Beschaffungsmärkten (See- und Binnenhäfen) und zugleich die Nähe zu den Absatzmärkten (Rhein-Ruhr-Region) machen Mönchengladbach zu einem attraktiven Standort für die Distributionslogistik.



• Konsum- und Handelslogistik: Der Wandel der Betriebsformen in Handel, z. B. die wachsende Bedeutung E-Commerce, führt zu einer stetigen Zunahme der logistischen Nachfrage. Es lässt sich zudem ein Trend zur Zentralisierung/Regionalisierung von Lägern (größere Zentrallager) sowie eine verstärkte Direktbelieferung von Kunden feststellen. Damit einher geht die Reduzierung von Wartezeiten in Logistikzentren (schneller, flexibler), welches neue Anforderungen an den Standort, das Grundstück und die Immobilie ("Cross Docking") stellt. Konsum- und Handelslogistik ist auf verkehrlich gut erreichbare Standorte, wie z. B. Mönchengladbach fokussiert, von denen Markt- und Absatzgebiete effizient und schnell bedient werden können.

Im Kontext der skizzierten Trends entwickelt sich der deutsche Logistikimmobilienmarkt seit Jahren positiv. Im Zeitraum 2007 bis 2013 stieg der bundesweite Logistikflächenumsatz (Eigennutzungen und Vermietungen) um 29 Prozent an (vgl. Abb. 25). Im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2013 wurden jährlich 4,38 Mio. m² Flächen umgesetzt. Das Jahr 2011 war mit 5,86 Mio. m² ein Rekordjahr. Im vergangenen Jahr wurde wieder mehr als 5 Mio. m² vermietet und auch im laufenden Jahr wird mit einem Ergebnis von über 5 Mio. m² gerechnet.

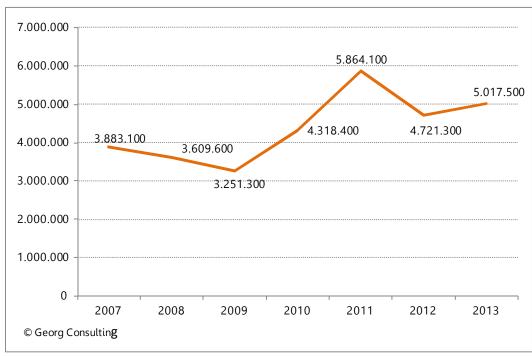


Abb. 25: Logistikflächenumsatz in Deutschland, in m²

Quellen: Jones Lang LaSalle, Logistikimmobilien Report 2013, Lagerflächenüberblick 4. Q 2013.

Nach einer Studie der Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services ist der Niederrhein die Region mit dem höchsten Logistikpotenzial in Deutschland. Im Ranking der Top-Logistikstandorte liegt sie noch vor Hamburg, der Rhein-Main-



Region und Berlin. Der Logistikstandort Mönchengladbach hat sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Logistikstandort entwickelt und wird von den großen Maklerhäusern mittlerweile zu einer eigenständigen Logistikregion innerhalb des Niederrheins gezählt (vgl. Abb. 26).

Für den Logistikstandort Mönchengladbach liegen Umsatzzahlen für Mietflächen für den Zeitraum 2007 bis 2012 vor. In diesem Zeitabschnitt wurden nach Angaben des Maklerhauses Jones Lang LaSalle jährlich rund 98.700 m² an Logistikflächen umgesetzt (zum Vergleich: In der Logistikregion Düsseldorf wurden im gleichen Zeitraum 104.200 m², in Leipzig/Halle rund 96.300 m² und in Bremen rund 91.800 m² pro Jahr vermarktet/vermietet).

Der Logistikstandort Mönchengladbach profitiert vor allem von seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der Verfügbarkeit an Arbeitskräften. Treiber der Nachfrage ist unverändert die Produktionslogistik und in den letzten Jahren verstärkt auch die Distributions- und Handelslogistik. Mit den logistischen Ansiedlungen von Zalando. Esprit, Primark konnte Mönchengladbach in der Logistik an seine textile Tradition anknüpfen. Der Standort Mönchengladbach verfügt über ein textilaffines Arbeitskräftepotenzial.

Auffällig für Mönchengladbach ist der leicht überdurchschnittliche Anteil von Eigennutzern am Flächenumsatz. Dieser lag im o. g. Zeitraum bei 45 Prozent, während der entsprechende Anteil bundesweit bei 40 Prozent lag. Der höhere Eigennutzeranteil kann als "Attraktivität und Standorttreue" für Mönchengladbach gewertet werden. Die hohen Umsatzzahlen für Mönchengladbach sind vor allem auf die rege Neubautätigkeit für Logistikflächen der letzten Jahre zurückzuführen.



See- oder Binnenhafen Jones Lang LaSalle Research 2013 Hamburg BRANDENBURG Berlin POLEN Hannover/Braunschweig Be 84 NIEDERLANDE Ruhrgebiet Leipzig/Halle Kassel/Bad Düsseldorf Hersfeld Erfurt Mönchengladbad HESSEN BELGIEN TSCHECHIEN THE R Nürnberg Rhein-Necka Stuttgart/Heilbronn FRANKREICH München ÖSTERREICH

Abb. 26: Logistikmarktregionen Deutschland, 2013

Quelle: Jones Lang LaSalle, Logistikimmobilien Report 2013.

Im Zeitraum 2007 bis 2012 wurden rund 71 Prozent des Flächenumsatzes in Mönchengladbach in Neubauten realisiert, während es im Durchschnitt der wichtigsten Logistikmarktregionen (vgl. Abb. 26) nach Angaben von Jones Lang LaSalle lediglich 62 Prozent waren. Aus dem Flächenumsatz, der sich auf Neubauten bezieht, lässt sich für Mönchengladbach mindestens ein Fertigstellungsvolumen von 70.000 m² Logistikfläche pro Jahr ableiten. Dies ist ein Indiz dafür, dass neue Logistikflächen in Mönchengladbach auf eine entsprechende Nachfrage treffen. Der Industrie- und Logistikhallenbestand in Mönchengladbach umfasst insgesamt rund 2,9 Mio. m². Im Rahmen der in der vorliegenden Studie durchgeführten "Clustergespräche" wurde betont, dass es kaum leer stehende Logistikflächen in Mönchengladbach gibt und derzeit moderne und effiziente Flächen ab ca. 4.000 m² nicht vorhanden sind.

Entwickler und Investoren haben zunehmend die Drittverwendungsmöglichkeit von Logistikimmobilien im Blick. Diese ist in Zentren wie Mönchengladbach mit seiner vielfältigen Wirtschafts- und Industriestruktur hoch.



Auch deshalb steht der Standort Mönchengladbach im Interesse von Projektentwicklern.

4.2 Büroimmobilienmarkt Mönchengladbach

Der überwiegende Teil der Beschäftigten in Mönchengladbach arbeitet, wie erwähnt, in den Dienstleistungsbereichen. Der Trend zur Dienstleistungs- und Wissensökonomie treibt die Büroflächennachfrage. Der Büroflächenbestand in Mönchengladbach ist im Zeitraum von 2007 bis 2013 auf knapp 1,1 Mio. m² angestiegen (vgl. Abb. 27). Das entspricht einem Flächenzuwachs um 3,9 Prozent.

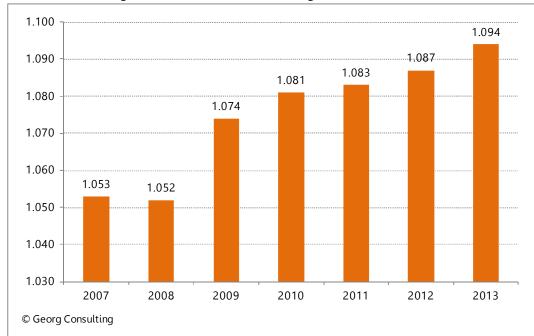


Abb. 27: Entwicklung Büroflächenbestand Mönchengladbach, in 1.000 m²

Quellen: WFMG GmbH (2014), BulwienGesa, RIWIS Report Mönchengladbach (2014).

Im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2013 wurden in Mönchengladbach rd. 23.000 m² Büroflächen (Eigennutzungen und Vermietungen) umgesetzt (vgl. Abb. 28). Damit ist der Markt eher überschaubar.

Der Mönchengladbacher Büroflächenmarkt ist wenig volatil und durch wenige große Vermietungen geprägt. Das Marktgeschehen ist entsprechend der Zunahme der unternehmensbezogenen, der freiberuflichen Dienstleistungen sowie der IT-Dienstleistungen durch eine Vielzahl an kleinen Vermietungen charakterisiert. Die Leerstandsquote lag nach Angaben von BulwienGesa im Jahr 2013 bei geringen 5,7 Prozent.



Während der Logistikimmobilienmarkt zu 100 Prozent gewerbeflächenrelevant ist, siedelt sich jedoch nur ein Teil der Dienstleister in Gewerbegebieten an. Die Nachfrage nach Dienstleistungsflächen ist schwerpunktmäßig auf zentrale und urbane Standortlagen bezogen. Für Dienstleister müssen Gewerbegebiete höherwertig (z. B. Dienstleistungs- und Gewerbeparks mit höherem Grünflächenanteil) entwickelt werden. Ein attraktives Beispiel hierfür ist der Nordpark in Mönchengladbach. Grundstücke in Dienstleistungs- und Gewerbeparks werden oftmals von Eigennutzern nachgefragt, wenn größere zentral gelegene Grundstücke fehlen.

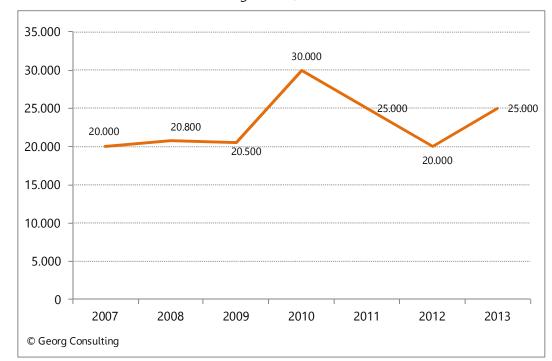


Abb. 28: Büroflächenumsatz Mönchengladbach, im m²

Quellen: WFMG GmbH (2014), BulwienGesa, RIWIS Report Mönchengladbach (2014)

4.3 Fazit und Schlussfolgerungen

Die positive Beschäftigungsentwicklung im Bereich der Dienstleistungen und der Logistik wirkt sich auf unmittelbar auf die entsprechenden Immobilienmärkte aus. Mönchengladbach hat sich durch die entsprechende Flächenbereitstellung zu einem eigenständigen Logistikstandort/-markt am Niederrhein entwickelt. Eine Voraussetzung für die weitere Profilierung als Logistikstandort stellen geeignete Logistikflächen dar. Ein besonderer Standortvorteil Mönchengladbachs ist die gute Drittverwendungsmöglichkeit von Logistikimmobilien.

Der Büroimmobilienstandort Mönchengladbach ist von wenigen größeren Nutzern (z. B. im Bereich der Finanzdienstleistungen) und einer Vielzahl von kleinteiligen Nachfragern, wie z. B. unternehmensnahe Dienstleister oder IT-Dienstleistungen,



geprägt. Letztere sind erfahrungsgemäß eng mit dem Wirtschaftsstandort verbunden. Eine positive Entwicklung Mönchengladbachs als Industrie- und Logistikstandort wirkt sich somit auch positiv auf den Dienstleistungs- und Bürostandort aus.



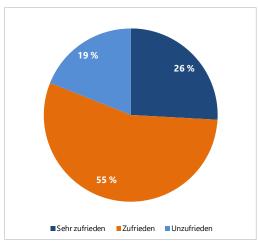
5. UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

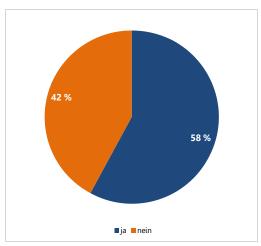
Im Rahmen von telefonischen Interviews und auf der Basis eines standardisierten Fragebogens wurden 58 Unternehmen vor Ort zur Standortzufriedenheit und den Standort- und Grundstücksanforderungen befragt.

Die befragten Unternehmen verteilen sich auf die Branchen produzierendes Gewerbe (29 Prozent), Dienstleistung (26 Prozent) und Handel (26 Prozent) sowie Logistik und Transport (14 Prozent). Baugewerbe und Handwerk waren im Rahmen der Befragung nur schwach vertreten. Bei den befragten Betrieben handelt es sich zu 72 Prozent um einen Hauptsitz und zu 23 Prozent um eine regionale Niederlassung. Lediglich 4 Prozent sind Zweigunternehmen eines Unternehmensverbundes oder einer Holding.

Insgesamt sind 74 Prozent der Befragten mit ihrem derzeitigen Betriebsstandort sehr zufrieden oder zufrieden. Von den 11 Unternehmen (19 Prozent) die mit ihrem Betriebsstandort unzufrieden sind, gehören 9 Unternehmen dem Handel an. Kein einziges der befragten Unternehmen wählte sehr unzufrieden. Bei 58 Prozent der befragten Unternehmen bestehen bereits konkrete Überlegungen für die Expansion Ihres Betriebes. Der angegebene gewerbliche Flächenbedarf in den nächsten drei Jahren reicht dabei von 50 m² bis 50.000 m².

Abb. 29: Zufriedenheit mit dem Betriebsstandort (links) und Flächenbedarf (rechts), Angaben in Prozent





Quellen: WFMG (2014); Georg Consulting (2014).

Für 52 Prozent der befragten Unternehmen ist es möglich, die benötigten Grundstücksflächen am derzeitigen Betriebsstandort zu realisieren. Bei den restlichen 48 Prozent der Unternehmen kann der Flächenbedarf nur auf neuen Betriebsstandorten realisiert werden. Am häufigsten werden Flächen für Dienstleistung und Verwaltung benötigt (42 Prozent). An zweiter Stelle folgen Flächen für Lager und Distribution (37 Prozent). Beim Vergleich der jeweiligen Flächenbedarfe zeigt sich,



dass Lager und Distribution nur Flächen ab 1.000 m² und größer benötigt werden, wohingegen der Flächenbedarf für Dienstleistung und Verwaltung bereits bei 50 m² beginnt. In der Summe werden somit mehr Flächen für Logistik und Distribution benötigt als für Dienstleistungsflächen.

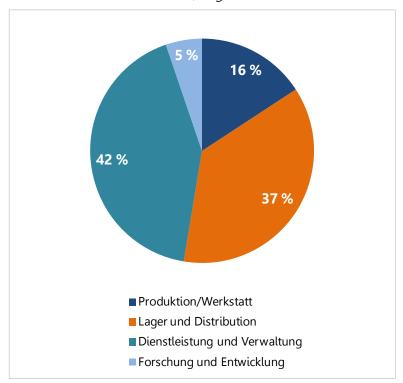


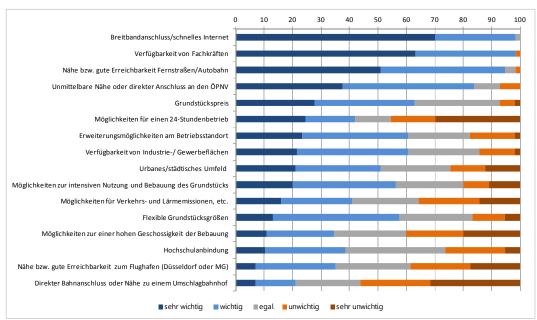
Abb. 30: Art des Flächenbedarfs, Angaben in Prozent

Quellen: WFMG (2014); Georg Consulting (2014).

Befragt nach wichtigen Standort- und Grundstücksaspekten ist für 98 Prozent der Befragten ein Breitbandanschluss ("schnelles Internet") ein sehr wichtiger oder wichtiger Aspekt. Die generelle Verfügbarkeit von Fachkräften wird von 63 Prozent der Befragten als sehr wichtig und von 35 Prozent als wichtig eingestuft. Die Anbindung an Fernstraßen und Autobahnen wird von 95 Prozent der Befragten als sehr wichtig oder wichtig bewertet. Weitere bedeutsame Standort- und Grundstücksaspekte für die Mönchengladbacher Unternehmen sind eine gute ÖPNV-Anbindung des Betriebsstandortes, die Verfügbarkeit von Industrie- und Gewerbeflächen verbunden mit der Möglichkeit, Betriebserweiterungsflächen in ausreichendem Maß mit erwerben zu können. Flexible Grundstücksgrößen und die intensive Nutzbarkeit des Grundstücks werden ebenfalls von über der Hälfte der befragten Unternehmen als wichtig bis sehr wichtig betrachtet. Auch der Grundstückspreis ist ein wichtiger Aspekt beim Grundstückskauf (vgl. Abb. 31).



Abb. 31: Bedeutung ausgewählter Standort- und Grundstücksaspekte, Angaben in Prozent



Quellen: WFMG (2014); Georg Consulting (2014).

Die Wichtigkeit der Standort- und Grundstücksaspekte wurde weitergehend zu Noten verarbeitet und dabei auch die Zufriedenheit mit den entsprechenden Aspekten in Noten erfasst. Im Abgleich der Benotung und Zufriedenheit zeigt sich vor allem bei den als besonders wichtig eingeschätzten Aspekten eine Diskrepanz. Dazu zählen z. B.

- der Breitbandanschluss von Unternehmensstandorten
- die Verfügbarkeit von Fachkräften
- die Grundstückspreise
- die Anbindung der Unternehmensstandorte an den ÖPNV
- die Nähe/Erreichbarkeit der Autobahn/Fernstraße
- die Verfügbarkeit von Industrie- und Gewerbeflächen
- die Erweiterungsmöglichkeiten am Betriebsstandorte

Bezüglich dieser Aspekte gibt es also Handlungsbedarf. Je weniger wichtig die Aspekte bewertet werden, desto positiver fällt die Bewertung der Zufriedenheit in Relation zur Relevanzbewertung aus (vgl. Abb. 32). Der "Notenspiegel" bewegt sich zwischen 2,05 bis 2,89 im Mittelfeld (gut bis befriedigend) auf einer Skala von 1 bis 5 (sehr gut bis mangelhaft).



Immobilienwirtschaft Regionalökonomie

Abb. 32: Relevanz und Zufriedenheit mit Standort- und Grundstücksaspekten

Standortfaktoren (Durchschnittsnote)	Relevanz ø	Zufriedenheit ø
Breitbandanschluss/schnelles Internet	1,32	2,47
Verfügbarkeit von Fachkräften	1,40	2,89
Nähe bzw. gute Erreichbarkeit Fernstraßen/Autobahn	1,56	2,05
Unmittelbare Nähe oder direkter Anschluss an den ÖPNV	1,86	2,39
Grundstückspreis	2,19	2,80
Verfügbarkeit von Industrie-/ Gewerbeflächen	2,34	2,68
Erweiterungsmöglichkeiten am Betriebsstandort	2,36	2,65
Flexible Grundstücksgrößen	2,52	2,70
Möglichkeiten zur intensiven Nutzung und Bebauung des Grundstücks	2,55	2,56
Urbanes/städtisches Umfeld	2,65	2,60
Hochschulanbindung	2,82	2,58
Möglichkeiten für Verkehrs- und Lärmemissionen, etc.	2,93	2,40
Möglichkeiten für einen 24-Stundenbetrieb	3,09	2,43
Nähe bzw. gute Erreichbarkeit zum Flughafen (Düsseldorf oder MG)	3,14	2,27
Möglichkeiten zur einer hohen Geschossigkeit der Bebauung	3,15	2,53
Direkter Bahnanschluss oder Nähe zu einem Umschlagbahnhof	3,60	2,74

Quellen: WFMG (2014); Georg Consulting (2014).



6. GEWERBEFLÄCHENSTRUKTURANALYSE UND NACHFRAGEPROJEKTION

6.1 Übergeordnete Trends der Nachfrage nach Gewerbeflächen

Die Gewerbeflächennachfrage in Mönchengladbach wird überlagert durch verschiedene gesellschaftliche und ökonomische Trends. Die relevanten Trends werden nachfolgend kurz erläutert.

- Die anhaltende Internationalisierung und Integration der Märkte führt zu einer Zunahme grenzübergreifender Aktivitäten sowie zur Verschärfung des internationalen Standortwettbewerbs. Mit der Integration der osteuropäischen Märkte und veränderten Produktionsweisen haben sich auch die Transport- und Logistikleistungen erhöht.
- Der Bedeutungszuwachs der Informations- und Kommunikationstechnologien geht einher mit der Technisierung und Informatisierung der Arbeitswelt und ist Treiber des Strukturwandels zu einer Dienstleistungswirtschaft und Wissensökonomie.
- Auch innerhalb der Sektoren und Branchen vollziehen sich bedeutende Veränderungen. Beispielhaft hierfür kann die vergleichsweise starke Zunahme der Beschäftigten in unternehmensorientierten Dienstleistungen innerhalb des Dienstleistungssektors genannt werden.
- Weiterhin gibt es im sekundären Sektor ein Wandel der Tätigkeiten und Berufsbilder. Hier gewinnen die Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten an Bedeutung ("Tertiärisierung und Technisierung innerhalb des verarbeitenden Gewerbes"). Die Veränderungen führen nicht zuletzt zu steigenden Standort- und Flächenansprüchen von Unternehmen.
- Seit Jahren zeichnet sich im Rahmen des demografischen Wandels eine "Binnenwanderung" ab. Geografisch verläuft die Wanderung zumeist von Ost nach West, von Nord nach Süd und vom Land in die Stadt. Aus dieser Wanderungsentwicklung haben sich die regionalen Disparitäten im Zeitverlauf erkennbar verschärft. Diese Entwicklung wird weiter anhalten und zu einer zunehmenden Konkurrenz von Städten und Regionen um "produktive (junge) Menschen" führen und damit das Standortverhalten von Unternehmen direkt beeinflussen.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hat im Kontext der beispielhaft skizzierten Trends in den letzten zehn Jahren ebenfalls einen deutlichen strukturellen Wandel erlebt. Einerseits zeigen sich zunehmende betriebliche Konzentrationsprozesse,



andererseits nimmt die funktionale räumliche Arbeitsteilung weiter zu. In Folge dieser gegenläufigen Prozesse sind neue Logistikkonzepte entstanden, die einen entsprechenden Einfluss auf die gewerbliche Flächennachfrage ausüben.

Die von Georg Consulting quartalsmäßig durchgeführte bundesweite Befragung zur Vermarktungssituation von Gewerbeflächen zeigt, dass bereits seit Mitte der 1990er Jahren eine Abkoppelung des industriell-gewerblichen Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung festzustellen ist. Produktivitätsfortschritte sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmen zunehmend die Flächennachfrage.

Nur noch im Ausnahmefall (wie bei Porsche in Leipzig oder Mercedes in Bremen) suchen industriell-gewerbliche Großunternehmen neue Standorte in Deutschland. Der Mittelstand hat die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Dies hat dazu geführt, dass die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden ist. So bewegen sich die nachgefragten Flächengrößen bundesweit schwerpunktmäßig in einer Spanne zwischen 2.000 m² und 6.000 m².

Die stärkere Kleinteiligkeit führt dazu, dass vor allem die Anforderungen an die innere Erschließung und die Schaffung von spezifischen Standortqualitäten deutlich ansteigen. Handwerk und Kleingewerbe erweisen sich als standorttreu und wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort bzw. die Standortgemeinde.

Insgesamt kommen somit 80 bis 90 Prozent der Nachfrage nach Gewerbeflächen aus der Bestandsentwicklung bzw. einem Umkreis von "nur" ca. 20 bis 30 Kilometern. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächigen Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe getragen.



Immobilienwirtschaft Regionalökonomie

Abb. 33: Gewerbeflächennachfrage WiFö-Index, Nennungen in Prozent

	Handwerk	Mittelstand Produktion	Mittelstand Technologie	Größere Unternehmen		Logistik & Großhandel	Dienst- leistung	Existenz- gründer	Sonstige (u.a. EHZ)
I. Q.					I. Q.			<u></u>	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
2011	18,3	27,2	11,7	6,8	2011	17,5	4,9	7,8	5,8
II. Q.					II. Q.				
2011	18,1	20,8	4,2	5,6	2011	16,6	12,5	5,6	16,6
III. Q.					III. Q.				
2011	23,3	20,4	2,9	5,8	2011	22,3	9,7	6,8	8,8
IV. Q.					IV. Q.				
2011	16,3	24,4	5,8	8,1	2011	17,4	8,2	4,7	15,1
Ø 2011	19,0	23,2	6,2	6,6	Ø 2011	18,5	8,8	6,2	11,6
I. Q.					I. Q.				
2012	16,1	15,5	8,3	6,5	2012	22,6	12,5	5,4	13,1
II. Q.					II. Q.				
2012	17,4	11,6	7,2	7,2	2012	24,6	7,2	2,9	22,9
III. Q					III. Q				
2012	22,2	19,4	8,3	2,8	2012	22,2	11,1	0,0	14,0
IV. Q.					IV. Q.				
202	20,7	19,6	7,5	3,3	202	20,7	8,7	6,5	13,0
Ø 2012	19,1	16,5	7,8	5,0	Ø 2012	22,5	9,9	3,7	15,8
I. Q					1. Q				
2013	23,1	23,1	2,6	6,4	2013	15,4	14,1	5,1	10,2
II. Q					II. Q				
2013	22,8	20,3	6,3	1,3	2013	17,7	12,7	10,1	8,8
III. Q					III. Q				
2013	20,4	20,4	5,6	5,6	2013	20,4	14,8	5,6	7,2
IV. Q.					IV. Q.				
2014	20,0	24,6	6,2		2014	12,3	15,4	3,1	13,8
Ø 2013	21,6	22,1	5,2	4,5	Ø 2013	16,5	14,3	6,0	10,0

Quelle: WiFö-Index, Georg Consulting (2014).

6.2 Nutzergruppen und Standortanforderungen

Georg Consulting hat im Rahmen von großvolumigen Unternehmensbefragungen (u. a. 2012 in Hamburg und in Krefeld) die konkreten Standort- und Grundstücksanforderungen von Unternehmen ermittelt. Die Ergebnisse der telefonischen Unternehmensbefragung in Mönchengladbach korrespondieren weitgehend mit denen der großvolumigen Befragungen. Nachfolgend werden die wichtigsten Standortund Grundstücksaspekte erläutert.

Technologieorientierter Mittelstand (zum Beispiel Maschinenbau, Elektrotechnik, Medizintechnik) ist aufgrund der hohen Kapitalintensität in aller Regel relativ standorttreu. Er gehört damit nicht zu den überregional mobilen Ansiedlungsgruppen. Er benötigt eine Standortregion mit einem hohen Facharbeitskräftepotenzial (hoher Anteil an Hochqualifizierten). Technologieorientierter Mittelstand ist erfahrungsgemäß auf eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit (Anschluss oder Nähe zu einem ICE-/IC-Haltepunkt, internationalem Flughafen etc.) angewiesen. Zum Teil gibt es aber auch traditionell bedingte Standorte in peripher gelegenen Regionen. Der Zugang zu Forschung und Entwicklung ist ein weiteres wichtiges übergreifendes Standortkriterium. Technologieorientierter Mittelstand fragt eher überschaubare Flächengrößen ab ca. 0,5 ha und größer nach. In aller Regel lässt sich ein relativ hoher Anteil von Büronutzung gegenüber Produktionsund Logistikflächen feststellen.

Meist haben die Unternehmen hohe Standort- und Grundstücksanforderungen. Sie bevorzugen Standorte und Grundstücke mit guter Sichtbarkeit. Die Unternehmen platzieren sich gern in Bereichen mit einem höheren Grünflächenanteil und einem



nicht störenden Umfeld ("Arbeiten im Park"-Konzepte). Insofern werden zum Teil auch niedrigere Grundflächenzahlen (0,3 bis 0,6 ha) für das eigene Grundstück akzeptiert. Zugleich hat technologieorientierter Mittelstand einen höheren Anspruch an die Architektur (Architektur als "Visitenkarte" des Unternehmens). Daher tendieren die Unternehmen zu markanten und/oder gut sichtbaren Stellen in einem Gebiet. Aufgrund der vergleichsweise höheren Anforderungen ist technologieorientierter Mittelstand auch bereit, höhere Grundstückspreise zu zahlen. Ein passendes Beispiel für diesen Standorttyp in Mönchengladbach ist der Nordpark.



Abb. 34: Firmensitz van Laack im Nordpark Mönchengladbach

Quelle: WFMG (2014).

Produktionsorientierter Mittelstand (zum Beispiel Zulieferbetriebe) hat sich in den letzten beiden Jahrzehnten als deutlich mobiler als der technologieorientierte Mittelstand gezeigt. Er ist vor allem in den 1990er und zu Beginn des neuen Jahrtausends teilweise den günstigen Arbeitskosten in Richtung Osteuropa und Asien gefolgt. In einigen Regionen konnten deshalb zum Teil Prozesse der Deindustrialisierung festgestellt werden. Dieser Trend hat sich in jüngster Zeit aber abgeflacht und stellenweise sogar umgekehrt.

Produktionsorientierter Mittelstand benötigt ebenfalls ein ausreichendes (Fach-) Arbeitskräftepotenzial und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Arbeitskosten als Standortfaktor fallen jedoch stärker ins Gewicht als beim technologieorientierten Mittelstand. Im Schwerpunkt werden genauso Grundstücke ab ca. 0,5 ha und größer nachgefragt. Produktionsorientierter Mittelstand fungiert oft als Zulieferer für größere Unternehmen, so dass auch oft die Nähe zum Kunden gesucht wird. Bei produktionsorientiertem Mittelstand ist der Büroflächenanteil meist gering und der Anteil an Produktions- und Hallen-/Lagerflächen dominierend.



Für den produktionsorientierten Mittelstand eignen sich auch Grundstücke in "zweiter Reihe". Dafür zahlt der produktionsorientierte Mittelstand eher durchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes). Die favorisierte Grundflächenzahl bewegt sich zwischen 0,6 und 0,8 ha. Produktionsorientierter Mittelstand benötigt, wie die Logistik auch, meist die Möglichkeit für einen 24-Stundenbetrieb. Mönchengladbach verfügt über zahlreiche historisch gewachsene Unternehmensstandorte mit industriell-gewerb-licher Prägung. Die historischen Unternehmensstandorte des produzierenden Gewerbes in Mönchengladbach haben zunehmend Umfeldrestriktionen (Verkehrsbelastung, Nähe zur Wohnbebauung, keine Expansionsmöglichkeiten etc.) zu kämpfen.

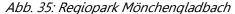
Logistik- und Transportunternehmen fragen verkehrlich sehr gut angeschlossene Standorte nach. Sie suchen entweder die Nähe zu den Absatzmärkten (zum Beispiel Wirtschaftszentren) oder zu den Beschaffungsmärkten (zum Beispiel Hafenstandorte, landwirtschaftliche Produktionsgebiete) und siedeln sich bevorzugt in Regionen mit einer hohen Verkehrszentralität an. Wichtig sind (je nach Funktion der Logistik) die gute innerregionale Erreichbarkeit (zum Beispiel für so genannte KEP-Dienste, oder die Lebensmitteldistribution) und die Erreichbarkeit von anderen Wirtschaftszentren, zum Beispiel im Rahmen einer LKW-Tagesfahrt sowie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften.

Bei einem entsprechenden Verkehrs- und Transportvolumen siedeln Logistikunternehmen sich auch an bzw. in der Nähe von Flughäfen und Häfen (See- und Binnenhäfen). Eine zunehmende Bedeutung für Logistik gewinnen die Standorte mit Möglichkeiten zum kombinierten Ladeverkehr (Straße-Schiene/Straße-Schiene-Hafen). Logistikstandorte beziehungsweise -parks befinden sich meist direkt an der Autobahn oder in Nähe einer Anschlussstelle, bei der eine ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit gegeben ist.

Logistik fragt je nach Funktion unterschiedlich große Grundstücke nach. Für die Funktion als "Logistikpark/GVZ Güterverkehrszentrum" sind grundsätzlich große zusammenhängende und/oder zusammenlegbare Flächen/Grundstücke (3 bis > 25 ha) notwendig. Die optimale Grundflächenzahl für Logistik liegt bei 0,8 ha. Der Grundstückspreis ist aufgrund der großen nachgefragten Grundstücke ein relevanter Entscheidungsfaktor. Dem Grundstückspreis werden aber die Kosten für den laufenden Betrieb (Transportkosten, Arbeitskosten, Gewerbesteuer) gegenübergestellt. Für gute Standorte mit Autobahnanschluss werden in aller Regel angemessene Preise gezahlt. Zudem sind ein flexibles Baurecht und die schnelle Flächenverfügbarkeit ebenso ausschlaggebend wie der Preis. Ein 24-Stundenbetrieb an 7 Tagen ist erfahrungsgemäß für einen erfolgreichen Logistikstandort zwingend geboten. Der Regiopark in Mönchengladbach ist ein passendes Beispiel für den Standorttyp "Logistikpark".



Regionalökonomie





Quelle: RP-Online vom 8. Januar 2014.

Größere Unternehmen haben je nach Art des Unternehmens (eher Dienstleistung, Technologie und/oder Produktion) unterschiedliche Standort- und Grundstücksanforderungen. Wichtig sind auch hier die gute verkehrliche Erreichbarkeit und der Anschluss an das Hochgeschwindigkeitseisenbahnnetz über einen ICE-/IC-Haltepunkt, die Nähe zu einem internationalen Flughafen und ein ausreichend großes Arbeitskräftepotenzial (quantitativ und qualitativ). Großunternehmen fragen in der Regel so genannte Agglomerationsvorteile nach (die erfahrungsgemäß nur von Oberzentren erfüllt werden). Größere Unternehmen verbinden ihre Standortentscheidungen meist mit Funktionen (zum Beispiel Standort für ein deutsches oder europäisches Headquarter, Produktionsstandorte, regionale Niederlassungen zur Erschließung von Marktpotenzialen, Servicestandorte zur Betreuung von Kunden etc.).

Meist werden Grundstücke von über 2 ha nachgefragt. Die Grundflächenzahl richtet sich nach der jeweiligen Funktion des Betriebsstandortes. Da Großunternehmen größere Grundstücke nachfragen (Verhandlungsmacht), zahlen sie meist durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis eines Standortes).

Dienstleistungsunternehmen (zum Beispiel Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Rechtsanwälte, Werbe- und Marketingagenturen etc.) sind stark auf die Wirtschaftszentren fokussiert. Sie benötigen ebenfalls wie die Großunternehmen so genannte Agglomerationsvorteile von Metropolen. Wichtig ist die gute Erreichbarkeit von Autobahnen, Flughäfen und ICE-/IC-Haltepunkten. Von ebenso großer Bedeutung



sind das Arbeitskräftepotenzial und Kunden-/ Unternehmensnetzwerke. Dienstleistungsunternehmen fragen in aller Regel ein urbanes Umfeld nach. Sie tendieren meist zu zentralen urbanen Standortlagen oder speziellen, verkehrsgünstig gelegenen Büroparks (hier oftmals Ansiedlung von Back-Offices: Abteilung mit standardisierten Dienstleistungstätigkeiten zur Abwicklung von Kunden- und Geschäftsprozessen, zum Beispiel in der Finanz- und Versicherungswirtschaft).

Abb. 36: Finanzamt im Nordpark Mönchengladbach



Quelle: Homepage Finanzamt Mönchengladbach (2014).

Sofern sie sich überhaupt in Gewerbegebieten ansiedeln, bevorzugen sie Standortbereiche und Grundstücke mit hoher Qualität (Sichtbarkeit, störungsfreies Umfeld, hoher Grünflächenanteil). Dafür sind sie bereit, höhere Grundstückspreise als
im Durchschnitt zu zahlen. Dienstleistungsunternehmen haben meist höhere architektonische Ansprüche und setzen sich gern an markante Stellen eines Gebiets.
Eine Grundflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,6 ha wird in aller Regel akzeptiert. Neben
den zentralen und urbanen Standortlagen in Mönchengladbach profiliert sich in
Mönchengladbach der Nordpark als Standort für Dienstleister. Aber auch auf kreativen umgenutzten Industriebrachen (wie den alten Schlachthof, das MontfortsQuartier oder den SMS Businesspark in Mönchengladbach) siedeln sich Dienstleister und die Kreativwirtschaft gern an. Die nachgefragte Grundstücksgröße ist abhängig von der Größe des Unternehmens und dürfte sich im Schwerpunkt zwischen
0,3 bis ca. 0,5 ha bewegen.



Regionalökonomie

Abb. 37: Konversionsstandort SMS-Businesspark City





Quelle: Homepage SMS Businesspark (2014).

Eine Besonderheit stellen **serviceorientierte und technische Dienstleistungen** dar (z. B. Reparatur-, Wartungs- und Servicedienste). Sie haben ähnliche Standortvoraussetzungen wie das Handwerk oder der Mittelstand und agieren meist in einem definierten Markt- und Kundengebiet und sind daher auch in ländlich geprägten Regionen zu finden.

Abb. 38: Kreativ- und Gewerbepark an der Eickesmühle in Mönchengladbach (Industriedenkmal ehemaliger Schlachthof)



Quelle: www.panoramio.com (2014).



Handwerk und Kleingewerbe agiert lokal bis regional und ist auf ein ausreichendes privates und/oder gewerbliches Kundenpotenzial angewiesen. Der Aktionsradius beträgt meist nicht über 50 km. Handwerksunternehmen fragen kleine Grundstücke (0,2 bis ca. 0,3 ha) nach. Sofern Handwerksunternehmen nicht auf eine Kundenfrequentierung, wie zum Beispiel das Sanitär-, Klima- und Heizungshandwerk oder Kaminbauer, angewiesen sind, können sie auch in der "zweiten Reihe" von Gewerbegebieten platziert werden. Handwerksunternehmen zahlen erfahrungsgemäß eher unterdurchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes). Mönchengladbach verfügt über zahlreiche, ebenfalls historisch gewachsene Standorte für Handwerksunternehmen und Kleingewerbe.

Nicht störendes Handwerk bevorzugt zum Teil auch innerstädtische Lagen und fragt teilweise auch Mietflächen ("Gewerbeparks, Handwerkerhöfe") nach. Daher eignet sich Handwerk und Kleingewerbe auch für die Nachfolgenutzung von aufgegebenen Industrie und Gewerbestandorten z. B. der Textilindustrie in Mönchengladbach. Ein passendes Beispiel hierfür ist ebenfalls das Monforts-Quartier (ehemalige Maschinenbaufabrik) in Mönchengladbach.



Abb. 39: Produktions-, Büro- und Eventfläche Monforts-Quartier in Mönchengladbach

Quelle: Städtischer Masterplan MG 3.0.



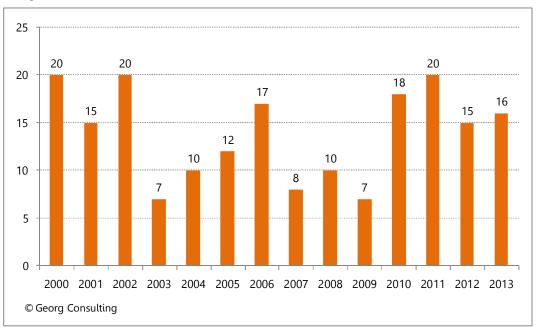
6.3 Marktdynamik Gewerbebaugrundstücke

6.3.1 Kauffälle und Flächenumsatz

Kauffälle

Im Zeitraum 2000 bis einschließlich 2013 wurden in Mönchengladbach 195 Kauffälle für gewerbliche Baugrundstücke registriert. Das entspricht durchschnittlich rund 14 Kauffällen pro Jahr. Die Zahl der Kauffälle schwankt im Jahresvergleich und in Zeitabschnitten zum Teil deutlich. Wurden im Zeitraum 2000 bis 2004 (5 Jahre) durchschnittlich 14,4 Kauffälle pro Jahr registriert, so waren es im Zeitabschnitt 2005 bis 2009 (5 Jahre) durchschnittlich 10,8 Kauffälle pro Jahr. In den letzten vier Jahren (Zeitraum 2010 bis einschließlich 2013) ist die Zahl der Kauffälle sprunghaft auf 17,3 pro Jahr angestiegen. Dies hängt mit der konjunkturellen Erholung ab dem Jahr 2010 und einem attraktiven Flächenangebot, welches auf eine entsprechende Nachfrage getroffen ist, zusammen (vgl. Abb. 40).

Abbildung 40: Entwicklung der Zahl der Kauffälle von Gewerbebaugrundstücken in Mönchengladbach



Quellen: Gutachterausschuss Mönchengladbach (2014); Georg Consulting (2014).



Tab. 3: Durchschnittliche Zahl der Kauffälle in Mönchengladbach nach Zeitabschnitten

Zeitraum	Durchschnittliche Zahl der Kauffälle pro Jahr
2000 bis 2013	13,9
2000 bis 2004	14,4
2005 bis 2009	10,8
2010 bis 2013	17,3

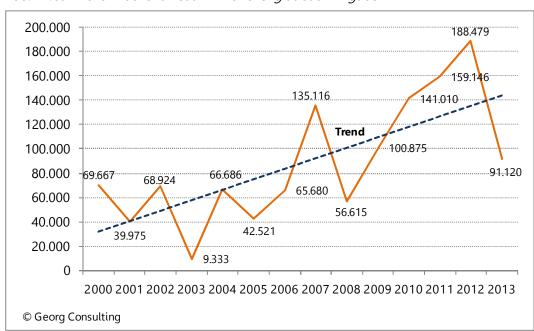
Quelle: Gutachterausschuss Mönchengladbach (2013); Georg Consulting (2014).

Flächenumsatz

Im Zeitraum 2000 bis 2013 wurden nach Angaben des Gutachterausschusses in Mönchengladbach rund 1,24 Mio. m² Gewerbeflächen vermarktet bzw. verkauft. Im Jahresmittel entspricht dass 88.225 m². Auch beim Flächenumsatz gibt es deutliche jährliche Schwankungen. Bei der Betrachtung nach Zeitintervallen ist eine tendenziell stark ansteigende Flächendynamik erkennbar (vgl. Tab. 4).

Im Zeitraum 2000 bis 2004 betrug der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz 50.917 m². Im darauffolgenden Fünfjahreszeitraum (2005 bis 2009) erhöhte sich der durchschnittliche jährlich Flächenumsatz um 57,4 Prozent auf 80.161 m². Dieser Wert wurde im jüngsten Zeitintervall nochmals deutlich übertroffen. Im Zeitraum 2010 bis 2013 wurden jährlich 144.939 m² an Gewerbebauland vermarktet. Das ist ein Plus von 80,8 Prozent gegenüber dem jährlich Flächenumsatzes im Zeitraum 2005 bis 2009.

Abb. 41: Jährlicher Flächenumsatz in Mönchengladbach Angaben in m²



Quelle: Gutachterausschuss Mönchengladbach (2013); Georg Consulting (2014).



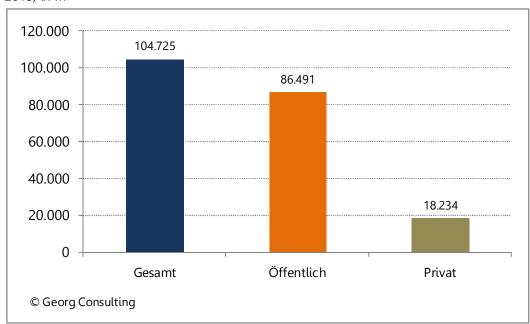
Tab. 4: Durchschnittlicher Flächenumsatz in Mönchengladbach nach Zeitabschnitten

Zeitraum	Durchschnittlicher Flächenumsatz pro Jahr in m²
2000 bis 2013	88.225
2000 bis 2004	50.917
2005 bis 2009	80.161
2010 bis 2013	144.939

Quellen: Gutachterausschuss Mönchengladbach (2014); Georg Consulting (2014).

Für den Zeitraum ab 2004 liegen Angaben zu den Verkäufen öffentlicher Flächen vor. Jährlich wurden im genannten Zeitraum 10,4 ha vermarktet. Davon entfielen 8,6 ha (82,6 Prozent) auf öffentliche Flächen und 1,8 ha jährlich auf private Flächen (17,4 Prozent). Die Struktur der Flächenvermarktung nach Eigentumsverhältnissen zeigt, wie bedeutsam die Bereitstellung öffentlicher Flächen für die Ansiedlung und den Wirtschaftsstandort Mönchengladbach ist (vgl. Abb. 42).

Abbildung 42: Ø Jährlicher Flächenumsatz nach Eigentümerstruktur im Zeitraum 2004 bis 2013, in m^2



Quellen: Gutachterausschuss Mönchengladbach (2014), WFMG (2014), Georg Consulting (2014).

Grundstücksgrößen

Die durchschnittlich nachgefragte Grundstücksgröße schwankt im Zeitverlauf deutlich zwischen 1.333 m² im Jahr 2003 und 16.890 m² im Jahr 2007. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Zeitraum 2000 bis 2013 bei 6.860 m² pro Kauffall und damit leicht über der bundesweit feststellbaren Schwerpunktspanne von 2.000 bis 6.000 m² (vgl. Tab. 5).



18.000 16:890 16.000 14.411 14.000 12.565 12.000 10.000 7.833 7.957 8.000 6.688 5.662 5.695 6.000 3.543 3.864 3.446 2.665 4.000 1.333 2.000 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 © Georg Consulting

Abb. 43: Durchschnittliche Grundstücksgröße je Kauffall in Mönchengladbach, in m²

Quellen: Gutachterausschuss Mönchengladbach (2014); Georg Consulting (2014).

Auffällig ist, dass die durchschnittliche Grundstücksgröße im Zeitverlauf tendenziell angestiegen ist. Im Zeitraum 2000 bis 2004 lag diese noch bei 3.523 m², was für eine schwerpunktmäßige Vermarktung an Handwerk und Mittelstand spricht. Zwischen 2005 bis 2009 hat die durchschnittliche Grundstücksgröße um über 150 Prozent auf 8.874 m² zugenommen. Dies ist vor allem auf großflächigere Ansiedlungen aus dem Bereich Einzelhandel und Logistik zurückzuführen. Auch im jüngsten Zeitabschnitt zwischen 2010 und 2013 lag der Wert mit 8.513 m² auf diesem hohen Niveau.

Tab. 5: Durchschnittlich nachgefragte Grundstücksgröße in Mönchengladbach nach Zeitabschnitten

Zeitraum	Durchschnittliche Grundstücksgröße je Kauffall in m²
2000 bis 2013	6.860
2000 bis 2004	3.523
2005 bis 2009	8.874
2010 bis 2013	8.513

Quellen: Gutachterausschuss Mönchengladbach (2014); Georg Consulting (2014).



6.3.2 Struktur der Nachfrage

Für den Zeitraum 2007 bis einschließlich 2013 kann die Struktur der Nachfrage auf der Basis der Verkäufe öffentlicher Flächen der Wirtschaftsförderung Mönchengladbach nachvollzogen werden. Hierbei zeigt sich, dass knapp zwei Drittel des Flächenumsatzes in diesem Zeitraum auf die Nutzergruppe Logistik entfallen ist. Mit 17,7 Prozent waren produzierende Unternehmen am Flächenumsatz beteiligt. Darunter war ein hoher Anteil von technologieorientierten Unternehmen. Allein die Nachfrage des technologieorientierten Maschinenbaus hat zu 75 Prozent zum Flächenumsatz der produzierenden Unternehmen beigetragen.

Logistik

11,7

Produktion

Handwerk & Sonstige

64,4

Dienstleistung, Handel & Gastronomie

© Georg Consulting

Abb. 44: Flächenumsatz nach Branchen und Nutzergruppen im Zeitraum 2007 bis 2013 (öffentliche Flächen), Anteil in Prozent

Quellen: WFMG GmbH (2014); Georg Consulting (2014).

Rund 6 Prozent der Flächenverkäufe entfiel auf Handwerksunternehmen, Kleingewerbe und sonstige Verkäufe. Mit knapp 12 Prozent haben die Dienstleistungen, der Handel und die Gastronomie zum Flächenumsatz in dem Zeitraum beigetragen.

Zwar hatten die Neuansiedlungen im Zeitraum 2007 bis 2013 nur einen Anteil von knapp 12 Prozent an den Verkaufsfällen öffentlicher Flächen, ihr Anteil am Flächenumsatz betrug jedoch rund 54,5 Prozent. Der hohe Anteil am Flächenumsatz ist darauf zurückzuführen, dass das überregionale Ansiedlungsgeschehen stark durch die großflächige Logistik bestimmt war.



Betriebsexpansionen und innerstädtische Verlagerungen hatten mit 75 Prozent den größten Anteil an den Ansiedlungsfällen auf öffentlichen Flächen und einen Anteil von knapp 42 Prozent am Flächenumsatz. Der relativ geringere Flächenanteil bei gleichzeitig hohem Anteil an den Transaktionen beruht auf einer im Vergleich zur Logistik eher kleinteiligeren Vermarktung.

Expansion, Verlagerung MG

Neuansiedlung

Flächenentwickler, Investoren

© Georg Consulting

Abb. 45: Flächenumsatz nach Herkunft im Zeitraum 2007 bis 2013 (öffentliche Flächen), Anteil in Prozent

Quellen: WFMG GmbH (2014); Georg Consulting (2014).

Damit wird deutlich, dass eine quantitativ und qualitativ ausreichende Flächenbereitstellung nicht nur für Neuansiedlungen wichtig, sondern in erheblichem Umfang für die Fortentwicklung des Unternehmensbestandes in Mönchengladbach ist.

6.4 Orientierungsrahmen der Flächennachfrage

Im Zeitraum 2000 bis 2013 (14 Jahre) betrug der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz in Mönchengladbach rund 8,8 ha. In den Verbrauchswerten der Vergangenheit manifestieren sich sowohl endogene als auch regionale und überregionale und internationale Nachfragewerte. Der Erfahrungs- bzw. Verbrauchswert umfasst somit Betriebserweiterungen (sofern hierfür zusätzliche Flächen erworben werden mussten), Verlagerungen innerhalb des Kreises, Existenzgründungen sowie Neuansiedlungen von außen. Würde der Verbrauchswert von 8,8 ha pro Jahr bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben (2014 bis 2030 = 17 Jahre), ergäbe sich eine Flächennachfrage von ca. 150 ha. Wird der Referenzwert für die letzten 10 Jahre (Ø



10,5 ha/a) zugrunde gelegt, erhöht sich in der Fortschreibung der Nachfragewert bis zum Jahr 2030 auf knapp 180 ha.

Bleiben die Jahre mit dem höchsten und niedrigsten Wert im Referenzeitraum der letzten 10 Jahre (2004 bis 2013) unberücksichtigt, liegt der geglättete Referenzwert bei einem Flächenverbrauch von durchschnittlich 10,2 ha pro Jahr. Um die Projektion von Doppelzählungen (Weiterverkauf unbebauter Flächen) zu bereinigen, wird ein Korrektur- und Abschlagsfaktor von 5 Prozent angesetzt. Der geglättete und von Doppelzählung bereinigte Verbrauchswert für Mönchengladbach liegt somit bei 9,7 ha pro Jahr. In der Projektion dieses Wertes auf den Zeitraum 2014 bis 2030 (=17 Jahre) ergibt sich somit eine Flächennachfrage von insgesamt ca. 165 ha.

Eine weitere Näherung an die zukünftige Nachfrage erfolgt über die Korrelation des spezifischen Flächenverbrauchs mit der konjunkturellen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Pro 1 Prozent-BIP-Wachstum (deutschlandweit) konnte im Zeitraum 2004 bis 2013 ein Referenzverbrauchswert von 7,9 ha für Mönchengladbach ermittelt werden. In der Projektion bis zum Jahr 2030 (mit Basisjahr 2014 inkl.) ergäbe sich bei einem durchschnittlichen jährlichen Wirtschaftswachstum von 1,2 Prozent somit eine Flächennachfrage von rund 160 ha. Sollte das Wirtschaftswachstum unter dieser Marke liegen, würde sich die Flächennachfrage tendenziell deutlich verringern (sofern nicht neue Produktionstechnologien und Logistikkonzepte zu einer generellen Erhöhung der Nachfrage führen).

Insgesamt ist somit von einer realistischen Nachfragespanne bis zum Jahr 2030 (ausgehend von 2014) von 160 bis 165 ha (netto) auszugehen. Werden die notwendigen Erschließungs- und Grünflächen mit berücksichtigt, steigt der Flächenbedarf auf rund 200 bis 206 ha (brutto) an.



Tab. 6: Quantitativer Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage in Mönchengladbach bis zum Jahr 2030

Referenzbasis	in ha	Szenario Verbrauch (2014 bis 2030) in ha	Szenario nach BIP Wachs- tum Ø 0,8% (2014 bis 2030) in ha	Szenario nach BIP Wachs- tum Ø 1,0% (2014 bis 2030) in ha	Szenario nach BIP Wachs- tum Ø 1,2% (2014 bis 2030) in ha
Ø Flächenumsatz per anno Referenzzeitraum 2000 bis 2013	8,8	150 •			
Ø Flächenumsatz per anno Referenzzeitraum 2004 bis 2013 (10 Jahre)	10,5	179			
Ø Flächenumsatz per anno Referenzzeitraum 2004 bis 2013 (10 Jahre) geglättet und mit Korrekturfaktor von 5 %	9,7	165			
Ø Flächenumsatz per anno Referenzzeitraum 2009 bis 2013 (5 Jahre)	13,6	231			
Flächenumsatz in ha je 1% BIP-Wachstum*** 2004 bis 2013	7,9		107	134	161
Ergebnis:					
Projektion Nachfrage 2014 bis 2030	ca. 160 bis 165 ha (netto) ca. 200 bis 206 ha (brutto)				
Szenario anhaltender Logistikboom (Referenzwert letzte 5 Jahre)		ca. 230 ha (netto) ca. 288 ha (brutto)			

Quelle: Georg Consulting (2014).

*geglättet bedeutet, dass sowohl der höchste als auch der niedrigste Wert im Durchschnitt unberücksichtigt bleiben **in seltenen Fällen werden erworbene Flächen nicht bebaut, sondern weiterveräußert, was zu Doppelzählungen führt. Aus diesem Grund wird ein Korrektur- und Abschlagsfaktor von pauschal 5 % als Sicherheit für die Projektion vorgenommen. ***das Ø BIP-Wachstum im Zeitraum 2004 bis 2013 lag deutschlandweit bei rd. 1,3 % p. a.

Die zukünftige Flächennachfrage könnte sich weiter erhöhen, wenn eine angebotsorientierte Flächenpolitik zur weiteren Ansiedlung von großen Logistikern favorisiert wird. Dann läge der Orientierungsrahmen bis zum Jahr 2030 bei rund 230 ha (netto) und knapp 290 ha (brutto).

Aus dem quantitativen Orientierungsrahmen lässt sich unter der Zugrundelegung der Erfahrungswerte nach Nutzergruppen auch ein qualitatives Mengengerüst nach Standorttypen ableiten bzw. grob einschätzen. Die Standorttypen fassen im Wesentlichen die skizzierten Unternehmenstypen und Nachfragegruppen mit ihren spezifischen Standort- und Grundstücksanforderungen zusammen.



Für Mönchengladbach wird die folgende Typologie angewendet:

- Standorttyp Logistik
- Standorttyp Produktion
- Standorttyp Handwerk und Kleingewerbe
- Standorttyp Dienstleistung und Handel (z. B. Fachmärkte, KFZ-Handel)

Die folgende Tabelle zeigt eine grobe Aufschlüsselung der Nachfrageprojektion nach Standorttypen. Die Aufschlüsselung stützt sich auf Erfahrungswerte der Nachfrage in Mönchengladbach (vgl. Abb. 44).

Tab. 7: Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage nach Standorttypen in Mönchengladbach bis zum Jahr 2030

Standorttypen	Flächennach- frage (Basis) in ha (netto) 2014 bis 2030 (grobe Orientie- rung)	Ø Grund- stücksgröße (Spanne in ha)	Mögliche Zahl der Kauf- fälle pro Jahr 2014 bis 2030
Standorttyp: Logistik	ca. 105	3,0 bis 6,0	1 bis 2
Standorttyp: Produktion	ca. 30	0,5 bis 1,0	2 bis 4
(darunter technologie- orientiert)	(ca. 22)		
Standorttyp: Handwerk, Kleingewerbe und Sonstige	ca. 10	0,2 bis 0,3	2 bis 3
Standorttyp: Dienstleistung	ca. 20	0,3 bis 0,5	2 bis 4
und Handel (darunter Dienst- leister)	(ca. 10)		
Projektion Gesamtnachfrage	ca. 165		7 bis 13

Quelle: Georg Consulting (2014).

Es wird deutlich, dass ein erheblicher Teil der Nachfrage (ca. 105 ha) auf den Standorttyp Logistik entfällt und hier mit ein bis zwei "Kauffällen" (Erweiterungen, Verlagerungen, Neuansiedlungen) pro Jahr zu rechnen ist. Rund 30 ha entfallen auf den Standorttyp Produktion. Hier ist pro Jahr mit ca. 2 bis 4 Kauffällen zu rechnen. Auf den Standorttyp Handwerk und Kleingewerbe entfällt aufgrund der kleinteiligen Flächennachfrage "nur" ca. 10 ha (Handwerk und Kleingewerbe fragt z. T. auch Mietflächen nach). Jährlich ist mit ca. 2 bis 3 Kauffällen zu rechnen. Für Dienstleistung und Handel geht die Projektion von einem Nachfragevolumen in der Größenordnung von ca. 20 ha bis zum Jahr 2030 und zwei bis vier Kauffällen pro Jahr aus.

Durch die Spiegelung der Nachfrage nach Standorttypen mit den skizzierten Standort- und Grundstücksanforderungen kann abgleitet werden, an welcher Stelle im Stadtgebiet Mönchengladbachs Gewerbeflächen benötigt werden bzw. sinnvoll (nachfragegerecht) sind (vgl. Tab. 8).



Hierbei zeigt sich, dass für rund 80 Prozent der Nachfrage die Nähe zur Autobahn und ein störungsfreies Umfeld mit der Möglichkeit für (Lärm-)Emissionen relevant sind. Kann Mönchengladbach die geforderten Qualitäten nicht anbieten, geht ein Teil des prognostizierten Nachfragevolumens an das Umland oder andere Städte mit vergleichbar guter Makrolage verloren. Dies würde einen Verlust an Arbeitsplätzen und Wertschöpfung für Mönchengladbach bedeuten. Ca. 20 Prozent der zukünftigen Nachfrage ist auf innerstädtische Standorte bezogen.



Tab. 8: Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage nach Standorttypen in Mönchengladbach bis zum Jahr 2030 und Standortfaktoren

Zeitraum	Flächennachfrage (Basis) in ha (netto) bis zum Jahr 2030 (grobe Orientierung)	Wichtige Standortfaktoren
Standorttyp: Logistik	ca. 105	 Nähe zur Autobahn (ortsdurchfahrtsfrei) Erweiterungsflächen Große Grundstücke Möglichkeit Lärmemission Konfliktfreies Umfeld Möglichkeit 24-StdBetrieb Nähe zu Mitarbeitern ÖPNV-Anschluss "Schnelles Internet"
Standorttyp: Produktion (darunter technologie- orientiert)	ca. 30 (ca.22)	 Nähe zur Autobahn Gute Erreichbarkeit Flughafen Möglichkeit Emission Konfliktfreies Umfeld Möglichkeit 24-StdBetrieb Kooperation mit Hochschulen vor allem bei technologieorientierten Unternehmen Nähe zu Mitarbeitern ÖPNV-Anschluss Bei technologieorientierten Unternehmen höhere Standortanforderungen (fallweise kombinierbar mit Standorttyp DL)
Standorttyp: Handwerk, Kleingewerbe	ca. 10	o Zentrale Lage im Stadtgebiet o Gute Erreichbarkeit mit PKW u. LKW o Ausreichende Stellplätze o Möglichkeit intensive Bebauung o Konfliktfreies Umfeld o Teilweise auch Mietflächen (z. T. Verdrängung durch Kreativwirtschaft) o Günstige Grundstücks- und Mietpreise o ÖPNV-Anschluss o Nähe zu Kunden o Eher kleine Grundstücke
Standorttyp: Dienstleistung und Handel	ca. 20	o Gute Erreichbarkeit Autobahn für DL o Gute Erreichbarkeit Flughafen für DL o Gute Erreichbarkeit mit dem PKW o Bevorzugt zentrale innerstädtische Lagen o Höherwertige Standorte o Sichtbarkeit und Wahrnehmung o ÖPNV-Anschluss o Ausreichende Stellplätze o Nähe zu Kunden o "Schnelles Internet"

Quellen: Unternehmensbefragungen Hamburg und Krefeld (2012); Mönchengladbach (2014); Georg Consulting (2014).



6.5 Fazit und Schlussfolgerungen

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass die Gewerbeflächennachfrage in Mönchengladbach, trotz deutlich jährlicher Schwankungen, tendenziell stark angestiegen ist. Der langjährige Referenzwert bewegt sich zwischen 9,7 bis 10,5 ha/a (mit bzw. ohne Glättung/Korrekturfaktor. Die Langfristbetrachtung erlaubt eine auf Erfahrungswerten basierende plausible und belastbare Nachfrageprojektion.

Ob sich der Flächenboom der letzten Jahre (kurzfristiger Referenzwert 13,6 ha/a) weiter fortsetzen wird, ist nicht vorhersehbar. Allerdings zeigen die Ansiedlungserfolge der letzten Jahre, dass der Standort Mönchengladbach als Logistikstandort akzeptiert ist und auf eine entsprechende Nachfrage trifft. Ein "Entwicklungsszenario Logistik" könnte jedoch nur in Verbindung mit einer stärker angebotsorientierten Flächenpolitik und der sukzessiven bedarfsgerechten Entwicklung der Flächen erfolgen.

Der überwiegende Teil der zukünftigen Nachfrage (ca. 80 Prozent) ist auf Standorte in Nähe zur Autobahn bzw. einer guten Erreichbarkeit der Autobahn sowie auf ein restriktionsfreies Umfeld mit der Möglichkeit zu einem 24-Stundenbetrieb fokussiert. Die Aufgabe von innerstädtischen Gewerbestandorten sollte u. a. für die weiter für Ansiedlung von Betrieben genutzt werden, die eine innerstädtische Lage bevorzugen. Dies sind z. B. nicht störendes Handwerk, Kleingewerbe, Dienstleister, Kurier-, Express- und Postdienste sowie die Kreativwirtschaft ("gewerblicher Flächenkreislauf").

Zur Bedienung der im Zeitverlauf stark schwankenden Nachfrage ist es notwendig, in gewissem Umfang Vorratsflächen bereit zu halten. Dies bedeutet eine quantitativ und qualitativ ausreichende Bereitstellung von Flächen für ein breites Spektrum an Nachfragern mit unterschiedlichen Standort- und Lagequalitäten.



7. BEDARFSEINSCHÄTZUNG UND AUSGEWÄHLTE STANDORTBEWERTUNGEN

7.1 Reserveflächen und Verfügbarkeit

Mönchengladbach verfügt über eine Vielzahl an Reserveflächen. Diese befinden sich schwerpunktmäßig im Süden und im Südosten der Stadt. Aufgabe der vorliegenden Untersuchung war es nicht, eine grundstücksgenaue quantitative und qualitative Bewertung der Flächen vorzunehmen. Dieses müsste an anderer Stelle erfolgen. Nach Erhebungen der Stadtplanung Mönchengladbach gab es im Jahr 2013 rund 97 ha an potenziellen Reserveflächen (im GEP 1999). Im Rahmen einer groben Nettoflächenbetrachtung und unter Berücksichtigung von aktuellen Flächenverkäufen ist mit Stand April 2014 ist von rund 77 ha auszugehen. Betriebserweiterungsflächen sind in der Betrachtung nicht enthalten, da sie einerseits dem Gewerbeflächenmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen und andererseits hierfür bereits Kauffälle in der Vergangenheit getätigt wurden (also bereits im Flächenumsatz der vergangenen Jahre enthalten sind).

Abb. 46: Übersicht Reserveflächen (Stand 2013)

Quelle: Stadtplanung Mönchengladbach (2014).



Von den rund 77 ha steht jedoch nur ein Teil faktisch für die Vermarktung zur Verfügung. Bei knapp 10 ha ist der Ankauf der Flächen ungewiss, so dass das Potenzial auf 67 ha schrumpft. Weiterhin bestehen die Reserveflächen zum Teil aus Restgrundstücken mit schwierigen Grundrissen, aus Flächen in schwieriger Gemengelage sowie aus Flächen ohne B-Plan, was die Vermarktung zusätzlich einschränkt. Sofort bis kurzfristig verfügbar sind lediglich 17,5 ha, davon wiederum 2,6 ha Restgrundstücke von unter 1 ha sind. Die rechnerische Reichweite dieses Potenzials in Relation zum durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz (9,7 ha im Zeitraum 2004 bis 2013) liegt bei unter zwei Jahren. Das langfristig verfügbare Flächenangebot sowie das "restliche" Flächenpotenzial (vgl. Abb. 47) umfassen zusammen rund 50 ha. Das entspricht einer rechnerischen Reichweite von rund fünf Jahren.

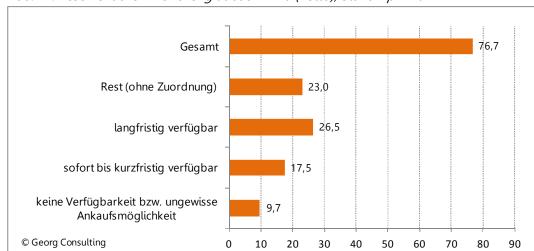


Abb. 47: Reserveflächen Mönchengladbach in ha (netto), Stand April 2014

Quellen: Stadtplanung Mönchengladbach (2013); Georg Consulting (2014).

7.2 Gewerbestandorte und Standortbereiche

Die teilweise schwierige faktische Verfügbarkeit der Reserveflächen erfordert die Entwicklung neuer bedarfsgerechter Flächen und Standorte. Angesicht des offensichtlichen Flächenbedarfs sind bereits einige Standorte und Suchräume für die zukünftige Flächenentwicklung in der Diskussion. Diese werden nachfolgend kurz skizziert und bewertet.



Hardt (interk.) Uedding 52 Hehre Ost Nord Windberg Am Wasserturn Hardt REME-Gelände Gladbach Korschenbroich Wald Mönchengladbach Hoppbruch Nordpark uptquartier Rhevdt Giesenkirchen Schmölderpark Süd Giesenkirchen-Mitte Steinforth Duvenstraße^{Was} West Rheindahlen Wickrath-Mitte Güdderath. Wickrath Sasserath (interk.) Wickrathhahn Sasserath Wickrathberg Beckrath Jüchen Holz

Abb. 48: Standorte und Standortbereiche der zukünftigen Flächenentwicklung

Quellen: Google Maps (2014); Georg Consulting (2014).

7.2.1 Interkommunaler Standort MG-Hardt/Viersen-Mackenstein

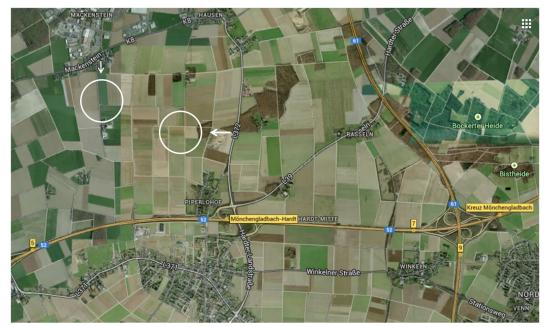
Im Norden Mönchengladbachs, in Hardt, könnte ein neuer autobahnnaher und größerer interkommunaler Gewerbestandort zusammen mit dem Viersener Gemeindeteil Dülken-Mackenstein entstehen. Das interkommunale Gebiet würde südlich an das bestehende Gewerbegebiet Mackenstein anschließen. Mönchengladbach könnte einen erheblichen Teil seines gewerblichen Flächenbedarf über den Standort decken. Damit der Standort seine Qualität als autobahnnaher Standort jedoch entfalten kann, sollte die Entwicklung auch über die Hardter Landstraße (L 372) von Mönchengladbacher Gebiet aus erfolgen. Die mögliche Erschließung des Standortes auf der Höhe von Wey liegt nur ca. 1 Kilometer von der Autobahnanschlussstelle Mönchengladbach-Hardt (A 52) entfernt.

Der Anteil von Viersen an dem neuen Standort würde ca. 25 ha Bruttofläche und der Anteil von Mönchengladbach ca. 67 ha Bruttofläche umfassen. Damit könnten auf dem Stadtgebiet Mönchengladbach ca. 50 ha vermarktbare Gewerbeflächen



entstehen. Aufgrund des relativ großen Flächenpotenzials und der Lage in Autobahnnähe ist der Standort für die zukünftige Flächenbedarfsdeckung für Mönchengladbach von zentraler Bedeutung.

Abb. 49: Luftbild interkommunaler Gewerbeflächenstandort MG-Hardt/Viersen-Mackenstein



Quellen: Kartengrundlage Google Maps (2014); Georg Consulting (2014).

Zurzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Standortbereich befinden sich noch drei Windkraftanlagen, die für die Standortentwicklung zurückgebaut werden müssten. Die potenziellen Flächen befinden sich in einer Wasserschutzzone (III B), was zu Restriktionen der Vermarktungsmöglichkeiten (Art und Nutzung der Ansiedlung) führt. Die Flächen befinden sich nicht im FNP.

Aufgrund der Standort- und Lageeigenschaften würden sich die Flächen schwerpunktmäßig für den Standorttyp Logistik eignen. Das große Flächenpotenzial erlaubt aber auch Ansiedlungsbereiche für produzierende und technologieorientierte mittelständische Unternehmen. Die Flächen und Grundstücke für kleinteiligere Nutzungen könnten insbesondere südlich an das bestehende Gebiet Mackenstein anschließen. Der Markteintritt der Flächen könnte in etwa im Zeitraum 2019 bis 2022 erfolgen.

7.2.2 Interkommunaler Standort MG-Sasserath / Jüchen

Ein weiterer interkommunaler Gewerbestandort könnte im Süden Mönchengladbachs entstehen. Hierzu würden sich Flächen in Mönchengladbach-Sasserath und



Jüchen eignen. Der potenzielle Gewerbestandort hätte Anschluss an das vorhandene Teilstück der A 44 und die Anschlussstelle Mönchengladbach-Odenkirchen. Der Standort könnte sich beiderseits der geplanten Fortführung der A 44 erstrecken und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Östlich der Kölner Straße könnten auf Mönchengladbacher Gebiet rund 19 ha Bruttofläche realisiert werden. Die Erschließung dürfte ebenfalls über die Kölner Straße erfolgen. Der Standortbereich östlich der geplanten Verlängerung der A 44 umfasst ca. 35 ha Bruttofläche. Im diesem Standortbereich könnten auf Mönchengladbacher Gebiet insgesamt ca. 21 ha vermarktbare Fläche geschaffen werden.



Abb. 50: Luftbild interkommunaler Gewerbeflächenstandort MG-Sasserath/Jüchen

Quellen: Kartengrundlage Google Maps (2014); Georg Consulting (2014).

Aufgrund der Lage- und Standortqualitäten würde sich das Flächenpotenzial vor allem für den Standorttyp Logistik gut eignen und könnte an die erfolgreiche Flächenvermarktung im Südraum Mönchengladbachs (Regiopark, Güdderath) anknüpfen. Die Flächenentwicklung ist allerdings stark perspektivisch zu sehen, da Jüchen keine Priorität für diesen Standort zeigt.

7.2.3 Gewerbestandort Giesenkirchen (Liedberger Straße)

Der potenzielle Gewerbestandort Liedberger Straße stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Erftstraße dar. Der Standort liegt an der B 232, über die er auch erschlossen würde. Er ist autobahnfern und daher schwerpunktmäßig



für Betriebe interessant, die bereits in Giesenkirchen ansässig sind und Alternativstandorte in der Stadtteillage suchen. Mit dem Flächenpotenzial an der Liedberger Straße könnte eine Abwanderung von Betrieben verhindert werden, die Flächenbedarfe haben und diesen nicht mehr auf dem eigenen Betriebsgrundstück realisieren können. Im Fall örtlicher Verlagerungen böten sich zudem Möglichkeiten für die städtebauliche Arrondierung des Gebietes an der Erftstraße. Der Standortbereich könnte allerdings durch die Trassenführung der der L 19n und der Ortsumfahrung Ruckes tangiert werden.

Im Standortbereich Liedberger Straße stehen ca. 15 ha Bruttofläche und ca. 10 ha vermarktbare Fläche zur Verfügung. Entsprechend der Standort- und Lageeigenschaften eigenen sich die Flächen insbesondere für den Standorttyp Handwerk und Kleingewerbe. Eine zeitliche Einordnung der Flächenaktivierung ist zurzeit nicht möglich. Die Flächen befinden sich in einem Wasserschutzgebiet III A, was zur Einschränkung der Vermarktung führt.



Abb. 51: Luftbild Gewerbestandort Giesenkirchen (Liedberger Straße)

Quellen: Kartengrundlage Google Maps (2014); Georg Consulting (2014).

7.2.4 Gewerbestandort Rheindahlen

Der Standort Rheindahlen knüpft an einen bestehenden Gewerbestandort im Westen Mönchengladbachs an. Der Standort ist über die ausgebaute B 57 gut erreichbar und über diese an die A 61 angebunden. Die Autobahnanschlussstelle Mönchengladbach-Holt ist in rund 7 Kilometer Entfernung und die Anschlussstelle



Rheydt in rund 4 Kilometer nahezu ortsdurchfahrtsfrei erreichbar. Dies macht den Standort, trotz der relativen Autobahnferne, auch für das Logistik- und Transportgewerbe attraktiv.

Die Flächen werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Realisiert werden könnten rund 20 ha vermarktbare Gewerbefläche. Eventuell ist sogar ein Bahnanschluss möglich. Schwerpunktmäßig könnte der Standortort für das mittelständische Transport- und Speditionsunternehmen sowie auch für produzierende Unternehmen von Interesse sein. Im bestehenden benachbarten Gebiet haben bereits ein Logistik- und Transportunternehmen sowie ein produzierendes Unternehmen ihren Standort.

Zum Markteintritt der Flächen kann zurzeit keine Aussage getroffen werden. Die Flächen befinden sich in einem Wasserschutzgebiet der Kategorie B III. Aufgrund des großen Potenzials ist der Standort aber für die zukünftige Bedarfsdeckung bedeutend. Die Flächen sind im Regionalplan (GEP) von 1999 bereits als Reserveflächen eingestuft.



Abb. 52: Luftbild Gewerbestandort Rheindahlen

Quellen: Kartengrundlage Google Maps (2014); Georg Consulting (2014).

7.2.5 Gewerbegebiet Nordpark

Nur drei Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, wird auf der ehemals militärisch genutzten Konversionsfläche ein attraktiver neuer Stadtteil entwickelt. Der sogenannte Nordpark liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Mönchengladbach-Holt. Auf dem insgesamt 165 Hektar großen Areal werden unterschiedliche Nutzungen vereint. Das Nutzungskonzept für den Standort sieht einen



attraktiven und höherwertigen Gewerbepark für Arbeiten und Freizeit vor. Neben dem Borussia-Park, dem Stadion des Fußball-Bundesligisten VfL Borussia Mönchengladbach, befindet sich der Warsteiner HockeyPark auf dem Gelände. Der Nordpark wird zu einem modernen Büro- und Dienstleistungszentrum entwickelt. Hierzu wurde ein ursprünglich geplantes Wohngebiet umgewidmet. Zum gewerblichen Bereich des Nordparks zählen der Denkmalbereich im Süden des Standortes mit seinen Mietflächen in Bestandsgebäuden sowie der Business-Park I und II. Angestrebt wird ein hoher Büroflächenanteil und nur wenig Lagerbetriebe. Generell kommt der Nordpark auch für technologieorientierte Betriebe mit einem hohen Dienstleistungsanteil in Betracht.

Im Businesspark II steht aktuell ein vermarktungsfähiges Flächenpotenzial von ca. 20 ha zur Verfügung.



Abb. 53: Gewerbestandort Nordpark

Quellen: Kartengrundlage Google Maps (2014); Georg Consulting (2014).

7.2.6 Gewerbestandort Duvenstraße

Bei dem Gewerbestandort Duvenstraße handelt es sich um einen Konversionsstandort der Textilindustrie in innerstädtischer Lage. Der Standort liegt an der B 59, die nördlich auf die B 230 mündet und die Verbindung zu Rheydt und der Innenstadt Mönchengladbachs darstellt. In Richtung Süden hat der Standort über die B 59 Anschluss an den Abzweig der A 44. Der Standort ist somit autobahnfern. Im Westen wird der Standort durch Bahngleise begrenzt und östlich der Duvenstraße befindet sich eine Parkanlage.



Das vermarktbare Flächenpotenzial ist mit rund 4 ha überschaubar. Aufgrund der Größenordnung und Lage des Standortes eignet er sich vor allem für den Standorttyp Handwerk und Kleingewerbe. Aufgrund der hohen Frequentierung der B 59 wäre der Standort auch für kundenorientiertes Handwerk (SHK-Handwerk, Kaminbauer etc.) von Interesse. KEP-Dienste (Kurier-, Express- und Postdienste) könnten ebenfalls Interesse an dem Standort zeigen. Die Flächen stehen zeitnah noch im Laufe des Jahres 2014 für die Vermarktung zur Verfügung. Der Standort ist ebenfalls als Reservefläche im Regionalplan (GEP 1999) aufgeführt.

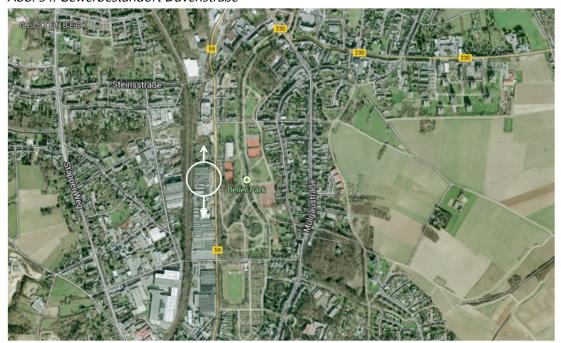


Abb. 54: Gewerbestandort Duvenstraße

Quellen: Kartengrundlage Google Maps (2014); Georg Consulting (2014).

7.2.7 Gewerbestandort Güdderath

Bei dem Standort Güdderath handelt es sich im Prinzip um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Güdderath. An dieses würde der neue Standort nördlich anschließen. Der Standort zeichnet sich wie das bestehende Gebiet durch eine gute verkehrliche Anbindung durch die unmittelbare Nähe zum Autobahnanschluss MG-Güdderath (A 61) aus. Durch die Nähe zum RegioPark dürfte der Standort gut vermarktbar sein. Eine Bahnanbindung ist grundsätzlich möglich. Mit dem Standort könnten rd. 23 ha vermarktbare Fläche entwickelt werden. Der Markteintritt würde aber wahrscheinlich erst ab dem Jahr 2020 erfolgen. Der Standort käme schwerpunktmäßig für produzierende Unternehmen in Frage. Die Flächen sind ebenfalls bereits im GEP 1999 als Reserveflächen enthalten.



Regionalökonomie





Quellen: Kartengrundlage Google Maps (2014); Georg Consulting (2014).

7.2.8 Gewerbestandort REME-Gelände

Das sogenannte REME-Gelände ist ein ehemaliges Militärgelände, was seit 1992 brach liegt. Der Standort ist innenstadtnah und befindet sich in der Nähe eines S-Bahnhofs. Er ist zum Teil mit Hallen bebaut und hat Teilbereiche mit Altlastenproblematik. Die nächste Autobahnanschlussstelle (A 44) ist rd. 4 Kilometer entfernt.

Das vermarktbare Flächenpotenzial beträgt rd. 6 ha. Als innerstädtischer Standort käme auch dieser vorrangig für den Standorttyp Handwerk und Kleingewerbe in Frage. Die Flächen könnten ab ca. 2016/2017 angeboten werden. Unter Umständen ist der Standort auch für Dienstleitungen von Interesse. Alternativ wird über eine Wohnnutzung nachgedacht.







Quellen: Kartengrundlage Google Maps (2014); Georg Consulting (2014).

7.3 Nachfrage, Standorte und Standortbereiche

Nachfolgend werden die Standorte und Standortbereiche im Kontext der Nachfrageprojektion nach Standorttypen betrachtet. Dabei zeigt sich, dass mit den im Fokus stehenden Standorten bzw. ausgewählten Suchbereichen <u>quantitativ und qualitativ</u> fast die prognostizierte Nachfrage bis zum Jahr 2030 gedeckt werden kann.

Für den Standorttyp Logistik ergibt sich in Bezug zu den ausgewählten Standorten jedoch eine Unterdeckung um fast 20 ha. Die Unterdeckung erhöht sich deutlich, wenn das Flächenpotenzial des geplanten GE-Sassenrath nicht aktiviert werden kann. Die Nachfrage müsste dann auf anderen Standortbereichen, z. B. auf den nicht zu Mönchengladbach gehörenden Flächen des möglichen interkommunalen Standortes MG-Hardt/Viersen, gedeckt werden.

Sollte das GE-Giesenkirchen entwickelt werden können, steht für Handwerk und Kleingewerbe aufgrund der schwerpunktmäßigen Nachfrage nach eher kleinen Grundstücken ein hohes und ausreichendes Flächenangebot zur Verfügung. Für produzierende Unternehmen bieten die ausgewählten Schwerpunktstandorte zurzeit nur ein geringes Flächenpotenzial. Auch sind in den (übrigen) Bestandsgebieten meist nur noch Restgrundstücke frei. Ohne die angedachte Flächenentwicklung in Güdderath und Rheindahlen dürfte es im Zeitverlauf daher zu deutlichen Flächenengpässen für diesen Standorttyp, der in Mönchengladbach stark durch den Maschinenbau geprägt ist, kommen. Ein Teil der Flächennachfrage durch produ-



zierende technologieorientierte Unternehmen kann jedoch auch mit den attraktiven Flächen des Nordparks befriedigt werden. Für Dienstleistungsunternehmen bietet der Nordpark ein ausreichendes Flächenpotenzial. Da der Standorttyp Dienstleistung und Handel wahrscheinlich nur etwa zu rund 12 Prozent zur zukünftigen Gewerbeflächennachfrage (darunter wieder nur etwa die Hälfte durch Dienstleister) beiträgt, dürfte für die Vermarktung der Flächen im Nordpark ein eher längerfristiger Zeithorizont zu erwarten sein.

Tab 9: Abgleich ausgewählter Standorte mit der Nachfrage nach Standorttypen

Standorttyp	Flächen- nachfrage 2030 in ha, netto	Standort / Standort- bereich	Flächen- größe in ha, netto vermarkt- bar	Einschränkun- gen	Vermark- tung ab
Standorttyp: Logistik	ca. 105	MG-Hardt (Erw. VIE, inter- kommunal)	45	Wasserschutz III B, nicht im FNP und kein B-Plan, Topografie	2019/2022
		Sasserath (interkommunal)	21	keine Priorität für Jüchen	2025
		Rheindahlen (z. T. auch für Pro- duktion geeignet)	20	Wasserschutz III B	offen
			Σ 86		
Standorttyp: Produktion	ca. 30	MG-Hardt (Erw. VIE, inter- kommunal)	5	Wasserschutz III B, nicht im FNP und kein B-Plan, Topogra- phie	2019/2022
		Güdderath (BP 108/VIII)	23		2020
		technologieorien- tierte Betriebe mit hohem DL-Anteil z. T. auch für Nordpark geeignet			
			Σ 28		
Standorttyp: Handwerk, Kleingewerbe	ca. 10	REME-Gelände (z. T. Auch für prod. Unterneh- men geeignet)	6		2016/2017
		Duvenstraße	4		2014
		Giesenkirchen (z. T. auch für Pro- duktion geeignet)	10	Wasserschutz III A	offen
			∑ 20		
Standorttyp: Dienstleistung und Handel	ca. 20	Nordpark	20	Gestaltung- ssatzung	sofort
		Dienstleistung z. T auch auf dem REME-Gelände geeignet			
			∑ 20		
Gesamt	165		154		

Quelle: Georg Consulting (2014).



Mit der Entwicklung der skizzierten Standorte und Standortbereiche könnten bis zum Jahr 2030 rd. 154 ha entwickelt werden. Im Abgleich mit dem Orientierungsrahmen von 165 ha bis zum Jahr 2030, ergibt sich eine rechnerische Unterdeckung von rund 11 ha. In den 67 ha Reserveflächen sind die Standorte/Standortbereiche Rheindahlen, Güdderath und Duvenstraße enthalten. Auf diese drei Standorte entfallen rd. 47 ha, so dass mit Blick auf die Reserveflächen lediglich ein rechnerischer Überhang von 20 ha besteht, der der rechnerischen Unterdeckung von 11 ha gegenübergestellt werden muss. Sollte einer der Schwerpunktstandorte nicht entwickelt werden können, erhöht sich die Unterdeckung deutlich.



8. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Mönchengladbach ist ein Wirtschaftsstandort im anhaltenden Strukturwandel. Der Trend zur Dienstleistungswirtschaft ist deutlich erkennbar. Im verarbeitenden Gewerbe lassen sich vor allem Branchenschwerpunkte in der Textilindustrie, Elektronik und im Maschinenbau erkennen. Das verarbeitende Gewerbe hat Beschäftigung abgebaut, wobei die Produktivität deutlich gestiegen ist und über der anderer Wirtschaftszweige/-bereiche liegt. Die Beschäftigtenentwicklung im Bereich Verkehr und Lagerei sowie in der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren positiv und hat die Beschäftigtenverluste in der Industrie kompensiert.

Bis zum Jahr 2030 benötigt Mönchengladbach 165 ha Gewerbeflächen (netto und rd. 206 ha (brutto, einschließlich Erschließungs-, Frei- und Grünfläche). Die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung ist nachfrage- und bedarfsgerecht auszurichten. Bei Logistikansiedlungen sollte sich wie bisher auf arbeitsplatzschaffende Ansiedlungen konzentriert werden. Für die weitere erfolgreiche Begleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels ist vor allem die Bereitstellung von Gewerbeflächen für ein breites Nutzerspektrum relevant. Dies trägt zu einem vielfältigen Wirtschaftsstandort bei und verringert die Krisenanfälligkeit.

Die entwickelte Standorttypologie der Nachfrage hat hierzu einen passenden Orientierungsrahmen aufgezeigt. Der hohe Anteil von Betriebsexpansionen und innerstädtischen Verlagerungen an den Kauffällen zeigt zudem die Bedeutung eines ausreichenden Flächenangebotes zur Bestandssicherung und Bestandsentwicklung der Unternehmen vor Ort.

Die Berücksichtigung der Standorttypologie erfordert in der Umsetzung eine stärkere Fokussierung auf interkommunale Standorte. Zu empfehlen ist zudem der Aufbau eines strategischen Flächenmanagements und Monitorings nach den vorgeschlagenen Standorttypen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Flächenschonung und schützt vor Fehlentwicklungen. In diesem Zusammenhang wäre es zudem sinnvoll, die Erfassung der Kauffälle durch den Gutachterausschuss nach Standorttypen vorzunehmen.



LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Bundesverband internationaler Express- und Kurierdienste e. V.: KEP-Studie 2013

Bundesagentur für Arbeit: Beschäftigtenstatistik (2014)

Fraunhofer IML: Technologische Innovationen in der Handelslogistik (2013)

Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain: Logistikimmobilien – Markt und

Standorte 2013

Georg Consulting: Wettbewerbsfaktor Hochqualifizierte in deutschen Städten und

Regionen (2013)

Georg Consulting: WiFo-Index Gewerbe (2014)

Georg Consulting: Gewerbeflächengutachten Krefeld (2013)

Georg Consulting: Spezifikation und Standorttypologie der Gewerbeflächennach-

frage Hamburg 2025 (2013)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mönchengladbach (2014)

HWWI/Berenberg Bank Städteranking: Die 30 größten deutschen Städte im Ver-

gleich (2013)

Information und Technik IT NRW

Jones Lang LaSalle: Logistikimmobilien Report – 2013 und I- Quartalsbericht 2014

Stadt Mönchengladbach, Stadtplanung: Übersicht Reserveflächen

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank Deutschland

(2013): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2014)

WFMG/Bulwiengesa: RIWIS Report Mönchengladbach (2013)

Bildnachweise:

Homepage Schrammen Architekten BDA (2013)

Homepage WFMG GmbH

Homepage Finanzamt Mönchengladbach

Homepage SMS Businesspark

Homepage Panoramio

Städtischer Masterplan MG 3.0

RP-Online vom 8. Januar 2014