

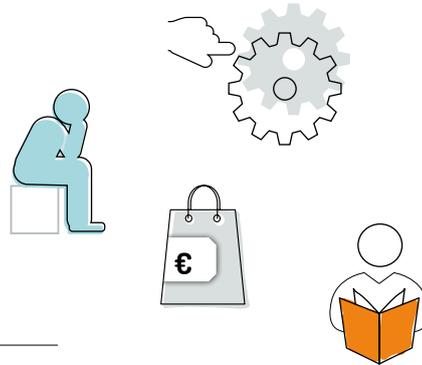
**„Aus Plänen sind Projekte geworden“**  
Unternehmer diskutieren über den Standort

**Sportliche Preise**  
Neubauquartiere setzen neue Marken  
auf dem Wohnungsmarkt



## Basisdaten zum Standort Mönchengladbach

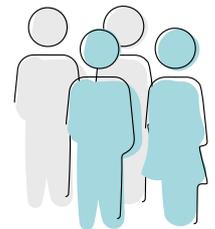
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte</b> (31.10.2021)	104.778
<b>Arbeitslosenquote</b> (Juli 2022)	9,6 %
<b>Kaufkraftindex 2021</b> (Deutschland=100)	91,6
<b>Kaufkraft je Einwohner</b> (2022)	23.195 Euro
<b>Studierende Hochschule Niederrhein</b> (2022)	8.600



Quelle: Agentur für Arbeit/Michael Bauer Research/CHE Centrum für Hochschulentwicklung/immobilienmanager

## Bevölkerung der Stadt Mönchengladbach bis 2050

Jahr	2021	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Einwohnerzahl	259.665	258.111	256.785	255.724	254.904	254.057	253.040



Erläuterung: Bevölkerungsberechnung jeweils zum Stichtag 01.01.  
Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022 | immobilienmanager

## Wohnungskaufpreise pro Quadratmeter im Vergleich

Stadt	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2022	Veränderung
Mönchengladbach	1.920 Euro	2.290 Euro	19
Düsseldorf	4.930 Euro	5.180 Euro	5
Köln	5.100 Euro	5.350 Euro	5
Neuss	3.160 Euro	3.450 Euro	9



Erläuterung: Wohnungen mit 75 Quadratmetern, 3 Zimmern, Baujahr 1990er Jahre, hedonische Preise  
Quelle: Immowelt | immobilienmanager

# Vorstellungskraft

Fantasie und Kooperationen sind zwei wichtige Bausteine für Mönchengladbachs Zukunft.

Wenn man vor einem künftigen Baugebiet steht, dann ist Fantasie gefragt. Eine riesige Brachfläche erstreckt sich in der Nähe des Mönchengladbacher Hauptbahnhofs, wo eines Tages nicht nur ein Haus am See, sondern ein See mit Park und vielen Häusern liegen wird: die Seestadt. Hinter dem trostlosen Parkplatz eines Möbelmarktes haben immerhin schon zwei Mehrfamilienhäuser Gestalt angenommen, deren Bewohner in den kommenden Monaten einziehen werden.

Bunter wurde es bei meinem Besuch im Sommer an einer Zufahrt zur Stadtbrache. Dort drehte sich das Symbol schlechthin für Fantasie, Träumerei, Kinderwelt – ein nostalgisches Karussell. Nehmen wir es auch als Sinnbild für die Vorstellungskraft, über die alle jene verfügen, die an die Seestadt von morgen denken.

Was in Mönchengladbach nicht en vogue ist: der nostalgische Blick zurück. Planer und Unternehmer schauen nach vorn und setzen alles daran, dass ihre Vorstellungen Realität werden. Dies erreichen sie mit Kooperationen, die gut funktionieren.

Nicht erst mit dem Masterplanprojekt MG 3.0 haben Unternehmer und andere Bürgerinnen und Bürger gezeigt, dass sie mit der Stadt an einem Strang ziehen. Auch schon vor 25 Jahren ließen sie sich ins Boot holen, als die Wirtschaftsförderungsgesellschaft WFMG gegründet wurde. Damals brachten sich die örtlichen Unternehmen mit einem Anteil von 49 Prozent als Gesellschafter ein. Die Jubiläumsbilanz lässt sich sehen. So wurde jeder dritte sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatz in der Stadt mit Hilfe der WFMG gesichert oder neu geschaffen. Ob man dafür im Jahr 1997 schon die nötige Fantasie aufgebracht hätte?

Ein Beispiel für eine erfolgreiche Kooperation ist auch die Edition Mönchengladbach, die Sie nun in Händen halten. Wir danken allen Partnern für das Zustandekommen dieser Ausgabe und wünschen Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, eine anregende Lektüre.



Ihre

Roswitha Loibl,  
Senior Management Programm



### Wohnungsmarkt

- 6** Sportliche Preise: Neue Projekte lassen Mieten und Kaufpreise deutlich steigen.



### Unternehmerrunde

- 8** „Aus Plänen sind Projekte geworden“: Über den Nachholbedarf auf dem Wohnungsmarkt, Bürostandorte, den Arbeitsmarkt und vieles mehr diskutierten zehn Experten des Immobilienstandortes Mönchengladbach.



### Büromarkt

- 12** Der Nordpark und seine Alternativen: Die Mieten steigen leicht, neue Standorte für Büros und Gewerbe sind in Aussicht.

### Flughafen

- 14** Schüler am Steuer: Der Flughafen Mönchengladbach setzt klare Schwerpunkte auf Wartung, Schulung und Luftfahrttechnologie.



### Einzelhandel

- 15** Mit KI gegen den Leerstand: Mit Volldampf geht es voran in Rheydt, andererseits stockt es am Kapuzinerplatz, und das Projekt Stadtlabor soll Leerstände reduzieren.

**Titelbild:** Maria Hilf Terrassen;  
Bildquelle: Schleiff Denkmalentwicklung,  
Astoc Architects and Planners



### Textilfabrik 7.0

16 Mit Jeans in die Zukunft: Die Textilproduktion soll zurückkehren. Dafür werden jetzt die Weichen gestellt.

### Standort-News

17 Neues vom Hauptbahnhof Rheydt und dem Projekt BOB im Nordpark

### Logistikmarkt

18 Bei Logistikern ist Mönchengladbach sehr beliebt. Fundamental dürfte sich hieran auch weiterhin nichts ändern, aber die Flächenpipeline trocknet aus.



19 Impressum

Anzeige



**Mönchengladbach nachhaltig gestalten:  
ideenreich, vielfältig, zukunftssicher.**

Als Stadtentwickler und Wirtschaftsförderer setzen wir nachhaltige und innovative Impulse in unserer Stadt. Wir arbeiten für ein grünes, soziales und

vielfältiges Mönchengladbach. Für qualitative und zukunftssichere Jobs sowie mehr Wohn- und Lebensqualität für alle.



Das Schillerquartier in der Nähe des Mönchengladbacher Hauptbahnhofs wächst Schritt für Schritt. Der erste Bauabschnitt ist fertig, der zweite folgt in Kürze.

# Sportliche Preise

Wohnungsmarkt: Die großen Neubauquartiere wie die Seestadt setzen neue Marken bei Mieten und Kaufpreisen.

Roswitha Loibl

Das größte Neubaugebiet der Stadt nimmt zügig Formen an. „Zum Jahreswechsel werden die ersten Mieter eingezogen sein“, verspricht Klaus Franken, CEO von Catella Project Management, mit Blick auf das Quartier Seestadt. Die erste Tranche umfasst 119 Wohnungen, im Mai 2023 folgen weitere 129. Wie sicher ist er, dass dieser Zeitplan eingehalten werden kann? „Wir haben kein Problem mit Lieferengpässen, weil wir auf industrielle Vorfertigung setzen.“ Diese Gebäude seien im Bestand von Catella und das werde einstweilen auch so bleiben.

Catella setzt mit seinem bahnhofsnahen Quartier unter anderem auf Zuzügler, die sich neu in der Region orientieren. „Es ist tatsächlich so, dass etwa die Hälfte der Mieter aus Mönchengladbach selbst kommt und die andere Hälfte aus dem näheren und weiteren Umkreis inklusive Düsseldorf“, sagt Franken.

Welche Argumente ziehen am besten, um Düsseldorfer von den Qualitäten Mönchengladbachs zu überzeugen? Thomas Schüttken, Geschäftsführer von Böcker Wohnimmobilien in Düsseldorf, bezieht sich mit seiner Antwort auf die Seestadt: „Die schnelle Verbindung mit der Regionalbahn, die verhältnismäßig günstigen Preise, aber besonders wichtig ist: Dass sie ein großes städtebauliches Vorhaben und die größte Klimaschutzsiedlung in NRW sein wird.“

Bei den Eigentumswohnungen gab es erste Beurkundungen, die Kunden sind vorwiegend Eigennutzer. Für Mönchengladbacher Verhältnisse sind die Kaufpreise durchaus sportlich: 5.000 Euro pro Quadratmeter sind es im ersten Abschnitt, der in modularer Bauweise erstellt wird – das heißt: Sonderwünsche sind nicht möglich. Zum Vergleich: Empirica hat für das zweite Quartal 2022 einen durchschnittlichen Neubaupreis von knapp 3.700 Euro pro Quadratmeter ermittelt.

Noch höher wird es gehen, wenn die Wohnungen direkt am See in den Vertrieb kommen. „Sie werden im Preis deutlich über den Wohnungen des ersten Abschnitts liegen“, was Makler Schüttken aber nicht an der Vermarktbarkeit zweifeln lässt. Die Lage am Wasser sei attraktiv, und die Gebäude würden in massiver Bauweise errichtet.

## „Es gibt viel Kaufkraft“

„In Mönchengladbach gibt es viel Kaufkraft, aber nach wie vor ein zu geringes Angebot an modernen Wohnungen“, stellt Klaus Franken fest. Die Vermietung zu 13 bis 14 Euro pro Quadratmeter laufe gut. Die Preise müssten im Zusammenhang mit den niedrigen Nebenkosten gesehen werden; unabhängig vom Gas setzt die Seestadt auf ihre eigene, rein regenerative Energieversorgung.

Damit liegt sein Projekt am oberen Rand: Die Neubaumieten in der Stadt reichten im Jahr 2021 von 8,90 bis 13,10 Euro, so die Zahlen aus der Riwis-Datenbank von Bulwiengesa. Die höchsten Mieten wuchsen von 2017 bis 2021 um rund neun Prozent, die niedrigsten um etwa 19 Prozent. Bei Bestandsgebäuden ging die Spanne von 6,50 bis 10,40 Euro. Bei den höchsten Bestandsmieten betrug der Anstieg 22 Prozent.

Etwa die Hälfte der künftig 2.000 Wohnungen in der Seestadt ist momentan bereits in konkreter Planung. Im nächsten Schritt folgen 150 Seniorenwohnungen, erste 60 geförderte Einheiten und eine erste Kita. „Jedes Jahr wird ein weiteres Baufeld starten“, lautet Frankens Plan.

Durch Angebote wie die Seestadt oder das Projekt von Instone und Nyoo auf dem Reme-Gelände erfahren die Wohnungspreise in Mönchengladbach „einen Ruck“, so Schüttken.

Auch die Nachfrage aus der Stadt selbst sei nicht zu vernachlässigen, es gebe viele Bürgerinnen und Bürger aus gut situierten Vierteln, die gerne zentral und innenstadtnah wohnen möchten.

Das Projekt auf dem ehemaligen Areal der Ausbesserungswerkstätten der Britischen Rheinarmee (Reme) ist auf 300 Wohnungen ausgelegt. Rund 106 davon realisiert die Instone-Tochter Nyoo in sechs Gebäudekörpern, andere entwickelt Instone selbst. Dazu kommen ein Nahversorger, eine Kita und ein Mobilitäts-Hub. Der Bebauungsplan wird im ersten Halbjahr 2023 rechtskräftig.

Auch institutionelle Investoren kaufen in der Stadt. „Als Wohn- und Gewerbestandort entwickelt sich Mönchengladbach immer besser. Die gute Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Wirtschaft führt auch zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum“, berichtet Klaus Niewöhner-Pape, Mitglied des Investmentkomitees Wohnen der HIH Invest. Das Fondshaus hat das Schillerquartier vom Entwickler CQ-Haus erworben. Das Ensemble an der Steinmetzstraße besteht aus drei Baufeldern. Insgesamt entstehen dort 160 Wohnungen sowie 4.400 Quadratmeter für einen Lidl-Markt, eine Kita und andere gewerbliche Nutzungen. Der erste Abschnitt ist bereits fertiggestellt.

### Dänischer Investor kauft Wohnensemble

Die dänische Pensionskasse PFA ist im Frühjahr Eigentümerin des Croons Quartiers geworden, das mitten in der Innenstadt liegt. Im Auftrag von PFA schloss Domicil Real Estate einen Forward-Deal mit dem Projektentwickler Rhein Quadrat ab. Das Croons Quartier umfasst 82 Wohneinheiten, davon 19 öffentlich geförderte, sowie 2.400 Quadratmeter Fläche für Arztpraxen.

In den Startlöchern stehen die Maria Hilf Terrassen auf einem ehemaligen Klinikgelände. Den Anfang macht die Schleiff Denkmalentwicklung. Sie hat die größtenteils denkmalgeschützten Bestandsgebäude erworben, wird sie revitalisieren und plant ergänzende Neubauten. Zusammen werden sie 6.000 Quadratmeter Gesamtfläche für Mietwohnungen bieten. Das gesamte Areal ist 4,4 Hektar groß und soll rund 400 Wohneinheiten sowie eine Kita beherbergen. Zurzeit entwickeln die Stadt und die Wirtschaftsförderung (WFMG) ein Vermarktungskonzept für die Neubaufelder.

Insgesamt gibt es in Mönchengladbach rund 138.000 Wohneinheiten. Einer der größten Vermieter ist die LEG Immobilien SE, der etwa 6.500 Wohnungen gehören. Fast fünf Prozent aller Haushalte haben also einen Mietvertrag bei dem Düsseldorfer Konzern, der im günstigen Preissegment unterwegs ist. Seine Wohnungen kosten im Durchschnitt – auf den gesamten Bestand im Land gerechnet – nur 6,26 Euro pro Quadratmeter.

Wer sich nicht langfristig in Mönchengladbach niederlassen möchte und mehr Geld bezahlen kann, findet in Serviced-Apartment-Konzept Stayery eine Bleibe: 53 Kleinwohnungen sollen im Jahr 2024 zentral am Kapuzinerplatz fertiggestellt werden. ◯

## Interview

### Großer Bedarf an Mietwohnungen

Drei Fragen an Ingo Reifgerste, Geschäftsführer von Schleiff Denkmalentwicklung

#### Ihr Unternehmen entwickelt Wohn- ebenso wie Bürogebäude und Pflegeimmobilien. In welchem Bereich sehen Sie in Mönchengladbach einen besonders großen Bedarf?

Mönchengladbach ist eine attraktive Stadt, die sich vielleicht an der einen oder anderen Stelle noch unter Wert verkauft. Wir sehen für uns noch große Potenziale im Bereich Wohnen – über alle Zielgruppen und Preissegmente hinweg. Insbesondere das Segment des bezahlbaren, urbanen Wohnens finden wir spannend und sehen hier großen Bedarf an Mietwohnungen. Mit unserem aktuellen Projekt, der Umnutzung des ehemaligen, denkmalgeschützten Krankenhauses Maria Hilf, bieten wir ein entsprechendes Angebot.

#### Welche Größen sind bei Mietwohnungen besonders gefragt und welche Miethöhen sind erzielbar?

Aufgrund der aktuellen, teils fundamentalen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt sehen wir aktuell eine steigende Nachfrage nach Mietwohnungen über alle Größenklassen hinweg. Dabei ist die Miethöhe natürlich immer von der Lagequalität, der Ausstattung und dem energetischen Standard des Objektes abhängig. In unseren Szenarien rechnen wir beispielsweise bei Erstbezug in zweitem Quartal 2023 mit Kaltmieten von 12,50 bis 13,50 Euro für urbane Standardwohnungen in der Größenklasse 70 bis 90 Quadratmeter für mittlere Lagen.

#### Sie sind in zahlreichen Städten der Region aktiv.

#### Was suchen (und finden) Ihre Käufer und Mieter speziell in Mönchengladbach?

Der Charakter der Stadt Mönchengladbach verbindet ländlichen Charme mit städtischem Flair. Zudem sehen wir eine Stadt im Aufbruch. Als größte Stadt am linken Niederrhein bietet Mönchengladbach aufgrund der geografischen Lage eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur, eine Fachhochschule, einen Flughafen, ein ziemlich vollständiges Bildungs- und Freizeitangebot, eine rege Kunst- und Kulturszene und sehr gute Einkaufsmöglichkeiten. Neben vielen attraktiven städtischen Grünflächen finden sich im direkten Umfeld Naherholungsgebiete mit Seen und Flüssen. ◯

# „Aus Plänen sind Projekte geworden“

Unternehmerrunde: Über den Nachholbedarf auf dem Wohnungsmarkt, Bürostandorte, den Arbeitsmarkt und vieles mehr diskutierten zehn Experten des Immobilienstandortes Mönchengladbach.

Roswitha Loibl

Den Anstoß geben und dann dranbleiben. In Mönchengladbach ist es so in den vergangenen gut zehn Jahren gelaufen, und so soll es weitergehen, sagen drei Immobilienunternehmer, die sich für den Masterplan MG 3.0 engagiert haben: „Aus Plänen sind Projekte geworden. Das ist an vielen Bauvorhaben in der Stadt festzumachen. Wir reden nicht nur, sondern wir machen auch.“ (Norbert Bienen, geschäftsführender Gesellschafter von Bienen und Partner) „Wir haben den Masterplan nicht nur angestoßen, sondern er ist auf dem Weg zur Vollendung.“ (Fritz Otten, Geschäftsführer von Otten Architekten) „Wenn einer anfängt, folgen viele.“ (Dr. Burkhard Schrammen, geschäftsführender Gesellschafter von Dr. Schrammen Architekten). Welchen Schub die Aktivitäten in der Stadt bekommen haben, unterstreicht auch Dr. Ulrich Schückhaus, Vorsitzender der Geschäftsführung der städtischen Entwicklungsgesellschaft EWMG und der Wirtschaftsförderung WFMG. Die EWMG besteht nun seit 20 Jahren. „In dieser Zeit konnten wir 67 Millionen Euro investieren. Und nun wollen wir allein in den kommenden drei Jahren 65 Millionen Euro verbauen“, skizziert er die Perspektiven. Das Geld fließt unter anderem in den Neubau des Hauptbahnhofs Rheydt, in ein Boardinghaus, ein Sporthotel am Hockeypark oder in Kitas.



**Norbert Bienen:**

„Wir haben einen extremen Mangel an Eigentumswohnungen in allen Preisklassen.“



**David Bongartz:**

„Der Nordpark läuft.“

## Talk Talk

Öffentliche Fördermittel sind ein wichtiger Baustein in dieser Entwicklung. Bisher wurden rund 40 Millionen Euro bewilligt, berichtet Dr. Gregor Bonin, Mönchengladbachs Stadtdirektor und Technischer Beigeordneter: „Das Ziel, durch öffentliche Investitionen privates Geld zu aktivieren, ist erreicht worden.“

Die Botschaft wird auch jenseits der Stadtgrenzen vernommen, wie Dr. Burkhard Schrammen unterstreicht: „Es ist international angekommen, dass Mönchengladbach ein guter Investmentstandort ist.“ Vor allem für Wohnungsinvestoren: So haben eine dänische Pensionskasse über Domicil Real Estate, HH Invest und ein Fonds von Industria vor allem Wohnungen aber auch Büros erworben, und Entwickler von außerhalb ziehen große Projekte hoch – Catella, Vivawest sowie Instone und seine Tochter Nyoo sind aktuelle Beispiele dafür.

„Wir prüfen regelmäßig Investitionsmöglichkeiten in der Stadt“, sagt Claus Steufmehl, Geschäftsführer des Family Offices Famos Immobilien. Ihm gefällt, dass „man viele Baustellen sieht, wenn man durch die Stadt fährt – am Hauptbahnhof Rheydt, in der Steinmetzstraße und anderswo.“

## Stadt vergibt Grundstücke nach Konzept

Dass Instone und Nyoo ein großes Projekt, das Reme-Areal, entwickeln, begründet Stefan Dahlmanns, Geschäftsführer von Nyoo, so: „Große, ganzheitliche Quartiersentwicklungen setzten wir als Instone primär in den A-Standorten und ausgewählten B-Standorten in den Metropolregionen um. Mönchengladbach ist für uns spannend, weil die Gesamtattraktivität der Stadt als Wohn-, Arbeits- und Lebensort in den letzten Jahren enorm gestiegen ist.“

„Wohnen für alle“: Auf dieses Ziel legt Dr. Gregor Bonin den Akzent. „Es ist eine zwingende Notwendigkeit, denn wir müssen sehen, wo wir als Stadt herkommen: Circa 75 Prozent der Haushalte haben ein verfügbares Einkommen von weniger als 2.500 Euro netto im Monat.“ Den Bedarf dieser Menschen zu bedienen sei ebenso wichtig wie den Bedarf derjenigen, die von außen zuziehen und höhere Ansprüche mitbringen. Dazu gehöre auch, „dass wir zwingend auf den Wohnungsbestand achten müssen“. Damit die Stadt selbst nicht zur Preistreiberin wird, vergibt sie ihre eigenen Grundstücke – wie beim Reme-Areal – nicht nach dem Höchstpreis-, sondern nach dem Konzept-Verfahren.



Im Mönchengladbacher Textiltechnikum traf sich die Unternehmerrunde. Dabei waren (v.l.n.r.): Dr. Ulrich Schückhaus, Fritz Otten, Dr. Gregor Bonin, Roswitha Loibl, Claus Steufmehl, Norbert Bienen, Ralf Grewe, Dr. Burkhard Schrammen, David Bongartz, Stefan Dahlmanns, Jürgen Kläber.

Nyoo und Instone setzen auf „einen sehr differenzierten Mix: bezahlbaren Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen, urbane Einfamilienhäuser, Nahversorgung und soziale Infrastruktur“, erläutert Stefan Dahlmanns.

Geförderter Wohnungsbau scheint derzeit allerdings bei Entwicklern und Investoren nicht gefragt zu sein. In der Seestadt und auf dem Reme-Areal werden zum Beispiel einige neu errichtet. Aber mit Blick auf die Anfragen der Jahre 2021 und 2022 sagt Dr. Gregor Bonin: „Im Corona-Jahr 2021 hatten wir einen deutlichen Knick in der Nachfrage. Wie genau es 2022 enden wird, kann noch nicht gesagt werden. Die allgemein schwierige Lage senkt aber unsere Erwartungshaltung, die zur Verfügung stehenden Mittel vollständig zu vergeben.“ „Im Bestand sehen wir durchaus Möglichkeiten, aber im Neubau ist es schwierig“, bestätigt Claus Steufmehl. Viele Bestandswohnungen liegen nicht weit von den geförderten Mieten entfernt, die 4,80 bis 5,80 Euro betragen.

Wirklichen Nachholbedarf hat die Stadt bei Wohnungen in den höheren Qualitäts- und Preisklassen. „Es tut Mönchengladbach gut, dass eine Vielzahl moderner Wohnungen hinzukommt“, sagt Jürgen Kläber, Einzelprokurist der Dornieden Gruppe. Neubauten helfen auch bei der (sozialen) Stabilisierung eines Viertels. Dr. Burkhard Schrammen weist auf ein Projekt am Hardterbroicher Markt hin, wo im kommenden Jahr der Bau von 40 Wohnungen mit Nahversorgung und Kita beginnt: „Die Umgebung eines Quartiers ist wichtig, damit es eine Wertigkeit bekommt.“

Im Aufwind ist der Stadtteil Eicken, über den Jürgen Kläber sagt: „Er hat sehr gewonnen, seit nach und nach gewerbliche Nutzungen aufgegeben wurden.“ Sein Unternehmen hat dort das Neuhof-Quartier mit 133 Wohnungen errichtet, Vivawest 113 Wohnungen am Eickener Markt gebaut. In diesen beiden Projekten sind zum einen Eigentums-, zum anderen Mietwohnungen entstanden.

### Die Zugkraft des öffentlichen Raums

Richtig attraktiv wird eine Stadt allerdings erst durch ihren öffentlichen Raum, durch schöne Plätze und Grünflächen. Dr. Gregor Bonin freut sich darüber, dass beispielsweise der Hans-Jonas-Park umgestaltet wurde und der Geropark am Fuße des Abteibergs mit Fördermitteln der EU neu gestaltet wird. Trotz all der genannten Projekte hält Norbert Bienen fest: „Wir haben einen extremen

Mangel an Eigentumswohnungen in allen Preisklassen.“ Momentan „ändern sich die Marktstrukturen. In der Vergangenheit lag der Fokus bei der Eigentumsbildung insbesondere auf Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Heute werden zunehmend urbane Eigentumswohnungen gesucht“, so Stefan Dahlmanns. Dafür müssen sie zwischen 4.000 und 5.500 Euro pro Quadratmeter je nach Lagequalität bezahlen. Diese Preise seien unvermeidbar, betont Jürgen Kläber mit Blick auf die Baukosten: „Ein Verkaufspreis von 5.000 Euro ist aus Bauträgersicht nötig.“ Für die Mieten bedeute dies, so Claus Steufmehl: „Wir brauchen 13 bis 14 Euro pro Quadratmeter.“ Ob die Zahlungsbereitschaft dafür vorhanden ist, darüber gehen die Meinungen in der Runde auseinander.

Hier setzt die Branche auf Neubürgerinnen und Neubürger. Dr. Burkhard Schrammen ist überzeugt: „Der Arbeitsmarkt verändert sich durch die Hochschule und die Unternehmen. Wir werden qualifiziertere Arbeitsplätze bekommen, und immer mehr Menschen werden in der Lage sein, Eigentum zu erwerben.“ Der Anteil von Zuzüglern aus Düsseldorf und Umgebung wachse.

Fritz Otten stellt eine grundsätzliche Frage: Wie soll der Nachholbedarf beim Wohnungsbau gestillt werden angesichts der „ausufernden Bürokratie“? Er zitiert einen Presseartikel, in dem von „organisierter Verantwortungslosigkeit“ die Rede ist. „Für mich grenzt dies an volkswirtschaftliche Sabotage“, denn durch die ständig wachsende Zahl an Vorschriften könnten die Behörden ihre Arbeit nicht mehr in der angemessenen Zeit bewältigen.



**Dr. Gregor Bonin:**  
„Das Ziel, durch öffentliche Investitionen privates Geld zu aktivieren, ist erreicht worden.“



**Stefan Dahlmanns:**  
„Heute werden zunehmend urbane Eigentumswohnungen gesucht.“

Im Bestand fällt Claus Steufmehl auf, dass „die klassischen Eigenutzer als Käufer wegfallen“. Dadurch wachse die Nachfrage auf dem Mietmarkt. Auch bei gebrauchten Einfamilienhäusern erkennt er: „Wir sehen eine Zurückhaltung bei Endabnehmern.“

Ganz anders reagieren Häuslebauer, was Dr. Ulrich Schückhaus erfreut: „Die Neubaugrundstücke wurden uns in der Vergangenheit aus der Hand gerissen, aber auch derzeit ist die Nachfrage auf hohem Niveau.“ Ein Beispiel: „In Giesenkirchen kamen in den ersten vier Tagen 140 Bewerbungen auf 15 Grundstücke.“

Auch der Banker sieht diese Entwicklung mit Wohlgefallen: „Wir hatten in den vergangenen zwei Jahren ein Rekordwachstum im Kreditgeschäft, das auch über dem Durchschnitt des Sparkassenverbandes lag“, sagt Ralf Grewe, Vorstandsmitglied der Stadtsparkasse Mönchengladbach. Dies spiegelt allerdings nicht nur die Aktivitäten in Mönchengladbach, sondern in der gesamten Region.



**Ralf Grewe:**

„Wir hatten in den vergangenen zwei Jahren ein Rekordwachstum im Kreditgeschäft.“



**Jürgen Kläber:**

„Es tut Mönchengladbach gut, dass eine Vielzahl moderner Wohnungen hinzukommt.“



**Fritz Otten:**

„Wir haben den Masterplan nicht nur angestoßen, sondern er ist auf dem Weg zur Vollendung.“

Ob es so weitergeht? Grewe zeigt sich zuversichtlich: „Bei den Zusagen für Wohnimmobilienkrediten liegen wir in diesem Jahr nicht weit hinter dem Vorjahr.“ Aber er räumt ein: „Bei der Entwicklung der Zins- und Energiekosten werden wir 100-Prozent-Finanzierungen seltener sehen.“

**Zahl der Arbeitsplätze auf Rekordniveau**

Die Stadt erwartet ein weiteres Einwohnerwachstum, ausgelöst von der Entwicklung des Arbeitsmarktes. David Bongartz, Prokurist der WFMG, hat die Fakten parat: „Die Zahl der Arbeitsplätze hat mit knapp 105.000 fast ein Rekordniveau erreicht.“ Die Schwerpunkte der Beschäftigung sollen in Zukunft auch wieder vermehrt in der Produktion und der Textilbranche liegen; erste Reshoring-Projekte in der Stadt seien bereits angelaufen (siehe Seite 16).

Eines der Unternehmen, die in Mönchengladbach expandieren, ist die SMS Group. Ihr Neubau im Stadtteil Dahl, der 2023 bezogen werden soll, ist mit seinen 44.000 Quadratmetern für 1.500 Arbeitsplätze konzipiert.

Beim Neubau von Büroflächen steckt Mönchengladbach in einem gewissen Dilemma: Wer Mietflächen sucht, möchte höchstens sechs Monate warten. Aber Flächen, die ohne Vorvermietung errichtet werden, fehlen. „Büroneubau muss immer auf Vorrat sein“, sagt Fritz Otten. „Es gibt weiterhin Vorratsbau“, berichtet Ralf Grewe, der die Geldinstitute nicht als Verhinderer dargestellt sehen möchte. „Denn wir sprechen dann über Stellschrauben, um auch jetzt noch Vorratsbau zu ermöglichen“, sagt er.

„Wir haben mitnichten zu wenige Investoren, die ins Risiko gehen“, präzisiert Dr. Ulrich Schückhaus mit Blick auf die Neubauten der vergangenen Jahre im Nordpark. Aber er räumt ein: „Die Vermarktung hat hier und da etwas länger gedauert als erwartet.“ Immerhin wurde beispielsweise beim Bürogebäude Paspertou die Vollvermietung mit der gewünschten Nutzerstruktur und Zielrendite ein Jahr nach Fertigstellung erreicht. Ein Investor müsse sich darauf einstellen, dass bei Fertigstellung erst 70 bis 80 Prozent der Flächen vermietet sind, stellt Norbert Bienen klar, fügt aber an: „Dafür gibt es bei der Vermietung im Nordpark keine Incentives.“

**Nachfrage nach großen Büroflächen**

„Der Nordpark läuft“, ist das Fazit von David Bongartz, die Flächen-nachfrage sei trotz Corona konstant gewesen. Ein Defizit an Flächen gebe es vor allem in der Innenstadt, sagt Dr. Ulrich Schückhaus. „Wir haben Anfragen von auswärtigen Unternehmen für 4.000 bis 5.000 Quadratmeter, die wir nicht bedienen können.“ Aber auch im kleineren Bereich dauert die Suche lange, wie die WFMG selbst zu spüren bekam, die 25 Mitarbeiter beschäftigt. David Bongartz berichtet: „Wir haben uns schwergetan, ein vernünftiges neues Objekt zu finden, denn im Zentrum gibt es nicht unbedingt ein Überangebot an modernen Büroflächen auf dem Markt.“ Der Elan von Investoren wird aufgrund gestiegener Baukosten und

## Unternehmerrunde Mönchengladbach 2022

### Norbert Bienen

Geschäftsführender Gesellschafter, Bienen und Partner

### David Bongartz

Prokurist, WFMG

### Dr. Gregor Bonin

Stadtdirektor und Technischer Beigeordneter,  
Stadt Mönchengladbach

### Stefan Dahlmanns

Geschäftsführer, Nyoo

### Ralf Grewe

Vorstandsmitglied, Stadtparkasse Mönchengladbach

### Jürgen Kläber

Einzelprokurist, Dornieden Gruppe

### Fritz Otten

Geschäftsführer, Otten Architekten

### Dr. Burkhard Schrammen

Geschäftsführender Gesellschafter,  
Dr. Schrammen Architekten

### Dr. Ulrich Schückhaus

Vorsitzender der Geschäftsführung, Entwicklungsgesellschaft  
EWMG und Wirtschaftsförderung WFMG

### Claus Steufmehl

Geschäftsführer, Famos Immobilien

### Gastgeber:

**WFMG** im Monforts-Quartier

### Moderation:

#### Roswitha Loibl

Senior Management Programm, Immobilien Manager Verlag

erhöhter Zinsen auch von den bisher üblichen Mieten gebremst: „Wir können keine Büroflächen mehr bauen für 13 Euro Miete pro Quadratmeter“, sagt Norbert Bienen. „Wir müssen die Marktteilnehmer an höhere Mieten heranführen.“

Zeichnet sich ein Konkurrenzverhältnis von Innenstadt und Nordpark ab, wenn die Büros in der Seestadt fertiggestellt sind? Dr. Burkhard Schrammen erwartet das nicht: „Die Nachfrage verteilt sich, es hängt vom Unternehmen ab.“ Wobei Ralf Grewe anmerkt: „Mitarbeiter lieben die innerstädtische Nähe.“ Das möchte Norbert Bienen nicht so stehen lassen: „Der Bürostandort Nordpark hat eine hervorragende Versorgungsinfrastruktur mit Supermärkten, einem vielfältigen Gastronomieangebot, einer Kita und Ärzten.“ Die EWMG treibt die Expansion des Nordparks voran. Sie beginnt mit dem Abriss von Bestandsgebäuden, um Grundstücke im östlichen Bereich freizumachen. Dazu kommt: „Wir haben von der Bima ein Areal an der Lilienthalstraße von 46.000 Quadratmeter erworben,

auf dem weitere Büroflächen entwickelt werden können“, sagt Dr. Ulrich Schückhaus. Einen Mangel sieht Norbert Bienen bei klassischen Gewerbeflächen, auf denen sich Produktionsunternehmen ansiedeln können. Als Alternative zu Gewerbegrundstücken würden sich innerstädtische Industrieliegenschaften anbieten wie beispielsweise das Monforts Quartier oder das Industrieareal der Firma Starrag in Rheydt.

### Wissenscampus mit einer Junior-Universität

Das Engagement von Unternehmer- und Bürgerschaft setzt sich jetzt fort. Im Rahmen des Projektes Wissenscampus soll eine Entwicklung des Areals vorangetrieben werden, auf dem das frühere Polizeipräsidium steht. Es gehört mittlerweile der Stadt. Die Gründung einer Junior-Universität ist ein Baustein in diesem Konzept. Ihre Idee ist, ein Angebot für Kinder und Jugendliche – auch aus einem sozial schwächeren Umfeld – zu schaffen, um diese für die MINT-Fächer zu begeistern. Hier kann Norbert Bienen verkünden: „Es liegen bereits zahlreiche Finanzierungszusagen vor.“ ◉

#### Dr. Burkhard Schrammen:

„Es ist international angekommen, dass Mönchengladbach ein guter Investmentstandort ist.“



#### Dr. Ulrich Schückhaus:

„Wir wollen allein in den kommenden drei Jahren 65 Millionen Euro verbauen.“



#### Claus Steufmehl:

„Wir prüfen regelmäßig Investitionsmöglichkeiten in der Stadt.“





Bildquelle: RRubio Architekten & Ingenieure

Ein halbrundes und damit besonders ressourcenschonendes Gebäude entsteht in Mönchengladbach-Hardt für das Technologieunternehmen Catódica. Der Büro- und Produktionsbau wird 770 Quadratmeter Bruttogrundfläche bieten und soll Ende 2023 fertig sein.

## Der Nordpark und seine Alternativen

Büro- und Gewerbemarkt: Die Mieten steigen leicht, neue Standorte sind in Aussicht.

Roswitha Loibl

Der Wachstumskern bekommt Konkurrenz: Mönchengladbachs Büromarkt hat in den vergangenen Jahren vor allem im Nordpark zugelegt. Auf längere Frist gesehen schickt sich aber die Gegend rund um den Hauptbahnhof an, ihm ein Stück weit den Rang abzulaufen. Damit gewinnt der Immobilienmarkt der Stadt eine neue Qualität. Mönchengladbach zeichnete sich in der Vergangenheit nicht als klassischer Bürostandort aus, beschreibt Norbert Bienen, geschäftsführender Gesellschafter des Maklerhauses Bienen und Partner, und ergänzt: „Die aktuelle Entwicklung und eine Verstärkung der Nachfrage zeigen eine Kehrtwende.“ Er sieht die Stadt auf dem Weg vom C- zum B-Standort.

2021 war ein Rekordjahr für Mönchengladbach wegen eines Ausnahmeeffekts: Die SMS Group begann mit den Arbeiten für ihren Neubau, Bulwiengesa verbuchte dies – nach GIF-Standard – als Neuvermietung und kam so insgesamt auf einen Büroflächenumsatz von knapp 50.000 Quadratmetern. Der Generalbevollmächtigte Andreas Schulten schränkt daher ein: „Aus neutraler Analystensicht wäre ein Durchschnitt um 35.000 Quadratmeter schwankend marktgerecht.“

Letztlich komme es auf die regionale Unternehmensentwicklung an, und da mache es die Stadt richtig mit unterschiedlichen Angebotsqualitäten an verschiedenen Standorttypen, so Schulten. Als mögliche Nachfrager für neue Flächen sieht er IT-Dienstleister, Beratungsunternehmen und öffentliche Dienstleistungen. „Was Mönchengladbach auszeichnet, ist sein Charakter als Bürgerstadt – es sind die Mönchengladbacher selbst, die viel von ihrer Stadt formen.“

Dafür gibt es momentan und in näherer Zukunft allerdings nicht genug zeitgemäße Büroflächen. Norbert Bienen zählt mehrere Gründe auf: Mieter wollen ihre Verträge nicht lange im Voraus abschließen, sondern innerhalb von drei bis sechs Monaten einziehen; dazu kommt die mangelnde Bereitschaft, Gebäude spekulativ zu errichten; und die Banken erwarten in der Regel eine Vorvermietungsquote von 50 Prozent und mehr. „Wer in Mönchengladbach Büroflächen auf Vorrat baut, hat zumindest bezogen auf einen zeitlich befristeten Korridor so gut wie keine Wettbewerber“, so Bienen. Die Mieten zeigen eine leichte Tendenz nach oben. Die Spitzenmiete für Büros aller Baujahre ist im Laufe von fünf Jahren gestiegen um rund acht Prozent auf 13,70 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2021, so die Zahlen aus der Riwis-Datenbank von Bulwiengesa. Bei der Durchschnittsmiete, die 2021 bei 10,10 Euro lag, waren es nur rund fünf Prozent. Norbert Bienen gibt zu bedenken, dass in Zukunft bei Neubauten 14 bis 15 Euro pro Quadratmeter erzielt werden müssen angesichts der Steigerungen von Baukosten und Zinsniveau. Die Nettoanfangsrendite bei Büroinvestments in zentralen Lagen erreichte 4,8 Prozent im Jahr 2021. Größere Unternehmen haben sich in den vergangenen zehn Jahren vor allem im Nordpark angesiedelt. Wie sieht der Analyst die Zukunft dieses Standorts, der nur für Autofahrer gut zu erreichen ist? Wenn gewährleistet sei, dass die Unternehmen und die Gebäude kontinuierlich zeitgemäß blieben, sei er „ein nachfragegerechtes Angebot wegen seiner Lage im Randgebiet eines Ballungsraumes“, sagt Andreas Schulten. Immerhin bietet das Quartier rund 140.000 Quadratmeter Büroflächen, die meisten davon liegen in Neubauten. Sie sind fast vollständig vermietet. „Bestehende Nachfrage, die sich hier auch regelmäßig auf größere Flächen bezieht, kann bis auf Weiteres nicht bedient werden“, sagt Bienen.

Das aktuell größte Neubauprojekt im Nordpark ist das Balanced Office Building (BOB) mit rund 7.000 Quadratmetern Fläche (siehe auch Seite 17). Zudem setzen längst im Nordpark ansässige Unternehmen auf Expansion. So hat der Automationspezialist Vanderlande erst vor kurzem einen Erweiterungsbau bezogen und stößt bereits wieder an seine Grenzen. „Weitere Erweiterungen sind in Aussicht“, heißt es von Dr. Schrammen Architekten, welche die beiden bisherigen Vanderlande-Gebäude entworfen haben.

### Am Hauptbahnhof wächst das Angebot

In der Mönchengladbacher City werden rund 70 Prozent der Flächen von Eigennutzern beansprucht. Dort ist das Angebot an neuen Büroflächen „seit Jahren zu gering“, sagt Norbert Bienen. Das wird sich in den kommenden Jahren ändern. Die Seestadt am Hauptbahnhof wird nicht nur ein Wohn-, sondern auch ein Arbeitsquartier, dessen Realisierungszeitraum sich über die Dekade erstreckt.

„Wir müssen abwarten, bis der Roller-Markt weggezogen ist“, erläutert Klaus Franken, CEO von Catella Project Management. An dieser Stelle ist ein 60 Meter aufragendes Hochhaus sozusagen als Schlussstein vorgesehen. Insgesamt wird es dort 2.000 Arbeitsplätze geben, die vermietbaren Büroflächen sollen zwischen 250 und 10.000 Quadratmetern liegen. Und wie sieht es mit potenziellen Mietern aus? „Die Anfragen für zentral gelegene Büros nehmen zu“, ist Frankens Beobachtung.

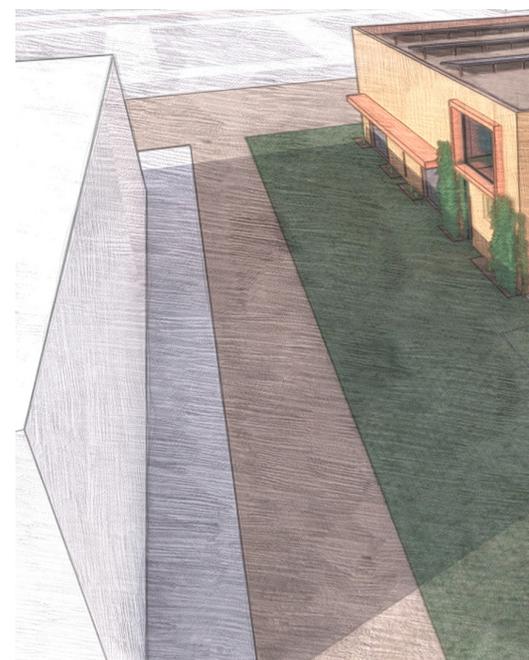
### „Käufer können jetzt anfangen zu bauen“

Auch Handwerksbetriebe und andere kleinere Unternehmen suchen dringend nach Flächen in Mönchengladbach. Im Stadtteil Rheindahlen, nicht weit entfernt vom großen Amazon-Auslieferungslager, wurden etliche von ihnen fündig. Das Gelände der ehemaligen Baumwoll- und Zellspinnerei Dilthey und angrenzende städtische Flächen, die zusammen elf Hektar umfassen, werden größtenteils zu einem Gewerbegebiet.

„Unsere Käufer können jetzt anfangen zu bauen“, sagt Wolfgang Marbach, Geschäftsführer des Krefelder Unternehmens Gepa, welches das acht Hektar große Dilthey-Areal entwickelt hat. Etwa 20 Grundstücke – zwischen 1.000 und 4.500 Quadratmeter groß – gingen an eine Schreinerei, Autobetriebe, einen Veranstaltungstechniker und etliche mehr. „Wir brauchten für unsere Flächen kaum Werbung zu machen“, sagt Marbach. In einem weiteren Teil des Areals entstehen – zum Teil in historischen Gebäuden – neben gut 50 Büros auch etwa 50 Wohnungen, ein Seniorenheim sowie eine Kita. ●

## Es sind die Mönchengladbacher selbst, die viel von ihrer Stadt formen.

Andreas Schulten





Bildquelle: MGL

Der Flughafen Mönchengladbach hat sich auf Wartung, Schulung und Luftfahrttechnologie spezialisiert.

# Schüler am Steuer

Wartung, Schulung und Luftfahrttechnologie:  
Der Flughafen Mönchengladbach setzt klare Schwerpunkte.

Roswitha Loibl

Wenn am Mönchengladbacher Airport ein Flugzeug startet, dann könnte ein Schüler oder eine Schülerin am Steuer sitzen. Nein, keine Jugendlichen. Sondern Menschen, die einen Flugschein machen wollen und dafür eine Schulung benötigen. Mehr als die Hälfte der jährlich rund 47.000 Flugbewegungen geht auf den Schulungsbetrieb zurück. Hier liegt einer der Schwerpunkte des MGL, wie der internationale Code des Airports Mönchengladbach lautet.

„Der Schulungsbetrieb ist im Wachstum“, berichtet Andreas Ungar, der MGL-Geschäftsführer. Eine neue Flugschule wird Mitte Oktober mit der Ausbildung von Testpiloten starten, die dann Lizenzen für mehrere Flugzeugtypen erhalten. Auch der Umgang mit kleinerem Gerät lässt sich in Mönchengladbach erlernen: Seit diesem Jahr bietet die Flughafengesellschaft zusammen mit dem Unternehmen Droniq Kurse für den gewerblichen Drohnenführerschein an.

Der Wartungs- und Servicebetrieb ist der zweite wichtige Schwerpunkt der rund 30 Unternehmen, die mit ihren insgesamt rund 800 Mitarbeitenden am MGL sitzen. Der größte Arbeitgeber ist Rheinland Air Service mit rund 270 Mitarbeitern, der mit dem Bau einer neuen Halle im vergangenen Jahr die Basis für eine weitere Expansion geschaffen hat. Das Unternehmen wartet Regional- und Businessflugzeuge, rüstet sie um und verkauft sie auch.

Die Pandemie-Delle hat zur Stagnation der Flugbewegungen in 2021 geführt und ist auch dieses Jahr noch spürbar, insbesondere wegen des Rückgangs bei den Schulungsflügen. Künftig soll es wieder aufwärts gehen, sodass Geschäftsführer Ungar im Jahr 2023 rund 2,5 Prozent mehr Flugbewegungen als 2022 erwartet. Zu ihnen trägt auch die allgemeine Luftfahrt, also die Aktivitäten der Privatflieger, bei. Den Privat- und den Geschäftsfliegern „stellen wir neue Hallenflächen zur Verfügung, denn wir haben insgesamt rund 40 Flugzeuge auf der Warteliste“.

Rund 160 Maschinen stehen aktuell am MGL. Damit sie künftig dort alle nicht nur starten und landen, sondern auch untergestellt werden können, werden in den Jahren 2023 und 2024 zwei Hallen renoviert, die früher von der ehemaligen Rheinflugzeugbau genutzt wurden. Dann kommen in einer bereits im Mai renovierten Halle rund 6.000 Quadratmeter Stellfläche hinzu.

Luft nach oben besteht bei den Geschäftsfliegern. Zurzeit gibt es etwa anderthalb Abflüge in zwei Tagen. Andreas Ungar möchte diese Zahl steigern. Dafür „modernisieren wir das Terminal, um direkte Laufwege vom Parkplatz bis zum Vorfeld zu schaffen und werden entsprechende Servicedienstleistungen anbieten“.

Langfristige Perspektiven für neue Flächen bieten sich vor allem außerhalb des Flughafenzauns. Die Trabrennbahn mit ihren 140.000 Quadratmetern ist noch bis Ende 2023 verpachtet. Das hoch stehende Grundwasser und ein nötiges Bauleitverfahren führen dazu, dass es noch keine Aussage gibt, wann sich dort die ersten Unternehmen niederlassen können. Die Nachfrage nach Büroflächen am Flughafen übersteigt das Angebot, sodass der 17.000 Quadratmeter große Parkplatz eine schneller verfügbare Lösung bieten könnte.

Vor allem Firmen aus dem Luftfahrtbereich mit allen technologischen und innovativen Verästelungen suchen die Nähe zu MGL. Er könnte einen wichtigen Baustein bilden für ein größeres Zukunftsprojekt: ein interkommunales Gewerbegebiet mit Start- und Landebahnanschluss. Eine Studie soll untersuchen, was machbar ist. ●

# Mit KI gegen den Leerstand

Mit Volldampf geht es voran am Bahnhofsgebäude in Rheydt, andererseits stockt es am Kapuzinerplatz, und das Projekt Stadtlabor soll Leerstände reduzieren.

Bianca Diehl

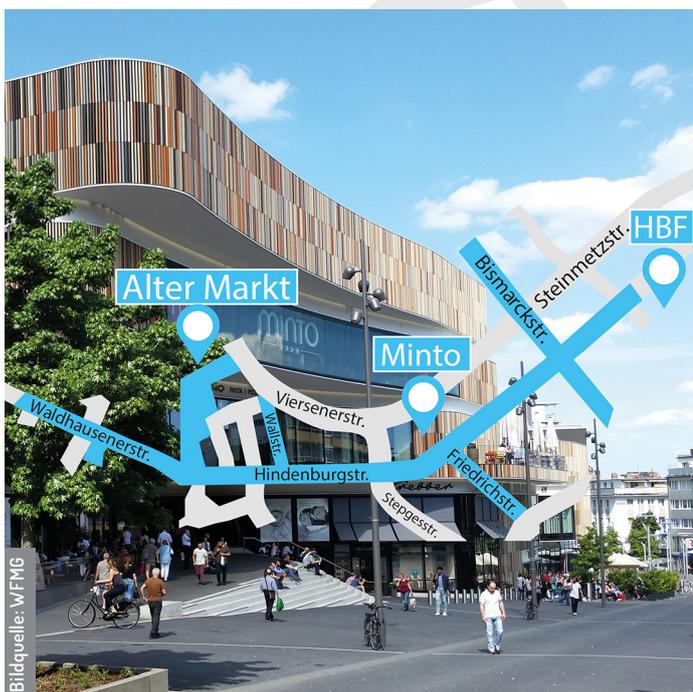
„Das neue Bahnhofsgebäude wird als Arbeitsplatz, als Aufenthaltsort und Einkaufsgelegenheit nicht nur für Reisende, aber vor allem als Visitenkarte für Mönchengladbach und Rheydt punkten“, beschreibt Dr. Gregor Bonin, Stadtdirektor und Technischer Beigeordneter der Stadt Mönchengladbach, den Neubau des multifunktionalen Bahnhofsgebäudes in Rheydt. Mitte 2023 soll der Rohbau fertig sein, Fertigstellung und Bezug sind für das erste Halbjahr 2024 geplant.

An anderer Stelle sollte eigentlich schon längst Eröffnung gefeiert werden. Die Markthalle auf dem Kapuzinerplatz soll regionale Produkte, Händler und Gastronomen an einem Ort sowie ein außergewöhnliches Einkaufserlebnis bieten. Die ursprüngliche Idee zur Markthalle stammt von Architekt Fritz Otten. Die aktuelle Entwicklung sieht er aber kritisch: „Die Eröffnung der Markthalle scheitert derzeit an Zuspruch der Mieter. Nach der Corona-Krise scheuen die Mietinteressenten angesichts der aktuellen Kostenkrise erneut, Mietverträge zu unterschreiben. Man fürchtet wohl auf Seiten der Mieter, die der Gastronomie und den gehobenen Kostlichkeiten zuzuordnen sind, zunehmende Zurückhaltung in der Kundschaft, wenn es um Genuss im Luxusbereich geht. Das macht eine Aussage über einen Eröffnungstermin derzeit nicht möglich.“

## Innenstadt als Labor

Probleme an anderen Bereichen geht die Stadt selbst mit viel Elan an: Im August 2021 war das Projekt „Stadtlabore für Deutschland: Leerstand und Ansiedlung“ in Mönchengladbach zusammen mit 13 weiteren Modellkommunen sowie dem IFH Köln (Institut für Handelsforschung) an den Start gegangen. In diesem Sommer feierte das Projekt, das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz gefördert wird, in Mönchengladbach „Bergfest“ und konnte mit einem Online-Leerstandsmelder und einer Leerstandserfassung in den Innenstädten von Rheydt und Mönchengladbach erste Ergebnisse präsentieren. „Durch unsere eigenen Verkaufsgespräche mit expansiven Unternehmen sowie durch das Sofortprogramm Innenstadt, das die Kollegen der Quartiersbüros umsetzen, kommt es erfreulicherweise zu ständig neuen Vermietungserfolgen“, sagt Michel Hontoy, WFMG-Projektmanager für das Projekt.

Zusätzliche Daten, etwa Frequenzerfassungen und eine künstliche Intelligenz, die neue Nutzungen auf die passenden Objekte zuordnet, helfen zusätzlich, weitere Leerstände wieder zu beleben. Über die WFMG läuft nun die Vermittlung von Flächen und Nutzern. „Das digitale Ansiedlungs- und Leerstandsmanagement ist für die Stadt Mönchengladbach ein wichtiges Instrument, um die Innenstadt zukunftsfähig aufzustellen. Diese Daten helfen uns dabei, ein besseres Matching zwischen Eigentümer und Nutzer zu ermöglichen. Mit den Detailangaben zu den Objekten ist es dann auch möglich, alternative Nutzungen für die Objekte und für die Zukunft der Innenstadt zu prüfen.“ Das Projekt hat ein Gesamtvolumen von rund 11,9 Millionen Euro und eine Laufzeit bis Dezember dieses Jahres. ■



Für das Projekt „Stadtlabore für Deutschland“ hat Mönchengladbach die Leerstände im Einzelhandel erfasst.



Bildquelle: 2022\_C\_NIELINGER

Die Jeansfabrik von C&A sitzt im Monforts-Quartier.



## Mit Jeans in die Zukunft

Die Textilproduktion soll nach Mönchengladbach zurückkehren. Mit dem Projekt Textilfabrik 7.0 werden die Weichen gestellt.

Roswitha Loibl

Die frühere Textilstadt besinnt sich auf ihre Wurzeln. Ihre Kraft ziehen sie zum Beispiel aus der Firma C&A, die im Herbst 2021 begonnen hat, im Mönchengladbacher Monforts-Quartier Hosen zu produzieren. Rund 400.000 Jeans hat die Fabrik inzwischen hergestellt, für deren 4.300 Quadratmeter großen Räume ein Zehn-Jahres-Mietvertrag abgeschlossen wurde. Ein erster Schritt zur Wiedergeburt der Textilindustrie ist gemacht, die Wirtschaftsförderung setzt auf das „Re-Shoring“: weg aus Asien, zurück zu heimischen Ufern.

Eingebettet ist dies in eine langfristige Strategie der Stadt, die den Namen Textilfabrik 7.0 trägt. Zunächst soll ein anwendungsorientiertes Technologiezentrum entstehen, in dem Textilbetriebe aus ganz Deutschland neue Produktionsweisen und Produkte erproben können. Das Projekt soll in den kommenden zwei bis drei Jahren realisiert werden. Ein Förderantrag über 28,9 Millionen Euro wurde gestellt.

Der nächste Schritt soll ein emissionsfreier und auf die Textilwirtschaft fokussierter Gewerbepark sein, in dem sich Produktionsunternehmen niederlassen können. Bis zu 20 Hektar Fläche könnte er belegen. Infrastruktur und Ausstattung sollen in hohem Maße digitalisiert und für biotechnologische Anwendungen ausgelegt werden. Auch die Themen Künstliche Intelligenz, Robotik, Maschinenkommunikation und erneuerbare Energieselbstversorgung sind ins Gesamtprojekt integriert.

Die Textilfabrik 7.0 ist ein Gemeinschaftsprojekt mehrerer Textilverbände, der Hochschule Niederrhein, der RWTH Aachen und der Wirtschaftsförderung Mönchengladbach (WFMG). Die beiden Hochschulen treiben das Projekt maßgeblich voran. „Es ist nach wie vor viel Know-how am Standort Mönchengladbach vorhanden, das wir gemeinsam mit Unternehmen zu zukunftsfesten Innovationen weiterentwickeln können“, sagt Professor Dr. Maike Rabe von der Hochschule Niederrhein. Das Projekt Textilfabrik 7.0 hat zunächst vier inhaltliche Kernmodule: Biosphere, Digital Textiles, On-Demand-Fertigung und Micro Factories.

Der Vorreiter C&A hat seine „Factory for Innovation in Textiles“ im Monforts-Quartier auf Wachstum hin konzipiert. Zurzeit verlassen rund 900 Hosen täglich die Produktion, in der knapp 90 Menschen arbeiten. Bis auf 2.000 Stück soll das Ergebnis pro Schicht anwachsen. Doch die Lieferung neuer Maschinen verzögert sich durch die aktuellen Fracht- und Mikrochip-Probleme. Das Ziel sind 800.000 Jeans pro Jahr „Made in Mönchengladbach“, was drei Prozent der gesamten Denim-Ware für C&A Europa wäre.

Schon jetzt entfaltet die Fabrik eine Strahlwirkung: Nebenan hat sich ein Start-up angesiedelt, die Jeanswäscherei 140Fahrenheit, die für C&A arbeitet. Die WFMG spricht davon, dass auch weitere Firmen schon Interesse am Standort signalisiert haben. ◉



Bildquelle: BOB AG

Das Projekt BOB im Nordpark



[www.immobilienmanager.de/Newsletter](http://www.immobilienmanager.de/Newsletter)

Bestens informiert mit unseren kostenlosen Newslettern – tragen Sie sich ein!

## Mobilitätshub mit Gleisanschluss

**Rheydt** Das marode Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs ist abgerissen, die Rohbauarbeiten haben begonnen.

Der Neubau des Hauptbahnhofgebäudes in Rheydt kommt voran. Damit das neue Handels- und Dienstleistungszentrum mit Polizeiwache entstehen kann, wurde das Bestandsgebäude abgerissen. Mittlerweile haben die Arbeiten für den Rohbau begonnen, der Grundstein wurde gelegt. Das Projekt liegt im Zeitplan: Der Rohbau soll in zehn Monaten stehen, Fertigstellung und Bezug sind für das erste Halbjahr 2024 geplant.

Der Entwurf für den Neubau stammt vom Büro Bringsarchitekten aus Mönchengladbach. Auftraggeber des dreigeschossigen Baukörpers mit Staffelgeschoss ist die städtische Entwicklungsgesellschaft EWMG. Die Polizei wird Hauptmieterin des Gebäudes und belegt 1.700 Quadratmeter Nutzfläche. Insgesamt stehen 3.700 Quadratmeter zur Verfügung. Die ursprüngliche Kostenplanung für das gesamte Bahnhofsareal liegt bei rund 13 Millionen Euro. Als Mobilitätshub erhält der Neubau nicht nur eine Tiefgarage. Die bestehende Fahrradstation soll erhalten und erweitert werden. Dazu kommt: Die Statik erlaubt auch einen Landeplatz für Flugtaxis, was eine Vorgabe im Architektenwettbewerb war. 🟡

## In Serie klimaneutral

**Nordpark** Die BOB AG plant ein Balanced Office Building mit insgesamt 8.000 Quadratmetern Mietfläche.

Eine klimagerechte Büroimmobilie plant die Aachener BOB AG im Nordpark. Das Unternehmen hat ein eigenes Gebäudesystem entwickelt, das komplett unabhängig von fossilen Energien und im Betrieb klimaneutral ist. Das Mönchengladbacher BOB (Balanced Office Building) wird aus

zwei Bauteilen mit jeweils rund 4.000 Quadratmetern Mietfläche bestehen, die im Laufe des Jahres 2024 bezugsfertig sind.

Die Gebäude der BOB AG verstehen sich als Serienprodukte. Die Architektur ist individuell, aber die Funktionen, die Services und die Nachhaltigkeits-Eigenschaften sind stets identisch. Die Bauphysik ist so konzipiert, dass der Energiebedarf gering bleibt. Die Kühlung erfolgt mittels Erdkälte. Im Winter sorgt eine Wärmepumpe, die ebenfalls mit der geothermischen Energie arbeitet, für angenehme Raumtemperaturen. Die nötige elektrische Energie liefert eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Ein Lastmanagement, das auf elektrische und thermische Speicher zurückgreifen kann, reduziert die Lastspitzen.

Über eine einheitliche Software-Plattform können die Nutzer die Funktionen des Gebäudes einsehen oder bedienen. Dazu zählen unter anderem die Daten für Raumklima, Helligkeit oder Luftqualität, das Buchen von Räumen und Elektroladestationen, die Parkplatzanzeige und die Messuhren für den Energiebedarf. Die Daten laufen in der BOB-Rechenzentrale zusammen. 🟡

So wird der neue Hauptbahnhof in Rheydt aussehen.



Bildquelle: Bringsarchitekten



Bildquelle: ASG Aluminium und Stahl

Produktion und Distribution vereint ASG Aluminium unter einem Dach, wenn der Neubau im Regiopark 2027 fertig ist.

# Die Flächenpipeline trocknet aus

Bei Logistikern ist Mönchengladbach sehr beliebt. Fundamental dürfte sich hieran auch weiterhin nichts ändern, die Flächenverfügbarkeit bleibt aber eine Herausforderung.

Matthias Autenrieth

Solche Schwankungen sind am Immobilienmarkt doch eher ungewöhnlich: Nachdem es im ersten Quartal dieses Jahres nach Berechnungen von CBRE überhaupt keinen Flächenumsatz bei Logistikimmobilien am Standort Mönchengladbach gegeben hatte, änderte sich dies im zweiten Quartal deutlich. Für das gesamte erste Halbjahr verzeichnete die Region gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Anstieg des Flächenumsatzes um 81 Prozent auf 78.000 Quadratmeter.

Nun ist der Markt an sich ein überschaubarer – im Gesamtjahr 2021 wurden 56.000 Quadratmeter umgesetzt, was seinerseits bereits ein Plus von 50 Prozent gegenüber 2020 dargestellt hatte. Diese Überschaubarkeit wiederum hängt auch damit zusammen, dass es seit geraumer Zeit an Flächen mangelt. So führte CBRE das Ausbleiben eines Umsatzes in den ersten drei Monaten einzig auf das fehlende Grundstücksangebot zurück. Den erheblichen Anstieg im zweiten Quartal erklärt Daniel Dieker von der Wirtschaftsförderung der Stadt (WFMG) und zuständig für die Logistikinitiative Log4MG mit größeren Einzelabschlüssen, die zu Schwankungen führen könnten.

Tatsächlich hat sich die Lage im zweiten Quartal nicht geändert. „In dem Marktsegment Logistikflächen besteht weiterhin eine sehr große Nachfrage bei sehr geringem Angebot“, sagt Norbert Bienen, Geschäftsführer von Bienen + Partner Immobilien. Die Nachfrage, insbesondere nach Logistikflächen in den Größenordnungen von 1.000 bis 5.000 Quadratmetern, könne zumindest in der oft

gewünschten Kurzfristigkeit wegen fehlender Verfügbarkeit nicht zufriedengestellt werden. Dieker spricht von einem Mangel an Neubaufächen, und auch insgesamt gebe es keinen wesentlichen verfügbaren Leerstand. „Es gibt immer wieder Wechsel, aber keine Auswahl“, so Dieker weiter.

## 15 Millionen Konsumenten im Umkreis

Die Beliebtheit Mönchengladbachs bei Logistikern ist auf 15 Millionen Konsumenten in einem Radius von 100 Kilometern, die Verkehrsinfrastruktur und damit die Position einer zentralen Drehscheibe zwischen dem Benelux-Raum und der Rhein-Ruhr-Schiene zurückzuführen, wie die Log4MG zusammenfasst. Zudem hatte sich die Stadt frühzeitig engagiert und eine auch Logistik-freundliche Ansiedlungspolitik betrieben. In der Folge entstanden laut Dieker in den vergangenen zehn Jahren 6.000 zusätzliche Arbeitsplätze, allein 2.300 durch Amazon und 2.000 durch Zalando.

Der Schub durch den Onlinehandel werde weiter anhalten, auch wenn der E-Commerce nicht mehr so stark wachsen werde wie in den beiden vergangenen, durch Corona geprägten Jahren, sagt Andreas Strey, Co-Head of Fund Management und Head of Logistics bei HIH Invest Real Estate. Einer Faustregel zufolge führe jede Milliarde Euro mehr Umsatz zu 120.000 Quadratmetern zusätzlichem Flächenbedarf. Dass HIH Invest im Mai dieses Jahres einen ESG-konformen

**Es gibt immer wieder  
Wechsel, aber keine  
Auswahl**



Daniel Dieker, WFMG

Neubau mit rund 7.000 Quadratmetern – davon gut 6.000 Logistik und 1.000 Büro – in Mönchengladbach erworben hat, der vollständig an einen international agierenden E-Commerce-Dienstleister vermietet ist, unterstreicht das Vertrauen in den Standort.

Die von HIH erworbene Immobilie hat dabei schon Seltenheitswert, denn Flächenangebot für weitere Neubauten gibt es derzeit kaum. Die noch vorhandenen Grundstücke müssen erst einmal erschlossen werden. Wofür diese dann letztlich genutzt werden, hängt von der nachgelagerten Planung ab. Logistik steht dabei nicht immer ganz oben auf der Wunschliste. Ein Grund hierfür ist die in den vergangenen Jahren auch in Mönchengladbach zu hörende Kritik, dass etliche in diesem Bereich geschaffene Jobs im Niedriglohnbereich angesiedelt seien. Dieker wiederum spricht von dem politischen Willen, keine Monokultur schaffen zu wollen, sondern immer an einem Branchenmix interessiert zu sein.

Ein baldiges Mehr an Logistikfläche ist jedenfalls nicht zu erwarten. „Wir gehen davon aus, dass die Flächenverfügbarkeit nicht mehr so sein wird wie in den vergangenen Jahren“, so Dieker. Eine Folge: „Aufgrund der sehr hohen Nachfrage bei geringem Angebot sehen wir das Potenzial weiter steigender Mieten“, sagt Strey. Im ersten Halbjahr dieses Jahres hatte die Spitzenmiete in Mönchengladbach laut CBRE bereits um zehn Prozent gegenüber dem Vorjahreshalbjahr zugelegt, nach einem Plus von 15 Prozent auf 5,50 Euro im Jahr 2021. Bienen verweist auf die gestiegenen Baukosten als weiteren Grund für die angezogenen Mieten.

Die aktuellen geopolitischen Unsicherheiten und Verwerfungen haben am Logistikmarkt – in Mönchengladbach wie anderswo – laut Strey im ersten Halbjahr keine negativen Spuren hinterlassen. Veränderungen haben sich aber aufgrund der Finanzierungsbedingungen auf der Investorensseite gezeigt. „Die Preise sind vom Spitzenniveau zurückgekommen, nachdem die vergangenen zehn Jahre eine Einbahnstraße nach oben gewesen sind“, so der HIH-Experte. Der Zinsanstieg habe eine Kalibrierung zwischen Angebots- und Nachfragepreisen nötig gemacht.

## Fachkräfte von der Hochschule Niederrhein

Eine große Herausforderung für die Branche sieht Dieker in der Personal- und vor allem Fachkräfteverfügbarkeit. Ein Baustein zur Lösung sei eine höhere Attraktivität, die unter anderem durch eine bessere Qualifizierung der Mitarbeitenden erreicht werden könnte. Hierbei sei Mönchengladbach auch aus akademischer Sicht attraktiv mit der Hochschule Niederrhein, die mehrere Professuren im Bereich Logistik hat, sowie dem Center Textillogistik (CTL). Das 2017 gegründete CTL mit den Standorten Dortmund und Mönchengladbach ist eine Kooperation zwischen der Hochschule Niederrhein und dem Fraunhofer-Institut für Materialfluss und Logistik.

Die Attraktivität des Standorts auch unter diesem Gesichtspunkt wird allerdings konterkariert durch das Flächenproblem. Das Angebot an Logistikflächen werde auch weiterhin sehr gering bleiben, sagt Bienen, und warnt: „Daher wird es keine Neuansiedlungen geben. Da es hierdurch auch kein Erweiterungspotenzial von am Standort ansässigen Unternehmen geben wird, besteht die Gefahr, dass diese Unternehmen den Standort verlassen.“

Sollte dies tatsächlich passieren, dürften allerdings rasch neue Interessenten bereitstehen. Strey ist optimistisch: „Mönchengladbach ist ein sehr guter, etablierter Logistikstandort und wird seine Vorzüge schon aufgrund der Lage nicht verlieren.“ Die Nähe zu Düsseldorf ist dabei nicht nur aus logistischer, sondern auch aus wettbewerblicher Sicht interessant. „Logistikflächen in Düsseldorf sind nicht nur zunehmend rarer, sondern auch teurer als solche in Mönchengladbach“, so Strey. Insofern dürften Unternehmen durchaus über die Möglichkeit eines Umzugs nachdenken, sofern entsprechende Flächen vorhanden wären. ○

## Impressum

### Programm:

André Eberhard (v.i.S.d.P.)  
Bianca Diehl, Roswitha Loibl,  
Thorsten Schnug

Telefon 0221 5497-267  
redaktion@immobilienmanager.de

### Leserservice:

Telefon: 06123 9238-276  
Telefax: 06123 9238-244  
immobilienmanager@vuser.de

31. Jahrgang  
Erscheinungsweise: achtmal jährlich

### Bezugspreise:

Jahresabo Inland 254 Euro  
Jahresabo Ausland 268 Euro  
Jahresabo Auszubildende/Studenten (Inland) 127 Euro  
Einzelpreis 56 Euro



ISSN 0940-7987

### Anzeigenpreisliste:

Nr. 31 vom 1. Januar 2022

### Media Sales:

Telefon: 0221 5497-922  
Telefax: 0221 5497-6922  
mediasales.service@rudolf-mueller.de

### Disposition Media Sales:

Telefon: 0221 5497-297  
Telefax: 0221 5497-6297  
anzeigendispositon@rudolf-mueller.de

### Druck:

Kliemo Printing A.G. / S.A. / N.V.,  
Hütte 53, B-4700 Eupen

### Verlag:

Immobilien Manager Verlag  
IMV GmbH & Co. KG  
Stolberger Str. 84  
50933 Köln  
AG Köln HR 14753  
Ust-Id Nr. DE 184232376  
Telefon: 0221 5497-0,  
Telefax: 0221 5497-140  
imv@immobilienmanager.de  
www.immobilienmanager.de

### Geschäftsführung IMV:

Günter Ruhe, Stephan Schalm

### Leitung Geschäftsbereich Planen:

Stephan Schalm

### Leitung Programm Geschäftsfeld Immobilienwirtschaft:

André Eberhard

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des UHG ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Wir behalten uns eine Nutzung unserer Inhalte für Text und Data Mining im Sinne von § 44b UrhG ausdrücklich vor.

## RM Rudolf Müller

Immobilien Manager Verlag  
IMV GmbH & Co. KG  
ist ein Unternehmen der Rudolf Müller Mediengruppe



# Starke Partner für die wachsende Stadt



bienen + partner  
BOB.Nordpark



Instone Real Estate  
REME-Gelände



Schleiff  
Maria-Hilf-Terrassen



DORNIEDEN  
Neuhof-Quartier



ottenarchitekten  
Quooker Headquarter



IC  
NIC  
AWA  
RDS  
2021  
INNOVATIVE  
ARCHITECTURE  
winner

Schrammen Architekten BDA  
Schillerquartier

bienen+partner  
Wenn, dann richtig.  
bienen-partner.de

DORNIEDEN  
GRUPPE  
dornieden-gruppe.com

FAMOS  
UNTERNEHMER.  
SINCE 1959.  
famos-immobilien.de

INSTONE  
REAL  
ESTATE  
instone.de

ottenarchitekten  
ottenarchitekten.de

SCHLEIFF  
DENKMALENTWICKLUNG  
denkmalentwicklung.de

SCHRAMMEN  
ARCHITECTEN BDA  
schrammen.info

Stadtparkasse  
Mönchengladbach  
sparkasse-mg.de

Dezernat VI  
Planen, Bauen, Mobilität, Umwelt

Gemeinsam. Vielfalt.  
MÖNCHENGLADBACH

