



MG lockt

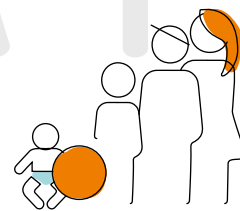
Selbst aus Düsseldorf kommen Firmen

Zukunftsgestalter

Leuchtturmprojekte weisen den Weg

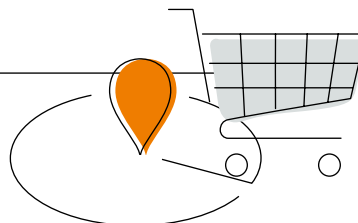
275.340 Einwohner

Stand Dezember 2024



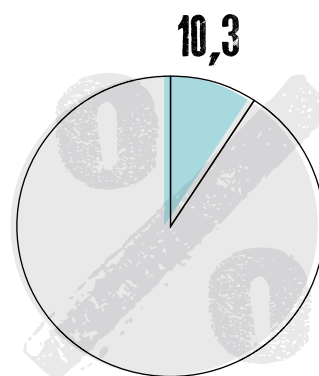
15 Millionen Konsumenten

in einem Radius von 100 Kilometern



14.626 Arbeitslose 2024

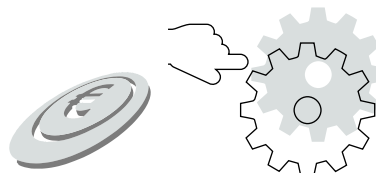
Die Arbeitslosenquote betrug im Jahresdurchschnitt 2024
10,3 Prozent



15,5 Millionen Euro

Investitionen der Entwicklungsgesellschaft Mönchengladbach
(EWMG) 2024

Quelle: MFMG



185 Millionen Euro Umsatz

machte Borussia Mönchengladbach 2024

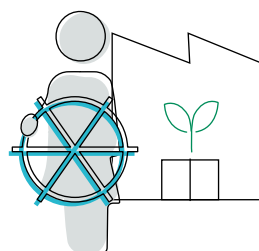
Quelle: MFMG



2.240 Unternehmensneugründungen

in Mönchengladbach in 2024

Quelle: IHK Mittlerer Niederrhein



Vom Industriestandort zur Modellstadt

Mönchengladbach steht an einem Wendepunkt. Jahrzehntlang industriell geprägt, nutzt die Stadt heute ihre Chance, sich als Modellstadt für nachhaltige Stadt- und Immobilienentwicklung zu positionieren. Mit Projekten wie der **Seestadt MG+**, den **Maria-Hilf-Terrassen** oder der Transformation von Industriebrachen beweist Mönchengladbach: Hier wird nicht nur gebaut – hier wird Zukunft gestaltet.

Die Gespräche unserer Unternehmerrunde haben gezeigt, dass die Stadt mehr ist als ein „Mittelzentrum“ im Schatten von Düsseldorf oder Köln. Mönchengladbach ist ein Standort, an dem bezahlbarer Wohnraum, soziale Durchmischung und innovative Mobilitätskonzepte Hand in Hand gehen können. Hier entstehen Quartiere, die weit über die Region hinaus Signalwirkung haben.

Natürlich bleibt der Weg anspruchsvoll. Steigende Baukosten, hohe regulatorische Hürden und lange Genehmigungsverfahren belasten die Entwicklung. Doch gerade darin liegt die Chance: Wenn Stadt, Land, Bund und private Investoren den Schulterschluss suchen, kann Mönchengladbach zeigen, wie ambitionierte Projekte auch unter schwierigen Rahmenbedingungen gelingen.

Der Standort bringt alle Voraussetzungen mit: zentrale Lage im Rhein-Ruhr-Gebiet, hervorragende Infrastruktur, verfügbare Flächen und eine wachsende Förderkulisse. Entscheidend ist nun, diesen Vorsprung konsequent zu nutzen – nicht nur mit Leuchtturmprojekten, sondern auch durch eine Aufwertung der Innenstadt, mehr Aufenthaltsqualität und ein klares Bekenntnis zu Ordnung und Sicherheit.

Mönchengladbach hat das Potenzial, Vorreiter zu sein – nicht nur für Nordrhein-Westfalen, sondern bundesweit. Wer heute hier investiert, gestaltet nicht nur ein Projekt, sondern eine Stadt im Aufbruch.

Ich wünsche Ihnen spannende Einblicke in den Standort mit unserer Edition Mönchengladbach.



André Eberhard
Chefredakteur immobilienmanager

INHALT

Die Seitenzählung beginnt bei der Titelseite der Edition Mönchengladbach mit der Seitenzahl 67, da das Heft auch Teil der Ausgabe 5-2025 von immobilienmanager ist.

68 **Big Data** Zahlen zum Standort Mönchengladbach

69 **Editorial**

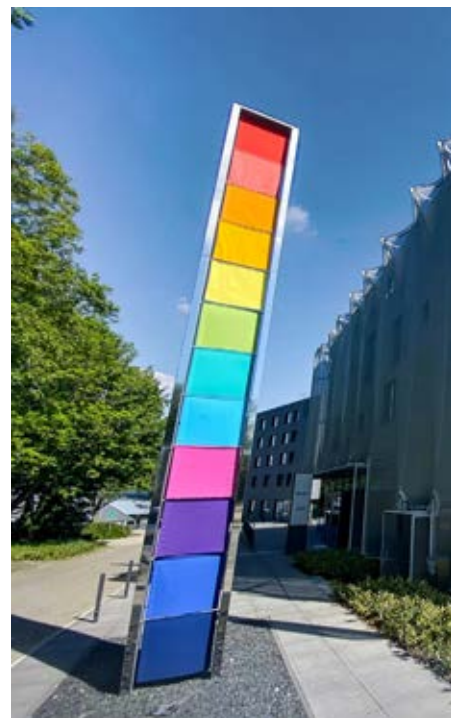
70 **Inhalt/Impressum**

72 **Büromarkt** Freie Flächen sind rar in Mönchengladbach.



74 **Wohnungsmarkt** Die Wohnungsbauoffensive zeigt Wirkung.

76 **Unternehmerrunde** Führende Akteure diskutieren über die Zukunft Mönchengladbachs.



82 **Logistikmarkt** Drehscheibe mit viel Potenzial

84 **Reallabore** Projekte und Initiativen im Praxistest



Impressum

Programm: André Eberhard (v.i.S.d.P.) Bianca Diehl,
Roswitha Loibl, Angelika Polle-Valder, Thorsten Schnug
Telefon: +49 221 5497-267
red.immobilienmanager@rudolf-mueller.de

Leserservice: Telefon: +49 6123 9238-258,
Telefax: +49 6123 9238-244, rudolf-mueller@vuservice.de
34. Jahrgang, Erscheinungsweise: sechsmal jährlich

Bezugpreise: Jahresabo Print Inland: € 282,00, Jahresabo
Print Ausland: € 312,00, Einzelheft: € 62,00 inkl. MwSt.,
inkl. Versandkosten



ISSN 0940-7987

Anzeigenpreisliste: vom 1. Januar 2025

Media Sales Service:

Katharina Backhaus (Verantw. Anzeigenteil)
Telefon: +49 221 5497-922
mediasales.service@rudolf-mueller.de

Media Sales Management:

Telefon: +49 221 5497-297
anzeigendispositon@rudolf-mueller.de

Druck und Verarbeitung:

D+L Printpartner GmbH, Schlavenhorst 10, 46395 Bocholt

Verlag:

RM Rudolf Müller Medien GmbH & Co. KG
Stolberger Straße 84, 50933 Köln
AG Köln HRA 13602 / USt-ID-Nr. DE 178716743
Telefon: +49 221-5497-0 / Telefax: +49 221-5497-326
info@rudolf-mueller.de, www.rudolf-mueller.de

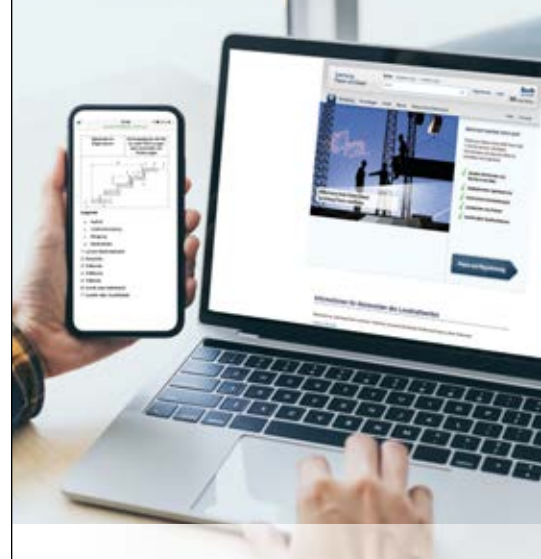
Geschäftsführung: Günter Ruhe

Geschäftsleitung Media & Community:

Elke Herbst, Stephan Schalm

Leitung Geschäftsfeld Projektentwicklung: André Eberhard

Rechtlicher Hinweis: Jede Verwendung der hier veröffentlichten Inhalte ist außerhalb der Grenzen des UrhG ohne Zustimmung des im Impressum genannten Rechteinhabers unzulässig und strafbar. Die Inhalte dürfen nicht zur Entwicklung, zum Training, zur Anreicherung und/oder Anwendung von – insbesondere generativen – KI-Systemen, verwendet werden. Die Nutzung der Inhalte für Text- und Data-Mining ist ausdrücklich vorbehalten und daher untersagt.



Planen und Bauen online DIN-Normen und Bauvorschriften jederzeit verfügbar!

„Planen und Bauen online“ unterstützt
Architekten und Planer im Büro und
unterwegs bei der täglichen Arbeit.

Zum Inhalt:

Die Webseite hält über 1.900 Bauvorschriften, darunter über 1.000 aktuelle DIN-Normen, rund 80 Rechtstexte und über 850 historische Dokumente für Sie bereit.

Ihre Vorteile:

- Zeit und Geld sparen:
Vorschriften und Normen im Wert von über € 120.000,-
- Online überall und auf jedem Gerät abrufbar

Jetzt abonnieren unter
www.planenundbauen-online.de

DIN Media

RM Rudolf Müller
besser planen. besser bauen. besser handeln.

Niedriger Leerstand, hohe Rendite

Freie Büroflächen in Mönchengladbach sind rar. Dabei ziehen immer mehr Unternehmen hierher.

Richard Haimann

Die Kicker der Borussia Mönchengladbach bekommen einen neuen Nachbarn. Neben dem Stadion zieht die Feies-Gruppe, ein bislang in Düsseldorf ansässiger Generalplaner für energetische Sanierungen, gerade ihre neue Unternehmenszentrale im Gewerbegebiet Nordpark in die Höhe: Ein Trio aus vier- und sechsgeschossigen Bürobauten mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 9.090 Quadratmetern. „Um unserem bisherigen Wachstum Rechnung zu tragen, haben wir die Entscheidung für einen zentralen Neubau in Mönchengladbach getroffen“, sagt Inhaber und Geschäftsführer Joachim Feies.

Das Projekt steht beispielhaft für das Wachstum der 267.213 Einwohner zählenden Großstadt, das immer mehr Unternehmen lockt. Bereits im vorvergangenen Jahr legte die SMS Group, einer

der weltweit größten Anlagenbauer für die Metallindustrie mit mehr als 13.500 Beschäftigten, ihre bisherigen fünf Standorte auf ihrem in Eigenregie neuerrichteten Campus in Mönchengladbach zusammen. Thrustworks, ein Spezialist für die Verarbeitung spezieller Hochleistungslegierungen für die Raumfahrt und andere Hochtechnologiebranchen mittels modernster additiver 3D-Druckfertigung, hat im März seinen Standort von Rommerskirchen an den Flughafen Mönchengladbach verlagert. „Der Wirtschaftsstandort bietet uns optimale Bedingungen, um unsere innovativen Fertigungstechnologien weiterzuentwickeln und zu wachsen“, sagt Thrustworks-Geschäftsführer Felix Thiel.

↙ Sport und Wirtschaft finden sich in Mönchengladbach am selben Standort.



Bildquelle: EWMG

Autobahnen und zwei Hauptbahnhöfe

Die bislang im 17 Kilometer entfernten Willich ansässige RWG Rheinland, eine Genossenschaft mit den vier Standbeinen Agrar, Baustoffe, Energie und Raiffeisen-Markt, hat Ende vergangenen Jahres ein 4.700 Quadratmeter messendes Grundstück ebenfalls im Mönchengladbacher Nordpark erworben, um darauf ihre neue viergeschossige Zentrale zu errichten – in direkter Nachbarschaft nicht nur zur Feies-Gruppe. Die Santander Bank und das Bekleidungsunternehmen Van Laack haben dort ebenfalls ihre Zentralen eingerichtet.

Entscheidend für die Wahl des Standorts sei die gute Erreichbarkeit, sagt Jens Ditzen, Bereichsleiter Projekte, IT und Gebäudemanagement der RWG. Mönchengladbach ist über die Autobahnen 44, 52 und 61 an das Fernstraßennetz angebunden und verfügt – als einzige Stadt Deutschlands – über gleich zwei Hauptbahnhöfe. Die neue Zentrale biete damit „eine sehr gute Basis für weitere Geschäftsentwicklungen – und Strahlkraft für die Gewinnung zukünftiger Mitarbeiter“, sagt Ditzen.

Was die RWG und die Feies-Gruppe gemeinsam haben: Ihre neuen Zentralen in der Stadt am Gladbach umfassen deutlich mehr Bürofläche als die Unternehmen selbst benötigen. Die RWG wolle diese Flächen zunächst untervermieten und später einmal selbst nutzen, sagt Ditzen. „Der Neubau bietet Raum für weiteres Wachstum.“

Die Feies-Gruppe will mit ihrem neuen Unternehmenssitz gleich ein „Kompetenzzentrum für die nachhaltige und umweltschonende Ausrichtung der Baubranche“ entstehen lassen. Der Bürokomplex sei bewusst groß genug dimensioniert worden, um einen „Campus-Charakter für uns und unsere Mieter“ zu schaffen, sagt Inhaber Feies. Er biete weiteren Firmen genug Büroflächen für weitere 250 „modernste Arbeitsplätze“.

Immer weniger freie Flächen

Bei der Vermietung der Flächen dürfte keines der Unternehmen auf Schwierigkeiten stoßen. Der Büromarkt in Mönchengladbach ist eng. Nach der jüngsten Marktanalyse der Beratungsgesellschaft Bulwiengesa, die von der Wirtschaftsförderung Mönchengladbach beauftragt wurde, ist die Leerstandsquote in der Stadt seit 2020 von 4,9 Prozent auf 3,6 Prozent gesunken.

Damit unterscheidet sich der Markt in Mönchengladbach massiv von jenem in der nur 25 Kilometer Luftlinie entfernten Landeshauptstadt Düsseldorf. Dort verortet die Beratungsgesellschaft Aengevelt Immobilien die Leerstandsrate in ihrer jüngsten Studie bei 10,5 Prozent – und damit 50 Basispunkte höher als noch zur Mitte des vergangenen Jahres.

Das geringe Büroflächenangebot ist das Resultat steigender Nachfrage bei gleichbleibendem Angebot. Denn in den vergangenen Jahren sind nur sehr wenige Neubauten in der kreisfreien Stadt errichtet worden. Dabei wächst die Wirtschaft dynamisch. Nach Daten der Bundesagentur für Arbeit ist die Zahl der

sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Mönchengladbach von 2019 bis Ende 2023 von 100.119 auf 105.469 gestiegen – ein Plus von 5,34 Prozent. Hingegen wuchs der Gesamtbestand an Büroflächen der Bulwiengesa-Studie zufolge von 2019 bis zum vergangenen Jahr um lediglich 2,67 Prozent von 1,19 Millionen Quadratmetern auf 1,23 Millionen Quadratmetern. Als Folge davon stieg die Spitzenmiete in diesem Zeitraum um 7,6 Prozent von 13,3 Euro pro Quadratmeter auf 14,50 Euro. Die Durchschnittsmiete legte zeitgleich von zehn Euro auf 10,5 Euro pro Quadratmeter zu. Damit sind in Mönchengladbach modernste Büroflächen in bester Lage deutlich günstiger in der Anmietung als Räumlichkeiten in durchschnittlicher Lage in Düsseldorf. Zur Jahresmitte verortet Aengevelt die mittlere Miete in der Landeshauptstadt bei 25 Euro pro Quadratmeter und Monat, die Spitzenmiete bei 45 Euro.

Pläne werden Projekte

Angesichts der deutlich niedrigeren Mieten kann es sich die Stadt erlauben, beim Gewerbesteuerhebesatz mit 490 Prozent kräftiger hinzulangen als Düsseldorf mit seinen 440 Prozent. Für Unternehmen auf der Suche nach geeigneten Büroflächen ist die Stadt am Gladbach dennoch attraktiver – nicht nur wegen der niedrigeren Mieten. „Wir punkten auch über die gute Verkehrsanbindung und die Flächenverfügbarkeiten“, sagt Jan Schnettler, Leiter Gründungsservice bei der Wirtschaftsförderung Mönchengladbach.

Die Stadt im niederrheinischen Tiefland arbeitet intensiv daran, mit der Ausweisung von Gewerbegebieten Raum für die Ansiedlung von Unternehmen zu schaffen. Die Vermarktung der Flächen im neuen Gewerbegebiet Käthe-Höffkes-Straße ist in diesem Jahr angelaufen. „Das Gewerbegebiet Gütterath-West geht jetzt in die Bauleitplanung“, sagt Ulrich Schückhaus, Vorsitzender der Wirtschaftsförderung Mönchengladbach. „Die vergangenen Jahre haben im Zeichen vorbereitender Planwerke gestanden“, sagt Oberbürgermeister Felix Heinrichs. „Nun erleben wir, wie die Pläne in konkrete Projekte münden.“

Für Investoren ergeben sich damit Chancen. Das im Vergleich zu Düsseldorf deutlich geringere Mietniveau wird der Bulwiengesa-Studie zufolge durch erheblich niedrigere Grundstückskosten mehr als wettgemacht. Die durchschnittliche Nettoanfangsrendite von Büroimmobilien beträgt der Analyse zufolge in zentralen Lagen Mönchengladbachs 5,4 Prozent, in dezentralen Lagen sogar 6,7 Prozent. Damit fällt das Ertragspotenzial deutlich höher aus als in der Landeshauptstadt. Dort ermittelten die Beratungsgesellschaft Anteon und BNP Paribas Real Estate in ihren jüngsten Studien zwar eine Spitzenrendite von 4,5 Prozent. Diese Angabe, schränkt der in Düsseldorf ansässige Immobiliendienstleister Anteon allerdings ein mit dem Hinweis: „basiert aber mangels Core-Transaktionen vorwiegend auf marktbasiereten Annahmen“. ○

Steinige Wege



Auf dem Gelände eines ehemaligen Krankenhauses entsteht das neue Wohnviertel Maria Hilf Terrassen.

Bildquelle: Urban Agency

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist auch in Mönchengladbach ein Dauerbrenner. Vor zwei Jahren startete die Stadt mit einer Wohnungsbauoffensive, die langsam Wirkung zeigt. Selbst Wohnen für sechs Euro pro Quadratmeter geht, wenn man es clever macht.

Susanne Osadnik

Der Mann ist ein Shooting-Star. Als Felix Heinrichs vor fünf Jahren in einer Stichwahl zum Oberbürgermeister von Mönchengladbach gewählt wurde, war er gerade mal 31 Jahre alt. Eine Sensation. Jetzt ist er 36 und will unbedingt weitermachen.

Ob der SPD-Politiker sein Amt bei den anstehenden Kommunalwahlen verteidigen kann, wird nicht zuletzt davon abhängen, wie überzeugend die potenzielle Wählerschaft seine Weichenstellungen für mehr und vor allem mehr bezahlbaren Wohnraum beurteilt. Denn auch in Mönchengladbach finden viele Einwohner keine bezahlbare Mietwohnung mehr: Laut dem aktuellen städtischen Wohnungsmarktbericht der Entwicklungsgesellschaft EWMG bleibt die Lage im Wohnungsbau weiterhin angespannt. Insbesondere große Investoren würden sich vor Baukosten, Zinsen und dem vergleichsweise niedrigen Mietspiegel in Mönchengladbach scheuen,

so die EWMG. Das Interesse an gefördertem Wohnraum ist indes groß. Ebenso wie der Wunsch von Familien nach einem Zuhause, das sie selbst bauen wollen.

Fehlende Grundstücke und fehlendes Kapital

Mit der 2023 gestarteten Wohnungsbauoffensive wollte der junge Oberbürgermeister die Wohnungsprobleme in Angriff nehmen und dafür 43 Millionen Euro locker machen – in einer Stadt mit klammern Geldbeutel. In einer Zeit steigender Zinsen, in der kaum noch jemand bauen will? Ja, ganz genau, sagte Heinrichs und wusste auch wie: Beide kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die in der Wohnbau Mönchengladbach gebündelt sind, sollten mehr selbst bauen können.

„Es gab vor allem zwei Probleme: Der Wohnbau fehlen Grundstücke, und es fehlte Eigenkapital“, so Heinrichs in einem Interview mit dem Vorwärts. „Ohne dieses Eigenkapital konnten wir in den vergangenen Jahren auch kaum die Fördermittel nutzen, die es für den Wohnungsbau gab. Deswegen haben wir beschlossen, dass die Wohnbau einmalig keine Gewinne an die Stadt ausschütten musste. Sie konnte das Geld behalten als Eigenkapitalstock für Wohnungsbauprojekte. Und das, obwohl die Stadt Mönchengladbach chronisch unterfinanziert ist und wir auf einen überschuldeten Haushalt zulaufen.“

Mehr Anträge für geförderten Wohnungsbau

So klappte es erst mal finanziell: Der Großteil der 34 Millionen Euro besteht aus öffentlicher Förderung und Darlehen. Von der Kommune kommen rund zehn Prozent dazu. Während die Fördermittel für den öffentlichen Wohnungsbau zunächst nur zögerlich genutzt wurden, gebe es inzwischen einen deutlichen Aufwärtstrend: 2021 wurden nur fünf Prozent des Budgets für Mönchengladbach ausgenutzt, 2022 waren es 42 Prozent. Dank steigender Zinsen und eigenen Engagements am Markt „haben viele Private“ nachgezogen, so der Oberbürgermeister. Und so wurden 2023 schon 149 Prozent des Budgets verausgabt und 2024 kam man sogar auf 274 Prozent des ursprünglichen Budgets. Heinrichs Fazit: „Es gibt jetzt viel mehr Anträge für geförderte Wohnungsbauprojekte.“

Aktuell werden 80 bis 90 Wohneinheiten gebaut. Zwölf davon sind im Juli nach nur einem Jahr Bauzeit fertig geworden – und sofort alle vermietet gewesen. Kein Wunder, denn die Mieten für die neuen Wohneinheiten im Langer Weg im Stadtteil Lürrip kosten gerade einmal sechs Euro kalt pro Quadratmeter. Die insgesamt sieben Zwei-Zimmer- und fünf Drei-Zimmer-Wohnungen wurden allesamt als öffentlich geförderte Wohneinheiten errichtet, die sich an Menschen mit Wohnberechtigungsschein richten und durch gedeckelte Mieten ein bezahlbares Wohnangebot in Lürrip schaffen.

Wie das geht? Kein Keller, kein Fahrstuhl – das senkte die Kosten“, heißt es bei der Wohnbau Mönchengladbach. Zudem wurden gut zwei der 2,74 Millionen Euro Projektkosten mithilfe von Förderdarlehen des Landes finanziert, was niedrige Zinsen und Tilgungsnachlässe bedeute.

Im Westend startete im Juli das nächste Projekt für mehr bezahlbaren Wohnraum. An der Knopsstraße werden zukünftig 21 Mietparteien mit schmalen Geldbeutel mitten in der Stadt wohnen können. Realisiert wird das Bauvorhaben mit ausschließlich öffentlich geförderten Wohnen auf dem Gelände der ehemaligen evangelischen Grundschule Knopsstraße. Der Backsteinbau aus der Mitte des 19. Jahrhunderts bleibt erhalten und bildet einen wesentlichen Bestandteil der Maßnahme. Auf dem ehemaligen Schulhof entsteht zusätzlich ein 3,5-geschossiges Gebäude mit barrierefreien Ein- bis Drei-Zimmerwohnungen. Das Projektvolumen liegt bei rund 5,22 Millionen Euro. Dafür gibt es dann aber auch schon moderne Wärmepumpentechnik.

Grundstücke effizient zu nutzen, nachzuverdichten und Immobilien umzuwidmen steht auch in Mönchengladbach auf der Agenda. Um für künftige Entwicklungen gerüstet zu sein, betreibt die Entwicklungsgesellschaft Mönchengladbach (EWMG) seit Jahren strategisches Flächenmanagement. Sie kauft gezielt Immobilien, Brachflächen und Areale an, die dann im Sinne der gesamtstädtischen Strategie weiterentwickelt werden.

Aktuelles Beispiel: Zwei Ankäufe in Rheydt zahlen auf den neuen B-Plan 811/S „Quartier am Cityhaus“ ein, der in zentraler Lage Kitaplätze, Wohnflächen und mehr Freiraum schaffen will. Das City Haus ist eine größere Immobilie, in der Büros und eine Musikschule untergebracht waren. Die Stadt untersucht gerade, wie sich das in Wohnraum umbauen lässt.

An einer anderen Stelle soll aus einem alten Büro- und Apothekengebäude neuer Wohnraum und ein Quartierstreiffpunkt entstehen. Dazu ist man laut Oberbürgermeister Heinrichs mit der Montag-Stiftung Urbane Räume, die schon im vergangenen Sommer eine ausführliche Studie zur möglichen Entwicklung des Standortes erarbeitet hat, in Gesprächen. Die Geschäftsführerin der Urbane Nachbarschaft Rheydt gGmbH, die zur Gruppe Montag Stiftungen gehört, erklärte auf Anfrage, dass man bereits konkret plane. „Die Immobilie ist gekauft, die Planungen laufen und ab 2027 rechnen wir mit dem Baubeginn“, so Victoria Hoehl. Bis dahin hofft die eigenständige Stiftung, Unternehmen zur Realisierung des Vorhabens gefunden zu haben. Hoehl ist da zuversichtlich.

Wohnungen statt Krankenzimmer

Das ist man auch bei der EWMG, die zurzeit Projektpartner sucht, die auf den ersten Baufeldern der künftigen Maria Hilf Terrassen zwei Mehrfamilienhäuser und einen Stadtriegel mit sieben Häusern im Norden des Baugebietes realisieren.

Die Neubauprojekte sind der Auftakt zur Umnutzung des einstigen Maria-Hilf-Krankenhaus-Areals in ein Wohnviertel, das autoarm, barrierefrei und bestens an das städtische Geschäftszentrum angebunden ist. Auf den künftigen Maria Hilf Terrassen soll Wohnraum für alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen entstehen. Insgesamt werden rund 350 Wohneinheiten auf 16 Baufeldern mit rund 24.000 Quadratmetern vermarktbarer Fläche gebaut. Die Baufelder sind in acht Vermarktungslose eingeteilt, die sukzessive an Investoren, Projektentwickler, Bauträger sowie Immobilien- und Wohnungsbauunternehmen vergeben werden.

Die Vorarbeiten sind bereits abgeschlossen. So hat die EWMG die Altgebäude des Krankenhauskomplexes inklusive Bunkeranlage und die Schule an der Aachener Straße zurückgebaut. Im März 2025 wurden die umfangreichen Arbeiten der Geländemodellierung abgeschlossen. Das Gelände wurde inzwischen so vorbereitet, sodass die Erschließung für den Kanalbau demnächst beginnen kann. ◉



Fotos: Felix Küster

Talk Talk

Aufbruch am Niederrhein: Wie Mönchengladbach seine Zukunft gestaltet

In einer exklusiven Unternehmerrunde diskutierten führende Akteure über die Zukunft Mönchengladbachs. Von Leuchtturmprojekten wie der Seestadt und dem Nordpark bis hin zu internationalen Investoren: Die Stadt steht vor großen Herausforderungen – und ebenso großen Chancen.

André Eberhard

Die Stadt Mönchengladbach befindet sich im Jahr 2025 an einem entscheidenden Wendepunkt ihrer städtebaulichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung. Die zurückliegenden Jahre waren geprägt von Unsicherheiten auf den Immobilien- und Finanzmärkten, wachsenden Anforderungen an energetisches Bauen, geopolitischen Veränderungen und einer immer spürbareren Konkurrenz um Arbeitskräfte und Investitionen. In einer exklusiven Unternehmerrunde diskutierten zentrale Akteure der Mönchengladbacher Immobilien- und Wirtschaftsszene die großen Themen der Stadt, formulierten Chancen – und analysierten die Herausforderungen.

Dr. Ulrich Schückhaus, Vorsitzender der Geschäftsführung der WFMG (Wirtschaftsförderung Mönchengladbach) sowie Vorsitzender der Geschäftsführung der EWMG – Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach brachte es gleich zu Beginn auf den Punkt: „Wir haben die Krise erlebt. Seit Ende vergangenen Jahres kommen Projekte wieder in Fahrt – aber wir sind noch nicht da, wo wir sein wollen.“

Wirtschaftsstandort mit Potenzial

Norbert Bienen, unter anderem Vorstand des Wissenscampus Mönchengladbach und Geschäftsführer der Bienen + Partner Immobilien, ergänzt: „2025 erleben wir zwar etwas weniger Zurückhaltung in der Nachfrage, aber weiterhin zu viel Zögern

bei Entscheidungsprozessen. Vor allem deutsche Unternehmer tun sich beim Unterzeichnen schwer – und wir verkaufen mittlerweile bis zu zwei Drittel der Einheiten an ausländische Investoren.“ Bei gestiegenen Zinsen und Baukosten werde die Rentabilität zunehmend zur Herausforderung – „schon eine Zinssenkung um 0,5 Prozent wäre enorm hilfreich“, ergänzt Bienen. Der Beratungsbedarf sei hoch, und der Verkaufserfolg stelle sich häufiger für Unternehmen ein, „die viel Eigenkapital mitbringen und häufig aus dem Ausland stammen“.

Dr. Sebastiaan Gerards, Niederlassungsleiter NRW der Dornieden Gruppe, zeigt sich weniger alarmistisch für den Wohnungsbau: „Wir erleben keine Schockstarre, sondern reagieren mit bezahlbaren Produkten und entwickeln sowie vermarkten weiterhin viele Einheiten. Obwohl die Flächenverfügbarkeit angespannt bleibt, sind wir permanent in der Akquise tätig.“ Die Entspannung am Markt lasse auf sich warten, aber es gebe Schwung für die nächsten Jahre.

Carsten Servaes, Geschäftsführer bei Ottenarchitekten GmbH, verweist auf die Sektorenverschiebung: „Logistik und Gewerbe sind in den vergangenen Jahren stark gewachsen, der Einzelhandel boomt, aber vor allem im Wohnungsmarkt herrscht Flaute. Wohnungsprojekte stehen wegen explodierender Baukosten oft still.“ Den Standort Mönchengladbach beschreibt Servaes dennoch als sehr attraktiv: „Bauherren suchen Potenzial – ab 30.000 bis 40.000 Quadratmeter Fläche im Gewerbebereich wird es spannend, es gibt genügend Investoren, die solche Fläche suchen und deshalb muss hier die Stadt verstärkt handeln, um das Ansiedlungspotenzial zu sichern“. Denn auch neue Büroflächen gebe es in der Stadt kaum. Allerdings zeigt sich genau hier auch ein Vorteil: Mönchengladbach hat den teilweise spekulativen Bau von Büroobjekten der vergangenen Jahrzehnte nicht mitgemacht. Somit habe sich auch kaum Sanierungsbedarf aufgebaut, sodass hier ein großes Potenzial steckt.

Klaus Franken, CEO Catella Project Management widerspricht aus seiner Sicht eines internationalen Investmenthauses: „Die Nachfrage nach neuen Wohnungen ist immens und wir können unsere Investments auf stabile Mieterträge abstützen. Die hohe Nachfrage veranlasst uns, kräftig weiter zu investieren. Übrigens gerne auch in Büros, bis zu 50.000 Quadratmeter können wir mitten in der City realisieren.“

Seestadt: Aushängeschild mit Kaufkraftstärkung

Auf 14 Hektar in direkter Anbindung an Hauptbahnhof und Innenstadt befindet sich mit der Seestadt das größte, zertifizierte Klimaquartier NRW, zugleich Teil des Reallabors der Energiewende der Bundesregierung. Das spezielle Energiesystem, unter anderem basierend auf der Nutzung der Abwasserwärme, ist nicht nur CO₂-frei ausgerichtet, es senkt die Kosten extrem. Dieser wirtschaftliche Effekt wurde bei den bereits in Betrieb befindlichen etwa 250 Wohnungen anhand der Nebenkostenabrechnung deutlich. Anhand der Lage am Hbf kann eine Familie auf ein zweites

Auto verzichten, auch dies entlastet private Haushalte. Die Seestadt ist nicht nur innovativ, sie bringt der Stadt zusätzliche Kaufkraft, denn zwei Drittel der Mieterschaft zieht von außerhalb in die Stadt. „Die Seestadt bedient den Wohnungsmarkt der Metropolregion und schafft mit dem circa 20.000 Quadratmeter großen See und insgesamt 2.000 Neubauwohnungen eine für die Region völlig neue Qualität“, berichtet Klaus Franken.

Nordpark: Innovationsstandort mit Wachstumsperspektive

Der Nordpark, gelegen rund um das Hockey- und Fußballstadion, wird zum Paradebeispiel für nachhaltiges Entwicklungsmanagement: **Joachim Feies**, CEO der Feies Gruppe, berichtet über das eigene Projekt – neue Büroflächen in einem gestaffelten Bauabschnittsmodell mitten im Nordpark. Dort soll „ein Miteinander, das die Mitarbeitenden mitträgt“ entstehen.

Ausschlaggebend für die Entscheidung, die bisherigen Standorte aufzugeben und in den Nordpark zu ziehen, war vor allem die aktive Rolle der Stadtparkasse Mönchengladbach. Sie stellte den Erstkontakt zur Wirtschaftsförderung her und wies frühzeitig auf die RWP-Förderkulisse hin.



Norbert Bienen



Joachim Feies



In der Folge überzeugten die hervorragende Kooperation mit Verwaltung und Wirtschaftsförderung sowie „die außergewöhnlich schnelle und unbürokratische Realisierung“. Die Stadtparkasse habe nicht nur die Finanzierung ermöglicht, sondern als betreuendes Institut auch entscheidend die Weichen für die Ansiedlung gestellt. „Bereits eine Vielzahl von Unternehmen konnte mit Hilfe der RWP-Zuschüsse im Nordpark erfolgreich angesiedelt werden“, sagt **Dirk Peters**, Abteilungsdirektor Firmenkunden. „Das Netzwerk aus Stadtparkasse, NRW Bank, Wirtschaftsförderung und Verwaltung funktioniert in Mönchengladbach ganz ausgezeichnet. Diese Qualität der Zusammenarbeit hebt uns von anderen Standorten positiv ab – und kommt direkt den Investoren zugute.“

Flughafen: Entwicklungsareal für 2.000 Arbeitsplätze

Ein besonderes Augenmerk verdient dabei das Umfeld des Flughafens im Nordosten der Stadt, das sich in den kommenden Jahren zu einem der bedeutendsten Entwicklungsareale wandeln wird. Auf dem Gelände der heutigen Trabrennbahn entsteht ein modernes Quartier mit Büroflächen, einem Hotel und vielfältigen Angeboten für flugaffines Gewerbe. Ziel ist es, hier bis zum Jahr 2030 rund 2.000 hochwertige Arbeitsplätze zu schaffen und so den Standort

nachhaltig zu stärken. Damit werde ein attraktives wirtschaftliches Zentrum etabliert und zugleich die Wettbewerbsfähigkeit des Immobilienstandorts Mönchengladbach insgesamt gestärkt.

Mönchengladbach wird international

Die Anmietung durch international agierende Unternehmen aus China, dem Iran und Taiwan unterstreicht die neue internationale Strahlkraft. Vor allem „familiengeführte Mittelständler aus Asien suchen hier bewusst Eigentum und investieren erhebliches Eigenkapital in die Region“, so Bienen. **Tobias Schorstädt**, vom Investor und Bestandhalter Sirius Real Estate, sieht den Nordpark als „Business-Park mit hoher Drittverwendungsfähigkeit und wenig Volatilität“ – ein Alleinstellungsmerkmal in einem oft schwankenden Immobilienmarkt. Sirius selbst hat erst im März den SMS-Business-Park für 17,2 Millionen Euro erworben und will sich damit langfristig am Standort verpflichten.

Ein Novum für die Region ist das steigende Engagement ausländischer Investoren, insbesondere aus Asien: „Die Logistikhallen an der Krefelder Straße sind bereits komplett an chinesische Unternehmen vermietet, und auch aus Taiwan und anderen Ländern steigt das Interesse – Kleinteiligkeit, Eigenkapital und unternehmerische Perspektive sind die Treiber“, so Bienen. Mönchengladbach profitiert so indirekt von Verschiebungen globaler Handelsströme und geopolitischen Unsicherheiten – etwa mit Blick auf verstärkte Investitionen aus Ländern wie dem Iran und Thailand.

Wohnungsneubau attraktiver – dank steigender Mieten

Mit der Seestadt, angrenzend an Hauptbahnhof und City, entsteht einer der wichtigsten Wohn- und Mischnutzungs-Standorte der Region. „Mit Quadratmetermieten von 14,40 bis 18,75 Euro stoßen wir an die für Investoren interessante Schwelle. Aber wir sind noch nicht überall in der Stadt da, wo Wohnungsneubau attraktiv ist – hier braucht es noch Entwicklungen bei Baukosten und Nachfrage“, analysiert Schückhaus. Dennoch sagen alle: „Mieten werden mittelfristig steigen und Neubau wird so wieder attraktiver“.

Beim Wohnungsbau sei der Engpass bezahlbarer Wohnraum: „Den sozialen Wohnungsbau subventioniert der Steuerzahler aktuell mit bis zu zehn Euro pro Quadratmeter. Das System hält zwar, aber eine echte Durchmischung gelingt derzeit nur über geförderte Mehrfamilienhäuser“, kritisiert Bienen. Innovative Wohn- und Quartierskonzepte werden von der Immobilienwirtschaft als Zukunftslösung gesehen.

Nur auf Fördermittel zu schauen, sei der falsche Weg, betont Franken. „Wir haben bei uns selbst angefangen, planen anders, bauen anders, haben den Prozess anders aufgezogen – damit haben wir die Herstellungskosten massiv gesenkt, so dass das Investment auf Basis der aktuellen Mieten ausgesprochen tragfähig ist. Dies ist Teil des bundesweiten ‚CILG‘-Investitionsprogramm von Catella, rein frei finanziert, aber unter Nutzung diverser Innovationen.“



Klaus Franken



Dr. Sebastiaan Gerards

Innenstadt – Maria-Hilf-Terrassen mit Signalwirkung

Ein weiteres durchmischtes Quartier entsteht mit den Maria-Hilf-Terrassen, die als Synonym für moderne, nachgefragte Eigentumswohnungen im Herzen der Stadt stehen. **Ingo Reifgerste**, Geschäftsführender Gesellschafter der Schleiff Denkmalentwicklung, wird hier den denkmalgeschützten Teil entwickeln. „Die Lage innerhalb der gesamten Quartiersentwicklung Maria-Hilf-Terrassen macht das Projekt zum Quartier im Quartier. Das historische Ärztehaus und die ehemalige Kapelle bilden ein attraktives Entree. Ein Nutzungsmix aus 44 barrierefreien Wohnungen, einem Ärztehaus, Gastronomie, Kita und öffentlich nutzbarer Kirche sorgt für generationengerechte Umsetzung und Leben im Quartier.“

Auch Bienen hebt hervor: „Der Standort ist ideal für dringend benötigte neue Eigentumswohnungen. Hier ist eine Marktlücke, Eigentumswohnungen sind heiß begehrt und fehlen derzeit am Markt.“ Zugleich ist das Projekt aber auch ein Musterbeispiel für Kommunalinvestitionen: Die Kommune gibt rund sieben Millionen Euro für die Baureife des ehemaligen Krankenhausareals aus – ein klares Bekenntnis zur Innenstadtentwicklung und zur Lebensqualität am Standort. Neben dem Faktor Wohnraum zu schaffen, sieht Reifgerste auch Energieeffizienz, Mobilität und Begrünung als Pflichtbestandteile moderner Quartiersentwicklung. So setzt man bei Schleiff auf KfW-Standards, Photovoltaik, Wärmepumpen, E-Ladeinfrastruktur, Carsharing, ÖPNV-Anschluss und Dach- und Fassadenbegrünung.

Dreiklang moderner Stadtentwicklung

Seestadt und Maria-Hilf-Terrassen gelten als Hoffnungsträger für hochwertigen, urbanen Wohnraum und stabile Mieten, wenn auch die Marktdynamik im Bereich Neubau und Eigentum noch Spielraum nach oben bietet. Der Nordpark steht synonym für Innovationskultur, Kooperationsfähigkeit und internationales Investment – viele Unternehmen entwickeln dort flexible Büro- und Gewerbeflächen, was dem Fachkräftemangel und dem Wunsch nach modernen Arbeitswelten entgegenkommt. Als Anziehungspunkte schaffen diese Projekte neue Narrative für die Stadt und stärken deren Funktion als lebenswerte Großstadt inmitten des wirtschaftlichen Strukturwandels. Bemerkenswert: Mönchengladbach als größte Stadt der Braunkohleregion ist beispielgebend, wie die Seestadt als größtes Klimaquartier des Landes zeigt – hier darf man am Niederrhein wahrlich stolz sein; diesen Titel hätten Düsseldorf oder Köln sicherlich gerne für sich reklamiert.

Herausforderungen: Innenstadt, Regulierung, Digitalisierung

Gerade die Innenstadt und insbesondere die Hindenburgstraße sind Sinnbild für die schwierige Balance zwischen Einzelhandel, Urbanität und Aufenthaltsqualität. Sichtachsen und alternative Angebote außerhalb des Einzelhandels werden angestrebt, die

Orte der Begegnung schaffen sollen. Doch „Handel allein kann die Aufenthaltsqualität nicht sichern“, so Schückhaus. Veranstaltungen und Nutzungsmixe seien nötig, die regulatorischen Hürden (wie zum Beispiel die schwierige Sonntagsöffnungsregelung) würden dabei bremsen.

„Eigentümer sollten mit niedrigeren Mieten in die Vermietung gehen, damit die Innenstadt von den Bürgern wieder verstärkt genutzt wird“, sagt Bienen. Gleichzeitig profitieren Innenstadtprojekte von Innovationskultur: Mit dem Durchbruch des Museums zur Einkaufsstraße verschmelze der Kulturbereich mit Handel.

Gleichzeitig stehen Objekte wie das Haus Westland vor funktionalen, rechtlichen und strukturellen Hürden. Immer wieder kommt es zu spekulativen Leerständen, etwa durch nicht verkaufswillige Großinvestoren. So würde die Stadt beispielsweise gern das ehemalige Sinn-Haus erwerben. Allerdings stellt sich der Eigentümer bisher quer.

Besser hat es auf der Südseite des Hauptbahnhofs geklappt, wo die Stadt die Platzgestaltung völlig neu geschaffen hat und damit das Entree in die Seestadt aufgewertet hat. Stadt und Seestadt-Investor Catella sorgen gemeinsam für eine wertige Südseite des wichtigen Verkehrsknotenpunktes.



Dirk Peters



Ingo Reifgerste



Bildquelle: Schleiff Denkmalentwicklung

Reifgerste mahnt: „Man dürfe Projekte nicht isoliert denken. Eine einzelne Entwicklung reicht nicht, wenn das Umfeld nicht mitzieht. Wichtig ist die Kombination von Wohnen, Handel, Kultur und Gastronomie – und eine klar kommunizierte Langfriststrategie.“

Dem stimmt auch die Runde zu. Man wünsche sich mehr Engagement der Eigentümer und ein flexibleres Regelwerk, um „einen echten Nutzungs- und Angebotsmix zu etablieren, Aufenthaltsqualität und Lebensgefühl zu steigern“ – Veranstaltungen, Gastronomie und Kultur als wesentliche ergänzende Nutzungen.



Tobias Schorstädt



Dr. Ulrich Schückhaus



Carsten Servaes

Demografische, wirtschaftliche und kaufkraftbasierte Kennzahlen

Mönchengladbach zählt 2025 rund **276.000 Einwohner** und ist laut Bertelsmann-Stiftung bis zum Jahr 2040 eine der am stärksten wachsenden Großstädte.

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung bricht dabei einen neuen Rekord: **107.258 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** (Ende September 2024) markieren einen historischen Höchststand und untermauern die erfolgreiche Ansiedlung starker Unternehmen.

Die **Kaufkraft** liegt 2025 bei etwa **27.747 Euro pro Kopf** (Kaufkraftindex 90,8, Deutschland = 100) und bleibt trotz Millioneninvestitionen und wachsender Beschäftigung unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt.

Hand in Hand – mit Verständnis füreinander

Der in Städten und Kommunen oft kritisierte Mangel an Zusammenarbeit zwischen Branche und Verwaltung ist in Mönchengladbach nicht zu beobachten. Auch weil „junge Mitarbeitende anders denken und handeln. Die Verwaltung ist offener für neue Ideen“, so Servaes und Gerards. Die Kommunikation laufe unproblematisch und auf Augenhöhe. Allerdings ist das Thema Digitalisierung weiter eine große offene Baustelle, wie Servaes feststellt. An dem Fakt würde man seitens der Stadt mit Hochdruck arbeiten, antwortet Schückhaus.

Förderkulisse, Sanierungsdruck und soziale Durchmischung

Auch die RWP-Förderkulisse (Regionale Wirtschaftsförderungsprogramm) sei neben einer kooperativen Verwaltung bezeichnend für die Stadt. Für Schückhaus sei das ein „überragender Standortvorteil“ – bundesweit nutze kaum eine Stadt das Instrument so offensiv und erfolgreich wie Mönchengladbach. Allerdings wächst mit der EU-Taxonomie und neuen Verordnungen auch der Sanierungsdruck: „Künftig könnte eine weitere Trennung in der Qualität der Gewerbeflächen entstehen – zwischen Eigentümern, die Kapital für Umbau und Sanierung haben und jenen, die abgehängt würden“, so Peters. Daher sei es umso wichtiger „frühzeitig eine Bestandsaufnahme der eigenen Immobilien hinsichtlich Sanierungsfähigkeit vorzunehmen und parallel mögliche Fördermittel zu prüfen. Wer rechtzeitig handelt, kann nicht nur Wertverluste vermeiden, sondern aktiv Chancen für eine nachhaltige Standortentwicklung nutzen.“


Arbeitsmarkt, Know-how und Branchenstruktur

Die Stadt punktet beim Thema Arbeitsplätze: Das jüngste Beschäftigtenwachstum ist auch auf die Ansiedlung großer Unternehmen zurückzuführen, was einen Nettozuwachs von über 1.200 Arbeitsplätzen im Maschinenbau auslöste. Der Strukturwandelprozess bringt aber auch hohe Qualifikationsanforderungen: „Die JuniorUni etabliert sich und sammelt Millionen bei Unternehmern, um dem MINT-Fachkräftemangel entgegenzuwirken“, berichtet Bienen. Der Ausbildungsstandort sei attraktiv, dennoch bestehe insbesondere bei IT, Technik und Digitalisierung Erweiterungsbedarf.

Ausblick und Fazit

Mönchengladbach befindet sich 2025 weiterhin in einer Phase großer Transformation – mit positiven Impulsen bei Beschäftigung und Infrastruktur, aber auch weiter bestehenden sozialen und immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen. Die Chance liegt in der Offensive bei Innovation, Nutzungsmix, Internationalisierung und – nicht zuletzt – Pragmatismus bei Regulierung und Bauvorgaben. Projekte wie Seestadt, Maria-Hilf-Terrassen und Nordpark zeigen, wie nachhaltige Stadtentwicklung, wirtschaftlicher Erfolg und urbane Lebensqualität miteinander verschmelzen können.

Die Diskussion in der Unternehmerrunde hat deutlich gemacht, dass Mönchengladbach trotz aller Herausforderungen ein beachtliches Entwicklungspotenzial aufweist. Neben den großen Leuchtturmprojekten spielen auch kleinere, dezentral gelegene Maßnahmen eine zentrale Rolle für die Gesamtentwicklung. Quartiersprojekte abseits der Innenstadt können neue Impulse setzen und gleichzeitig die soziale Durchmischung fördern. Gerade die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit wird für die Standortattraktivität entscheidend sein.

Auch die Vernetzung innerhalb der Stadtgesellschaft bleibt ein Erfolgsfaktor. Die Runde betonte, dass gute Kooperationen zwischen Verwaltung, Investoren und Unternehmen den Ausschlag geben. Beispiele aus dem Nordpark zeigen, wie zügig Projekte realisiert werden können, wenn alle Beteiligten an einem Strang ziehen. Dieses Modell könnte Vorbild für andere Stadtteile sein. Die Stadtgesellschaft ist gefordert: „Wirtschaftliche Vielfalt und leistungsfähige Netzwerke bleiben Garanten dafür, dass Mönchengladbach die aktuellen Herausforderungen nicht nur meistert, sondern daraus auch Zukunft gestalten kann“, so die einhellige Meinung. 

ANZEIGE



**WIR
HABEN DIE
VISION STADT
IM KOPF.**

Projekte entdecken:

www.ewmg.de
www.wfmg.de



Wir entwickeln Mönchengladbach.

Den Logistikneubau von Hillwood an der Krefelder Straße in Mönchengladbach hat sich Anker Technology gesichert.



Drehscheibe für die Textilwirtschaft realisiert ihr volles Potenzial

Mönchengladbach hat sich in den vergangenen Jahren als sehr gute Drehscheibe entwickelt, insbesondere durch die Nähe zu den Benelux-Ländern.

Bülent Alemdag

Im Durchschnitt liegt der Flächenumsatz in Mönchengladbach im Bereich Logistik-, Lager- und Industrieimmobilien zur Miete bei 40.000 bis 60.000 Quadratmetern. Dieses Ergebnis ist jedoch vorrangig der knappen Flächenverfügbarkeit geschuldet. Der tatsächliche Bedarf an diesem interessanten Wirtschaftsraum ist deutlich höher, was auch der sehr überschaubare Leerstand zeigt. Mit einer Spitzenmiete von 7,50 Euro pro Quadratmeter für Neubauimmobilien und 6,00 Euro pro Quadratmeter für Bestandsimmobilien ist das vorläufige Allzeithoch erreicht.

Die aktuelle Flächenabnahme in den ersten sechs Monaten unterstreicht mit einem Rekordergebnis von 108.000 Quadratmetern das wahre Potenzial: Unserer Meinung nach können hier – Neubauaktivitäten auf freigegebenen Grundstücken vorausgesetzt – jährlich 100.000 Quadratmeter absorbiert werden. Unterstützt wird diese Einschätzung durch die in Mönchengladbach marktbeherrschenden Branchen: die historisch ansässige Textilwirtschaft, der

ungebrochen wachsende E-Commerce sowie die Grüne Branche mit ihrer Akku-Technik.

Die hohe Nachfrage wird in der Entwicklung der Mietpreise in den vergangenen fünf Jahren abgebildet. Für ESG-konforme Neubauten wird mittlerweile eine Spitzenmiete von 7,50 Euro pro Quadratmeter aufgerufen und für Bestandsimmobilien 6,00 Euro pro Quadratmeter.

Häfen und dichtes Autobahnnetz

Da die Waren vorrangig über den Seeweg kommen, spielen der 52 Kilometer von Gütterath entfernte Logport in Duisburg als größter Binnenhafen der Welt sowie der 200 Kilometer entfernte Hafen Rotterdam, einer der größten Seehäfen der Welt und der größte Tiefwasserhafen Europas, eine entscheidende Rolle bei den Standortentscheidungen der Nutzer.

Hinzu kommt das dichte Autobahnnetz. Die Autobahnen A61, A52, A44 sowie A46 bieten viele Ausweichmöglichkeiten. Der ÖPNV zum und im Regiopark ist mit interkommunalen Bushaltestellen sehr gut entwickelt. Überhaupt ist die Stadt Mönchengladbach in Kooperation mit der Stadt Jüchen sehr engagiert und hat seit vielen Jahren Unternehmen sehr erfolgreich bei der Ansiedlung unterstützt und eine aus unserer Sicht hervorragende Arbeit geleistet.

Neue Teilmärkte sind entstanden

Begonnen hatte die Entwicklung mit der Schaffung des Interkommunalen Gewerbegebiets Regiopark im Westen. Hiermit hat sich Mönchengladbach als hervorragende Logistik-Drehscheibe und als Marktplatz für Textilunternehmen und E-Commerce-Unternehmen etabliert. Initiiert wurde er 2014/2015 auf 1,2 Millionen Quadratmeter Grundstücksfläche von der Wirtschaftsförderung in Kooperation mit der Gemeinde Jüchen. Heute prägen namhafte Marken wie L'Oréal (die von Kaarst nach Mönchengladbach gezogen ist), Adidas und die Handelsunternehmen Primark und Zalando sowie bekannte Logistiker wie die Duisport Logistics & Port Services GmbH (ehemals Bohnen Logistik) das Gebiet. Der Erfolg gibt dem Regiopark Recht, er ist seit Jahren vollvermietet. Aktuell ist nur noch eine Nachverdichtung auf einem Grundstück möglich.

Gemeinsam mit dem benachbarten, rund 70 Hektar großen Gewerbegebiet Gütterath nördlich des Regioparks bildet er das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Mönchengladbachs. In Gütterath haben sich viele Top-Logistiker der genannten Branchen großflächig angesiedelt, darunter DHL, Federal Express, Nippon Express Deutschland und Raben Logistics.

Expandierende Unternehmen siedeln sich neu an

Mönchengladbach zieht auch relativ neue Player auf dem deutschen Logistikmarkt an, wie die Ansiedlung von Goodcang zeigt. Nach der Anmietung einer 20.000 Quadratmeter großen Immobilie im ersten Schritt im Jahr 2021, hat sich der asiatische Logistikdienstleister Jahren weiterhin zum Standort Mönchengladbach bekannt. Heute betreibt das Unternehmen knapp 100.000 Quadratmeter inklusive umfangreicher Zwischenebenen für die Textilwirtschaft. Darunter bewirtschaftet das Unternehmen ein Distributionszentrum, das ehemals von Fiege für Esprit betrieben wurde und sich jetzt im Eigentum von GLP befindet. Im Zuge des Nutzerwechsels hat Goodcang auch die IT-Infrastruktur sowie einige Intralogistik-Anlagen übernommen.

Zudem hat sich der asiatische Logistikdienstleister Nordlicht ein etwa 21.000 Quadratmeter großes Bestandsobjekt im Regiopark gesichert. Es handelt sich um die ehemalige Logwin-Anlage, die für C&A betrieben wurde, bevor die Handelskette ihre Aktivitäten in Wickrath zentralisierte.

Hier in Wickrath, einem südwestlich gelegenen Teilmarkt von Mönchengladbach, ist langfristig das Mega-Lager von C&A beheimatet. Es ist mit 69.000 Quadratmetern das größte Logistikzentrum des Unternehmens in Europa und wickelt etwa ein Drittel des gesamten Warenumschlages für Deutschland ab. Das Zentrum wird von Logwin betrieben, die umfangreiche Logistikleistungen für Fashionprodukte erbringen.

Die Ansiedlung von Amazon in Rheindahlen, ebenfalls im Westen, wurde 2019 in Betrieb genommen, ist ebenfalls ein klares Bekenntnis zum Wirtschaftsraum Mönchengladbach. Das Warenlager setzt stark auf Roboterfahrzeuge. Dasselbe gilt für das nahe gelegene, mittelständische Unternehmen Reuter Bad mit seinem Abhollager für Großhandel und Endkonsumenten. Im Gewerbe- und Industriegebiet Rheindahlen an der B 57 im Westen Mönchengladbachs haben sich zudem Unternehmen wie die Deutsche BP und Rhenus Lub angesiedelt sowie langfristig der Speditionsdienstleister Papp Logistics, für den Ixocon ein knapp 21.000 Quadratmeter großes Zentrallager für die Lebensmittellogistik errichtet hat.

Mit der jüngsten Brownfield-Entwicklung von Hillwood an der A52 sowie in Flughafennähe – eine Projektentwicklung für einen 20.000 Quadratmeter großen Logistikneubau ohne Vorvermietung – sind weitere state-of-the-art Neubauf Flächen auf den Markt gekommen. Sie haben dem weltweit im Bereich Ladetechnologie führenden Unternehmen Anker Technology die Möglichkeit gegeben, sich ab dem zweiten Quartal 2025 hier anzusiedeln. Investoren erachten diesen nordöstlich gelegenen Teilmarkt als sehr attraktiv. In Planung befindet sich derzeit eine zusätzliche Projektentwicklung für einen Logistikneubau ohne Vorvermietung.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Mönchengladbach als Standort weiterhin aufgrund der Benelux-Tangente und der Beneluxhäfen ein großes Potenzial hat. Derzeit erkennen auch viele asiatische Unternehmen dieses Potenzial, was durch die Verfügbarkeit von Mitarbeitern – die Arbeitslosenquote lag im Juli 2025 laut Arbeitsagentur bei 11,1 Prozent – unterstrichen wird. Leider weist die Kommune nur noch wenige Entwicklungsflächen aus. Nutzer, die Mönchengladbach in Betracht ziehen, setzen sich daher auch mit den umliegenden Gemeinden Viersen, Willich und Grevenbroich sowie der Tangente in Richtung Schwalmtal auseinander. ●

von **Bülent Alemdag**
Geschäftsführer der Realogis Immobilien
Deutschland GmbH



Für das Großprojekt Textilfabrik 7.0 soll ein umfangreiches Netzwerk sowie ein der T7 Park als passender Gewerbepark entstehen. Zum Netzwerk gehört auch die Textilakademie.

Reale Labore im Praxistest

Als Stadt im Strukturwandel hat Mönchengladbach schon vor Jahren die Weichen für nachhaltige Entwicklungsansätze und moderne Mobilitäts- und Energiekomponenten gestellt. Zahlreiche Initiativen und Kooperationen finden auch bundesweit Beachtung.

Susanne Osadnik

Die neue Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Verena Hubertz, machte sich Anfang September auf nach Mönchengladbach. Sie kam aus einem bestimmten Grund: Sie wollte sich ansehen, was das Wohnungsunternehmen LEG mit seinem ersten Energiesprung-Reallabor erreicht hat. Denn die zügige energetische Sanierung von Bestandsimmobilien ist ein drängendes Thema, das bundesweit in Angriff genommen werden soll. Die Frage war bislang nur: Wie macht man das am besten?

In Mönchengladbach hat man darauf schon einige Antworten gefunden. Im Stadtteil Hardt erprobt die LEG die Entwicklung eines seriellen Sanierungskonzeptes, das klima- und sozialverträgliche Sanierung im großen Stil ermöglicht – und Klimaziele einhält sowie Nebenkosten senkt. Die Voraussetzung dafür sind vorgefertigte Bauteile sowohl bei der Fassadendämmung als auch bei der Technik, erklärte Volker Wiegel, COO der LEG Immobilien, der Bundesministerin vor Ort. Hubertz zeigte sich beeindruckt und war voll des Lobes: „Man sieht, was alles geht, wenn Stadt und Wohnungswirtschaft vorangehen. Ich nehme ganz viel für meine Arbeit in Berlin mit.“

Echte Pionierarbeit

Das sollte sie auch. Denn Mönchengladbach hat echte Pionierarbeit geleistet. Die LEG konnte in Kooperation mit Partnerunternehmen wie B&O, Fischbach, Saint-Gobain sowie dem einstigen Start-up Ecoworks demonstrieren, wie man große Wohnungsbestände auch mit weniger Fachkräften in kurzer Zeit sanieren kann: durch die Kombination digitaler Prozesse mit industrieller Vorfertigung. Um dabei noch schneller und effizienter zu werden, hat die LEG mit dem österreichischen Baukonzern Rhomberg das Unternehmen Renowate gegründet. Ziel des Unternehmens ist es, das Sanierungstempo zu erhöhen und die energetische Modernisierung für alle Bestandshalter bezahlbar zu machen.

So konnten inzwischen 200 Wohneinheiten in 51 Gebäuden seriell so saniert werden, dass sie den sogenannten „Net-Zero-Standard“ erfüllen – das heißt, die Gebäude verbrauchen im Hinblick auf ihre Jahresenergiebilanz nur so viel Energie wie die Photovoltaikanlagen auf den Dächern erzeugen. Generell benötigen sie jetzt mit nur 55 Prozent des Referenzwertes für energieeffiziente

Gebäude (KfW55 EE-Standard) sehr wenig Energie. Auf diese Weise werden etwa 90 Prozent des Primärenergiebedarfs eingespart. Das sind rund 570.000 Kilogramm CO₂ im Jahr.

MG ist smart

Um Effizienz und Nachhaltigkeit geht es auch in einem ganz anderen Reallabor: Im Rahmen ihres Smart-City-Projekts setzt Mönchengladbach moderne Sensorik und Datenanalysen zur smarten Mobilitätssteuerung und Gewerbegebietsentwicklung im „Nordpark“ ein – einer ehemaligen militärischen Konversionsfläche, die sich inzwischen zu einem der wichtigsten Gewerbegebiete der Stadt entwickelt hat.

Im Nordpark gibt es neben zahlreichen Bürogebäuden aber auch ein großes Multifunktionsstadion, die Redbox als mittelgroße Eventlocation und den Hockeypark, wo regelmäßig kleine und große Veranstaltungen stattfinden.

Aus Perspektive der Stadtentwicklung bedeutet das: Viele Menschen und unterschiedliche Zielgruppen, die sich mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Zielen in diesem Gebiet bewegen und die Infrastruktur des Gewerbegebiets stark belasten – vor allem in Spitzenzeiten, die sich häufig überlagern.

Durch verschiedene technische Maßnahmen soll eine umfassende Datengrundlage entstehen, die es ermöglicht, Infrastrukturen und Prozesse bedarfsgerecht zu optimieren, Umweltbelastungen zu reduzieren und die Lebens- und Arbeitsqualität im Gebiet zu verbessern. Christian Hornscheidt und Merle Stein, zuständig für die Urbane Datenplattform und die Datenanalyse bei der Stadt Mönchengladbach, berichten von ersten Ergebnissen. „Das Projekt befindet sich derzeit noch in einer frühen Phase, sodass noch keine abschließenden Aussagen getroffen werden können. Es gibt jedoch erste prototypische Anwendungsfälle: So werden bei Großveranstaltungen bereits automatisierte Nachrichten zur aktuellen Parkplatzauslastung an die städtische Parken-Gesellschaft übermittelt“, so die beiden Analysten gegenüber Civitas Connect, einem kommunalen Netzwerk, das sich über Erfahrungen mit smart-city-Entwicklungen austauscht. „So kann beispielsweise der näher am Stadion gelegene VIP-Parkplatz kurz vor Spielbeginn gezielt für alle Besucher*innen freigegeben werden – damit diese rechtzeitig und reibungslos zum Anpfiff ankommen. Perspektivisch sollen solche Informationen dazu beitragen, die Nutzung des Parkraums effizienter zu gestalten und die Ein- und Ausfahrtsituation gezielt zu optimieren.“

Blick zurück und nach vorn

Ein sehr ambitioniertes Projekt ist die Textilfabrik 7.0 (T7), das Forschung, Technologieentwicklung und industrielle Anwendung mit dem Ziel vereint, neue Lösungen für eine zukunftsfähige, nachhaltige Textil- und Bekleidungsindustrie zu entwickeln. Eine Anknüpfung an die lange Textilhistorie der Stadt.

Mit der Förderzusage über 25 Millionen Euro vom Land Nordrhein-Westfalen ist im Juli der Startschuss für das Projekt gefallen: Im Monforts Quartier entsteht die Textilfabrik 7.0 (T7) als gemeinschaftliches Vorhaben von Partnern aus Wissenschaft, Industrie, Stadtverwaltung und Verbänden. Der erste Schritt ist der Aufbau eines Technologiezentrums – ab diesem Herbst. Dort sollen reale Produktionsprozesse in einer Modellfabrik abgebildet werden – mit Fokus auf digitale Steuerung, Robotik, On-demand-Produktion, Kreislaufwirtschaft und dem Einsatz nachhaltiger Materialien. Die Textilfabrik 7.0 soll aber mehr als ein reines Forschungsvorhaben werden. Gemeinsam mit Partnern wie der RWTH Aachen, dem Verband der Rheinischen Textil- und Bekleidungsindustrie, der Textilakademie NRW sowie zahlreichen Unternehmen wird ein umfangreiches Netzwerk entstehen. Deshalb ist das Projekt auch zweistufig angelegt: Im sogenannten „T7 Park“ sollen sich emissionsfreie, zukunftsgerichtete Unternehmen ansiedeln – darunter nachhaltige Start-ups, Textilproduzenten mit Hightech-Fokus sowie internationale Akteure der Branche.

Bislang ist das alles noch Zukunftsmusik, die auch schon mal zu Dissonanzen neigt. Bereits im Herbst 2021 hatte sich das Textilunternehmen C&A vor Ort engagiert und im Monfort Quartier mit der Produktion von Jeans aus Bio-Baumwolle begonnen. Im Februar dieses Jahres war dann Schluss. C&A stieg aus. Die Begründung: „Ziel war es, herauszufinden, ob dieses Produktionsmodell in Europa die Produktionskosten senken und gleichzeitig das Volumen steigern könnte“, hieß es offiziell. Offensichtlich war das nicht der Fall. „Die Schließung von C&A FIT ist sehr bedauerlich, aber der Weg zur einer nachhaltigen, klimaneutralen und zirkulären Textil- und Bekleidungsindustrie mit unserem gemeinsamen Projekt T7 ist aus meiner Sicht alternativlos. Billigproduktion, am besten noch über Temu und Shein importiert, wird auf Dauer keine Zukunft haben“, postete Ulrich Schückhaus von der städtischen Wirtschaftsförderung auf LinkedIn.

Massive Fortschritte gibt es indes beim Wissens- und Innovationscampus Mönchengladbach (WICMG). Bis 2034 soll das Areal des ehemaligen Polizeipräsidiums an der Theodor-Heuss-Straße in voraussichtlich drei Bauabschnitten zu einem Ort der Wissensvermittlung und Innovationskraft verwandelt werden. Das langfristige Ziel des Projekts: einen Ort für Wissenstransfer, Innovationen und Gründerkultur zu schaffen.

Mittlerweile hat der Campus mit „Webschulstraße“ nicht nur eine eigene Adresse, sondern auch einen Termin für den Baustart. Klappt es mit Förderzusage und Baugenehmigung, kann im ersten Quartal 2026 mit dem Bau begonnen werden. ●

Städte wachsen mit ihren Aufgaben. Wir entwickeln die Lösungen. Gemeinsam mit unseren Partnern.



Schleiff
Maria-Hilf-Terrassen



DORNIEDEN
Neuhof-Quartier

© Visualisierung von Hartmann Architekten



FEIES-GRUPPE
FEIES CAMPUS

Vermietung durch
bienen+partner



ottenarchitekten
CCC – Car Competence Center



Catella
Seestadt



Sirius
Business Park Mönchengladbach



bienen+partner
Meinerwerk Mönchengladbach

Referenzprojekt aus Krefeld

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

CATELLA
www.catella.com

DORNIEDEN
GRUPPE
dornieden-gruppe.com

FEI
FEIES-GRUPPE
feies-gruppe.de

ottenarchitekten
ottenarchitekten.de

SCHLEIFF
DENKMALENTWICKLUNG
denkmalentwicklung.de

Sirius
facilities
siriusfacilities.com

sparkasse-mg.de

Dezernat VI
Planen, Bauen, Mobilität, Umwelt

Gemeinsam. Vielfalt.
MÖNCHENGLADBACH