Braucht Mönchengladbach neue Gewerbeflächen?

Was haben eigentlich die Stadt und seine BürgerInnen davon?

Gibt es Alternativen?

Der BUND entdeckt Erstaunliches.

BUND
FREUNDE DER ERDE

Sind neue Gewerbeflächen gut für Mönchengladbach?

Seit seiner Gründung 1976 untersucht der **BUND** die Ursachen der Verschlechterung von Natur und Umwelt und macht Verbesserungsvorschläge. Neben Energieverbrauch, Landwirtschaft und Mobilität sieht er auf kommunaler Ebene vor allem den steigenden **Flächenverbrauch für Gewerbe-, Siedlungs- und Verkehrsflächen** als zentrales Problem. In Mönchengladbach betrifft dies inzwischen auch Landschaftsschutzgebiete, insbesondere im Westen der Stadt, da im Osten kaum noch Flächen verfügbar sind.

Trotzdem fordern Akteure wie **IHK, EWMG und Politik** weiterhin neue und größere Gewerbeflächen. Der BUND stellt diese Forderungen infrage und überprüft deren Argumente.

Die **IHK** argumentiert, dass Gewerbeflächen nur etwa drei Prozent der Stadtfläche ausmachen und dringend erweitert werden müssten, unter anderem als Ersatz für das nicht realisierte JHQ-Gelände (geplant: 60 Hektar), für das sie „Kompensation“ fordert. Neue Flächen seien notwendig, um die Wirtschaft zu stärken und die kommunalen Finanzen zu stabilisieren.

Aber: Was taugen die Argumente der Akteure und haben sie überhaupt welche? Der BUND hat sich dieser Frage gewidmet und Erstaunliches entdeckt.

Der Reihe nach:

1 FORDERUNGEN NACH NEUEN GEWERBEFLÄCHEN (AKTEURE) 1

2 WAS SIND DIE ARGUMENTE UND WAS TAUGEN SIE? 2

2.1 Behauptung: Industrie und Gewerbe brauchen mehr Fläche 2

2.2 Hoffnung: Schaffung neuer Arbeitsplätze 3

2.3 Klar: Die Stadt braucht die Einnahmen 4

2.4 Faktenlage: Bringen neue Gewerbeflächen etwas für Kommunen? 5

3 WO SOLLEN NEUE GEWERBEFLÄCHEN ENTSTEHEN? 6

4 WELCHE ALTERNATIVEN GIBT ES ZU NEUEN GEWERBEGEBIETEN? 8

5 ZUSAMMENFASSUNG 10

Angang 1: Was sagen Studien zum Thema (Studienauswertung)

Anhang 2: Die Sozialausgaben im Einzelnen

Blau hervorgehobene LINKs in der Online-Version unter www.bund-mg.de
(auch zum Download als pdf)

BUND
FREUNDE DER ERDE
Mönchengladbach
www.bund-mg.de

Verantwortlich für den Inhalt: Heinz Rütten, Januar 2026

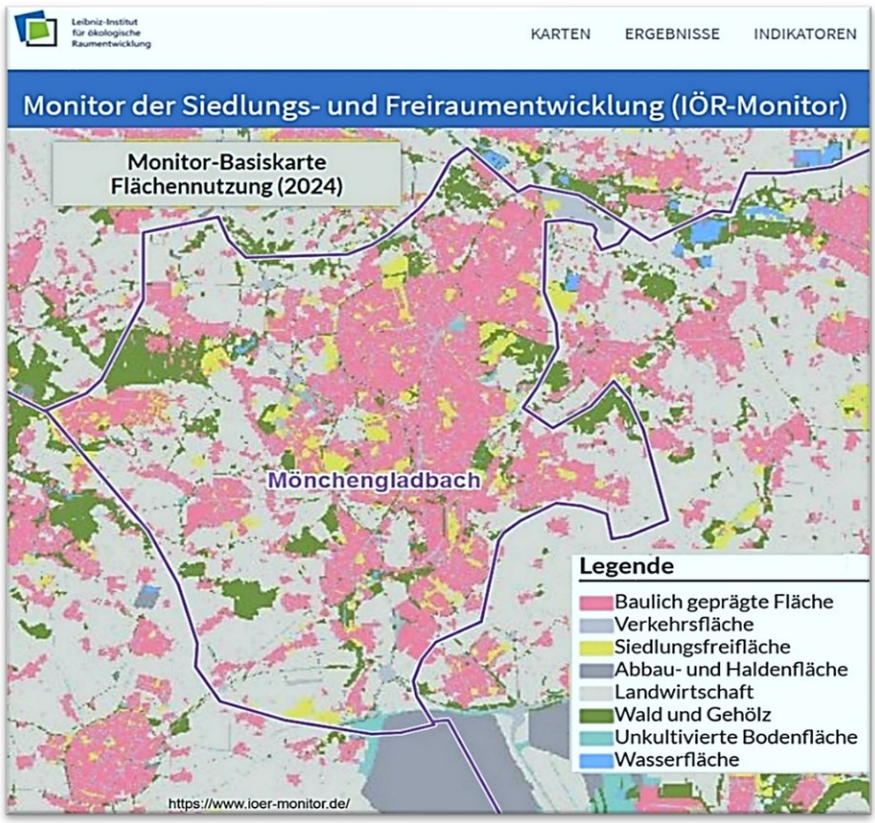
dieUmwelt Druckerei

1 Forderungen nach neuen Gewerbeflächen (Akteure)

IHK, EWMG und Politiker werden nicht müde, immer neue Gewerbeflächen zu fordern. Was taugen die Argumente dafür und was spricht dagegen? Wie sieht die Realität in Mönchengladbach aus?

Was sind die Forderungen?

„Die IHK hat ein Schreiben formuliert, an die Staatskanzlei, das Wirtschaftsministerium sowie die Bezirksregierung und Oberbürgermeister Felix Heinrichs. Darin fordert sie, dass andere große Flächen für neue Gewerbe bereitgestellt werden - quasi als Ersatz für das JHQ-Gelände. Bisher nehmen Gewerbeflächen rund 3 Prozent der gesamten Stadtfläche bei uns in Anspruch. Neue Gewerbeflächen werden also dringend gebraucht, sagt die IHK. Das JHQ-Areal sollte zumindest einen Teil des Bedarfs decken. 60 Hektar waren geplant. Mönchengladbach stehe vor angespannten kommunalen Finanzen. Eine starke Wirtschaft würde den Haushalt zumindest teilweise stützen.“ [1]



Aber stimmt das wirklich?

Braucht Mönchengladbach dringend neue, große Gewerbeflächen und stützt das dann den kommunalen Haushalt? Kompensation wofür[2] und wozu? (*Kompensation: Ein Ausgleich für erlittene Schäden, Verluste oder entgangene Gewinne.)*

Die Akteure – und ihre politischen Interessen

Die **EWMG (Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH), eine** städtische Tochtergesellschaft, lebt von der Entwicklung neuer Flächen. Jeder neue Quadratmeter Gewerbegebiet bedeutet neue Projekte, neue Einnahmen, neue Legitimation. Dass die Stadt bereits über erhebliche Leerstände verfügt, spielt in dieser Logik kaum eine Rolle.

Die **IHK (Industrie- und Handelskammer)** vertritt die Interessen der Wirtschaft – nicht die Interessen der Stadtgesellschaft. Ihr politischer Druck folgt einem klassischen Wachstumsnarrativ: mehr Fläche, mehr Unternehmen, mehr Steuern. Dass dieses Modell in vielen Kommunen längst an seine Grenzen gestoßen ist, wird ignoriert.

Teile der **Kommunalpolitik** übernehmen diese Forderungen nahezu ungeprüft. Neue Gewerbeflächen lassen sich öffentlichkeitswirksam verkaufen – als „Wachstum“, „Zukunft“ oder „Arbeitsplätze“. Dass die Realität oft das Gegenteil zeigt, wird selten thematisiert.

Die **gpaNRW (Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen)** ist eine öffentlich-rechtliche Einrichtung des Landes NRW. Die Kommunalaufsicht prüft die Wirtschaftlichkeit kommunaler Entscheidungen – aber ausgerechnet die Rentabilität von Gewerbeflächen spielt bislang keine Rolle. Damit fehlt ein entscheidender Kontrollmechanismus, der politische Entscheidungen auf eine solide Grundlage stellen würde.

---

[1] https://www.radio901.de/artikel/kritik-aus-moenchengladbach-zum-jhq-gelaende-2500055
https://mittlerer-niederrhein.ihk.de/news/detail/ihk-fordert-flaechenkompensation

[2] https://rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/nach-jhq-entscheidung-in-moenchengladbach-ihk-will-gewerbeflaechen_aid-139664967

2 Was sind die Argumente und was taugen sie?

Wissenschaftliche Untersuchungen[3] zur Wirtschaftlichkeit neuer Wohn- und Gewerbegebiete zeigen ein klares Bild: **Eine verlässliche Datengrundlage zu Einnahmen und Ausgaben fehlt weitgehend**. Kommunale Entscheidungsträger können daher kaum beurteilen, ob sich Neuausweisungen finanziell rechnen.

Akteure, die neue Flächen fordern, leisten wenig zur Transparenz bei Kosten, Nutzen und tatsächlichem Bedarf. Die vorhandenen Studien kommen überwiegend zu dem Ergebnis, dass sich neue Bau- und Gewerbegebiete **meist nicht wirtschaftlich lohnen**[3]. Bedarfsschätzungen basieren häufig auf unsicheren Prognosen, die eher Wunschvorstellungen als realen Entwicklungen entsprechen.

2.1 Behauptung: Industrie und Gewerbe brauchen mehr Fläche

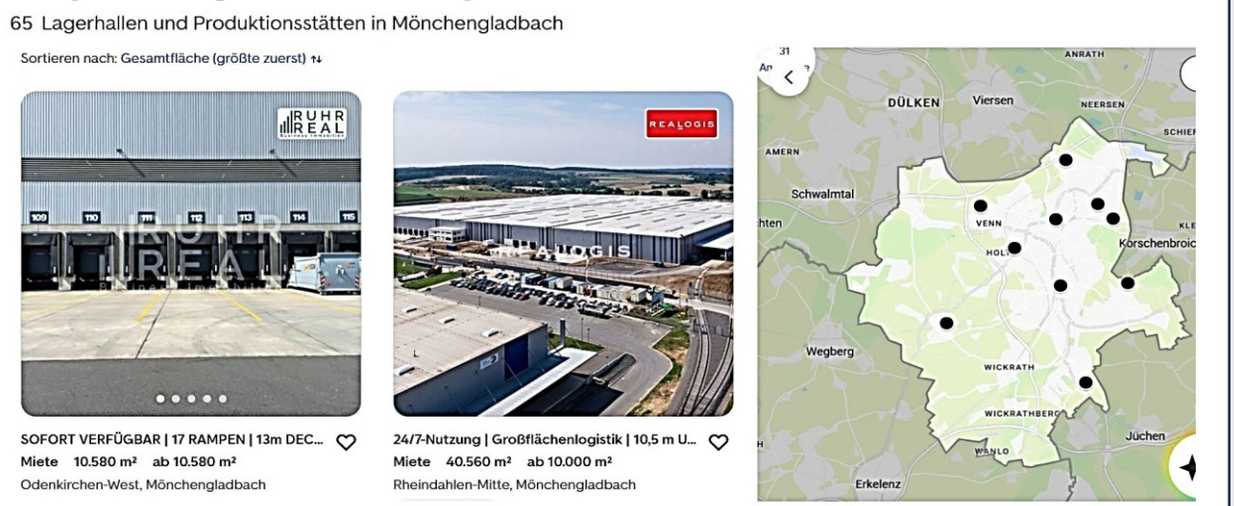
Kommunen fordern zusätzliche Gewerbeflächen, um Wirtschaftswachstum, Beschäftigung und Gewerbesteuereinnahmen zu fördern. In Mönchengladbach steht diese Forderung jedoch im Widerspruch zur Realität des Immobilienmarktes.

Die Realität in Mönchengladbach: Kein Mangel, sondern Überangebot

Während die IHK von einem „dringenden Bedarf“ an neuen Gewerbeflächen[4] spricht, zeigt der lokale Immobilienmarkt[5] ein gegenteiliges Bild (Stand 5.1.2026):

- **65 große Lager- und Produktionshallen stehen leer.**
- **36 davon sind größer als 20.000 m².**

Insgesamt entspricht dies einer ungenutzten Gewerbefläche von über 100 Fußballfeldern.



Diese Flächen verteilen sich über alle großen Gewerbegebiete und entsprechen insgesamt mehr als 100 Fußballfeldern. Besonders in der Logistikbranche bestehen erhebliche Leerstände, etwa bei ehemaligen Großstandorten wie Esprit oder Zerres.

Politisch ist dieser Befund eindeutig: Wer unter diesen Bedingungen neue Gewerbeflächen fordert, ignoriert entweder bewusst die Faktenlage oder verfolgt Interessen, die nicht dem Gemeinwohl dienen.

Hinzu kommt: Die Logistikbranche, jahrelang politisch gefördert, befindet sich im Strukturwandel. Hochspezialisierte Hallen sind kaum noch vermietbar. Der Fächenbedarf in Relation zum

[3] https://difu.de/publikationen/2008/neue-baugebiete-gewinn-oder-verlust-fuer-die-gemeindekasse
[4] https://www.staedtetag-nrw.de/veranstaltungen/kongress-kommunale-wirtschaftsfoerderung-nrw/2019
[5] https://www.immobilienscout24.de/Suche/de/nordrhein-westfalen/moenchengladbach/hallen-produktion?industrytypes=storagewithopenarea,storagehall,industryhallwithopenarea,industryhall,hall,storagearea&totalfloorspace=10000.0-&enteredFrom=result_list

Bauvolumen ist extrem. Gleichzeitig verlieren Innenstädte an Funktion und Attraktivität. Trotzdem hält die kommunale Politik an einem überholten Flächen- und Wachstumsmodell fest.

Regionale Analysen verweisen zudem auf strukturelle Brüche in der Logistik sowie auf soziale Probleme durch prekäre Beschäftigung, insbesondere Leiharbeit. Vor diesem Hintergrund erscheint die Forderung nach weiteren neuen Gewerbeflächen **weder wirtschaftlich noch strukturell überzeugend** und unterstreicht den Bedarf an neuen Nutzungskonzepten statt zusätzlicher Flächenausweisungen.

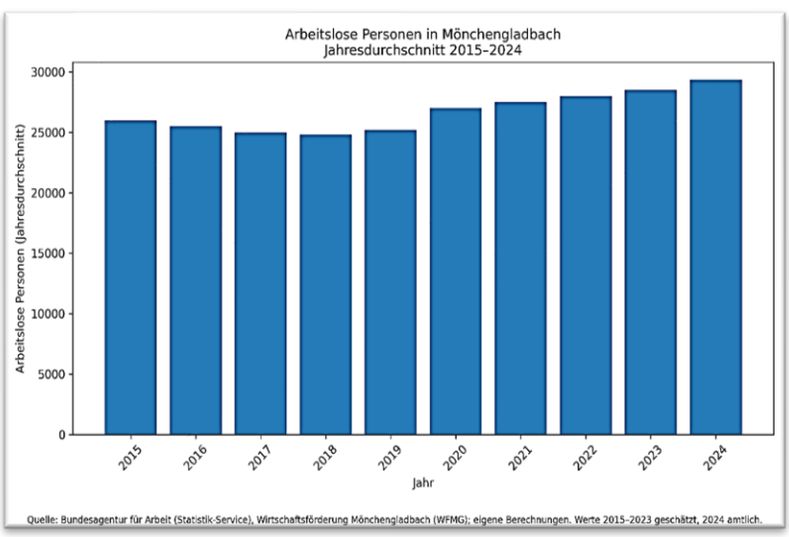
> *„Mönchengladbach hat sich zu einem Knotenpunkt der deutschen Logistikbranche und damit auch zu einem Hotspot der Leiharbeit entwickelt – und dies auch mit weitreichenden sozialen Folgen: Prekäre Arbeitsverhältnisse in der Leiharbeit, beengte Wohnsituationen, rechtliche Unsicherheit und fehlende unternehmerische Verantwortung sowie offensichtliche Tabuisierung dieser Themen in der Stadtpolitik und -gesellschaft. Diese Verhältnisse prägen den Alltag vieler Arbeitsmigrant/innen, die maßgeblich zum Funktionieren des boomenden „Systems Logistik" und anderer Branchen beitragen."*
>
> Der Lokalboote

Wie begründet sich daraus die Forderung nach mehr Gewerbeflächen?

2.2 Hoffnung: Schaffung neuer Arbeitsplätze

Die Behauptung, neue Gewerbeflächen würden nennenswert Arbeitsplätze schaffen, ist politisch wirksam – sachlich jedoch nicht haltbar:

- Die Arbeitslosigkeit sinkt kaum.
- Dennoch herrscht in vielen Branchen, selbst im Transport- und Logistikgewerbe, akuter Fachkräftemangel. Es ist daher fraglich, ob neue Industrie- und Gewerbeansiedlungen vor diesem Hintergrund überhaupt zukunftsfähig sind.



- Hinzu kommt, dass viele Jobs – vor allem in der Logistik – im **Niedriglohn- und Leiharbeitssektor** angesiedelt[6] sind. Diese Beschäftigungsformen begünstigen Altersarmut und belasten langfristig die Sozialkassen. Gewinne aus niedrigen Löhnen und steigenden Mieten werden damit teilweise auf Kommunen und Steuerzahler verlagert, was die einseitige Ausrichtung auf großflächige Logistikstandorte wirtschaftlich und sozial problematisch macht.

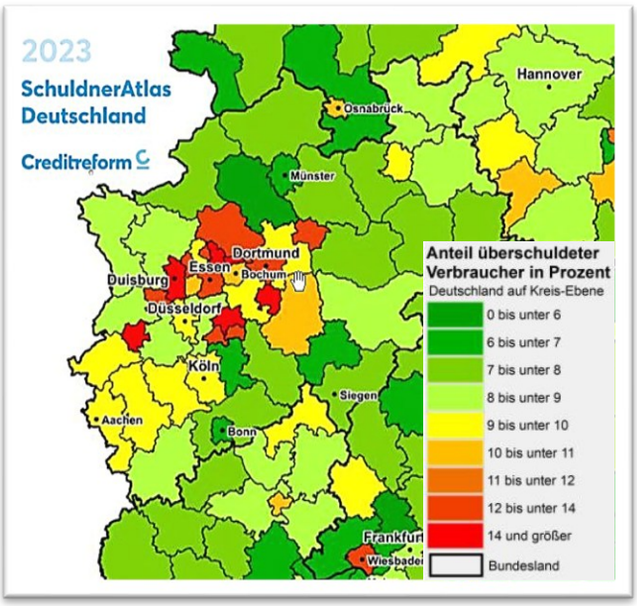
Arbeitsplätze: Politische Versprechen ohne Substanz

Politisch heißt das: Die Stadt fördert Beschäftigung, die Armut nicht verhindert, sondern verstetigt. Die sozialen Folgekosten – Aufstockung, Transferleistungen, Infrastruktur – trägt am Ende die Allgemeinheit.

Die hohe Schulabbrecherquote von 8,2 % verdeutlicht zusätzlich: Mönchengladbach hat kein Flächenproblem, sondern ein Qualifizierungsproblem.

[6] https://rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/amazon-dhl-und-co-so-war-die-diskussion-ueber-leiharbeit-in-moenchengladbach_aid-135491963

2.3 Klar: Die Stadt braucht Einnahmen



Trotz zahlreicher neuer Gewerbegebiete hat sich die **finanzielle Situation Mönchengladbachs nicht verbessert**, vielmehr ist die Verschuldung weiter gestiegen. Ende 2023 lag die Gesamtverschuldung bei rund **765 Mio. Euro**, die Pro-Kopf-Verschuldung bei **2.551 Euro**. Gleichzeitig nehmen die **Sozialausgaben stark zu** (+22 % im Jahr 2023).

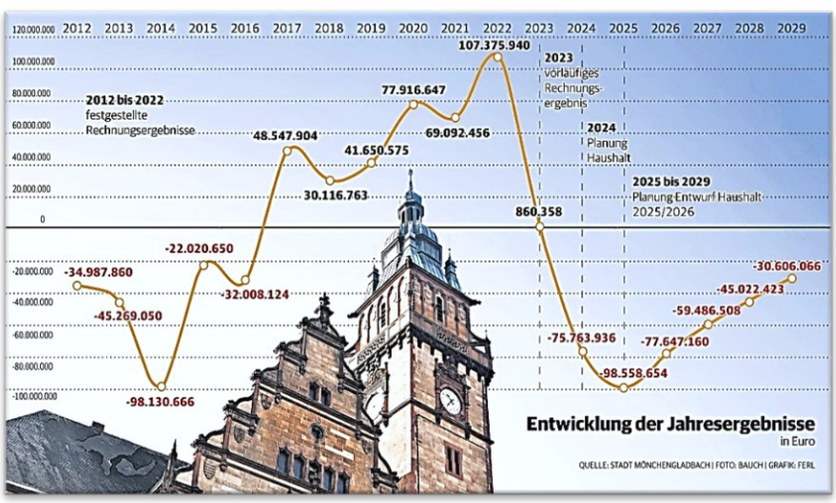
Politisch bedeutet das:
Neue Gewerbeflächen können den Haushalt belasten statt stabilisieren – ohne dass politische Verantwortung für die Folgen übernommen wird.

Mönchengladbachs Schuldenberg wächst wahrscheinlich weiter[7] [8], ebenso die Sozialhilfe-Ausgaben.[9]

☞ Sozialkosten im Einzelnen (Erläuterungen – siehe Angang 2)

Haushaltsargumente: Wunsch und Wirklichkeit

Ein wesentlicher Faktor ist die **Fokussierung auf die Logistikbranche**, die zu den niedrigst entlohnten Branchen zählt[10]. Niedrige Einkommen, Leiharbeit und Teilzeit führen zu hoher privater Überschuldung[11] (ca. 13,8 % der Bevölkerung) und belasten langfristig die Sozialkassen. Viele Beschäftigte sind trotz Arbeit auf **Bürgergeld oder Wohngeld angewiesen**.



Schulden der Stadt Mönchengladbach[12]

☞ Mönchengladbach rutscht tief in die roten Zahlen[13] ☞ Zahl der überschuldeten Gladbacher steigt wieder an[14]

Mönchengladbach weist zudem eine überdurchschnittlich hohe **Mindestsicherungsquote**, viele Schulabgänger ohne Abschluss und einen Rückgang erfolgreicher Ausbildungsabschlüsse auf. Gut qualifizierte Fachkräfte für besser bezahlte Industriearbeitsplätze sind daher schwer zu gewinnen.

Fazit: **Neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen, insbesondere im Niedriglohnsektor, stabilisieren weder den städtischen Haushalt noch reduzieren sie Sozialausgaben.** Stattdessen verlagern sie wirtschaftliche Risiken und Folgekosten auf Kommunen und Steuerzahler.

---

[7] https://rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/moenchengladbach-hoehe-der-schulden-stieg-2024-und-wird-weiter-steigen_aid-126600655
[8] https://rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/moenchengladbach-doppelhaushalt-mit-milliarden-schulden-bis-2029_aid-119529875
[9] https://rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/moenchengladbach-sozialhilfe-ausgaben-in-moenchengladbach-um-22-prozent-gestiegen-im-jahr-2023_aid-118254163
[10] https://www.dvz.de/unternehmen/detail/news/logistik-gehoert-zu-den-branchen-mit-dem-niedrigsten-gehalt.html
[11] https://www.creditreform.de/aktuelles-wissen/pressemeldungen-fachbeitraege/news-details/show/schuldneratlas-2025-ueberschuldung-steigt-wieder-an-1
[12] https://www.it.nrw/system/files/media/document/file/219_24.pdf
[13] https://rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/moenchengladbach-doppelhaushalt-mit-milliarden-schulden-bis-2029_aid-119529875
[14] https://rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/moenchengladbacher-haben-deutschlandweit-extrem-hohe-schulden_aid-139181565

2.4 Faktenlage: Bringen neue Gewerbeflächen etwas für Kommunen?

Die nüchterne Antwort: meist nein.

Neue Gewerbegebiete gelten parteiübergreifend als Königsweg kommunaler Wirtschaftspolitik. Wer Wachstum will, so das Mantra, braucht Fläche. Doch ausgerechnet dort, wo man belastbare Zahlen erwarten würde, herrscht Leerstelle: Es gibt kaum seriöse, langfristige Untersuchungen. Und die wenigen vorhandenen kommen zu einem unbequemen Ergebnis.

Fehlende Datengrundlage – Entscheidungen im Blindflug

Ob die Ansiedlung neuer Wirtschaftsunternehmen Kommunen und ihren Bürgerinnen und Bürgern tatsächlich nutzt, ist **kaum belastbar belegt**. Trotz breiter politischer Zustimmung fehlen verlässliche Zahlen, Untersuchungen und umfassende Kosten-Nutzen-Berechnungen. Die wenigen vorhandenen Studien liefern jedoch ein ernüchterndes Bild.

Mögliche Nutzen neuer Gewerbegebiete sind Gewerbesteuereinnahmen, zusätzliche Arbeitsplätze und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit. Diese Effekte werden häufig als Argument für neue Flächenausweisungen angeführt.

☞ Was Studien tatsächlich zeigen[15] (Anhang 1)

Dem stehen jedoch erhebliche **Kosten und Risiken** gegenüber: hohe Vorinvestitionen für Infrastruktur, dauerhafte Unterhaltskosten, mögliche Nachteile im kommunalen Finanzausgleich sowie der irreversible Flächenverbrauch. Kurz- bis mittelfristig können Gewerbegebiete den Haushalt sogar belasten, bevor – wenn überhaupt – positive Effekte eintreten.

Die oft beschworenen Vorteile

Gewerbesteuer: Sie ist die wichtigste eigene Einnahmequelle der Kommunen – allerdings höchst unberechenbar und unbeständig. Viele Städte erhöhen 2026 die Hebesätze, nicht wegen neuer Gewerbegebiete, sondern weil die Haushaltslöcher immer größer werden.

Arbeitsplätze: Ja, neue Betriebe schaffen Jobs. Ob diese tatsächlich von Einheimischen besetzt werden und messbar mehr Einkommensteuer in der Kommune bleibt, ist jedoch offen.

Wettbewerbsfähigkeit: Gewerbeflächen gelten als Standortfaktor – ein Argument, das eher politisch als rechnerisch überzeugt.

Die systematisch unterschätzten Kosten

Millionen vor dem ersten Euro: Straßen, Kanalisation, Ausgleichsflächen, Breitband – die Erschließung frisst enorme Summen, lange bevor irgendeine Steuer fließt.

Finanzausgleich als Bremsklotz: Steigen die eigenen Einnahmen, sinken oft die Zuweisungen. Der fiskalische Gewinn verdampft.

Dauerlast statt Einmaleffekt: Infrastruktur will unterhalten werden, Beschäftigte ziehen zu, Kinder brauchen Kitas und Schulen – Kosten, die dauerhaft bleiben.

Flächenverbrauch: Boden ist endlich. Deshalb setzen 2026 immer mehr Kommunen auf Nachverdichtung oder die Reaktivierung von Brachen – ein stilles Eingeständnis früherer Fehlentscheidungen.

Fazit

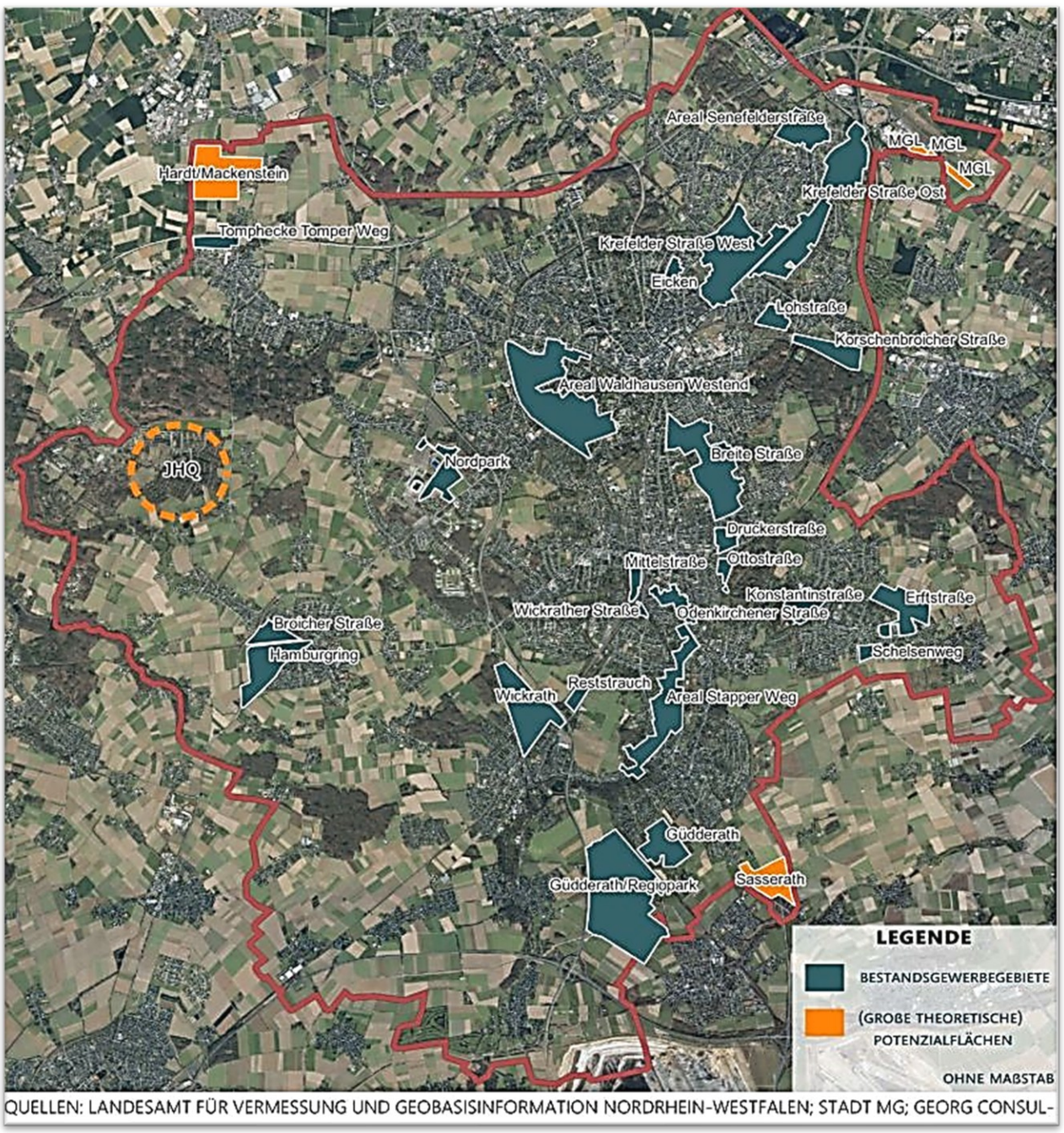
Die Studien kommen überwiegend zu dem Schluss, dass neue Gewerbegebiete für Kommunen und ihre Bevölkerung **unter dem Strich wenig bis keinen finanziellen Nutzen bringen**. Häufig übersteigen Infrastruktur- und Folgekosten die erzielten Einnahmen. In der aktuellen Haushaltslage sind

[15] https://difu.de/publikationen/2008/neue-baugebiete-gewinn-oder-verlust-fuer-die-gemeindekasse

Gewerbegebiete daher keineswegs automatisch Zukunftsinvestitionen, sondern können sich auch als **Verlustgeschäft** für die Gemeindekasse erweisen.

Neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen, insbesondere im Niedriglohnsektor, stabilisieren weder den städtischen Haushalt noch reduzieren sie Sozialausgaben. Stattdessen verlagern sie wirtschaftliche Risiken und Folgekosten auf Kommunen und Steuerzahler.

3 Wo sollen neue Gewerbeflächen entstehen?

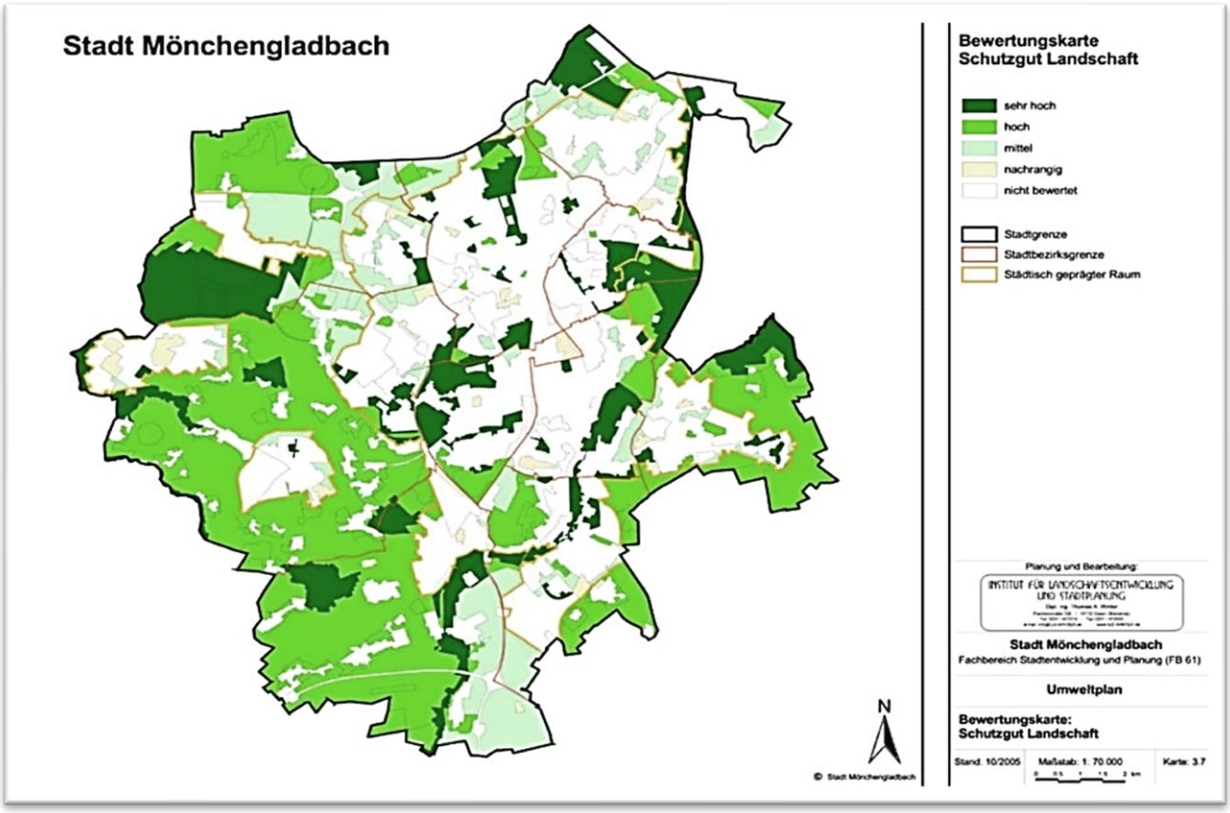


Gewerbeflächen in Mönchengladbach

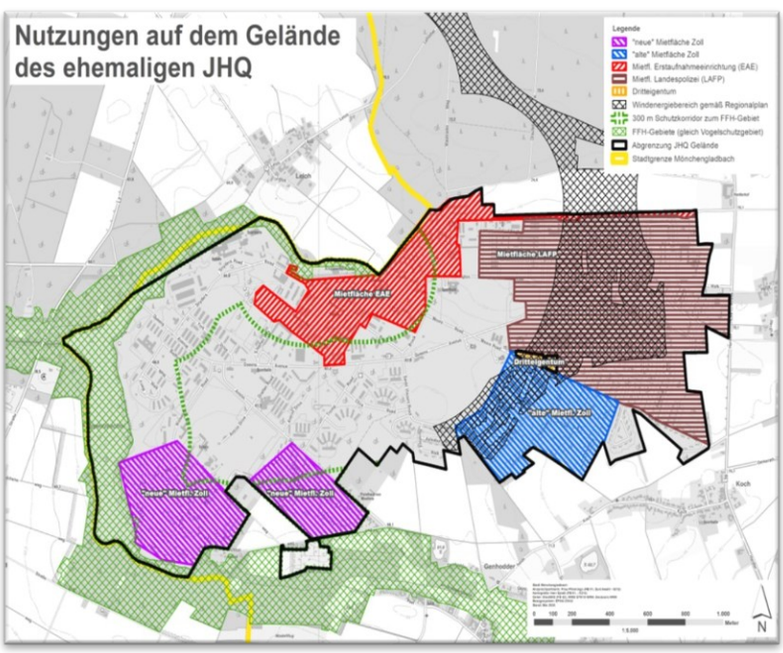
Im Osten der Stadt gibt es kaum noch Platz für große neue Gewerbegebiete. Der geplante Gewerbestandort in Sasserath konnte nach starkem Bürgerprotest verhindert werden.

Nun richtet sich der Blick verstärkt auf den Westen Mönchengladbachs. Dort liegen wertvolle Landschaftsschutzgebiete und wichtige Naherholungsräume, zum Beispiel, Mackenstein im Nordwesten, der Hardter Wald, das Gelände des ehemaligen NATO-Hauptquartiers (JHQ).

Diese Flächen sind wichtig für Natur, Klima und die Erholung der Menschen.



Was passiert auf dem JHQ-Gelände?



Geplant ist eine teilweise Nutzung durch die Bundeswehr[16] sowie der Bau einer großen Unterbringungseinrichtung für ausreisepflichtige Personen.[17] Dazu läuft eine Machbarkeitsstudie. Die Ergebnisse sind bislang nicht öffentlich.

Der Oberbürgermeister Felix Heinrichs (SPD) sieht dort im Landschaftsschutzgebiet gerne ab dem Jahr 2035 eine Textilproduktion auf 20 ha mit Tausenden Arbeitsplätzen.[18]

Pikant: C&A hat die Produktion nachhaltiger Jeans in seiner Mönchengladbacher „Factory for Innovation in Textiles“ (FIT) im Februar 2025 überraschend eingestellt. Das Vorzeigeprojekt im Monforts Quartier, gestartet Ende 2021 zur Produktion von Jeans „Made in Germany“, konnte die Erwartungen an Produktivität und Kosten nicht erfüllen.

Neue Planungen schränken Gewerbeflächen ein

Die Bundeswehr möchte rund 150 Hektar des Geländes nutzen. Zusätzlich hat das Land NRW beschlossen, dort eine Unterbringungseinrichtung mit etwa 500 Plätzen zu errichten.

Diese Entscheidungen schränken die Möglichkeiten für neue Gewerbeflächen auf dem JHQ-Gelände deutlich ein.

In einer Machbarkeitsstudie wurde geprüft, ob sich ein Gewerbegebiet hier überhaupt mit Naturschutz- und Umweltbelangen verträgt. Diese Studie wurde bislang nicht veröffentlicht.

---

[16] https://rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/jhq-in-moenchengladbach-bundeswehr-will-150-hektar-von-militaergelaende_aid-139342421
[17] https://www.land.nrw/pressemitteilung/einigung-erzielt-zweite-unterbringungseinrichtung-fuer-ausreisepflichtige-kann
[18] https://rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/moenchengladbach-textilfabrik-70-wird-mit-millionen-von-euro-gefoerdert_aid-131083101

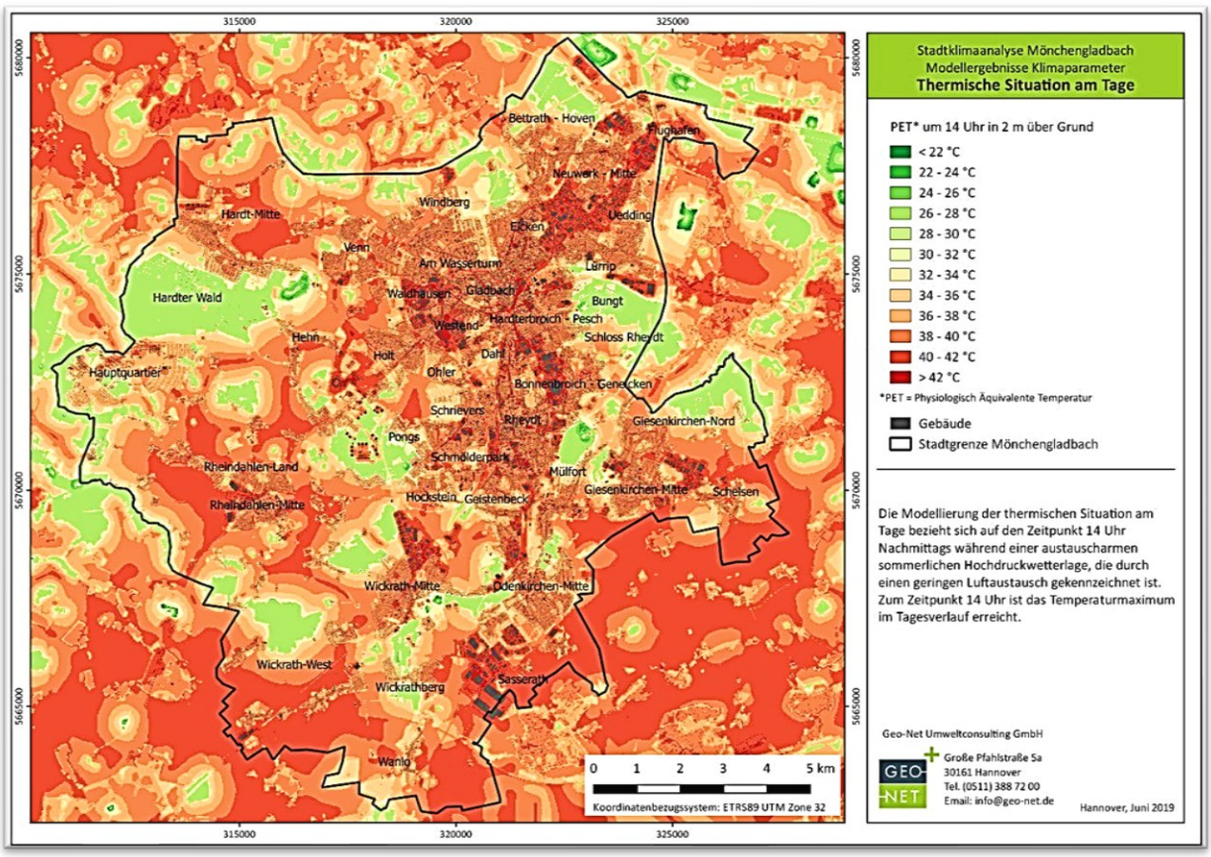
Fazit

Neue Gewerbeflächen dürfen nicht auf Kosten von Natur, Klima und Lebensqualität entstehen. Bevor wertvolle Landschaften bebaut werden, müssen bestehende Flächen besser genutzt und Gebäude saniert werden. Eine verantwortungsvolle Stadtentwicklung braucht klare Prioritäten – für Mensch, Umwelt und Zukunft.

4 Welche Alternativen gibt es zu neuen Gewerbegebieten?

In Deutschland wird immer mehr Fläche verbraucht. Im Jahr 2021 nutzte jede Person im Durchschnitt fast 48 Quadratmeter Wohnfläche – Tendenz steigend. Gleichzeitig entstehen neue Baugebiete auf unbebauten Flächen, während in den Städten viele Wohnungen und Gebäude leer stehen oder sanierungsbedürftig sind.

Deshalb fordern Umwelt- und Naturschutzorganisationen einen sparsameren Umgang mit unseren Flächen. Das gebietet u.a. auch der Klimaschutz.



Wie sehr versiegelte Flächen nicht nur sich selbst, sondern auch die Umgebung aufheizen, zeigt die Stadtklimaanalyse von 2019.

Immer mehr Fläche geht verloren

In den Jahren 2020 bis 2023 wurden in Deutschland jeden Tag rund 51 Hektar neue Flächen für Siedlungen und Straßen ausgewiesen. Das entspricht etwa 71 Fußballfeldern – **jeden Tag**. Ein großer Teil davon entfällt auf Wohnungsbau, Gewerbe und Industrie.

Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr reduzieren[19]

Insgesamt sind heute rund 15 Prozent der Fläche Deutschlands bebaut oder versiegelt. Diese Entwicklung belastet Natur, Klima und Landwirtschaft.

[19] https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-flaeche/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaecheninanspruchnahme-fuer-siedlungen-verkehr#siedlungs-und-verkehrsflachen-in-deutschland

Die Bundesregierung[20] hat sich deshalb zum Ziel gesetzt, den täglichen Flächenverbrauch bis 2030 deutlich zu senken und langfristig ganz zu stoppen. Neue Bauflächen sollen nur noch dann entstehen, wenn bestehende Flächen sinnvoll genutzt werden können.

Neue Gewerbegebiete auf bisher unbebauten Flächen bringen für die Stadt und die Bürgerinnen und Bürger oft wenig Nutzen. Meist führen sie vor allem zu **mehr Verkehr**, **höherer Flächenversiegelung** und **Verlust von Landschaft und Natur**. Gleichzeitig bleiben viele bestehende Gewerbeflächen ungenutzt. Deshalb stellt sich die Frage: **Gibt es bessere Alternativen?**

Industriebrachen wieder nutzen statt neue Flächen verbrauchen

Eine sinnvolle Alternative ist die **Wiederbelebung alter Industrie- und Gewerbeflächen (Flächenrecycling)**. Solche Flächen werden auch „Industriebrachen" genannt. Sie liegen häufig seit Jahren brach, obwohl sie bereits erschlossen sind.

Bei der sogenannten **Innenentwicklung** werden diese Flächen saniert und neu genutzt – zum Beispiel für Wohnen, Gewerbe, Büros oder Grünflächen. Dabei werden belastete Böden gereinigt, alte Gebäude abgerissen und neue Nutzungen geplant. Der große Vorteil: **Es müssen keine neuen Flächen in der freien Landschaft bebaut werden.**

Ein zentraler Grundsatz lautet:

Bauen im Bestand statt Neubau auf der grünen Wiese.

Das bedeutet:

- Leerstehende Gebäude sollen saniert und genutzt werden
- Brachen und ungenutzte Flächen innerhalb der Stadt haben Vorrang
- Neue Baugebiete am Stadtrand sollen vermieden werden

  Für Mönchengladbach gilt: Es gibt nicht zu wenige Wohnungen, sondern viele sanierungsbedürftige Wohnungen. Auch deshalb sollte der Fokus auf Erneuerung und nicht auf weiterer Flächenversiegelung liegen. Viele Wohnungen in Mönchengladbach sind sanierungsbedürftig.[21]

Weniger Flächenverbrauch – mehr Lebensqualität

Eine nachhaltige Stadtentwicklung bedeutet: kompakt und flächensparend bauen, genügend Grünflächen erhalten und Verkehr vermeiden oder reduzieren

So bleibt die Stadt lebenswert, klimaresistent und zukunftsfähig.

Wie könnte das konkret ablaufen?

Ein erster Schritt wäre, alle brachliegenden Industrie- und Gewerbeflächen in Mönchengladbach systematisch zu erfassen. Ein öffentlich zugängliches Kataster gibt es bislang nicht.

Typische Schritte bei der Wiederverwertung solcher Flächen sind:

- Prüfung der Flächen auf Schadstoffe
- Sanierung belasteter Böden
- Abriss nicht mehr nutzbarer Gebäude
- Erschließung mit Straßen und Leitungen
- Neubau oder neue Nutzung der Flächen

Hier könnte auch die städtische Entwicklungsgesellschaft EWMG eine wichtige Rolle übernehmen und gezielt nachhaltige Projekte entwickeln.

[20] https://www.bundesumweltministerium.de/themen/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs
[21] https://www.radio901.de/artikel/viele-wohnungen-in-moenchengladbach-sind-sanierungsbeduerftig-2521014

Schwierig – aber lösbar

Die Wiederbelebung von Industriebrachen ist aufwendig. Häufig gibt es belastete Böden, hohe Kosten für Abriss und Sanierung, lange Genehmigungsverfahren.

Ohne Fördermittel von Bund und Land ist vieles kaum umsetzbar. Wenn Flächensparen politisch wirklich gewollt ist, müssen diese Förderungen deutlich verbessert werden.

Ein spezialisiertes Kataster für Industriebrachen existiert nicht als öffentlich zugängliches Online-Tool[22] in Mönchengladbach. Hier sollte man sich zunächst einmal einen Überblick verschaffen, ähnlich wie dies für Wohnbauflächen[23] geschehen ist bzw. noch geschehen soll.[24]

Die Vorteile überwiegen

Trotz aller Schwierigkeiten bietet die Innenentwicklung klare Vorteile:

- **Schutz von Natur und Landschaft**
- **Aufwertung bestehender Stadtteile**
- **Nutzung bereits versiegelter Flächen**
- **Abbau von Altlasten**
- **Neue Arbeitsplätze auf bestehenden Flächen**

Fazit

Die oft gehörte Behauptung, neue Gewerbegebiete seien notwendig für Arbeitsplätze und die Stadtkasse, ist nicht überzeugend belegt. In vielen Fällen bleiben große Gewerbeflächen leer, während gleichzeitig neue Landschaftsflächen geopfert werden.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung setzt nicht auf immer neue Gewerbegebiete, sondern auf die **kluge Nutzung dessen, was bereits vorhanden ist**. Diese Alternativen sind bekannt und werden andernorts bereits erfolgreich umgesetzt – auch in Mönchengladbach wäre das möglich.

Das sogenannte „Nachhaltige Gewerbeflächenkonzept Mönchengladbach“ vom August 2023 ist in dieser Hinsicht leider keine Offenbarung. Immerhin kommt auch diese Studie zu dem Ergebnis:

> ***„Die Gegenüberstellung des Flächenangebots mit dem Orientierungsrahmen 2045 macht deutlich, dass es rein rechnerisch ein ausreichendes Flächenangebot in Mönchengladbach bis zum Jahr 2045 gibt.“ (S. 111)***

5 Zusammenfassung

Mönchengladbach hat sich zu einem bedeutenden Logistikstandort entwickelt – mit erheblichen sozialen Folgen: prekäre Leiharbeit, niedrige Löhne und beengte Wohnverhältnisse. Gleichzeitig stehen derzeit (Stand 2.1.2026) 65 große Lager- und Produktionshallen mit über 10.000 qm leer bzw. zur Vermietung, davon 36 mit mehr als 20.000 qm, verteilt über alle großen Gewerbegebiete der Stadt.

Ob neue Gewerbeansiedlungen Kommunen und ihren Bürger*innen tatsächlich nutzen, ist fraglich. Erstaunlich ist, dass es dazu kaum belastbare Zahlen oder Studien gibt – obwohl neue Gewerbegebiete politisch fast einhellig als notwendig dargestellt werden. Die wenigen vorhandenen Analysen kommen zu einem ernüchternden Ergebnis: Für Kommunen rechnet sich die Ausweisung neuer Gewerbeflächen meist kaum oder gar nicht. Infrastruktur- und Folgekosten (Verkehr, Kitas, Schulen, Sozialleistungen, Wohngeld) übersteigen häufig die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und Abgaben.

Auch in Mönchengladbach hat sich die Haushaltslage trotz zahlreicher neuer Gewerbegebiete nicht verbessert. Ende 2023 lag die Gesamtverschuldung bei 765 Mio. Euro, die Pro-Kopf-Verschuldung bei 2.551 Euro. Gleichzeitig gehört die Stadt zu den Kommunen mit besonders hoher privater

[22] https://www.lanuk.nrw.de/publikationen/publikation/leitfaden-zur-erfassung-von-brachflaechen-in-nordrhein-westfalen
[23] https://www.wfmg.de/leerstandsmelder-fuer-moenchengladbach-ist-online/
[24] https://www.le-an.de/

Überschuldung: 14,15 % der Einwohner gelten als überschuldet, die durchschnittliche Haushaltsschuld liegt bei rund 35.000 Euro.

Niedriglöhne und Teilzeit – besonders verbreitet in der Logistik – sind zentrale Ursachen von Altersarmut. Die sozialen Folgekosten trägt langfristig die Allgemeinheit: Gewinne der Logistikbranche werden so indirekt vom Steuerzahler kompensiert.

Dem steht das Ziel der Bundesregierung entgegen, den Flächenverbrauch bis 2030 deutlich zu senken und langfristig auf „Netto Null“ zu kommen. Dennoch richtet sich der Blick in Mönchengladbach zunehmend auf bislang unbebaute Landschaftsschutz- und Naherholungsgebiete im Westen der Stadt, etwa Mackenstein oder den Hardter Wald.

Dabei gibt es Alternativen: die Reaktivierung von Industriebrachen (Flächenrecycling/Brownfield-Entwicklung). Sie stärkt die Innenentwicklung, schont neue Flächen und wertet bestehende Quartiere auf. Das „Nachhaltige Gewerbeflächenkonzept Mönchengladbach“ (August 2023) bleibt hier jedoch weit hinter den Möglichkeiten zurück.

Erforderlich wäre politischer Mut, die Behauptung vom Nutzen neuer Gewerbegebiete kritisch zu hinterfragen und wirtschaftlichem Druck zu widerstehen. Für die städtische Entwicklungsgesellschaft EWMG eröffnete sich damit ein sinnvolles, nachhaltiges und zukunftsfähiges Arbeitsfeld.

Mehr dazu:

2016: Flächenverbrauch in Mönchengladbach besorgniserregend
https://bund-mg.de/flaechenverbrauch-in-moenchengladbach-besorgniserregend/

NACHHALTIGES GEWERBEFLÄCHENKONZEPT MÖNCHENGLADBACH
https://ris-moenchengladbach.itk-rheinland.de/sessionnetmglbi/to0050.asp?__ktonr=157333

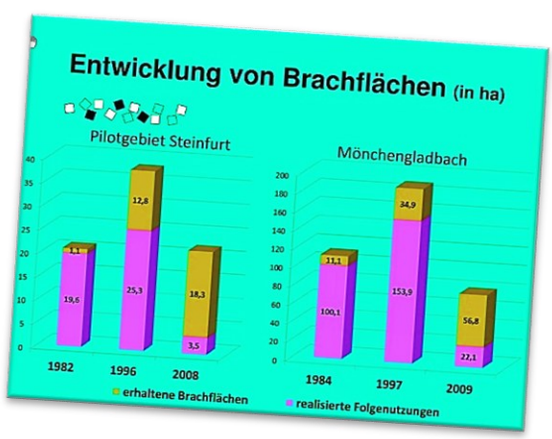
Was wird aus dem JHQ?
https://bund-mg.de/was-wird-aus-dem-jhq/

Flächenverbrauch nimmt weiter zu
https://bund-mg.de/flaechenverbrauch-nimmt-weiter-zu/

20 Jahre Kompensationsflächen in Mönchengladbach
https://bund-mg.de/die-sogenannte-eingriffsregelung-in-moenchengladbach/

Kein neues Gewerbegebiet in Sasserath!
https://bund-mg.de/kein-neues-gewerbegebiet-in-sasserath/

Das Totschlagargument: Die Gewerbesteuer ist das allerwichtigste
https://www.bund-naturschutz.de/wirtschaft-umwelt/gewerbesteuer



Folgekosten rechtzeitig kalkulieren
https://www.aktion-flaeche.de/folgekosten-rechtzeitig-kalkulieren.html

Leitfaden zur Erfassung von Brachflächen in NRW
https://kommunen.nrw/aktuelles/archiv/mitteilungen/2013/juni/leitfaden-zur-erfassung-von-brachflaechen-in-nrw/

Das LANUV-Projekt zur Erhebung von Brachflächen ist ein Projekt des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW, das darauf abzielt, Brachflächen im Siedlungsbereich Nordrhein-Westfalens zu erfassen, um eine nachhaltige Flächennutzung zu fördern.

Der Prozess basiert auf dem "Leitfaden zur Erfassung von Brachflächen in NRW" (Arbeitsblatt 26) des LANUV, um eine Grundlage für die kommunale Planung zu schaffen, wie zum Beispiel die Wiedernutzung von Flächen und die Altlastensanierung.

Die NRW-Flächenampel - Konzeption eines Planungs- und Informationsinstruments zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme in nordrhein- westfälischen Städten und Gemeinden
https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-konzeption-eines-planungs-und-informationsinstruments-zur-reduktion-der-flaecheninanspruchnahme-in-nordrhein-westfaelischen-staedten-und-gemeinden.html

Monitor der Siedlungs- und Freiraumentwicklung (IÖR-Monitor)
https://www.ioer-monitor.de/

Anhang 1

Gewinn oder Verlust – Was sagen Studien?

Wir haben die zentralen Aussagen zum Thema von Wissenschaftlern, die sich mit der Frage, ob sich die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten für Kommunen und ihre BürgerInnen rechnet, zusammengefasst.

Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse?[25]

Fiskalische Wirkungsanalyse von Wohn- und Gewerbegebieten

*„Unter Einbeziehung der notwendigen äußeren Erschließung ist der Saldo der Erträge und **Kosten nur bei den beiden zusätzlichen Wohngebieten positiv** bis neutral, bei den Gewerbegebieten fällt er in beiden Gemeinden negativ aus.“*

….

„Es ist deutlich geworden, dass Maßnahmen, die mit der Notwendigkeit der Finanzierung innerer und äußerer Erschließung verbunden sind und nur mit innergemeindlichen Umzüglern (Einwohner, Betriebe) belegt werden, wenig bis keine fiskalische Rentabilität erwarten lassen.“ (S. 18)

„Die Modellrechnungen haben generell gezeigt, wie schwierig die Modellierung der fiskalischen Folgen von Baulandausweisungen ist, weil eine Vielzahl von Parametern zu berücksichtigen ist. Die dargestellten Ergebnisse wurden allerdings unter für die Gemeinden recht günstigen Annahmen erzielt.“ (S. 18)

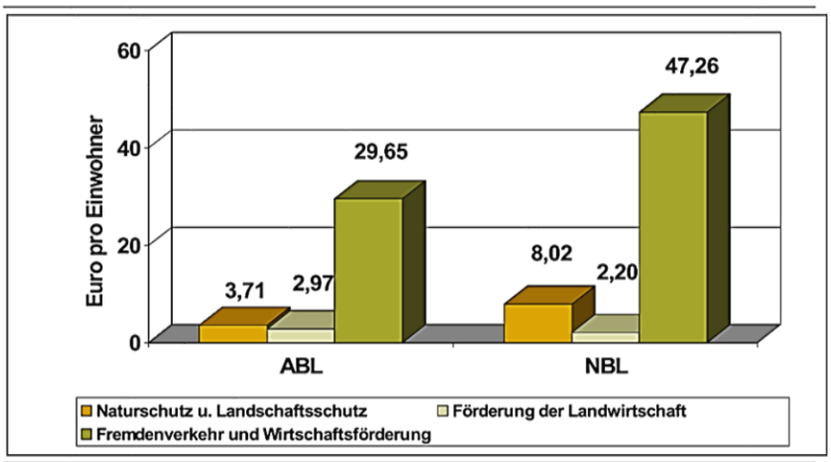
„Einfache Rechenmodelle der fiskalischen Folgen sollten weiterentwickelt und den Gemeinden verfügbar gemacht werden. Zu überlegen wäre die Entwicklung einfacher Computerprogramme für die Gemeinden, die leicht auf die spezifischen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden können.

*Eine wesentliche Voraussetzung für die Verbesserung der Qualität der Kalkulationsergebnisse ist die **Verbesserung der Datenverfügbarkeit. Dazu erscheint es uns dringend geboten, insbesondere die Daten für die Erschließungskosten systematisch aufzubereiten, um daraus aktuelle und nutzbare Kostenkennwerte zu entwickeln.“** (S. 21)*

…

Im Gegensatz zu den USA wird die Diskussion um fiskalische Wirkungen bisher in Deutschland eher akademisch geführt. Solche fiskalischen Kalkulationen sind weder gesetzlich vorgeschrieben noch in der planerischen Praxis bislang üblich. Sie sollten aber auch in Deutschland Bestandteil der planerischen Praxis werden, was auch voraussetzt, dass eine entsprechende Ausbildung an den Universitäten erfolgt. (S.21)

Abbildung 10.5: Bereinigte Ausgaben der Gemeinden für Natur- und Landschaftsschutz, Förderung der Landwirtschaft sowie Fremdenverkehr und Wirtschaftsförderung pro Einwohner nach alten und neuen Bundesländern 2003 (einschließlich durchgeleiteter Mittel)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Rechnungsergebnisse der kommunalen Haushalte 2003, Fachserie 14, Reihe 3.3, und Berechnungen des Deutschen Instituts für Urbanistik.

(S. 192)

*„Kernergebnisse ist, dass in den untersuchten Fallkonstellationen die Ausweisung von Bauland sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbegebieten **unrentierlich** ist, wenn auch in recht unterschiedlichem Maße. Nur in den Fällen, in denen die innere Erschließung bzw. bei Wohngebieten die innere und äußere Erschließung zusammen berücksichtigt wird, übersteigen die Erträge die Kosten.“ (S. 209)*

„Eine Baulandausweisung ist dabei umso unrentierlicher (wenn man von Auslastung des Gebietes ausgeht, also Auslastungsdefizite nicht berücksichtigt),

- *je mehr es sich bei den angesiedelten Einwohnern und Betrieben um einheimische Einwohner und Betriebe handelt – anders formuliert, innerkommunale Wanderungen wirken sich in der Einnahmenrechnung nicht positiv aus;*

[25] https://difu.de/publikationen/2008/neue-baugebiete-gewinn-oder-verlust-fuer-die-gemeindekasse

- *je größer der Aufwand für innere und äußere Erschließung ist, je mehr nicht umlagefähige Erschließungskosten entstehen, je stärker die vorhandene Infrastruktur durch zusätzliche Baumaßnahmen ergänzt werden muss." (S. 210)*

„Die Datengrundlagen, auf denen die Modellrechnungen beruhen, sind als erheblich verbesserungsbedürftig zu bezeichnen. Das bezieht sich weniger auf die Einahmen- als vielmehr auf die Ausgabendaten. Hier besteht dringender Bedarf an einer breiteren empirischen Fundierung und Aktualisierung von Kennwerten für die unterschiedlichen Bereiche. Eine solche Empirie, die durchaus mit nicht zu großem Aufwand aus dem Verwaltungsvollzug von Maßnahmen zu gewinnen wäre, würde die Modellrechnungen auf ein viel solideres Fundament stellen." *(S.211)*

„Der bisher zu beobachtende Mangel an Transparenz hat nicht nur mit der Komplexität der Materie zu tun, sondern vermutlich auch mit den unterschiedlichen Interessenlagen der Akteure, die möglicherweise keine großen Anreize für die Herstellung einer Transparenz der fiskalischen Wirkungen bieten. Insofern sind die Interessenkonstellationen und die Anreize, die auf die Akteure wirken, ihrerseits ein notwendiger Untersuchungsgegenstand, um zu umsetzbaren Lösungen zu kommen.

Eine weitere offene Frage scheint uns auch die fiskalische Bilanz der Wiedernutzung von Brachen im Vergleich zur Neuausweisung von Flächen zu sein. Vermutlich treten in vielen Fällen relevante Divergenzen zwischen den teilweise positiven fiskalischen Folgen von Neuausweisung und den geringen positiven fiskalischen Wirkungen der Wiedernutzung von Flächen auf, vor allem weil die Wiedernutzung von Brachen erhebliche Kosten verursacht. In einer volkswirtschaftlichen Betrachtung dürfte es zwar eher umgekehrt sein, aber kommunalfiskalisch könnten durchaus falsche Anreize in dem Sinne vorliegen, dass Brachflächen ungenutzt und unberücksichtigt bleiben und gleichzeitig erhebliche Neuausweisungen erfolgen." (S. 212)

„Empfehlungen

Neben den durch die offenen Fragen formulierten Untersuchungsempfehlungen lassen sich aus der Studie und ihren Ergebnissen zusammenfassend folgende weitere Empfehlungen ableiten:

Die Transparenz der fiskalischen Folgen von Flächenneuausweisungen und Wiedernutzungen von Flächen sollte – dies ist die grundsätzlichste Forderung – dringend erhöht werden. Gegenwärtig werden die fiskalischen Folgen teilweise kaum in Rechnung gestellt oder beruhen häufig auf Hoffnungen und Wunschvorstellungen. Eine Erhöhung der Transparenz würde die Diskussion in den Gemeinden über die Zweckmäßigkeit von Neuausweisungen verändern, weil dann die fiskalische Problematik der Flächenausweisung dort deutlicher nachvollzogen werden könnte. Insofern würde mit einer Erhöhung der Transparenz auch ein Beitrag zur Umsetzung des Flächensparzieles geleistet, weil sich viele Gemeinden gegenüber Neuausweisungen stärker zurückhielten. Um die Transparenz zu erhöhen, müssten zwei Wege beschritten werden:

Einfache Rechenmodelle für die fiskalischen Folgen sollten weiterentwickelt und den Gemeinden verfügbar gemacht werden. Zu überlegen wäre die Entwicklung einfacher Computerprogramme für die Gemeinden, die leicht auf die spezifischen örtlichen Gegebenheiten anzupassen sein müssten.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Verbesserung der Qualität der Kalkulationsergebnisse ist die Verbesserung der Datenverfügbarkeit. Dazu erscheint es uns dringend geboten, insbesondere die Daten für die Erschließungskosten systematisch aufzubereiten, um daraus aktuelle und nutzbare Kostenkennwerte zu entwickeln."

„Aus den Berechnungen in Kapitel 6 und 7 geht hervor, dass die einzelne Gemeinde nur begrenzt die Möglichkeit hat, die Kosten des Betriebs von Erschließungsanlagen auf die Nutzer neuer Baugebiete zu überwälzen." (S. 213)

...

„Die Bestrebungen für ein verstärktes Flächenrecycling müssen dabei der Tatsache Rechnung tragen, dass sich die Wohnnachfrage – abgesehen von den Zentren weniger Metropolräume – stark auf Ein- und Zweifamilienhäuser konzentriert. Daher ist über Interventionen nachzudenken, die qualitätvolles und weniger verdichtetes Bauen sowie die Möglichkeit zur Eigentumsbildung für Familien gerade auf diesen Bestandsflächen ermöglichen." (S. 214)

Unser Fazit

Im Kern wird deutlich: die Datengrundlage für eine valide Erhebung und Berechnung aller mit der Neuausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten verbundenen Einnahmen und Ausgaben seitens der betroffenen Kommunen ist dürftig bis weitgehend nicht vorhanden. D.h. Entscheidungsträger wissen nicht, können gar nicht wissen, ob sich das, was sie beschließen, überhaupt rechnet.

Diejenigen, die immer wieder die Neuausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten fordern, tragen nicht bis kaum zur Erhellung bei. Dies gilt auch für eine nachvollziehbare Darlegung des Bedarfs.

Die wenigen Studien, die sich mit dem Thema beschäftigen, kommen zum Schluss: **rechnen tut es sich meist nicht**. Bedarfsschätzungen sind Prognosen auf zukünftige Entwicklungen, die oft mehr dem Wunsch als der Wirklichkeit entsprechen.

Wie gut rechnen sich neue Baugebiete für den Gemeindehaushalt?[26]

Die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete hat nicht nur Einfluss auf die Zu- oder Wegzug von Haushalten und Unternehmen. Sie hat auch Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.

Die wahren Kosten des Bauens auf der grünen Wiese II[27]

Zusätzliche Einwohner und Arbeitsplätze führen zu zusätzlichen Steuereinnahmen. Zugleich steigt aber auch der Bedarf an kommunalen Infrastrukturleistungen. Die entsprechenden Folgekosten sind daher den zusätzlichen Steuereinnahmen gegenzurechnen.

Immer häufiger stellen kommunale Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger daher die Frage, ob sich die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete eigentlich rechnet. Nach unseren Erfahrungen übersteigen bei mehr als einem Drittel aller Flächenausweisungen in Deutschland die kommunalen Folgekosten die steuerlichen Mehreinnahmen.

Wer verdient am Siedlungsbau?
Unterschiedliche Interessen der Akteure verschleiern die Kostenwahrnehmung

Selbst bei Realisierung des ambitionierten Reduktionszieles der Bundesregierung,[28] die tägliche Neuinanspruchnahme von Flächen für Verkehr- und Siedlungszwecke auf 30 ha pro Tag im Jahre 2020 zu reduzieren, betrüge der Flächenverbrauch (Annahme: linearer Rückgang) bis 2020 immer noch etwa 4.500 km^2. Damit läge die bis 2020 zusätzlich zu finanzierende Siedlungs- und Verkehrsfläche mit 11 Prozent vom Ausgangswert 2003 immer noch deutlich über dem Bevölkerungswachstum (+0,3 Prozent bis 2020). Das Verhältnis aus Kostenträgern (Einwohnern) und Kosten wird so immer ungünstiger.

Den Städten und Gemeinden droht somit eine strukturelle Kostenfalle. Gebaute Infrastruktur bindet Kapital und bedarf kontinuierlicher Erhaltungsinvestitionen, um einem vorzeitigen Wertverlust vorzubeugen. Auf diese Weise entstehen hohe "de facto"-Fixkosten, die den Spielraum für künftige Entscheidungen deutlich einschränken. Welche unangenehme Dynamik ein Auseinanderdriften der zu finanzierenden Infrastrukturen und der zur Verfügung stehenden Finanzmittel hat, zeigt die aktuelle Situation vieler stadttechnischer Versorger in den neuen Bundesländern.

Hier verbrauchen immer weniger Einwohner deutlich weniger Wasser oder andere Ressourcen, ohne dass die Fixkostenbelastungen der dafür vorhandenen Infrastrukturen spürbar zurückgehen. Die verbliebenen Bewohner werden für ihre Verbrauchseinsparungen durch regelmäßige Gebührenerhöhungen sogar regelrecht bestraft. Zwar ist diese Dynamik das Ergebnis einer besonderen Situation in Ostdeutschland nach der deutschen Vereinigung. Sie zeigt jedoch sehr deutlich die finanziellen Risiken, wenn eine konstante oder sogar rückläufige Bevölkerung ein immer aufwändigeres Infrastruktursystem finanzieren muss. Diese Gefahr kann als eine "Fixkostenfalle" beschrieben werden, die - sobald die Finanzmittel fehlen - in eine "Instandhaltungskrise" übergeht. Letztere ist in vielen, zum Teil sogar relativ wohlhabenden Kommunen heute schon Realität.

Die durch Zersiedlung und steigende Infrastrukturmenge entstehenden Kosten verteilen sich in sehr unterschiedlicher Weise auf die einzelnen Akteure. Dies wird bei der Ausweisung neuer Wohngebiete besonders deutlich, auf die ganz verschiedene Interessen Einfluss nehmen. So wollen zum Beispiel Grundstücksbesitzer einen guten Verkaufspreis erzielen, Projektentwickler ein gutes Geschäft machen, spätere Wohnungskäufer und -mieter bestimmte Wohnvorstellungen realisieren und die Gemeinde - so zumindest die Hoffnung - über die Ansiedlung von Einwohnern und Arbeitsplätzen in ihrem Gemeindegebiet eine strukturelle Verbesserung der Haushaltslage herbeiführen. Im Geflecht dieser und anderer Einzelinteressen gerät die langfristige Kostenentwicklung aus dem Blick.

Eine Studie im Auftrag der Österreichischen Raumordnungskonferenz beziffert die durch ein ungeordnetes Siedlungswachstum in Österreich zusätzlich entstehenden Kosten im Bereich der technischen Infrastruktur auf jährlich 145 Millionen Euro (ca. 15 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens). Die Studie zeigt, dass bei einer genauen Bilanzierung nur etwa 37 Prozent dieser Mehrkosten durch die privaten "Häuslebauer" getragen werden, der Rest von der öffentlichen Hand, das heißt der Gesamtheit der Steuerzahler. Dass dürfen Stadtplaner und Politiker nicht ignorieren.

---

[26] https://ggr-planung.de/t-suf-rechnen-sich-wohn-und-gewerbegebiete
[27] https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/bauen/hintergrund/03371.html
[28] https://www.bundesumweltministerium.de/themen/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs

Anhang 2

Sozialkosten[29] - Die systematisch unterschätzten Kosten

Ob ein neues Gewerbegebiet den kommunalen Haushalt entlastet oder belastet, ist kein Selbstläufer – im Gegenteil. Kurzfristig sind die Effekte fast immer negativ, langfristig bestenfalls ungewiss. Viele Kommunen zahlen jahrelang drauf:

- **Millionen vor dem ersten Euro:** Straßen, Kanalisation, Ausgleichsflächen, Breitband – die Erschließung frisst enorme Summen, lange bevor irgendeine Steuer fließt.
- **Finanzausgleich als Bremsklotz:** Steigen die eigenen Einnahmen, sinken oft die Zuweisungen. Der fiskalische Gewinn verdampft.
- **Dauerlast statt Einmaleffekt:** Infrastruktur will unterhalten werden, Beschäftigte ziehen zu, Kinder brauchen Kitas und Schulen – Kosten, die dauerhaft bleiben.
- **Flächenverbrauch:** Boden ist endlich. Deshalb setzen 2026 immer mehr Kommunen auf Nachverdichtung oder die Reaktivierung von Brachen – ein stilles Eingeständnis früherer Fehlentscheidungen.

Logistik: viele Flächen, wenig Einkommen, hohe Folgekosten

Die Stadt setzt seit Jahren auf Logistik – eine Branche, die bundesweit zu den **schlechtestbezahlten** gehört. Das jährliche Bruttomediangehalt liegt bei **nur 41.750 Euro**. Noch niedriger sind nur Branchen wie Handwerk, Landwirtschaft oder Gastronomie.

Niedrige Löhne bedeuten weniger Kaufkraft, weniger Steuereinnahmen, mehr Menschen, die trotz Arbeit staatliche Unterstützung benötigen. Kurz: **Ein Geschäftsmodell, das die Sozialkassen belastet statt sie zu entlasten.**

Sozialausgaben explodieren – aus strukturellen Gründen

2023 stiegen die Sozialhilfekosten der Stadt auf fast **80 Millionen Euro** – ein Plus von **22,1 Prozent**.

Hauptursachen sind:

- Bürgergeld (SGB II) und Sozialhilfe (SGB XII),
- steigende Wohnkosten,
- gesundheitliche Einschränkungen,
- niedrige Löhne,
- hohe Zahl Alleinerziehender,
- überdurchschnittlich viele Schulabgänger ohne Abschluss.

Die Mindestsicherungsquote beträgt **15,8 Prozent** – deutlich über dem NRW-Durchschnitt von **10,9 Prozent**.

Das ist kein Zufall, sondern das Ergebnis einer **Niedriglohn- und Geringqualifikationsstrategie**

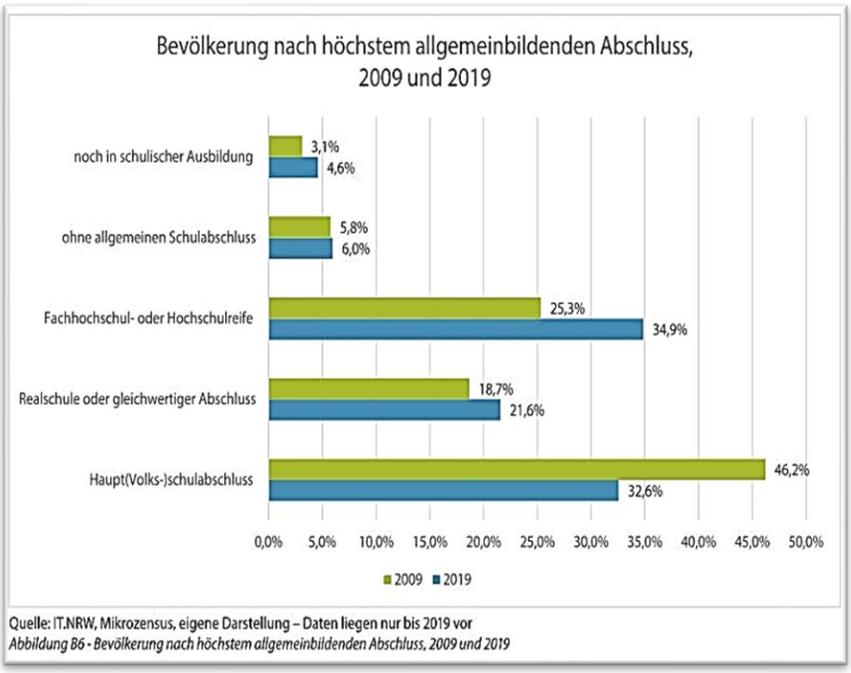
Die Sozialkassen belastet insbesondere:

Grundsicherung (SGB II): Die Grundsicherung nach SGB II ist heute als Bürgergeld bekannt und sichert den Lebensunterhalt erwerbsfähiger Personen zwischen 15 und 67 Jahren, die hilfebedürftig sind und in Deutschland leben, indem sie Regelbedarf, Kosten für Unterkunft & Heizung sowie Mehrbedarfe deckt und auf

[29] https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/mediathek/medien/mid/sozialausgaben-von-kommunen

Eingliederung in den Arbeitsmarkt abzielt. Leistungen werden beim zuständigen Jobcenter beantragt und umfassen finanzielle Unterstützung sowie Fördermaßnahmen zur Arbeitsaufnahme und -qualifikation, wobei die Leistungen nach Bedarf und den tatsächlichen Kosten bemessen werden. Für die Berechnung der Regelsätze 2026 gelten spezifische Beträge (z.B. 451 € für Erwachsene in Einrichtungen).

Sozialhilfe (SGB XII): Dies ist ein „Auffangnetz" gegen Armut und Ausgrenzung, das Menschen in besonderen Lebenslagen unterstützt, wenn sie ihren Lebensunterhalt nicht selbst decken können – z.B. bei Alter, Erwerbsminderung, Krankheit oder Pflegebedürftigkeit, und regelt Leistungen wie Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung, Hilfen zur Gesundheit, Pflege und Eingliederungshilfe. Es ist eine nachrangige Leistung und greift, wenn andere Mittel fehlen.



Quelle: IT.NRW, Mikrozensus, eigene Darstellung – Daten liegen nur bis 2019 vor
Abbildung B6 - Bevölkerung nach höchstem allgemeinbildenden Abschluss, 2009 und 2019

Die Hauptursachen für Bedürftigkeit in Deutschland sind **Arbeitslosigkeit (besonders Langzeitarbeitslosigkeit), Niedriglohn, Alleinerziehenden-Status, geringe Bildung und gesundheitliche Probleme**, oft verstärkt durch familiäre Krisen wie Trennung oder Verlust, sowie **steigende Wohn- und Energiekosten.**

Mönchengladbach hat einen deutlich höheren Anteil an Sozialhilfeempfängern (Bürgergeld)[30] als der Landesdurchschnitt in NRW, mit einer Mindestsicherungsquote von 15,8 % in 2024, während NRW bei etwa 10,9 % lag, was die Stadt über dem Landesschnitt platziert und einen vergleichsweise hohen Bedarf an sozialer Unterstützung in der Stadt aufzeigt.

Vom **Brutto-Mindestlohn** gehen Steuern und Sozialabgaben (Kranken-, Renten-, Pflege-, Arbeitslosenversicherung) ab, sodass netto deutlich weniger übrig bleibt, oft nur etwa **75-80 %** des Bruttobetrags, je nach Steuerklasse und Freibeträgen; bei 12,82 €/Std. (2025) sind das bei 40h/Woche ca. **1220 € – 1400 € netto** monatlich, aber oft reicht das Geld kaum zum Leben. Für 2026 ist ein weiterer Anstieg auf 13,90 €/Std. (brutto) geplant, wobei auch dann die Abzüge den Nettobetrag spürbar schmälzen.

Arbeit, die nicht zum Leben reicht

Nach Abzug von Miete, Energie, Lebensmitteln und Mobilität reicht dieses Einkommen vielfach nicht aus. Die Folge sind sogenannte **Aufstocker**.

Damit gilt: **Die Allgemeinheit subventioniert Unternehmen, die keine existenzsichernden Löhne zahlen.**

Ein **Minijob** ist eine geringfügige Beschäftigung in Deutschland, bei der das monatliche Einkommen eine Grenze nicht überschreitet (ab 2026: **603 €** pro Monat) oder die Tätigkeit auf maximal 70 Tage/3 Monate pro Jahr begrenzt ist, unabhängig vom Verdienst.

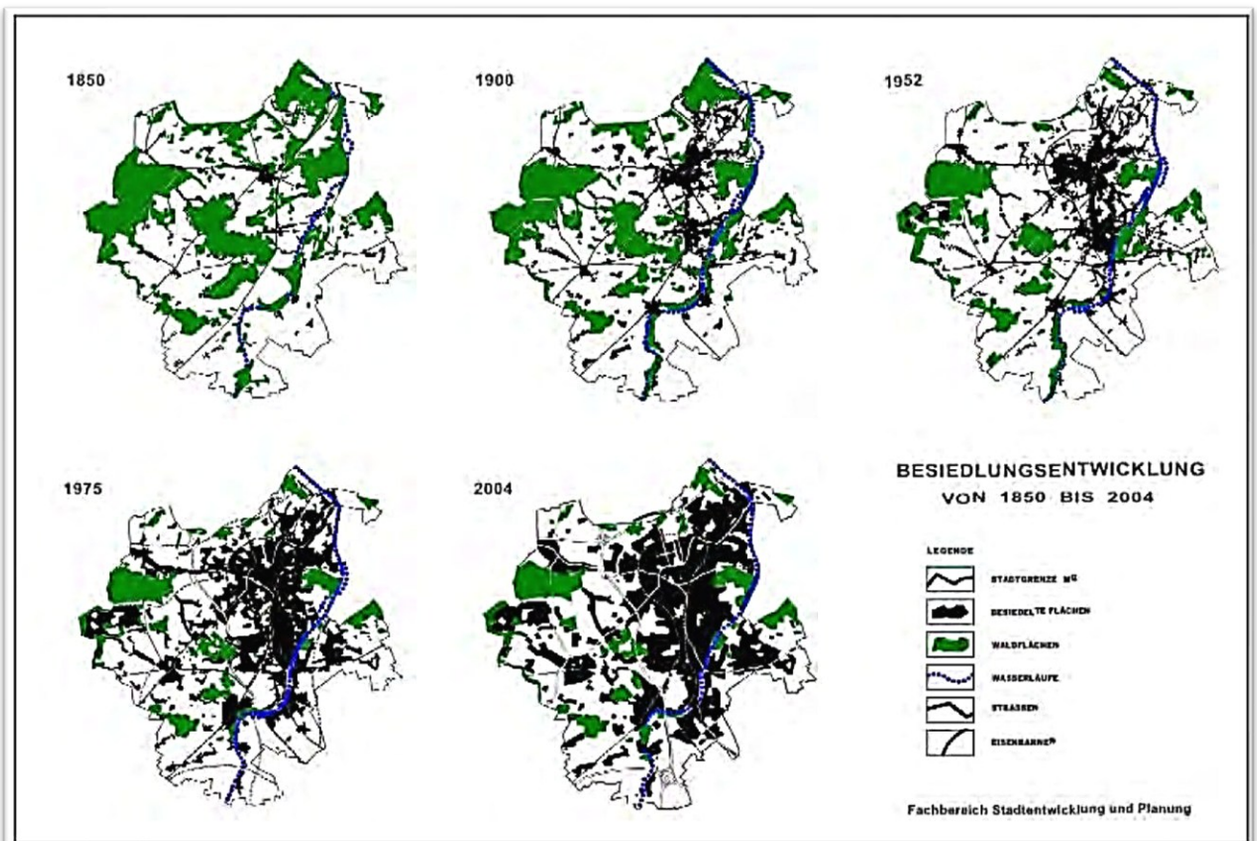
Sogenannte "**Aufstocker**" sind Personen, die trotz Erwerbstätigkeit ein zu geringes Einkommen haben, um ihren Lebensunterhalt zu decken, und deshalb zusätzlich staatliche Leistungen wie das Bürgergeld (SGB II) beziehen, um ihr Einkommen auf das Existenzminimum anzuheben; dies betrifft oft Teilzeit- oder Geringverdiener. Offiziell werden sie oft als "erwerbstätige Leistungsberechtigte" bezeichnet, und die ergänzenden Hilfen werden beim Jobcenter beantragt, wo das Einkommen verrechnet wird.

Der **Regelsatz** für das Bürgergeld beträgt seit dem 1. Januar 2024 für alleinstehende Erwachsene 563 Euro, für Partner in einer Bedarfsgemeinschaft 506 Euro pro Person, für Jugendliche (14-17 Jahre) 471 Euro, für Kinder (6-13 Jahre) 390 Euro und für Kinder (0-5 Jahre) 357 Euro; diese Sätze bleiben laut Bundesregierung auch für 2026 unverändert.

[30] https://rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/so-viele-buergergeld-empfaenger-leben-in-moenchengladbach-neue-statistik_aid-137126059

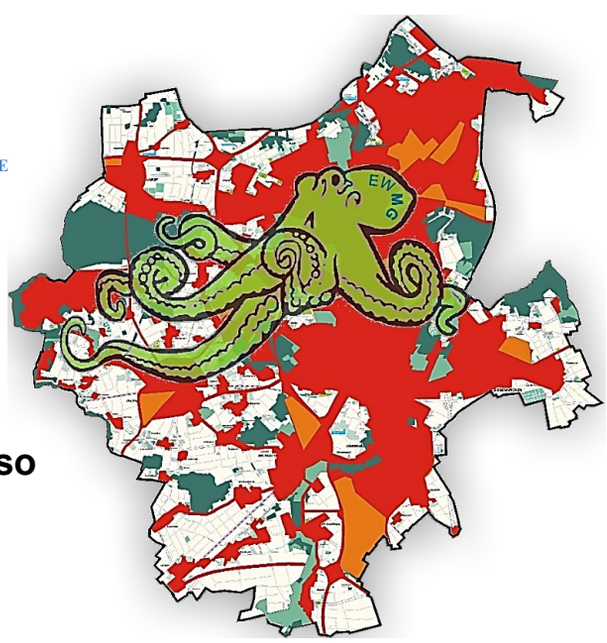
Wohngeld: Beispiel für einen 1-Personen-Haushalt (2025, Mietstufe 1) Einkommensgrenze: ca. 1.443 € (brutto-relevant). Die maximal berücksichtigungsfähige Miete (Höchstbeträge) liegt für einen 1-Personen-Haushalt je nach Mietenstufe zwischen etwa 477 € (Mietenstufe I) und 721 € (Mietenstufe VI) für 2024, während für einen 4-Personen-Haushalt die Beträge entsprechend höher sind (z.B. 816 € bis 1.227 €)

Das **Jobcenter** zahlt die Wohnkosten (Miete, Heizung, Nebenkosten) bei Bezug von Bürgergeld,[31] wenn diese „angemessen“ sind; ansonsten trägt der Empfänger die Mehrkosten selbst. Wohngeld[32] wird vom Staat (örtliche Wohngeldstelle) gezahlt, wenn man **keinen** Anspruch auf Bürgergeld hat, aber die Miete allein nicht zahlen kann, weil das Einkommen zu gering ist.



Siedlungsentwicklung in Mönchengladbach (Quelle: Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCNEN HEUTE



Irgendwann ist Schluss – so oder so

[31] https://www.jobcenter-mg.de/geldleistungen/geld-zum-leben/
[32] https://www.mhkbd.nrw/themenportal/wohngeld

Held*innen gesucht – jetzt Mitglied werden

Mit weniger als 20 ct pro Tag bzw. 70 Euro im Jahr sind Sie dabei: als wertvolles Mitglied im Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland. Unterstützen Sie uns! Werden Sie Mitglied! Jetzt einfach unter www.bund-mg.de.

BUND
FREUNDE DER ERDE