

Düsseldorf, 17.03.2023

## Kaufkraft in Mönchengladbach – Seestadt als Impulsgeber

17.03.2023 – Diese Woche hat mit der Ankündigung der Schließung von Galeria Kaufhof scheinbar einen Schlag für die Anziehungs- und Kaufkraft in Mönchengladbach markiert. Tatsächlich gibt es einen beständigen Zugewinn an Kaufkraft, seit in der Seestadt die ersten BewohnerInnen eingezogen sind.

Wie es der aktuelle Markt zeigt, bedarf es an innovativen, zukunftsfähigen Konzepten, die etwas Neues und Attraktives schaffen. Ein solches Konzept realisiert der Investor Catella Project Management mit der Seestadt – dem neuen, urbanen Wohn- und Büroquartier in Mönchengladbach. Innenstädte definieren sich schon lange nicht mehr über den Handel allein. Statt „Altem“ nachzutruern, sei es Kaufhof oder Haus Westland, muss auf das Neue, Impulssetzende in der Stadt fokussiert werden. Attraktivität und Kaufkraft in einer Stadt muss immer neu errungen und geschaffen werden. Und dazu gibt es hoffnungsvolle Entwicklungen, wie aktuelle Zahlen von der Seestadt zeigen, die frisches Geld in die Stadt spülen. Etwa die Hälfte der neuen MieterInnen kommen aus dem näheren und weiteren Umfeld und **bringen jene Kaufkraft und Nachfrage mit, welche die Innenstadt dringend benötigt.**

Die Seestadt gibt den Impuls für eine Neuausrichtung der Stadtentwicklung mit Wertigkeiten, die bislang in Stadt und Region in dieser Form nicht vorhanden sind. Die angekündigte Schließung der Galeria-Filiale zeigt, dass Althergebrachtes nicht mehr zukunftsfähig ist und viel mehr neue Ansätze gefordert sind. Mönchengladbach als bundesweit größte Stadt im Braunkohlerevier hat bereits gezeigt, dass man Strukturwandel kann. Statt wieder einmal den Hilferuf nach dem Staat bzw. der Stadt zu senden, ist **Klaus Franken, CEO von Catella**, überzeugt, „*dass neben den flankierenden Maßnahmen der öffentlichen Hand, es die privat finanzierten Impulse sind, die in erforderlichem Maße Bewegung in den Markt bringen.*“

Mit rund 2.000 neuen Wohnungen und 2.000 Arbeitsplätzen holt die Seestadt eine neue, gut durchgemischte Klientel und mit stabilem Einkommen in die Stadt. Die ersten ca. 250 Wohnungen werden bis Sommer fertig gestellt, die ersten MieterInnen sind bereits vor Weihnachten 2022 eingezogen. Die nächsten Bauabschnitte werden derzeit vorbereitet. Klaus Franken, studierter Stadtplaner hebt hervor: „*Mönchengladbach zieht Menschen an und die ausgewogene Mischung von Umzügen innerhalb der Stadt und Zuzügen von außen schafft genau jene ausgewogene Stadtgesellschaft, die wir uns von der Maßnahme erhofft haben.*“

Mit der zentralen Lage südlich des Hauptbahnhofs und fußläufig der Innenstadt bietet die Seestadt vielversprechende Impulse für zukunftsfähige Dienstleistungen und neugedachten Einzelhandel in Mönchengladbach. Der Erlebnisfaktor lockt die Menschen an, durch ein Zusammenspiel von verschiedenen, eigenen Erlebniswelten. Klaus Franken: „*Private Investition von fast einer Milliarde Euro setzen Anreize auch für kaufkraftstarke Zielgruppen. Allerdings steht die Seestadt für soziale Durchmischung. Über die Hälfte der neuen MieterInnen gehören den definierten Zielgruppen mit beschränktem Einkommen an und im nächsten Schritt werden fast 60 öffentlich geförderte Wohnungen folgen.*“

Die Stadt hat bereits mit eigenen Investitionen wie dem Platz der Republik oder der Neugestaltung des Busbahnhofs wichtige Schritte gemacht. Doch das allein reicht nicht aus, Klaus Franken sagt: „*Jetzt müssen private Investitionen weiter vorangetrieben werden. Leider warten viele Marktteilnehmer derzeit einfach ab, wo gerade jetzt unternehmerisches Handeln gefragt ist.*“ **Dr. Ulrich Schückhaus, Geschäftsführer der EWMG** bekräftigt: „*Wir brauchen jene Investoren,*

Düsseldorf, 17.03.2023

*die nicht nur ankündigen, sondern auch handeln. Catella ist beispielgebend, wie Versprechungen zu messbaren Erfolgen umgesetzt werden.“* In der Seestadt wird bereits an weiteren Baufeldern gearbeitet, am **22. April** werden neue Pläne im Rahmen des **Seestadt-Fest 2023** der Bürgerschaft präsentiert.

Innenstadt und Seestadt bilden eine schlagkräftige Allianz, denn Minto und Catella arbeiten Hand in Hand, um die Attraktivität zu stärken. **Janina Cho, Deputy Shopping Center Manager des Minto**, erklärt: „Die Menschen wünschen sich Innenstädte mit hoher Aufenthaltsqualität. Ein lebendiger Einzelhandel gehört ebenso dazu wie ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot. Mit unserem Konzept, das Shopping, Food und Events miteinander verbindet, möchten wir die Menschen in Mönchengladbach täglich aufs Neue begeistern. So tragen wir unseren Teil dazu bei, die Attraktivität und den Erlebnisfaktor der Mönchengladbacher Innenstadt zu stärken.“

„Kein Grund die Köpfe hängen zu lassen“ kommentiert Klaus Franken die aus seiner Sicht schon lange absehbare Entwicklung um Galeria Kaufhof, deren Gründe nicht in Mönchengladbach liegen. „Aber in Mönchengladbach hat man rechtzeitig auf neue, zukunftsfähige Konzepte gesetzt, so dass man im bundesweiten Vergleich gar nicht schlecht dasteht. Catella blickt positiv in die Zukunft und sieht mit der Seestadt einen wichtigen Beitrag zum begründeten Selbstbewusstsein für die Stadt Mönchengladbach.“



Mit der Seestadt wird ein neuer Lebensraum geschaffen, der das Leben, Wohnen und Arbeiten in einer gemischten Nutzerschaft vereint.

## Über die Seestadt

Mit der Seestadt errichtet Catella auf einer Fläche von über 14 Hektar eine sogenannte „10-Minuten-Stadt“, wo fußläufig alle Lebensbereiche von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Sport, Einkaufen, Kultur, etc. miteinander verwoben werden. Die Lage unmittelbar an Hauptbahnhof und

Düsseldorf, 17.03.2023

Innenstadt begünstigt das neue, attraktive und urbane Stadtquartier für Jung und Alt, für größere und kleinere Geldbeutel sowie für ein unvergleichliches Lebensgefühl. Neben ca. 2.000 neuen Wohnungen für alle Alters- und Einkommensklassen entstehen moderne Büroflächen, Gastronomie- und Serviceeinrichtungen, die insgesamt Platz für ca. 2.000 neue Arbeitsplätze schaffen werden.

Kernstück des Projekts ist ein neu angelegter ca. 20.000 m<sup>2</sup> großer See, der zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt, als Retentionsbecken dient, einen Beitrag zum Artenschutz leistet und den Bürger\*innen mit seinen naturnahen Uferzonen und Promenaden einen Anziehungspunkt mit einmaliger Aufenthaltsqualität in Innenstadtnähe bietet.

Die Seestadt ist Teil des “Reallabors der Energiewende” des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz und wurde durch das Wirtschaftsministerium des Landes NRW sowie der EnergieAgentur.NRW als größte Klimaschutzsiedlung des Landes zertifiziert. Die Auszeichnung erfolgte für das ganzheitlich überzeugende Energiekonzept, basierend auf dem Dreiklang Energieerzeugung, -versorgung und -verbrauch und der attraktiven städtebaulichen Ausgestaltung. Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Wärmenetzen mit geringeren Durchlauftemperaturen und natürlich moderne Gebäudekonzepte führen zusammen zu einer auf optimierten Klimaschutz ausgerichteten Quartiersentwicklung. Der Einsatz innovativer Technologien bietet aber nicht nur Vorteile für die Umwelt, sondern auch für die Bewohner\*innen: Die langfristige Deckelung der Heizkosten sowie die Reduzierung der Energieverbräuche bringen spürbare monetäre Vorteile für alle Nutzer\*innen der Catella-Projekte.

## **Über das Südviertel in der Seestadt**

Das Südviertel ist der erste Bauabschnitt der Seestadt und umfasst zunächst 12 Mehrfamilienhäuser mit 248 Miet- und Eigentumswohnungen sowie im nächsten Schritt 60 öffentlich geförderte Wohnungen. Nur 155 Tage nach der Grundsteinlegung lud Catella im vergangenen Mai zum Seestadt-Fest ein und feierte das Richtfest für die ersten Wohnungen und den Vertriebsstart in der Seestadt. Während drumherum noch die Straße gebaut wird, wurden die in einer hoch qualitativen und industriellen Produktion vorgefertigten Module bereits montiert. Verteilt auf vier Gebäudekörper entstanden so in den ersten Wochen des Jahres sechs Treppenhauserkerne, aufgeteilt auf zwei Gebäude mit 45 bzw. 74 Wohneinheiten. Die Montage des letzten Moduls feierte Catella mit Vertretern der Politik aus Bund, Land und Stadt sowie interessierten Bürger\*innen und Nachbar\*innen der Seestadt. Im Dezember 2022 zogen die ersten Mieter\*innen ein.

## **Die nächsten Baufelder in der Seestadt**

Die Planungen für die nächsten Baufelder laufen auf Hochtouren. Das Südviertel der Seestadt soll um 60 öffentlich geförderte Wohnungen erweitert werden. Außerdem plant der Investor in einem weiteren Bauabschnitt eine erste Kindertagesstätte mit vier Gruppen sowie ca. 150 altersgerechte Wohnungen nebst Tagespflege. Etwa ¼ aller künftigen Seestadt-Wohnungen befindet sich aktuell in Bau bzw. konkreter Bauvorbereitung. Die Vielfalt des innerstädtischen Quartiers wird in der Breite des Angebotes sichtbar. Highlights der Entwicklung sind die aktuell ebenfalls in Planung befindlichen See-Häuser, die im Wasser stehen werden. Im Zuge dessen wird der erste See-Teil realisiert – mitten in der Stadt.

## **Zweitgrößte Klimaschutzsiedlung in NRW folgt**

Während die Seestadt die größte Klimaschutzsiedlung in Nordrhein-Westfalen ist, entwickelt Catella parallel ebenfalls die zweitgrößte – die Düssel-Terrassen, ein Projekt mit ca. 750 Wohneinheiten.



Düsseldorf, 17.03.2023

## Über Catella Project Management

Catella schafft Lebensräume: Catella Project Management entwickelt neue Quartiere mit langfristiger Perspektive. Dabei setzt das schwedische Unternehmen das Konzept der „10-Minuten-Stadt“ um, mit der Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen, mit attraktivem Wohnraum für alle, mit zukunftsfähigem Arbeitsumfeld und mit der Vielfalt, welche die nachhaltige Wertigkeit des Quartiers sicherstellt. Neue Mobilitätskonzepte ermöglichen, den Menschen den Freiraum in der Stadt zurückzugeben; die Flächen zwischen den Gebäuden werden begrünt und für Aufenthalt wie Begegnung hergerichtet. Die von Catella entwickelten Quartiere befinden sich in zentralen Lagen, sind sowohl auto-gerecht wie auto-arm geplant und insgesamt zukunftsweisend konzipiert. Der Leitfaden der Social Impact Investing Initiative der ICG, den Catella Project Management mitentwickelt und finanziert hat, gewann 2022 den imAward in der Kategorie Social Responsibility.

Zu den bisherigen Projekten gehören u.a. Living Circle in Düsseldorf, Living Lyon in Frankfurt sowie verschiedene gewerbliche Projekte, wie z.B. das C&A Headquarter und das größte Service-Center der Telekom. Die Quartiersentwicklungen Seestadt und Düssel-Terrassen sind die beiden größten, zertifizierten Klimaschutzsiedlungen in NRW. Allein im Rheinland werden derzeit rund 4.000 neue Wohnungen realisiert, u.a. im Grand Central am Düsseldorfer Hauptbahnhof, wo im Herbst 2023 die Fertigstellung ansteht. Catella Project Management gehört zur Catella Group, Stockholm, einem führenden Spezialisten für Immobilieninvestitionen und Fondsmanagement mit Niederlassungen in 12 Ländern. Die Gruppe verwaltet ein Vermögen von rund 13 Milliarden Euro. Catella ist an der Nasdaq Stockholm im Segment Mid Cap gelistet.

### Pressekontakt

Klaus Franken

+ 49 211 90 99 35 10

+49 172 3181210

[klaus.franken@catella-pm.de](mailto:klaus.franken@catella-pm.de)