

TÄTIGKEITSBERICHT

2025

2025





INHALT

Vorstand & Geschäftsführung	4
Kennzahlen	6
Projekte	14
Ausblick	32
Nachhaltigkeit	36
Rückblick	42

VORSTAND & GESCHÄFTSFÜHRUNG

JAHRESRÜCKBLICK 2025 ERFOLG IST KEIN GLÜCK



Im Geschäftsjahr 2025 hat die WohnBau Mönchengladbach ihren eingeschlagenen Weg fortgesetzt und wichtige Projekte erfolgreich vorangebracht. In einem weiterhin von wirtschaftlichen Unsicherheiten, globalen Krisen und den Auswirkungen internationaler Konflikte geprägten Umfeld ist es uns gelungen, Stabilität zu sichern und zugleich neue Perspektiven für das Wohnen in Mönchengladbach zu schaffen.

Dabei zeigt sich einmal mehr: Erfolg ist kein Glück, sondern das Ergebnis von Zusammenhalt, Verantwortung und ständigem Einsatz. Unser besonderer Dank gilt daher unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit Einsatz,

Sachkenntnis und Leidenschaft jeden Tag dazu beitragen, unsere Ziele zu erreichen. Sie sind das Fundament unseres Erfolgs.

Unser Dank gilt darüber hinaus allen Partnerinnen und Partnern, die die Entwicklung der WohnBau Mönchengladbach auch im Jahr 2025 konstruktiv begleitet und unterstützt haben. Die enge Zusammenarbeit mit unseren Aufsichtsräten, der Stadt Mönchengladbach, dem Verbund der Stadttöchter sowie dem Rat der Stadt, bildet weiterhin eine wichtige Grundlage dafür, Wohnraum mit Verantwortung und Weitblick für die Menschen in unserer Stadt zu gestalten.

Der vorliegende Tätigkeitsbericht zeigt, wie wir gemeinsam Herausforderungen begegnen, Projekte umsetzen und Zukunft gestalten. Er steht zugleich für die Menschen, die hinter diesen Aufgaben stehen und mit ihrem täglichen Einsatz Verantwortung für gutes und bezahlbares Wohnen in Mönchengladbach übernehmen. Für das entgegengebrachte Vertrauen danken wir herzlich und freuen uns darauf, diesen Weg auch in Zukunft gemeinsam fortzusetzen.

Ihre
WohnBau Mönchengladbach

Christian Heinen und Frank Meier

KENNZAHLEN

2025 Kreisbau AG



1.863

Wohnungen / Gewerbeeinheiten



386

Häuser

111.453 T€

Bilanzsumme

13.249 T€

Umsatzerlöse

1.201 T€

Jahresüberschuss

126.017

Wohn- & Nutzfläche in qm

4.610 T€

Investitionen in Neubau & Bestand

6,14 €

Ø-Wohnungsmiete pro qm

3.274 T€

Cashflow (nach DVFA/SG)

5,6%

Fluktuationsrate

39,8%

Eigenkapitalquote

0,3%

Leerstandsquote

SOZIAL KAPITAL

9



9 Kitas

5 Senior*innen-
Wohngemeinschaften

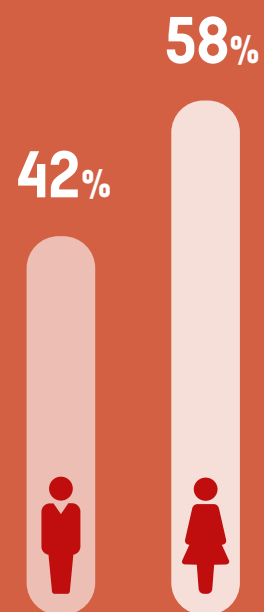
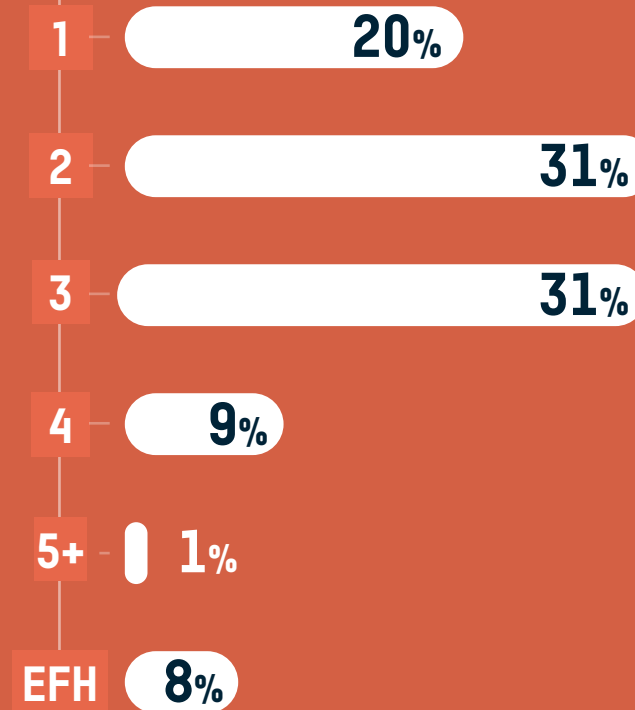
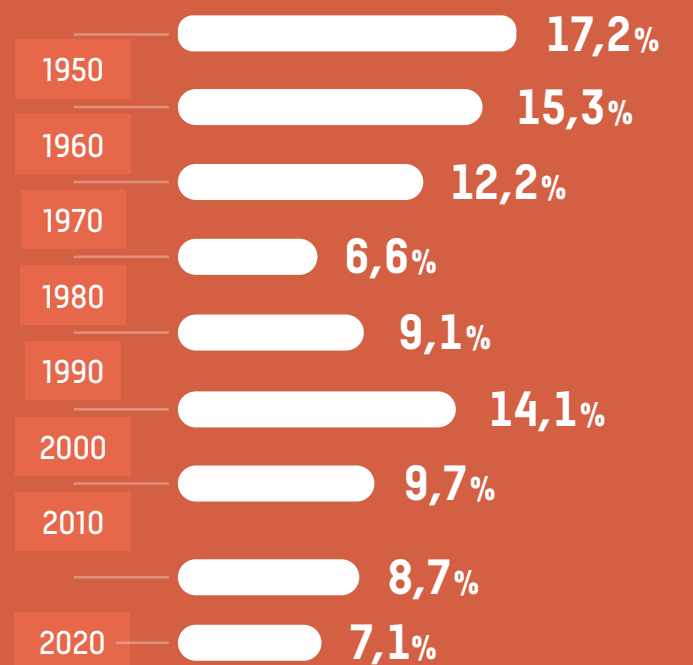
27 Sozialimmobilien



12 Denkmalobjekte



18 Gästewohnungen

Anteil Mitarbeiter*innen
männlich/weiblichAnteil der Wohnungen nach
Zimmerzahl/EFHWohnungsbestand nach
Baualtersklassen

8

KENNZAHLEN

2025 GWSG

11

128.279 T€

Bilanzsumme

18.349 T€

Umsatzerlöse

2.570 T€

Jahresüberschuss

177.676

Wohn- & Nutzfläche in qm



2.463

Wohnungen / Gewerbeeinheiten

4.950 T€

Investitionen in Neubau & Bestand

5,78 €

Ø-Wohnungsmiete pro qm

5.005 T€

Cashflow (nach DVFA/SG)

5,6%

Fluktuationsrate



654

Häuser

39,0%

Eigenkapitalquote

0,1%

Leerstandsquote

INFRASTRUKTUR MIT MEHRWERT

13



14 Kitas

3 Senior*innen-
Wohngemeinschaften

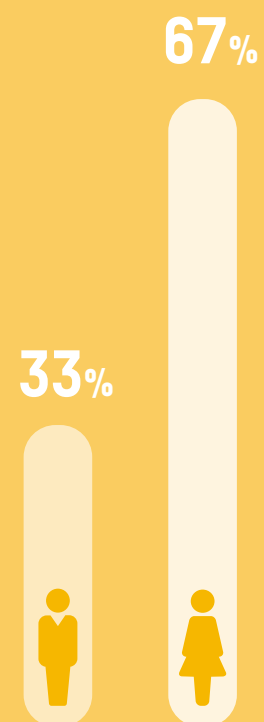
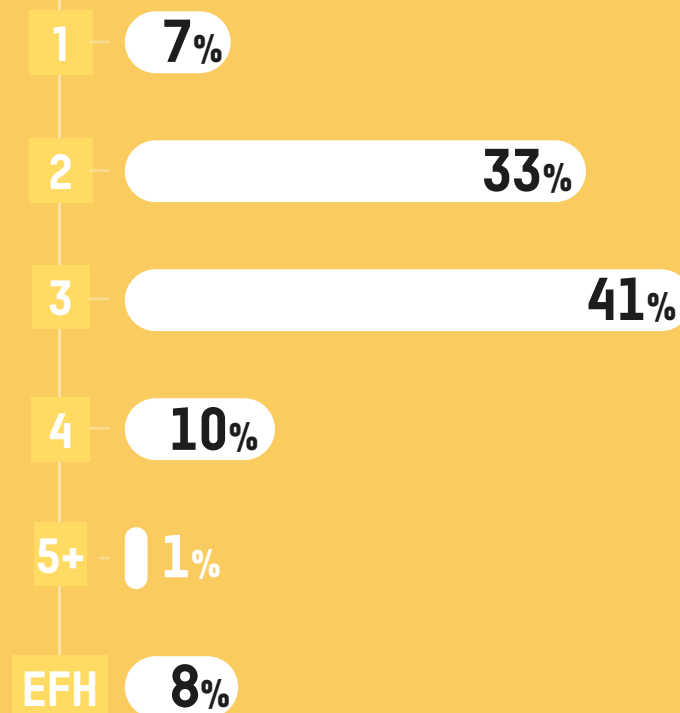
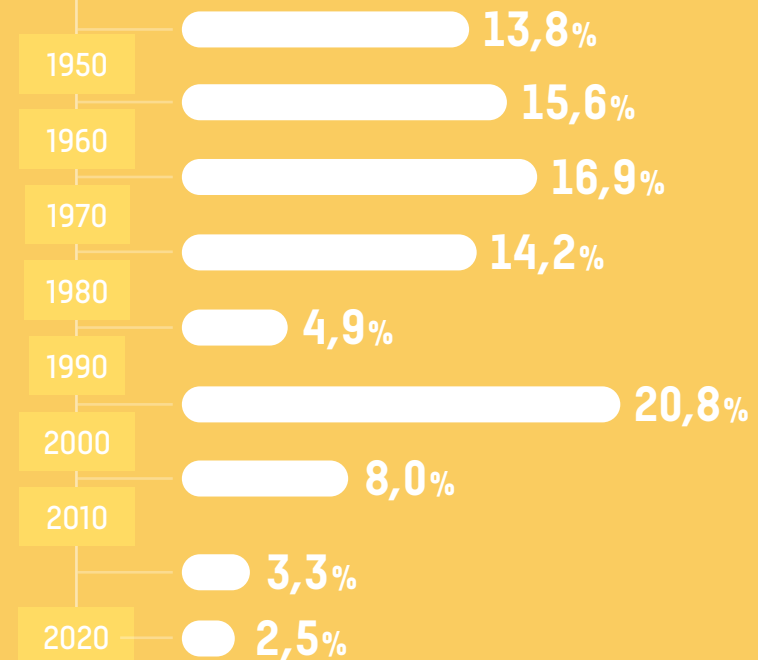
22 Sozialimmobilien



122 Denkmalobjekte



8 Gästewohnungen

Anteil Mitarbeiter*innen
männlich/weiblichAnteil der Wohnungen nach
Zimmerzahl/EFHWohnungsbestand nach
Baujahrsklassen

12



PROJEKTE IM BAU & FERTIG- STELLUNG

**Fertigstellung Mehrfamilienhaus Langer Weg 12
in MG-Lürrip,** 12 geförderte Wohnungen,
ca. 670 m² Wohnfläche

**Kindertagesstätte Kochschulstraße
in MG-Oedenkirchen,**
3 Gruppen, ca. 530 m² Nutzfläche

Wohnquartier Knopsstraße in MG-Westend,
21 geförderte Wohnungen, Umbau und Neubau

Wohnquartier Friesenstraße in MG-Giesenkirchen,
40 Wohneinheiten, denkmalgeschützt

Oberheydener Straße 95 + 97 in MG-Heyden,
11 Wohneinheiten, ca. 695 m² Gesamtfläche

An der Holter Heide 63 + 65 in MG-Holt,
6 Wohneinheiten, umfassende Modernisierung

Kloetersgasse in MG-Rheydt,
7 Wohneinheiten, Umbau im Bestand



Knopsstraße



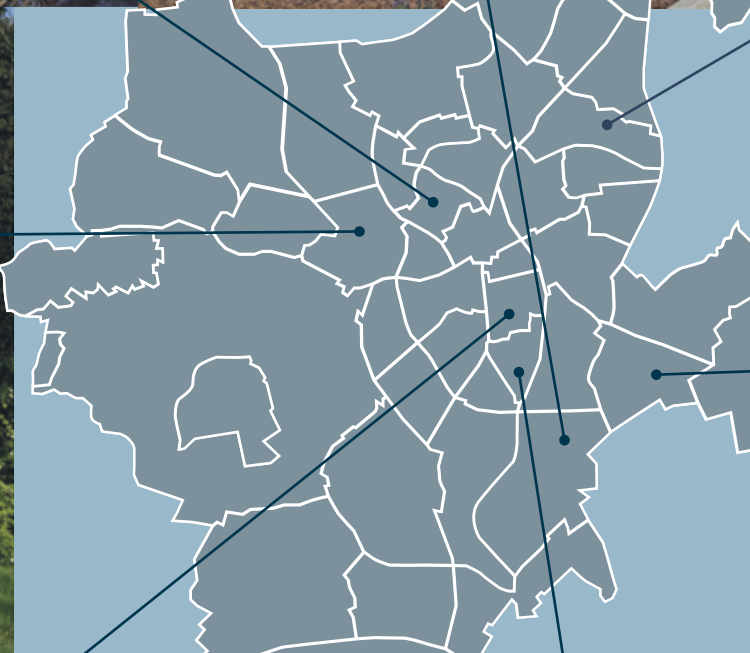
Kochschulstraße



Langer Weg



An der Holter Heide



Friesenstraße



Kloetersgasse



Oberheydener Straße



16 RAUM ZUM LEBEN – BEZAHLBAR, MODERN UND NACHHALTIG!

FERTIGSTELLUNG

MFH Langer Weg 12

Nach nur einem Jahr Bauzeit konnte eines der Projekte der städtischen Wohnungsbauoffensive in 2025 fertiggestellt werden. An der Straße Langer Weg 12 im Stadtteil Lürrip entstanden insgesamt 12 moderne, öffentlich geförderte Wohneinheiten.



DIE ZAHLEN IN KÜRZE

**12 öffentlich
geförderte Wohneinheiten**
2- und 3-Zimmer-Wohnungen
Wohnflächen: 42-76 m²
Gesamtwohnfläche: rd. 670 m²

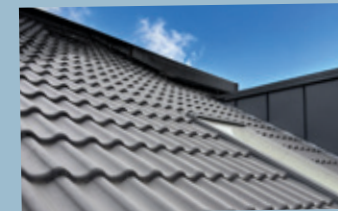
Grundstück: 1.094 m²

Geschosse: 3

7 PKW-Stellplätze

**18 überdachte Fahrrad-
stellplätze**

Wärmepumpe, PV-Anlage



Dieses Bauvorhaben richtet sich gezielt an Singles, Paare und kleine Familien und trifft mit seinem Konzept die Bedürfnisse der Menschen. So konnte bereits vor Fertigstellung eine Vollvermietung erreicht werden. Nicht nur die günstige Kaltmiete von 6,00 € pro Quadratmeter, auch das Gesamtkonzept mit energetischer Optimierung sowie die Fassadengestaltung, deren Optik sich harmonisch in das Straßenbild einfügt, runden dieses Projekt ab.

Geheizt wird mit umweltfreundlicher Wärmepumpentechnik, unterstützt durch Photovoltaik. Jede der öffentlich geförderten Wohnungen verfügt über ein eigenes PV-Panel auf dem Dach, vergleichbar mit einem Balkonkraftwerk. Dies ist ein weiterer Schritt in Richtung Energieunabhängigkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner. Bei diesem Projekt kam eine langlebige und recyclingfähige Leichtbetonfertigteilkonstruktion zum Einsatz. Dies ermöglichte eine zügige und ressourcenschonende Bauweise und kann durch ihre hohe Wärmespeicherkapazität den Energiebedarf langfristig senken. Auch an eine Dachbegrünung auf den Flachdächern von Fahrrad- und Müllgebäude wurde gedacht.

Ein durchweg positives Feedback der Mieterinnen und Mieter nach dem Einzug bestätigt uns, dass wir als WohnBau auch aktuell mit durchdachten Grundrissen, nachhaltiger Bauweise und Kosteneffizienz überzeugen können und trotz der Widrigkeiten am Markt modernen und preiswerten Wohnraum schaffen.



RAUM FÜR BILDUNG – MODERN, NACHHALTIG UND ZUKUNFTSORIENTIERT

FERTIGSTELLUNG

Kita Kochschulstraße

Mit dem Neubau einer dreigruppigen Kindertagesstätte an der Kochschulstraße engagiert sich die WohnBau Mönchengladbach erneut für den bedarfsgerechten Ausbau der sozialen Infrastruktur in der Stadt. Auf einem anspruchsvoll geschnittenen Grundstück entsteht ein moderner Bildungsbau, der Kindern Raum für Betreuung, Förderung und gemeinsames Lernen bietet. Das Projekt leistet zugleich einen wichtigen Beitrag zur städtischen Klima- und Nachhaltigkeitsstrategie.

In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Architektei GmbH wurde ein architektonisch markantes Konzept entwickelt, das sich trotz seiner Eigenständigkeit harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt und funktionale Anforderungen mit gestalterischer Qualität verbindet.

Besonderer Wert wird bei diesem Projekt auf ein nachhaltiges Bau- und Energiekonzept gelegt. Die Beheizung erfolgt über effiziente Wärmepumpen. Zum Einsatz kommen Leichtbetonfertigteile, die eine zügige, präzise und ressourcenschonende Bauweise ermöglichen. Aufgrund ihrer hohen Wärmespeicherkapazität tragen sie langfristig zur Reduzierung des Energiebedarfs bei, sind zudem langlebig, recyclingfähig und leisten so einen messbaren Beitrag zur Senkung des CO₂-Fußabdrucks.

Mit dem Neubau der Kita an der Kochschulstraße verbindet die WohnBau Mönchengladbach hohe Bauqualität, funktionale und kindgerechte Gestaltung sowie einen klaren Fokus auf Klimaschutz und schafft damit einen zukunftsfähigen Ort für die jüngsten Bürger*innen der Stadt.

BAUBEGINN ROHBAU
08.2024



DIE ZAHLEN IN KÜRZE

1 Kindertagesstätte
mit drei Gruppen

Betreuungsangebot für Kinder
im U3- und Ü3-Bereich

Nutzfläche: rd. 530 m²

Grundstück:
anspruchsvoll geschnittenes
innerstädtisches Baufeld

Bauweise: Neubau
mit Leichtbetonfertigteilen

Energieversorgung:
Wärmepumpentechnik

Planung: Architektei GmbH

Baukonstruktion:
hohe Vorfertigung, langlebig
und ressourcenschonend



WOHNEN MIT GESCHICHTE – ÖFFENTLICH GEFÖRDERT, NACHHALTIG UND MITTEN IM WESTEND

UM- UND NEUBAU

Knopsstraße

Auch mit dem Um- und Neubauprojekt an der Knopsstraße setzt die WohnBau Mönchengladbach die städtische Wohnungsbauoffensive konsequent fort. Auf dem Gelände der ehemaligen evangelischen Grundschule entsteht neuer, bezahlbarer Wohnraum in zentraler Lage des Stadtteils Westend. Der symbolische erste Spatenstich im Juli 2025 markiert den offiziellen Beginn des Bauvorhabens, das künftig 21 Mietparteien modernes, nachhaltiges und sozial gefördertes Wohnen ermöglicht.

Charakteristisch für das Projekt ist die Verbindung von Bestandserhalt und Neubau. Der prägende Backsteinbau aus der Mitte des 19. Jahrhunderts bleibt erhalten, wird behutsam umgebaut und zeitgemäß neu genutzt. Ergänzt wird das Ensemble durch einen Neubau auf dem ehemaligen Schulhof.

Im Bestandsgebäude der ehemaligen Schule entstehen zwölf barrierearme Zwei-Zimmer-Wohnungen. Diese werden mit Balkonen bzw. Freisitzen, barrierefreien Duschbädern und modernisierten Grundrissen ausgestattet. Die großzügigen Fensterflächen der früheren Klassenräume sorgen für helle, freundliche Wohnräume und bewahren zugleich den historischen Charakter des Gebäudes.

Die weiteren neun Wohnungen werden in einem Neubau auf dem ehemaligen Schulhof realisiert. Hier entstehen barrierearme Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen, die sich städtebaulich sensibel

in das Quartier einfügen. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe, die den nachhaltigen Anspruch des Bauvorhabens unterstreicht.

Mit dem Projekt an der Knopsstraße gelingt es der WohnBau Mönchengladbach, historisches Stadtbild, sozialen Wohnungsbau und zeitgemäße Neubauqualität miteinander zu verbinden. Gleichzeitig wird ein identitätsstiftendes Gebäude für das Westend erhalten und neu belebt – ein weiterer wichtiger Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in zentraler Lage.



SPATENSTICH 07.2025

DIE ZAHLEN IN KÜRZE

21

Projektart: Umbau im Bestand und ergänzender Neubau

Gesamtzahl Wohnungen: 21

Bestandsgebäude: ehemalige evangelische Grundschule

Wohnungsmix:

Bestand: 12 Zwei-Zimmer-Wohnungen (ca. 55–60 m²)

Neubau:

3,5-geschossiges Wohngebäude

1 Ein-Zimmer-Wohnung
5 Zwei-Zimmer-Wohnungen
3 Drei-Zimmer-Wohnungen

Energieversorgung:
Wärmepumpentechnik





WO GESCHICHTE AUF ZUKUNFT TRIFFT



BLICK IN DIE ZUKUNFT

Friesenstraße, Giesenkirchen

Im Herzen von Giesenkirchen entwickelt die WohnBau Mönchengladbach ein außergewöhnliches Wohnquartier auf dem Gelände einer aufgegebenen Grundschule, das historische Bausubstanz und zeitgemäßes Wohnen miteinander verbindet. Das rund 6.730 m² große Grundstück ist seit Generationen ein prägender Ort im Stadtteil und steht exemplarisch für Bildung, Gemeinschaft und Identität. Mit dem geplanten Umbau beginnt nun ein neues Kapitel: der Wandel vom Schulstandort zu einem lebendigen Wohnquartier.

Das Areal wird durch drei denkmalgeschützte Gebäude geprägt – zwei ehemalige Schulhäuser aus den Jahren 1890 und 1925/26 sowie das ehemalige Lehrerwohnhaus, das Erna-Borgs-Haus. Diese Bauwerke erzählen Stadtteilgeschichte und bilden das architektonische Rückgrat des Projekts.

Grundlage ist ein Architekturwettbewerb, aus dem ein vielfältiges städtebauliches Konzept hervorging. Dieses verbindet die denkmalgeschützten Bestandsgebäude mit drei ergänzenden Neubauten zu einem harmonischen Ensemble. Insgesamt entstehen 40 Wohneinheiten – von kompakten 1 Zimmer Apartments bis hin zu familienfreundlichen 4 Zimmer Wohnungen. Vorgesehen sind sowohl öffentlich geförderte als auch freifinanzierte Wohnungen in barrierearmen Geschossbauten sowie modernen Stadthäustypen.

Ein besonderes Augenmerk gilt dem Erhalt der gewachsenen grünen Struktur. Der prägende Baumbestand,



insbesondere die Platanen entlang der Grundstücksgrenze, bleibt erhalten und wird durch zusätzliche Pflanzflächen und begrünte Innenhöfe ergänzt. So entsteht ein hochwertiges, lebenswertes Wohnumfeld. Fahrrad- und PKW Stellplätze komplettieren das Mobilitätskonzept.

Ein wesentlicher Meilenstein wurde im Februar 2024 erreicht: Nach einer umfassenden Überarbeitung der ursprünglichen Entwurfsplanung wurde die Baugenehmigung für das neue Konzept erteilt. Unmittelbar im Anschluss stellte die WohnBau Mönchengladbach einen Antrag auf öffentliche Wohnraumfördermittel. Ziel des ersten Bauabschnitts ist die Umsetzung von 13 öffent-



SPATENSTICH

09.2025

lich geförderten Wohnungen im denkmalgeschützten Erna-Borgs-Haus sowie in einem neu geplanten Wohngebäude im hinteren Grundstücksbereich.

Mit dem Denkmalquartier Friesenstraße zeigt die WohnBau Mönchengladbach, wie denkmalgeschützte Architektur sensibel weiterentwickelt und für die Anforderungen von morgen nutzbar gemacht werden kann. Gleichzeitig entsteht dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum – und ein Ort mit Geschichte wird zu einem Ort für neue Geschichten.

DIE ZAHLEN IN KÜRZE

Grundstücksgröße: rd. 6.730 m²

Bestand:

3 denkmalgeschützte Gebäude

Schulgebäude Baujahr 1890
Schulgebäude Baujahr 1925/26
Lehrerwohnhaus (Erna-Borgs-Haus)

Neubauten: 3 ergänzende Gebäude

Geplante Wohneinheiten: 40

Wohnungstypen: 1 bis 4 Zimmer

Wohnformen: Geschosswohnungen und Stadthäuser

Fördermix:

frei finanziert & öffentlich gefördert

Erster Bauabschnitt:

13 öffentlich geförderte Wohnungen



GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN – MODERNISIERT AUF NEUBAU-NIVEAU

MODERNISIERUNG

Oberheydener Str. 95 – 99

Mit der umfangreichen Modernisierung der Gebäude entsteht ein besonderes Wohnprojekt, das gemeinschaftliches Wohnen mit Apartments und ergänzenden Wohnungen verbindet. Der Gebäudekomplex wurde vollständig leergezogen, entkernt und technisch wie energetisch umfassend erneuert. Damit entspricht das Objekt nach Fertigstellung in seiner Qualität, Energieeffizienz und Ausstattung nahezu einem Neubau, nutzt jedoch zugleich die vorhandene Bausubstanz ressourcenschonend weiter.

Ein wesentlicher Bestandteil des Projekts ist die Wohngruppe mit mehreren Apartments, die durch großzügige Gemeinschaftsflächen ergänzt wird. Die Kombination aus privaten Rückzugsräumen und gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen schafft ein funktionales, zeitgemäßes Wohnkonzept.

Raumstruktur und Nutzungskonzept:

Im Erdgeschoss der Häuser Nr. 95 und 97 befindet sich die zentrale Gemeinschaftsfläche der Wohngruppe. Nach Abzug der Nebenflächen (Teeküche, Personal-WC, Abstellräume und Flure) stehen hier 169,92 m² reine Gemeinschaftsfläche zur Verfügung. Diese bildet das kommunikative Zentrum des Projekts.

In den Obergeschossen und im Dachgeschoss von Haus Nr. 97 sind insgesamt neun Apartments untergebracht. Die Einheiten verfügen jeweils

über: einen privaten Wohn-/Schlafraum, ein eigenes Bad, anteilig zugeordnete Gemeinschaftsflächen (Wohnen/Essen, Flure, Abstellräume) und teilweise Balkone.

Die Apartmentgrößen reichen von ca. 37 m² bis rund 56 m² und bieten damit unterschiedliche Zuschnitte für individuelle Bedürfnisse innerhalb der Wohngruppe. Ergänzt wird das Angebot durch zwei weitere Wohneinheiten in Haus Nr. 95 (1. und 2. Obergeschoss) mit Wohnflächen von 38 m² bis 52 m², die unabhängig von der Wohngruppe genutzt werden können. Ausserdem in Haus Nr. 99 weitere 8 öffentlich geförderte Wohnungen mit zwei Zimmern und 53 m² Wohnfläche.

Modernisierung mit Neubauqualität:

Im Zuge der Maßnahme wurde der Gebäudekomplex vollständig entkernt und anschließend hochwertig neu ausgebaut. Sämtliche technischen Anlagen, die Gebäudehülle sowie die energetischen Komponenten wurden erneuert. Dadurch erreicht das Gebäude einen energetischen und technischen Standard, der einem Neubau entspricht.

Mit dieser Maßnahme verbindet das Projekt Nachhaltigkeit, soziale Nutzungskonzepte und wirtschaftliche Bestandserhaltung. Die umfassende Modernisierung verlängert die Lebensdauer der Gebäude deutlich und schafft gleichzeitig ein modernes, zukunftsfähiges Wohnangebot.



DIE ZAHLEN IN KÜRZE

Projektart:

umfassende Modernisierung /
Revitalisierung auf Neubau-Niveau
und Aufstockung

Nutzung: Wohngruppe
mit Apartments und
ergänzenden Wohnungen

Apartments (Wohngruppe): 9

Weitere Wohneinheiten: 10

Wohnfläche:

939,68 m²

Gesamtfläche Gebäude:

1144,93 m²



BESTAND WEITERGEDACHT – NACHHALTIG MODERNISIERT IN HOLT

MODERNISIERUNG

An der Holter Heide 63 + 65

Im gefragten und etablierten Stadtteil Holt wurde im Berichtszeitraum die Entwicklung der Bestandsimmobilien An Holter Heide 63 und 65 planmäßig weiter vorangetrieben. Die beiden Gebäude stammen aus dem Jahr 1959 und werden im Rahmen eines umfassenden Modernisierungs- und Revitalisierungskonzepts nachhaltig und zukunftsorientiert aufgewertet. Ziel der Maßnahme ist es, den vorhandenen Gebäudebestand sowohl technisch als auch gestalterisch an heutige Wohn- und Energiestandards anzupassen und gleichzeitig die Attraktivität des Standortes langfristig zu stärken. Ein zentraler Ansatz dabei ist der Erhalt und die Weiterverwendung der bestehenden Gebäudehülle. Diese Vorgehensweise erweist sich sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich als sinnvoll, da wertvolle Ressourcen geschont und zugleich Kosten eingespart werden.

Die Realisierung des Projekts erfolgt in Zusammenarbeit mit einem ausgewählten Generalunternehmer und ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Im Mittelpunkt stehen die vollständige technische Erneuerung der Gebäude sowie eine umfassende energetische Ertüchtigung, um die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit deutlich zu verbessern.



Darüber hinaus werden die bestehenden Wohnungszerschnitte neu strukturiert, um zeitgemäße und marktgerechte Grundrisse zu schaffen, die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen. Im Zuge der Maßnahme werden die Gebäude weitgehend entkernt und anschließend hochwertig modernisiert. Ergänzend werden neue Balkonanlagen errichtet, die sowohl die Wohnqualität als auch die Aufenthaltsqualität der einzelnen Wohnungen deutlich erhöhen.

Mit dem Projekt entstehen sechs moderne, frei finanzierte Zwei- und Drei-Zimmer-Wohneinheiten. Die Kombination aus attraktivem Standort, nachhaltiger Bestandsentwicklung und zeitgemäßer Ausstattung schafft ein ansprechendes Wohnangebot, das langfristig zur Stabilität und Wertentwicklung des Bestandes beiträgt.

Die Fertigstellung der Baumaßnahme sowie der anschließende Bezug der Wohnungen sind derzeit für das zweite Halbjahr 2026 vorgesehen. Bereits zu Projektbeginn haben sich erste Interessenten gemeldet, so dass auch hier von einer Vollvermietung zur Bezugsfertigkeit ausgegangen wird.

ZENTRALE LAGE NEU BELEBT

27

DIE ZAHLEN IN KÜRZE

Projektart: Umbau eines gemischt genutzten Wohn- und Bürohauses

Nutzung: Wohnen und Gemeinschaftsflächen

Kooperationspartner: Reha-Verein

Wohneinheiten: 7 Wohnungen

Wohnungsgrößen: ca. 60–80 m²

Gemeinschaftsflächen:
inkl. Gemeinschaftsküche

Lage: zentrale, moderne Wohnlage



UMBAU

Kloetersgasse 15

Mit dem Umbau eines ehemals gemischt genutzten Wohn- und Bürohauses ist in zentraler Stadtlage ein modernes, sozial orientiertes Nutzungskonzept realisiert worden. In enger Zusammenarbeit mit dem Reha-Verein wurde das Gebäude umfassend umgebaut und funktional neu gedacht. Ziel war es, zeitgemäßen Wohnraum mit einer sozialen Nutzung und einer Büroeinheit sinnvoll zu verbinden. Das Gebäude wurde vollständig leergezogen, technisch und energetisch grundlegend erneuert und anschließend mit modernen Grundrissen sowie neuen gemeinschaftlichen Angeboten ausgestattet. Heute präsentiert sich das Objekt als attraktiver Wohnstandort mit hoher Aufenthaltsqualität in gefragter Lage.

Im Zuge des Umbaus wurden sieben moderne Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 60 und 80 Quadratmetern geschaffen. Die Einheiten verfügen über zeitgemäße Grundrisse und profitieren von der zentralen Lage sowie der umfassenden technischen Erneuerung des Gebäudes.

Ergänzt wird das Wohnangebot durch eine Gemeinschaftsfläche mit integrierter Gemeinschaftsküche, die den sozialen Austausch fördert und gemeinschaftliche Aktivitäten ermöglicht. Darüber hinaus wurde ein Schlafraum für eine angestellte Person sowie eine Büro-

einheit für den Reha-Verein eingerichtet, wodurch Wohnen, Betreuung und Organisation sinnvoll miteinander verknüpft werden.

Die umfassende Modernisierung der Haustechnik sowie die Neustrukturierung aller Grundrisse heben das Gebäude auf ein zeitgemäßes Niveau. Zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet die neu geschaffene Dachterrasse, die den Bewohnerinnen und Bewohnern einen attraktiven Außenraum in urbaner Lage eröffnet.

Mit diesem Projekt ist es gelungen, ein ehemals gemischt genutztes Gebäude in ein zukunftsfähiges, sozial eingebettetes Wohnumfeld zu transformieren. Die Kombination aus moderner Wohnqualität, gemeinschaftlichen Angeboten und sozialer Nutzung stärkt den Standort nachhaltig und schafft einen Mehrwert sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner als auch für das Quartier.

Gebäude: 2 Mehrfamilienhäuser

Baujahr: 1959

Maßnahme: umfassende Modernisierung und Revitalisierung

Wohneinheiten:
6 frei finanzierte Wohnungen

Wohnungstypen:

2- und 3-Zimmer-Wohnungen

Balkone:

Neubau von Balkonanlagen

Geplante Fertigstellung:

2. Halbjahr 2026



AUFWERTUNG IM BESTAND & WERTERHALT

28



29

KÄRNTNER STR. 45/47

**Graue Vergangenheit
wurde zum Wohnhaus in
Zartrosa und Grün.**



Mitten im Mönchengladbacher Stadtteil Windberg erhebt sich an der Kärntner Straße ein Bauwerk, das in seiner Geschichte und Nutzung eine Besonderheit darstellt: ein ehemaliger Hochbunker aus dem Zweiten Weltkrieg, der nach Kriegsende zu einem Wohnhochhaus mit integriertem Wasserturm umgebaut wurde. Heute prägen die zartrosa Fassade und die großzügigen, grünen Eckbalkone das Erscheinungsbild des Hauses – doch hinter der farbenfrohen Außenhaut verbirgt sich noch immer der massive Betonkern eines Luftschutzbunkers.

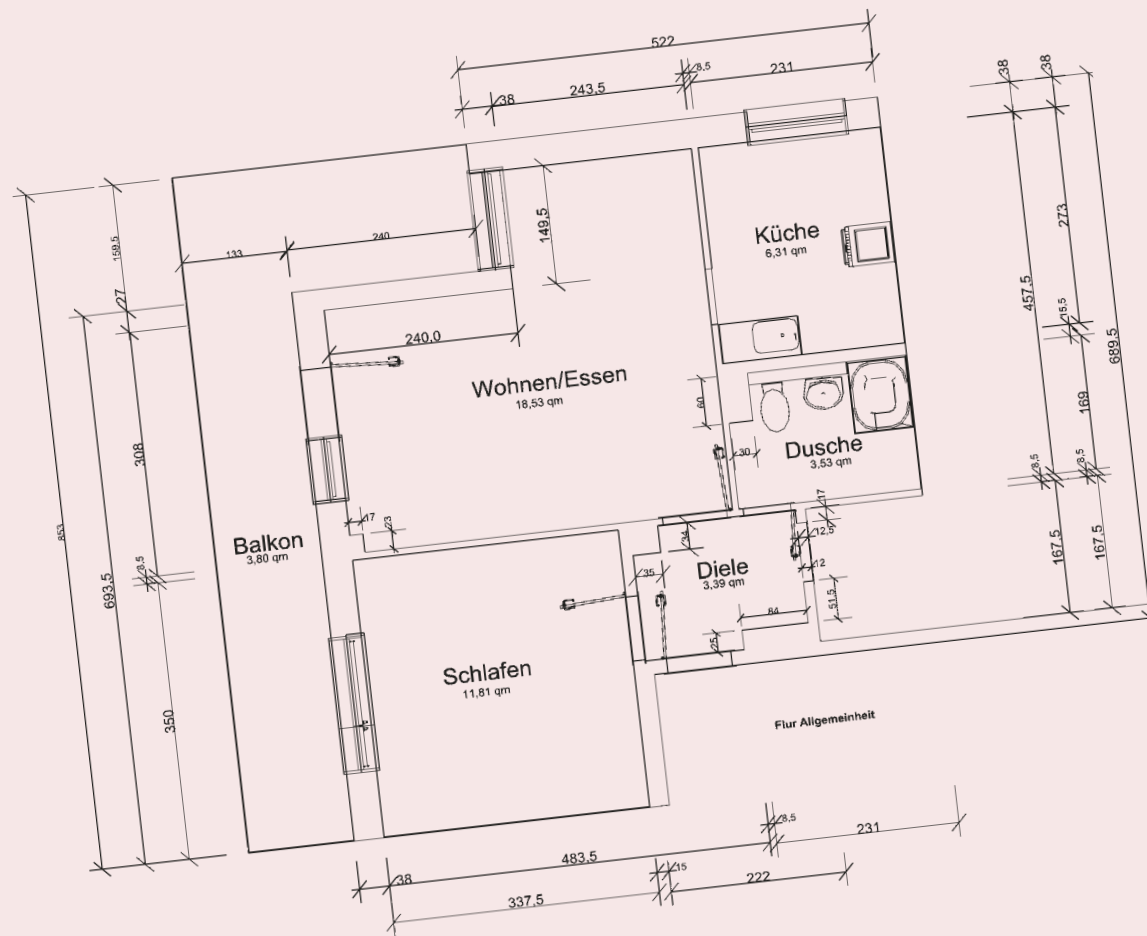
SCHUTZBAU
1940

WOHNUNGEN:	48
WOHNFLÄCHE:	ca. 47 m ² je Wohnung
WASSERTANK:	2,1 Mio. Liter
STOCKWERKE:	11
HÖCHSTER PUNKT:	115 m ü. NN
SICHTWEITE:	bis zum Kölner Dom
MODERNISIERUNG:	2004/2005

Errichtet wurde der Hochbunker während des Zweiten Weltkriegs. Zwischen dem ersten britischen Bombenangriff auf Mönchengladbach am 12. Mai 1940 und dem Einmarsch amerikanischer Truppen am 1. März 1945 suchten zahlreiche Menschen Schutz in den Luftschutzanlagen der Stadt. Auch der Bunker an der Kärntner Straße bot mit seinen meterdicken Stahlbetonwänden Schutz vor den Luftangriffen auf Mönchengladbach.

Nach Kriegsende waren große Teile der Stadt zerstört, aber der Hochbunker blieb weitgehend unbeschädigt erhalten. Gleichzeitig herrschte akute Wohnungsnot. Die britische Besatzungsmacht begann daher damit, zahlreiche Bunker für Wohnzwecke nutzbar zu machen. Im Bunker in Windberg wurden Öffnungen in die massiven Außenwände gesprengt, um Tageslicht und Zugänge zu schaffen. Damit entstand die Grundlage für eine spätere zivile Nutzung des Gebäudes. Vergleichbare Umnutzungen erfolgten auch an anderen Standorten in Mönchengladbach, etwa an der Neusser Straße.

UMWIDMUNG 1945



NEUBEGINN 1949

Bereits 1949 entstand eine weitere Idee für den außergewöhnlichen Bau: Der Mönchengladbacher Ingenieur Willi Daberkow plante, den bestehenden Bunker nicht nur umzunutzen, sondern ihn vollständig in ein neues Wohnhaus zu integrieren. Gleichzeitig wurde auf der rund zwei Meter starken Betondecke des Bunkers ein großer Wassertank installiert. Die enorme Tragfähigkeit der Bunkerkonstruktion machte es möglich, einen Wasserspeicher mit mehr als 2.000 Kubikmetern beziehungsweise rund 2,1 Millionen Litern Fassungsvermögen aufzunehmen. Bis heute dient der Tank der Wasserversorgung des Stadtteils.



WOHNHOCHHAUS 1958

Ende der 1950er Jahre wurde Daberkows Idee schließlich realisiert. Rund um den bestehenden Bunkerkern entstand ein etwa elf Stockwerke hohes Wohnhaus mit Balkonen und großzügigen Fensterflächen. Insgesamt wurden 48 Wohnungen mit jeweils rund 47 Quadratmetern Wohnfläche und guter Raumaufteilung geschaffen – ein markanter Kontrast zur sonst überwiegend niedrigen Bebauung des Stadtteils Windberg. In seiner heutigen Form hat sich der ehemalige Bunker zu einem begehrten Wohnobjekt gewandelt. Seit 1962 war die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Mönchengladbach, heute Teil der WohnBau Mönchengladbach, für das Gebäude verantwortlich.

Auch im Inneren blieb die Geschichte des Gebäudes sichtbar. Der ehemalige Bunker wird bis heute genutzt: Die massiven Räume dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern weiterhin als Vorrats- und Abstellräume. So blieb der ursprüngliche Kern des Bauwerks funktional erhalten und wurde zugleich Teil des alltäglichen Wohnens.

Im Jahr 2004 und 2005 wurde das Gebäude umfassend brandschutztechnisch modernisiert. Zu dieser Zeit galt der installierte Brandschutz als einer der modernsten in Mönchengladbach. Im Jahr 2014 wurden sämtliche Leitungsstränge und die Bäder modernisiert.



Das Gebäude an der Kärntner Straße steht damit bis heute beispielhaft für den Wiederaufbau der Nachkriegszeit: Aus einem Schutzbau des Krieges entstand dringend benötigter Wohnraum – und aus grauem Beton ein unverwechselbares Wohnhochhaus in Zartrosa und Grün.

WAHRZEICHEN 115 m

Mit seiner besonderen Kombination aus Hochbunker, Wohnhaus und Wasserturm entwickelte sich das Gebäude im Laufe der Jahrzehnte zu einem stadtbildprägenden Wahrzeichen von Windberg und Großheide. Durch seine erhöhte Lage bildet das Hochhaus einen der höchsten Punkte Mönchengladbachs – rund 115 Meter über dem Meeresspiegel. Von dort reicht der Blick bei klarer Sicht bis zum Düsseldorfer Fernsehturm, zur Skihalle Neuss und sogar bis zum etwa 62 Kilometer entfernten Kölner Dom.



EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT

ZUKUNFT DES WOHNENS

Wohnen verändert sich und mit ihm die Anforderungen an Gebäude, Quartiere und deren Umfeld. Als Wohn-Bau Mönchengladbach stellen wir uns dieser Entwicklung aktiv. Wir denken Wohnraum nicht nur neu, sondern weiter: energieeffizient, flexibel, bezahlbar und sozial verantwortlich.

Im Fokus stehen der klimafreundliche Umbau unseres Bestands, die Schaffung von neuem Wohnraum und der Ausbau der sozialen Infrastruktur. Dabei verfolgen wir ein klares Ziel: Wohnräume zu schaffen, die nicht nur heutigen Ansprüchen gerecht werden, sondern auch kommenden Generationen ein lebenswertes Zuhause bieten.

Ob durch zukunftsweisende Baukonzepte, innovative Energiestrategien oder stadtteilorientierte Quartierslösungen – wir arbeiten daran, Wohnen in Mönchengladbach nachhaltig und bedarfsgerecht zu gestalten. Die Zukunft des Wohnens beginnt jetzt – und wir gestalten sie mit.

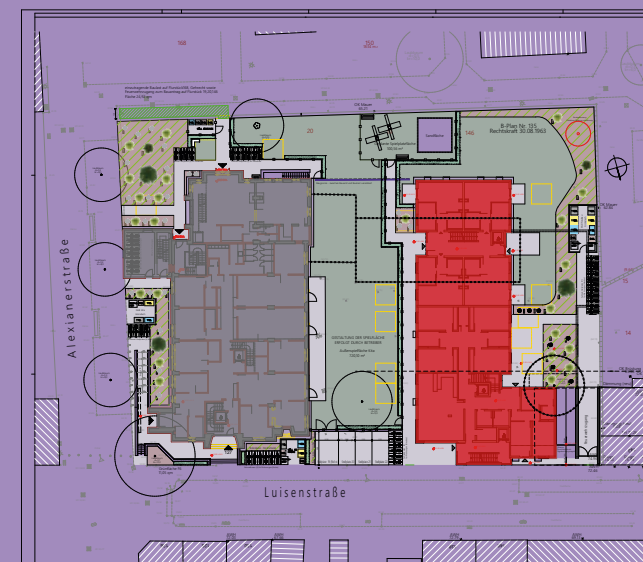


Projekte im Neubau und Bestand: Vielfalt, Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung

1 Luisenstraße – Wohnen, Betreuung und Gemeinwesen zusammenführen

Auf dem Ende 2023 von der katholischen Kirche erworbenen Grundstück an der Luisenstraße entsteht ein vielseitiges Projekt mit hoher städtebaulicher und sozialer Bedeutung. Vorgesehen sind eine Kindertagesstätte und ein Gemeindezentrum im bestehenden Kirchengebäude sowie 20 öffentlich geförderte Wohnungen und zwei Wohngruppen mit insgesamt 20 Plätzen in einem ergänzenden Neubau. Die geplante Gesamtnutzfläche beträgt rund 3.230 m².

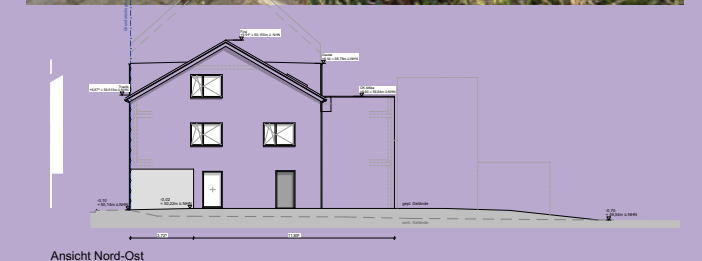
Der Bauantrag wurde im Dezember 2024 auf Grundlage einer positiven Bauvoranfrage eingereicht, der Förderantrag folgte im März 2025. Aktuell wird mit öffentlichen Wohnungsbaufördermitteln von über 8 Mio. Euro gerechnet.



33

2 Körtschenstraße – Nachverdichtung im gewachsenen Quartier

Das Bestandsgrundstück an der Körtschenstraße in Giesenkirchen wurde Ende 2025 durch die eigene Bauabteilung überplant. Nach Einreichung des Bauantrags im Frühjahr 2026 sollen hier fünf neue Wohnungen entstehen. Nach aktuellem Stand sollen an diesem Standort frei finanzierte Wohnungen im EH55-Standard entstehen.



Ansicht Süd-Ost Ansicht Nord-West

32



3 Dahlemer Straße – Stadtentwicklung neu gedacht

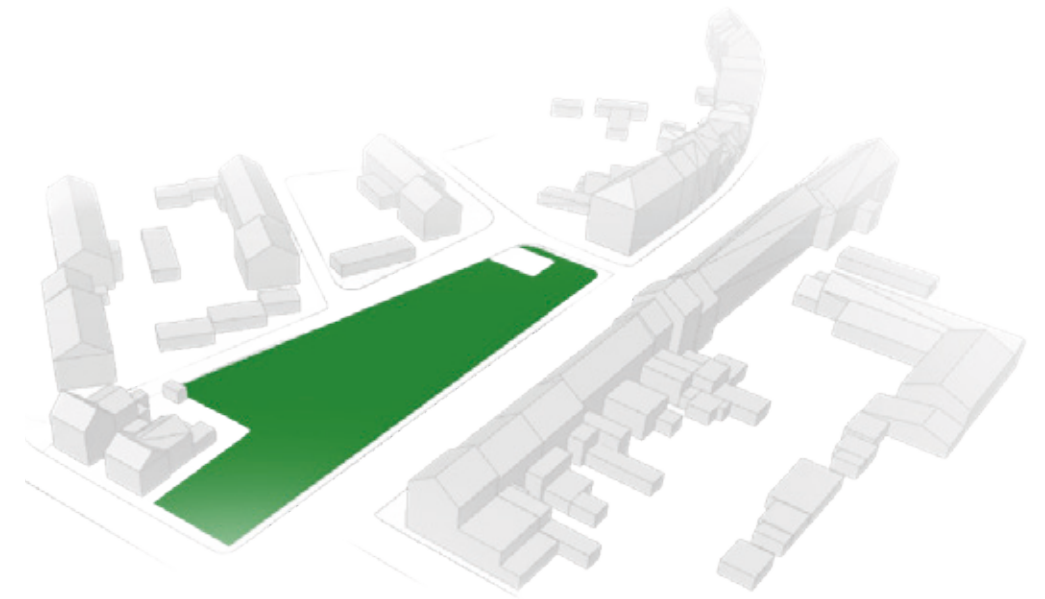
An der Dahlemer Straße wird ab Ende des Jahres ein zusammenhängender Abschnitt von 11 Bestandsgebäuden zurückgebaut. Die Abrissarbeiten sollen bis zum Sommer 2026 abgeschlossen sein. Parallel befindet sich das Neubauvorhaben in der Planungsphase; der Bauantrag soll im Spätsommer 2026 eingereicht werden.

Nach aktuellem Stand sind rund 40 neue Wohneinheiten mit 1- bis 4-Zimmer-Grundrissen vorgesehen, um ein breites Angebot für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen. Mit dem Bauvorhaben wird sich die Grundstücksgrenze leicht zugunsten eines breiteren Straßenraums verschieben. Damit werden die Voraussetzungen für eine spätere regelkonforme Gestaltung von Geh- und Radwegen geschaffen. Die neue Verkehrsführung in diesem Bereich der Dahlemer Straße wird gemäß politischer Beschlusslage erfolgen.



BAUANTRAG 2026

35



Bestand zukunftsfähig machen: serielle Sanierung als strategischer Baustein

4 Neusser Str. / Heuken-/Mülforter- und Mörikestraße – Effizient, seriell und skalierbar

Mit den Projekten an der Neusser Straße und der Heuken-/Mülforter- und Mörikestraße beschreitet die WohnBau Mönchengladbach gemeinsam mit RENO-WATE neue Wege in der Bestandsentwicklung. Nach mehreren erfolgreich umgesetzten Maßnahmen vor Ort beginnt im Sommer 2026 die serielle Sanierung von insgesamt 68 Wohneinheiten. Die Planungsphase ist abgeschlossen, der Rollout steht bevor.

An der Neusser Straße werden 20 Wohneinheiten in zwei viergeschossigen Gebäuden aus den 1950er-Jahren

umfassend modernisiert. Besondere Bedeutung kommt dabei der Zusammenführung bislang getrennter Dachflächen zu, wodurch neue architektonische Klarheit und verbesserte Nutzungsmöglichkeiten – insbesondere für Photovoltaik – entstehen.

Im Quartier Heuken-/Mülforter- und Mörikestraße werden acht Mehrfamilienhäuser ganzheitlich und im Verbund saniert. Nach Abschluss der Maßnahmen erreichen alle Gebäude den EH-55-Standard. Gerade dieser Quartiersansatz zeigt die Stärken der seriellen Sanierung: hohe Vorfertigungsgrade, standardisierte Abläufe, bezahlbare Mieten, kürzere Bauzeiten und eine hohe Planungssicherheit. Die Projekte markieren einen Meilenstein in der strategischen Weiterentwicklung des Wohnungsbestands der WohnBau Mönchengladbach.



NACHHALTIGKEIT

IN ALLEN UNTERNEHMENSBEREICHEN DER WOHNBAU MÖNCHENGLADBACH

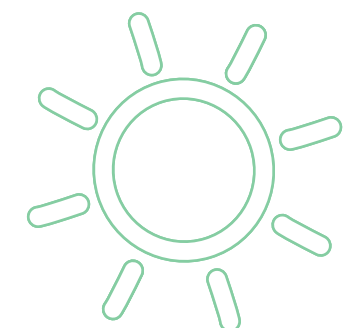
Nachhaltige Unternehmensführung

Nachdem bereits im Jahr 2024 sämtliche Arbeitsplätze durch den Austausch der IT-Hardware zu mobilen Arbeitsplätzen modernisiert wurden, konnte im Jahr 2025 ein weiterer wichtiger Schritt zur zukunftsorientierten Gestaltung der Arbeitsumgebung umgesetzt werden.

So wurden an allen Büroarbeitsplätzen der Geschäftsstelle einheitlich höhenverstellbare Schreibtische installiert. Damit wird nicht nur ein ergonomisches Arbeiten nachhaltig unterstützt, sondern den Mitarbeitenden zugleich die Möglichkeit gegeben, ihren Arbeitsplatz individuell und flexibel an ihre persönlichen Bedürfnisse anzupassen – sei es im Sitzen oder im Stehen.

Ergänzt werden die neuen Arbeitsplätze durch integrierte Rückwände, die sowohl akustische als auch optische Funktionen erfüllen. Die freundliche grüne Farbgestaltung trägt zusätzlich zu einer ruhigen und angenehmen Arbeitsatmosphäre bei. Zur weiteren Aufwertung wurden die Arbeitsplätze zudem mit Highboards, zusätzlichen Sideboards sowie individuell einstellbaren Stehleuchten mit Tageslichtsteuerung ausgestattet.

Die einheitliche Gestaltung der Büroarbeitsplätze verbessert darüber hinaus die flexible Nutzung durch unterschiedliche Mitarbeitende und fördert insgesamt ein modernes, strukturiertes und angenehmes Raumgefühl innerhalb der Geschäftsstelle.





Fuhrpark



Das Ergebnis ist nicht nur ein weiterer Beitrag zu mehr Begrünung und Nachhaltigkeit in Mönchengladbach, sondern zugleich ein gelungenes Beispiel dafür, was durch gemeinsames Engagement und bereichsübergreifende Zusammenarbeit erreicht werden kann.



Auch die Modernisierung des Fuhrparks wurde im Jahr 2025 weiter vorangetrieben. So konnten drei weitere Elektrofahrzeuge für den Einsatz durch unsere Mitarbeiter im Hausmeisterteam angeschafft werden.

Dadurch können nicht nur die laufenden Kraftstoffkosten nachhaltig reduziert, sondern zugleich größere Mengen an CO₂-Emissionen eingespart werden. Neben der langfristigen Kostenreduzierung leistet die WohnBau damit zugleich einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Verbesserung der Luftqualität vor Ort.



Teambuilding mit nachhaltigem Mehrwert

Aus einer zunächst kleinen Idee entwickelte sich eine besondere gemeinschaftliche Aktion mit nachhaltigem Ergebnis: ein weiteres Gründach in Mönchengladbach.

Der Wunsch, für die neu versiegelte Fläche einen ökologischen Ausgleich zu schaffen mündete darin, dass die Umsetzung in Eigenleistung realisiert wurde.

Mitarbeitende aus unterschiedlichen Unternehmensbereichen – vom Rechnungswesen über die Vermietung bis hin zur Geschäftsführung und dem Hausmeisterteam – arbeiteten gemeinsam daran, die rund 320 m² große Dachfläche des Kita-Neubaus an der Kochschulstraße in ein Gründach zu verwandeln.

Die Organisation der Materialien, die fachliche Begleitung durch die Bauabteilung sowie die Koordination der Dachdecker aus dem eigenen Team ermöglichten eine reibungslose Umsetzung.

Unterstützt wurde die Aktion zudem kurzfristig durch die Firma Harff-Möller, die einen Dachdeckeraufzug zur Verfügung stellte und damit wesentlich zur Arbeits erleichterung beitrug.

Neben großem persönlichem Einsatz und erheblicher Muskelkraft prägten insbesondere Teamgeist und hohe Motivation den gemeinsamen Arbeitstag.

NACHHALTIG HANDELN – VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN

Ein zentraler Schwerpunkt unserer Tätigkeit liegt auf der energetischen Ertüchtigung und nachhaltigen Modernisierung unserer Gebäude. Ziel ist es, Wohnraum klimafreundlich, zukunftssicher und zugleich bezahlbar zu gestalten. Damit leisten wir unseren Beitrag zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors und zur Umsetzung der kommunalen Klimastrategie.

Dieses Engagement wird durch konkrete Maßnahmen ergänzt. Gemeinsam mit der mags verfolgt die WohnBau Mönchengladbach seit vier Jahren die Initiative

„Mehr Wohnungen für Mönchengladbach = mehr Bäume für Mönchengladbach“. Für jede neu gebaute Wohnung und jede neue Kita-Gruppe wird ein Baum gepflanzt. Im Jahr 2025 entstand auf dem Friedhof in Giesenkirchen eine neue Streuobstwiese mit rund 30 Obstgehölzen. Insgesamt konnten so bereits 160 neue Bäume im Stadtgebiet gepflanzt werden.



Forschungsprojekt LC R290 am Fraunhofer ISE in Freiburg

Das mehrjährige Forschungsprojekt (www.lcr290.eu) am Fraunhofer ISE in Freiburg konnte in 2025 mit fünf beteiligten Wohnungsunternehmen, den 15 Herstellerfirmen von Wärmepumpen und dem Forschungsteam des Fraunhofer ISE in Freiburg nach dem Projektstart in 2023 zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden.

Mit dem Projekt „LCR290 – Low charge HP solutions“ des Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE wurden neue Wärmepumpenlösungen für den Austausch von Gas- und Ölheizungen in bestehenden Mehrfamilienhäusern entwickelt. Ziel war es, praxistaugliche und standardisierte Lösungen für die Wohnungswirtschaft zu schaffen – sowohl für zentrale Heizungsanlagen als auch für einzelne Etagenheizungen. Dabei kommen Wärmepumpen mit dem natürlichen und klimafreundlichen Kältemittel Propan (R290) zum Einsatz.

Das Projekt wurde gemeinsam mit Unternehmen der Heizungsbranche und der Wohnungswirtschaft umgesetzt und vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz mit sieben Millionen Euro gefördert. Hintergrund ist, dass Wärmepumpen künftig eine zentrale Rolle bei der klimafreundlichen Wärmeversorgung spielen werden.

ZIEL:

Wärmepumpen einfacher, sicherer und günstiger in großen Wohngebäuden einsetzen.

Ein Schwerpunkt lag auf der Entwicklung sicherer und effizienter Lösungen für innen aufgestellte Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern. Zudem wurden leistungsstarke Systeme für zentrale Heizungen im Keller sowie größere außen aufgestellte Wärmepumpen weiterentwickelt. Dabei sollten die benötigten Mengen des Kältemittels deutlich reduziert und gleichzeitig hohe Heizleistungen erreicht werden. Besonderes Augenmerk galt der Sicherheit, da bei Propan bestimmte Vorgaben eingehalten werden müssen. Aufbauend auf bereits erfolgreichen Vorprojekten wurden neue Speicher-, Regelungs- und Sicherheitskonzepte entwickelt und im Labor getestet. Ziel war es, Lösungen zu schaffen, die sich schnell und wirtschaftlich in der Praxis umsetzen lassen.

Die enge Zusammenarbeit zwischen Herstellern und Wohnungswirtschaft sorgte dafür, dass die Systeme an die Anforderungen im Gebäudebestand angepasst werden konnten. Gleichzeitig sollen standardisierte Lösungen und größere Produktionsmengen langfristig die Kosten senken und den flächendeckenden Einsatz von Wärmepumpen im urbanen Raum beschleunigen.

NEUE TECHNIK KOMBINIERT

Solarsiedlung Eickener Straße

Modernisierung der Heizungsanlagen und ener- getischen Optimierung

Im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung der Energieversorgung wurden in der Solarsiedlung an der Eickener Straße im Jahr 2025 umfassende Maßnahmen zur Modernisierung der bestehenden Heizungsanlagen umgesetzt.

die jeweils über eine eigenständige Heizungsanlage verfügen. Die Arbeiten konnten erfolgreich als zusammenhängende Gesamtmaßnahme realisiert werden und es wurden insgesamt rund 270 T€ investiert.

Künftig übernehmen die Wärmepumpen den überwiegenden Anteil der Wärmeversorgung. Die bestehende Brennwerttechnik dient hauptsächlich zur Abdeckung von Lastspitzen. Ergänzend bleibt die solarthermische Unterstützung weiterhin Bestandteil des Systems.

Mit der Modernisierung wird eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz erreicht. Gleichzeitig werden spürbare Einsparungen beim Energieverbrauch sowie eine erhebliche Reduzierung der CO₂-Emissionen erwartet. Laut Berechnungen des Energieberaters können mit dem neuen Heizsystem in den drei Gebäudekomplexen ca. 165.800 kWh Erdgas pro Jahr eingespart werden und hierdurch ca. 7,8 Tonnen CO₂-Ausstoß reduziert werden.

Die Maßnahme leistet damit einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen, wirtschaftlichen und zukunftssicheren Energieversorgung des Unternehmens.

Die Bestandsgebäude wurden bislang über Brennwerttechnik mit solarthermischer Unterstützung versorgt. Zur weiteren zukunftsorientierten Ausrichtung der Wärmeversorgung erfolgte nun die Umrüstung der ersten 59 Wohnungen auf ein modernes Hybridsystem. Die neuen Anlagen kombinieren Wärmepumpentechnik mit Solarthermie und werden in einem effizienten Gesamtsystem von Spitzenlast-Brennwertkesseln unterstützt. Die Umsetzung erfolgte an drei Gebäudekomplexen,



www.lcr290.eu





Schnappschüsse & Menschen

2026

WIR BAUEN WEITER –
FÜR MENSCHEN,
FÜR MORGEN, FÜR
MÖNCHENGLADBACH.



WohnBau
MÖNCHENGLADBACH



**MÖNCHEN
GLADBACH**



**Mitglied der
Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen**



**BESUCHE UNS
AUF INSTAGRAM!**

Herausgeber

WohnBau Mönchengladbach
Königstraße 151 | 41236 Mönchengladbach

info@wohnbau-mg.de
www.wohnbau-mg.de

Verantwortlich im Sinne des Presserechts

Christian Heinen
Frank Meier

Layout & Gestaltung

DC2 - Design Crew
Lohmannstraße 6 | 41747 Viersen

Alle Rechte liegen beim Herausgeber.
Ein Nachdruck – auch auszugsweise –
ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher
Genehmigung des Herausgebers gestattet.