

Gewerblicher Mietspiegel



© Marco2811 - Fotolia.com

Inhalt

Der Gewerbliche Mietspiegel der IHK Mittlerer Niederrhein wird ehrenamtlich vom IHK-Ausschuss für Immobilienwirtschaft erarbeitet und jährlich aktualisiert. Im Gewerblichen Mietspiegel werden die Mieten dargestellt, die nach Angaben der Makler am Markt für Einzelhandelsflächen, Büroflächen und Lagerflächen durchschnittlich realisiert werden. Dieser Gewerbliche Mietspiegel schafft Transparenz im Markt und hat seit seiner ersten Veröffentlichung im November 1996 erhebliches Gewicht bei Entscheidungen öffentlicher Institutionen, von Immobilienbesitzern, Einzelhändlern, Gutachtern, Projektentwicklern und Dienstleistern. Mit der nunmehr vorgelegten 20. Auflage werden Ihnen auch für das Jahr 2018 die aktualisierten Informationen zur Verfügung gestellt. Der Gewerbliche Mietspiegel kann kostenlos unter den Downloads heruntergeladen werden. Wenn wir Ihnen ein gedrucktes Exemplar auf Wunsch zuschicken, kostet dies 15 Euro. Schriftliche Auskünfte zu älteren Ausgaben des Gewerblichen Mietspiegels sind für IHK-Mitglieder kostenlos. Nicht-Mitglieder zahlen 10 Euro.

Der Aufbau des Mietspiegels

Der gewerbliche Mietspiegel der IHK Mittlerer Niederrhein bezieht sich auf die Städte und Gemeinden im IHK-Bezirk. Zur Einordnung sind einige wirtschaftliche Eckdaten zu jeder Kommune dargestellt.

Angabe von Mietpreisspannen

Die Mietpreise werden als Spannen aufgeführt. Die Einordnung eines einzelnen Objekts in die jeweilige Mietspanne ist von der jeweiligen Lage, der Fläche, der Ausstattung, der Art und Beschaffenheit und weiteren im Einzelfall bedeutsamen Faktoren (z. B. von der Vertragsgestaltung) abhängig. Hinzu kommen branchenspezifische Besonderheiten (z. B. Straßenfront bei Einzelhandelsobjekten). Sie alle müssen bei einer konkreten Bewertung berücksichtigt werden. Bei besonderen Objekten und Ausstattungsmerkmalen können im Einzelfall die Mietpreise unter oder über den angegebenen Mietpreisspannen liegen.

Eine besondere Bedeutung hat wegen der Höhe der Betriebskosten im Allgemeinen und der Heiz- und Klimatisierungskosten im Speziellen, dabei die Wärmedämmung von Einzelhandels-, Büro- sowie Lager- und Produktionsflächen. Verallgemeinernd kann man

sagen: Je besser der bauliche Wärmeschutz ist, desto höher ist einerseits die Nettomiete und desto geringer andererseits der Heiz- und Klimatisierungs-Energieverbrauch.

Angabe der Nettokaltmiete

Die Angaben im Mietspiegel beziehen sich auf die „Nettokaltmiete“. Diese umfasst lediglich den Mietpreis, der für die Räumlichkeiten ohne Neben- oder Betriebskosten und Steuern an den Vermieter oder Verpächter zu zahlen ist. Es werden die reinen Nutzungskosten für die zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten wiedergegeben. Die Nettokaltmiete dient somit auch als Referenzwert zur Berechnung des lokalen Mietspiegels. Im Übrigen beziehen sich die angegebenen Mietpreis-spannen jeweils auf eine Neuvermietung. Mietpreisfortschreibungen können auch erheblich von den Werten der Neuvermietung abweichen.

Für Arztpraxen und andere Praxen kann der Gewerbliche Mietspiegel aufgrund der individuellen Ausstattungsmerkmale sowie der baulichen und technischen Anforderungen an Praxisflächen nicht als Orientierungshilfe zur Bestimmung der ortsüblichen Miete herangezogen werden.

Angaben zur Hauptnutzfläche

Die Preisangaben beziehen sich nur auf die Hauptnutzfläche, nicht auf Nebennutzflächen. Bei Neubauten und nach Modernisierungen werden die Flächen in der Regel nach den Richtlinien der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) ermittelt, bei Bestandsobjekten erfolgte die Flächenermittlung in der Regel auf der Grundlage der DIN 277.

Konkrete Bewertung des Einzelobjekts

Hilfestellungen für die Bewertung eines einzelnen Objekts können sachkundige Makler und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige gewähren. Für die Benennung stehen der IHK nach Fachbereichen unterteilte Verzeichnisse öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger zur Verfügung. Unsere Ansprechpartner bei der IHK Mittlerer Niederrhein helfen Ihnen bei der Auswahl eines Sachverständigen unter www.mittlerer-niederrhein.ihk.de (Webcode 6007).

Insgesamt handelt es sich bei den Angaben in diesem Mietspiegel lediglich um Anhaltspunkte, nach denen eine Einzelmiete nicht pauschal festgelegt werden kann. Dennoch sind die genannten Spannweiten ein guter Orientierungspunkt, um die Angemessenheit der Mieten beurteilen zu können.

Begriffserläuterungen

Einzelhandel

Die Angaben für Geschäftsflächen beziehen sich in diesem Mietspiegel auf den traditionellen Einzelhandel. Die Bewertung von Fachmärkten richtet sich nach der Lage der Fläche und bedarf der Einzelfallbetrachtung. So kann in der Regel die Fläche eines Marktes im innerstädtischen Bereich als Einzelhandelsfläche eingeordnet werden, während der gleiche Markt in der peripheren Lage und größer als 800 qm Verkaufsfläche oder auch im Konglomerat innerhalb von Fachmarktzentren eher als Fachmarktfläche bewertet werden muss. Die Mietpreise für Fachmärkte liegen dem Ausschuss nicht vor.

Durch die Nachnutzung von reinen Einzelhandelsflächen durch Dienstleistungen wie zum Beispiel Massage, Nagelpflege und Friseurstudios kann es zu erheblichen Abweichungen der festgelegten Mietpreisspannen für Einzelhandelsflächen kommen.

Lage

Von besonderer Bedeutung bei Einzelhandelsflächen ist die Lage. Faktoren zur Bewertung der Lage sind u.a. die Frequenz potenzieller Kunden, die fußläufige Erreichbarkeit, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr oder die Erreichbarkeit von Parkplätzen. Nicht zu vergessen ist in diesem Zusammenhang, dass die Beurteilung der Lage auch davon abhängt, welche Nutzung angestrebt wird. Gute und sehr gute Lagen befinden sich häufig in den Innenstädten der Ober- und Mittelzentren. Bei der Lage wird zwischen a- und b-Lagen unterschieden. Zwar gibt es keine einheitlichen Definitionen für die Lagen, doch werden hier die Kriterien der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) zu Grunde gelegt.

1a-Lagen: Lagen mit der höchsten Passantenfrequenz, dichtestem Geschäftsbesatz (inkl. großflächiger Waren- und Kaufhäuser) und einem innenstadttypischen Sortiment (Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Bücher, etc.). Das Sortiment wird durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen ergänzt, Geschäftsleerstände treten nur in Entwicklungs- und Umstrukturierungsprozessen des Einzelhandels auf.

1b-Lagen: Standorte mit hoher aber nicht höchster Passantenfrequenz und dichtem Geschäftsbesatz mit vereinzelt Unterbrechungen. Es dominieren Klein- und Mittelbetriebe, die neben innenstadtrelevanten Sortimenten auch den täglichen Bedarf und Spezialbedarfe decken. Des Weiteren können Dienstleistungsbetriebe, wie Gastronomie oder Banken, den Geschäftsbesatz verstärkt unterbrechen. Leerstände und mindergenutzte Grundstücke können die Einkaufsattraktivität verringern.

Nebenlagen: Befinden sich außerhalb des Zentrums in den Stadtteil- und Ortsteillagen mit einem überwiegenden Angebot an Waren des täglichen Bedarfs.

Bitte beachten Sie die ab 2018 weggefallenen Größeneinordnungen: Aufgrund der allgemeinen Handelsentwicklung und der angespannten Situation in den Innenstadtlagen wird ab 2018 die Größeneinordnung von Geschäften mit unter oder über 100 qm Verkaufsfläche in den Mittelzentren Dormagen, Grevenbroich, Kaarst, Meerbusch, Kempen und Viersen nicht mehr vorgenommen.

Büroflächen

Bei Büroflächen wird zwischen hohem, mittlerem und niedrigem Standard unterschieden. Neben der Ausstattung der Büroräume ist die Lage eine weitere Determinante für den Preis. Zentrumsnahe Büroflächen sind demnach teurer als Flächen in Stadtrandlagen oder in der Peripherie.

Hoher Standard:

Neuwertiges oder komplett saniertes Gebäude mit guter Haustechnik und guter Ausstattung (Heizung-, Sanitär-, Klima-, Lüftungs-, Büro-, Kommunikations- und Informationstechnik sowie evtl. Aufzug etc.), günstige bzw. flexible Raumaufteilung, ausreichend PKW-Stellplätze im Umfeld.

Mittlerer Standard:

Gebäude mit durchschnittlicher Haustechnik und Ausstattung einschließlich der sanitären Anlagen, zweckmäßiger Raumaufteilung, ab 2. OG mit Aufzug, ausreichend PKW-Stellplätze im Umfeld.

Niedriger Standard:

Altbau oder Gebäude ohne durchgreifende Modernisierung mit einfacher Haustechnik,

einfacher Gebäudeausstattung und einfachen sanitären Anlagen, ungünstige Raumaufteilung.

Bitte beachten Sie die ab 2015 geänderten Bewertungskriterien. Bis 2015 wurde der Standard bei den Büroflächen in zwei Qualitätsstufen (Alter Standard, Moderner Standard) unterteilt. Ab 2015 werden die Büroflächen in drei Qualitätsstufen (Hoher Standard, Mittlerer Standard, Niedriger Standard) untergliedert. Vor diesem Hintergrund sind auch die Zeitreihenkurven zur Mietpreisentwicklung zu betrachten.

Bitte beachten Sie die ab 2018 aufgegebene Lageeinordnung: Ab 2018 wird die Lageeinordnung der Büroflächen in Zentrums- und Stadtrandlage in den Städten Dormagen, Grevenbroich, Jüchen, Kaarst, Kempen, Korschenbroich, Meerbusch, Rommerskirchen und Tönisvorst aufgegeben.

Lager- und Produktionsflächen

Lager- und Produktionsflächen werden zwischen komfortablen, normalen und einfachen Hallenflächen differenziert.

Komfortabel:

Hallenflächen, die über eine Rampe, Sprinkleranlage und Kranbahn verfügen. Außerdem sind sie wärmegeklämt, beheizbar und natürlich belichtet.

Normal:

Hallenflächen, mit oder ohne Rampe, wärmegeklämt und befahrbar.

Einfach:

Hallenflächen ohne Rampe, ohne Wärmedämmung und nicht beheizbar.

Zum Mietspiegel

Bitte klicken Sie auf die gewünschte Stadt oder Gemeinde.

Kreisfreie Städte

- Krefeld
- Mönchengladbach

Rhein-Kreis Neuss

- Dormagen
- Grevenbroich
- Jüchen
- Kaarst
- Korschenbroich
- Meerbusch
- Neuss
- Rommerskirchen

Kreis Viersen

- Brüggen
- Grefrath
- Kempen

- Nettetal
- Niederkrüchten
- Schwalmatal
- Tönisvorst
- Viersen
- Willich

Weiterführende Artikel

- Statistische Daten der Städte und Gemeinden im Bezirk der IHK Mittlerer Niederrhein Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Downloads

- Gewerblicher Mietspiegel 2018

Ansprechpartner

Romy Seifert

Telefon: +49 2161 241-135

Telefax: +49 2161 635-44135

E-Mail: seifert@moenchengladbach.ihk.de

Bismarckstraße 109

41061 Mönchengladbach

Dokument-Infos

Webcode: 9152

Ausdrucksdatum: 12.12.2018