

IHK legt Gewerblichen Mietspiegel vor



© Gina Sanders - Fotolia.com

Die gewerblichen Mieten in Mönchengladbach sind in den vergangenen vier Jahren äußerst stabil geblieben mit leicht steigender Tendenz. Das geht aus dem Gewerblichen Mietspiegel hervor, den die Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein jetzt für das Jahr 2017 vorgelegt hat. „Die Entwicklung der gewerblichen Mieten ist ein zuverlässiger Indikator für die Attraktivität eines Wirtschaftsstandortes“, erklärt Norbert Bienen, Vorsitzender des IHK-Ausschusses für Immobilienwirtschaft.

Für Einzelhandelsflächen bis zu 100 Quadratmetern werden in der Toplage der Gladbacher City 70 Euro pro Quadratmeter als Spitzenmiete realisiert. Größere Ladenlokale ab 100 Quadratmeter liegen in einer Mietpreisspanne von 20 bis 45 Euro. Damit folgt Mönchengladbach dem bundesweiten Trend. Die Lagen im Zentrum von mittelgroßen Städten werden gut nachgefragt, während die Nebenlagen den Verdrängungswettbewerb im Handel spüren. „Anders sieht das in den Kreisen Viersen und Neuss aus“, erklärt Bienen. „Dort verzeichnen wir einen leichten Rückgang bei den Einzelhandelsimmobilien in den Kernlagen.“ In Mönchengladbach sei es wichtig, weiter an der Aufenthaltsqualität der Innenstadt zu arbeiten. „Der Sonnenhausplatz wird gut angenommen und wirkt einladend. Es muss aber auch ein mit allen Akteuren abgestimmtes Konzept zur Nutzung der Plätze bei Cityfesten oder für den Weihnachtsmarkt geben.“ Schließlich holen solche Events die Menschen in die Stadt und fördern den Einzelhandel.

Erfreulich ist die Mietpreisentwicklung in Rheydt. „Hier bleiben die Mieten für Einzelhandelsobjekte rund um den Rheydter Marktplatz stabil. Für die Hauptstraße in Richtung Friedrich-Ebert-Straße bleibt es nach wie vor schwierig, Mieter für leerstehende Geschäfte zu finden“, erläutert Frank Mund, Mitglied im IHK-Ausschuss für Immobilienwirtschaft. Er ist sich aber sicher, dass sich die geplante Konzentration der Stadtverwaltung am Standort Rheydt positiv auf die Belebung der Rheydter Innenstadt auswirken werde.

Die Mietpreise auf dem Büroimmobilienmarkt sind seit 2014 unverändert geblieben. Bei Neubauvorhaben sind zwischenzeitlich Spitzenmieten von 12 bis 13 Euro nachhaltig erzielbar, wenn der Standard hohen Anforderungen gerecht wird. Mönchengladbach war damit Spitzenreiter im IHK-Bezirk. „Diesen Platz muss sich Mönchengladbach nun mit Krefeld teilen“, sagt Bienen. „Doch Mönchengladbach hat viele Asse im Ärmel. Im Nordpark entstehen weitere moderne Bürokomplexe, und in Innenstadtlage werden derzeit die Roermonder Höfe gebaut.“ Wenn Ende des Jahres auch noch feststeht, welcher

Investorenvorschlag für die City Ost den Zuschlag erhält, werde noch mehr Bewegung in den Markt kommen.

Ebenfalls unverändert ist das Mietpreisniveau bei den Hallen- und Produktionsflächen. „Die Nachfrage ist weiterhin gut, aber es fehlen oft die passenden Angebote – gerade für Hallenflächen mit komfortabler Ausstattung“, so Bienen. Solche Hallenflächen verfügen zum Beispiel über eine Rampe, eine Sprinkleranlage, eine Kranbahn und sind wärmegeklämt, beheizbar und natürlich belichtet. Unternehmen würden zudem immer häufiger die Kombination aus Hallenflächen und angrenzenden Büroräumen nachfragen. „An diesem Komplettpaket fehlt es vielerorts oder der Leerstand für die meist kurzfristige Nachfrage ist zu gering.“

Der Mietspiegel wird vom IHK-Ausschuss für Immobilienwirtschaft erarbeitet. In ihm sind Immobilienmakler, Projektentwickler und Baugesellschaften organisiert, die über das Jahr hinweg Informationen zur Entwicklung der gewerblichen Mieten sammeln. „So ist der Gewerbliche Mietspiegel der IHK oftmals einer der wenigen Anhaltspunkte zur Bestimmung einer angemessenen Miethöhe für Gewerbeobjekte in der Region“, erklärt Romy Seifert, Referentin im IHK-Geschäftsbereich Existenzgründung und Unternehmensförderung.

Der Mietspiegel gibt Orientierungswerte in Form von Spannweiten an. Er bezieht sich jeweils auf eine Neuvermietung. Die Spannweiten entstehen durch die unterschiedlichen Rahmenbedingungen der einzelnen Immobilien wie Lage, Zustand, energetischer Standard oder Ausstattungsmerkmale. Diese und weitere Faktoren kann der Mietspiegel nicht für alle Gebäude an allen Standorten vorwegnehmen. „Aber mit der Mietpreisspanne ergibt sich eine solide Verhandlungsbasis“, sagt Seifert.

Der Gewerbliche Mietspiegel kann auf der IHK-Homepage (www.mittlerer-niederrhein.ihk.de/9152) kostenlos heruntergeladen werden. Ein Print-Exemplar ist für 15 Euro bei Christa Sander, Tel. 02161 241-131, E-Mail: sander@moenchengladbach.ihk.de, erhältlich.

Downloads

- Mietspiegel Neuss Mietspiegel Viersen Mietspiegel Krefeld

Ansprechpartner

Carmen Granderath

Telefon: +49 2151 635-357

Telefax: +49 2151 635-44357

E-Mail: granderath@mittlerer-niederrhein.ihk.de

Nordwall 39

47798 Krefeld

Dokument-Infos

Webcode: 15966

Ausdrucksdatum: 21.08.2019