



Industrie- und Handelskammer
Mittlerer Niederrhein

INFORMATIONEN

FÜR PRESSE, FUNK UND FERNSEHEN

Ihr Ansprechpartner
Carmen Granderath

E-Mail
granderath@krefeld.ihk.de

Telefon
02151 635-357

Datum
22. März 2017

IHK legt Gewerblichen Mietspiegel vor:
Hochwertige Büroimmobilien in Krefeld sind gefragt

Nr. 63/17

Der Positivtrend für den Büroimmobilienmarkt in Krefeld setzt sich weiter fort. Das geht aus dem Gewerblichen Mietspiegel hervor, den die Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein jetzt für das Jahr 2017 vorgelegt hat. „Vor allem die Mieten für Büros mit hohem Standard steigen seit 2011 unvermindert an“, erklärt Norbert Bienen, Vorsitzender des Ausschusses für Immobilienwirtschaft der IHK. „Hoher Standard bedeutet, dass das Gebäude über eine sehr gute Haustechnik und Telekommunikationseinrichtungen sowie eine günstige, flexible Raumaufteilung verfügt und ausreichend Pkw-Stellplätze im Umfeld vorhanden sind.“ Hier würden diejenigen belohnt, die investiert haben.

In Zentrumslage werden Büroflächen mit hohem Standard in einer Mietpreisspanne von 9,50 bis 13 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter gehandelt. „In Krefeld erleben wir in den vergangenen zwei Jahren einen enormen Investitionsboom sowohl in der Innenstadt als auch in den Gewerbe- und Industriegebieten, wie wir ihn Jahre nicht hatten. Argumente für die Innenstadt sind die hervorragende Erreichbarkeit mit allen öffentlichen Verkehrsmitteln, der zentrale Hauptbahnhof und die Tatsache, dass Mitarbeiter in den Pausen auf kurzen Wegen Persönliches erledigen können“, erläutert Ute Becker-Wittig, Mitglied im IHK-Ausschuss für Immobilienwirtschaft. „Obwohl das Büroflächenangebot in der Stadt gestiegen ist, ist die Leerstandsquote gesunken. Das ist ein gutes Zeichen für Krefeld“, sagt sie.

Bei den Einzelhandelsmieten im Zentrum bleibt alles unverändert“, erklärt Norbert Bienen. Für Einzelhandelsflächen bis 100 Quadratmetern werden in der Toplage der Krefelder City 75 Euro pro Quadratmeter als Spitzenmiete realisiert. Größere Ladenlokale ab 100 Quadratmeter liegen in einer Mietpreisspanne von 19 bis 40 Euro. Damit folgt Krefeld 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.“

Die Revitalisierung des Kaufhauses Horten hat laut Becker-Wittig zu einer weiteren Belebung geführt. „Die Bestrebungen verschiedener Shoppingcenter-Betreiber, an diesem Standort und an weiteren Straßenzüge ein Einkaufszentrum zu errichten, hatten zunächst zu Investitionsstaus geführt“, betont sie. „Der Knoten löste sich erst, nachdem das Ziel, die Krefelder City insgesamt als Einkaufszentrum erlebbar zu machen, gesetzt wurde. Aufgrund der unterschiedlichen Eigentümerverhältnisse und möglichen Interessenkollisionen ist dies eine Herausforderung, der sich Citymanagement und private Akteure gerne stellen, um das Alleinstellungsmerkmal zu verwirklichen.“

Davon geht Norbert Bienen aus. „Doch vor dem Hintergrund des geplanten DOC in Duisburg muss Krefeld sich in Zukunft noch stärker profilieren und die Innenstadt zur Marke rausbilden.“ Deshalb müsse die Fortschreibung des Innenstadtkonzepts schnell vorangetrieben werden. Gut sei auch, dass die Verwaltung Konzepte für die Mobilität und das Parken erarbeitet.

Ebenfalls unverändert ist das Mietpreisniveau bei den Hallen- und Produktionsflächen. „Die Nachfrage ist weiterhin gut, aber es fehlen oft die passenden Angebote“, so Bienen. „Gerade für Hallenflächen mit komfortabler Ausstattung. Solche Hallenflächen verfügen über eine Rampe, Sprinkleranlage, Kranbahn und sind wärme gedämmt, 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 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.