



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  
5. März 2018

### **IHK legt Gewerblichen Mietspiegel für Mönchengladbach Nr. 59/18 vor: Sinkende Spitzenmieten für Ladenflächen**

Der bundesweite Trend im Handel, wonach die 1a-Lagen schrumpfen und die Ladenmieten in den 1b-Lagen sinken, lässt sich nun erstmals in Mönchengladbach beobachten. Das geht aus dem Gewerblichen Mietspiegel hervor, den die Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein jetzt für das Jahr 2018 vorgelegt hat. „Vier Jahre lang war die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen stabil“, erklärt Norbert Bienen, Vorsitzender des IHK-Ausschusses für Immobilienwirtschaft. „Jetzt sind die Spitzenmieten in den 1b-Lagen für Geschäfte unter 100 Quadratmetern von 45 auf 40 Euro und für größere Ladenlokale ab 100 Quadratmetern von 30 auf 28 Euro gesunken.“

Nur für die Einzelhandelsflächen mit bis zu 100 Quadratmetern in der Toplage der Gladbacher City sind nach wie vor Mieten zwischen 35 und 70 Euro pro Quadratmeter (Nettokaltmiete) realistisch. Der durchschnittliche Mietpreis in der 1a-Lage liegt also weiterhin bei 52,50 Euro. „Doch die Vermieter von größeren Ladenlokalen ab 100 Quadratmetern in der 1a-Lage haben es schwer“, ergänzt Bienen. „Die Spitzenmiete von 45 Euro konnte bei Neuvermietungen nicht mehr erzielt werden.“ Die größeren Ladenlokale in dieser Toplage liegen nun in einer Mietpreisspanne von 20 bis 40 Euro pro Quadratmeter. Nach Einschätzung des Immobilienexperten gehören die Geschäftslokale an der Hindenburgstraße zwischen Bismarckstraße und P&C zur 1a-Lage.

„Dass die Veränderungen im Handel Einfluss auf die Nebenlagen haben, ist nicht neu und auch bei den Einzelhandelsimmobilien in anderen Städten am Niederrhein zu beobachten“, sagt Frank Mund, Mitglied des Ausschusses für Immobilienwirtschaft. „Umso wichtiger ist es, dass Mönchengladbach als größtes Oberzentrum am linken Niederrhein

Industrie- und Handelskammer | Mittlerer Niederrhein

Krefeld | Nordwall 39, 47798 Krefeld | Telefon 02151 635-0, Telefax 02151 635-338

Mönchengladbach | Bismarckstraße 109, 41061 Mönchengladbach | Telefon 02161 241-0, Telefax 02161 241-105

Neuss | Friedrichstraße 40, 41460 Neuss | Telefon 02131 9268-0, Telefax 02131 9268-529

[ihk@mittlerer-niederrhein.ihk.de](mailto:ihk@mittlerer-niederrhein.ihk.de) | [www.mittlerer-niederrhein.ihk.de](http://www.mittlerer-niederrhein.ihk.de)

präsent bleibt und die Kaufkraft nicht in die umliegenden Zentren abfließen lässt.“ Um die Attraktivität der Mönchengladbacher Innenstadt zu steigern, müssten Stadt, Geschäftsleute und Immobilieneigentümer an einem Strang ziehen. „Es gibt viele gute Ansätze, doch die öffentlich geführten Diskussionen über verkaufsoffene Sonntage, Busse oder Werbeanlagen zeigen, dass man zu selten in eine gemeinsame Richtung marschiert“, erklärt IHK-Geschäftsführer Andree Haack.

Auf dem Mönchengladbacher Büroimmobilienmarkt ist die Mietpreisentwicklung äußerst stabil. Seit 2014 sind die Mieten unverändert. 2017 erhöhten sie sich sogar bei Immobilien mit hohem Standard auf bis zu 13,50 Euro. Hoher Standard bedeutet, dass das Gebäude über sehr gute Haustechnik und Telekommunikationseinrichtungen sowie eine günstige, flexible Raumaufteilung verfügt und ausreichend Pkw-Stellplätze im Umfeld vorhanden sind. „Dabei ist die Lage fast egal“, erläutert Haack. „Sogar in Stadtrandlagen liegen die Mieten für Büros mit hohem Standard in einer Spanne von 8,50 bis 13 Euro pro Quadratmeter. Hier werden diejenigen belohnt, die investiert haben.“

Ebenfalls positiv ist die Mietpreisentwicklung bei den Logistik- und Produktionsflächen. „Die Nachfrage ist weiterhin gut, aber es fehlen oft die passenden Angebote, vor allem Hallenflächen mit komfortabler Ausstattung“, so Bienen. Solche Hallenflächen verfügen zum Beispiel über eine Rampe, eine Kranbahn und natürliches Licht und idealerweise auch über eine Sprinkleranlage. Außerdem sind sie wärme gedämmt und beheizbar. Unternehmen fragen laut Bienen zudem immer häufiger die Kombination aus Hallenflächen und angrenzenden Büroräumen nach. Hier liegt die Mietpreisspanne bei 4 bis 5,50 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete für Hallen- und 6,50 bis 8,50 Euro für Büroflächen. Doch auch einfache Hallen ohne Rampe, Wärmedämmung und Heizung verzeichnen einen Anstieg. Die Mieten liegen hier zwischen 2 und 2,50 Euro. „Mönchengladbachs Flächen sind begehrt. Das zeigen mehrere Ansiedlungen von Unternehmen aus den verschiedensten Branchen, so zuletzt von Amazon Logistics“, betont der Ausschussvorsitzende.

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 IHK-Geschäftsführer Haack.

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 Haack.

Der Gewerbliche Mietspiegel kann auf der IHK-Internetseite ([www.mittlerer-niederrhein.ihk.de/9152](http://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](mailto:sander@moenchengladbach.ihk.de)) erhältlich.

**Bildunterschrift:**

Stellten den Gewerblichen Mietspiegel 2018 vor (v.l.): Frank Mund, Norbert Bienen und Andree Haack. Foto: IHK