



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
17. März 2017

IHK legt Gewerblichen Mietspiegel vor: Mietpreise für
1a-Einzelhandelsflächen im Rhein-Kreis Neuss sinken

Nr. 58/17

Die Mieten für Einzelhandelsflächen in den 1a- und Kernlagen in den Städten des Rhein-Kreises Neuss sinken weiter. Das geht aus dem Gewerblichen Mietspiegel hervor, den die Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein jetzt für das Jahr 2017 vorgelegt hat. „Der Trend der sinkenden Einzelhandelsmieten in den Zentren ist in Dormagen, Kaarst und Meerbusch, besonders aber in Grevenbroich und Neuss zu beobachten“, erklärt Norbert Bienen, Vorsitzender des Ausschusses für Immobilienwirtschaft der IHK. „Die durchschnittliche Ladenmiete in der 1a-Lage der Neusser Innenstadt beträgt statt 45 nun 42,50 Euro pro Quadratmeter“, ergänzt Karl-Josef Matheisen, Mitglied des Ausschusses für Immobilienwirtschaft. In Grevenbroich sinkt das Mietpreisniveau der 1a-Lage stetig seit 2013 und liegt nun durchschnittlich bei 20 Euro pro Quadratmeter. Die leicht gesunkenen Mieten seien nicht unbedingt ein schlechtes Zeichen. „Das spricht für die Vermieter, denen daran gelegen ist, inhabergeführte Geschäfte über realistische Preise langfristig zu halten“, erläutert Matheisen. „Häufige Fluktuation ist kein gutes Aushängeschild für ein funktionierendes Zentrum.“

Gleich geblieben sind die Mietpreisspannen für die Ladenlokale in den Rand- und 1b-Lagen der Städte im Rhein-Kreis Neuss. „Damit stellt sich der Rhein-Kreis Neuss gegen den bundesweiten Trend, wonach die Konzentration des Einzelhandels zu zumindest stabilen Mietpreisen in den besten Lagen führt, während der Ladenbesatz in den 1b-Lagen und Randlagen zurückgeht“, erläutert Bienen.

Der Markt für Büroflächen ist laut Matheisen im Rhein-Kreis stabil. Die Mieten für gute Objekte liegen um 10 Euro pro Quadratmeter. Neuss ist die einzige Stadt im Rhein-Kreis, in der die Büromieten sogar noch

steigen. „Aber hier muss man genau hinschauen“, erläutert Matheisen. Schnell wieder vermietet würden nur Büroflächen mit einem hohen Standard, teilweise mit einer Spitzenmiete von bis zu 13,50 Euro pro Quadratmeter in Zentrumslage und 11,50 Euro in Stadtrandlage. „Stimmt die Ausstattung, scheint die Lage schon fast egal zu sein.“ Hoher Standard bedeutet, dass das Gebäude über eine sehr gute Haustechnik sowie Telekommunikationseinrichtungen verfügt, eine günstige, flexible Raumaufteilung hat und ausreichend Pkw-Stellplätze im Umfeld vorhanden sind.

Die Entwicklung bei den Lager- und Produktionsflächen ist nach wie vor zufriedenstellend. In Grevenbroich und Jüchen steigen die Mieten im Segment der komfortablen Hallenflächen und liegen nun auf dem gleichen Preisniveau wie in Kaarst und Meerbusch. Der Mietzins für komfortable Hallenflächen liegt in Grevenbroich, Jüchen, Kaarst und Meerbusch zwischen 4 und 5,50 Euro pro Quadratmeter. Als komfortabel gelten Hallenflächen, die über Rampen, eine Sprinkleranlage und gegebenenfalls auch über eine Kranbahn verfügen. Sie sollten wärme gedämmt, beheizbar und natürlich belichtet sein. „Investoren, die Objekte mit hohem Standard anbieten, müssen nicht lange auf Interessenten warten“, betont Bienen. „Solche gewerblichen Immobilien sind schnell vermietet. Das zeigt, dass in diesem Segment ein großes Potenzial steckt.“

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.