



Industrie- und Handelskammer  
Mittlerer Niederrhein

# INFORMATIONEN

## FÜR PRESSE, FUNK UND FERNSEHEN

Ihr Ansprechpartner  
Carmen Granderath

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

Telefon  
02151 635-357

Datum  
26. Februar 2019

### **IHK legt Gewerblichen Mietspiegel vor: Mieten für Einzelhandelsflächen im Rhein-Kreis Neuss sinken**

**Nr. 36/19**

Während Wohnimmobilien vielerorts an Wert gewinnen und die Mieten steigen, sinken die Mieten bei bestimmten gewerblichen Immobilien. Dieser Trend ist vor allem bei Einzelhandelsflächen zu beobachten – auch im Rhein-Kreis Neuss. Das geht aus dem Gewerblichen Mietspiegel 2019 hervor, den die Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein herausgegeben hat.

„In den 1a-Lagen von Dormagen, Grevenbroich und Neuss sowie in der 1b-Lage von Kaarst sinken die Mieten für Einzelhandelsflächen“, erklärt Karl-Josef Matheisen, Mitglied im IHK-Ausschuss für Immobilienwirtschaft. „In diesen Städten spiegelt sich der bundesweit zu beobachtende Trend wider, wonach die 1a-Lagen schrumpfen und die Ladenmieten in den 1b-Lagen sinken.“ In Dormagen ist der durchschnittliche ortsübliche Mietzins bei einer Neuvermietung von 19,50 Euro pro Quadratmeter (Nettokaltmiete) auf 17 Euro gesunken, in Grevenbroich von 18 auf 17 Euro. „Für Ladenlokale in der Innenstadt Neuss haben wir größere Einschnitte bemerkt“, so Matheisen. Dort liegt die Mietpreisspanne für die 1a-Lage jetzt zwischen 32 und 46 Euro pro Quadratmeter (ehemals 35 bis 50 Euro). Damit ist der durchschnittliche Mietpreis im vergangenen Jahr von 42,50 auf 39 Euro gesunken. „In Kaarst werden für Geschäfte in 1b-Lage Mieten zwischen 8 und 11 Euro pro Quadratmeter realisiert“, ergänzt er. „Noch vor einem Jahr waren auch Spitzenmieten bis zu 12 Euro möglich.“

Nach wie vor stabil ist der Büroimmobilienmarkt im Rhein-Kreis Neuss. Für Büros mit hohem Standard werden in Dormagen, Grevenbroich und Jüchen Spitzenmieten in Höhe von 10 Euro pro Quadratmeter erzielt, in Kaarst und in Meerbusch liegen sie bei 12 Euro. Hoher Standard

bedeutet, dass das Gebäude über sehr gute Haustechnik und Telekommunikationseinrichtungen verfügt, eine günstige, flexible Raumaufteilung und ausreichend Pkw-Stellplätze im Umfeld hat. Hochwertig ausgestattete Büros in der Stadt Neuss sind zwar schnell wieder vermietet. „Allerdings kann die Spitzenmiete von 14 Euro pro Quadratmeter für ein Büro in Innenstadtlage nur noch selten realisiert werden. In der Regel liegen die Neuvermietungen zwischen 9,50 und 12,50 Euro pro Quadratmeter für Büroflächen in der Innenstadt,“ erklärt Matheisen. „Aber auch Büroflächen mit mittlerem Standard zu Quadratmeterpreisen zwischen 7 und 10 Euro finden Abnehmer, wenn sie im Zentrum von Neuss liegen und ausreichen Parkplätze dazu gehören.“

Die Entwicklung bei den Lager- und Produktionsflächen ist zufriedenstellend. Die Mietpreisspanne für normale Hallenflächen liegt im gesamten Rhein-Kreis Neuss stabil zwischen 2,50 und 4,50 Euro pro Quadratmeter. „Solche Hallenflächen sind wärmegeklämmt, befahrbar und verfügen im besten Fall über eine Rampe“, sagt Norbert Bienen, Vorsitzender des IHK-Ausschusses für Immobilienwirtschaft. „Aber auch die Nachfrage nach komfortablen Hallen mit Kranbahn und Heizung ist sehr stabil.“ Für solche Logistikflächen sind die Durchschnittsmieten in Dormagen von 4,75 auf 5 Euro und in Grevenbroich von 5 auf 5,25 Euro pro Quadratmeter innerhalb eines Jahres gestiegen.

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 Innovation, Gründung und Wachstum.

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-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@mittlerer-niederrhein.ihk.de](mailto:sander@mittlerer-niederrhein.ihk.de)) erhältlich.