



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
14. März 2018

IHK legt Gewerblichen Mietspiegel vor: Mietpreisniveau für Einzelhandelsflächen im Kreis Viersen sinkt weiter **Nr. 68/18**

Während vielerorts Wohnimmobilien in der letzten Zeit an Wert gewinnen und die Mieten steigen, stellt sich im gewerblichen Bereich die Situation etwas differenzierter dar. So setzt sich der Trend der sinkenden Mietpreise für Einzelhandelsflächen im Kreis Viersen fort. Das Mietpreisniveau in Brüggen, Grefrath, Kempen, Willich und in der Kreisstadt Viersen ist in den Innenstadtlagen rückläufig. Stabile Mietpreisspannen verzeichnen nur Nettetal und Tönisvorst. Leicht steigende Spitzenmieten gibt es in Niederkrüchten und Schwalmtal. Das geht aus dem Gewerblichen Mietspiegel 2018 hervor, den die Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein herausgegeben hat.

„Die Mietpreisentwicklung im Kreis Viersen bereitet uns Sorgen“, sagt Norbert Bienen, Vorsitzender des IHK-Ausschusses für Immobilienwirtschaft. „Das fallende Preisniveau gerade bei den Spitzenmieten in der 1a-Lage der Städte spiegelt die Schwierigkeiten des stationären Einzelhandels wider. Nun schlägt sich dies vielerorts auf den Immobilienmarkt nieder.“ Die Spitzenmieten in Brüggen sind von 13 auf 12 Euro pro Quadratmeter (Nettokaltmiete) gesunken, in Grefrath von 9 auf 8 Euro und in Kempen sogar von 30 auf 23 Euro. In Willich konnte im vergangenen Jahr für die Wiedervermietung von Einzelhandelsflächen in der Kernlage nur noch eine Spitzenmiete von 12 statt bislang 15 Euro realisiert werden. Auch die Ladenmieten in der besten Innenstadtlage von Viersen sind zurückgegangen. Die Mietpreisspanne liegt hier bei 12 bis 30 Euro pro Quadratmeter. Damit ist der durchschnittliche Mietpreis in der 1a-Lage von 25 auf 21 Euro gesunken. „Schon die Besucherbefragung zur ‚Vitalen Innenstadt‘ des Instituts für Handelsforschung im Herbst 2016 hatte gezeigt, dass die Verweilqualität und die Attraktivität der Viersener Innenstadt erhöht werden sollten,“ so IHK-Geschäftsführer Andree Haack.

Vor allem fehle es an Kultur-, Freizeit- und Gastronomieangeboten. „Heute sind Cafés und Restaurants echte Passantenmagneten für Innenstädte. Viele genießen das urbane Flair und wollen die Innenstadt bewusst erleben. Das setzt Ambiente, Sauberkeit und ein vielfältiges Angebot voraus. Deshalb ist es wichtig, gemeinsam mit Immobilieneigentümern an der Aufwertung von Häusern und Plätzen zu arbeiten.“

Der Büroimmobilienmarkt im Kreis Viersen ist weiterhin stabil. Für Büros mit hohem Standard werden in Brüggen, Niederkrüchten, Schwalmtal und Tönisvorst 8,50 Euro pro Quadratmeter erzielt, in Kempen 10 Euro und in Nettetal 9 Euro. Hoher Standard bedeutet, dass das Gebäude über sehr gute Haustechnik sowie Telekommunikationseinrichtungen verfügt, eine günstige, flexible Raumaufteilung hat und ausreichend Pkw-Stellplätze im Umfeld vorhanden sind. In Viersen werden diese Büroflächen in Zentrumslage für 8 bis 11 Euro pro Quadratmeter vermietet. „Büroflächen im Viersener Zentrum sind nach wie vor gefragt“, erklärt IHK-Ausschussmitglied Walter Schmitz aus Viersen. „Auch Büros mit mittlerem Standard, also mit durchschnittlicher Haustechnik und Ausstattung, werden zu Quadratmeterpreisen zwischen 5,50 und 8 Euro wieder neu vermietet.“

Der Markt für Lager- und Produktionsflächen entwickelt sich im gesamten Kreis Viersen positiv. Angestiegen sind vor allem die Mietpreise für komfortable Hallenflächen in Brüggen, Niederkrüchten, Schwalmtal, Viersen und Willich. „In diesen Gemeinden liegt der Spitzenwert bei 4,50 Euro pro Quadratmeter, in Willich sogar mit 5,50 Euro auf einem sehr guten Niveau“, erläutert Bienen. Solche Hallenflächen verfügen über Rampen, eine Sprinkleranlage, oft auch Kranbahnen, sie sind wärmegeklämmt, beheizbar und haben natürliches Licht. „Aber auch einfache Hallen ohne Rampe, Wärmedämmung und Heizung werden in Brüggen und Grefrath zu Mietpreisen zwischen 1,50 und 2 Euro pro Quadratmeter und in Kempen, Viersen und Willich zwischen 2 und 2,50 Euro weitervermietet“, ergänzt Schmitz.

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 Andree 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) kostenlos heruntergeladen werden. Ein Print-Exemplar ist für 15 Euro bei Christa Sander (Tel. 02161 241-131, E-Mail: sander@moenchengladbach.ihk.de) erhältlich.

Bildunterschrift:

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