



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
9. März 2018

IHK legt Gewerblichen Mietspiegel vor: Mieten für Einzelhandelsflächen im Rhein-Kreis Neuss meist stabil

Nr. 66/18

Während vor allem Wohnimmobilien in der letzten Zeit an Wert gewinnen und die Mieten steigen, stellt sich im gewerblichen Bereich die Situation etwas differenzierter dar. Besonders die Vermieter von Einzelhandelsflächen geraten zunehmend unter Druck. Das geht aus dem Gewerblichen Mietspiegel hervor, den die Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein jetzt für das Jahr 2018 vorgelegt hat.

„In den 1a-Lagen von Dormagen, Grevenbroich und Kaarst sowie in der 1b-Lage in Neuss sinken die Mieten für Einzelhandelsflächen“, erklärt Norbert Bienen, Vorsitzender des IHK-Ausschusses für Immobilienwirtschaft. „In diesen Städten zeichnet sich der bundesweit zu beobachtende Trend ab, wonach die 1a-Lagen schrumpfen und die Ladenmieten in den 1b-Lagen sinken.“ In Dormagen ist die Spitzenmiete in der 1a-Lage von 25 auf 24 Euro pro Quadratmeter (Nettokaltmiete) und in Kaarst von 23 auf 22 Euro gesunken.

„Für Ladenlokale in der Innenstadt Grevenbroichs haben wir größere Einschnitte bemerkt“, so Bienen. Dort liegt die Mietpreisspanne für die 1a-Lage zwischen 13 und 23 Euro pro Quadratmeter. Damit ist der durchschnittliche Mietpreis im vergangenen Jahr von 20 auf 18 Euro gesunken. „In Neuss ist die 1b-Lage von dieser Entwicklung betroffen“, ergänzt Karl-Josef Matheisen, Mitglied im IHK-Ausschuss für Immobilienwirtschaft. „Hier wurden für kleine Geschäftslokale und für große mit über 100 Quadratmetern Mieten zwischen 15 und 20 Euro pro Quadratmeter realisiert. Noch vor einem Jahr waren auch Spitzenmieten bis zu 22 Euro möglich.“

Nach wie vor positiv entwickelt sich im Rhein-Kreis Neuss der Büroimmobilienmarkt. Besonders Büros in der Stadt Neuss, die über eine hochwertige Ausstattung verfügen, sind schnell wieder neu vermietet. Hoher Standard bedeutet, dass das Gebäude über sehr gute Haustechnik und Telekommunikationseinrichtungen verfügt, eine günstige, flexible Raumaufteilung und ausreichend Pkw-Stellplätze im Umfeld hat. „Wenn solche Büros dann noch in der Innenstadt liegen, sind Spitzenmieten von bis zu 14 Euro pro Quadratmeter realistisch,“ erklärt IHK-Geschäftsführer Andree Haack. Die Spitzenmiete für derartige Büros am Stadtrand liegt bei 12 Euro pro Quadratmeter. „Aber auch Büroflächen mit mittlerem Standard, also mit durchschnittlicher Haustechnik und Ausstattung, werden zu Quadratmeterpreisen zwischen 7 und 10 Euro schnell wieder neu vermietet, wenn sie im Zentrum von Neuss liegen.“

Die Entwicklung bei den Lager- und Produktionsflächen ist zufriedenstellend. Die Mietpreisspanne für komfortable Hallenflächen liegt im gesamten Rhein-Kreis Neuss stabil zwischen 4 und 6 Euro pro Quadratmeter. „Solche Hallenflächen verfügen zum Beispiel über eine Rampe, eine Sprinkleranlage, eine Kranbahn und über natürliches Licht. Außerdem sind sie wärmegeklämmt und beheizbar,“ sagt Matheisen. „Aber auch die Nachfrage nach einfachen Hallen ohne Rampe, Wärmedämmung und Heizung ist sehr stabil.“ Hier liegen die Mieten zwischen 2 und 2,50 Euro pro Quadratmeter, in Kaarst, Meerbusch und Neuss sogar bei bis zu 3 Euro.

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 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 der IHK-Geschäftsführer.

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 für den Rhein-Kreis Neuss vor (v.l.): Karl-Josef Matheisen, Norbert Bienen und Andree Haack. Foto: IHK