



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
8. März 2016

IHK legt Gewerblichen Mietspiegel vor: Mietpreisniveau für Nr. 57/16 1a-Einzelhandelsflächen im Rhein-Kreis Neuss sinkt leicht

Die Mieten für Einzelhandelsflächen in den 1a- und Kernlagen in den Städten des Rhein-Kreises Neuss sinken leicht. Das geht aus dem Gewerblichen Mietspiegel hervor, den die Industrie- und Handelskammer (IHK) jetzt für das Jahr 2016 vorgelegt hat. „Dieser allgemeine Trend der sinkenden Einzelhandelsmieten in den Zentren ist in Dormagen, Grevenbroich, Kaarst, Korschenbroich und Neuss zu beobachten“, erklärt Norbert Bienen, Vorsitzender des Ausschusses für Immobilienwirtschaft der IHK. „Bei der Mietpreisentwicklung für Ladenlokale in der 1a-Lage ist die Obergrenze bei 50 Euro pro Quadratmeter erreicht“, ergänzt Karl-Josef Matheisen, Mitglied des Ausschusses für Immobilienwirtschaft. Eine große Nachfrage gebe es aber weiterhin nach Fläche ab 150 bis 200 Quadratmetern. „Es gibt einfach zu wenige große Flächen, die für Filialisten interessant wären. Die Besitzverhältnisse im 1a-Ladenbereich sind leider sehr kleinteilig.“

Ein anderes Bild zeige sich in den 1b-Lagen. Dort bleibt das Mietpreisniveau laut Matheisen stabil – mit sogar leichten Steigerungen wie in den Städten Neuss, Kaarst und Grevenbroich. „Die kleinen Ladenlokale in 1b-Lagen sind vor allem beim inhabergeführten Einzelhandel gefragt. Die bezahlbare Miete und die Nähe zu Kurzzeitparkplätzen sind attraktiv. Ist zusätzlich der Mix an Geschäften ausgewogen, werden wir auch künftig vitale Stadtteile haben“, so Bienen. In Jüchen, Meerbusch und Rommerskirchen ist die Lage bei den Einzelhandelsmieten stabil.

Auch bei der Entwicklung des Büroimmobilienmarktes im Rhein-Kreis Neuss ist die anhaltende Nachfrage nach Büroflächen mit hohem Standard auffällig. „Besonders in Dormagen, Grevenbroich und Kaarst

sind solche Immobilien seit 2014 gefragt. Hier werden Spitzenmieten von bis zu 10 Euro pro Quadratmeter erreicht“, erläutert Matheisen. „Vor allem im Kaarster Zentrum werden Büros mit einem hohen Standard sofort wieder vermietet.“ Einen hohen Standard hat ein Gebäude, wenn es über eine gute Haustechnik und eine günstige oder flexible Raumaufteilung verfügt sowie ausreichend Pkw-Stellplätze im Umfeld vorhanden sind. Die große Nachfrage nach Büroflächen in Grevenbroich und Dormagen geht meist mit der Vermietung größerer Logistikflächen einher.

„Obwohl sich in Neuss, Korschenbroich und Meerbusch der Anstieg der Nachfrage im vergangenen Jahr nicht fortgesetzt hat, hat sich der Büroimmobilienmarkt auf einem hohen Niveau stabilisiert“, sagt Matheisen. Die Spitzenmieten liegen hier bei bis zu 13 Euro pro Quadratmeter. „Die Unternehmen fragen vor allem Büroflächen in der Neusser Innenstadt nach, weil sie ihren Mitarbeitern ein attraktives Umfeld bieten möchten.“

Die Entwicklung bei den Lager- und Produktionsflächen ist nach wie vor robust. In Neuss und Korschenbroich steigen die Mieten im Segment der komfortablen Hallenflächen. Als komfortabel gelten Hallenflächen, die über Rampen, eine Sprinkleranlage und gegebenenfalls auch über eine Kranbahn verfügen. Natürlich sollten sie wärme gedämmt, beheizbar und belichtet sein. Der Mietzins für komfortable Hallenflächen liegt in Neuss zwischen vier und sechs Euro pro Quadratmeter, in Korschenbroich zwischen vier und fünf Euro pro Quadratmeter. „Investoren, die Objekte mit hohem Standard anbieten, müssen nicht lange auf Interessenten warten. Solche gewerblichen Immobilien sind schnell vermietet. Das zeigt, dass in diesem Segment ein großes Potenzial steckt“, 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 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.