



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: Mönchengladbach Nr. 36/19 ist bei Unternehmen ein gefragter Standort

Die gute Entwicklung des Büroimmobilienmarkts in Mönchengladbach setzt sich fort. Das geht aus dem Gewerblichen Mietspiegel hervor, den die Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein für das Jahr 2019 vorgelegt hat. „Vor allem die Mieten für Büros mit hohem Standard – ob in Zentrumslage oder im Nordpark – steigen seit 2011 kontinuierlich an“, erklärt Norbert Bienen, Vorsitzender des IHK-Ausschusses für Immobilienwirtschaft. Hoher Standard bedeutet, dass das Gebäude über eine sehr gute Haustechnik und Telekommunikationseinrichtungen sowie eine günstige, flexible Raumaufteilung verfügt und ausreichend Pkw-Stellplätze im Umfeld vorhanden sind. „Diejenigen, die in ihre Immobilie investiert haben und auf hohen Standard setzen, werden belohnt.“

In Zentrumslage liegen Büroflächen mit hohem Standard in einer Mietpreisspanne zwischen 10 und 13,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. Hochwertige Büros in Stadtrandlage nähern sich bei der Spitzenmiete Büros im Zentrum (13 Euro) an. „Sobald neue Flächen auf den Markt kommen, werden sie in der Regel zeitnah vermietet“, erläutert der Immobilienfachmann. „Dieser positive Trend wird sich vor allem auch dann in der Innenstadt fortsetzen, wenn die Seestadt auf dem Areal City Ost Gestalt annimmt. Die Innenstadt wird sicherlich einen guten Schub bekommen, wenn auf dem Areal vom Haus Westland das geplante Quartier mit Hotels, Gastronomie, Einzelhandel, Büros und Wohnungen entsteht“, sagt Bienen.

Leicht rückläufig entwickeln sich die Mieten für die Einzelhandelsflächen in der 1a- und 1b-Lage für Lokale unter 100 Quadratmetern. Für Flächen dieser Größe in der Toplage von Mönchengladbach liegen die Mieten zwischen 30 und 70 Euro pro Quadratmeter (Nettokaltmiete). Der

Industrie- und Handelskammer | Mittlerer Niederrhein

Krefeld | Nordwall 39, 47798 Krefeld | Telefon 021 51 635-0, Telefax 021 51 635-338

Mönchengladbach | Bismarckstraße 109, 41061 Mönchengladbach | Telefon 021 61 241-0, Telefax 021 61 241-105

Neuss | Friedrichstraße 40, 41460 Neuss | Telefon 021 31 92 68-0, Telefax 021 31 92 68-529

ihk@mittlerer-niederrhein.ihk.de | www.mittlerer-niederrhein.ihk.de

durchschnittliche Mietpreis in der 1a-Lage für kleine Geschäfte beträgt also 50 Euro pro Quadratmeter (2018: 52,50 Euro). „Der Handel ist vielerorts im Umbruch und verändert sich schnell“, erklärt Bienen. „Deshalb kann es für Eigentümer und Geschäftsinhaber durchaus sinnvoll sein, sich auf einen Basismietzins entlang der unteren Mietpreisspanne zu einigen und darauf aufbauend eine vom Umsatz abhängige Miete zu vereinbaren.“ Um die Attraktivität der Einzelhandelslage zu erhalten und längerfristigen Leerstand zu vermeiden, könne dies für beide Geschäftspartner ein gangbarer Weg sein. Bei größeren Ladenlokalen in der 1a-Lage ab 100 Quadratmetern liegt die Mietpreisspanne unverändert zwischen 20 und 40 Euro, in der 1b-Lage zwischen 7 und 18 Euro. Nach Einschätzung des Experten gehören die Immobilien an der Hindenburgstraße zwischen Bismarckstraße und P&C zur 1a-Lage.

Um die Attraktivität der Mönchengladbacher Innenstadt zu steigern, müssten Stadt, Geschäftsleute und Immobilieneigentümer an einem Strang ziehen. „Es gibt viele gute städtebauliche Ansätze, die nun umgesetzt werden müssen. Die Diskussion um verkaufsoffene Sonntage, Busse und Werbeanlagen zeigt, dass man miteinander sprechen sollte“, erklärt Norbert Bienen. Deshalb sei die Forderung der IHK, einen regelmäßigen Runden Tisch einzurichten, sinnvoll, damit Verwaltung mit IHK, Einzelhandelsverband und Werbegemeinschaften Probleme diskutieren und ausräumen könnten. „Auf dieser Grundlage können auch neue Lösungen für die City erörtert werden.“

Unverändert positiv ist die Mietpreisentwicklung bei den Logistik- und Produktionsflächen. „Die Nachfrage ist weiterhin gut, mit der Ansiedlung von Zalando und Amazon spielt Mönchengladbach ganz oben bei den gefragten Logistikstandorten mit“, so Bienen. Gut ausgestattete Hallenflächen verfügen zum Beispiel über eine Rampe, eine Kranbahn, Tageslicht und idealerweise auch über eine Sprinkleranlage. Bei diesen Hallenflächen liegt die Mietpreisspanne zwischen 4 und 5,50 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete. Doch auch einfache Hallen ohne Rampe, Wärmedämmung und Heizung werden nachgefragt. Die Mieten liegen hier zwischen 2 und 2,50 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 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) kostenlos heruntergeladen werden. Ein Print-Exemplar ist für 15 Euro bei Christa Sander (Tel. 02161 241-131, E-Mail: sander@mittlerer-niederrhein.ihk.de) erhältlich.