

Gewerbliche Mieten steigen moderat an

Die Arcaden haben bisher keine negativen Auswirkungen auf die Mieten an der Hindenburgstraße. Das ist eine der zentralen Aussagen des gewerblichen Mietspiegels der Industrie- und Handelskammer.

VON JAN SCHNETTLER

Gewerbliche Mieten sind ein zweischneidiges Schwert. Liegen sie sehr niedrig, zieht das schnell Ramsch-Läden an, liegen sie sehr hoch, bleiben inhabergeführte Geschäfte oftmals gegenüber Filialisten auf der Strecke. Insofern ist es nicht zuletzt die kontinuierliche Entwicklung, die Investoren als Gradmesser gilt. Und da kann die Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein, die gestern den neuen Gewerblichen Mietspiegel vorstellte, nun zeigen: Die Mieten steigen in der Tat kontinuierlich und moderat an. Das gilt für Einzelhandels- und Büro- ebenso wie für Produktions- und Lagerflächen. Eine zentrale Erkenntnis aus dem Bericht: „Die Arcaden haben bisher keine negativen Auswirkungen auf die Mieten an der Hindenburgstraße“, sagt Andree Haack, Geschäftsführer der IHK Mittlerer Niederrhein.

Einzelhandel Nettomieten von 35 bis 65 Euro pro Quadratmeter fallen in 1a-Lagen derzeit an (bis 100 Quadratmeter; bei größeren Flächen 20 bis 40 Euro). Das betrifft die mittlere Hindenburgstraße, als einzige 1a-Lage in der Stadt. In 1b-Lagen liegt der Maximalwert bei 30 Euro. In Krefeld, wo die Kurven deutlicher nach oben zeigen als in Gladbach, werden in der Spitze bis zu 75 Euro aufgerufen. „Generell ist die Stimmung im stationären Einzelhandel gerade schlecht, die Mieten schießen nirgends nach oben“, sagt Haack. Hauptgrund sei die Herausforderung des Online-Handels.

Büroflächen In Zentrumsanlagen fallen 8,50 bis 12,50 Euro an (moder-

ner Standard), in Stadtrandlagen 7,50 bis 11,50 Euro. Diese Werte zogen in den letzten drei Jahren deutlich an. „Hier kommen wir mit den Spitzenmieten in den Bereich, bei dem Investments in Büroimmobilien wirtschaftlich werden“, sagt Norbert Bienen, Vorsitzender des IHK-Ausschusses für Immobilienwirtschaft. Es gebe ein riesiges Potenzial, sich in der Peripherie der „exorbitanten“ Düsseldorfer Büromieten als Bürostandort zu etablieren. Jedoch gelte nach wie vor: Angesichts von knapp über drei Prozent Leerstand bei modernen, innerstädtischen Büroflächen „kann der Markt nicht funktionieren“, sagt Bienen. Es mangle nach wie vor am Angebot. So werde etwa ein Interessent, der aktuell 1500 Quadratmeter zentrumsnah anmieten möchte, voraussichtlich in den Nordpark ausweichen müssen – mangels Alternativen. Der Nordpark, so Bienen, sei seiner Meinung nach diesbezüglich „für die Innenstadt negativ. Es war ein Riesenfehler, das Finanzamt dorthin zu setzen“. Er plädiert für die City Ost als Bürostandort. „Es fehlt bisher eine echte Adressbildung in diesem Segment“, pflichtet Haack bei. Die könne dort durchaus stattfinden, ebenso im Umfeld der Hochschule.

Produktions-/Lagerflächen Bei den komfortablen Hallenflächen mit einer Spitzenmiete von vier bis

fünf Euro zeigt die Kurve deutlich nach oben. Das ist in erster Linie dem Regiopark geschuldet.

Gesamtsituation „Um an einem guten C-Standort wie Gladbach Investoren anzuziehen, muss man ihnen verlässliche Daten zur Verfügung stellen“, sagt Bienen. Das gewährleiste der Gewerbliche Mietspiegel der IHK als einziges Instrument in dieser Tiefenschärfe. Gutachter nutzen ihn ebenso wie Gerichte und Finanzämter. Der Spiegel

widerspricht in seiner Aussage der Analyse des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle, der bei den Einzelhandelsmieten auf der Hindenburgstraße zuletzt historische Tiefstwerte diagnostiziert hatte. „Die kennen den Markt gar nicht“, so Bienen.

Ziel müsse sein, Investoren mehr als bisher zu vermitteln, dass Renditen von sieben bis 8,5 Prozent möglich seien, wenn man sich in Gladbach einbringt. Insgesamt gehen die IHK-Experten davon aus, dass sich Rheydt als derjenige

Stadtteil herauskristalisieren wird, in dem inhabergeführter Einzelhandel vorherrscht. Gladbach als der, mit mehr Filialisten. Zu beziehen ist der Spiegel, der sich jeweils auf eine Neuvermietung bezieht, für 15 Euro bei Christa Sander (Telefon 02161 241131, sander@moenchengladbach.ihk.de). Auf www.mittlerer-niederrhein.ihk.de steht er außerdem zum Gratis-Download bereit.



„Generell ist die Stimmung im Einzelhandel gerade schlecht“

Andree Haack
IHK-Geschäftsführer



Die Hindenburgstraße, wie sie sich die Masterplaner zukünftig vorstellen. Das Stück zwischen Bismarck- und Viersener Straße ist bisher Mönchengladbachs einzige 1a-Lage bei gewerblichen Immobilien.

ANIMATION: MG 3.0