

Methodik

Mit der Übersicht über die gewerblichen Mieten in der Rheiner Innenstadt möchte die EWG - Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH Flächenbetreibern und Immobilieneigentümern eine Orientierungshilfe zur Ermittlung angemessener Mieten bieten. Die Mietübersicht basiert auf den Ergebnissen einer Eigentümer- sowie einer Unternehmensbefragung der EWG im ersten Quartal 2011.

Befragt wurden 367 gewerbliche Mieter (Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister, Freiberufler) aus der Rheiner Innenstadt sowie die Eigentümer der 292 gewerblich genutzten Innenstadtimmobilien. Mit 145 Antworten wurde eine Rücklaufquote von 22% erzielt. Erhebungsbasis war die Nettokaltmiete je m² Nutzfläche und Monat (ohne MwSt., ohne Nebenkosten). Die Nutzfläche umfasst neben der eigentlichen Geschäftsfläche auch die allgemein üblichen Nebenräume wie z.B. Büro- und Sozialräume.

Die umseitig dargestellten Mieten stellen die aus den tatsächlichen Mieten statistisch ermittelten Durchschnittswerte dar. Bei der sachgerechten Einordnung des jeweiligen Objektes sind neben der Handelslage (Top 1a, 1a-, 1b-, 2a-Lage) verschiedene Aspekte zu beachten, die den Mietwert im Einzelfall maßgeblich beeinflussen können und die durch angemessene Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen u.a.:

- Lagekomponenten (*u.a. verkehrliche Erschließung, Anbindung an den ÖPNV, Parkmöglichkeiten etc.*)
- Qualitätskomponenten (*u.a. Bausubstanz, architektonische Gestaltung, Modernisierungsgrad etc.*)
- Zuschnitt (*Form der Geschäftsfläche, Anteil der Fläche im Erdgeschoss zur Gesamtfläche, Anteil der Nebenfläche an der Gesamtfläche etc.*)
- Gebäudeart (*Eckgebäude, Schaufensterfront, ebenerdiger Eingang*)
- Betriebsart (*Einzelhandel – Gastronomie – Dienstleistungen, inhabergeführt - Filialunternehmen*)

Hinweis

Bitte beachten Sie, dass diese Mieterhebung keinen Mietspiegel i.S. des § 558 BGB darstellt. Die Mieterhebung ist unverbindlich. Aus ihr können keine etwaigen Rechtsansprüche abgeleitet werden. Gewerbliche Mieten sind im Gegensatz zu Wohnungsmieten grundsätzlich frei vereinbar und vom Gesetzgeber wesentlich weniger reglementiert.

Wir weisen darauf hin, dass sich an der vorliegenden Mieterhebung vor allem inhabergeführte Unternehmen beteiligt haben. Filialisten sind oftmals bereit und in der Lage, einen höheren Mietzins zu zahlen. Im Einzelfall können geringe Fallzahlen je Fallgruppe dazu führen, dass Einzelwerte verstärkt ins Gewicht fallen.

Weitere Informationen zur Mieterhebung 2011 erhalten Sie hier:

EWG für Rheine mbH
Heiliggeistplatz 2
48431 Rheine
T: 05971 80066-0
info@ewg-rheine.de

EWGdirekt
05971 800 660
Montag – Freitag
8 – 20 Uhr



Grafik und Layout
EWG für Rheine mbH



Mieterhebung 2011



Gewerbliche Mieten
in der Rheiner Innenstadt

Einzelhandel
Gastronomie
Dienstleistungen

Gewerbliche Mietflächen in Rheine

Die angemessene Miete für gewerblich nutzbare Geschäftsflächen wird im Wesentlichen von der Lage der Immobilien bestimmt. Vor allem für Einzelhandelsflächen ist eine hohe Fußgängerfrequenz im direkten Umfeld der Handelsimmobilie ausschlaggebend. Weitere Bewertungsfaktoren sind u.a. Erreichbarkeit, Sichtbarkeit sowie der Branchenbesatz in der unmittelbaren Umgebung.

Vor diesem Hintergrund sind innerhalb der Rheiner Innenstadt folgende Handelslagen (Top 1a, 1a, 1b, 2a) zu unterscheiden:



- = Top 1a-Lage
- = 1a-Lage
- = 1b-Lage
- = 2a-Lage



Handelslagen in der Rheiner Innenstadt

1a-Lage (inkl. Top 1a-Lage)

- Emsstraße (Borneplatz bis Eingang Emsforum)
- Herrenschräberstraße (Emsstraße bis Extrablatt)

1b-Lage

- Bahnhofstraße (Kardinal-Galen-Ring bis Poststraße)
- Borne-Galerie
- Emsstraße (ab Emsforum bis Lingener Straße)
- Herrenschräberstraße (Emsstraße bis Marktplatz und ab Extrablatt bis Staelscher Hof)
- Klosterstraße
- Marktplatz
- Marktstraße (Auf dem Thie bis Marktplatz)
- Matthiasstraße (RathausZentrum & nördlicher Bereich)
- Münsterstraße (Marktplatz bis Emsstraße)
- Staelscher Hof

2a-Lage

- Am Thietor
- An der Stadtkirche
- Auf dem Thie
- Bültstiege
- Elter Straße (Lingener Straße bis Kardinal-Galen-Ring)
- Heiligegeistplatz
- Hemelter Straße
- Humboldtplatz
- Kolpingstraße
- Lingener Straße (Emsstraße bis Humboldtstraße)
- Marktstraße (Poststraße bis Auf dem Thie)
- Matthiasstraße (südlicher Bereich)
- Mühlenstraße
- Münstermauer
- Münsterstraße (Emsstraße bis Kardinal-Galen-Ring)
- Poststraße (nördlicher Bereich)
- Hansaallee
- Kugeltimpen



Einzelhandel

Die Tabelle zeigt die Mietrichtwerte in €/m² Nutzfläche und Monat nach Handelslage und Flächengröße. In den nachfolgend dargestellten Mietrichtwerten für die 1a-Lage sind die Mietrichtwerte der Top 1a-Lage inbegriffen. Aufgrund der im Vergleich geringen Fallzahlen wurde von einer gesonderten Ausweisung der Top 1a-Lage abgesehen.

		1a-Lage	1b-Lage	2a-Lage
alle Größen	Mittelwert*	28,90	12,90	7,99
	Spannweite**	18,06 - 39,74	8,99 - 16,81	6,11 - 9,87
< 80m ²	Mittelwert	36,30	15,64	8,69
	Spannweite	26,70 - 45,92	13,70 - 17,58	6,76 - 10,62
80 - 160m ²	Mittelwert	34,49	12,47	7,25
	Spannweite	21,68 - 47,30	8,08 - 16,86	5,98 - 8,52
> 160m ²	Mittelwert	20,60	11,99	7,93
	Spannweite	15,72 - 25,48	8,24 - 15,74	5,10 - 10,76

* Der Mittelwert ist das arithmetische Mittel aller Einzelwerte

** Spannweite = Standardabweichung +/- vom Mittelwert

Gastronomie/Dienstleistungen

Mietrichtwerte in €/m² Nutzfläche und Monat

		Gastronomie	Dienstleistungen		
Alle Lagen	Mittelwert*	14,72	alle Flächen	Mittelwert	6,82
				Spannweite	4,90 - 8,74
	Spannweite**	8,11 - 20,88	Ebenerdig	Mittelwert	7,56
				Spannweite	5,49 - 9,63
		Obergeschoss	Mittelwert	6,37	
			Spannweite	4,77 - 7,97	

* Der Mittelwert ist das arithmetische Mittel aller Einzelwerte

** Spannweite = Standardabweichung +/- vom Mittelwert