

METHODIK

Mit der Übersicht über die gewerblichen Mieten in der Rheiner Innenstadt bietet die EWG - Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern eine Orientierungshilfe zur Ermittlung angemessener Mieten. Die Mietübersicht basiert auf den Ergebnissen einer gewerblichen Mieter- und Eigentümerbefragung, welche von der EWG im vierten Quartal 2018 in der Rheiner Innenstadt durchgeführt wurde.

Befragt wurden 483 gewerbliche Mieter (Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister) aus der Rheiner Innenstadt. Zudem wurden 180 Fragebögen an innerstädtische Immobilieneigentümer mit gewerblichen Objektnutzungen versendet. Mit 184 Antworten lag die Rücklaufquote bei ca. 28%. Erhoben wurde 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 tatsächlich erhobenen Mieten statistisch ermittelten Durchschnittswerte dar. Bei der sachgerechten Einordnung des jeweiligen Objektes sind neben der Handelslage (1a-, 1b-, 2a-Lage) verschiedene Faktoren 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**
(u.a. Form der Geschäftsfläche, Anteil der Fläche im Erdgeschoss zur Gesamtfläche, Anteil der Nebenfläche an der Gesamtfläche, etc.)
- **Gebäudeart**
(u.a. Eckgebäude, Schaufensterfront, ebenerdiger Eingang)
- **Betriebsart**
(u.a. Einzelhandel - Gastronomie - Dienstleistungen, inhabergeführt - Filialunternehmen)

HINWEIS

Bitte beachten Sie, dass diese Mieterhebung keinen Mietspiegel i.S. des § 558c 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 weniger stark reglementiert.

Wir weisen darauf hin, dass im Einzelfall geringe Fallzahlen je Fallgruppe dazu führen, dass Einzelwerte verstärkt ins Gewicht fallen.



Weitere Informationen zur Geschäftsmietenerhebung 2019 erhalten Sie hier:

EWG - Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH

Heiliggeistplatz 2
48431 Rheine

Tel.: 05791 800 66 - 0
Fax: 05791 800 66 - 99

E-Mail: info@ewg-rheine.de
Internet: www.ewg-rheine.de

GESCHÄFTSMIETENERHEBUNG 2019

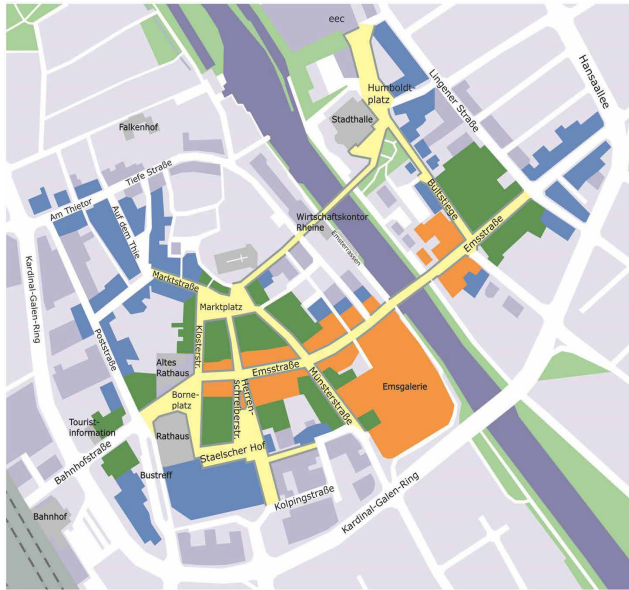
Gewerbliche Mieten in der Rheiner Innenstadt
Einzelhandel - Gastronomie - Dienstleistungen



GEWERBLICHE MIETEN

Die 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 (1a, 1b, 2a) zu unterscheiden:



1a-Lage 1b-Lage 2a-Lage



HANDELSLAGEN IN DER RHEINER INNENSTADT

1a-Lage

- Emsgalerie
- Emsstraße (Borneplatz bis Trakaiplatz)

1b-Lage

- Bahnhofstraße (Kardinal-Galen-Ring bis Poststraße)
- Borne-Galerie
- Emsstraße (Trakaiplatz bis Lingener Straße)
- Herrensreiberstraße (Emsstraße bis Marktplatz und ab Extrablatt bis Staelscher Hof)
- Klosterstraße
- Marktplatz
- Münsterstraße (Marktplatz bis Münstermauer)
- Staelscher Hof (nördlicher Bereich)

2a-Lage

- Am Thietor
- An der Stadtkirche
- Auf dem Thie
- Bültstiege
- Elter Straße (Lingener Straße bis Kardinal-Galen-Ring)
- Emsstraße (Lingener Straße bis Hansaallee)
- Humboldtplatz
- Marktstraße
- Matthiasstraße
- Münstermauer
- Poststraße (südlicher Bereich)
- Staelscher Hof (südlicher Bereich)

EINZELHANDEL

Die Tabelle zeigt gewerbliche Mieten in €/m² Nutzfläche und Monat nach Handelslage und Flächengröße.

		1a-Lage	1b-Lage	2a-Lage
alle Größen	Mittelwert*	25,43	14,09	6,65
	Standardabweichung**	10,10	4,71	1,80
< 100 m ²	Mittelwert*	33,99	14,57	6,96
	Standardabweichung**	10,59	5,97	2,19
> 100 m ²	Mittelwert*	24,08	13,67	6,53
	Standardabweichung**	9,61	3,45	1,71

* Der Mittelwert ist das arithmetische Mittel aller Einzelwerte.

** Die Standardabweichung ist ein Maß dafür, wie stark die gemessenen Werte um den Mittelwert streuen. Gibt die Standardabweichung einen vergleichsweise niedrigen Wert an, so liegt eine geringe Streuung um den Mittelwert vor. Fällt die Standardabweichung demgegenüber höher aus, so streuen die gemessenen Werte stärker um den Mittelwert.

GASTRONOMIE/DIENSTLEISTUNGEN

Gewerbliche Miete in €/m² Nutzfläche und Monat

		Gastronomie		Dienstleistungen	
alle Lagen	Mittelwert*	14,15	alle Geschosse	Mittelwert*	9,97
				Standardabweichung**	5,65
	Standardabweichung**	7,50	Erdgeschoss	Mittelwert*	12,18
				Standardabweichung**	6,77
			Obergeschoss	Mittelwert*	7,26
				Standardabweichung**	1,87

* Der Mittelwert ist das arithmetische Mittel aller Einzelwerte.

** Die Standardabweichung ist ein Maß dafür, wie stark die gemessenen Werte um den Mittelwert streuen. Gibt die Standardabweichung einen vergleichsweise niedrigen Wert an, so liegt eine geringe Streuung um den Mittelwert vor. Fällt die Standardabweichung demgegenüber höher aus, so streuen die gemessenen Werte stärker um den Mittelwert.