GEWERBLICHE MIETEN
IN DER RHEINER INNENSTADT

Geschäftsmietenerhebung 2024

EINZELHANDEL
GASTRONOMIE
DIENSTLEISTUNGEN

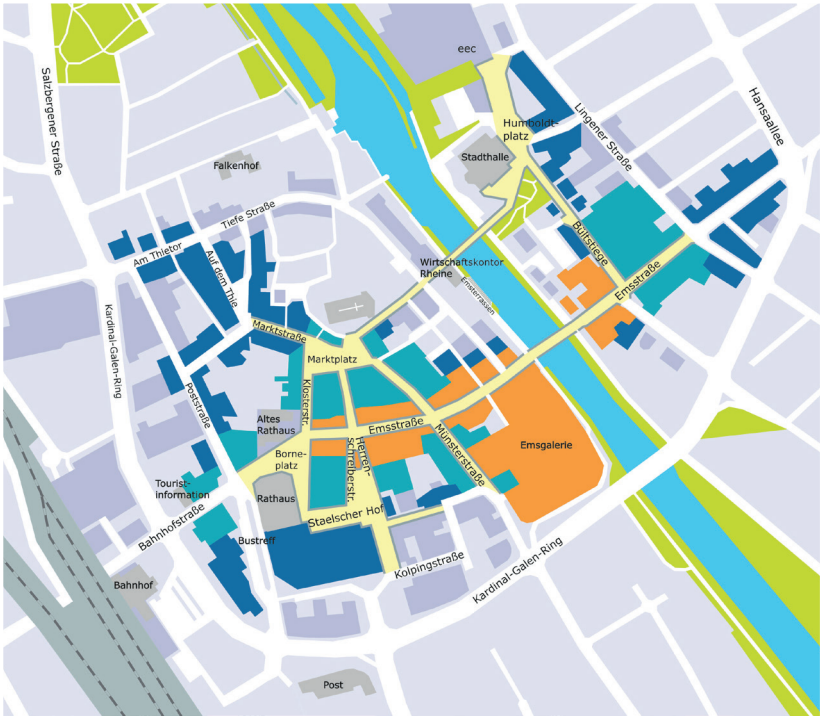
EWG RHEINE

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

1a-LAGE | **1b-LAGE** | **2a-LAGE**



HANDELSLAGEN

1 a - LAGE

- **Emsgalerie**
- **Emsstraße**
  [Borneplatz bis Trakaiplatz]

1 b - LAGE

- **Bahnhofstraße**
  [Kardinal-Galen-Ring bis Poststraße]
- **Borne-Galerie**
- **Emsstraße**
  [Trakaiplatz bis Lingener Straße]
- **Herrenschreiberstraße**
  [Marktplatz 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]

GEWERBLICHE MIETRICHTWERTE

EINZELHANDEL

		1a-LAGE	1b-LAGE	2a-LAGE
ALLE GRÖSSEN	Mittelwert*	21,90	12,97	8,12
	Standardabweichung**	6,85	4,62	2,13
< 100 m²	Mittelwert*	25,64		
	Standardabweichung**	5,61		
> 100 m²	Mittelwert*	19,73		
	Standardabweichung**	6,76		

Miete in €/m² Nutzfläche und Monat nach Lage und Größe

GASTRONOMIE/DIENSTLEISTUNGEN

	GASTRONOMIE		DIENSTLEISTUNGEN		
ALLE LAGEN	Mittelwert*	16,45	alle Geschosse	Mittelwert*	9,29
				Standardabweichung**	3,20
	Standardabweichung**	2,04	Erdgeschoss	Mittelwert*	11,43
				Standardabweichung**	3,67
			Obergeschoss	Mittelwert*	7,68
				Standardabweichung**	1,86

Miete in €/m² Nutzfläche und Monat

* Der Mittelwert ist das arithmetische Mittel aller Einzelwerte
** DieStandardabweichung 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.

METHODIK

Mit der Übersicht über die gewerblichen Mieten in der Rheiner Innenstadt bietet die EWG – Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern/-innen eine Orientierungshilfe zur Ermittlung angemessener Mieten an. Die Mietübersicht basiert auf den Ergebnissen einer Eigentümer/-innen - sowie einer Unternehmensbefragung der EWG im dritten Quartal 2023.

Befragt wurden 368 gewerbliche Mieter/-innen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, freie Berufe) aus der Rheiner Innenstadt sowie 137 innerstädtische Eigentümer/-innen mit gewerblichen Objektnutzungen. Mit 103 Antworten konnte eine Rücklaufquote von 20% erzielt werden. 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 dargestellten Mieten stellen die aus den tatsächlich erhobenen Mieten statistisch ermittelten Durchschnittswerte dar. Bei der sachgerechten Einordnung des jeweiligen Objektes sind neben der Geschäftslage (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)

WEITERE INFORMATIONEN ZUR MIETERHEBUNG 2024 ERHALTEN SIE HIER:

EWG – Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH
Heiliggeistplatz 2
48431 Rheine

Tel.: 05971 -800 660
info@ewg-rheine.de
www.ewg-rheine.de

Bildnachweis:
EWG für Rheine mbH, Stadt Rheine

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 wesentlich weniger reglementiert. Im Einzelfall können geringe Fallzahlen je Fallgruppe dazu führen, dass Einzelwerte verstärkt ins Gewicht fallen.

EWG RHEINE