

MIETERHEBUNG 2008



Gewerbliche Mieten in der Rheiner Innenstadt
Einzelhandel – Gastronomie – Dienstleistungen

Wirtschaftsförderung *Rheine*
EWG Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungs-
gesellschaft für Rheine mbH *Leben an der Ems*

Gewerbliche Mietflächen in Rheine

Die angemessene Miete für gewerblich nutzbare Geschäftsflächen wird im Wesentlichen von der Lage der Immobilien bestimmt. Ausschlaggebend ist gerade für Einzelhandelsflächen vor allem die Fußgängerfrequenz. Innerhalb der Rheiner Innenstadt sind drei Geschäftslagen (1a, 1b, 2a) zu unterscheiden:



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

1a-Lage

- Borneplatz (Borne-Galerie)
- Poststraße (Borne-Galerie)
- Emsstraße (bis zur Hemelter Str.)
- Herrensreiberstraße (Emsstraße bis Staelscher Hof)
- Matthiasstraße (Rathaus-Zentrum)
- Staelscher Hof

1b-Lage

- Bahnhofstraße (Kardinal-Galen-Ring bis Poststraße)
- Bühlhof/ Emsstraße
- Emsstraße (Hemelter Straße bis Lingener Straße)
- Herrensreiberstraße (Emsstraße bis Marktplatz)
- Kardinal-Galen-Ring
- Klosterstraße
- Marktplatz
- Marktstraße (Auf dem Thie bis Marktplatz)
- Matthiasstraße (nördlicher Bereich)
- Münsterstraße (Marktplatz bis Münstermauer)

2a-Lage

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

Einzelhandel

Mietrichtwerte in EURO je m² Nutzfläche und Monat nach Geschäftslage und Flächengröße

		1a	1b	2a	EEC
alle Größen	Mittelwert*	24,94	13,30	9,70	22,40
	Spannweite**	11,34-38,55	9,62-16,98	7,64-11,76	14,46-30,33
< 80 m ²	Mittelwert	32,26	17,50	11,00	
	Spannweite	10,36-54,15	14,19-20,80	9,88-12,13	
80-160 m ²	Mittelwert	22,59	11,41	9,81	
	Spannweite	16,30-28,88	9,39-13,43	7,93-11,70	
> 160 m ²	Mittelwert	22,41	11,92	8,26	
	Spannweite	12,91-31,90	9,83-14,00	6,20-10,33	

Gastronomie / Dienstleistungen

Mietrichtwerte in EURO je m² Nutzfläche und Monat

	Gastronomie		Dienstleistungen		
	Mittelwert*		alle Flächen	Mittelwert*	
alle Lagen	Mittelwert*	9,87	Ebenerdig	Mittelwert	8,11
				Spannweite**	4,15-12,06
	Spannweite**	5,64-14,10	Obergeschoss	Mittelwert	10,65
				Spannweite	4,72-16,58
			Mittelwert	7,05	
			Spannweite	5,16-8,95	

Erhebungszeitraum: Januar – März 2008

* Der Mittelwert ist das arithmetische Mittel aller Einzelwerte

** Die mit Hilfe der Standardabweichung ermittelte Spannweite gibt die Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert an



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 Unternehmensbefragung der EWG im ersten Quartal 2008. Befragt wurden 477 gewerbliche Mieter (Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister, Freiberufler) aus der Rheiner Innenstadt. Mit 140 Antworten konnte eine Rücklaufquote von rd. 30% 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 umseitig 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. Hierzu zählen u.a.:

- Lagekomponenten (Struktur der Bebauung, verkehrliche Erschließung, Anbindung an den ÖPNV, Parkmöglichkeiten, Branchenbesatz in der näheren Umgebung, Gestaltung des Straßenraums, mögliche Beeinträchtigungen)
- Qualitätskomponenten (Bausubstanz, architektonische Gestaltung, Ausstattung, Grad der Modernisierung, Zustand von Gebäude und Geschäftsfläche)
- Zuschnitt (Form der Geschäftsfläche, Anteil der Fläche im Erdgeschoss zur Gesamtfläche, Anteil der Nebenfläche an der Gesamtfläche)
- 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, höhere Mieten zu bezahlen. Im Einzelfall können geringe Fallzahlen je Fallgruppe dazu führen, dass Einzelwerte verstärkt ins Gewicht fallen.



Weitere Auskünfte:

EWG Entwicklungs- und
Wirtschaftsförderungsgesellschaft
für Rheine mbH
Nina Hangebruch
Klosterstr. 14
48431 Rheine
Tel.: 05971/939-622
Fax: 05971/939-499
Email: ewg@rheine.de
Internet: www.ewg-rheine.de