

2019/2020



### Vorwort

Die Kenntnis über Miethöhen und ihre Entwicklung gehört zu den wichtigsten Informationen, über die sich Gründer, und Unternehmen gleichermaßen vor einer Anmietung informieren sollten. Schließlich sind die Mietkosten bei vielen Unternehmen oftmals der zweitgrößte Kostenblock, gleich nach den Personalkosten. So steht die Frage nach dem "richtigen Preis" für gewerbliche Mietobjekte im Fokus von Nutzern, Maklern und auch beratenden Dienstleistern. Nicht selten hängen von der Miethöhe auch Standortentscheidungen ab.

Der Gewerbliche Mietpreisspiegel der IHK Nord Westfalen greift auf die Datenbank des Internetportals Immobilienscout 24 zurück. Die Daten werden von einem externen Dienstleister, dem InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, aufbereitet und zur Verfügung gestellt. Die dargestellten Mietpreise und Mietpreisspannen sind als Orientierungswerte zu verstehen. Es kann durchaus Abweichungen von den ausgewiesenen Preisbereichen geben, die zum Beispiel auf außergewöhnlichen, wertsteigernden oder auch wertmindernden Faktoren basieren können. Diese denkbaren Abweichungen stellen allerdings nicht die Aussage der in diesem Bericht abgebildeten Mieten und Mietpreisspannen in Frage. Der Mietpreisspiegel will keine Preisempfehlung darstellen, sondern im Hinblick auf das vorhandene Angebot Transparenz schaffen und als Orientierungshilfe dienen.

Der vorliegende Bericht soll Unternehmen unserer Region damit bei der betriebswirtschaftlichen Analyse ihrer aktuellen Geschäftslage unterstützen.

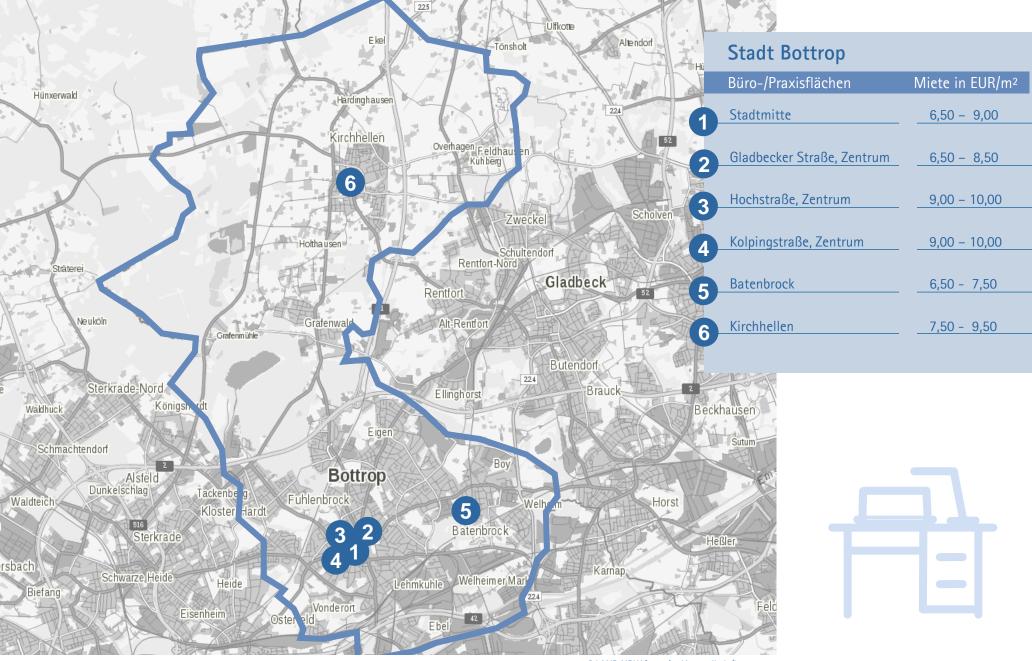


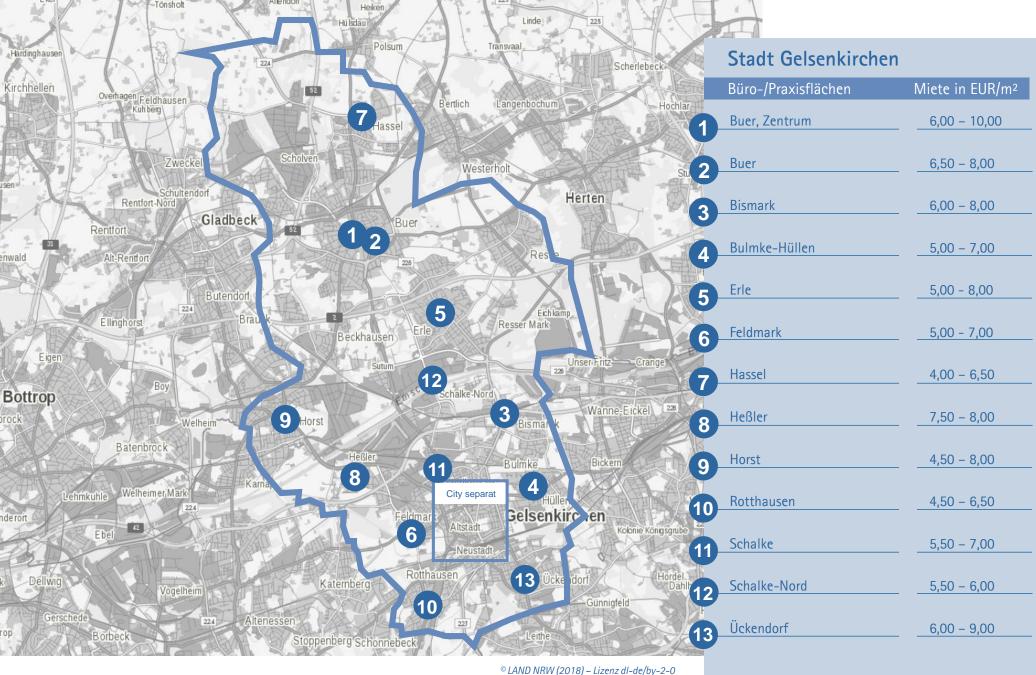
# Hinweise zur Verwendung des Gewerblichen Mietspiegels

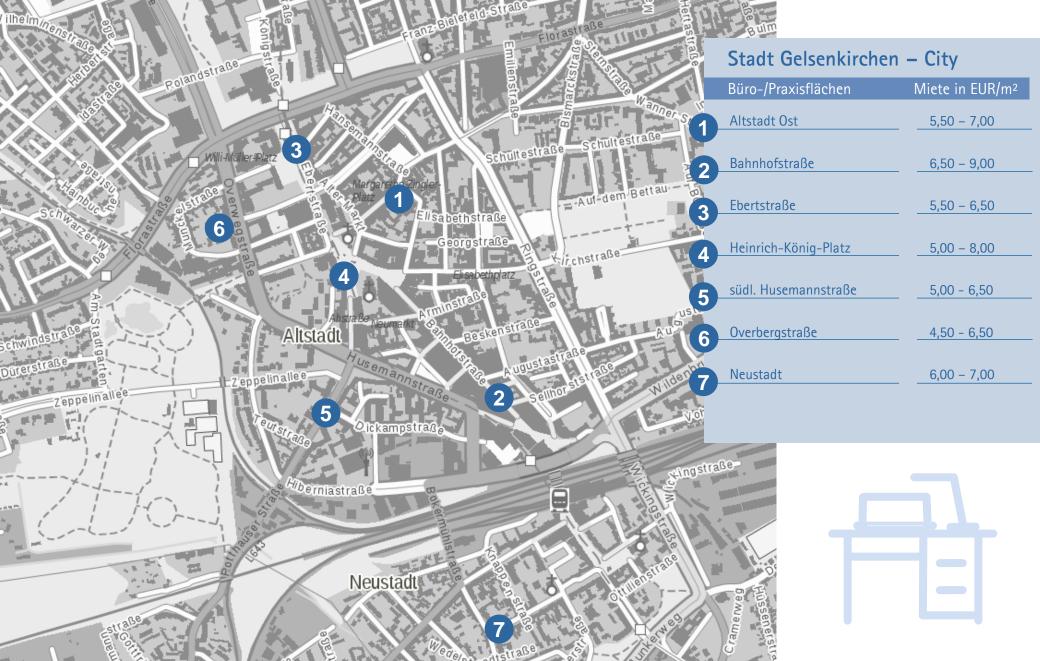
- 1. Die aufgeführten Mieten sind jeweils Netto-Kaltmieten ohne Nebenkosten.
- 2. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den Angaben um Orientierungswerte handelt. Mietpreise werden nicht durch Veröffentlichungen, sondern durch Angebot und Nachfrage am Markt gebildet. Ausschlaggebend sind neben der Größe des Mietobjektes die individuelle Ausstattung, aber auch die wirtschaftliche und strukturelle Situation der Branche sowie die Markt- und Konkurrenzsituation am Standort. Preisbildende Kriterien sind neben der Lage die Besonderheiten und konkreten Merkmale des einzelnen Mietobjektes, wie Flächenzuschnitt, Schaufensterfronten, Ausstattungsniveau und Zugänglichkeit bei Ladenlokalen und Büroflächen.
- 3. Der tatsächliche Mietpreis kann deshalb höher oder niedriger ausfallen als die hier angegebenen Spannweiten. Durch die Spannweiten ist die Mehrzahl der zu beobachtenden Mieten abgedeckt. Dennoch können aufgrund mietsteigender oder mietmindernder Faktoren die Mietpreise für einzelne Objekte auch außerhalb der vorgegebenen Spannen liegen.
- 4. Bei der Vertragsgestaltung von Gewerbemietverträgen besteht weitgehende Gestaltungsfreiheit. Dies gilt insbesondere für die Höhe der Miete, die in der Regel frei vereinbar ist. Aus diesem Grund hat der Gewerbemietpreisspiegel keinesfalls die rechtliche Qualität eines amtlichen Mietpreisspiegels für Wohnraum. Bei den veröffentlichten Mietpreisen für Gewerbeimmobilien handelt es sich ausdrücklich nicht um allgemeingültige Richtwerte oder um eine Mietpreisempfehlung der IHK. Falls die "übliche" Miethöhe einer bestimmten Gewerbeimmobilie ermittelt werden soll, wird empfohlen einen öffentlich bestellten Sachverständigen zu kontaktieren. → www.svv.ihk.de

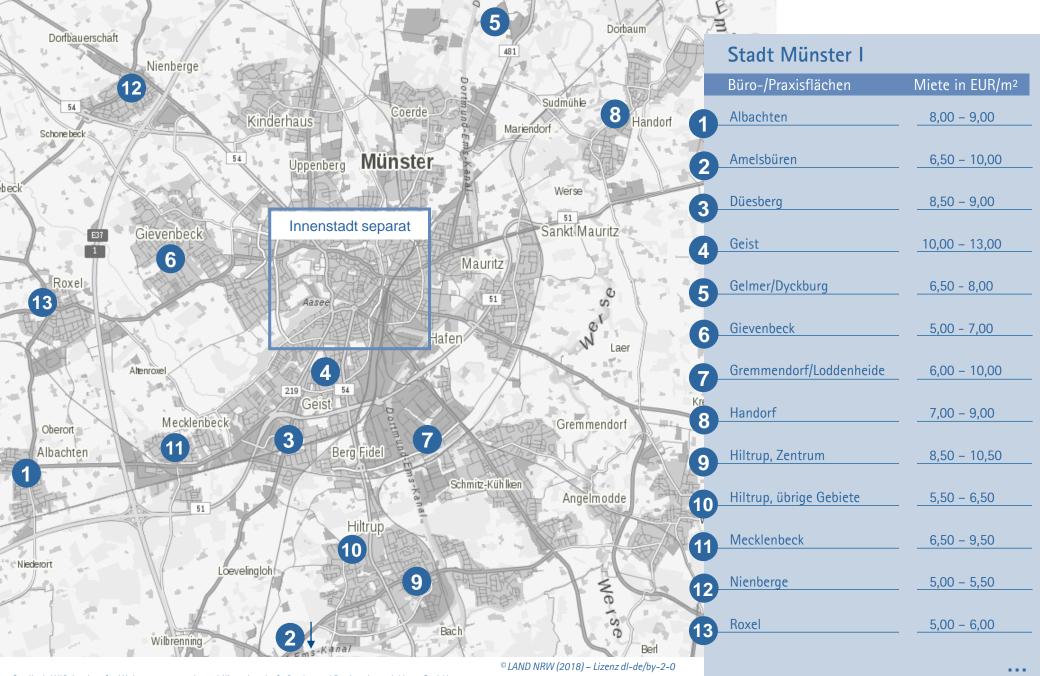
- 5. Die Datensätze der Immobilien Scout GmbH (ImmobilienScout24) bilden die Mieten aus der Angebotsdatenbank des Internetportals in den einzelnen Stadt- und Ortsteilzentren der Jahre 2017/2018 ab. Die sogenannten Angebotsmieten sind nicht gleichzusetzen mit dem zum Abschluss des Mietvertrages vereinbarten Mietpreis, sondern in der Tendenz überhöht. Das InWIS hält gegenwärtig einen Abschlag von 5 bis 10 Prozent der bei von Immobilienscout24 angegebene Angebotsmiete für sinnvoll, um zu einem realistischen Mietpreis zu kommen.
- 6. Die Angebotsmieten beziehen sich jeweils auf die angegebenen Lagen (bspw. Innenstadt/Stadtteilzentren) und auf die Streulagen (bspw. Ausfallstraßen). Unter der Überschrift "übriges Stadtgebiet" werden Angaben zum gesamten urbanen Bereich einer Kommune getroffen, abzüglich der Innenstadtlage.
- 7. Nicht für alle Städte und Gemeinden im IHK-Bezirk liegt eine ausreichende Anzahl an Datensätzen vor, um jeweils valide Aussagen für Büro- und Praxisflächen, Ladenlokale sowie für Hallen- und Produktionsflächen treffen zu können. Um in diesen Fällen Angaben zu Miethöhen zu erhalten, empfehlen wir, sich an den umliegenden Gemeinden zu orientieren und die jeweilige Wirtschaftsförderung vor Ort zu kontaktieren, um eine individuelle Einschätzung der jeweiligen Immobilie zu erhalten.
- 8. Angaben zu Bodenrichtwerten von Kaufgrundstücken können über das Internetportal BORISplus.NRW eingesehen werden.
  → www.boris.nrw.de

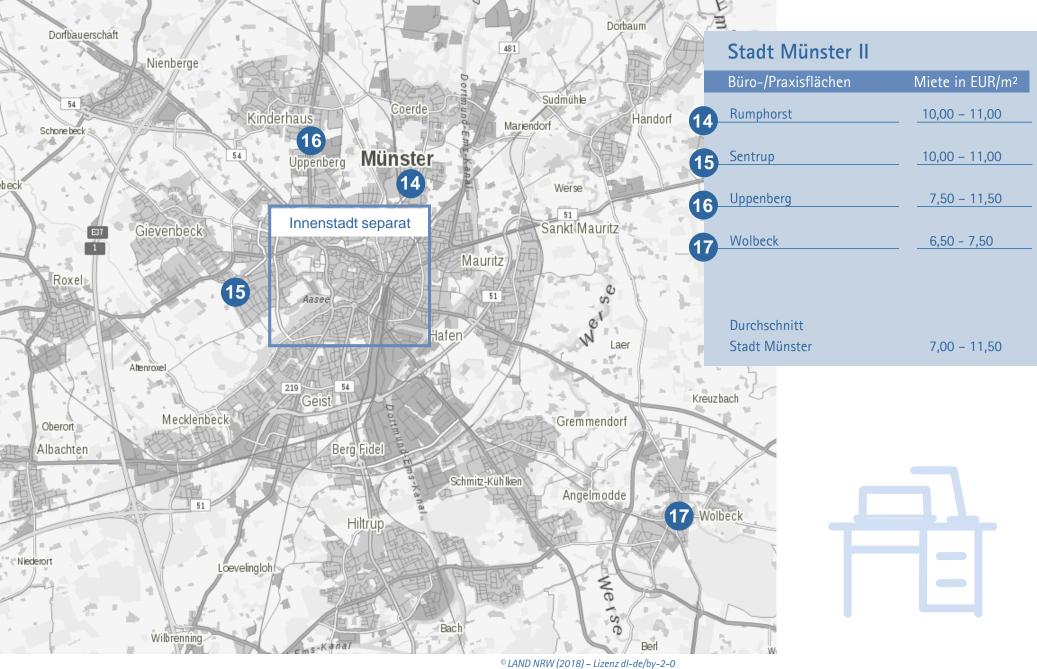




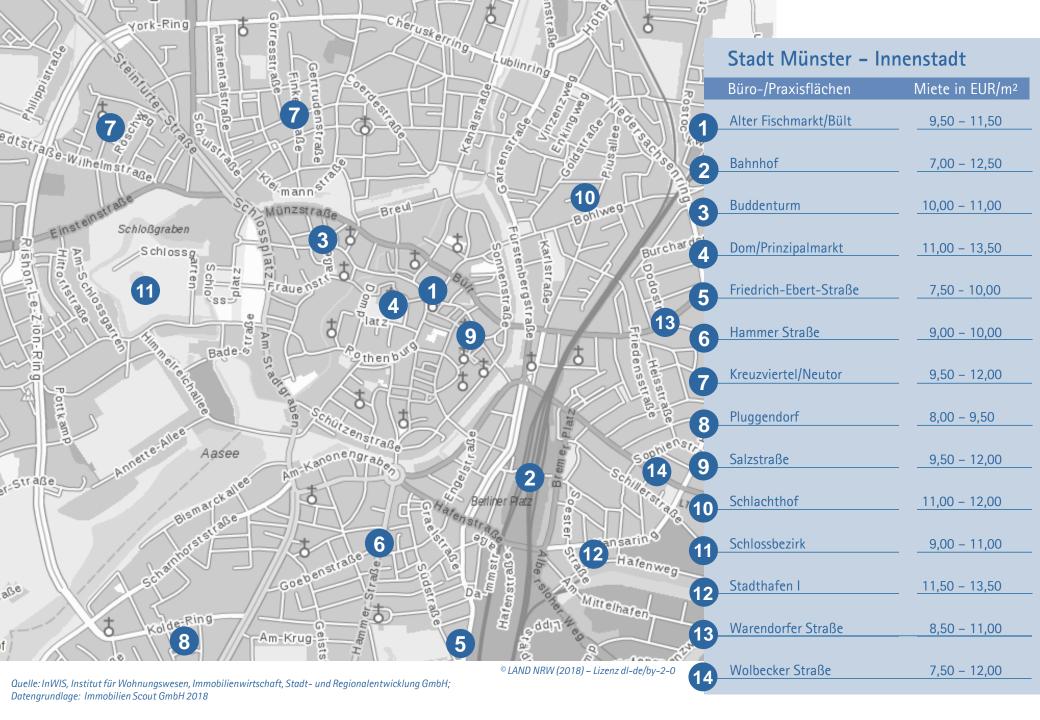


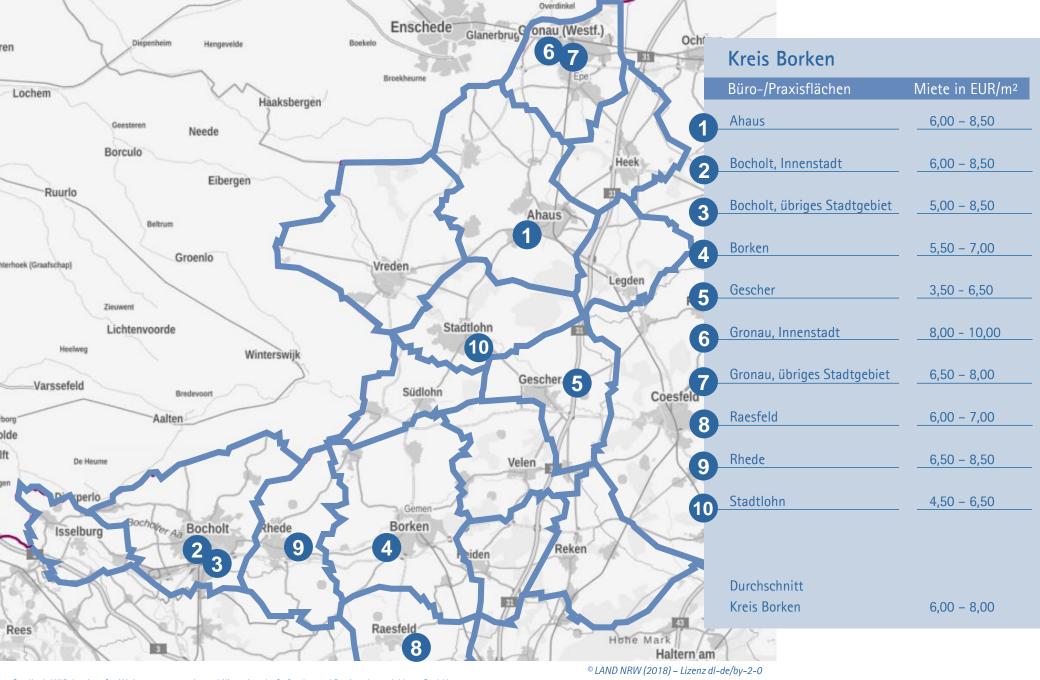


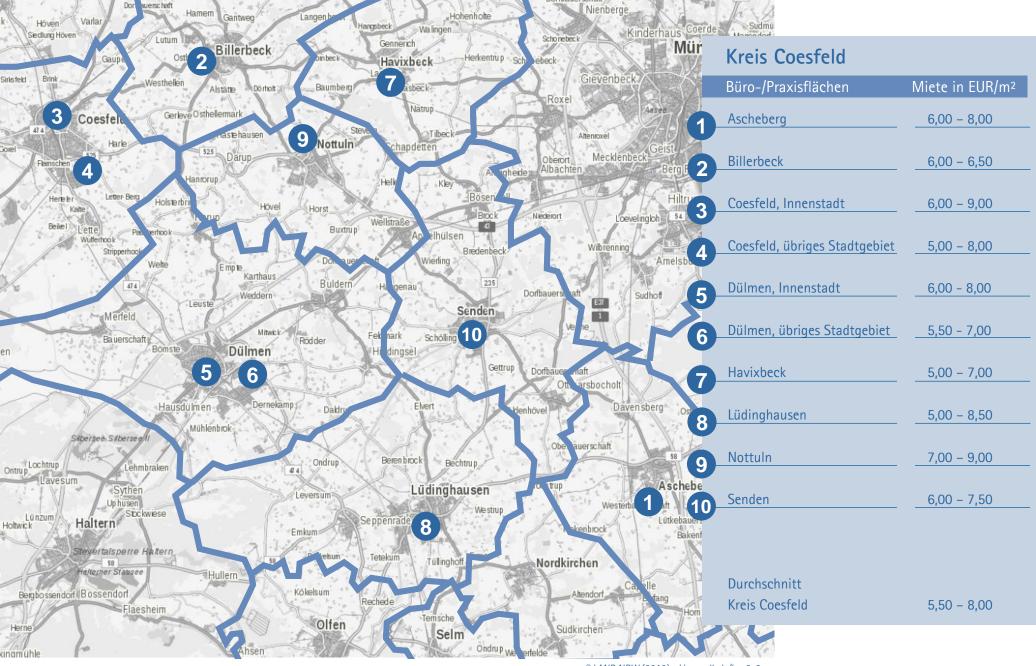




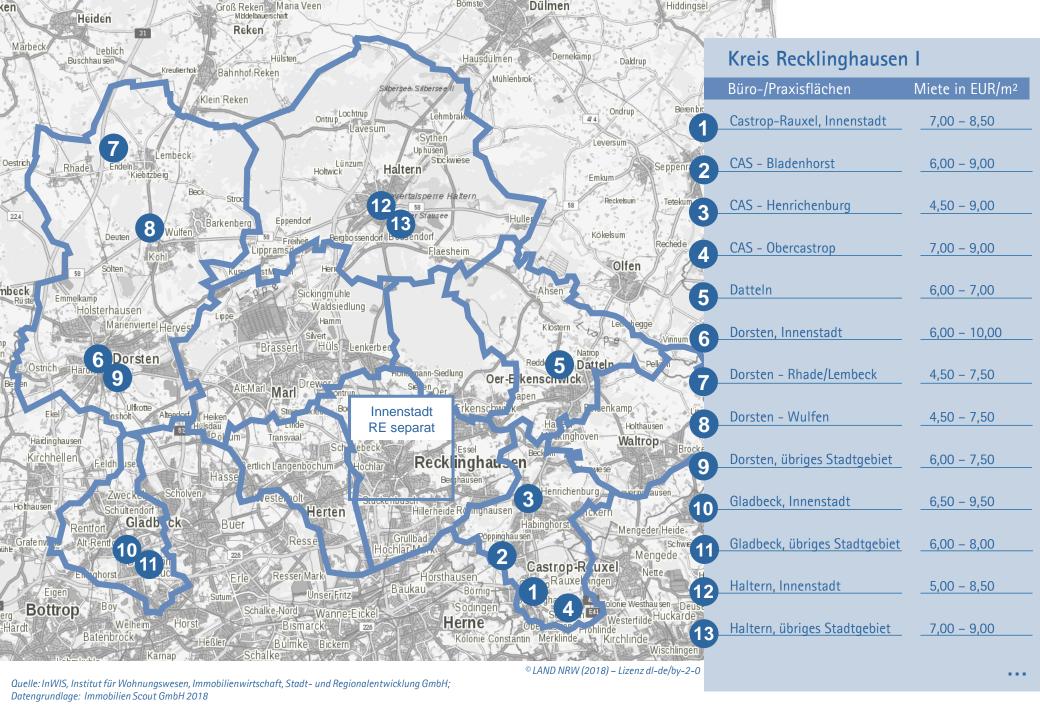
Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH; Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH 2018

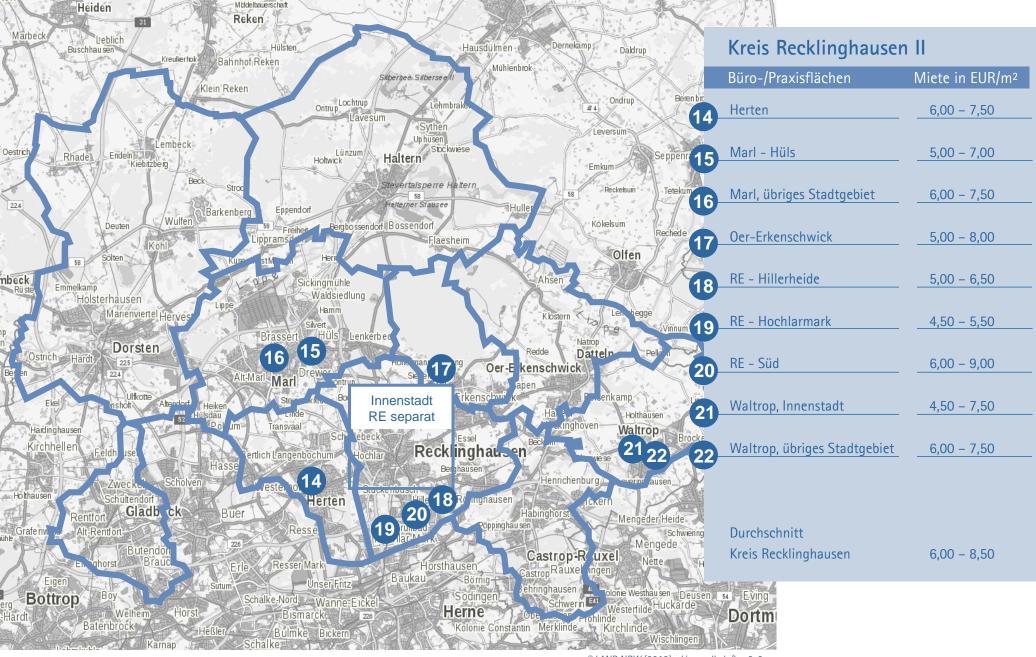






DOLIDatuel Schall





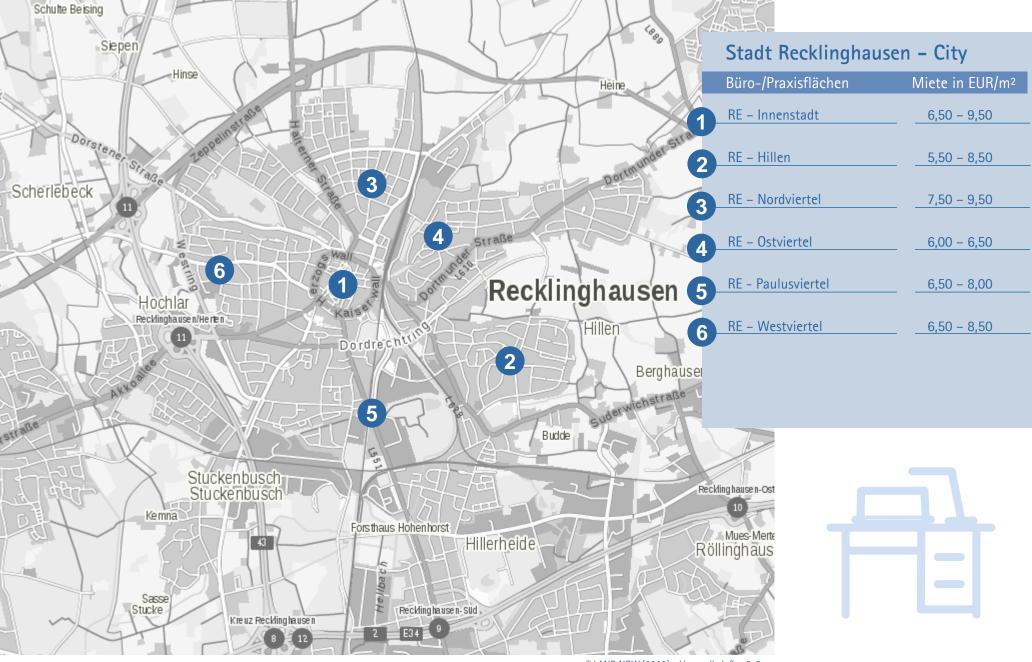
Börnste

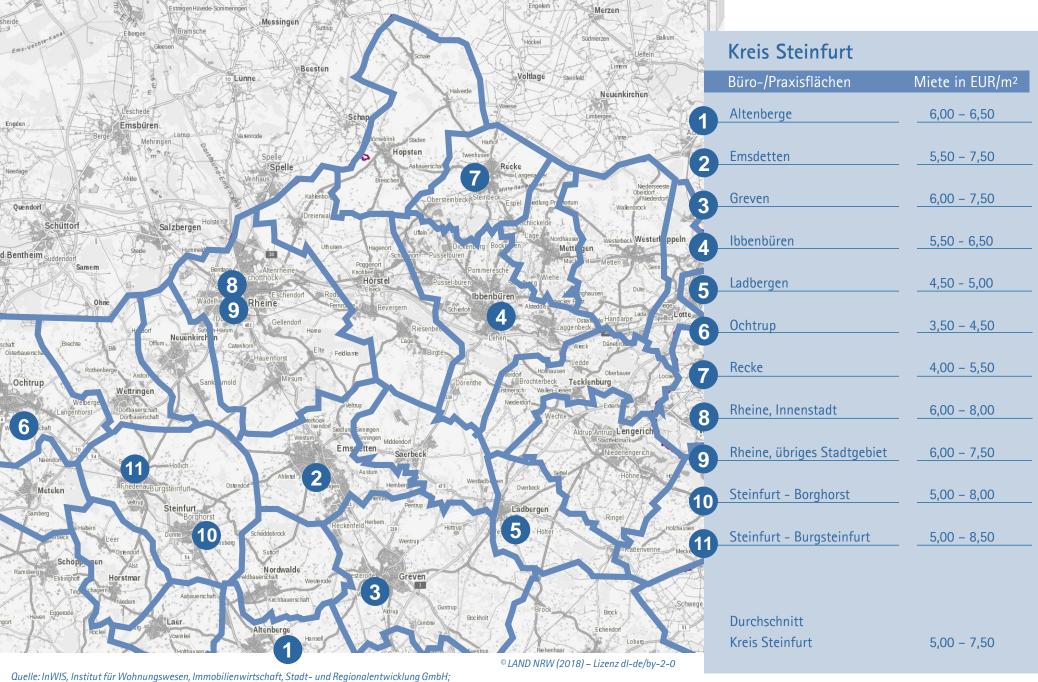
Dülmen

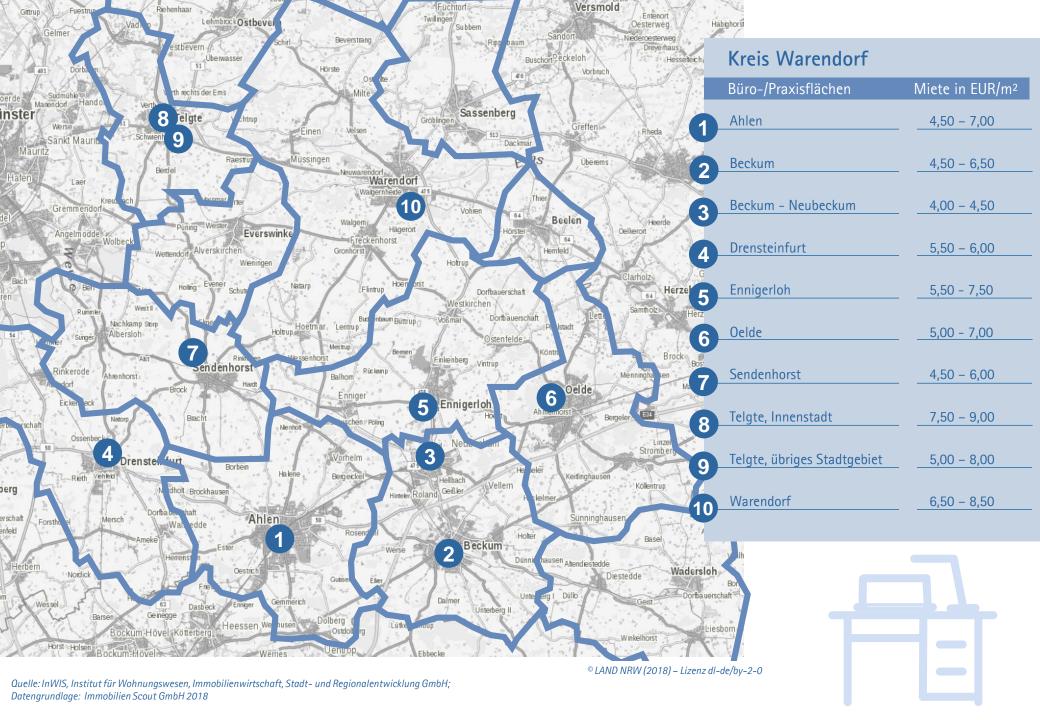
Hiddingsel

Groß Reken Maria Veen Middelbauerschaft

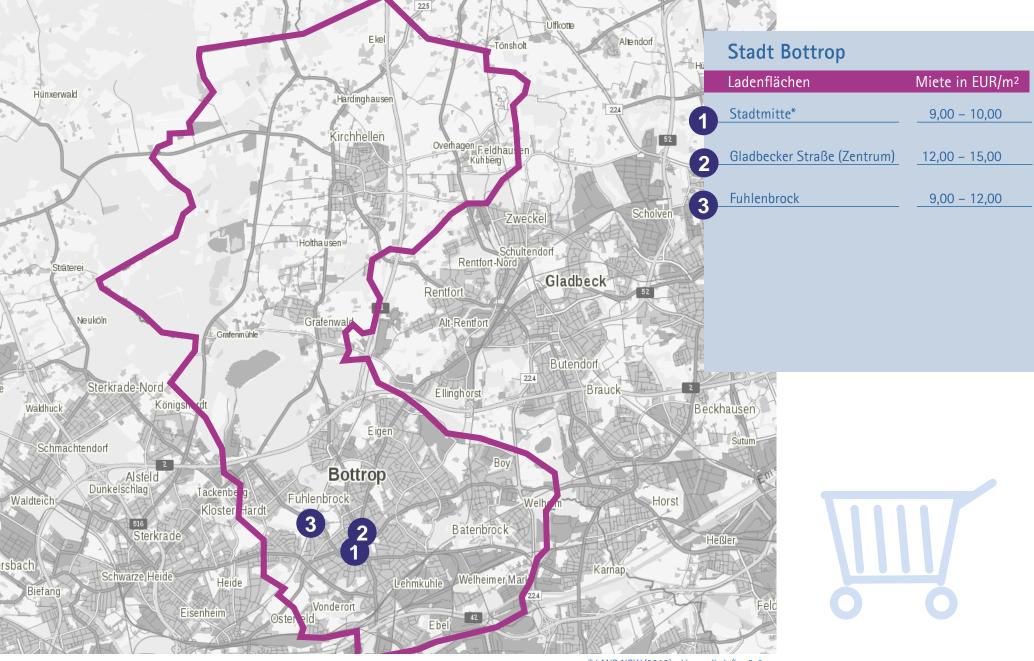
(en



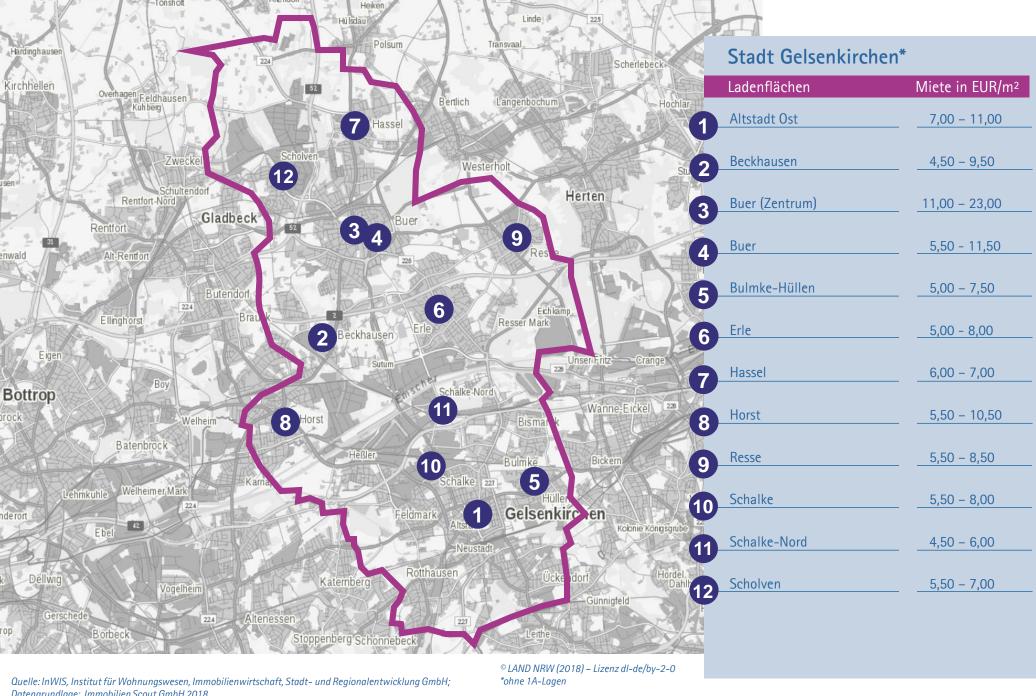








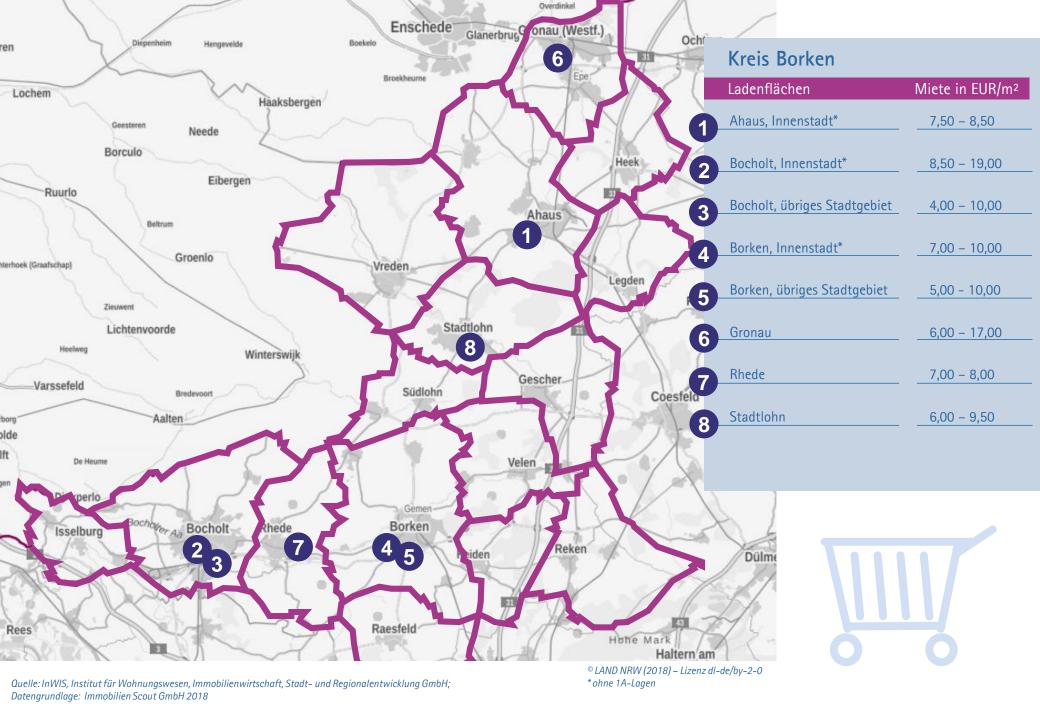
<sup>©</sup> LAND NRW (2018) – Lizenz dl-de/by-2-0 \* ohne 1A-Lagen

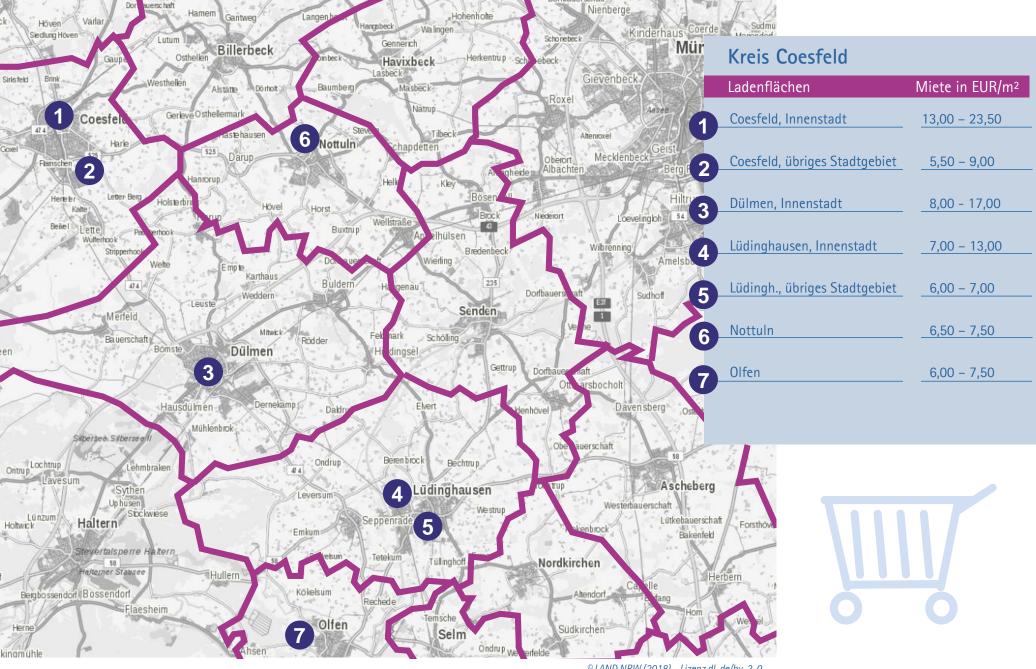


Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH 2018

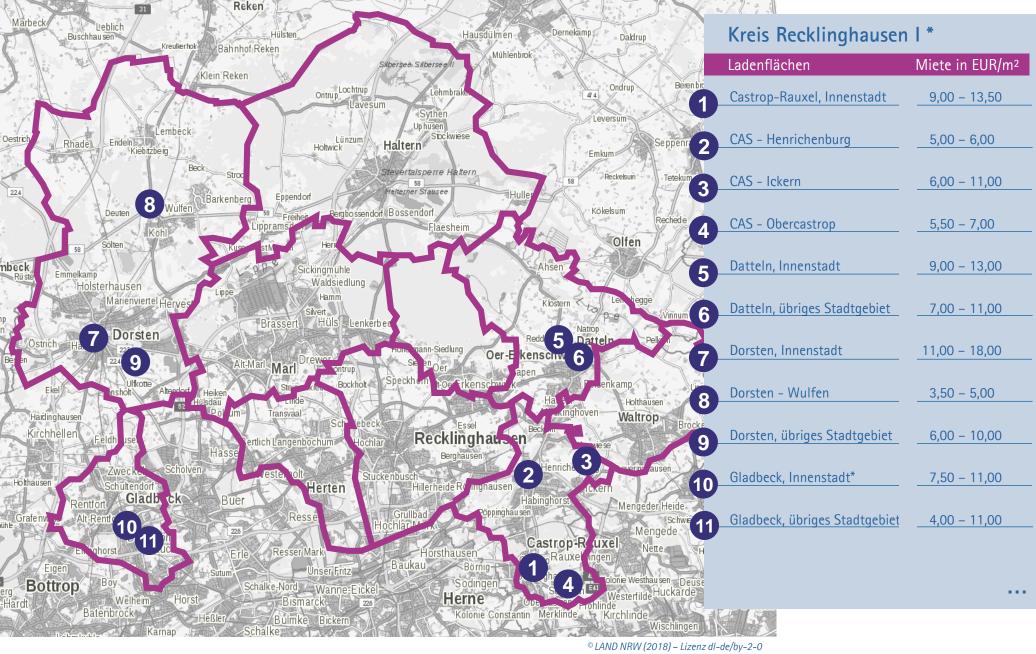
-Tönsholt







DOFFDauer Schall



Börnste

Dülmen

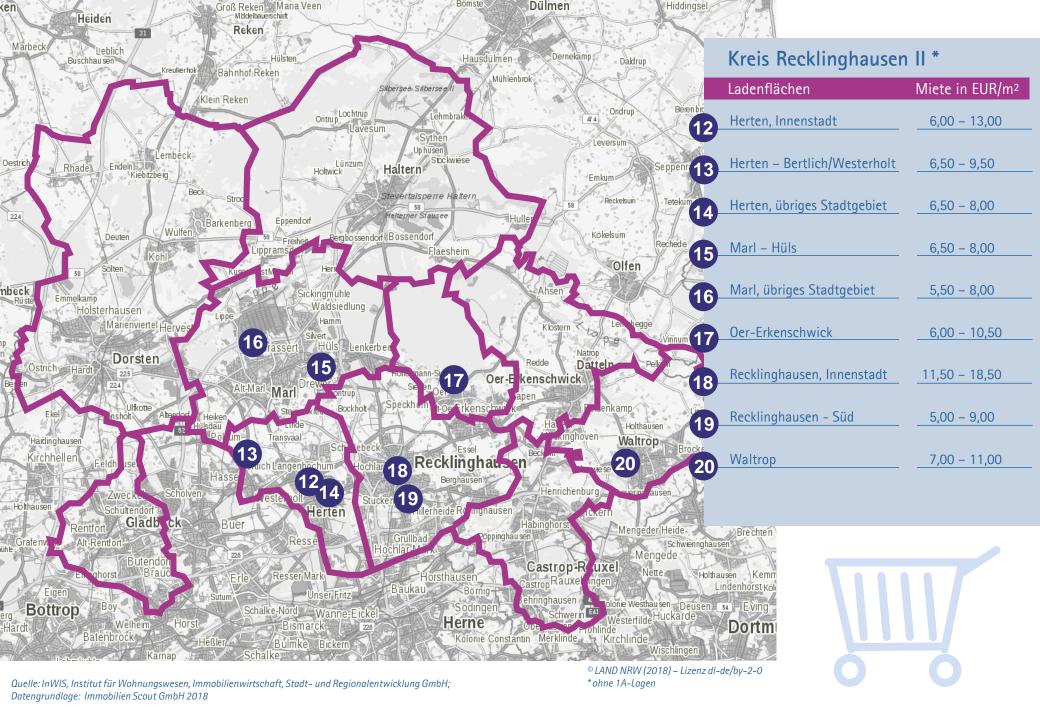
Hiddingsel

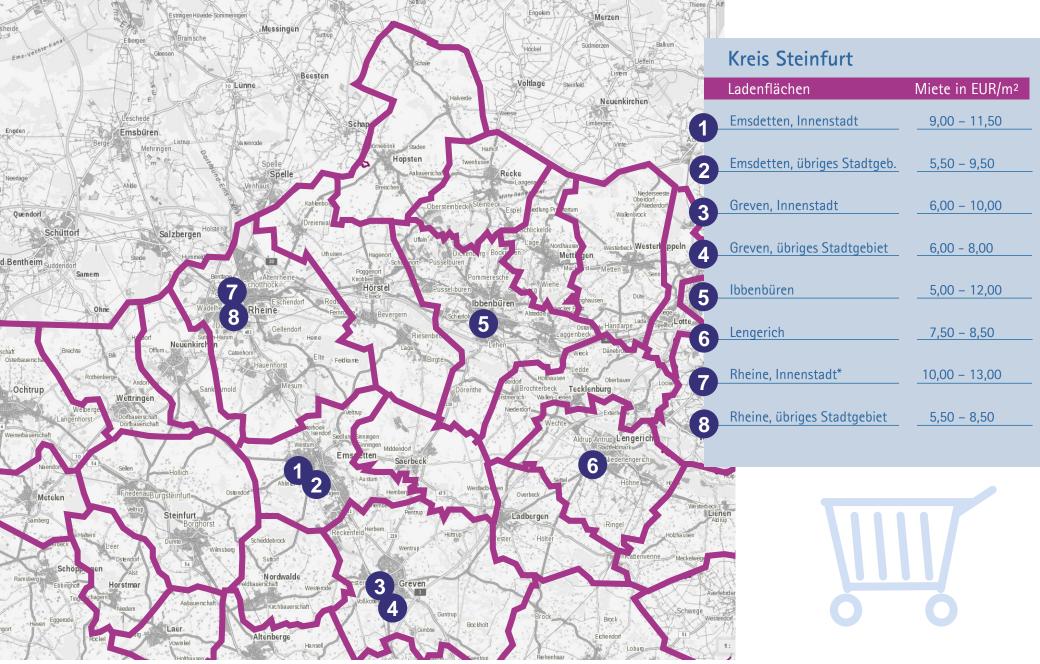
Groß Reken Maria Veen Middelbauerschaft

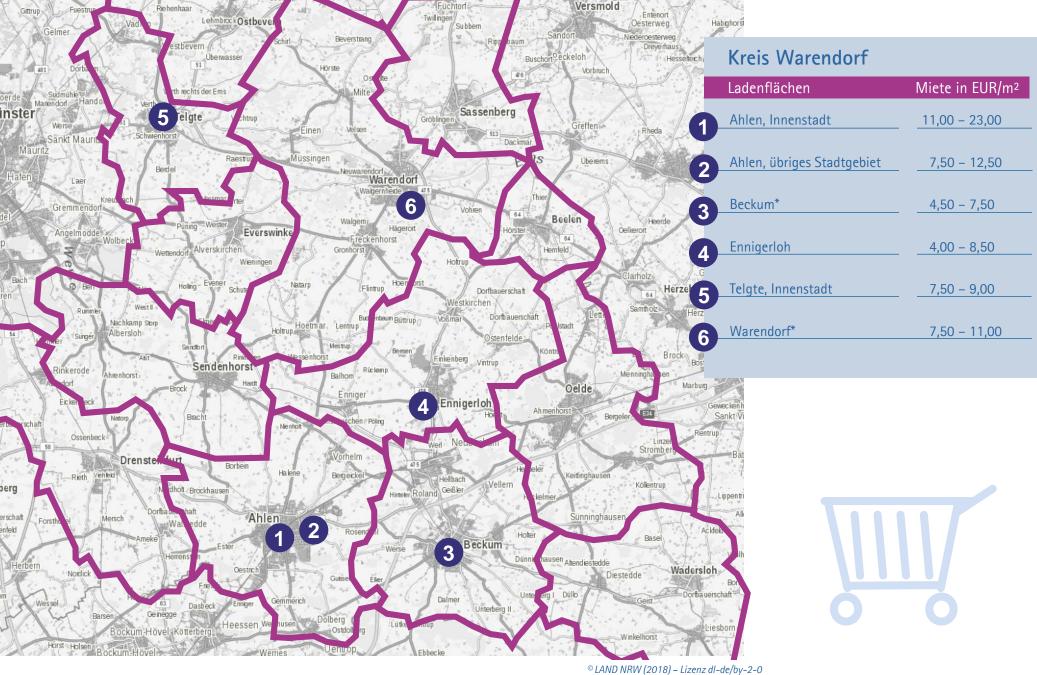
(en

Heiden

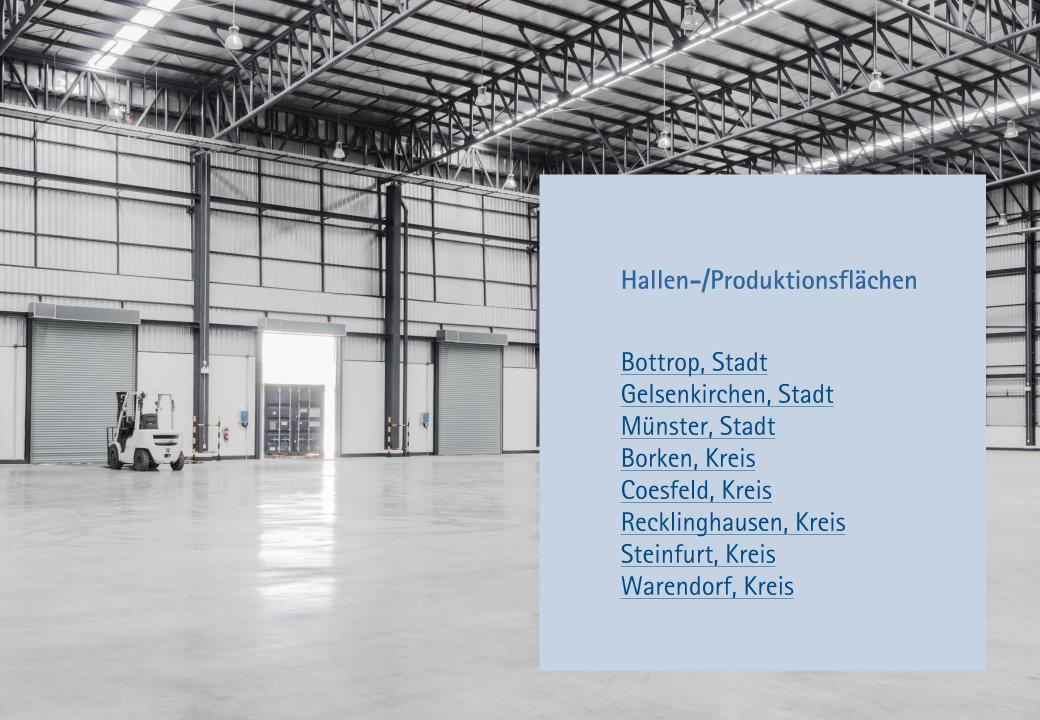
<sup>©</sup> LAND NRW (2018) – Lizenz dl-de/by-2 \*ohne 1A-Lagen

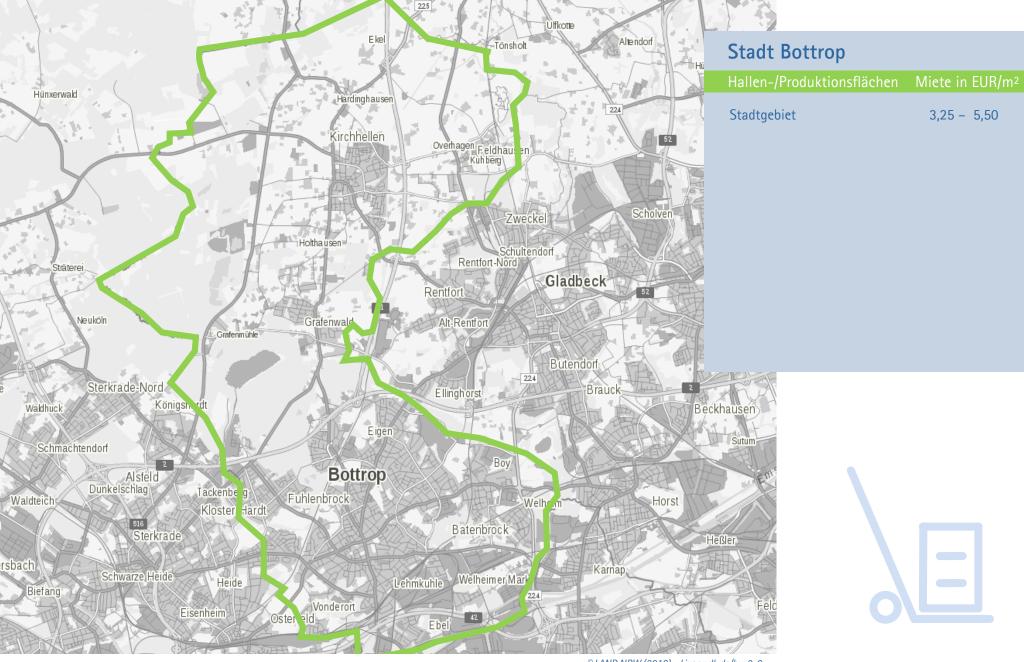






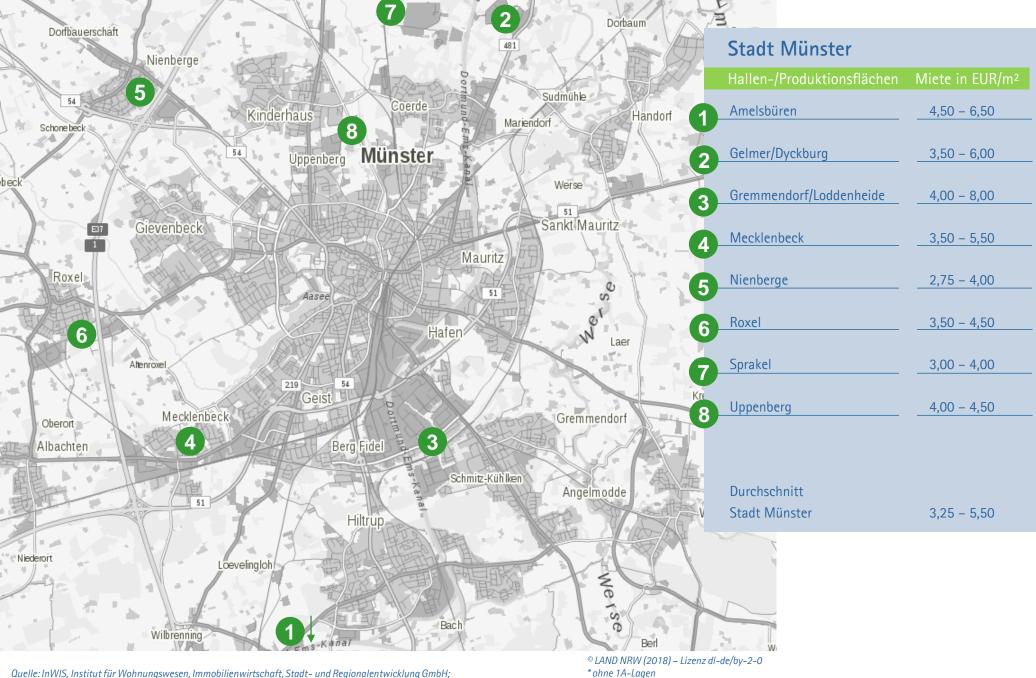
\*ohne 1A-Lagen





© LAND NRW (2018) – Lizenz dl-de/by-2-0



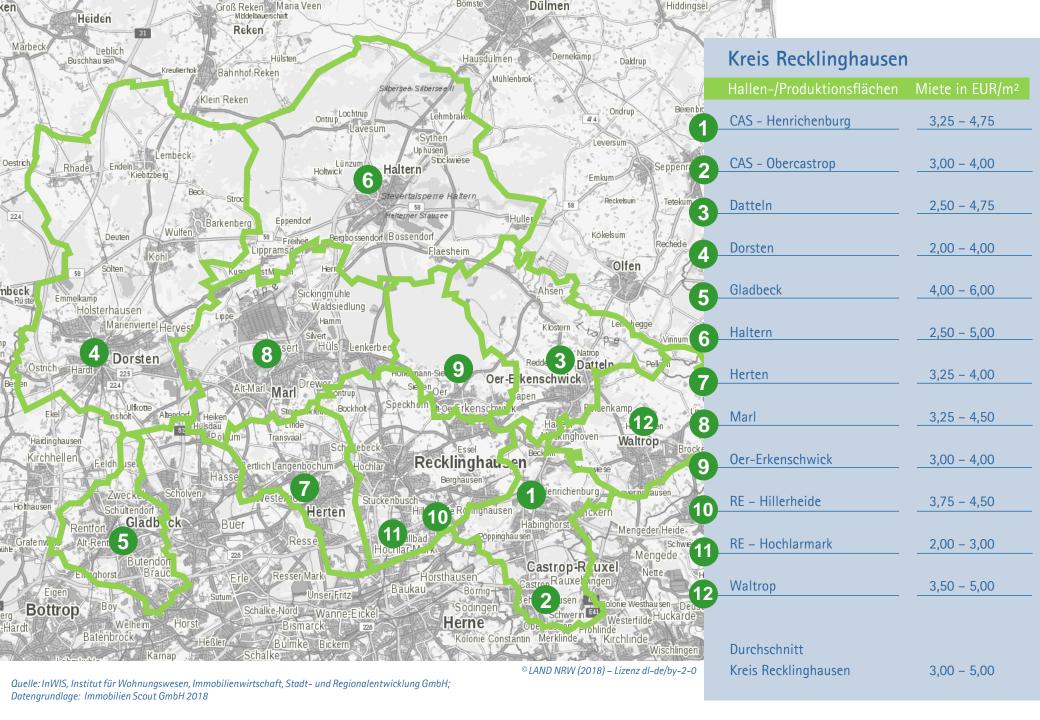


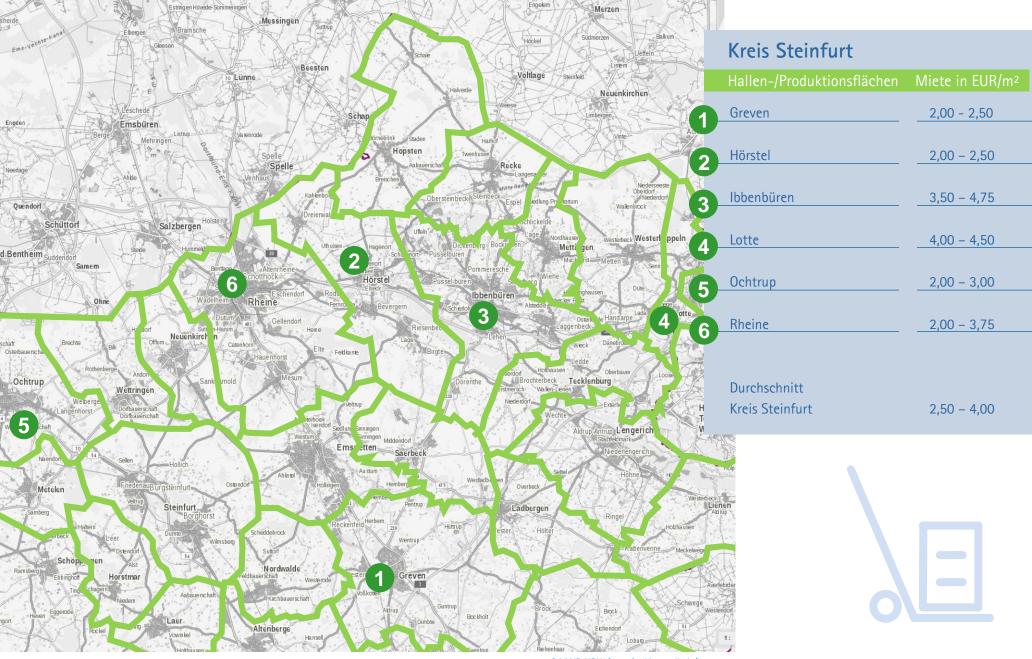
Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH; Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH 2018





DOLIDatuel Schall







## **Impressum**



Herausgeber: Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen Sentmaringer Weg 61

48151 Münster muenster@ihk-nordwestfalen.de Telefon 0251 707-0 Telefax 0251 707-325

#### www.ihk-nordwestfalen.de

mit Standorten in Bocholt und Gelsenkirchen

Willy-Brandt-Straße 3 46395 Bocholt bocholt@ihk-nordwestfalen.de Telefon 02871 9903-0 Telefax 02871 9903-40

Rathausplatz 7 45894 Gelsenkirchen gelsenkirchen@ihk-nordwestfalen.de Telefon 0209 388-0 Telefax 0209 388-101

#### Ansprechpartner IHK:

Abteilung Handel, Dienstleistungen, Planung und Stadtentwicklung

Christian Korte | Telefon 0251 707-212 | E-Mail korte@ihk-nw.de Ulf Horstmann | Telefon 0251 707-240 | E-Mail horstmann @ihk-nw.de Daniela Hünting | Telefon 02871 9903-24 | E-Mail huenting@ihk-nw.de Lena Majnaric | Telefon 0209 338-213 | E-Mail majnaric@ihk-nw.de Christian Paasche | Telefon 0251 707-228 | E-Mail paasche@ihk-nw.de

Redaktion: Christian Korte

Fotos: Hansenn/Fotolia (Titel, S.2), Timo Nautsch/Shutterstock (S.4), Halfpoint/Shutterstock (S.18), weerasak saeku/Shutterstock (S.28)

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie für zwischenzeitliche Änderungen übernimmt die Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen keine Gewähr. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachform verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.