



# Gewerblicher Mietpreisspiegel 2024

Mietangaben im Bezirk der Niederrheinischen IHK



**Niederrheinische Industrie-  
und Handelskammer**

Duisburg · Wesel · Kleve zu Duisburg

# Inhalt

Vorwort	3
1. Methodische Hinweise	4
2. Begriffserläuterungen	6
3. Karten & Tabellen	7
4. Entwicklung der Mieten (2015–2023)	29
5. Informationen zum gewerblichen Mietrecht	33
Impressum	38

Duisburg – nördlicher Teil	8	Schermbbeck	19
Duisburg – mittlerer Teil	9	Rees, Hamminkeln	20
Duisburg – südlicher Teil	10	Kleve, Kranenburg	21
Wesel	11	Emmerich	22
Moers	12	Bedburg-Hau, Kalkar	23
Neukirchen-Vluyn	13	Goch, Uedem	24
Kamp-Lintfort, Rheinberg	14	Kevelaer, Weeze	25
Sonsbeck, Alpen	15	Geldern, Issum	26
Xanten	16	Kerken, Rheurdt, Wachtendonk	27
Voerde, Hünxe	17	Straelen	28
Dinslaken	18		

# Vorwort

Nach den Personalkosten stellt die Miethöhe den zweithöchsten Kostenfaktor für Unternehmen dar. Nicht selten hängen von der Miethöhe auch Standortentscheidungen ab. Insbesondere die Entwicklung der Miete an einem Standort gehört zu den wichtigsten Informationen vor allem für Einzelhändler, da sich Lagen vergleichsweise schnell verbessern oder verschlechtern. Der Mietpreis ist hier einer der wichtigsten Indikatoren für die jeweilige Lagequalität und somit sowohl für Existenzgründer und mittelständische Unternehmen als auch für Filialisten von Bedeutung.

Der Gewerbliche Mietpreisspiegel der Niederrheinischen IHK stellt eine Zusammenfassung verschiedener Veröffentlichungen von Maklerunternehmen dar. Genutzt werden die Datenbank des Internetportals Immobilienscout 24 sowie Angaben des Immobilienverbandes Deutschland IVD. Die Daten werden von externen Dienstleistern aufbereitet zur Verfügung gestellt.

Der Mietpreisspiegel kann leider kein vollständiges Bild der Mietpreise im Bezirk der Niederrheinischen IHK geben. Maklerunternehmen veröffentlichen in erster Linie Miethöhen für die größeren Kommunen und auch die Wirtschaftsförderer vor Ort verfügen in der Regel leider nicht über repräsentative Daten. Bei den ermittelten Angebotsmieten ist zu beachten, dass diese nicht gleichzusetzen sind mit dem zum Abschluss

des Mietvertrages vereinbarten Mietpreis. Einige Gemeinden haben zudem sehr kleine Einzelhandelslagen, in denen kaum Neuvermietungen stattfinden, so dass keine belastbaren Daten veröffentlicht werden können. Um in diesen Fällen Angaben zu Miethöhen zu erhalten, empfehlen wir, sich an den umliegenden Gemeinden zu orientieren und die Wirtschaftsförderung vor Ort zu kontaktieren, um eine individuelle Einschätzung der jeweiligen Immobilie zu erhalten.

## Gewerblicher Mietpreisspiegel 2024

Die in diesem Mietpreisspiegel dargestellten Miethöhen sollen sowohl den Unternehmen als auch den Immobilieneigentümern eine Orientierungshilfe bei Neuvermietungen geben.



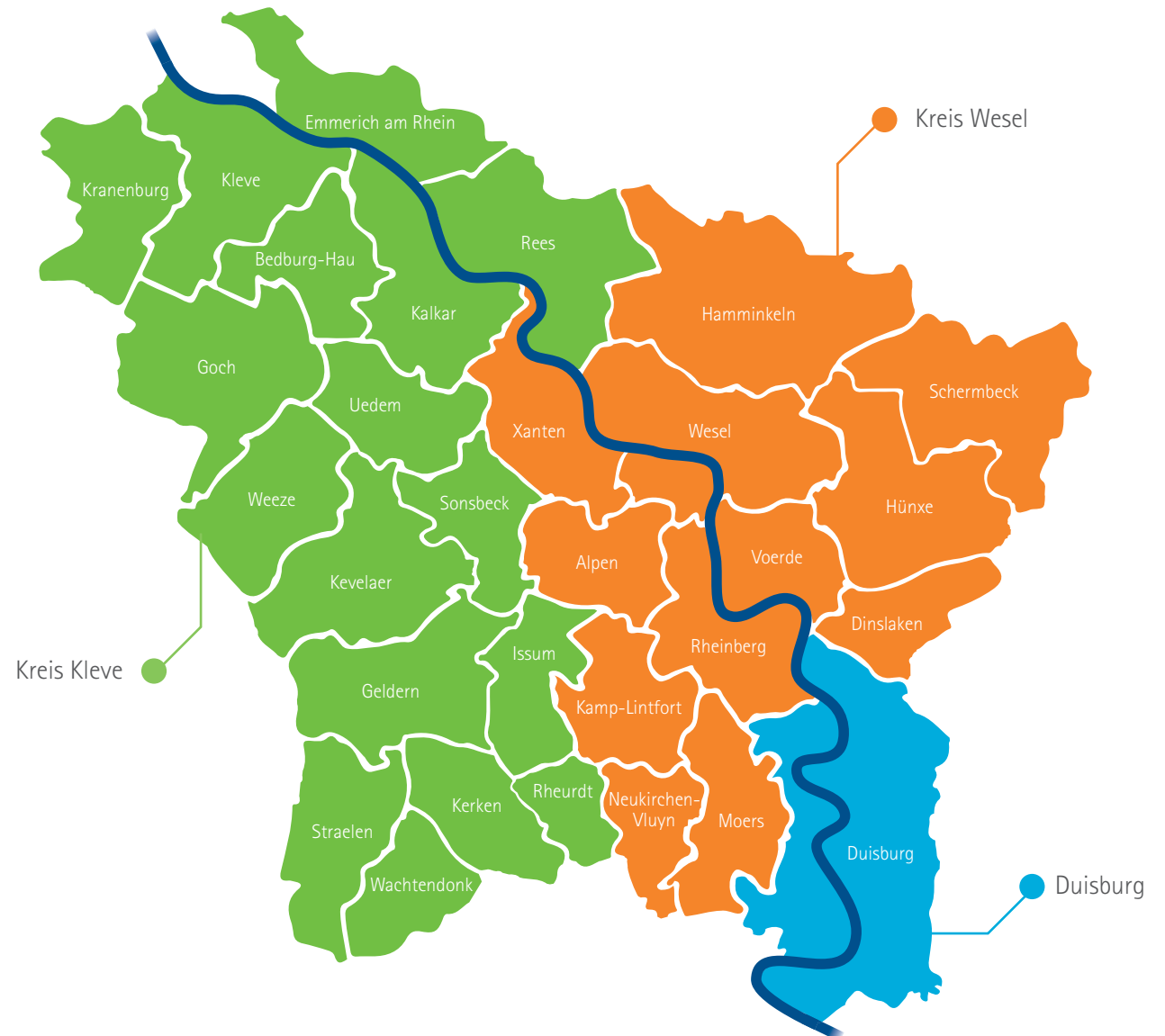
# 1. Methodische Hinweise

Die Karten auf den nachfolgenden Seiten enthalten Tabellen mit Mietangaben der Städte und Gemeinden im Bezirk der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer. Die Tabellen geben Informationen zu den Kategorien Büro-/Praxismieten, Ladenmieten Einzelhandel und Hallenmieten. Die Datengrundlagen hierzu liefern die InWIS Forschung & Beratung GmbH (InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum) und der Immobilienverband Deutschland IVD. Während die InWIS GmbH die Angebotsdatenbank des Internetportals der Immobilien Scout GmbH auswertet und daraus bereinigte Durchschnittsmieten ermittelt, verfügt der IVD über eigene Marktberichtsanalysen mit Angabe von Mietpreisspannen.

*Es liegen allerdings nicht für alle Kommunen Daten vor. In diesen Fällen kann der Vergleich mit ähnlich strukturierten Orten hilfreich sein.*

[www.inwis.de](http://www.inwis.de)

[www.ivd.net](http://www.ivd.net)



### Ferner weisen wir auf folgende Aspekte hin:

- Die zusammengestellten Daten stammen aus verschiedenen Quellen und ihnen liegen somit unterschiedliche Lagekriterien sowie Erhebungs- und Berechnungsmodelle zugrunde. Ein direkter Vergleich der Daten ist somit nur sehr eingeschränkt möglich.
- Für die Städte und Gemeinden im Bezirk der Niederrheinischen IHK werden Angaben zu Ladenmieten, Büromieten und Hallenmieten gemacht. Je nach Datenverfügbarkeit werden die einzelnen Flächenarten nach Lagegunst, Größe oder Ausstattung weiter ausdifferenziert. In Orten oder Stadtteilen, in denen diese Differenzierung nicht möglich ist, ist die genannte Miethöhe als Durchschnittswert zu verstehen.
- Die Daten sollen als Orientierungshilfe dienen. Entscheidend für die jeweilige Miethöhe sind die jeweils konkreten Standortbedingungen vor Ort, die unter anderem von Kriterien wie Lage, Größe, Ausstattung, Umgebung, Schaufronsterfront, Marktsituation etc. abhängen.
- In Einzelfällen können sich Abweichungen von den dargestellten Werten ergeben. In solchen Fällen oder bei spezifischen Fragestellungen empfehlen wir, Kontakt zu den von der IHK bestellten und vereidigten Sachverständigen aufzunehmen. Die Kontaktadressen finden Sie unter:
  - ➔ [www.svv.ihk.de](http://www.svv.ihk.de)
- Die dargestellten Daten stellen keine Empfehlungen der Niederrheinischen IHK für bestimmte Objekte dar. Ziel ist die Verbesserung der Markttransparenz.
- Um den Mietpreisspiegel möglichst übersichtlich zu gestalten, verzichten wir darauf, weitere Kennwerte wie Einwohnerzahlen, Kaufkraft- und Umsatzkennziffern etc. abzubilden und verweisen hier auf bereits bestehende Publikationen der Niederrheinischen IHK, z. B. „Der Niederrhein in Zahlen“ und den „Demografiekompass für den Niederrhein“. Informationen dazu finden Sie auf unserer Homepage.
  - ➔ [www.ihk.de/niederrhein](http://www.ihk.de/niederrhein)
- Die aufgeführten Mieten sind jeweils Netto-Kaltmieten ohne Nebenkosten.
- Angaben zu Bodenrichtwerten von Kaufgrundstücken können über das Internetportal [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.
  - ➔ [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

## Publikationen

- **Der Niederrhein in Zahlen:** Die Broschüre bietet einen kompakten Überblick über die aktuelle Wirtschaftslage sowie Entwicklungen und Trends am Niederrhein.
- **Demografiekompass für den Niederrhein:** Die Broschüre liefert Zahlen und Fakten zur demografischen Entwicklung in den Kommunen und Kreisen am Niederrhein und stellt eine Auswahl an Handlungsempfehlungen für Kommunen und Unternehmen vor.



## 2. Begriffserläuterungen

### Einzelhandel

Die Angaben für Geschäftsflächen beziehen sich in diesem Mietspiegel auf den traditionellen Einzelhandel. Mietpreise für Fachmarktkonzepte liegen nicht vor, weichen zum Teil jedoch erheblich von den Einzelhandelsmieten ab.

### Hallen- und Lagerflächen

Aufgrund der uns vorliegenden Datengrundlage werden für Hallen- und Lagerflächen keine differenzierten Ausstattungskriterien genannt. Bei Lagerflächen kann es sich um offene oder überdachte Grundstücksbereiche handeln. Auch hier gilt, dass besondere Ausstattungsmerkmale bzw. die Lage den Mietpreis maßgeblich beeinflussen können. Für gewerbliche Freiflächen ohne besondere Funktion oder für Fahrzeugabstellflächen ist ein Abschlag von den genannten Werten zu berücksichtigen.

### Ladengröße

Die Ladengröße hat Einfluss auf die Miethöhe. Kleine Geschäfte (ca. 60 m<sup>2</sup>) weisen in der Regel im Verhältnis höhere Mieten auf als größere Einheiten.

### Lage

Grundsätzlich wird zwischen Lagen in Geschäftskernen und in Nebenkernen unterschieden. Damit gemeint ist die räumliche Differenzierung zwischen den Innenstädten und den Stadt- bzw. Ortsteilen. In beiden Fällen wird jeweils zwischen a- und b-Lagen unterschieden. Als Beurteilungskriterien dienen beispielsweise die Passantenfrequenz, der Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront.

#### 1a-Lagen

Lagen mit der höchsten Passantenfrequenz, dichtestem Geschäftsbesatz und einem innenstadttypischen Sortiment (Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Bücher, etc.). Das Sortiment wird durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen ergänzt, Geschäftsleerstände treten nur in Entwicklungs- und Umstrukturierungsprozessen des Einzelhandels auf.

#### 1b-Lagen

Standorte mit hoher aber nicht höchster Passantenfrequenz und dichtem Geschäftsbesatz mit vereinzelt Unterbrechungen. Es dominieren Klein- und Mittelbetriebe, die neben innenstadtrelevanten Sortimenten auch den täglichen Bedarf und Spezialbedarfe decken. Des Weiteren können Dienstleistungsbetriebe, wie Gastronomie oder Banken, den Geschäftsbesatz verstärkt unterbrechen. Leerstände und mindergenutzte Grundstücke können die Einkaufsattraktivität verringern.

### Büroflächen

Bei Büroflächen wird zwischen einfachem, gutem und sehr gutem Standard unterschieden. Neben der Ausstattung der Büroräume ist die Lage maßgebend für den Preis. Zentrumsnahe Büroflächen sind demnach teurer als Flächen in Stadtrandlagen oder in der Peripherie.

#### Sehr guter Standard

Neuwertiges oder komplett saniertes Gebäude mit guter Haustechnik und guter Ausstattung (Heizung-, Sanitär-, Klima-, Lüftungs-, Büro-, Kommunikations- und Informationstechnik sowie evtl. Aufzug etc.), günstige bzw. flexible Raumaufteilung, ausreichend PKW-Stellplätze im Umfeld.

#### Guter Standard

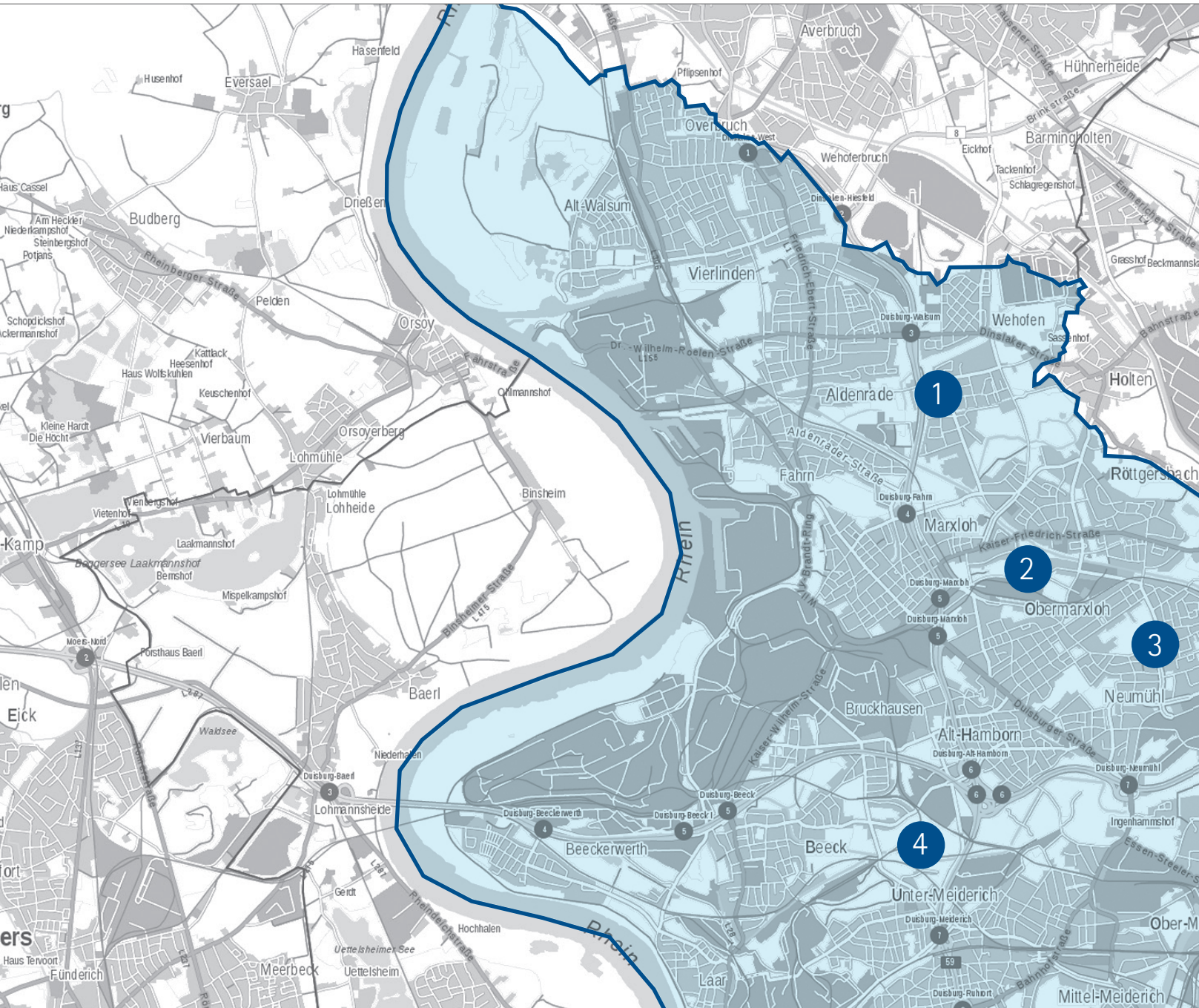
Gebäude mit durchschnittlicher Haustechnik und Ausstattung einschließlich der sanitären Anlagen, zweckmäßiger Raumaufteilung, ab zweiten Obergeschoss mit Aufzug, ausreichend PKW-Stellplätze im Umfeld.

#### Einfacher Standard

Altbau oder Gebäude ohne durchgreifende Modernisierung mit einfacher Haustechnik, einfacher Gebäudeausstattung und einfachen sanitären Anlagen, ungünstige Raumaufteilung.

# 3. Karten & Tabellen

Gewerblicher Mietpreisspiegel 2024



### Duisburg – nördlicher Teil

Flächentart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	6,70
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	9,10
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	14,50
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	9,10
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	7,80
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	6,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	5,50

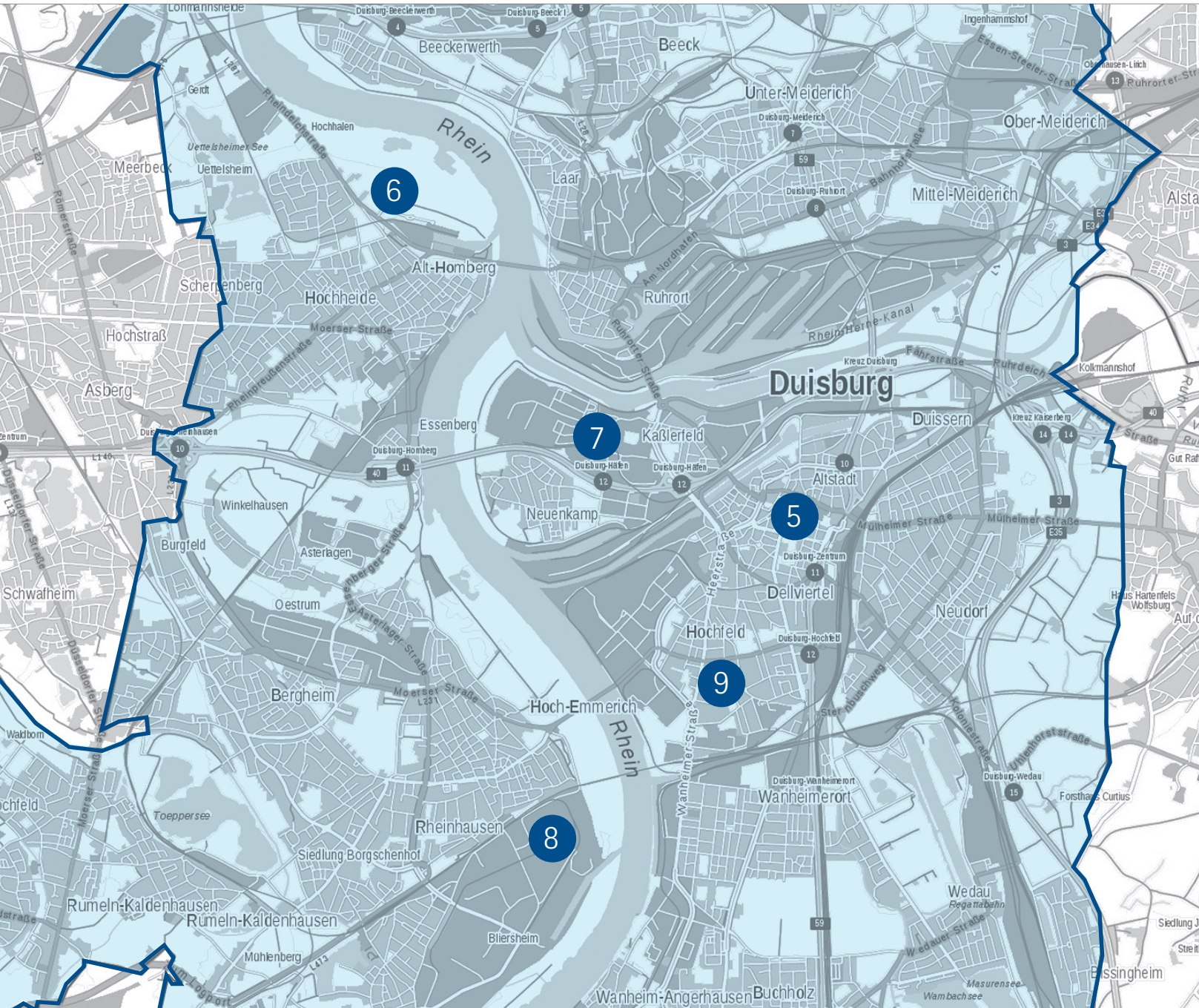
#### Stadtteilspezifische Informationen

<b>1 Aldenrade</b>	
Hallen/Lager <sup>2</sup>	2,81
<b>2 Obermarxloh</b>	
Hallen/Lager <sup>2</sup>	5,13
<b>3 Neumühl</b>	
Hallen/Lager <sup>2</sup>	6,26
<b>4 Unter-Meiderich</b>	
Hallen/Lager <sup>2</sup>	6,44

<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023





### Duisburg – mittlerer Teil

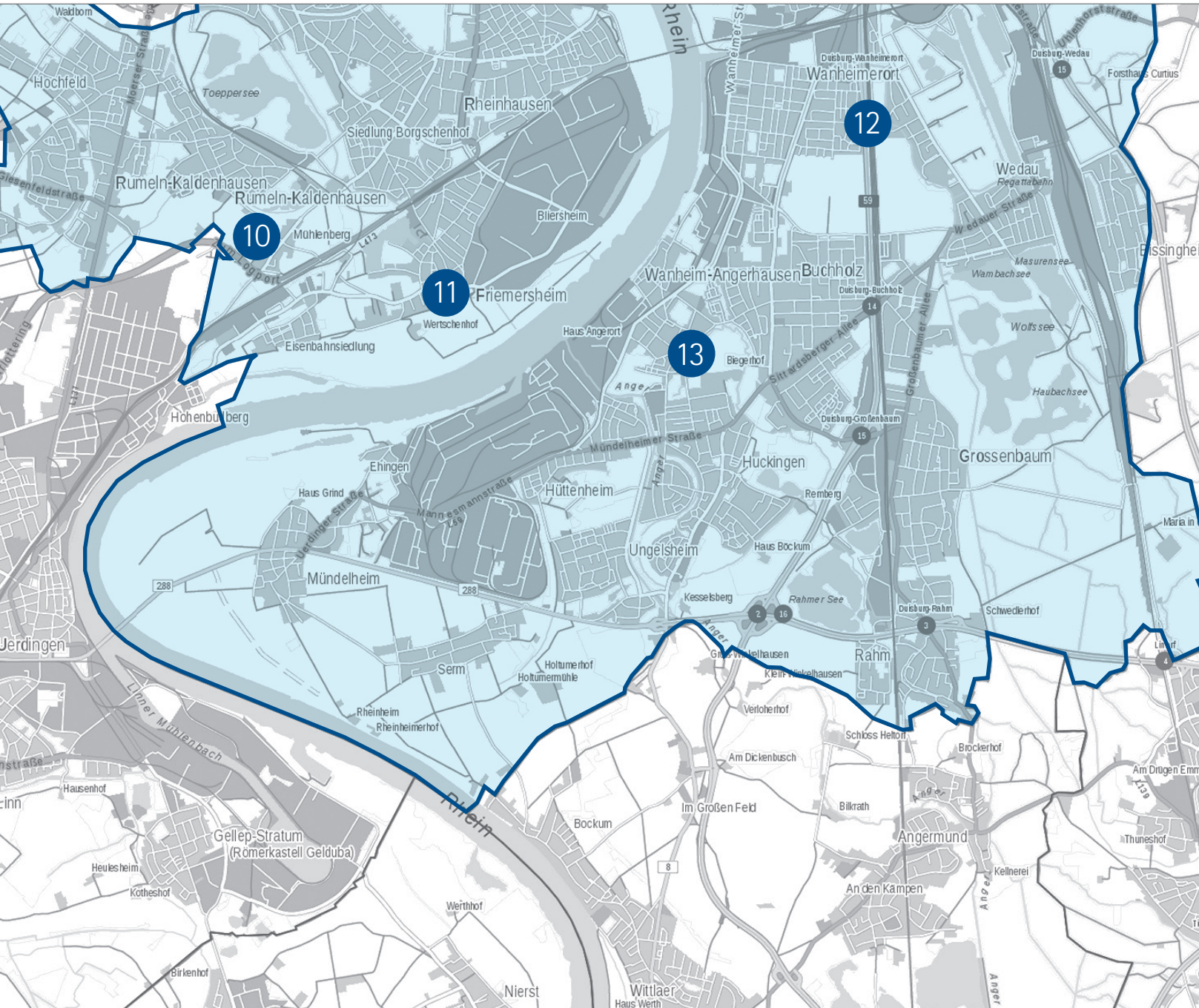
Flächentart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	6,70
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	9,10
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	14,50
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	9,10
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	7,80
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	6,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	5,50

#### Stadtteilspezifische Informationen

<b>5</b> Duisburg Innenstadt	
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	6,70
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	9,10
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	14,50
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	55,00
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	53,00
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	12,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	10,50
<b>6</b> Alt-Homberg	
Hallen/Lager <sup>2</sup>	5,19
<b>7</b> Kaßlerfeld	
Hallen/Lager <sup>2</sup>	5,37
<b>8</b> Gewerbe linksrheinisch	
Hallen/Lager <sup>2</sup>	7,79
<b>9</b> Hochfeld	
Hallen/Lager <sup>2</sup>	2,92

<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

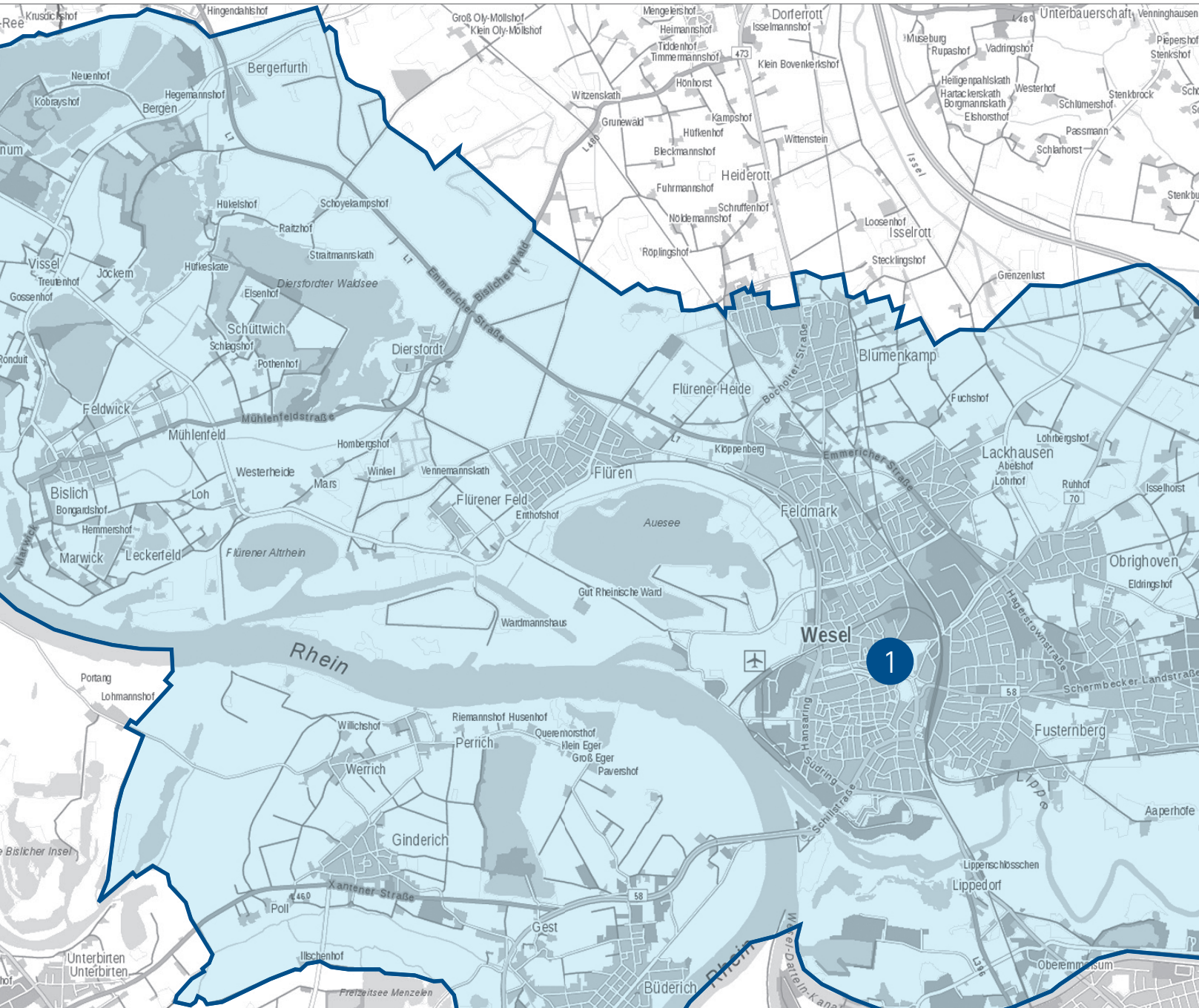
<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023



Duisburg – südlicher Teil	
Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	6,70
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	9,10
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	14,50
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	9,10
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	7,80
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	6,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	5,50
Stadtteilspezifische Informationen	
<b>10 Rumeln-Kaldenhausen</b>	
Hallen/Lager <sup>2</sup>	8,46
<b>11 Friemersheim</b>	
Hallen/Lager <sup>2</sup>	6,26
<b>12 Wanheimerort</b>	
Hallen/Lager <sup>2</sup>	5,12
<b>13 Wanheim-Angerhausen</b>	
Hallen/Lager <sup>2</sup>	6,00

<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

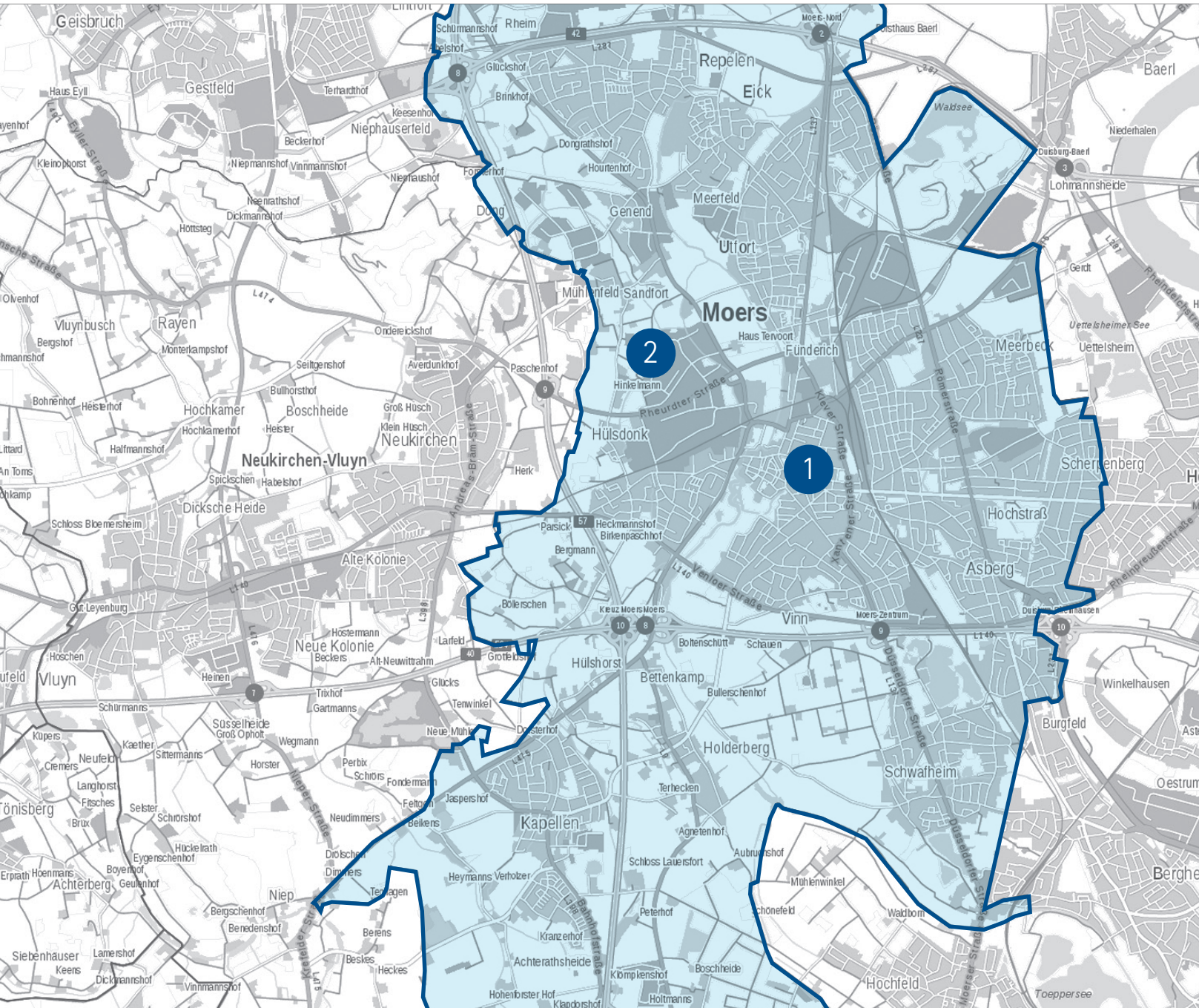
<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023



Wesel	
Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	4,00
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	5,00
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	6,50
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	5,50
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	6,00
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	5,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	5,00
Hallen/Lager <sup>2</sup>	5,69
Stadtteilspezifische Informationen	
1 Wesel Innenstadt	
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	4,00
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	5,00
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	6,50
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	30,00
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	36,00
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	7,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	7,00
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k. A.

<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

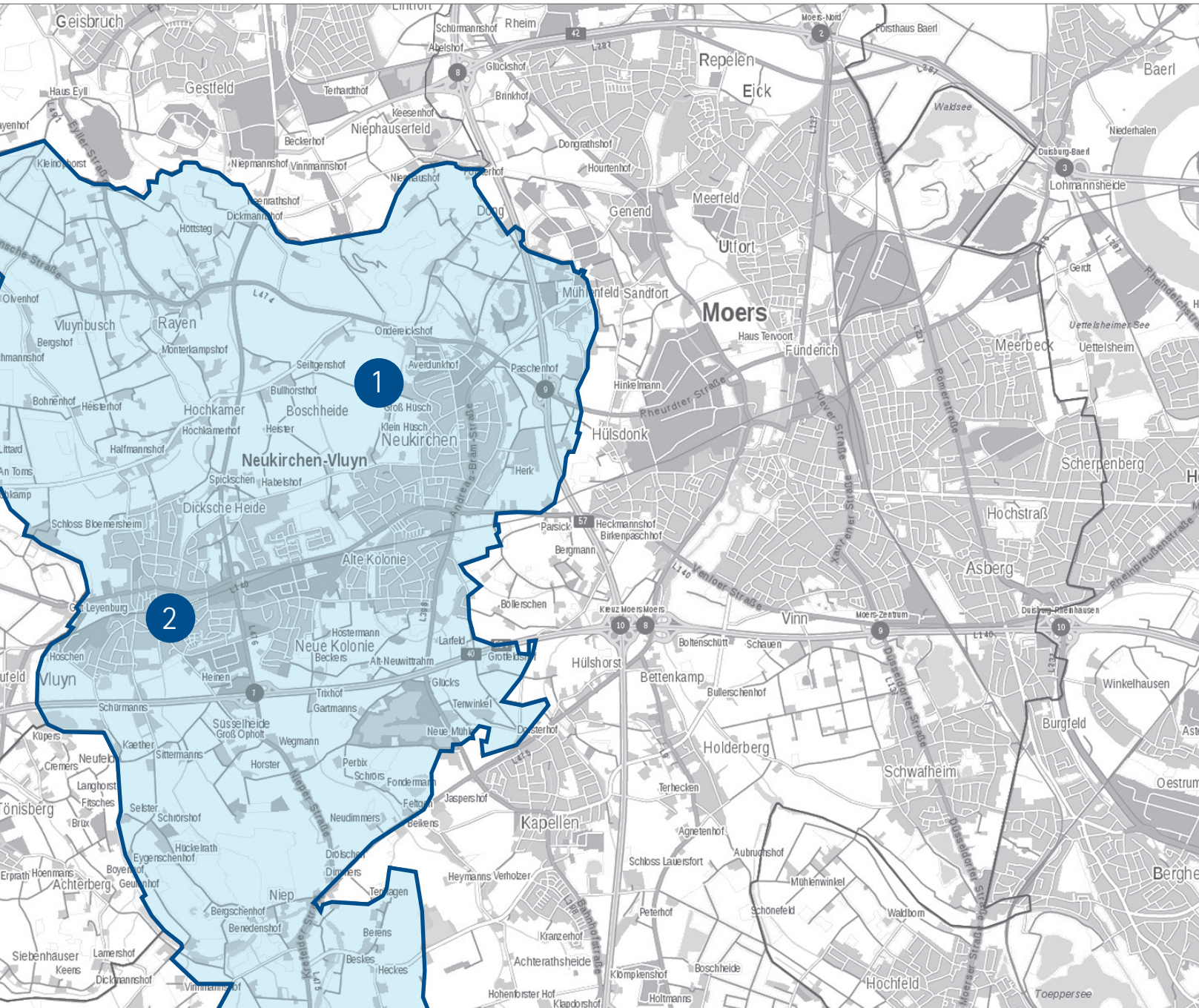
<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023



Moers	
Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	6,50
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	8,00
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	9,00
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	8,50
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	6,00
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	6,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	5,00
Hallen/Lager <sup>2</sup>	6,27
Stadtteilspezifische Informationen	
<b>1 Moers Innenstadt</b>	
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	6,50
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	8,00
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	9,00
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	35,00
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	20,00
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	10,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	6,00
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k.A.
<b>2 Moers Gewerbegebiet West</b>	
Hallen/Lager <sup>2</sup>	6,13

<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023



## Neukirchen-Vluyn

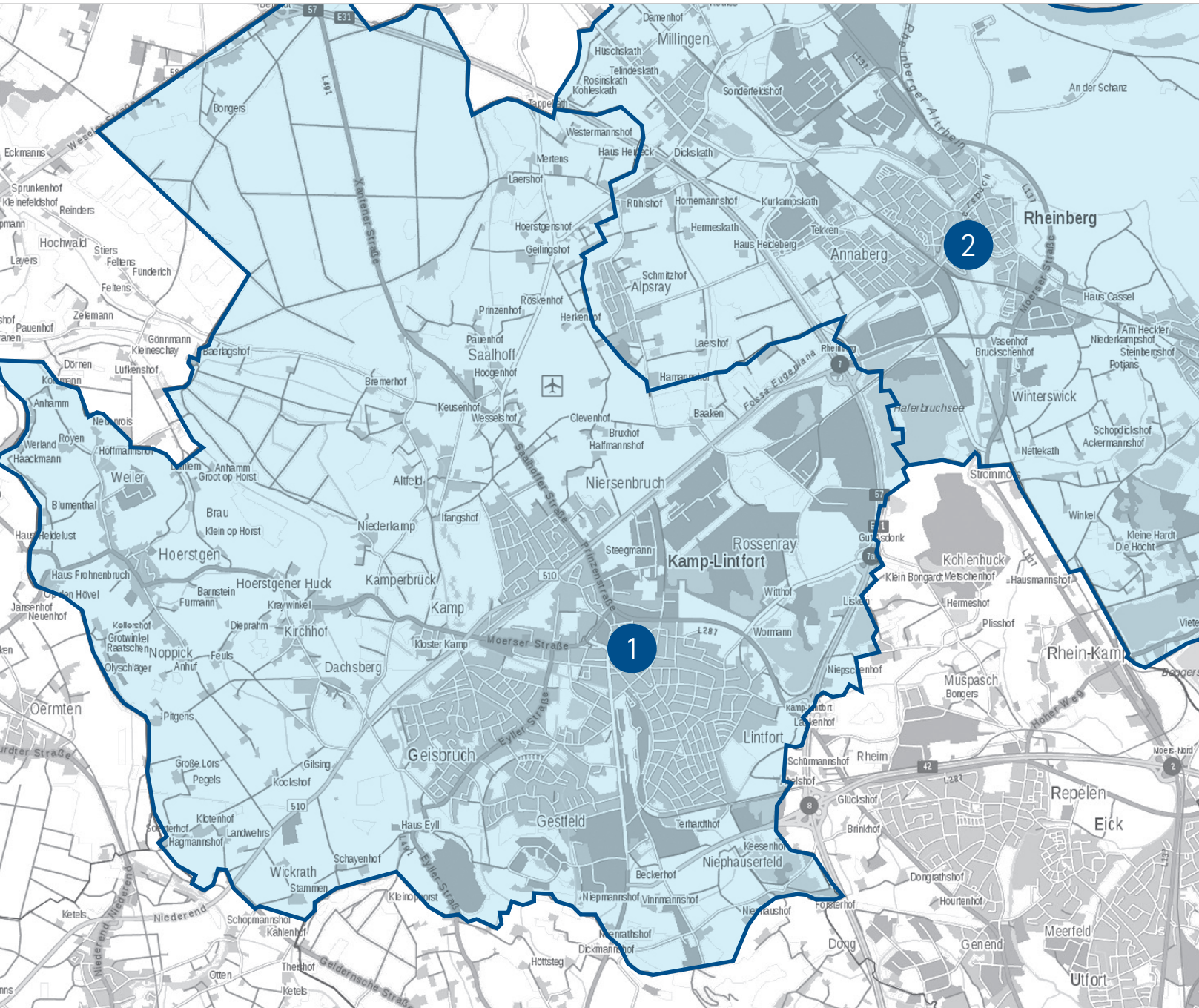
Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	5,85
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	7,00
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	8,70
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	10,40
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	7,20
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	6,85
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	5,75
Hallen/Lager <sup>2</sup>	5,34

### Stadtteilspezifische Informationen

<b>1 Neukirchen<sup>2</sup></b>	
Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	7,82
Läden <sup>2</sup>	k.A.
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k.A.
<b>2 Neukirchen-Vluyn Mitte<sup>1</sup></b>	
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	5,85
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	7,00
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	8,70
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	19,60
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	17,10
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	11,40
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	7,40
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k.A.

<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023



### Kamp-Lintfort

Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	5,00
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	6,50
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	8,50
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	10,00
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	8,00
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	6,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	5,00
Hallen/Lager <sup>2</sup>	3,93

#### Stadtteilspezifische Informationen

1 Kamp-Lintfort Mitte	
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	5,00
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	6,50
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	8,50
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	12,00
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	10,00
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	8,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	6,00
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k. A.

### Rheinberg

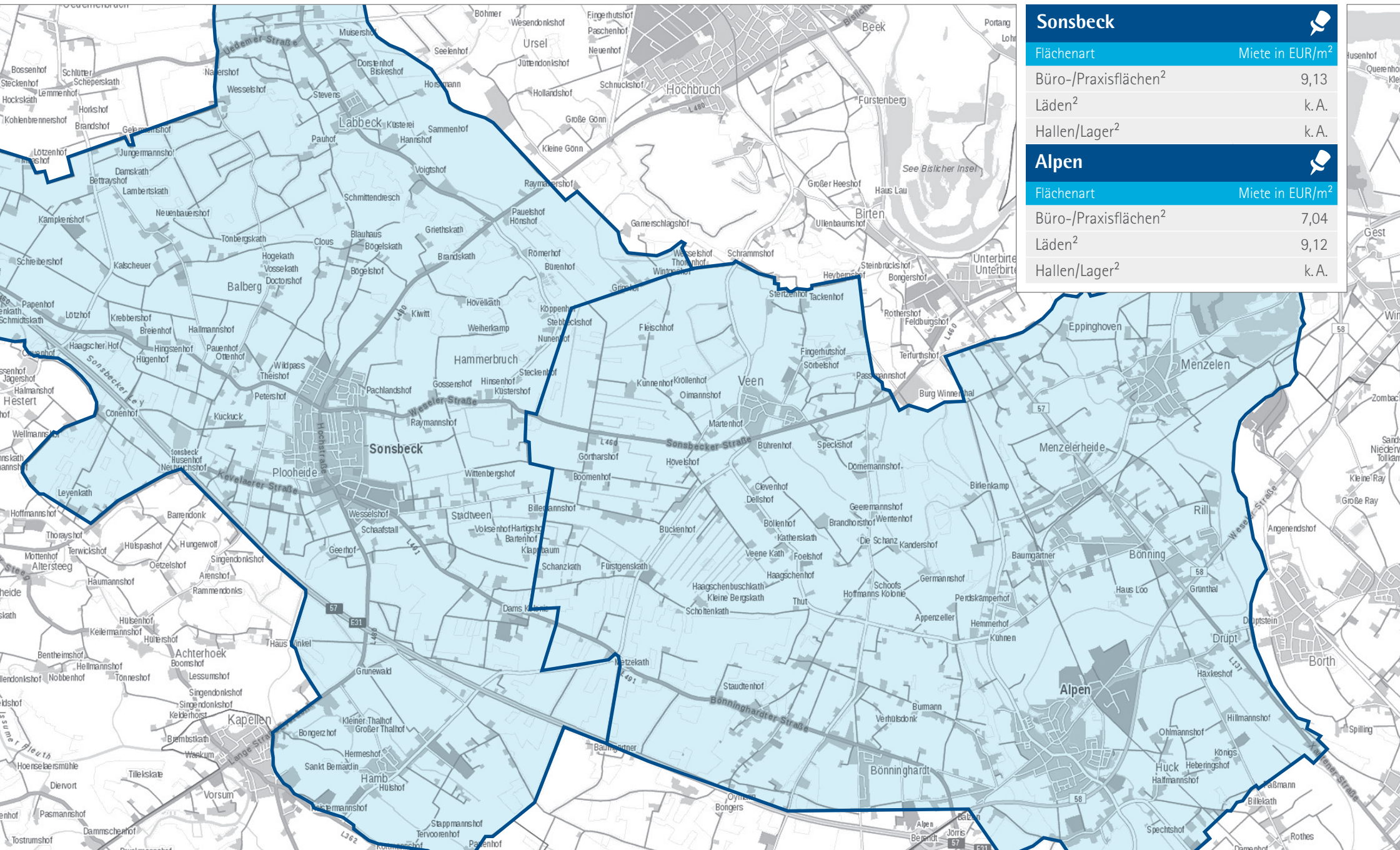
Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	9,08
Läden <sup>2</sup>	k. A.
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k. A.

#### Stadtteilspezifische Informationen

2 Rheinberg Mitte	
Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	8,35
Läden <sup>2</sup>	11,10
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k. A.

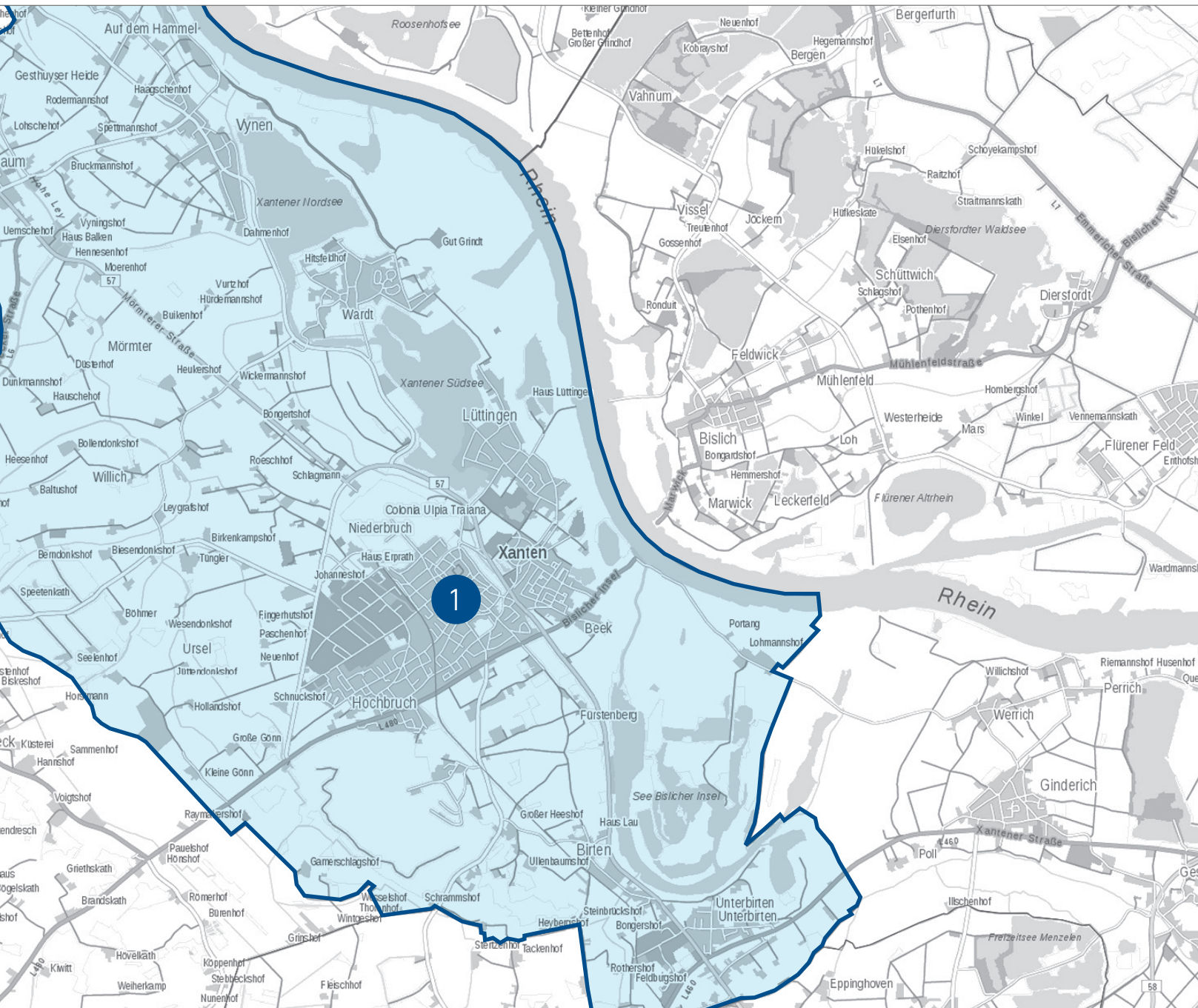
<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023



<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023



## Xanten

Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	5,90
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	6,20
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	7,00
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	7,00
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	6,50
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	6,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	5,20
Hallen/Lager <sup>2</sup>	6,71

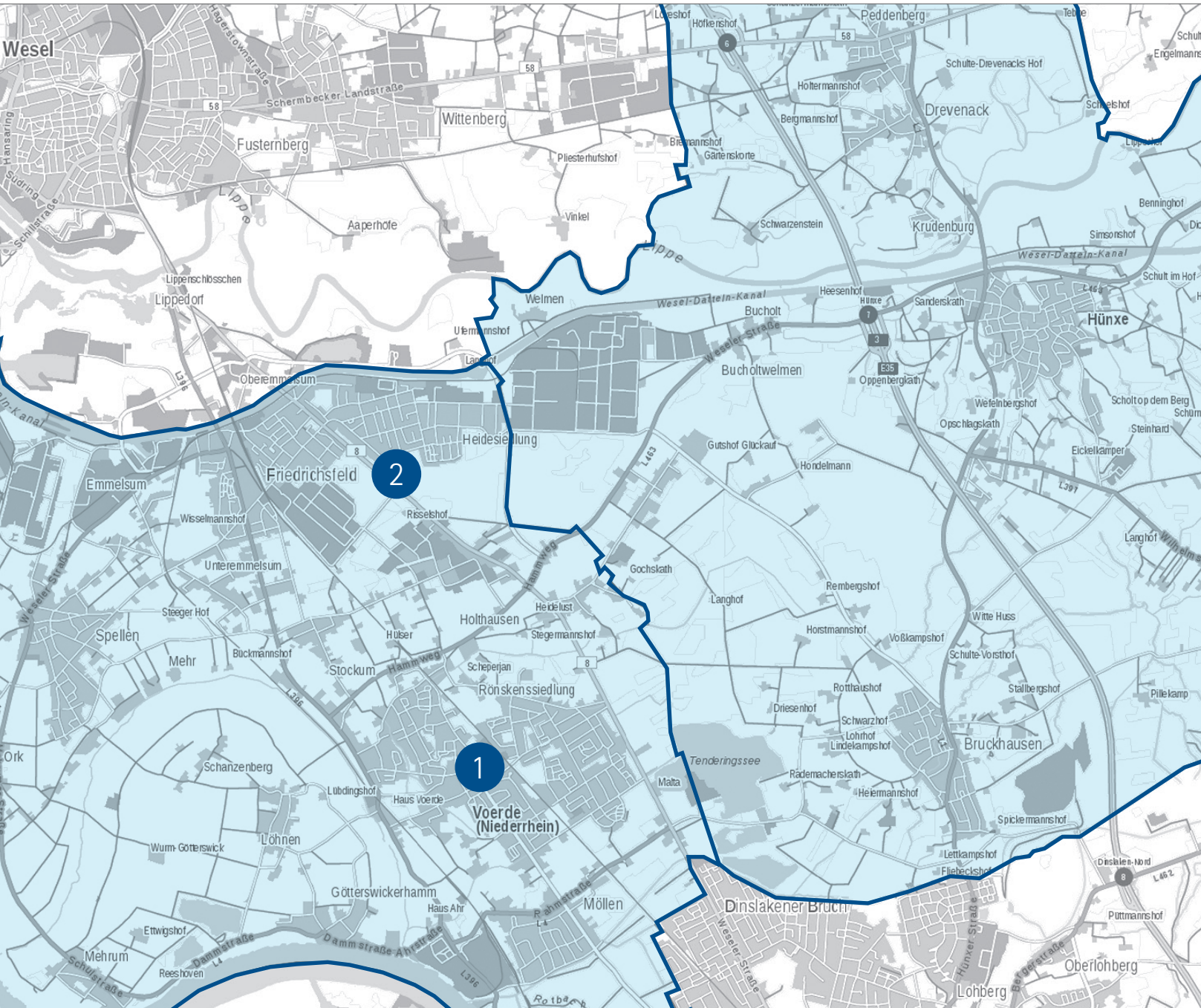
### Stadtteilspezifische Informationen

<b>1</b> Xanten Mitte	
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	5,90
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	6,20
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	7,00
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	7,00
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	6,50
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	6,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	5,20
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k. A.

<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023





**Voerde**

Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	7,00
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	8,00
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	8,30
Läden <sup>2</sup>	6,00
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k.A.

**Stadtteilspezifische Informationen**

**1 Voerde Mitte**

Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	7,00
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	8,00
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	8,30
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	17,00
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	15,00
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	12,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	10,00
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k.A.

**2 Voerde Friedrichsfeld**

Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	8,48
Läden <sup>2</sup>	7,84
Hallen/Lager <sup>2</sup>	5,25

**Hünxe**

Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	k.A.
Läden <sup>2</sup>	k.A.
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k.A.

<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023

## Dinslaken

Flächentart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	5,60
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	6,60
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	8,50
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	9,50
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	7,00
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	6,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	6,00
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k. A.

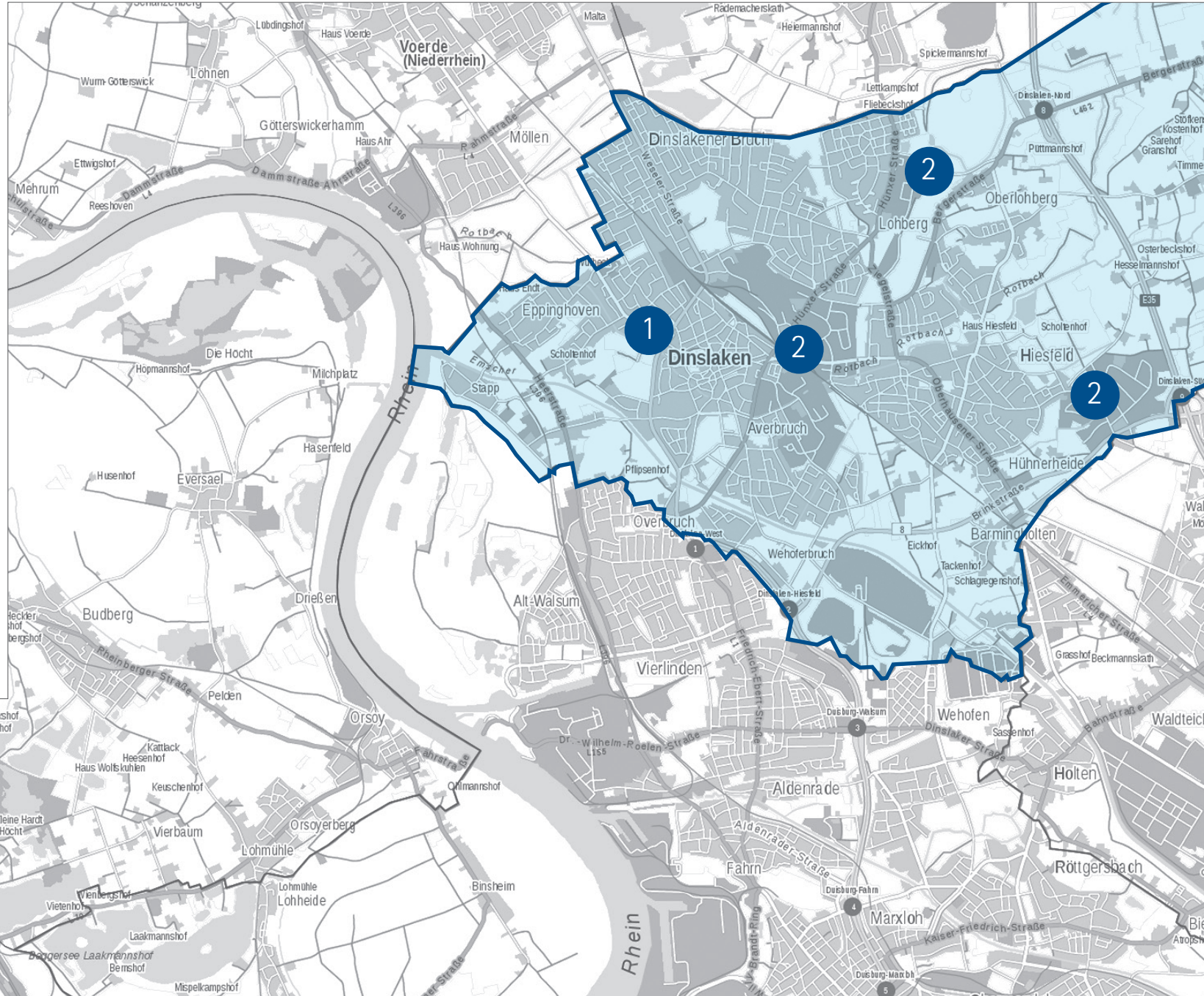
### Stadtteilspezifische Informationen

#### 1 Dinslaken Innenstadt

Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	5,60
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	6,60
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	8,50
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	22,00
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	15,00
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	8,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	7,10
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k. A.

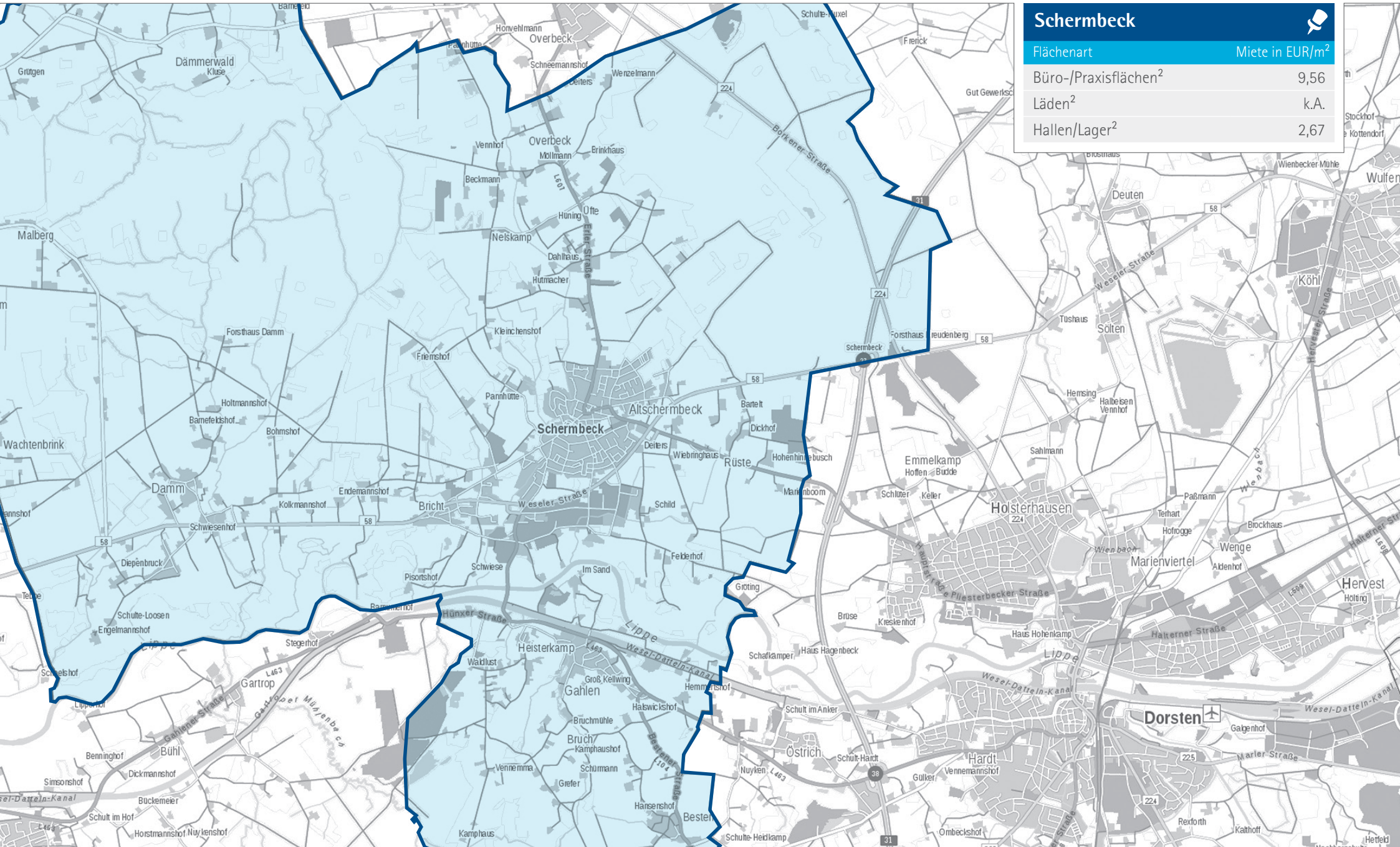
#### 2 Dinslaken Gewerbegebiete

Hallen/Lager <sup>2</sup>	k. A.
---------------------------	-------



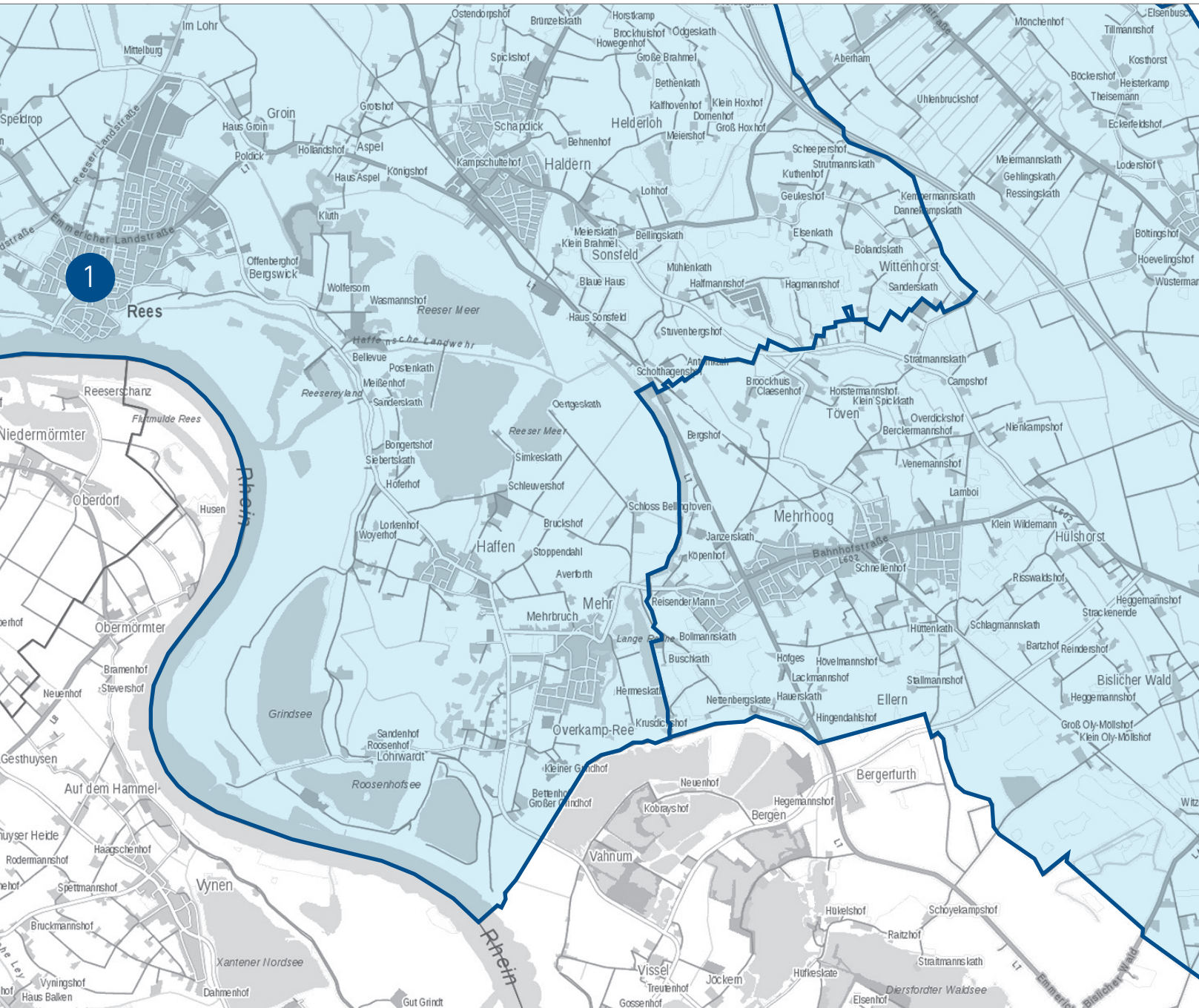
<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023



<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

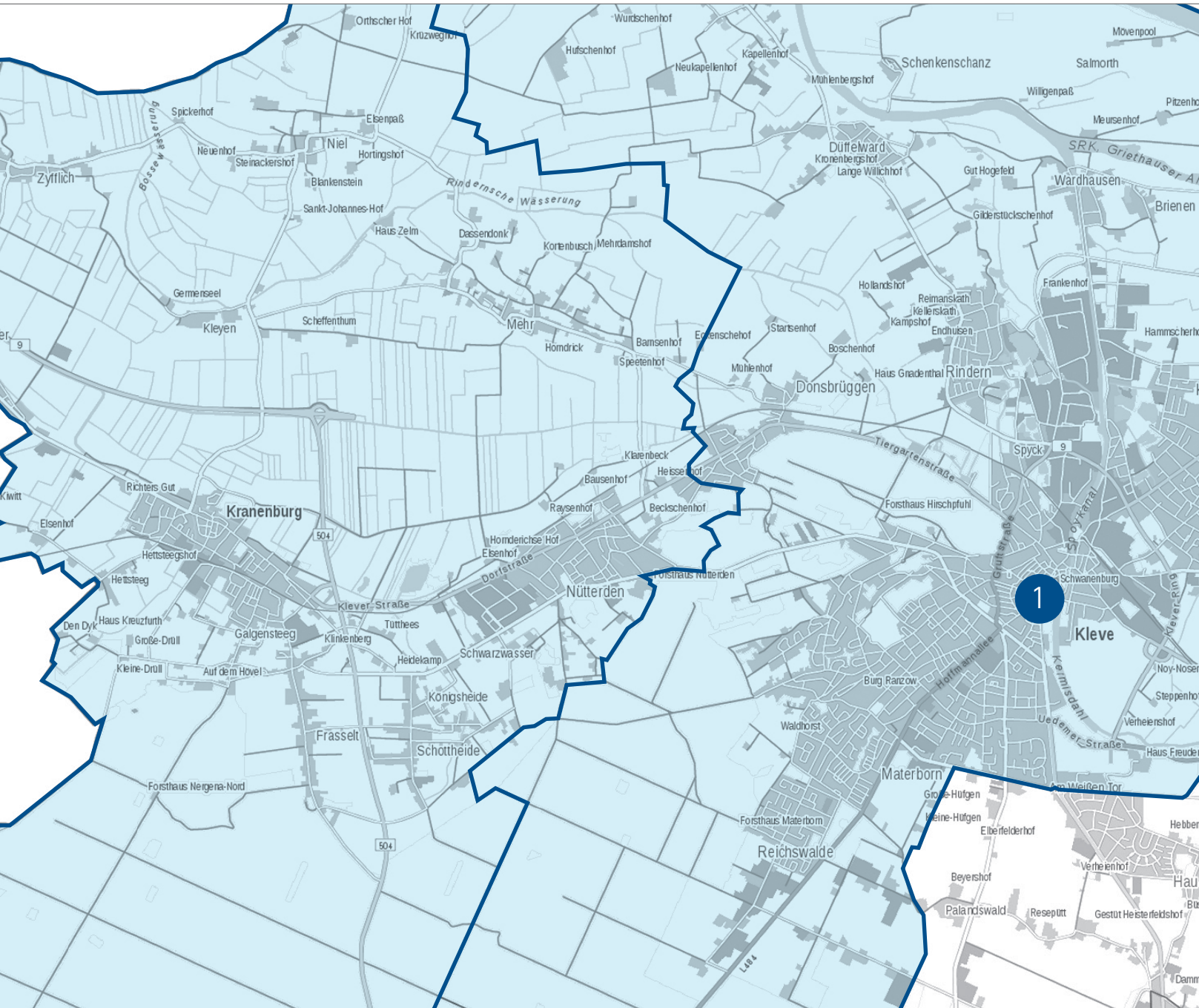
<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023



Rees	
Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	k.A.
Läden <sup>2</sup>	k.A.
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k.A.
Stadtteilspezifische Informationen	
1 Rees Mitte	
Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	k.A.
Läden <sup>2</sup>	6,95
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k.A.
Hamminkeln	
Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	6,55
Läden <sup>2</sup>	10,61
Hallen/Lager <sup>2</sup>	5,41

<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023



### Kleve

Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	6,50
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	7,50
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	9,50
Läden <sup>2</sup>	9,17
Hallen/Lager <sup>2</sup>	5,10

#### Stadtteilspezifische Informationen

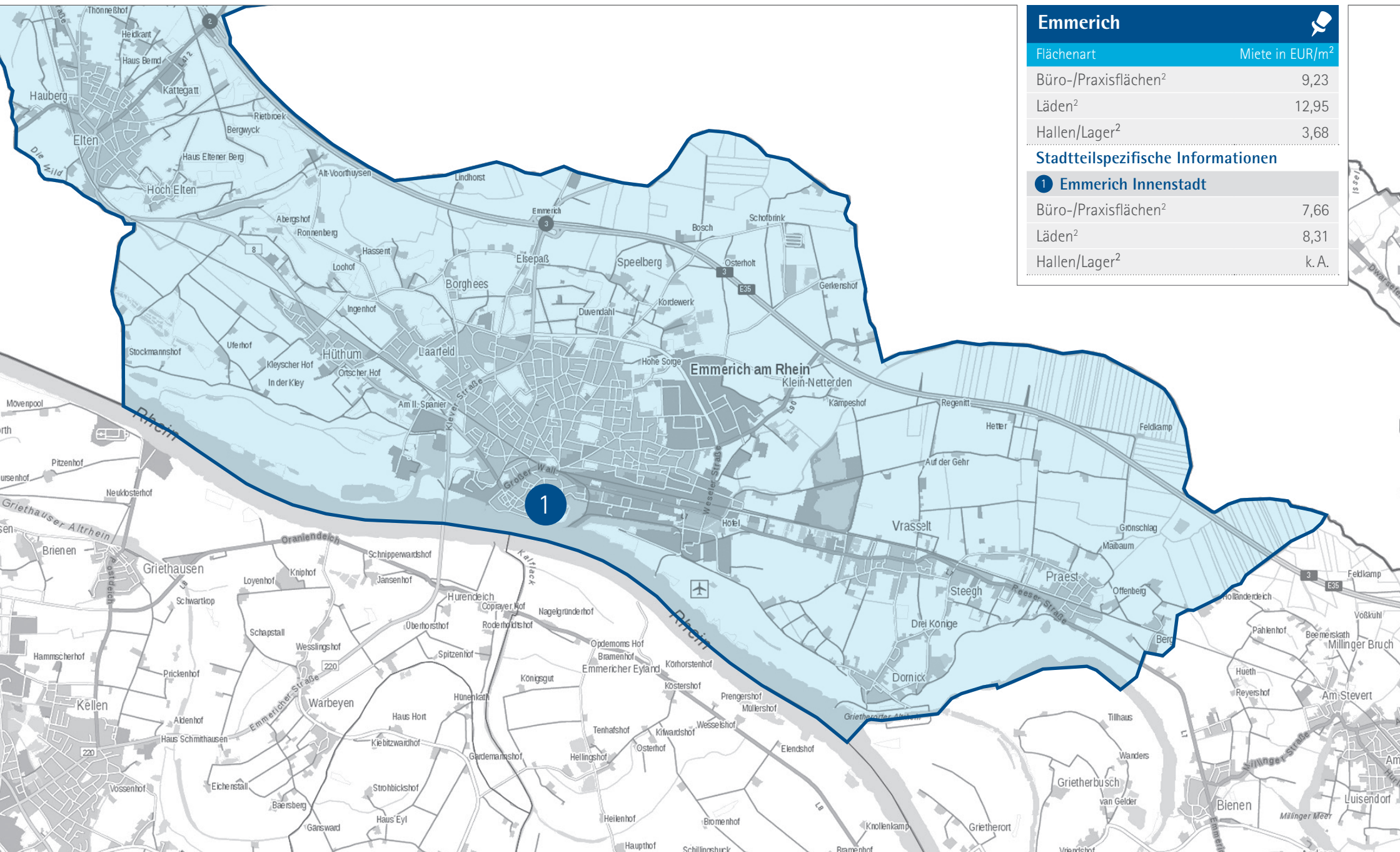
1 Kleve Innenstadt <sup>1</sup>	
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	6,50
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	7,50
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	9,50
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	37,50
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	23,00
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	k.A.
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	k.A.
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k.A.

### Kranenburg

Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	5,17
Läden <sup>2</sup>	k.A.
Hallen/Lager <sup>2</sup>	4,07

<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

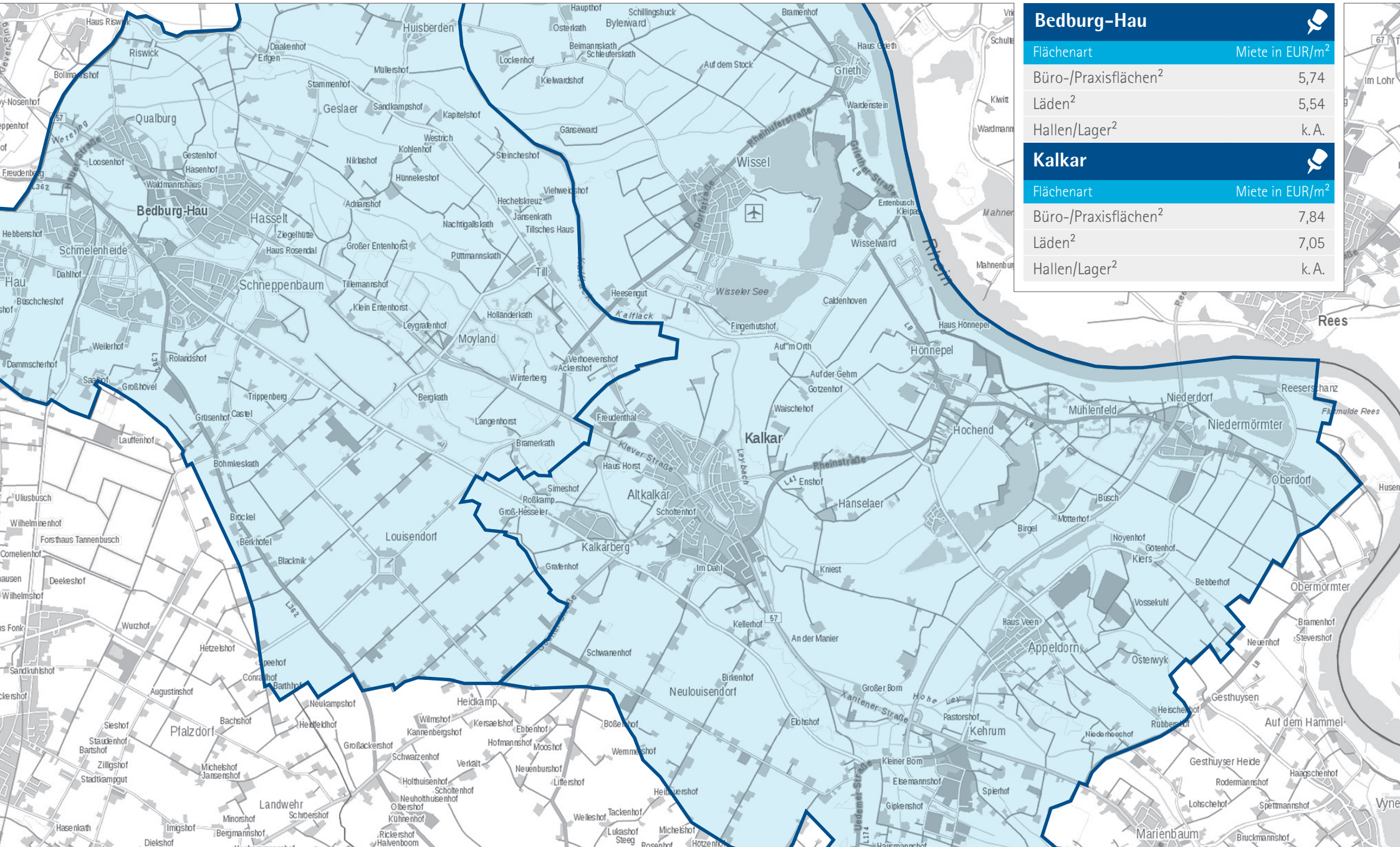
<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023



Emmerich	
Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	9,23
Läden <sup>2</sup>	12,95
Hallen/Lager <sup>2</sup>	3,68
Stadtteilspezifische Informationen	
<b>1</b> Emmerich Innenstadt	
Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	7,66
Läden <sup>2</sup>	8,31
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k.A.

<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

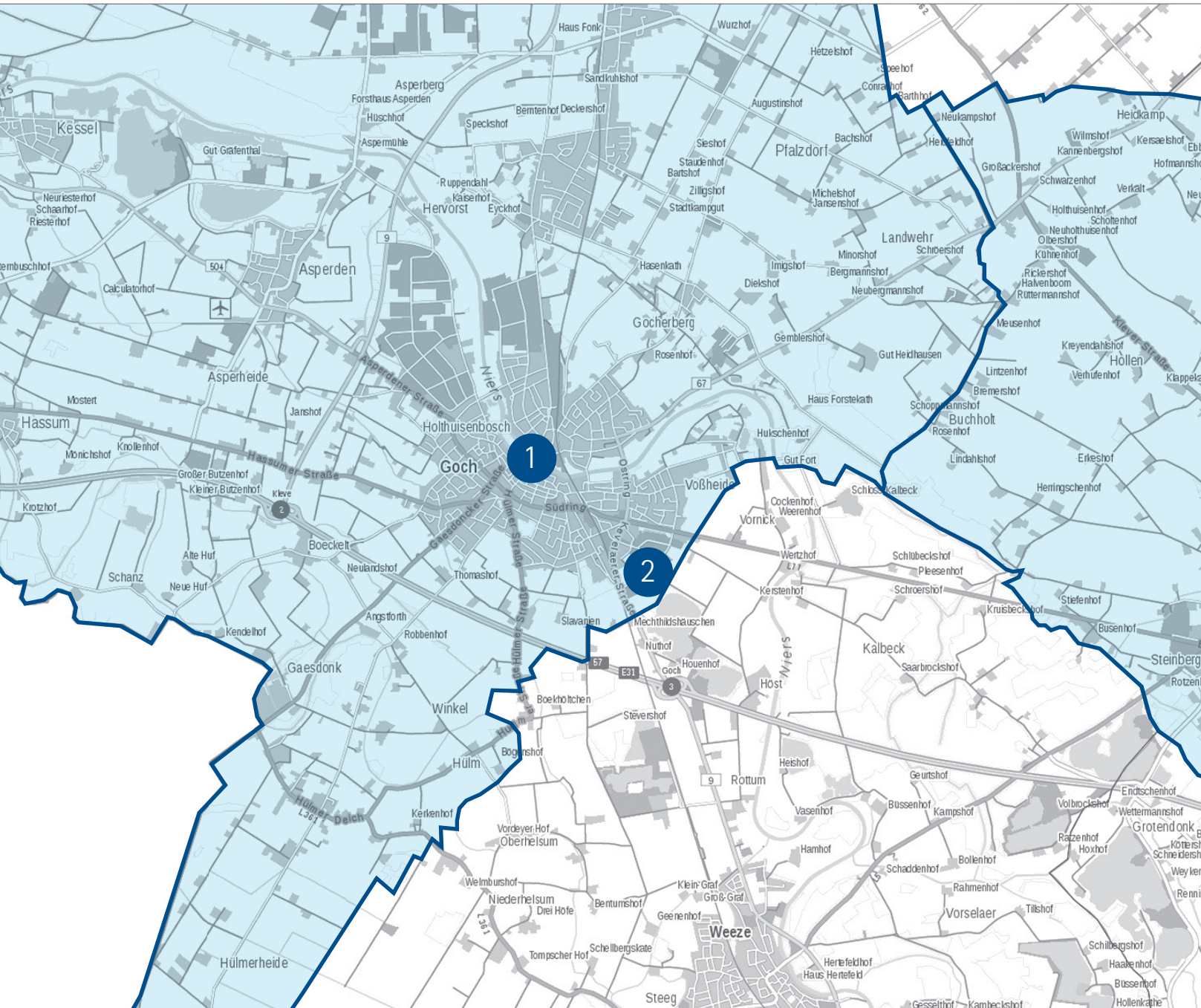
<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023



<b>Bedburg-Hau</b>	
Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	5,74
Läden <sup>2</sup>	5,54
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k.A.
<b>Kalkar</b>	
Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	7,84
Läden <sup>2</sup>	7,05
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k.A.

<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023



### Goch

Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	5,60
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	6,40
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	8,60
Läden <sup>2</sup>	k. A.
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k. A.

#### Stadtteilspezifische Informationen

1 Goch Mitte	
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	5,60
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	6,40
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	8,60
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	13,00
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	8,50
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	k. A.
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	k. A.
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k. A.
2 Gewerbegebiet östlich B9	
Hallen/Lager <sup>2</sup>	4,67

### Uedem

Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	k. A.
Läden <sup>2</sup>	k. A.
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k. A.

<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023





### Kevelaer

Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	6,00
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	7,50
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	9,00
Läden <sup>2</sup>	k.A.
Hallen/Lager <sup>2</sup>	4,85

#### Stadtteilspezifische Informationen

##### 1 Kevelaer Mitte

Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	6,00
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	7,50
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	9,00
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	12,00
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	10,00
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	8,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	7,00
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k.A.

### Weeze

Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	k.A.
Läden <sup>2</sup>	k.A.
Hallen/Lager <sup>2</sup>	4,47

<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023

**Geldern**

Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	6,00
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	7,50
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	10,00
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	6,00
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	5,00
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	6,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	5,00
Hallen/Lager <sup>2</sup>	4,47

**Stadtteilspezifische Informationen**

**1 Geldern Mitte**

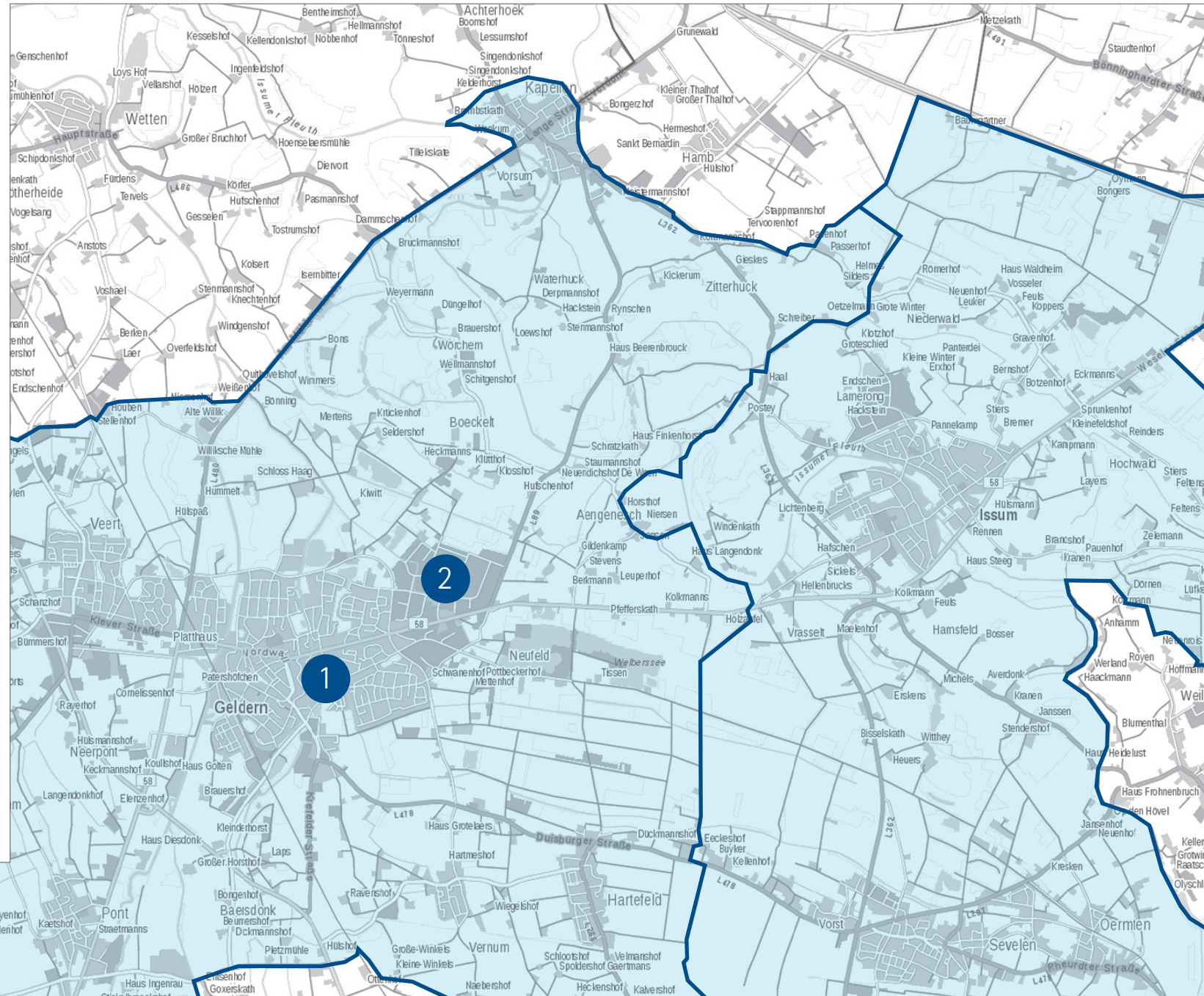
Büro-/Praxisflächen (einfach) <sup>1</sup>	6,00
Büro-/Praxisflächen (gut) <sup>1</sup>	7,50
Büro-/Praxisflächen (sehr gut) <sup>1</sup>	10,00
Läden 1a-Lage (klein) <sup>1</sup>	12,00
Läden 1a-Lage (groß) <sup>1</sup>	10,00
Läden 1b-Lage (klein) <sup>1</sup>	6,00
Läden 1b-Lage (groß) <sup>1</sup>	5,00
Hallen/Lager <sup>2</sup>	k. A.

**2 Geldern Gewerbegebiete**

Hallen/Lager <sup>2</sup>	3,87
---------------------------	------

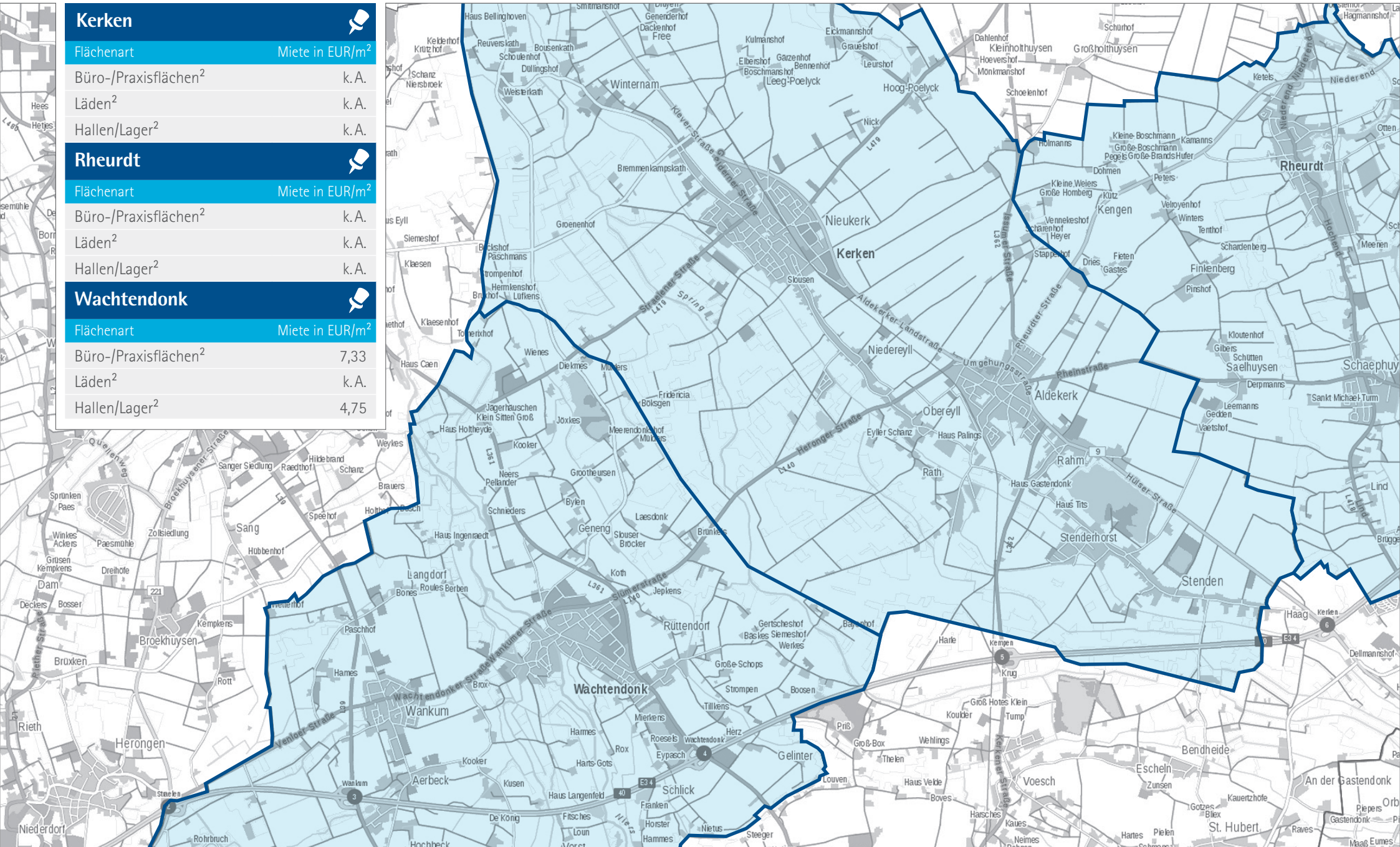
**Issum**

Flächenart	Miete in EUR/m <sup>2</sup>
Büro-/Praxisflächen <sup>2</sup>	4,25
Läden <sup>2</sup>	k. A.
Hallen/Lager <sup>2</sup>	3,76



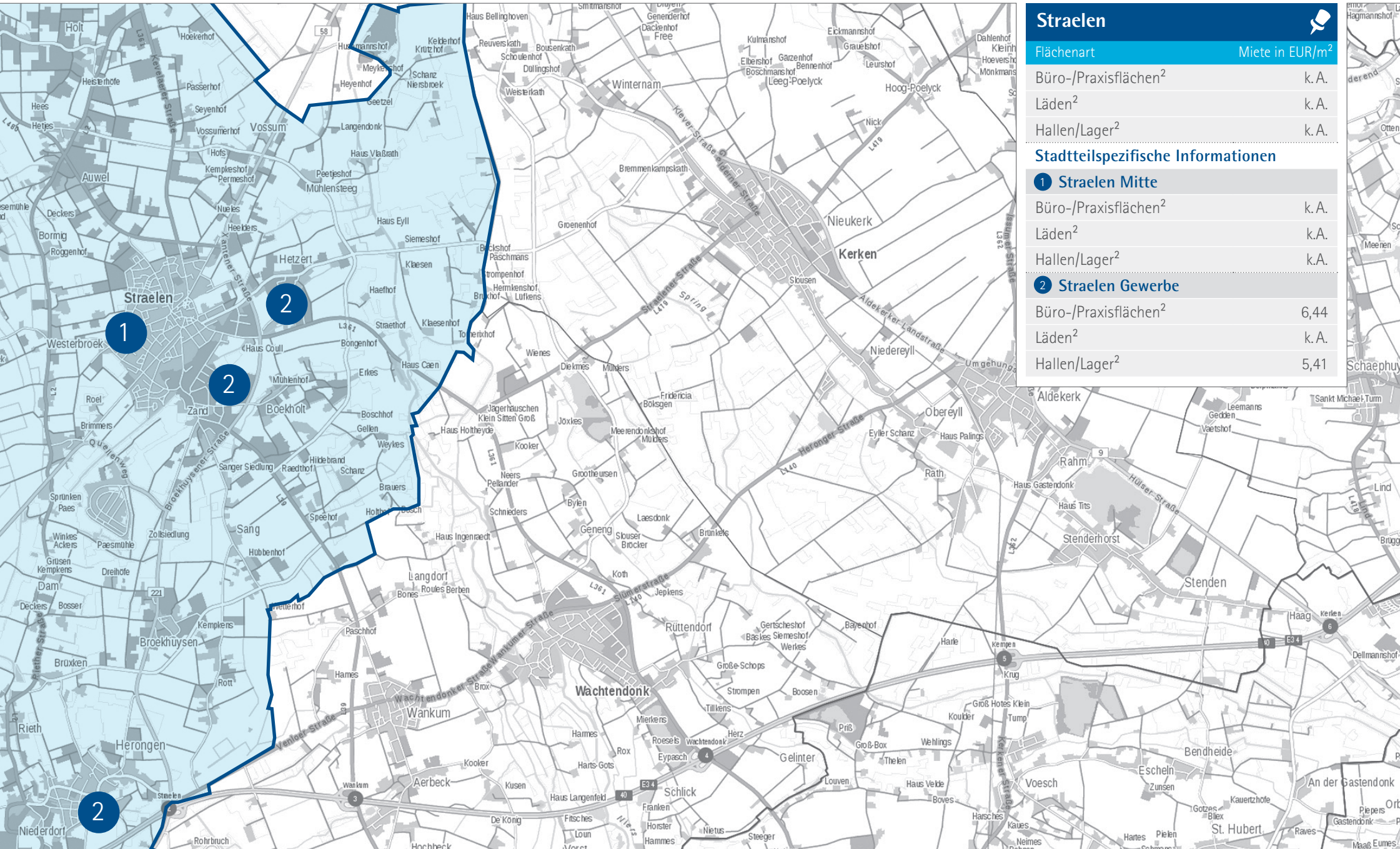
<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023



<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023



<sup>1</sup> Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD – Stand 2023

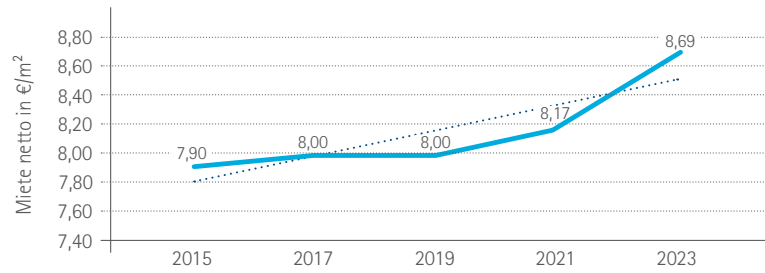
<sup>2</sup> Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2023

# 4. Mietentwicklung im IHK-Bezirk

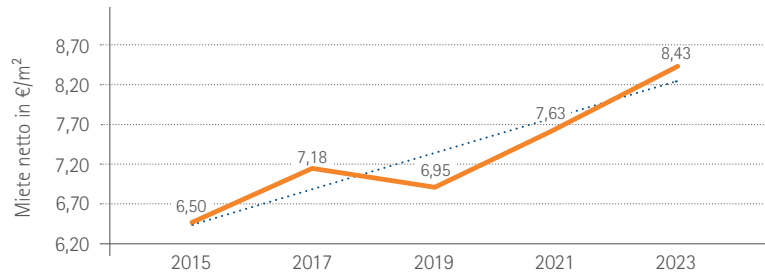
im Zeitraum von 2015 – 2023

## Entwicklung der Mieten bei Büros und Praxen

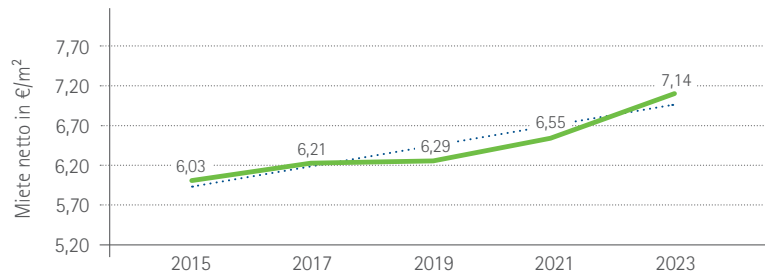
### Duisburg



### Kreis Wesel



### Kreis Kleve

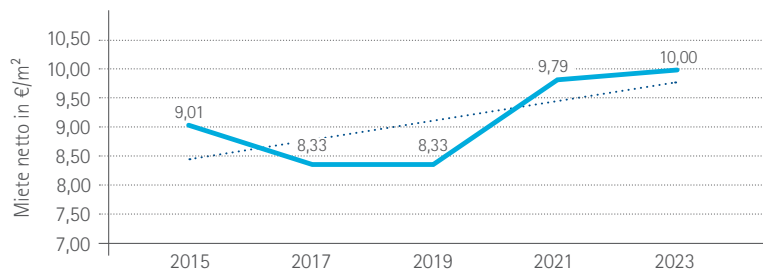


Darstellung der Medianwerte ohne Differenzierung nach Stadtteilen, Lagegunst oder Ausstattungskriterien.  
Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH  
und eigene Ausarbeitung – Stand 2023

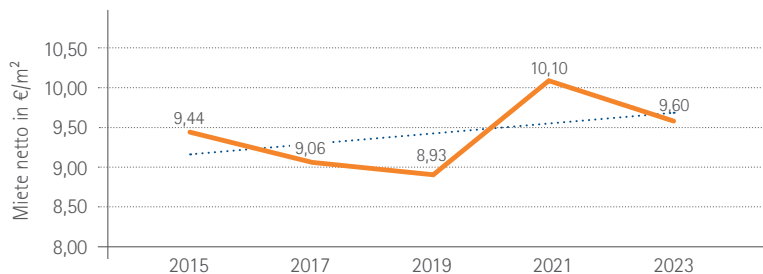


## Entwicklung der Ladenmieten

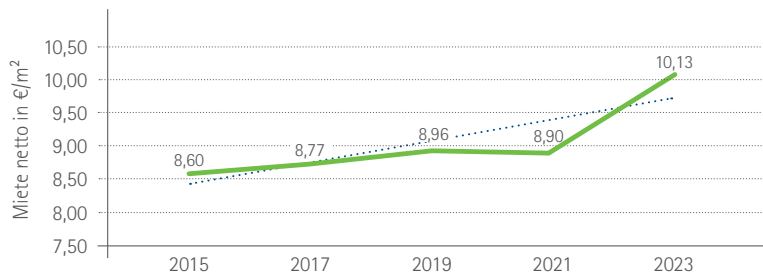
### Duisburg



### Kreis Wesel



### Kreis Kleve

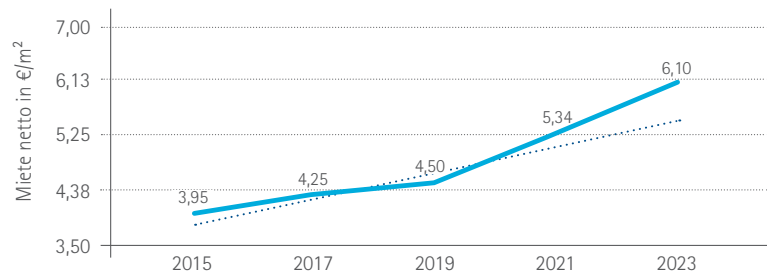


Darstellung der Medianwerte ohne Differenzierung nach Stadtteilen, Lagegunst oder Ausstattungskriterien.  
Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH  
und eigene Ausarbeitung – Stand 2023

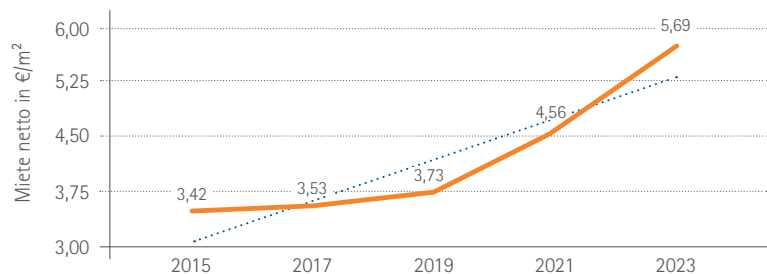


## Entwicklung der Mieten bei Hallen und Lagerflächen

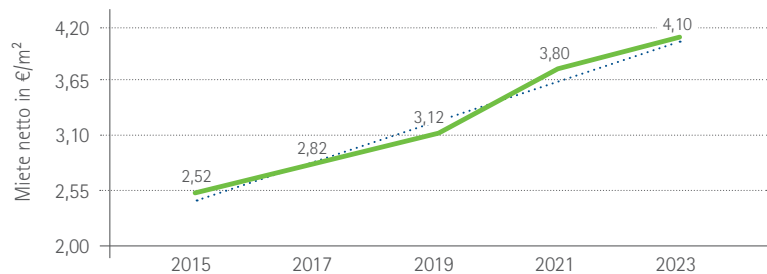
### Duisburg



### Kreis Wesel



### Kreis Kleve



Darstellung der Medianwerte ohne Differenzierung nach Stadtteilen, Lagegunst oder Ausstattungskriterien.  
 Quelle: InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und  
 eigene Ausarbeitung – Stand 2023





## 5. Gewerbliches Mietrecht

Für den Mieter ist der langfristige Bestandsschutz seines Gewerberaummietvertrages oftmals wichtiger als der Schutz seiner Wohnung, da er mit dem Verlust des Gewerberaumes Gefahr läuft, seine wirtschaftliche Existenz zu verlieren. Einen besonderen gesetzlichen Schutz des Gewerberaummieters gibt es nicht. So gelten weder der auf Wohnraum anwendbare Kündigungs- und Bestandsschutz (§§ 573 ff. BGB) noch die Sozialklausel (§§ 574 Abs. 1 BGB) noch die Vorschriften zur Regelung der Miethöhe. Ferner entfällt der spezielle Räumungsschutz für Mietraum. Umso mehr kommt der Gestaltung des Gewerberaummietvertrages besondere Bedeutung zu.

Die folgenden Erläuterungen sind dazu bestimmt, Mietern und Vermietern eine **Orientierungshilfe** zu bieten. Sie gelten für **Geschäftsräume**, das heißt für Räume, die nach dem Zweck des Vertrags zu geschäftlichen, insbesondere gewerblichen oder freiberuflichen, Zwecken angemietet werden. Hiernach sind Geschäftsräume zum Beispiel Läden, Lagerräume, Verkaufsbuden, Praxisräume, Gaststätten, Werkstätten, Garagen usw. Zu den Geschäftsräumen zählen auch Wandaußen- und Dachflächen, die insbesondere zur Anbringung von Schaukästen, Reklameschildern, Lichtreklamen, Projektion von Filmen und so weiter von dem Geschäftsinhaber genutzt werden.

Bei einem einheitlichen Mietverhältnis über Wohn- und Geschäftsräume ist das Vertragsverhältnis zwingend entweder als Wohnraummietverhältnis oder als Mietverhältnis über andere Räume zu bewerten. Welcher Vertragszweck bei diesen Mischmietverhältnissen im Vordergrund steht, ist durch Auslegung der getroffenen Vereinbarungen zu ermitteln. Entscheidend ist der bei Vertragsschluss vereinbarte überwiegende Nutzungszweck, also die gemeinsamen und übereinstimmenden Vorstellungen der Vertragsparteien darüber, wie das Mietobjekt genutzt werden soll und welche Art der Nutzung im Vordergrund steht. Der Umstand, dass die Vermietung nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch zur Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit vorgenommen wird, durch die der Mieter seinen Lebensunterhalt bestreitet, lässt keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen im Bereich der Geschäftsraummieta liegenden Vertragsschwerpunkt zu. Lässt sich bei der gebotenen Einzelfallprüfung ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen, ist im Hinblick auf das Schutzbedürfnis des Mieters von der Geltung der Vorschriften der Wohnraummieta auszugehen. (BGH, Urteil vom 09.07.2014, Az. VIII ZR 376/13).

### Form des Mietvertrags

Um einen wirksamen Mietvertrag abzuschließen, müssen sich die Vertragsparteien zumindest über den wesentlichen Inhalt einigen, das heißt die Gebrauchsüberlassung einer Mietsache gegen Entgelt für eine bestimmte Mietdauer

verabreden. Ein Mietvertrag über Geschäftsräume kann auch mündlich geschlossen werden. Allerdings bedürfen Mietverträge, die für einen längeren Zeitraum als ein Jahr abgeschlossen werden, der Schriftform. Wird die Form nicht beachtet, so ist der Vertrag keinesfalls ungültig, sondern er gilt als für unbestimmte Zeit geschlossen und ist frühestens nach einem Jahr ab Gebrauchsüberlassung kündbar. Auch soweit keine Schriftform notwendig ist, empfiehlt sich aus Beweisgründen auf jeden Fall der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags.

### Mietgegenstand

Das Gewerberaummietobjekt muss nach Lage und Umfang genau beschrieben werden. Neben der genauen Ortsangabe ist des Weiteren die Aufzählung der einzelnen Baulichkeiten, die Gegenstand des Mietvertrages sein sollen, der Mieträume innerhalb des Gebäudes und der vermieteten Freiflächen, Pkw-Abstellplätze, Reklameflächen und so weiter erforderlich.

Da die Miete teilweise nicht in einer Summe, sondern zu einem Quadratmeter-Mietpreis angegeben wird, empfiehlt es sich, die Art und Weise der Berechnung der Quadratmeterzahl zu bestimmen und vor Mietbeginn gemeinsam die Vermessung der Mietflächen vorzunehmen.

### Vertragszweck

Ein Gewerberaummietvertrag enthält häufig eine Zweckbestimmung. Wichtig ist, dass das Objekt für den vorgesehenen Zweck baulich tauglich ist und den behördlichen Auflagen entspricht. Hier ist nicht nur an Umweltschutzmaßnahmen gegen Lärm, Erschütterung und Luftverschmutzung zu denken. Auch der ungehinderte Zugang und die Statik der gemieteten Räume müssen für die gewerblichen Zwecke geeignet sein. Hierbei ist zu beachten, dass der Vermieter grundsätzlich dafür einstehen muss, dass diejenigen behördlichen Genehmigungen vorliegen, die nach der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjekts für den Gewerbebetrieb des Mieters erforderlich sind.

### Mietzeit

Den Parteien steht es frei, welche Laufzeit sie für den Vertrag vereinbaren. Wenn schon vorausgesehen werden kann, wie lange das Mietobjekt vom Mieter benötigt werden wird, ist die Vereinbarung einer Festmietzeit zweckmäßig. Es empfiehlt sich jedoch, in allen Fällen eines **befristeten Mietverhältnisses** eine Verlängerungsklausel vorzusehen, wonach sich das Mietverhältnis über die feste Vertragsdauer hinaus automatisch um eine bestimmte Zeitspanne verlängert, wenn es nicht zum Ablauf der Mietzeit von einer der Vertragsparteien gekündigt wird.

**Gewerberaummietverträge**, die eine Optionsklausel enthalten, gewähren dagegen dem Mieter einseitig die Möglichkeit, die vorgesehene Mietzeit durch eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter zu verlängern. Übt er dieses Recht



nicht aus, endet der Vertrag mit dem vereinbarten Zeitablauf. Bei **unbefristeten Mietverhältnissen** ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres, das heißt nur mit einer Frist von rund 6 Monaten, zulässig (§ 580 a Abs. 2 BGB). Die Parteien können jedoch von der gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarungen treffen. Dies können insbesondere längere oder auch kürzere Kündigungsfristen sein.

Aus wichtigem Grund ist das Mietvertragsverhältnis für beide Parteien jederzeit kündbar. Was ein wichtiger Grund ist, sollte beispielhaft in den Vertrag aufgenommen werden. Als wichtiger Grund für eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrags sind allgemein Umstände anzusehen, die so schwerwiegend sind, dass einem Vertragsteil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Bestimmte „wichtige Gründe“, die eine fristlose Kündigung

rechtfertigen, normiert das Gesetz, zum Beispiel den vertragswidrigen Gebrauch, den schuldhaften Zahlungsverzug, sonstige erhebliche Vertragsverletzungen, aber auch die Nichtgewährung des Gebrauchs des Mietobjekts oder eine Gesundheitsgefährdung bei seiner Nutzung. Die Beendigung der gewerblichen Tätigkeit oder wirtschaftliche Schwierigkeiten stellen jedoch grundsätzlich keinen wichtigen Grund dar, um das Mietverhältnis zu kündigen.

Falls der Mieter aus den gemieteten Räumen vor Beendigung des Mietverhältnisses auszieht, bleibt er weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet. Er sollte sich für diesen Fall die Benennung eines oder mehrerer Nachmieter vorbehalten. Die Verpflichtung des Vermieters, den ihm vorgeschlagenen Nachmieter anzunehmen, sollte vertraglich festgelegt werden. Der Vermieter kann diese Verpflichtung jedoch dahin einschränken, dass er beim Vorliegen wichtiger Gründe einen Nachmieter auch ablehnen darf.

Für die Kündigung eines gewerblichen Mietvertrages gelten keine besonderen Formvorschriften. Aus Beweisgründen sollte eine Kündigung jedoch möglichst schriftlich erfolgen.

## Miete

### a. Miethöhe

Die Miethöhe kann bei Vertragsabschluss zwischen den Vertragsparteien frei vereinbart werden. Diese Freiheit wird lediglich durch das allgemeine Mietwucherverbot begrenzt. Deshalb sollten ortsübliche Vergleichsmieten Maßstab für die geforderte Miete sein.

Gezahlt wird die Miete in einzelnen Zeitabschnitten, die von den Parteien frei vereinbart werden können. Es besteht im Regelfall jeweils eine Vorleistungspflicht des Mieters. Grundsätzlich sind mit der Miete alle Nebenkosten abgegolten, es sei denn im Vertrag wird etwas anderes vereinbart. Die Berechnungsgrundlage ist meist der Quadratmeterpreis (in Pachtverträgen kann der Pachtzins auch nach der Ertragskraft berechnet werden). Bei Verpflichtung der Übernahme der Nebenkosten durch den Mieter empfiehlt es sich, die Kosten im Mietvertrag im Einzelnen gesondert aufzuführen. Sicherheit erreicht man nur, wenn alle Nebenkosten und ein Verteilerschlüssel zur Umlegung auf die einzelnen Mieter des Objekts aufgeführt sind. Als wesentliche Betriebskosten gelten die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, die Heiz- und Warmwasserkosten, die Kosten für den Betrieb von Fahrstühlen, die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, die Kosten der Hausreinigung und Beleuchtung, die Kosten für die Schornsteinreinigung, die Kosten der Gartenpflege, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, die Kosten für den Betrieb der Gemeinschafts- Antennenanlage und die Kosten für den Hauswart.

Die Nebenkosten sind erst fällig, wenn eine ordnungsgemäße Abrechnung des Vermieters vorliegt. Hierzu gehören mindestens eine Auflistung aller entstandenen Kosten mit Angabe der Kostenverursachung, die Mitteilung der Verbrauchsmenge (soweit nach Verbrauch abgerechnet wird), die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels, aus dem sich der Anteil des Mieters errechnet, sowie der Abzug der Vorauszahlung des Mieters.

Bei Geschäftsraummiete ist die Vereinbarung einer Kautions üblich. Anders als im privaten Mietrecht ist der Vermieter frei in der Festlegung einer Kautionshöhe. Sie kann also auch die Summe von drei Monatsmieten übersteigen. Eine Kautions ist vom Vermieter zugunsten des Mieters angemessen zu verzinsen. Berechnet werden die Zinsen nach dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz.

### b. Mietanpassung

Bei langfristigen Mietverträgen ist der Vermieter daran interessiert, dass die Miete dem Geldwert angepasst wird. Für die Anpassung der Miete während der Laufzeit des Gewerberaummietvertrages gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Dies bedeutet: Wurde nichts dergleichen vereinbart, kann der Vermieter die Miete nicht einfach erhöhen. Die Vertragsparteien können aber bereits bei Vertragsschluss vereinbaren, dass die Miete während der Vertragslaufzeit unter bestimmten Bedingungen erhöht werden kann.

Denkbar ist zum Beispiel die Fixierung einer Staffelmiete, bei der Zeitpunkt und Erhöhung der Miete von vornherein genau festgelegt sind. Eine weitere Möglichkeit ist die Vereinbarung einer Anpassungsklausel, die eine Mieterhöhung an den amtlich festgelegten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Indexmietvertrag) knüpft. Dabei kann vereinbart werden, dass die Miete automatisch in dem Verhältnis, in dem sich der Index nach oben oder unten verändert, angepasst wird.



Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 e) Preisklauselgesetz sind solche Klauseln, die eine automatische Änderung der Miete vorsehen, nur zulässig, wenn die Miete an den Verbraucherpreisindex für Deutschland angebunden ist und der Vermieter für mindestens 10 Jahre auf eine ordentliche Kündigung verzichtet bzw. der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern.

### Mängel der Mietsache

Der Mieter ist berechtigt, die Zahlung der Miete zu verweigern oder die Miete der Höhe nach angemessen zu mindern, wenn die Mieträume zu Beginn des Mietverhältnisses oder danach mit einem Mangel behaftet sind, der die vertragsgemäße Nutzung aufhebt oder beeinträchtigt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob den Vermieter ein Verschulden an der

Entstehung des Mangels trifft oder nicht. Eine nur unerhebliche Beeinträchtigung berechtigt nicht zur Mietminderung. Außer einem Mietminderungsrecht besteht für den Mieter einer mangelhaften Sache die Möglichkeit, Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Voraussetzung ist, dass der Mangel bereits bei Abschluss des Vertrags vorhanden ist oder später infolge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, entsteht, oder wenn der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug gerät. Der Schadensersatzanspruch umfasst neben den unmittelbaren Sachschäden auch Begleitschäden, wie entgangener Gewinn, Investitionsaufwand, Umzugskosten etc. Im Falle des Verzugs des Vermieters kann der Mieter den Mangel auch selbst beseitigen und Aufwendungsersatz verlangen. Ansprüche des Mieters von Aufwendungen oder auf die Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.

### Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Mietobjekts

Auch der Zustand der Räume, in welchem der Mieter diese während der Laufzeit des Vertrages zu halten und nach Vertragsende zurückzugeben hat, bedarf der Vereinbarung. Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts ist grundsätzlich Sache des Vermieters. Wenn von dieser Regelung abgewichen werden soll, muss dies im Vertrag ausdrücklich festgelegt werden.

Diese Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten können dem Mieter formularmäßig ohne Betragsbegrenzung auferlegt werden, wenn sie durch den Mietgebrauch ver-

anlasst sind, im Risikobereich des Mieters liegen und sich auf den inneren Zustand des bei Vertragsbeginn einwandfreien Mietobjektes beschränken (z.B. Erneuerung der Teppichböden). An gemeinschaftlich genutzten Gegenständen (z.B. Fahrstuhl) kann die anteilige Erhaltungslast („ohne Dach und Fach“) bis zu max. 10% der Jahresmiete auf den Mieter umgelegt werden.

Die sogenannten Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen etc.) gehören an sich auch in den Rahmen der Instandhaltungspflicht des Vermieters. Die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist jedoch zulässig, solange sich diese Verpflichtung im üblichen und angemessenen Rahmen hält. Wie im Wohnraummietrecht sind Formulklauseln mit starrem Fristenplan (zum Beispiel „Schönheitsreparaturen sind mindestens in der Zeitfolge von drei Jahren in Küche, Bad und Toilette sowie von fünf Jahren in allen übrigen Räumen auszuführen“) auch in einem gewerblichen Mietvertrag unzulässig. Das gleiche gilt auch für Endrenovierungsklauseln.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die gemietete Sache zurückzugeben. Häufig wird vereinbart, dass die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben sind. Ob der Mietvertrag noch weitere Verpflichtungen hinsichtlich des Zustandes der Mieträume enthalten soll, muss im Einzelfall festgelegt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Entfernung von Ein- bzw. Umbauten, Einrichtungen und Installationen oder deren Verbleib und die

Höhe der dafür von dem Vermieter zu leistenden Entschädigung. Die Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen kann sich bei Beendigung des Mietverhältnisses unterschiedlich auswirken, je nachdem, ob der Mieter bei Einzug die Räume renoviert oder unrenoviert übernommen hat. Bei größeren Mietobjekten empfiehlt es sich, über die Rückgabe des Mietobjektes ein Rückgabeprotokoll aufzunehmen.

#### **Schutz vor Konkurrenz**

Jeder Mieter genießt einen sogenannten Konkurrenzschutz. Dies bedeutet, der Vermieter darf in der Regel keine Räume in demselben Objekt an Unternehmen mit dem gleichen Hauptsortiment (das dem Geschäft sein „Gepräge“ gibt) vermieten. Räumlich erstreckt sich die Schutzverpflichtung jedoch nur auf die in unmittelbarer Nachbarschaft des Mieters gelegenen Mietobjekte des Vermieters. Der Konkurrenzschutz gilt auch, falls er nicht explizit im Vertrag vereinbart wurde. Er kann allerdings vertraglich ausgeschlossen werden.

### Mehr Infos



Aktuelle Informationen und Veranstaltungen für Gewerbetreibende gibt es auf unserer Website:

[www.ihk.de/niederrhein/veranstaltungen](http://www.ihk.de/niederrhein/veranstaltungen)

oder im IHK-Newsletter.

Anmeldung unter:

[www.ihk.de/niederrhein/newsletter](http://www.ihk.de/niederrhein/newsletter)

# Impressum

## Verleger und Herausgeber:

Niederrheinische Industrie- und Handelskammer  
Duisburg · Wesel · Kleve zu Duisburg,  
vertreten durch den Präsidenten Burkhard Landers  
und den Hauptgeschäftsführer Dr. Stefan Dietzfelbinger,  
Mercatorstr. 22 – 24  
47051 Duisburg  
☎ 0203-28 21-0  
🌐 [ihk.de/niederrhein](https://www.ihk.de/niederrhein)

## Ansprechpartner:

Marc Sextro, Referent Regionalplanung  
☎ 0203 2821-221  
@ [sextro@niederrhein.ihk.de](mailto:sextro@niederrhein.ihk.de)

## Redaktion:

Maïke Müßle, Co-Leiterin Presse und Kommunikation

## Gestaltung:

Firmazwei GmbH, Emmerich am Rhein

## Bildnachweise:

Titel: Scott Webb, Unsplash  
Innenseiten: Ullrich Sorbe (S. 3),  
Ross Sneddon, Unsplash (S. 31); Mia Baker, Unsplash (S.30)  
reproductive-health-supplies-coalition, Unsplash (S. 32)  
seb\_ra, iStock (S. 34); Baloncici, iStock (S. 36)

Stand: April 2024

Alle Rechte liegen beim Herausgeber. Ein Nachdruck – auch auszugsweise – ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet.