



IHK

Industrie- und Handelskammer
zu Dortmund

Mietpreisspiegel von Gewerbeimmobilien im Bezirk der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund

3. Quartal 2005



Zusammenstellung durch die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
Bearbeitung: Matthias Stiller

Ansprechpartner:

Matthias Stiller Tel.: 0231 5417-153
Martina Johnen Tel.: 0231 5417-123

E-Mail: m.stiller@dortmund.ihk.de
E-Mail: m.johnen@dortmund.ihk.de

Der IHK-Bezirk: Stadt Dortmund, Stadt Hamm und Kreis Unna



Impressum

Herausgeber:

Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
Märkische Straße 120, 44141 Dortmund
Internet: <http://www.dortmund.ihk24.de>
E-Mail: info@dortmund.ihk.de
Tel.: 0231 5417-0
Telefax: 0231 5417-109

Zusammenstellung durch die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund

Text und Redaktion:

Matthias Stiller
Tel.: 0231 5417-153 E-Mail: m.stiller@dortmund.ihk.de

Vorwort

Wie schon der im Jahr 2001 herausgegebene Mietpreisspiegel, stieß auch der Mietpreisspiegel 2003 auf reges Interesse bei Mietern, Vermietern, Kommunen, Banken Sparkassen und Sachverständigen. Die IHK möchte dieser Nachfrage auch im Jahr 2005 nachkommen.

Der Mietpreisspiegel beinhaltet Mieten von Ladenlokalen, Büroräumen und Lagerhallen für verschiedene Städte im Bezirk der IHK zu Dortmund. Erstmals erscheinen auch Diagramme zur Mietpreisentwicklung von Ladenlokalmieten in Dortmund, Hamm, Lünen, Schwerte und Unna. Zur inhaltlichen Ergänzung werden auch die Mieten für Fachmärkte publiziert, deren Werte sich räumlich jedoch auf den Bereich der Bundesrepublik Deutschland beziehen.

Im Gegensatz zum Mietpreisspiegel 2003 hat sich der Aufbau der Neuauflage leicht verändert. Erstmals präsentieren wir eine Übersicht über die Mieten von Ladenlokalen in allen Städten und Gemeinden des Kammerbezirks. Außerdem hat uns die tägliche Beratungserfahrung gezeigt, dass eine Aufteilung in drei Teilbereiche – Stadt Dortmund, Stadt Hamm sowie der Kreis Unna – sinnvoll ist. Des Weiteren wurden allgemeine Daten zu den Städten Dortmund und Hamm bzw. zum Kreis Unna hinzugefügt.

Unsere dritte Auflage basiert auf Erhebungen und Angaben von Verbänden und Publikationen einschlägiger Immobilienunternehmen. Sie gibt eine Übersicht der gängigen Mieten für Gewerbeimmobilien im Kammerbezirk. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den vorliegenden Daten nicht um eine Mietpreiserhebung durch die IHK handelt. Lediglich für die Gemeinde Bönen und die Städte Bergkamen, Kamen, Selm und Werne wurden von der IHK örtliche Immobilienmakler, Eigentümer, Werbegemeinschaften, Kreditinstitute und Ämter angesprochen.

Zu den verwendeten Daten sind einige methodisch-statistische Anmerkungen erforderlich:

1. Die Immobilienwirtschaft publiziert eher die Mietpreise für größere Städte. Aus diesem Grund sind nicht für jede Stadt und Gemeinde im Kammerbezirk Daten verfügbar:

- Mietpreise für **Ladenlokale** liegen für alle Städte und Gemeinden im Kammerbezirk vor.¹
- Mietpreise für **Büroimmobilien** liegen nur für die Städte Dortmund, Fröndenberg, Hamm, Schwerte, Unna sowie für die Gemeinde Holzwickede vor.
- Mietenpreise für **Lagerhallen** beziehen sich lediglich auf die Stadt Dortmund.

Für die Gemeinde Bönen und die Städte Bergkamen, Kamen, Lünen, Selm, und Werne werden keine Mietpreise für Büroimmobilien ausgewiesen.

2. Die dargestellten Daten stammen von verschiedenen Verbänden und Unternehmen der Immobilienbranche. Den Daten liegen unterschiedliche räumliche Lagekriterien und verschiedene Erhebungs- und Berechnungsmethoden zu Grunde. Ein unmittelbarer Vergleich der Mietpreise unterschiedlicher Herausgeber ist nicht möglich.

¹ Bitte beachten Sie die Anmerkungen unter Kapitel C.



Die Werte können ausschließlich als Orientierungshilfen dienen. Die tatsächlichen Mietpreise können höher und niedriger ausfallen, wie auch an den z. T. sehr ausgeprägten Spannweiten deutlich zu erkennen ist.

3. Die aufgezeigten Mietpreise stellen keine allgemein gültigen Richtwerte dar. Ausschlaggebend für die Mietpreishöhe sind die konkreten Standortbedingungen, die Branche des Mieters, die Ausstattung und Größe der Immobilie sowie insbesondere die Marktsituation.

Hinweis:

Die im Mietpreisspiegel 2003 benannte Müller International Immobilien GmbH befindet sich nun unter dem Dach der Atisreal GmbH, die mit 44 Büros in ganz Europa vertreten ist.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Inhaltsverzeichnis	3
A. Stadt Dortmund	5
1. Ladenmieten in der Stadt Dortmund.....	5
1.1 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2005).....	5
1.2 Einzelhandelsmieten nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner)	6
1.3 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM)	8
1.4 Ladenmieten (Kemper's)	8
1.5 Cityhöchstmieten (Comfort GmbH).....	9
2. Büromieten in der Stadt Dortmund	10
2.1 Büromieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2005).....	10
2.2 Mieten Büroflächen in der Entwicklung (Brockhoff & Partner).....	11
2.3 Büromieten (RDM)	11
2.4 Büromieten (Atisreal GmbH)	12
2.5 Büromieten (Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund)	14
3. Lagermieten in der Stadt Dortmund	15
3.1 Mieten Hallenflächen in der Entwicklung (Brockhoff & Partner)	15
B. Stadt Hamm	16
1. Ladenmieten in der Stadt Hamm.....	16
1.1 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2005).....	16
1.2 Einzelhandelsmieten nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner)	17
1.3 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM)	18
1.4 Cityhöchstmieten (Comfort GmbH).....	18
1.5 Ladenmieten (Kemper's)	19
2. Büromieten in der Stadt Hamm	20
2.1 Büromieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2005).....	20
2.2 Büromieten (RDM)	20
C. Kreis Unna	21
1. Ladenmieten im Kreis Unna	22
1.1 Ladenmieten in der Stadt Unna.....	22
1.1.1 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2005).....	22
1.1.2 Einzelhandelsmieten und Mietpreisentwicklung nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner).....	22

1.1.3 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM).....	23
1.1.4 Ladenmieten (Kemper's)	24
1.1.5 Cityhöchstmieten (Comfort GmbH).....	25
1.2 Ladenmieten in der Stadt Lünen	25
1.1.1 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2005).....	25
1.2.2 Einzelhandelsmieten und Mietpreisentwicklung nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner).....	25
1.2.3 Ladenmieten (Kemper's)	26
1.3 Ladenmieten in der Stadt Schwerte.....	27
1.3.1 Einzelhandelsmieten und Mietpreisentwicklung nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner).....	27
1.3.2 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM).....	28
1.3.3 Cityhöchstmieten (Comfort GmbH).....	29
1.4 Ladenmieten in der Gemeinde Holzwickede	29
1.4.1 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM).....	29
1.5 Ladenmieten in der Stadt Fröndenberg	30
1.5.1 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM).....	30
1.6 Ladenmieten für die Gemeinde Bönen und die Städte, Kamen, Bergkamen, Werne und Selm	31
2. Büromieten	32
2.1 Büromieten (RDM)	32
D. Die Mieten für Fachmarktzentren allgemein	34

A. Stadt Dortmund

Fläche in km ² :	280	 
Bevölkerung 2004*:	589.661	
Kaufkraftkennziffer je Einwohner*:	97,1	
Einzelhandelsumsatz 2005 in Mio. €*:	3.126,7	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €*:	3.101,9	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in € je Einwohner*:	5.261	
Einzelhandelszentralität*:	105,8	

*GfK 2005

1. Ladenmieten in der Stadt Dortmund

1.1 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2005)

Bei Läden umfasst die betrachtete 1a-Lage die jeweils höchstfrequentierten, für anspruchsvolle Filialisten in Frage kommenden Straßenabschnitte der Stadt. Die Spannen beziehen sich auf gängige Ladengrößen von ca. 100 bis 500 m² ohne wesentliche Mängel an Ausstattung und Schnitt. 1b-Lagen befinden sich im Zentrum, sind jedoch weniger stark frequentiert. Vorortlagen sind Geschäftskerne außerhalb der Zentren, in kleineren Städten auch einzelne Geschäfte.

Dortmund	
Beschreibung der Lage des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²
1a-Lage	120 - 165
1b-Lage	20 - 25
Vorortlage	6 - 15

Quelle: Werner Plötz in Zusammenarbeit mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (Hrsg.): Plötz Immobilienführer Deutschland 2005. S. 103.

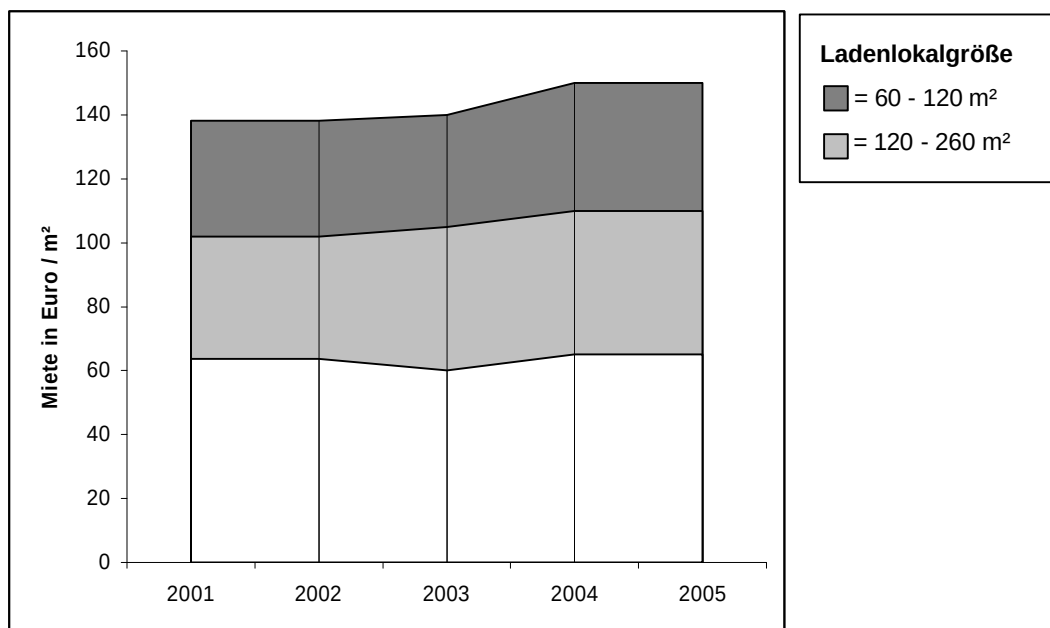
1.2 Einzelhandelsmieten nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner)

Bei den Angaben handelt es sich um Erdgeschoss-Mieten (in Euro / m² netto) für Ladenlokale in den jeweiligen 1a-Lagen mit stufenfreiem Zugang und gutem Zuschnitt bei neu abgeschlossenen Mietverträgen. Je kleiner die Fläche, desto höher ist der Mietpreis anzusetzen. Dabei sind die Mietpreise der 1a-Lagen differenziert nach den Kategorien City-Dortmund und den Stadtteilen ausgewiesen.

Dortmund-City	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²
Ladenlokalgrößen 60 m ² bis 120 m ² und mind. 5 m Front	110 - 150
Ladenlokalgrößen von 120 m ² bis 260 m ² und mind. 7 m Front	65 - 110
Preistendenz: gleich bleibend	

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: <http://www.brockhoff.de>; (Stand: 03.03.2005).

Entwicklung der Einzelhandelsmieten von 2001 – 2005 in der Dortmunder City

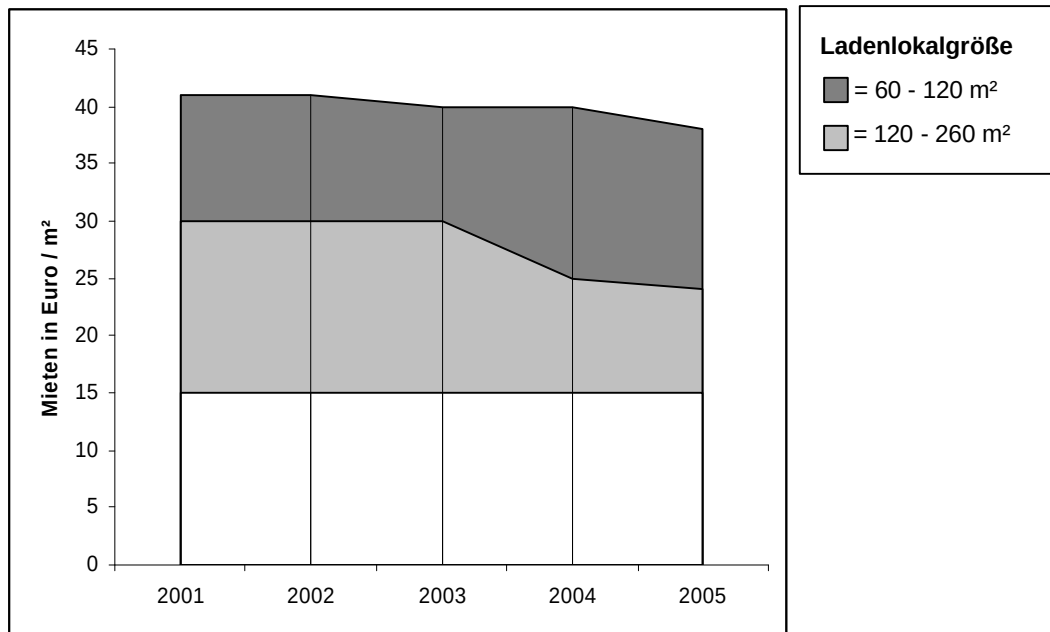


Quelle: Eigene Darstellung (Daten aus den Publikationen: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2001; Mieten 2002; Mieten 2003; Mieten 2004 und <http://www.brockhoff.de>).

Dortmund-Stadtteile	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²
Ladenlokalgrößen 60 m ² bis 120 m ² und mind. 5 m Front	24 - 38
Ladenlokalgrößen von 120 m ² bis 260 m ² und mind. 7 m Front	15 - 24
Preistendenz: fallend	

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: <http://www.brockhoff.de>; (Stand: 03.03.2005).

Entwicklung der Einzelhandelsmieten von 2001 – 2005 in den Dortmunder Stadtteilen



Quelle: Eigene Darstellung (Daten aus den Publikationen: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2001; Mieten 2002; Mieten 2003; Mieten 2004 und <http://www.brockhoff.de>).

1.3 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM)

Der Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. (RDM) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis beschreibt die Netto-Kaltniete in Euro / m² ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Dortmund	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	165
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	95
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	24
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	19
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	29
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	19
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	13
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	9,50
Preistendenz: gleich bleibend	

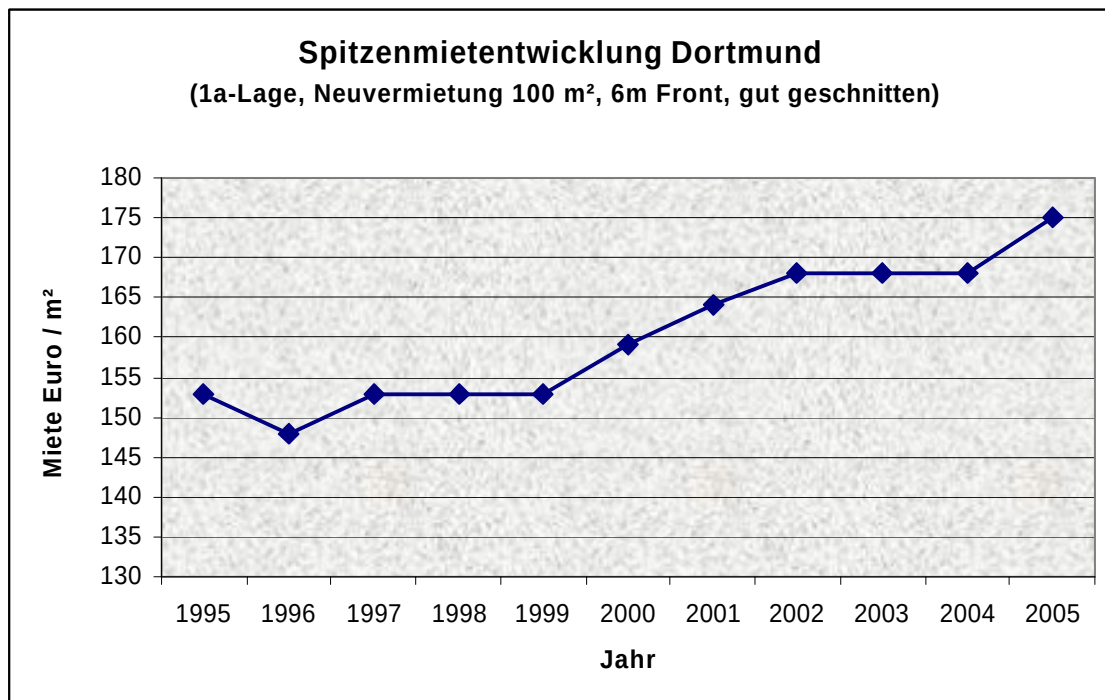
Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): RDM-Immobilienpreisspiegel 2004. Gewerbeimmobilien. Erhebungszeitraum 2. Quartal., S. 13.

1.4 Ladenmieten (Kemper's)

Dargestellt werden Ladenmieten in der Dortmunder City. Grundlage der Mietpreise sind Ladenlokale mit folgender Ausstattung: 100 m² Fläche, Neuvermietung, ebenerdig, 6 m Front, gut geschnitten und moderne Ausstattung. Die Mietpreise sind Durchschnittspreise.

Dortmund	
1a-City-Lage	Miete in Euro / m ²
1a-Lage: Westenhellweg (Brückstraße bis Petri-kirchhof), Preistendenz: steigend	175
1a-Lage Preisentwicklung von 1995 - 2005: +14,4 % 1a-Lage Preisentwicklung von 2000 - 2005: + 10,1 % 1a-Lage Preisentwicklung von 2004 - 2005: + 4,2 %	
Ostenhellweg (Stefanstraße – Kleppingstraße)	130
Brückstraße	30 (hinterer Bereich) – 85 (Spitzenmiete)

Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Mdl. Auskunft vom 25.05.2005.



Quelle: Eigene Darstellung nach Kemper's Marktforschung: Mdl. Auskunft vom 25.05.2005.

1.5 Cityhöchstmieten (Comfort GmbH)

Die Cityhöchstmieten beschreiben die jeweiligen Höchstmieten für Ladenlokale, die in der Stadt erzielt werden.

Dortmund	
1a-Geschäftslage	Miete in Euro / m ²
Ladenlokalgrößen von 80 - 120 m ²	170
Ladenlokalgrößen von 300 – 500 m ²	95

Quelle: Comfort GmbH: http://www.comfort-gmbh.de/sites/mieten_nrw.html (Stand: 10.03.2005).

2. Büromieten in der Stadt Dortmund



Quelle: Stadt Dortmund - Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund (Hrsg.): Immobilienmarkt – Dortmund Kennzahlen 2003/2004, S.1.

2.1 Büromieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2005)

Die genannten Preise stehen jeweils für lokal verbreitete Immobilien guter, mittlerer oder einfacher Qualität. Bei Büros entscheiden vor allem Ausstattung und Nutzungswert über die Einstufung, hinzu kommen Umweltqualitäten wie Verkehrs- und geschäftliche Infrastruktur. Bei großen Städten tritt die Lage hinzu – zentral, an Büroadressen außerhalb der Kerne oder an sonstigen Standorten.

Mit „gut“ wurden Büros bewertet, die dem lokal üblichen aktuellen Standard entsprechen. Dieser ist in Dienstleistungszentren höher als in kleineren und mittleren Orten. Büros der Kategorie „mittel“ können einzelne Mängel haben, sind aber grundsätzlich funktional und entsprechen heutigen Anforderungen. Als „einfach“ eingestufte Büros sind in der Regel in Grundriss und Ausstattung veraltet und teils ungünstig gelegen.

Dortmund	
Beschreibung des Büros	Miete in Euro / m ²
gut	9 - 13
mittel	6 - 9
einfach	4 - 6

Quelle: Werner Plötz in Zusammenarbeit mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (Hrsg.): Plötz Immobilienführer Deutschland 2005; S. 103.

2.2 Mieten Büroflächen in der Entwicklung (Brockhoff & Partner)

Die folgenden Mietangaben für Büroflächen sind ein Mittelwert aus 5 % aller neu abgeschlossenen Mietverträge. Hierbei handelt es sich um die Mietverträge mit den höchsten Mieten. Die Angaben sind Netto-Kaltmieten.

Dortmund	
Jahr	Miete in Euro / m ²
1998	8,70 - 11,25
1999	8,70 - 11,25
2000	9,20 - 11,25
2001	9,70 - 12,52
2002	9,70 - 12,52
2003	9,20 - 12,00
2004	9,00 - 11,75
2005	9,00 - 11,75
Preistendenz: gleich bleibend	

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: <http://www.brockhoff.de>; (Stand: 03.03.2005).

2.3 Büromieten (RDM)

Der Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. (RDM) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis bezieht sich auf die monatliche Netto-Kaltmiete. Der Nutzungswert setzt sich zusammen aus der Lage und der Ausstattung. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Dortmund	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m ²
einfacher Nutzungswert	4,5
mittlerer Nutzungswert	8
guter Nutzungswert	12
Preistendenz: gleich bleibend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2004 Köln. S. 6.

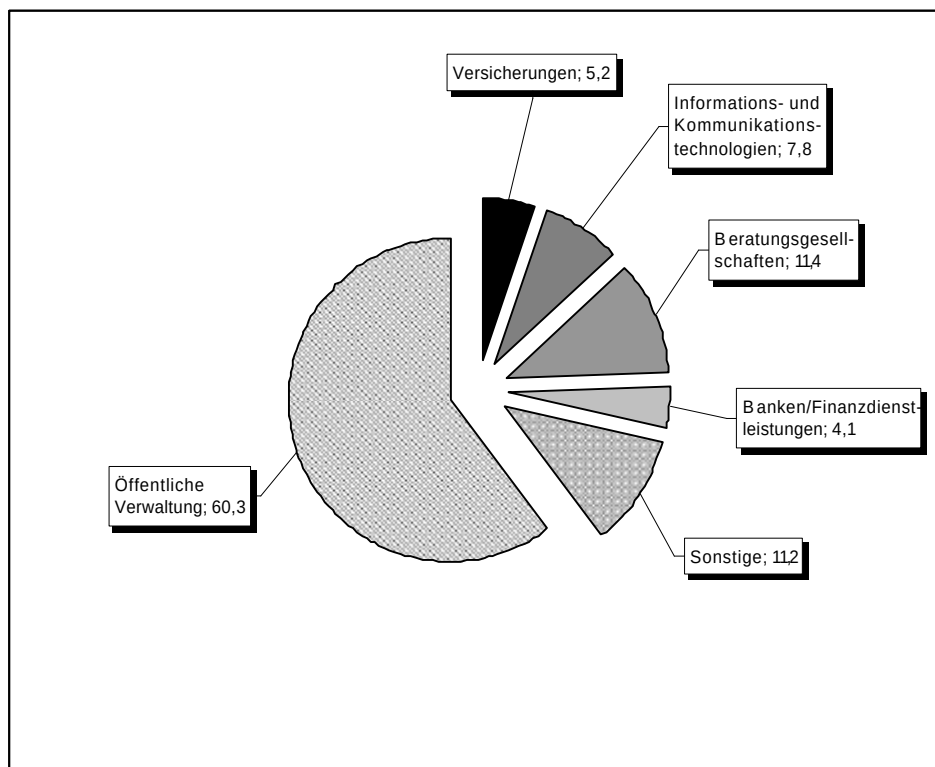
2.4 Büromieten (Atisreal GmbH)

Dortmund	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m ² Höchstpreis von - bis
City-Kern	10,50
Rheinlanddamm	12,50*
Cityrand	10,50 - 10,80
Nebenlage	09,80 - 10,00
Flughafen	10,00
Mietpreisentwicklung: konstant	

Quelle: Atisreal GmbH (Hrsg.): citynews – Office Market Dortmund – 1st Quarter 2005, S. 2.

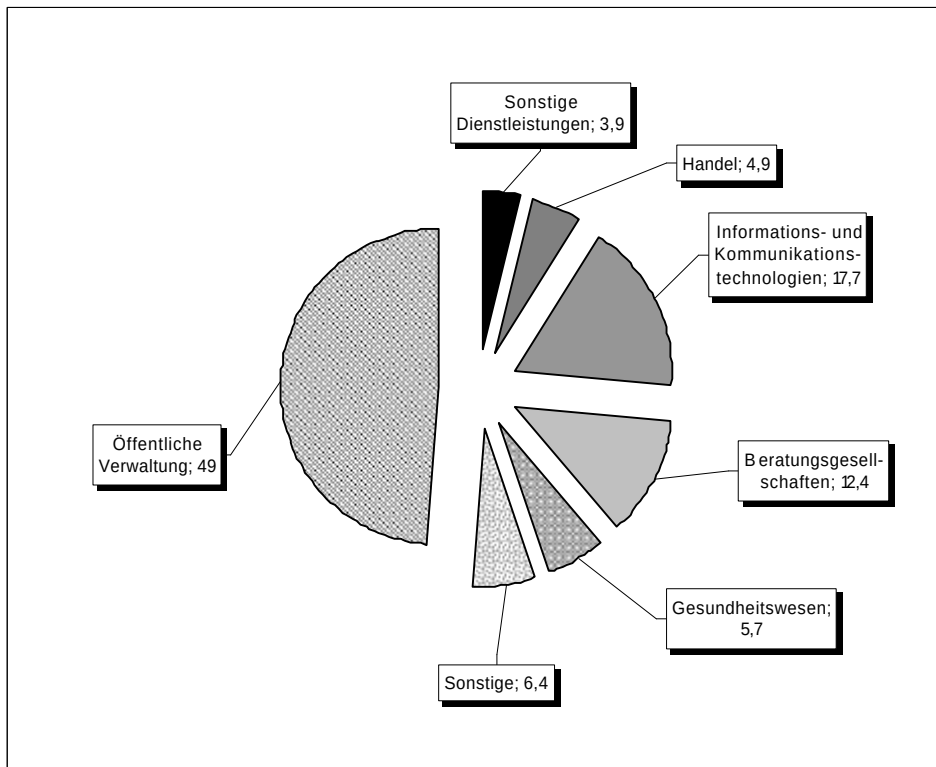
* Atisreal GmbH (Hrsg.): citynews – Office Market Dortmund – 4th Quarter 2004, S. 2.

Flächenumsatz nach Branchen in Dortmund 2004 in %



Quelle: Atisreal GmbH (Hrsg.): citynews – Office Market Dortmund – 4th Quarter 2004, S. 1.

Flächenumsatz nach Branchen in Dortmund 1. Quartal 2005 in %



Quelle: Atisreal GmbH (Hrsg.): citynews – Office Market Dortmund – 1st Quarter 2005, S. 1.

2.5 Büromieten (Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund)

Die Daten basieren auf eigenen Erhebungen der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund. Es handelt sich dabei um Netto-Kaltmieten für Neubauflächen an den Schwerpunktsachsen.

Dortmund	
Netto-Kaltmieten für Neubauflächen an den Schwerpunktsachsen	
Jahr	Miete in Euro / m ²
1995	11 - 14
1996	12 - 13
1997	10 - 12
1998	09 - 12
1999	10 - 12
2000	10 - 13
2001	10 - 13
2002	09 - 12
2003	09 - 12
2004	09 - 12
2005 (Schätzung)	09 - 12
Preistendenz: stabil	

Quelle: Stadt Dortmund - Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund (Hrsg.): Immobilienmarkt – Dortmund Kennzahlen 2004/2005, hier S. 2.

- Der **Höchstmietpreis** beträgt in den oberen Etagen der Bürohochhäuser bis 15 Euro / m².
- An Standorten - wie TechnologiePark und Stadtkrone Ost - sind Mietpreise zwischen 10 und 11 Euro / m² erzielbar.
- Die Mietkonditionen für **Bestandsimmobilien** liegen zwischen 6 und 9 Euro / m²

Quelle: Stadt Dortmund - Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund (Hrsg.): Immobilienmarkt Dortmund 2004, hier S. 7.

3. Lagermieten in der Stadt Dortmund

3.1 Mieten Hallenflächen in der Entwicklung (Brockhoff & Partner)

Bei den dargestellten Lagermieten handelt es sich um die durchschnittliche Netto-Kaltmiete für Objekte, die neu vermietet werden.

Dortmund	
Jahr	Miete in Euro / m ²
1998	2,55 - 3,83
1999	2,55 - 3,57
2000	2,81 - 3,83
2001	3,30 - 3,83
2002	3,30 - 4,30
2003	3,30 - 4,30
2004	3,00 - 4,00
2005	2,75 - 3,75
Preistendenz: gleich bleibend	

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: <http://www.brockhoff.de>; (Stand: 03.03.2005).

B. Stadt Hamm

Fläche in km²:	226	 
Bevölkerung 2004*:	184.961	
Kaufkraftkennziffer je Einwohner*:	90,6	
Einzelhandelsumsatz 2005 in Mio. €*:	827,5	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €*:	924,0	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in € je Einwohner*:	4.995	
Einzelhandelszentralität*:	94,0	

*GfK 2005

1. Ladenmieten in der Stadt Hamm

1.1 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2005)

Bei Läden umfasst die betrachtete 1a-Lage die jeweils höchstfrequentierten, für anspruchsvolle Filialisten in Frage kommenden Straßenabschnitte der Stadt. Die Spannen beziehen sich auf gängige Ladengrößen von ca. 100 bis 500 m² ohne wesentliche Mängel an Ausstattung und Schnitt. 1b-Lagen befinden sich im Zentrum, sind jedoch weniger stark frequentiert. Vorortlagen sind Geschäftskerne außerhalb der Zentren, in kleineren Städten auch einzelne Geschäfte.

Hamm	
Beschreibung der Lage des Ladenlokals	Miete in Euro / m²
1a-Lage	30 - 50
1b-Lage	10 - 15
Vorortlage	7 -10

Quelle: Werner Plötz in Zusammenarbeit mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (Hrsg.): Plötz Immobilienführer Deutschland 2005. S. 209.

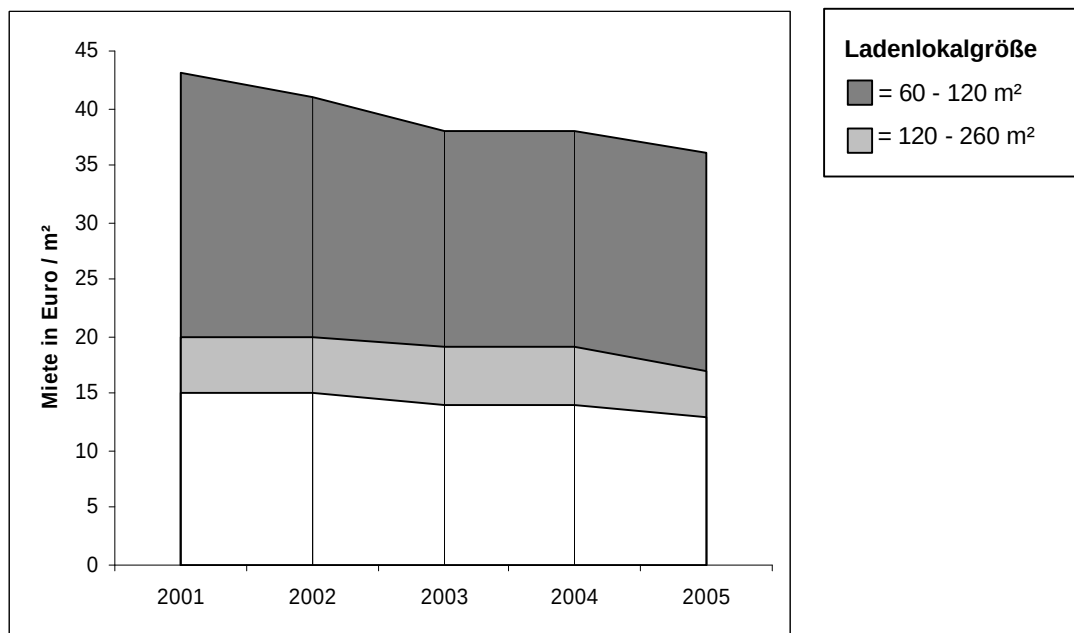
1.2 Einzelhandelsmieten nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner)

Bei den Angaben handelt es sich um Erdgeschoss-Mieten (in Euro / m² netto) für Ladenlokale in den jeweiligen 1a-Lagen mit stufenfreiem Zugang und gutem Zuschnitt bei neu abgeschlossenen Mietverträgen. Je kleiner die Fläche, desto höher ist der Mietpreis anzusetzen.

Hamm	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²
Ladenlokalgrößen 60 m ² bis 120 m ² und mind. 5 m Front	17 - 36
Ladengrößen von 120 m ² bis 260 m ² und mind. 7 m Front	13 - 17
Preistendenz: fallend	

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: <http://www.brockhoff.de>; (Stand: 03.03.2005).

Entwicklung der Einzelhandelsmieten von 2001 – 2005 in der Stadt Hamm



Quelle: Eigene Darstellung (Daten aus den Publikationen: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2001; Mieten 2002; Mieten 2003; Mieten 2004 und <http://www.brockhoff.de>).

1.3 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM)

Der Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. (RDM) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis beschreibt die Netto-Kaltmiete in Euro / m² ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Hamm	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	50
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	30
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	15
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	10
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	-
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	-
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	-
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	-
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2004. Köln. S. 13.

1.4 Cityhöchstmieten (Comfort GmbH)

Die Cityhöchstmieten beschreiben die jeweiligen Höchstmieten für Ladenlokale, die in der Stadt erzielt werden.

Hamm	
1a-Geschäftslage	Miete in Euro / m ²
Ladenlokalgrößen von 80 - 120 m ²	32
Ladenlokalgrößen von 300 – 500 m ²	16

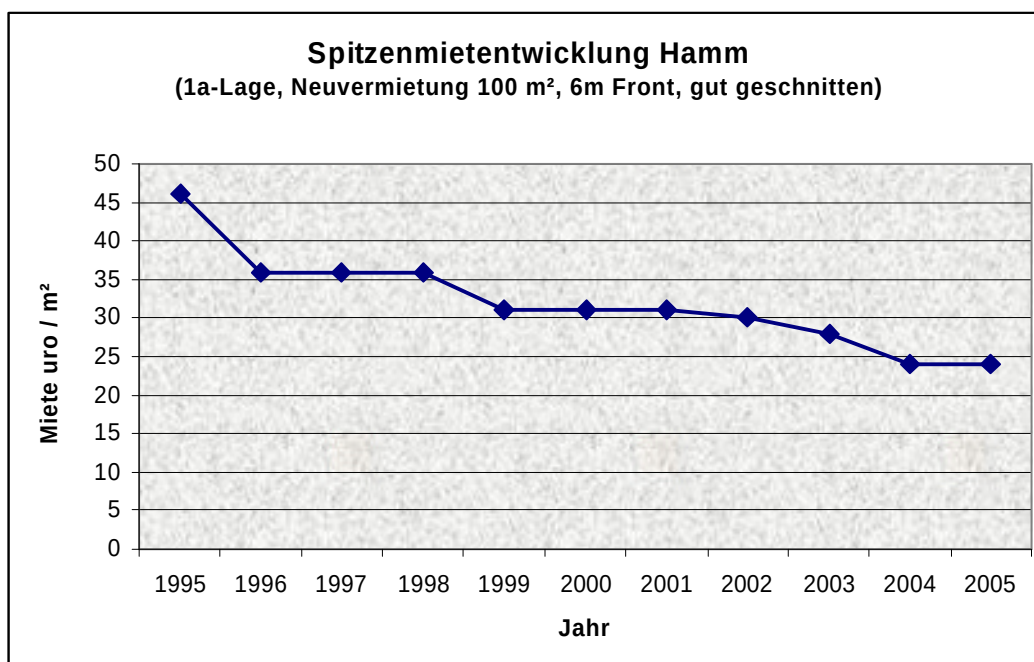
Quelle: Comfort GmbH: http://www.comfort-gmbh.de/sites/mieten_nrw.html (Stand: 10.03.2005).

1.5 Ladenmieten (Kemper's)

Dargestellt werden Ladenmieten in der City. Grundlage der Mietpreise sind Ladenlokale mit folgender Ausstattung: 100 m² Fläche, Neuvermietung, ebenerdig, 6 m Front und sauber geschnitten. Die Mietpreise sind Durchschnittspreise.

Hamm	
1a-City-Lage	Miete in Euro / m ²
1995	46
1996	36
1997	36
1998	36
1999	31
2000	31
2001	31
2002	30
2003	28
2004	24
2005	24
Preistendenz: gleich bleibend	
Preisentwicklung von 1995 - 2005: - 47,8 %	
Preisentwicklung von 2000 - 2005: - 22,6 %	
Preisentwicklung von 2004 - 2005: + 0,0 %	

Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Mdl. Auskunft vom 25.05.2005.



Quelle: Eigene Darstellung nach Kemper's Marktforschung: Mdl. Auskunft vom 25.05.2005.

2. Büromieten in der Stadt Hamm

2.1 Büromieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2005)

Die genannten Preise stehen jeweils für lokal verbreitete Immobilien guter, mittlerer oder einfacher Qualität. Bei Büros entscheiden vor allem Ausstattung und Nutzungswert über die Einstufung, hinzu kommen Umweltqualitäten wie Verkehrs- und geschäftliche Infrastruktur. Bei großen Städten tritt die Lage hinzu – zentral, an Büroadressen außerhalb der Kerne oder an sonstigen Standorten.

Mit „gut“ wurden Büros bewertet, die dem lokal üblichen aktuellen Standard entsprechen. Dieser ist in Dienstleistungszentren höher als in kleineren und mittleren Orten. Büros der Kategorie „mittel“ können einzelne Mängel haben, sind aber grundsätzlich funktional und entsprechen heutigen Anforderungen. Als „einfach“ eingestufte Büros sind in der Regel in Grundriss und Ausstattung veraltet und teils ungünstig gelegen.

Hamm	
Beschreibung des Büros	Miete in Euro / m ²
gut	6,25 - 8,00
mittel	4,75 - 6,25
einfach	4,00 - 4,75

Quelle: Werner Plötz in Zusammenarbeit mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (Hrsg.): Plötz Immobilienführer Deutschland 2005. S. 103.

2.2 Büromieten (RDM)

Der Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. (RDM) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis bezieht sich auf die monatliche Netto-Kaltniete. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Hamm	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m ²
einfacher Nutzungswert	5
mittlerer Nutzungswert	6
guter Nutzungswert	8
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2004. Köln. S. 7.

C. Kreis Unna

Fläche in km²:	543	
Bevölkerung 2004*:	427.219	
Kaufkraftkennziffer je Einwohner*:	95,5	
Einzelhandelsumsatz in Mio. €*:	2.041,5	
Einzelhandelsrelevante 2005 Kaufkraft in Mio. €*:	2.210,6	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in € je Einwohner*:	5.174	
Einzelhandelszentralität*:	97,0	

*GfK 2005

Anmerkungen:

Für einige Städte im Kammerbezirk liegen Mietpreise für Gewerbeimmobilien nur vereinzelt vor. So werden von den Verbänden und Unternehmen der Immobilienwirtschaft Mietpreise für Ladenlokale für die Städte Fröndenberg, Lünen, Schwerte und Unna sowie für die Gemeinde Holzwickede publiziert. Die fehlenden Mietpreise für Ladenlokale in der Gemeinde Bönen und den Städten Bergkamen, Kamen, Selm und Werne wurden durch die IHK zu Dortmund nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Diese Daten wurden bei Maklern, verschiedenen Ämtern, Banken und örtlichen Immobilienbesitzern telefonisch erfragt. Da es in diesen Städten viele inhabergeführte Geschäfte gibt, denen zum Teil die Ladenlokale gehören, war eine repräsentative Ermittlung nicht möglich. Die hier dargestellten Daten erheben daher keinen Anspruch, einen allgemeingültigen Richtwert aufzustellen. Mietpreise können von den hier aufgeführten Zahlen je nach Lage und Ausstattung der Immobilie sowie nach lokaler Angebots- und Nachfragesituation am Markt abweichen.

Für Büroimmobilien liegen nur für die Städte Fröndenberg, Schwerte, Unna und die Gemeinde Holzwickede Daten vor (vgl. Vorwort).

Mieten für Lagerhallen sind dem Mietpreisspiegel lediglich für die Stadt Dortmund (vgl. Kapitel A.3) zu entnehmen.

1. Ladenmieten im Kreis Unna

1.1 Ladenmieten in der Stadt Unna

1.1.1 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2005)

Bei Läden umfasst die betrachtete 1a-Lage die jeweils höchstfrequentierten, für anspruchsvolle Filialisten in Frage kommenden Straßenabschnitte der Stadt. Die Spannen beziehen sich auf gängige Ladengrößen von ca. 100 bis 500 m² ohne wesentliche Mängel an Ausstattung und Schnitt.

Unna (Stadt)	
Beschreibung der Lage des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²
1a-Lage	20 - 30
Nebenlagen	4 - 12

Quelle: Werner Plötz in Zusammenarbeit mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (Hrsg.): Plötz Immobilienführer Deutschland 2005. S. 209.

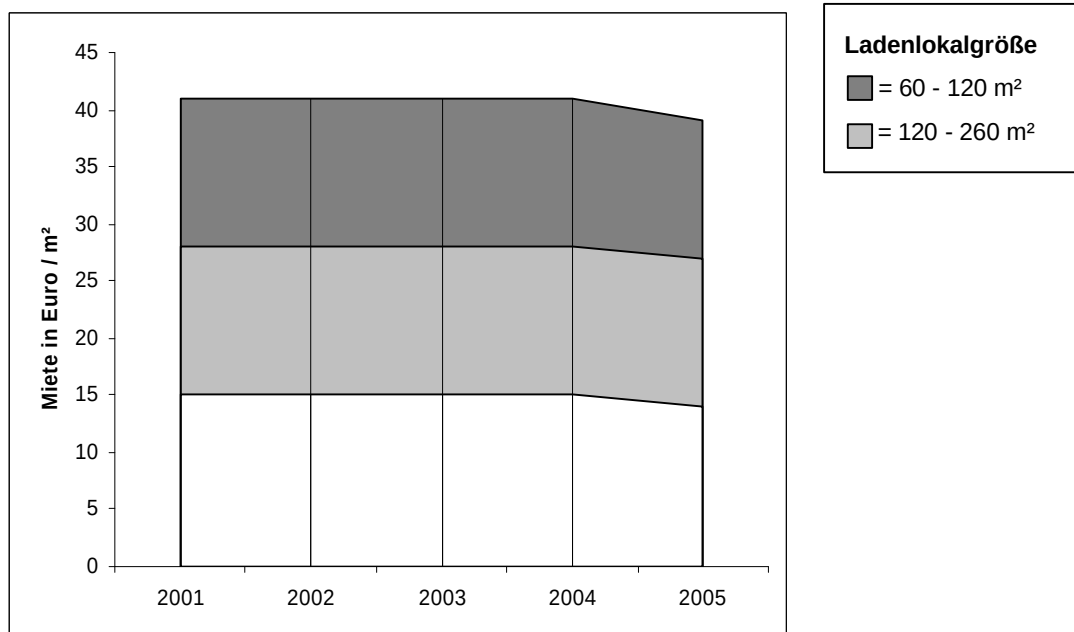
1.1.2 Einzelhandelsmieten und Mietpreisentwicklung nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner)

Bei den Angaben handelt es sich um Erdgeschoss-Mieten (in Euro / m² netto) für Ladenlokale in den jeweiligen 1a-Lagen mit stufenfreiem Zugang und gutem Zuschnitt bei neu abgeschlossenen Mietverträgen. Je kleiner die Fläche, desto höher ist der Mietpreis anzusetzen.

Unna (Stadt)	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²
Ladenlokalgrößen 60 m ² bis 120 m ² und mind. 5 m Front	27 - 39
Ladengrößen von 120 m ² bis 260 m ² und mind. 7 m Front	14 - 27
Preistendenz: fallend	

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: <http://www.brockhoff.de>; (Stand: 03.03.2005).

Entwicklung der Einzelhandelsmieten von 2001 – 2005 in der Stadt Unna



Quelle: Eigene Darstellung (Daten aus den Publikationen: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2001; Mieten 2002; Mieten 2003; Mieten 2004 und <http://www.brockhoff.de>).

1.1.3 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM)

Der Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. (RDM) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis beschreibt die Netto-Kaltmiete in Euro / m² ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Unna (Stadt)	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m²)	30
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m²)	20
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m²)	12
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m²)	7
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m²)	7,5
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m²)	5,5
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m²)	5
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m²)	4
Preistendenz: fallend	

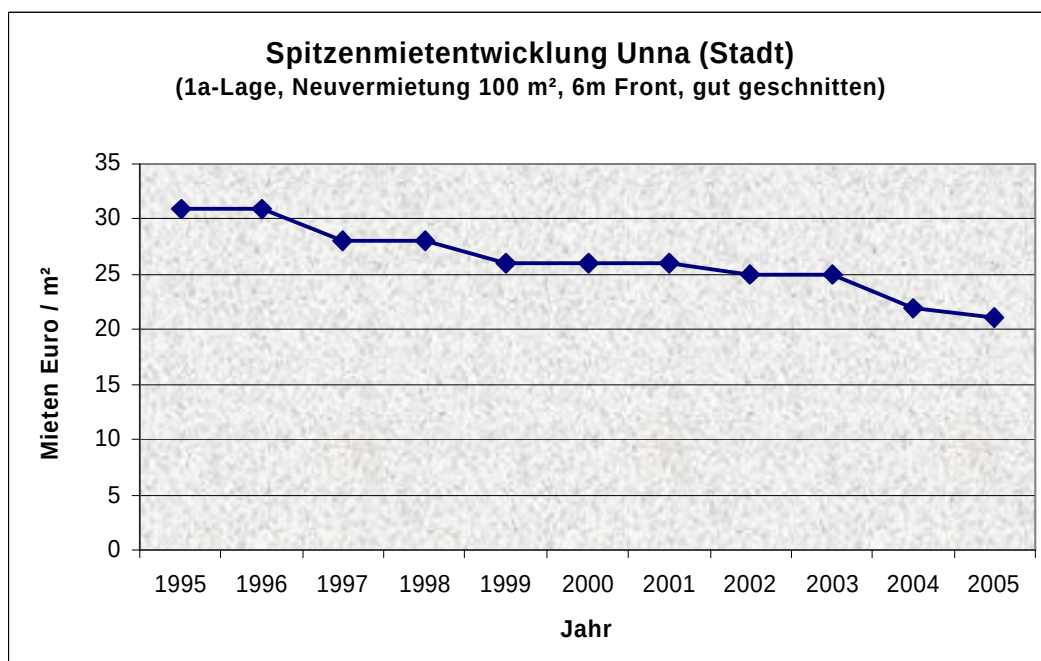
Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2004. Köln. S. 14.

1.1.4 Ladenmieten (Kemper's)

Dargestellt werden Ladenmieten in der City. Grundlage der Mietpreise sind Ladenlokale mit folgender Ausstattung: 100 m² Fläche, Neuvermietung, ebenerdig, 6 m Front und sauber geschnitten. Die Mietpreise sind Durchschnittspreise.

Unna (Stadt)	
1a-City-Lage	Miete in Euro / m ²
1995	31
1996	31
1997	28
1998	28
1999	26
2000	26
2001	26
2002	25
2003	25
2004	22
2005	21
Preistendenz: fallend	
Preisentwicklung von 1995 - 2005: - 32,3 %	
Preisentwicklung von 2000 - 2005: - 19,2 %	
Preisentwicklung von 2004 - 2005: - 4,5 %	

Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Mdl. Auskunft vom 25.05.2005.



Quelle: Eigene Darstellung nach Kemper's Marktforschung: Mdl. Auskunft vom 25.05.2005.

1.1.5 Cityhöchstmieten (Comfort GmbH)

Die Cityhöchstmieten beschreiben die jeweiligen Höchstmieten für Ladenlokale, die in der Stadt erzielt werden.

Unna (Stadt)	
1a-Geschäftslage	Miete in Euro / m ²
Ladenlokalgrößen von 80 - 120 m ²	40
Ladenlokalgrößen von 300 – 500 m ²	25

Quelle: Comfort GmbH: http://www.comfort-gmbh.de/sites/mieten_nrw.html (Stand: 10.03.2005).

1.2 Ladenmieten in der Stadt Lünen

1.1.1 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2005)

Bei Läden umfasst die betrachtete 1a-Lage die jeweils höchstfrequentierten, für anspruchsvolle Filialisten in Frage kommenden Straßenabschnitte der Stadt. Die Spannen beziehen sich auf gängige Ladengrößen von ca. 100 bis 500 m² ohne wesentliche Mängel an Ausstattung und Schnitt.

Lünen	
Beschreibung der Lage des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²
1a-Lage	15 - 30
Nebenlagen	5 - 10

Quelle: Werner Plötz in Zusammenarbeit mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (Hrsg.): Plötz Immobilienführer Deutschland 2005. S. 209.

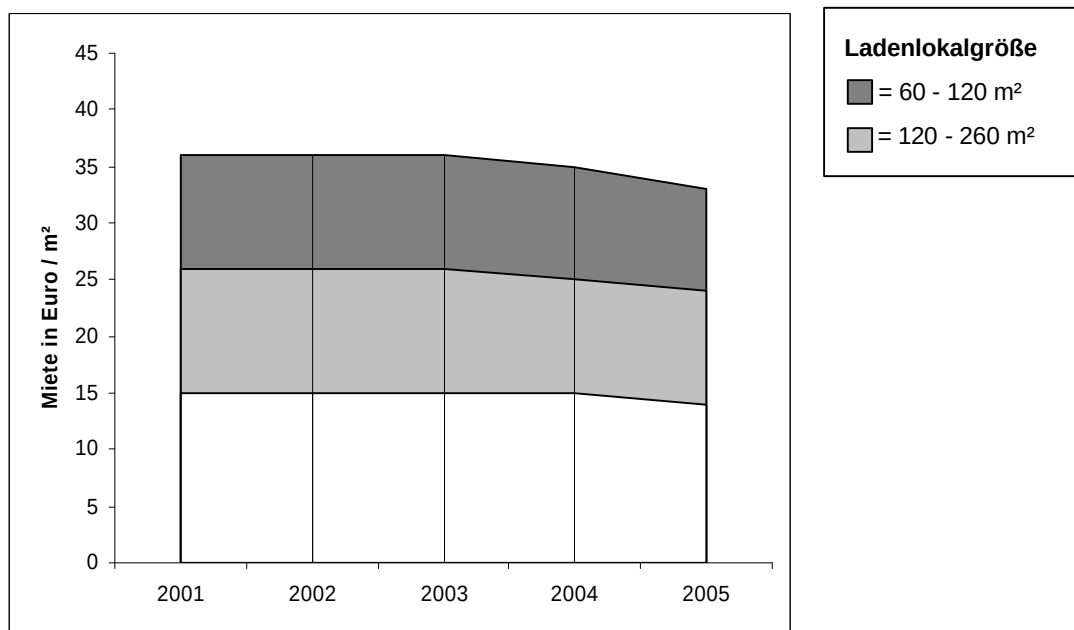
1.2.2 Einzelhandelsmieten und Mietpreisentwicklung nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner)

Bei den Angaben handelt es sich um Erdgeschoss-Mieten (in Euro / m² netto) für Ladenlokale in den jeweiligen 1a-Lagen mit stufenfreiem Zugang und gutem Zuschnitt bei neu abgeschlossenen Mietverträgen. Je kleiner die Fläche, desto höher ist der Mietpreis anzusetzen.

Lünen	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²
Ladenlokalgrößen 60 m ² bis 120 m ² und mind. 5 m Front	24 - 33
Ladengrößen von 120 m ² bis 260 m ² und mind. 7 m Front	14 - 24
Preistendenz: fallend	

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: <http://www.brockhoff.de>; (Stand: 03.03.2005).

Entwicklung der Einzelhandelsmieten von 2001 – 2005 in der Stadt Lünen



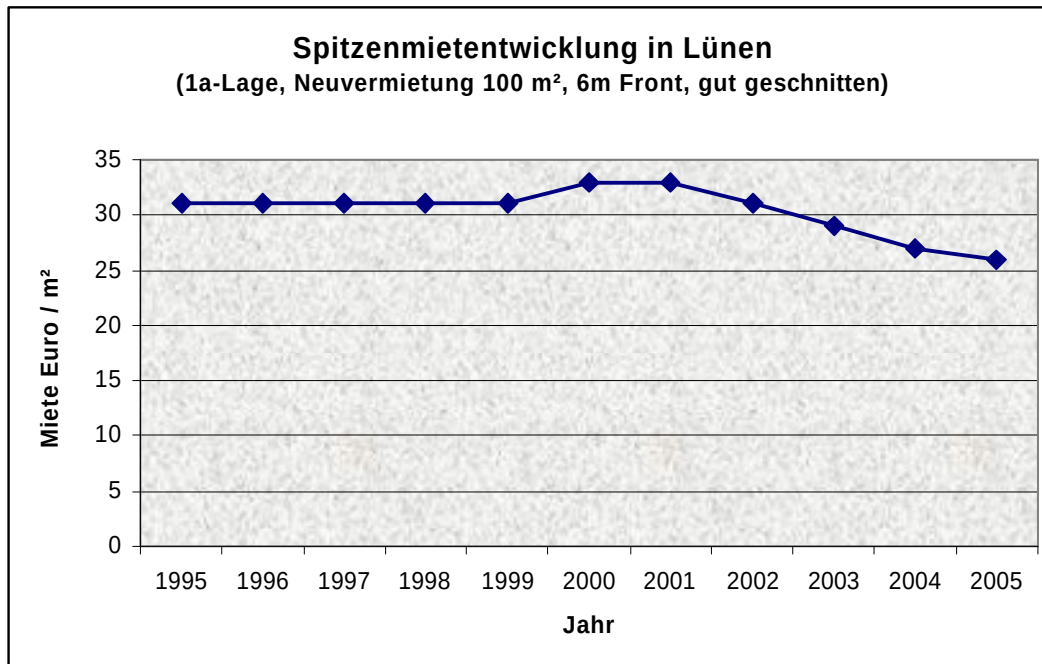
Quelle: Eigene Darstellung (Daten aus den Publikationen: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2001; Mieten 2002; Mieten 2003; Mieten 2004 und <http://www.brockhoff.de>).

1.2.3 Ladenmieten (Kemper's)

Dargestellt werden Ladenmieten in der City. Grundlage der Mietpreise sind Ladenlokale mit folgender Ausstattung: 100 m² Fläche, Neuvermietung, ebenerdig, 6 m Front und sauber geschnitten. Die Mietpreise sind Durchschnittspreise.

Lünen	
1a-City-Lage	Miete in Euro / m²
1995	31
1996	31
1997	31
1998	31
1999	31
2000	33
2001	33
2002	31
2003	29
2004	27
2005	26
Preistendenz: fallend	
Preisentwicklung von 1995 - 2005: - 16,6 %	
Preisentwicklung von 2000 - 2005: - 21,2 %	
Preisentwicklung von 2004 - 2005: - 3,7 %	

Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Mdl. Auskunft vom 25.05.2005.



Quelle: Eigene Darstellung nach Kemper's Marktforschung; Mdl. Auskunft vom 25.05.2005.

1.3 Ladenmieten in der Stadt Schwerte

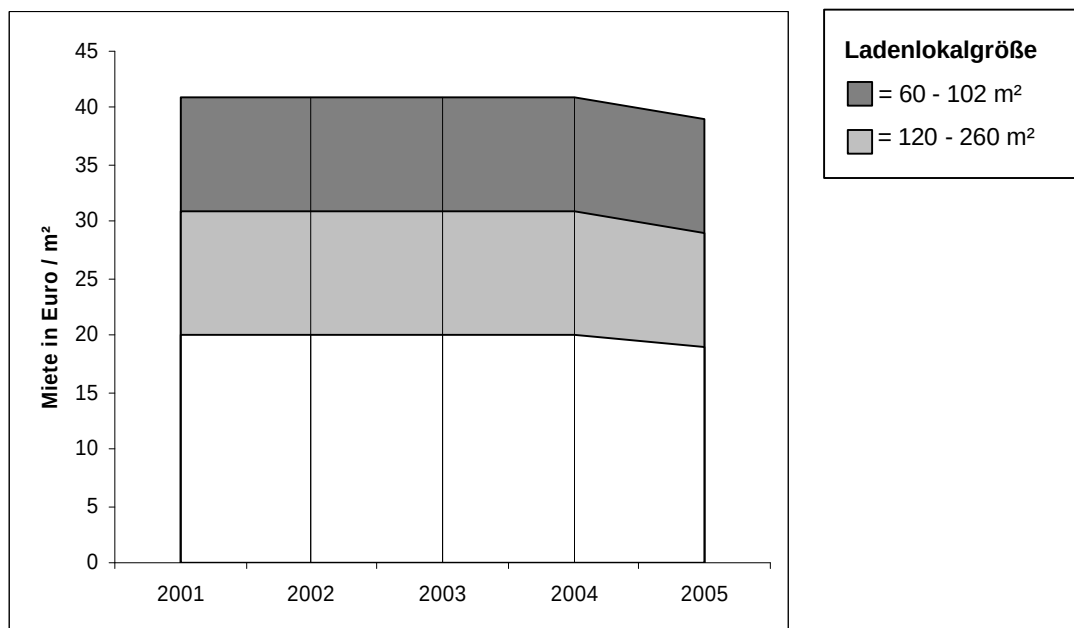
1.3.1 Einzelhandelsmieten und Mietpreisentwicklung nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner)

Bei den Angaben handelt es sich um Erdgeschoss-Mieten (in Euro / m² netto) für Ladenlokale in den jeweiligen 1a-Lagen mit stufenfreiem Zugang und gutem Zuschnitt bei neu abgeschlossenen Mietverträgen. Je kleiner die Fläche, desto höher ist der Mietpreis anzusetzen.

Schwerte	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²
Ladenlokalgrößen 60 m ² bis 120m ² und mind. 5 m Front	29 - 39
Ladengrößen von 120m ² bis 260 m ² und mind. 7 m Front	19 - 29
Preistendenz: fallend	

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: <http://www.brockhoff.de>; (Stand: 03.03.2005).

Entwicklung der Einzelhandelsmieten von 2001 – 2005 in der Stadt Schwerte



Quelle: Eigene Darstellung (Daten aus den Publikationen: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2001; Mieten 2002; Mieten 2003; Mieten 2004 und <http://www.brockhoff.de>).

1.3.2 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM)

Der Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. (RDM) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis beschreibt die Netto-Kaltmiete in Euro / m² ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Schwerte	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m²)	35
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m²)	20
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m²)	13
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m²)	10
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m²)	10
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m²)	9,2
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m²)	7,5
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m²)	7
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2004. Köln. S. 14.

1.3.3 Cityhöchstmieten (Comfort GmbH)

Die Cityhöchstmieten beschreiben die jeweiligen Höchstmieten für Ladenlokale, die in der Stadt erzielt werden.

Schwerte	
1a-Geschäftslage	Miete in Euro / m ²
Ladenlokalgrößen von 80 - 120 m ²	35
Ladenlokalgrößen von 300 – 500 m ²	22

Quelle: Comfort GmbH: http://www.comfort-gmbh.de/sites/mieten_nrw.html (Stand: 10.03.2005).

1.4 Ladenmieten in der Gemeinde Holzwickede

1.4.1 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM)

Der Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. (RDM) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis beschreibt die Netto-Kaltmiete in Euro / m² ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Holzwickede	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	12
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	8
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	7
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	5,5
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	7
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	5
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	5
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	4
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2004. Köln. S. 16.

1.5 Ladenmieten in der Stadt Fröndenberg

1.5.1 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM)

Der Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. (RDM) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis beschreibt die Netto-Kaltmiete in Euro / m² ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Fröndenberg	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	8
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	5
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	5
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	4,5
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	5
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	4
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	4
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	3
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2004. Köln. S. 16.

1.6 Ladenmieten für die Gemeinde Bönen und die Städte, Kamen, Bergkamen, Werne und Selm (Eigene Erhebung der IHK zu Dortmund)

Bergkamen	
Präsidentenstraße	5 – 12 Euro

Bönen	
1a Lage Neuimmobilien mit gutem Schnitt	15 – 20 Euro
1a Lage Altbau mit schlechtem Schnitt	3,50 – 5 Euro

Kamen	
1a-Toplage mit gutem Schnitt	25 – 30 Euro
1b	8 – 12 Euro (Bei gutem Schnitt und vorheriger Renovierung können auch bis zu 20 Euro erzielt werden.)
Außerhalb des Fußgängerbereiches	5 – 9 Euro

Selm	5 -10 Euro
-------------	------------

Werne	
1a-Lage	15 – 25 Euro
1b-Lage	8 – 15 Euro

2. Büromieten

2.1 Büromieten (RDM)

Der Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. (RDM) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis bezieht sich auf die monatliche Netto-Kaltmiete. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Unna (Stadt)	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m ²
einfacher Nutzungswert	4,5
mittlerer Nutzungswert	5
guter Nutzungswert	5,5
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2004. Köln. S. 8.

Schwerte	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m ²
einfacher Nutzungswert	5
mittlerer Nutzungswert	6,5
guter Nutzungswert	8,5
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2004. Köln. S. 8.

Holzwickede	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m ²
einfacher Nutzungswert	4
mittlerer Nutzungswert	5
guter Nutzungswert	6
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2004. Köln. S. 9.

Fröndenberg	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m ²
einfacher Nutzungswert	4
mittlerer Nutzungswert	4,5
guter Nutzungswert	5
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2004. Köln. S. 9.

D. Die Mieten für Fachmarktzentren allgemein

(Brockhoff & Partner)

Bei den Mietpreisen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete in Euro. Die Preise gelten für Fachmarktzentren in der Bundesrepublik, die sich im Wesentlichen an Fachmarktstandorten mit mehreren (Fachmarkt-)Anbietern verschiedener Branchen befinden.

Branche	Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004
SB-Warenhaus	7.000 m ² - 12.000 m ²	9,20 - 10,00	9,20 - 10,74	9,46 - 10,00	9,71 - 10,74	9,50 - 11,00	9,50 - 10,50
Lebensmittel	1.200 m ² - 1.500 m ²	9,20 - 11,25	9,46 - 10,74	9,71 - 11,25	9,71 - 10,00	9,00 - 10,00	9,00 - 11,00
Möbel	3.000 m ² - 6.000 m ²	6,13 - 7,69	6,39 - 7,69	6,13 - 8,18	6,13 - 7,69	6,00 - 8,00	6,50 - 8,50
Elektro	2.000 m ² - 6000 m ²	9,20 - 10,23	7,93 - 9,71	8,18 - 10,23	8,69 - 10,23	8,50 - 10,50	8,00 - 10,00
Textil großflächig	700 m ² - 3.000 m ²	8,69 - 13,29	8,95 - 12,53	9,20 - 12,27	9,71 - 11,76	9,50 - 10,50	9,50 – 10,50
Baumarkt	10.000 m ² - 15.000 m ²	6,39 - 7,67	6,65 - 8,18	6,39 - 8,18	6,90 - 8,50	6,50 - 8,00	6,00 – 7,50
Büro/Computer	700 m ² - 1.800 m ²	8,18 - 11,25	8,50 - 10,74	8,18 - 10,48	7,93 - 9,97	8,00 - 9,50	7,50 – 9,00
Discounter (Lebensmittel)	800 m ² - 1.400 m ²	9,97 - 12,02	10,23 - 12,27	9,97 - 12,02	9,71 - 11,76	9,50 - 11,50	8,50 - 10,00
Küchen	700 m ² - 5.000 m ²	7,16 - 8,95	6,90 - 8,69	7,16 - 9,20	7,16 - 8,95	7,50 - 9,00	7,00 - 9,00
Zoo	500 m ² - 1.500 m ²	6,90 - 8,95	7,16 - 9,20	7,41 - 9,46	7,67 - 9,20	7,50 - 9,00	7,00 – 8,00
Freizeit / Wellness	1.500 m ² - 6.000 m ²	7,93 - 10,23	7,67 - 9,97	7,16 - 9,71	6,90 - 9,46	6,50 - 9,50	6,00 - 8,50
Schuhe	600 m ² - 1.500 m ²	8,95 - 10,48	8,69 - 10,23	9,20 - 10,74	9,46 - 10,00	9,50 - 10,50	9,50 - 10,50
Betten / Matratzen	400 m ² - 800 m ²	7,16 - 8,50	7,41 - 8,95	8,18 - 9,20	7,67 - 9,71	7,50 - 9,50	6,50 – 8,50

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2004. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2004, hier S. 68 f. – nach mdl. Auskunft vom 25.05.2005 sind die Preise aus dem Jahr 2004 auch für das Jahr 2005 stabil.