

# Mietpreisspiegel 2007/08



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



## 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](mailto: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](mailto:m.stiller@dortmund.ihk.de)

## Vorwort

Die Miethöhe ist als zweitgrößter Kostenblock neben den Personalkosten ein entscheidender Faktor bei der Standortentscheidung. Dies gilt gleichermaßen für Existenzgründer, junge Unternehmer wie auch für mittelständische Unternehmer bis hin zu Filialisten.

Aufgrund der großen Nachfrage erstellt die IHK zu Dortmund alle zwei Jahre den Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien. Die IHK zu Dortmund führt keine eigenen Untersuchungen z. B. durch Befragung bei Mitgliedsunternehmen durch, da so nur Bestandsmieten erfragt werden können. Vielmehr interessieren die zu erzielenden neuen Vermietungshöhen. Deshalb ist der Mietpreisspiegel der IHK zu Dortmund eine Zusammenfassung bekannter Veröffentlichungen von Maklerunternehmen. Die in diesem Mietpreisspiegel dargestellten Mietpreise dienen als Orientierungshilfe. Sie beruhen auf Erhebungen und Angaben von Verbänden und Publikationen einschlägiger Immobilienunternehmen. Lediglich für einige Städte und Gemeinden wurden von der IHK örtliche Immobilienmakler, Wirtschaftsförderungsgesellschaften, 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 IHK-Bezirk Daten verfügbar:
  - Mietpreise für Ladenlokale liegen für alle Städte und Gemeinden im ganzen IHK-Bezirk Dortmund vor.
  - Mietpreise für Büroimmobilien liegen für die Städte Dortmund, Hamm, Fröndenberg, Schwerte, Unna und die Gemeinde Holzwickede vor.
  - Mietpreise für Lagerhallen beziehen sich lediglich auf die Stadt Dortmund.
  - Für die Gemeinde Bönen und die Städte Kamen, Bergkamen, Lünen, Werne und Selm 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.

Die Werte können ausschließlich als Orientierungshilfe dienen. Die tatsächlichen Mietpreise können höher und/oder niedriger ausfallen, wie auch an den zum Teil sehr ausgeprägten Spannweiten deutlich zu erkennen ist.

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

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	4
Inhaltsverzeichnis.....	6
A. Stadt Dortmund.....	8
1. Ladenmieten in der Stadt Dortmund.....	9
1.1 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2007).....	9
1.2 Einzelhandelsmieten nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner).....	9
1.3 Ladenmieten (IVD).....	10
1.4 Ladenmieten (Kemper's).....	11
1.5 Cityhöchstmieten (Comfort GmbH).....	12
2. Büromieten in der Stadt Dortmund.....	13
2.1 Büromieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2007).....	13
2.2 Mieten Büroflächen in der Entwicklung (Brockhoff & Partner).....	14
2.3 Büromieten (IVD).....	14
2.4 Büromieten (Atisreal GmbH).....	15
2.5 Büromieten (Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund).....	16
3. Lagermieten in der Stadt Dortmund.....	17
3.1 Mieten Hallenflächen (Brockhoff & Partner).....	17
B. Stadt Hamm.....	18
1. Ladenmieten in der Stadt Hamm.....	19
1.1 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2007).....	19
1.2 Einzelhandelsmieten nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner).....	20
1.3 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (IVD).....	21
1.4 Cityhöchstmieten (Comfort GmbH).....	21
1.5 Ladenmieten (Kemper's).....	22
2. Büromieten in der Stadt Hamm.....	23
2.1 Büromieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2007).....	23
2.2 Büromieten (IVD).....	23
C. Kreis Unna.....	24
1. Ladenmieten im Kreis Unna.....	26
1.1 Ladenmieten in der Stadt Unna.....	26
1.1.1 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2007).....	26
1.1.2 Einzelhandelsmieten und Mietpreisentwicklung nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner).....	26

1.1.3 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (IVD) .....	27
1.1.4 Ladenmieten (Kemper's) .....	28
1.1.5 Cityhöchstmieten (Comfort GmbH) .....	29
1.2 Ladenmieten in der Stadt Lünen.....	29
1.2.1 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2007) .....	29
1.2.2 Einzelhandelsmieten und Mietpreisentwicklung nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner).....	30
1.2.3 Ladenmieten (Kemper's) .....	31
1.3 Ladenmieten in der Stadt Schwerte.....	32
1.3.1 Einzelhandelsmieten und Mietpreisentwicklung nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner).....	32
1.3.2 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (IVD) .....	33
1.4 Ladenmieten in der Gemeinde Holzwickede .....	33
1.4.1 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (IVD) .....	33
1.5 Ladenmieten in der Stadt Fröndenberg.....	34
1.5.1 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (IVD) .....	34
1.6 Ladenmieten für die Gemeinde Bönen und die Städte Kamen, Bergkamen, Werne und Selm .....	35
2. Büromieten.....	36
2.1 Büromieten (IVD) .....	36
D. Die Mieten für Fachmarktzentren allgemein.....	37



## A. Stadt Dortmund



### Demographie

Einwohner*	587.624
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**	190.170
Arbeitslosenquote***	14,2

### Einzelhandel\*\*\*\*

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	101,5
Umsatzkennziffer	107,8
Zentralitätskennziffer	106,2

\* = LDS, Düsseldorf; Stand: 31. Dezember 2006

\*\* = LDS, Düsseldorf; 30. September 2006

\*\*\* = Bundesagentur für Arbeit; Stand: Juli 2007

\*\*\*\* = (c) GfK GeoMarketing GmbH, Stand: 2007

## 1. Ladenmieten in der Stadt Dortmund

### 1.1 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2007)

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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
1a-Lage	100 - 165
1b-Lage	19 - 24
Vorortlage	8 - 27

Quelle: Werner Plötz in Zusammenarbeit mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (Hrsg.): Plötz Immobilienführer Deutschland 2007, S. 97.

### 1.2 Einzelhandelsmieten nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner)

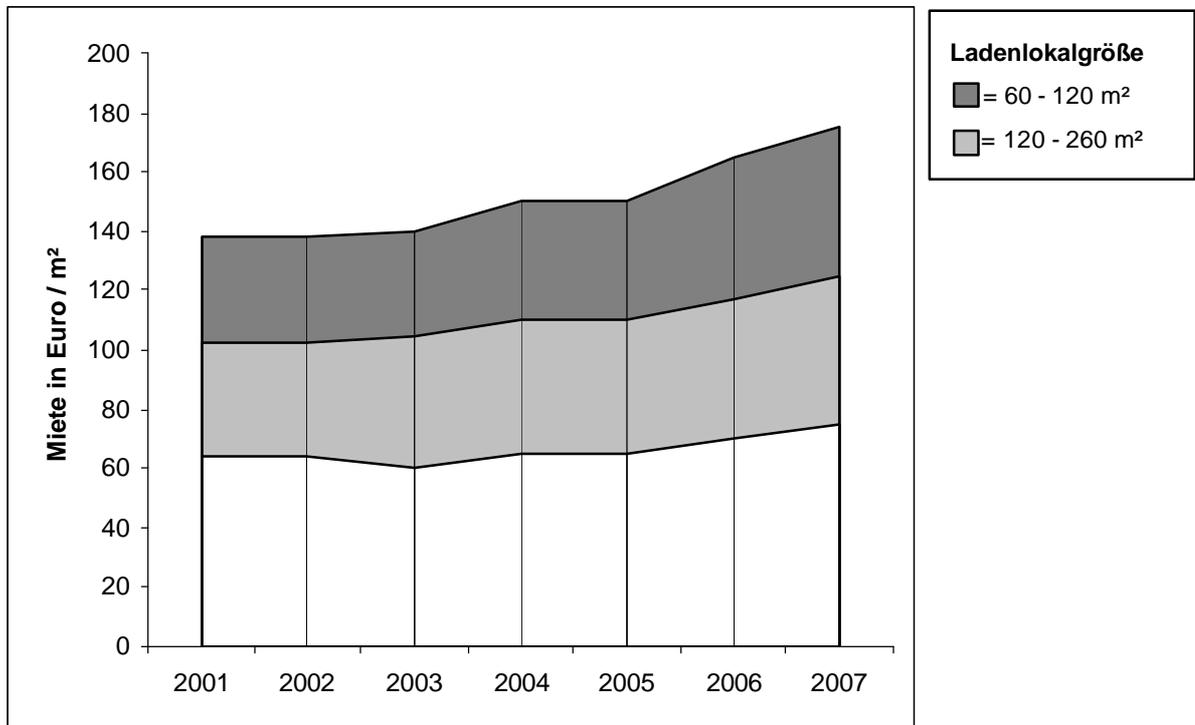
Bei den Angaben handelt es sich um Erdgeschoss-Mieten (in Euro / m<sup>2</sup> netto) für Ladenlokale in 1a-Lagen mit stufenfreiem Zugang und gutem Zuschnitt. Je kleiner die Fläche, desto höher ist der Mietpreis anzusetzen. Dabei beziehen sich die Angaben auf jeweils zwei verschiedene Ladenlokalgrößen.

#### Die Mietpreise in den 1a-Lagen der Dortmunder Innenstadt

Dortmund	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
Ladenlokalgrößen 60 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> und mind. 5 m Front	125 – 175
Ladenlokalgrößen von 120 m <sup>2</sup> bis 260 m <sup>2</sup> und mind. 7 m Front	75 - 125
Preistendenz: gleich bleibend	

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2007. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2006. Siehe auch: [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de).

## Entwicklung der Einzelhandelsmieten von 2001 – 2007 in der Dortmunder City



Quelle: Eigene Darstellung (Daten aus den Publikationen: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2001; Mieten 2002; Mieten 2003; Mieten 2004; Mieten 2007 und [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de)).

### 1.3 Ladenmieten – Nettokalt EUR je m² ebenerdiger Ladenfläche monatlich (IVD)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) 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.

Dortmund	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m²)	160
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m²)	100
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m²)	25
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m²)	17
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m²)	25
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m²)	17
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m²)	10
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m²)	5

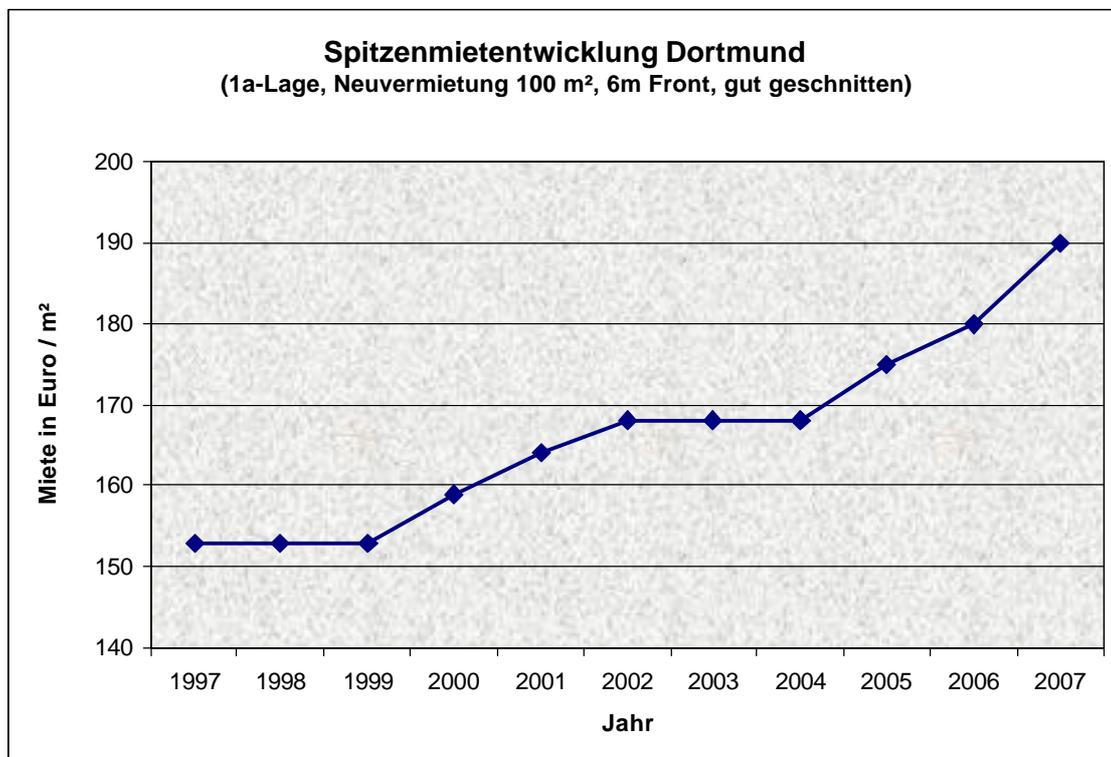
Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2007, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 14

#### 1.4 Ladenmieten (Kemper's)

Dargestellt werden Ladenmieten in der Dortmunder City. Grundlage der Mietpreise sind Ladenlokale mit folgender Ausstattung: 100 m<sup>2</sup> Fläche, Neuvermietung, ebenerdig, 6 m Front, gut geschnitten und moderne Ausstattung. Die Mietpreise sind Durchschnittspreise.

Dortmund	
<b>1a-City-Lage</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
1a-Lage: Westenhellweg (Brückstraße bis Petri- kirchhof), Preistendenz: steigend	<b>190</b>
1a-Lage Preisentwicklung von 1997 - 2007:	<b>+ 24,2 %</b>
1a-Lage Preisentwicklung von 2002 - 2007:	<b>+ 13,1 %</b>
1a-Lage Preisentwicklung von 2006 - 2007:	<b>+ 5,6 %</b>
Ostenhellweg (Stefanstraße – Kleppingstraße)	<b>Objektabhängig (große Bandbreite)</b>
Brückstraße	<b>45 - 65</b>

Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Auskunft vom 26.03.2007.



Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Auskunft vom 26.03.2007.



### 1.5 Cityhöchstmieten (Comfort GmbH)

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

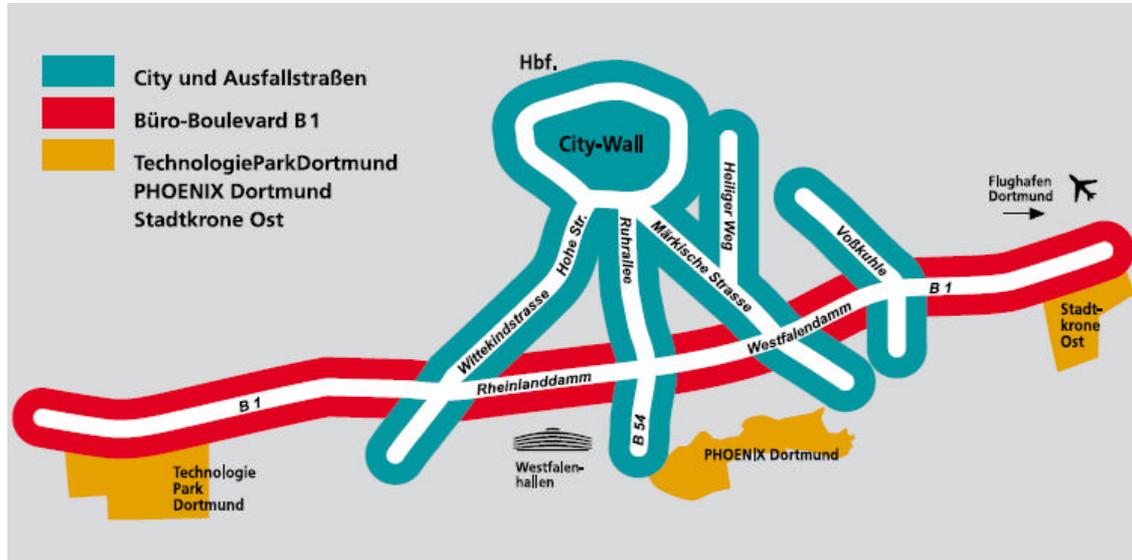
<b>Dortmund</b>	
<b>1a-Geschäftslage Westenhellweg</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
Ladenlokalgrößen von 80 - 120 m <sup>2</sup>	200
Ladenlokalgrößen von 300 – 500 m <sup>2</sup>	105
<b>1a-Geschäftslage Ostenhellweg</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
Ladenlokalgrößen von 80 - 120 m <sup>2</sup>	115
Ladenlokalgrößen von 300 – 500 m <sup>2</sup>	45

Quelle: Comfort GmbH: [www.comfort-gmbh.de](http://www.comfort-gmbh.de) (Stand: 29.08.2007).



## 2. Büromieten in der Stadt Dortmund

### Büroschwerpunkte in Dortmund



Quelle: Stadt Dortmund - Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund (Hrsg.): Immobilienmarkt Dortmund 2006/2007, S.20.

### 2.1 Büromieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2007)

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 Umfeldqualitäten 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 <sup>2</sup>
gut	9,50 - 11,75
mittel	6,00 - 9,50
einfach	4,50 - 6,25

Quelle: Werner Plötz in Zusammenarbeit mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (Hrsg.): Plötz Immobilienführer Deutschland 2007; S. 97

## 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 <sup>2</sup>
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
2007	8,50 - 10,50

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2007. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2006. Siehe auch: [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de).

## 2.3 Büromieten (IVD)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis beschreibt die Netto-Kaltmiete in Euro / m<sup>2</sup> ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Dortmund	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
einfacher Nutzungswert	5,50
mittlerer Nutzungswert	7,50
guter Nutzungswert	10,80

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2007, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 7



## 2.4 Büromieten (Atisreal GmbH)

<b>Dortmund</b>	
<b>Büromarktzone</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup> Höchstpreis von - bis</b>
City-Kern	12,50
Rheinlanddamm	13,00
Cityrand	10,50 - 13,00
Nebenlage	8,50 - 10,50
Flughafen/ECO PORT	8,00
Entwicklung der Höchstmietpreise: konstant	

Quelle: Atisreal GmbH (Hrsg.): citynews – Office Market Dortmund – 1<sup>st</sup> Half 2007, S. 2.

## 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 Neubauf Flächen an den Schwerpunkachsen.

Dortmund	
Netto-Kaltmieten für Neubauf Flächen an den Schwerpunkachsen	
Jahr	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
1996	12 - 13
1997	10 - 12
1998	9 - 12
1999	10 - 12
2000	10 - 13
2001	10 - 13
2002	9 - 12
2003	9 - 12
2004	9 - 12
2005	9 - 12
2006	9 - 12
Preistendenz: stabil	

- Der **Höchstmietpreis** beträgt in den oberen Etagen der Bürohochhäuser bis 14 Euro / m<sup>2</sup>.
- An Standorten - wie dem Technologiepark und der Stadtkrone Ost - sind Mietpreise zwischen 9 und 10 Euro / m<sup>2</sup> erzielbar.
- Die Mietkonditionen für ältere **Bestandsimmobilien** liegen überwiegend zwischen 6 und 9 Euro / m<sup>2</sup>

Quelle: Stadt Dortmund - Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund (Hrsg.): Immobilienmarkt Dortmund 2006/2007, S. 24.

### 3. Lagermieten in der Stadt Dortmund

#### 3.1 Mieten Hallenflächen (Brockhoff & Partner)

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

Dortmund	
Jahr	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
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
2007	2,75 - 3,50

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2007. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2006. Siehe auch: [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de).

**IHK**Industrie- und Handelskammer  
zu Dortmund

## B. Stadt Hamm



### Demographie

Einwohner*	183.672
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**	50.657
Arbeitslosenquote***	11,1

### Einzelhandel\*\*\*\*

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	93,6
Umsatzkennziffer	93,4
Zentralitätskennziffer	99,8

\* = LDS, Düsseldorf; Stand: 31. Dezember 2006

\*\* = LDS, Düsseldorf; 30. September 2006

\*\*\* = Bundesagentur für Arbeit; Stand: Juli 2007

\*\*\*\* = (c) GfK GeoMarketing GmbH, Stand: 2007

## 1. Ladenmieten in der Stadt Hamm

### 1.1 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2007)

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 m<sup>2</sup> 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.

<b>Hamm</b>	
<b>Beschreibung der Lage des Ladenlokals</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
1a-Lage	20 - 32
1b-Lage	7 - 11
Vorortlage	4 - 8

Quelle: Werner Plötz in Zusammenarbeit mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (Hrsg.): Plötz Immobilienführer Deutschland 2007, S. 199

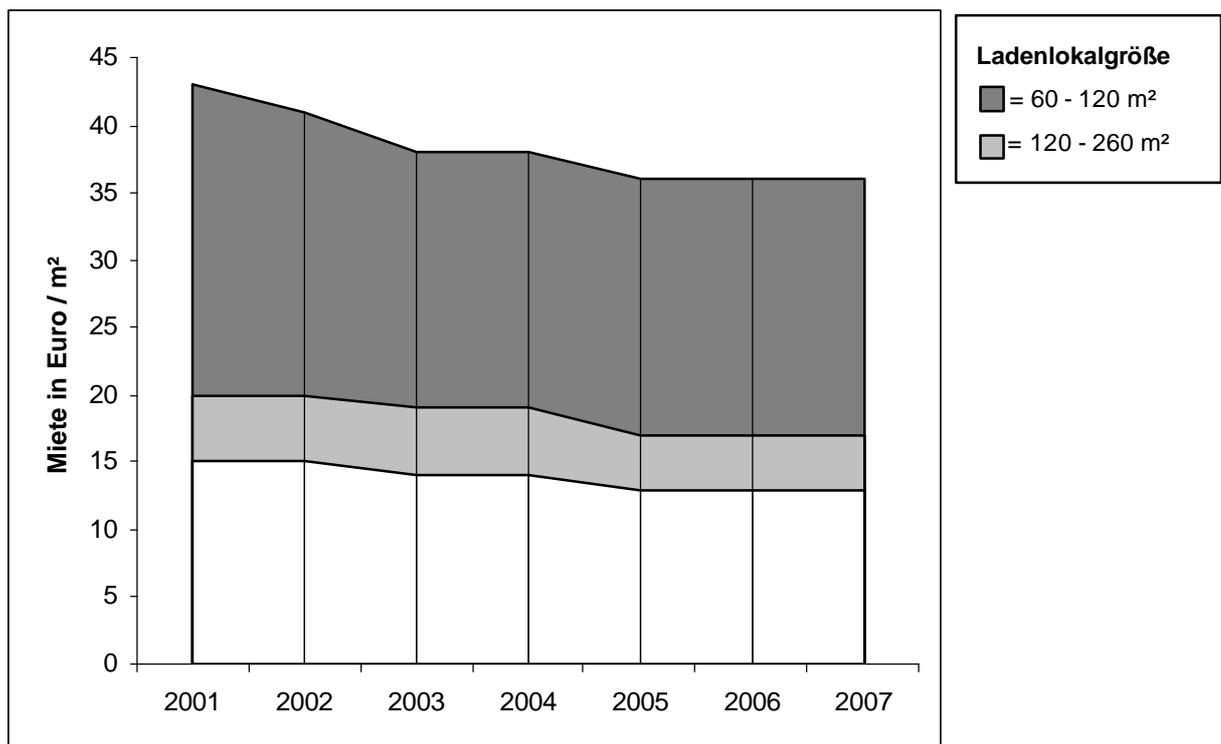
## 1.2 Einzelhandelsmieten nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner)

Bei den Angaben handelt es sich um Erdgeschoss-Mieten (in Euro / m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Ladenlokalgrößen 60 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> und mind. 5 m Front	17 - 36
Ladengrößen von 120 m <sup>2</sup> bis 260 m <sup>2</sup> und mind. 7 m Front	13 - 17

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2007. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2006. Siehe auch: [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de).

### Entwicklung der Einzelhandelsmieten von 2001 – 2007 in der Stadt Hamm



Quelle: Eigene Darstellung (Daten aus den Publikationen: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2001; Mieten 2002; Mieten 2003; Mieten 2004; Mieten 2007 und [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de)).

### 1.3 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (IVD)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis beschreibt die Netto-Kaltmiete in Euro / m<sup>2</sup> ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Hamm	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	40
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	25
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	12,50
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	8
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	-
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	-
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	-
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	-

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2006/2007, S. 22.

### 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 <sup>2</sup>
Ladenlokalgrößen von 80 - 120 m <sup>2</sup>	28
Ladenlokalgrößen von 300 – 500 m <sup>2</sup>	15

Quelle: Comfort GmbH: [www.comfort-gmbh.de](http://www.comfort-gmbh.de) (Stand: 29.08.2007).

### 1.5 Ladenmieten (Kemper's)

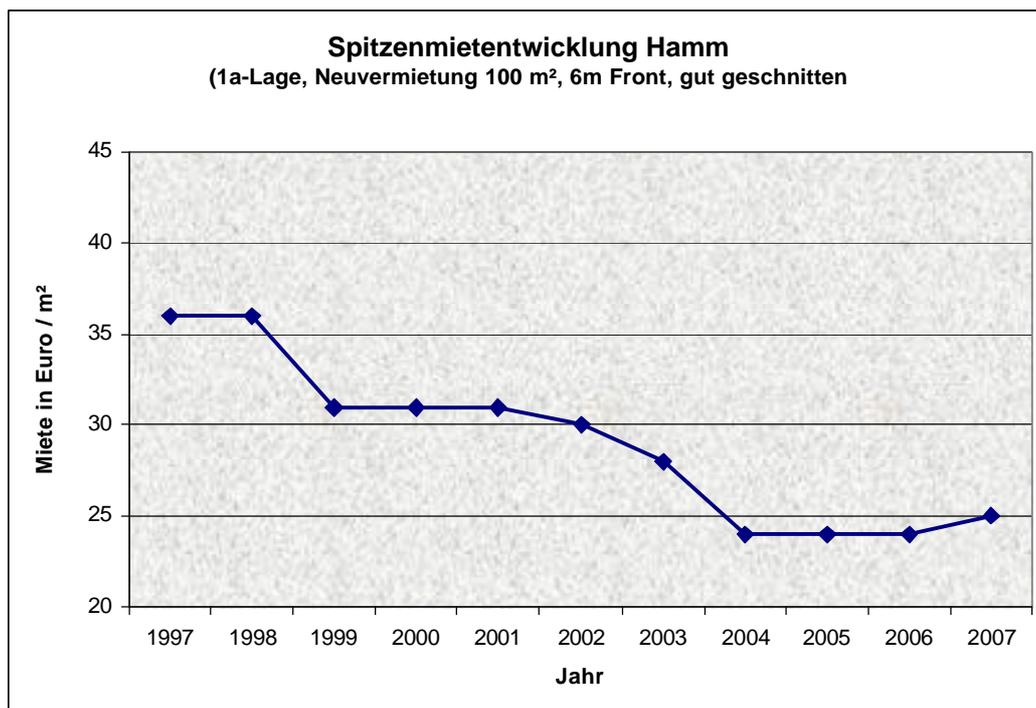
Dargestellt werden Ladenmieten in der City. Grundlage der Mietpreise sind Ladenlokale mit folgender Ausstattung: 100 m<sup>2</sup> Fläche, Neuvermietung, ebenerdig, 6 m Front und sauber geschnitten. Die Mietpreise sind Durchschnittspreise.

Hamm	
1a-City-Lage	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
1997	36
1998	36
1999	31
2000	31
2001	31
2002	30
2003	28
2004	24
2005	24
2006	24
2007	25

Preistendenz: steigend

Preisentwicklung von 1997 - 2007: - 30,6 %  
 Preisentwicklung von 2002 - 2007: - 10,7 %  
 Preisentwicklung von 2006 - 2007: + 4,2 %

Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Auskunft vom 26.03.2007.



Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Auskunft vom 26.03.2007.

## 2. Büromieten in der Stadt Hamm

### 2.1 Büromieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2007)

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 Verkehrsanbindung 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 <sup>2</sup>
gut	6,50 - 7,50
mittel	5,00 - 6,50
einfach	4,50 – 5,00

Quelle: Werner Plötz in Zusammenarbeit mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (Hrsg.): Plötz Immobilienführer Deutschland 2007, S. 199.

### 2.2 Büromieten (IVD)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis beschreibt die Netto-Kaltmiete in Euro / m<sup>2</sup> ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Hamm	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
einfacher Nutzungswert	4
mittlerer Nutzungswert	5
guter Nutzungswert	7

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2007, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 8

**IHK**Industrie- und Handelskammer  
zu Dortmund

## C. Kreis Unna



(Stadt Unna: Bahnhofstraße)

### Demographie

Einwohner*	421.464
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**	101.261
Arbeitslosenquote***	11,3

### Einzelhandel\*\*\*\*

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	99,7
Umsatzkennziffer	95,7
Zentralitätskennziffer	96,0

\* = LDS, Düsseldorf; Stand: 31. Dezember 2006

\*\* = LDS, Düsseldorf; Stand: 30. September 2006

\*\*\* = Bundesagentur für Arbeit; Stand: Juli 2007

\*\*\*\* = (c) GfK GeoMarketing GmbH, Stand: 2007



### **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, vielmehr handelt es sich um Schätzungen. 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 2007)

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 m<sup>2</sup> ohne wesentliche Mängel an Ausstattung und Schnitt.

Unna (Stadt)	
Beschreibung der Lage des Ladenlokals	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
1a-Lage	18 - 30
Nebenlagen	4 - 8

Quelle: Werner Plötz in Zusammenarbeit mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (Hrsg.): Plötz Immobilienführer Deutschland 2007, S. 449.

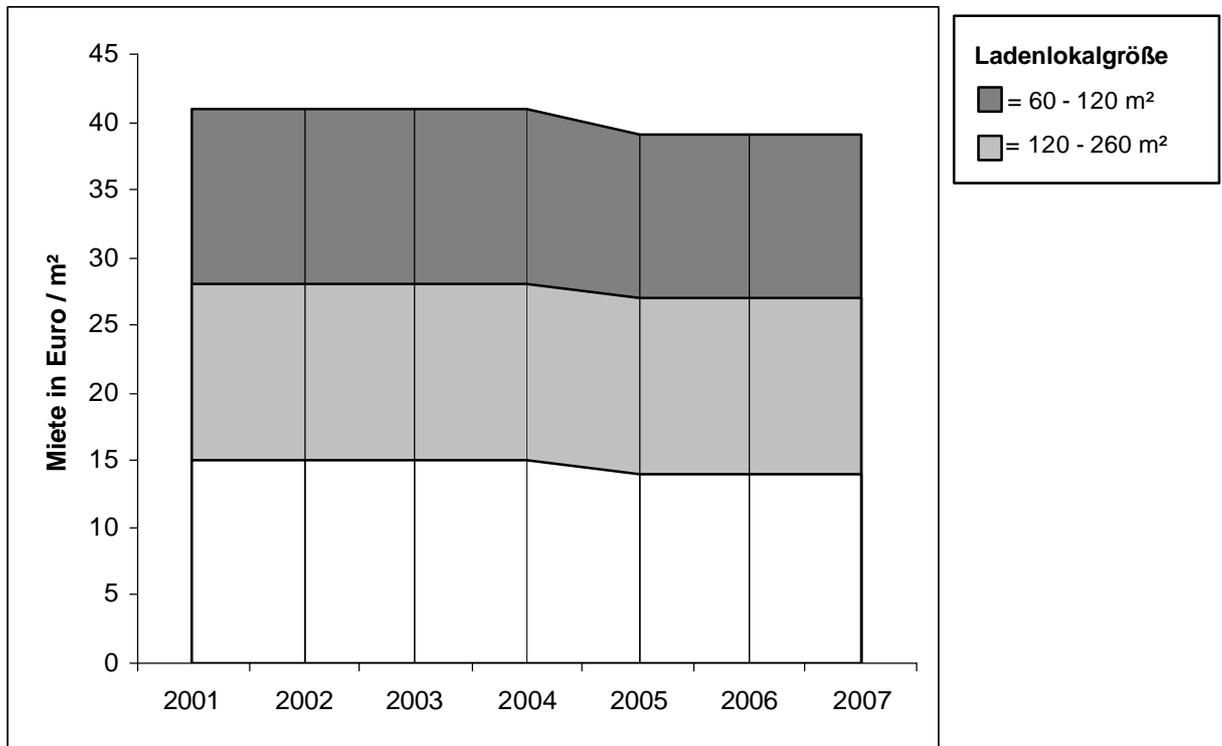
#### 1.1.2 Einzelhandelsmieten und Mietpreisentwicklung nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner)

Bei den Angaben handelt es sich um Erdgeschoss-Mieten (in Euro / m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Ladenlokalgrößen 60 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> und mind. 5 m Front	27 - 39
Ladengrößen von 120 m <sup>2</sup> bis 260 m <sup>2</sup> und mind. 7 m Front	14 - 27

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2007. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2006. Siehe auch: [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de).

### 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; Mieten 2007 und [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de)).

#### 1.1.3 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (IVD)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis beschreibt die Netto-Kaltmiete in Euro / m<sup>2</sup> ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Unna (Stadt)	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	40
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	22
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	10
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	7,5
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	7
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	5
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	5
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	4

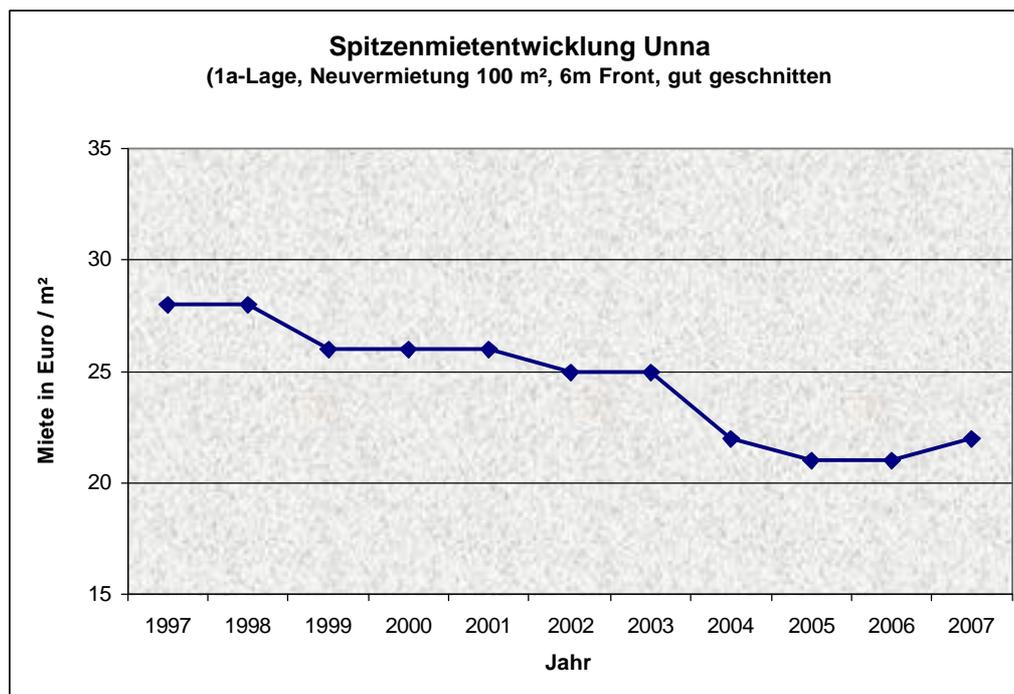
Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2007, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 15

#### 1.1.4 Ladenmieten (Kemper's)

Dargestellt werden Ladenmieten in der City. Grundlage der Mietpreise sind Ladenlokale mit folgender Ausstattung: 100 m<sup>2</sup> Fläche, Neuvermietung, ebenerdig, 6 m Front und sauber geschnitten. Die Mietpreise sind Durchschnittspreise.

Unna (Stadt)	
1a-City-Lage	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
1997	28
1998	28
1999	26
2000	26
2001	26
2002	25
2003	25
2004	22
2005	21
2006	21
2007	22
Preistendenz: steigend	
Preisentwicklung von 1997 - 2007: - 21,4 %	
Preisentwicklung von 2002 - 2007: - 12,0 %	
Preisentwicklung von 2006 - 2007: + 4,8 %	

Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Auskunft vom 26.03.2007.



Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Auskunft vom 26.03.2007.

### 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 <sup>2</sup>
Ladenlokalgrößen von 80 - 120 m <sup>2</sup>	40
Ladenlokalgrößen von 300 – 500 m <sup>2</sup>	28

Quelle: Comfort GmbH: [www.comfort-gmbh.de](http://www.comfort-gmbh.de) (Stand: 29.08.2007).

## 1.2 Ladenmieten in der Stadt Lünen

### 1.1.1 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2007)

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 m<sup>2</sup> ohne wesentliche Mängel an Ausstattung und Schnitt.

Lünen	
Beschreibung der Lage des Ladenlokals	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
1a-Lage	15 - 30
1b-Lage	8 - 15
Vorortlagen	5 - 10

Quelle: Werner Plötz in Zusammenarbeit mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (Hrsg.): Plötz Immobilienführer Deutschland 2007, S. 299.

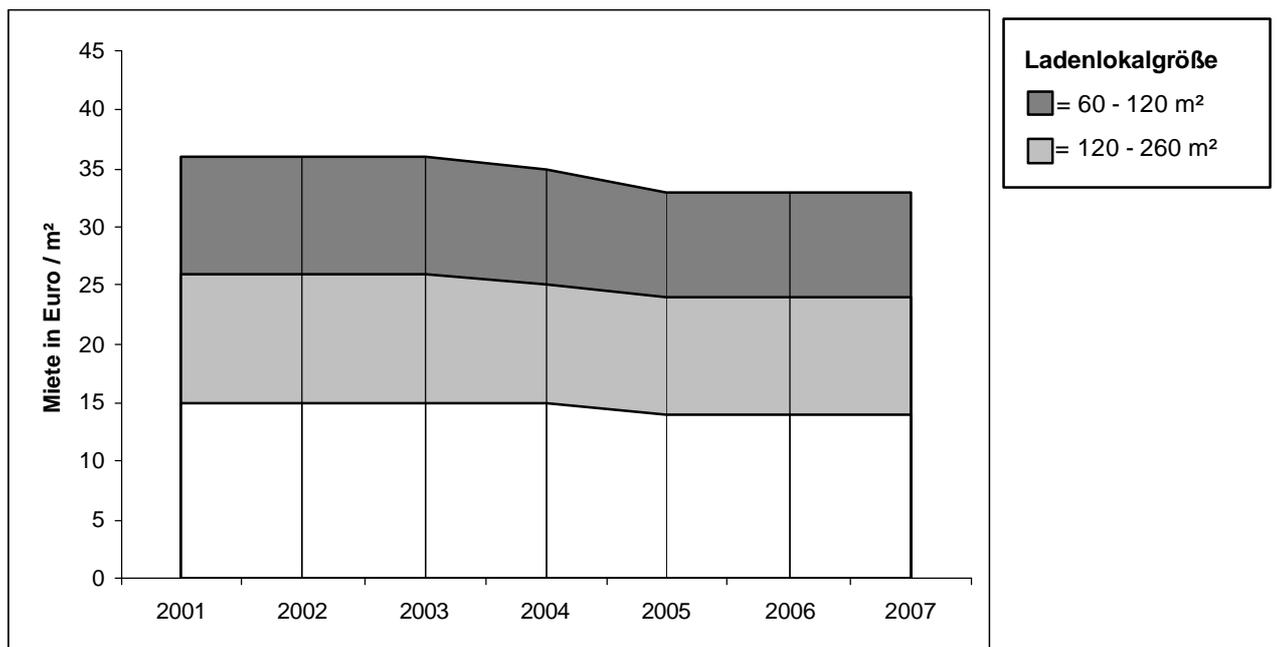
### 1.2.2 Einzelhandelsmieten und Mietpreisentwicklung nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner)

Bei den Angaben handelt es sich um Erdgeschoss-Mieten (in Euro / m<sup>2</sup> 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.

<b>Lünen</b>	
<b>Beschreibung des Ladenlokals</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
Ladenlokalgrößen 60 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> und mind. 5 m Front	24 - 33
Ladengrößen von 120 m <sup>2</sup> bis 260 m <sup>2</sup> und mind. 7 m Front	14 - 24

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2007. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2006. Siehe auch: [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de).

### Entwicklung der Einzelhandelsmieten von 2001 – 2005 in der Stadt Lünen

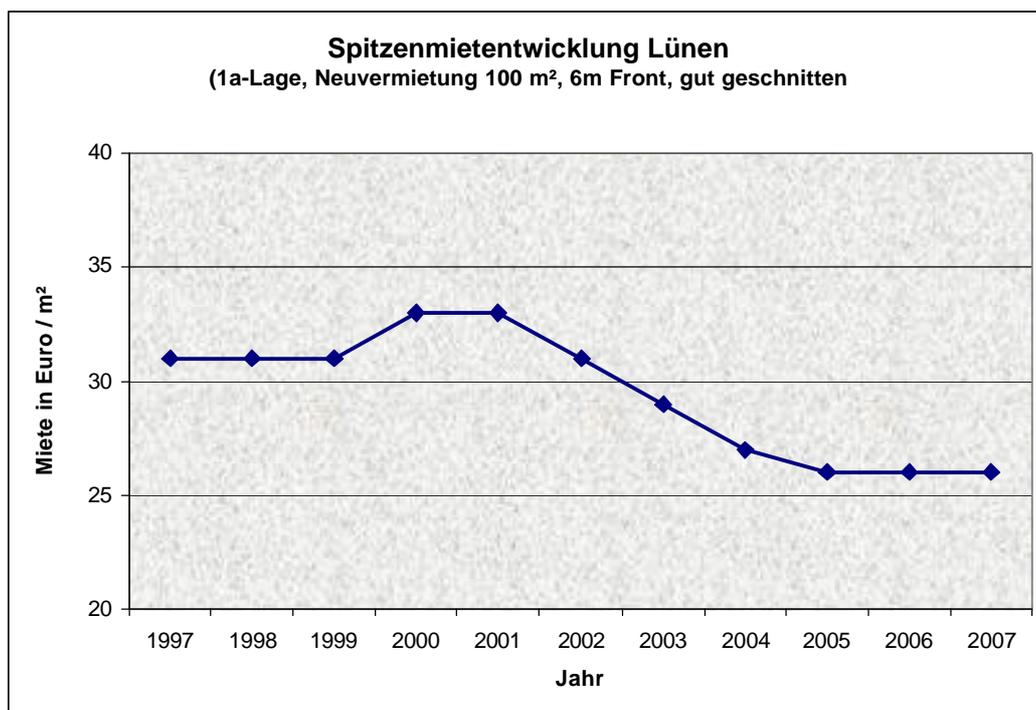


Quelle: Eigene Darstellung (Daten aus den Publikationen: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2001; Mieten 2002; Mieten 2003; Mieten 2004; Mieten 2007 und [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de)).

### 1.2.3 Ladenmieten (Kemper's)

Dargestellt werden Ladenmieten in der City. Grundlage der Mietpreise sind Ladenlokale mit folgender Ausstattung: 100 m<sup>2</sup> Fläche, Neuvermietung, ebenerdig, 6 m Front und sauber geschnitten. Die Mietpreise sind Durchschnittspreise.

Lünen	
1a-City-Lage	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
1997	31
1998	31
1999	31
2000	33
2001	33
2002	31
2003	29
2004	27
2005	26
2006	26
2007	26
Preistendenz: gleich bleibend	
Preisentwicklung von 1997 - 2007: - 16,1 %	
Preisentwicklung von 2002 - 2007: - 10,3 %	
Preisentwicklung von 2006 - 2007: +/- 0,0 %	



Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Auskunft vom 26.03.2007.

### 1.3 Ladenmieten in der Stadt Schwerte

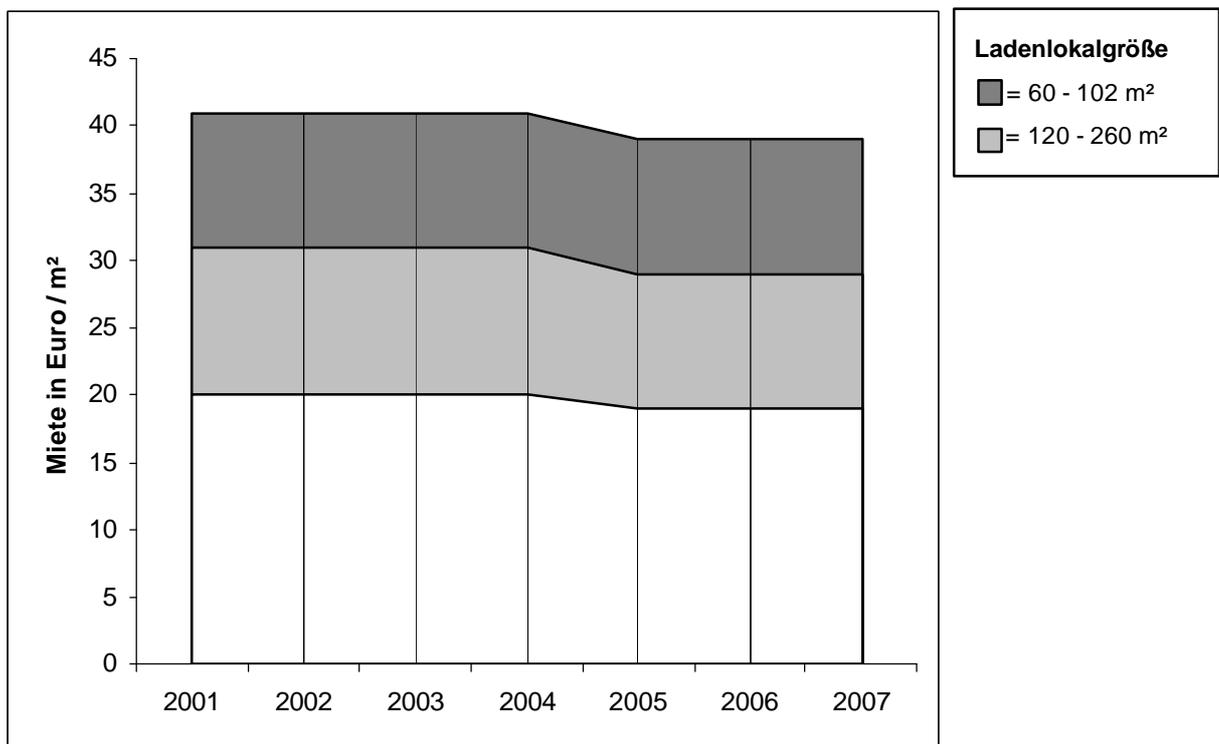
#### 1.3.1 Einzelhandelsmieten und Mietpreisentwicklung nach Ladengrößen (Brockhoff & Partner)

Bei den Angaben handelt es sich um Erdgeschoss-Mieten (in Euro / m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Ladenlokalgrößen 60 m <sup>2</sup> bis 120m <sup>2</sup> und mind. 5 m Front	29 - 39
Ladengrößen von 120m <sup>2</sup> bis 260 m <sup>2</sup> und mind. 7 m Front	19 - 29

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2007. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2006. Siehe auch: [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de).

#### 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 [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de)).

### 1.3.2 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (IVD)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis beschreibt die Netto-Kaltmiete in Euro / m<sup>2</sup> ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Schwerte	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	35
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	20
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	12
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	9
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	9
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	7,5
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	6
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	5,5

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2007, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 15

### 1.4 Ladenmieten in der Gemeinde Holzwickede

#### 1.4.1 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (IVD)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis beschreibt die Netto-Kaltmiete in Euro / m<sup>2</sup> ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Holzwickede	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	13
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	8
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	7
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	5,5
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	7
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	5
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	5
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	4

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2007, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 17

## 1.5 Ladenmieten in der Stadt Fröndenberg

### 1.5.1 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (IVD)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis beschreibt die Netto-Kaltmiete in Euro / m<sup>2</sup> ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

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

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2007, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 17

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

<b>Bergkamen</b>	
Präsidentenstraße	5 – 10 Euro

<b>Bönen</b>	
1a Lage Neuimmobilien mit gutem Schnitt	15 – 20 Euro
1a Lage Altbau mit schlechtem Schnitt	3 – 6 Euro

<b>Kamen</b>	
1a-Toplage mit gutem Schnitt	20 – 30 Euro
1b	8 – 15 Euro
Außerhalb des Fußgängerbereiches	5 – 9 Euro

<b>Selm</b>	4,50 – 9 Euro
-------------	---------------

<b>Werne</b>	
1a-Lage	15 – 25 Euro
1b-Lage	8 – 15 Euro

## 2. Büromieten

### 2.1 Büromieten (IVD)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) berücksichtigt die Mieten, die bei der Neuvermietung erzielt werden. Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Der Mietpreis beschreibt die Netto-Kaltmiete in Euro / m<sup>2</sup> ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

<b>Unna (Stadt)</b>	
<b>Beschreibung der Bürofläche</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
einfacher Nutzungswert	3,50
mittlerer Nutzungswert	4,50
guter Nutzungswert	5,00

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2007, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 9

<b>Schwerte</b>	
<b>Beschreibung der Bürofläche</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
einfacher Nutzungswert	5,00
mittlerer Nutzungswert	6,50
guter Nutzungswert	8,00

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2007, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 9

<b>Holzwickede</b>	
<b>Beschreibung der Bürofläche</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
einfacher Nutzungswert	3,75
mittlerer Nutzungswert	4,25
guter Nutzungswert	5,00

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2007, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 10

<b>Fröndenberg</b>	
<b>Beschreibung der Bürofläche</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
einfacher Nutzungswert	3,50
mittlerer Nutzungswert	4,00
guter Nutzungswert	4,50

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2007, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 10

## 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	2001	2003	2005	2007
SB-Warenhaus 7.000 m <sup>2</sup> - 12.000 m <sup>2</sup>		9,20 - 10,00	9,46 - 10,00	9,50 - 11,00	9,50 - 10,50	9,50 - 10,50
Lebensmittel 1.200 m <sup>2</sup> - 1.500 m <sup>2</sup>		9,20 - 11,25	9,71 - 11,25	9,00 - 10,00	9,00 - 11,00	9,00 - 11,00
Möbel 3.000 m <sup>2</sup> - 6.000 m <sup>2</sup>		6,13 - 7,69	6,13 - 8,18	6,00 - 8,00	6,50 - 8,50	6,50 - 8,50
Elektro 2.000 m <sup>2</sup> - 6000 m <sup>2</sup>		9,20 - 10,23	8,18 - 10,23	8,50 - 10,50	8,00 - 10,00	8,00 - 10,00
Textil großflächig 700 m <sup>2</sup> - 3.000 m <sup>2</sup>		8,69 - 13,29	9,20 - 12,27	9,50 - 10,50	9,50 - 10,50	9,50 - 10,50
Baumarkt 10.000 m <sup>2</sup> - 15.000 m <sup>2</sup>		6,39 - 7,67	6,39 - 8,18	6,50 - 8,00	6,00 - 7,50	6,00 - 7,50
Büro/Computer 700 m <sup>2</sup> - 1.800 m <sup>2</sup>		8,18 - 11,25	8,18 - 10,48	8,00 - 9,50	7,50 - 9,00	7,50 - 9,00
Discounter (Lebensmittel) 800 m <sup>2</sup> - 1.400 m <sup>2</sup>		9,97 - 12,02	9,97 - 12,02	9,50 - 11,50	8,50 - 10,00	8,50 - 10,00
Küchen 700 m <sup>2</sup> - 5.000 m <sup>2</sup>		7,16 - 8,95	7,16 - 9,20	7,50 - 9,00	7,00 - 9,00	7,00 - 9,00
Zoo 500 m <sup>2</sup> - 1.500 m <sup>2</sup>		6,90 - 8,95	7,41 - 9,46	7,50 - 9,00	7,00 - 8,00	7,00 - 8,00
Freizeit / Wellness 1.500 m <sup>2</sup> - 6.000 m <sup>2</sup>		7,93 - 10,23	7,16 - 9,71	6,50 - 9,50	6,00 - 8,50	6,00 - 8,50
Schuhe 600 m <sup>2</sup> - 1.500 m <sup>2</sup>		8,95 - 10,48	9,20 - 10,74	9,50 - 10,50	9,50 - 10,50	9,50 - 10,50
Betten / Matratzen 400 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>		7,16 - 8,50	8,18 - 9,20	7,50 - 9,50	6,50 - 8,50	6,50 - 8,50

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2007. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2006. Siehe auch: [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de).

## Definitionen

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist der Teil des verfügbaren Einkommens, der voraussichtlich in einem festgelegten Zeitraum (i. d. R. ein Jahr) für Einkäufe bei Anbietern des stationären Einzelhandels oder im Versand-/Onlinehandel ausgegeben wird. Das Kaufkraftvolumen für einen bestimmten Raum (z.B. eine Kommune) und bestimmte Sortimente ergibt sich durch Multiplikation der prognostizierten Pro-Kopf-Ausgaben mit der Einwohnerzahl.

Die Pro-Kopf-Ausgaben unterscheiden sich regional. Diese Unterschiede werden mit Kaufkraftkennziffern dargestellt, die den Bezug zum Bundesdurchschnitt herstellen. So entspricht eine Kaufkraftkennziffer von 110 einem Kaufkraftniveau von 10 % über dem Bundesdurchschnitt.

### Umsatzkennziffer

Die Umsatzkennziffer drückt aus, inwieweit der Pro-Kopf-Umsatz im stationären Einzelhandel inkl. Ladenhandwerk im betrachteten Gebiet vom Bundesdurchschnitt (100) abweicht.

### Zentralitätskennziffer

Die Einzelhandelszentralität ist der Quotient aus Umsatzkennziffer (Einzelhandel), multipliziert mit dem Faktor 100, und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer.

Die GfK Einzelhandelszentralität zeigt den Kaufkraftzufluss bzw. -abfluss einer Stadt bzw. einer ganzen Region auf und ist somit ein Indikator für die Attraktivität eines Standortes.

Eine Kennziffer von mehr als 100 sagt aus, dass ein Kaufkraftzufluss stattfindet. D.h. in dieser Region wird mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. Eine Kennziffer von kleiner 100 bedeutet, dass ein Kaufkraftabfluss stattfindet. D. h. in dieser Region wird weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt.

### 1a-Lage

Haupteinkaufslage, die sich im zentralen Bereich der Fußgängerzone befindet.

### 1b-Lage

Einkaufslage, die sich außerhalb der Hauptgeschäftslage, aber noch innerhalb des Stadt- oder Ortskerns, befindet.





Industrie- und Handelskammer zu Dortmund  
Märkische Straße 120 | 44141 Dortmund  
Tel.: 0231 5417-0 | Fax: 0231 5417-109  
E-Mail: [info@dortmund.ihk.de](mailto:info@dortmund.ihk.de) | Internet: [www.dortmund.ihk24.de](http://www.dortmund.ihk24.de)

Zweigstelle Hamm  
Südstraße 29 | 59065 Hamm  
Tel.: 02381 92141-0 | Fax: 02381 92141-23