

Mietpreisspiegel von Gewerbeimmobilien

im Bezirk der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
und
Mieten von Fachmarktzentren und Einzelhandelsfachgeschäften

Stand 4. Quartal 2001

Zusammenstellung durch die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund

Bearbeitung: Carola Havekost

Ansprechpartner / in:

Carola Havekost	Tel.: 0231-5417-153	E-Mail: c.havekost@dortmund.ihk.de
Martina Johnen	Tel.: 0231-5417-123	E-Mail: m.johnen@dortmund.ihk.de
Hans-Jörg Banack	Tel.: 02381-92141-14	E-Mail: h.banack@dortmund.ihk.de
	Fax: 0231-5417-105	

Inhaltsverzeichnis:

0. Vorwort	3
A. Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien in der Stadt Dortmund	4
1. Ladenmieten in der Stadt Dortmund.....	4
1.1 Einzelhandelsmieten nach Ladengrößen (Brockhoff und Partner)	4
1.2 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM)	5
1.3 Ladenmieten (GIM)	5
1.4 Ladenmieten (Kemper's).....	6
1.5 Ladenmieten (VDM)	6
2. Büromieten in der Stadt Dortmund	7
2.1 Mieten Büroflächen in der Entwicklung (Brockhoff und Partner)	7
2.2 Büromieten (RDM)	7
2.3 Büromieten (GIM)	8
2.4 Büromieten (Müller Consult)	8
2.5 Büromieten (Stadt Dortmund).....	8
2.6 Büro- und Praxismieten (VDM)	9
3. Lagermieten in der Stadt Dortmund.....	10
3.1 Mieten Hallenflächen in der Entwicklung (Brockhoff und Partner).....	10
3.2 Lager-/ Logistikmieten (GIM):.....	10
B. Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien in einigen weiteren Städten des IHK-Bezirks	11
1. Ladenmieten.....	11
1.1 Einzelhandelsmieten nach Ladengrößen (Brockhoff und Partner)	11
1.2 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM)	12
1.3 Ladenmieten (Kemper's).....	14
2. Büromieten	15
2.1 Büromieten (RDM)	15
C. Die Mieten für Fachmarktzentren allgemein (Brockhoff und Partner)	17
D. Mietkosten der Einzelhandelsfachgeschäfte im Jahr 1999 (IfH Köln).....	18

0. Vorwort

Die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund erhält häufig Anfragen von ihren Mitgliedern aus allen Bereichen der Wirtschaft und von öffentlichen Institutionen nach gängigen Mieten für Gewerbeimmobilien. Dieser Nachfrage möchte die IHK gerne nachkommen und hat erstmals einen Mietpreisspiegel 2001 für den Kammerbezirk zusammengestellt. Er basiert auf Erhebungen und Angaben von Verbänden, Publikationen einschlägiger Immobilienunternehmen sowie Veröffentlichungen seitens des Instituts für Handelsforschung an der Universität zu Köln (IfH). Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den vorliegenden Daten nicht um eine Mietpreiserhebung durch die IHK handelt.

Der Mietpreisspiegel beinhaltet Mieten von Ladenlokalen, Büroräumen und Lagerhallen für verschiedene Städte im Bezirk der IHK zu Dortmund. Darüber hinaus werden zur inhaltlichen Ergänzung die Mieten für Fachmärkte sowie die letztverfügbare Erhebung des IfH über die bestehenden Mietkosten der Einzelhandelsfachgeschäfte mit aufgezeigt. Diese Werte beziehen sich räumlich jedoch auf den Bereich der Bundesrepublik Deutschland.

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

1. Von Seiten der Immobilienwirtschaft werden i.d.R. eher für größere Städte die Mietpreise publiziert. Aus diesem Grund sind nicht für jede Stadt und Gemeinde im Kammerbezirk Daten verfügbar.
 - Vergleichsmieten für Ladenlokale liegen vor für die Städte Dortmund, Fröndenberg, Hamm, Holzwickede, Lünen, Schwerte und Unna.
 - Vergleichsmieten für Büroimmobilien liegen vor für die Städte Dortmund, Fröndenberg, Hamm, Holzwickede, Schwerte und Unna.
 - Mieten für Lagerhallen beziehen sich lediglich auf die Stadt Dortmund.

Für die Städte Bönen, Bergkamen, Kamen, Selm, und Werne werden keine Vergleichsmieten für Ladenlokale ausgewiesen. Für die Städte Bönen, Bergkamen, Kamen, Lünen, Selm, und Werne liegen keine Vergleichsmieten für Büroimmobilien vor.

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

Die Werte sind vielmehr als Orientierungshilfen zu verstehen. Die tatsächlichen Werte können höher und niedriger ausfallen, wie auch an den z.T. sehr ausgeprägten Spanneiten deutlich zu erkennen ist.

3. Die aufgezeigten Mietpreise stellen im Einzelfall keinen allgemein gültigen Richtwert dar. Hierfür spielen vielmehr neben den konkreten Standortbedingungen und der Branche eines Mieters einer Immobilie auch deren Ausstattung und Größe sowie insbesondere die Marktsituation eine Rolle.

Der Mietpreisspiegel soll dazu beitragen, einen regionalen Überblick über aktuelle Mietpreise von Gewerbeimmobilien im Bezirk der IHK zu Dortmund zu geben.

A. Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien in der Stadt Dortmund

1. Ladenmieten in der Stadt Dortmund

1.1 Einzelhandelsmieten nach Ladengrößen (Brockhoff und Partner)

Bei den Angaben handelt es sich um Erdgeschoss-Mieten (in DM/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 DM / m ²
Ladenlokalgrößen 60 bis 120m ² und mind. 5m Front	200-270
Ladenlokalgrößen von 120m ² bis 260 m ² und mind. 7m Front	125-200

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Einzelhandelsmieten 2001. Essen 2001, hier S. 25.

Dortmund-Stadtteile	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in DM / m ²
Ladenlokalgrößen 60 bis 120m ² und mind. 5m Front	60-80
Ladenlokalgrößen von 120m ² bis 260 m ² und mind. 7m Front	30-60

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Einzelhandelsmieten 2001. Essen 2001, hier S. 25.

1.2 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-kalt-Miete in DM/m² ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Beschreibung des Ladenlokals	Miete in DM / m ²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	320
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	240
Geschäftskern, 1b-Lage klein (bis ca. 60m ²)	50
Geschäftskern, 1b-Lage groß (ab ca. 100m ²)	40
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	60
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	40
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	25
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	20
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2001. Köln. S. 13.

1.3 Ladenmieten (GIM)

Die angegebenen Preisspannen sind abhängig von der Lage, dem Zustand, der Ausstattung, der Beziehbarkeit bzw. der architektonischen Gestaltung und vom Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit. Die Angabe der Mietpreise in DM/m² (netto-kalt) beziehen sich sowohl auf aktuell erzielbaren Mieten bei Neuabschlüssen als auch auf Bestandsmieten. Räumlich beziehen sich die angegebenen Mieten auf den Bereich der Dortmunder Innenstadt.

Beschreibung des Ladenlokals	Miete in DM / m ²
beste Lage, 1a-Lage in der City	130-310
gute Lage, 1b-Lage in der City	50-100
mittlere Lage, innenstadtnah / Stadtteilzentren	25-40

Quelle: GIM Grundwert Immobilien Management GmbH, Bereich Research, Dresdner Bank Immobiliengruppe (Hrsg.): Neue Perspektiven. Marktreport 2001 – Deutschland in Zahlen. Frankfurt am Main, Mai 2001, hier S. 165.

1.4 Ladenmieten (Kemper's)

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

2001	
Lage in der Dortmunder City	Miete in DM / m ²
1a Lage: Westenhellweg	320
1b Lage Westenhellweg	120

Quelle: Kemper's Verlag und Agentur GmbH (Hrsg.): Marktanalyse. Veröffentlicht in: Westfälischen Rundschau vom 19.7.2001 und mündliche Auskunft.

1999	
Lage in der Dortmund City und Hombruch	Miete in DM / m ²
1a Lage Ostenhellweg:	180 – 200
1b Lage Ostenhellweg (hinter Karstadt):	80 – 100
Hansastraße	150 – 180
Kleppingstraße	50 – 70
Kampstraße	60 – 80
Brückstraße	50 – 60
Münsterstraße	40 – 50
Harkortstraße (Hombruch)	40 - 50

Kemper's Deutschland GmbH (Hrsg.): Kemper's Marktforschung. Focus Dortmund 1999. Der Markt für einzelhandelsgenutzte Immobilien. S. 6-7.

1.5 Ladenmieten (VDM)

Die Mietpreise des Verbandes Deutscher Makler für Grundbesitz, Hausverwaltung und Finanzierung e.V. (VDM) beziehen sich auf die 1a-Geschäftslage in der Dortmunder City sowie auf die Nebengeschäftszentren / Vorortanlagen. Bei den Werten handelt es sich um Durchschnittswerte, die sich aus Bestandsmieten und Neuabschlüssen ergeben. Die Ladenlokale sind differenziert nach ihrer Größe. Grundlage ist die Netto-kalt-Miete in DM / m².

Dortmund-City	
1a-Geschäftslage	Miete in DM / m ²
Ladenlokalgrößen bis 150m ²	180 - 350
Ladenlokalgrößen über 150m ²	160 - 300

Quelle: VDM (Hrsg.): VDM-Mietpreisspiegel für Gewerbe-Immobilien 2000. = www.vdm.de/preis/gew2000.htm.

Dortmund-Nebengeschäftszentren / Vorortanlagen	
	Miete in DM / m²
Ladenlokalgrößen bis 200m ²	20 - 100
Ladenlokalgrößen von 200m ² bis 800 m ²	18 - 70
Ladenlokalgrößen über 800m ²	15 - 50

Quelle: VDM (Hrsg.): VDM-Mietpreisspiegel für Gewerbe-Immobilien 2000. = www.vdm.de/preis/gew2000.htm.

2. Büromieten in der Stadt Dortmund

2.1 Mieten Büroflächen in der Entwicklung (Brockhoff und 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-kalt-Mieten.

Jahr	Miete in DM / m²
1996	23,00-26,00
1997	20,00-23,00
1998	17,00-22,00
1999	17,00-22,00
2000	18,00-22,00
2001	19,00-24,50
Tendenz: steigend	

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Der Markt für Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen, Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen 2001. Essen 2001, hier S. 36.

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-kalt-Miete. Der Nutzungswert setzt sich zusammen aus der Lage und der Ausstattung. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Beschreibung der Bürofläche	Miete in DM / m²
einfacher Nutzungswert	9
mittlerer Nutzungswert	15
guter Nutzungswert	24
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2001. Köln. S. 6.

2.3 Büromieten (GIM)

Die Mieten in DM/m² (netto-kalt) sind abhängig von der Lage, dem Zustand, der Ausstattung, der Beziehbarkeit, der architektonischen Gestaltung und dem Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit.

Beschreibung der Bürofläche	Miete in DM / m ²
beste Lage (Cityring, Rheinlanddamm/Westfalendamm),	22-26
gute Lage (nördl. Wittekindstr. Ruhrallee, Märkische Str., Heiliger Weg)	17-22
mittlere Lage (westl. Kaiserstr., Rheinische Str. Emil-Figge Str.)	12-17

Quelle: GIM Grundwert Immobilien Management GmbH, Bereich Research, Dresdner Bank Immobiliengruppe (Hrsg.): Neue Perspektiven. Marktreport 2001 – Deutschland in Zahlen. Frankfurt am Main, Mai 2001, hier S. 165.

2.4 Büromieten (Müller Consult)

Der Höchstmietpreis der Müller International Immobilien GmbH umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3% bis 5%. Die Mieten beziehen sich auf Verträge, die in den ersten drei Quartalen abgeschlossen wurden. Es sind nominale Netto-kalt-Mieten je m² vermietbarer Fläche im Monat (um Incentives bereinigt).

Beschreibung der Bürofläche	Miete in DM / m ² Höchstpreis	Miete in DM / m ² Durchschnitt
City-Kern	22,00	17,00
Westfalen-/ Rheinlanddamm	23,00	18,00
Technologiepark	20,00	17,00
Nebenlagen	19,00	14,00

Quelle: Müller International Immobilien GmbH (Hrsg.): City Report Essen-Dortmund 2000-2001. Bearbeitung: Müller Consult GmbH. Düsseldorf 2000, hier S. 49.

2.5 Büromieten (Stadt Dortmund)

Die Daten basieren auf eigenen Erhebungen der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund. Die angegebenen durchschnittlichen Mietpreise (Netto-kalt-Miete) der sehr guten 1a-Lage gelten für neu gebaute Büroobjekte an Schwerpunktachsen.

Sehr gute Lage	
Jahr	Miete in DM / m ²
1993	26-30
1994	25-28

Sehr gute Lage	
Jahr	Miete in DM / m ²
1995	22-28
1996	23-26
1997	20-23
1998	18-24
1999	19-24
2000	20-25
2001 (Schätzung)	20-26

Quelle: Stadt Dortmund – Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund (Hrsg.): Büromarktbericht Dortmund 2001, hier S. 16.

- In **guten Lagen** erzielen Bestandsflächen in mittleren Standards Mieten zwischen 13 DM und 18 DM /m² im Monat und die Höchstmieten im Bestand belaufen sich auf bis zu 20 DM /m² im Monat. Die Mieten für Neubauten in guten Lagen liegen etwa 3 DM bis 6 DM / m² im Monat höher als die Bestandsmieten.
- In **peripheren Lagen** erzielen Neubau-Büroflächen Mieten zwischen 15 DM und 20 DM /m² im Monat während Büromieten von Bestandsflächen bei 7 DM bis 18 DM Miete/m² im Monat liegen.

Quelle: Stadt Dortmund – Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund (Hrsg.): Büromarktbericht Dortmund 2001, hier S. 16.

2.6 Büro- und Praxismieten (VDM)

Die durchschnittlichen Mietpreise des Verbandes Deutscher Makler für Grundbesitz, Hausverwaltung und Finanzierung e.V. (VDM) für Büro- und Praxisräume sind räumlich differenziert nach Innenstadt und Randlage. Grundlage ist die Netto-kalt-Miete in DM / m², die sowohl für Bestandsobjekte als auch für Neubauten / Erstbezug ausgewiesen ist.

Dortmund-Innenstadt	
	Miete in DM / m ²
Bestandsobjekt	8 – 16
Neubau / Erstbezug	15 – 28

Quelle: VDM (Hrsg.): VDM-Mietpreisspiegel für Gewerbe-Immobilien 2000. = www.vdm.de/preis/gew2000.htm.

Dortmund – Randlage	
	Miete in DM / m ²
Bestandsobjekt	8 – 18
Neubau / Erstbezug	13 – 22

Quelle: VDM (Hrsg.): VDM-Mietpreisspiegel für Gewerbe-Immobilien 2000. = www.vdm.de/preis/gew2000.htm.

3. Lagermieten in der Stadt Dortmund

3.1 Mieten Hallenflächen in der Entwicklung (Brockhoff und Partner)

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

Jahr	Miete in DM / m ²
1996	7,50-8,50
1997	7,00-8,50
1998	5,00-7,50
1999	5,00-7,00
2000	5,50-7,50
2001	6,00-7,50
Tendenz: steigend	

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Der Markt für Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen, Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen 2001. Essen 2001, hier S. 40.

3.2 Lager-/ Logistikmieten (GIM):

Die Mieten in DM/m² (netto-kalt) sind abhängig von der Lage, dem Zustand, der Ausstattung, der Beziehbarekeit, der architektonischen Gestaltung und dem Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit. Sie beinhalten sowohl Bestandsmieten als auch Mieten aus neu vermieteten Objekten. Die Lage der Objekte orientiert sich nach der Verkehrsgunst.

Beschreibung des Lagers	Miete in DM / m ²
beste Lage	7-8
gute Lage	6-8
mittlere Lage	4-6

Quelle: GIM Grundwert Immobilien Management GmbH, Bereich Research, Dresdner Bank Immobiliengruppe (Hrsg.): Neue Perspektiven. Marktreport 2001 – Deutschland in Zahlen. Frankfurt am Main, Mai 2001, hier S. 165.

B. Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien in einigen weiteren Städten des IHK-Bezirks

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 Dortmund, Fröndenberg, Hamm, Holzwickede, Lünen, Schwerte und Unna publiziert und für Büroimmobilien für die Städte Dortmund, Fröndenberg, Hamm, Holzwickede, Schwerte und Unna (vgl. Vorwort).

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

1. Ladenmieten

1.1 Einzelhandelsmieten nach Ladengrößen (Brockhoff und Partner)

Anmerkung: Bei den Angaben handelt es sich um Erdgeschoss-Mieten (in DM/m² netto) neu vermieteter Objekte für Ladenlokale in 1a Lage in der City mit stufenfreiem Zugang und gutem Zuschnitt. Je kleiner die Fläche desto höher ist der Mietpreis anzusetzen.

Hamm	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in DM / m ²
Ladenlokalgrößen 60 bis 120m ² und mind. 5m Front	40-85
Ladengrößen von 120m ² bis 260 m ² und mind. 7m Front	30-40

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Einzelhandelsmieten 2001. Essen 2001, hier S. 31.

Lünen	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in DM / m ²
Ladenlokalgrößen 60 bis 120m ² und mind. 5m Front	50-70
Ladengrößen von 120m ² bis 260 m ² und mind. 7m Front	30-50

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Einzelhandelsmieten 2001. Essen 2001, hier S. 38.

Schwerte	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in DM / m ²
Ladenlokalgrößen 60 bis 120m ² und mind. 5m Front	60-80
Ladengrößen von 120m ² bis 260 m ² und mind. 7m Front	40-60

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Einzelhandelsmieten 2001. Essen 2001, hier S. 46.

Unna	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in DM / m ²
Ladenlokalgrößen 60 bis 120m ² und mind. 5m Front	55-80
Ladengrößen von 120m ² bis 260 m ² und mind. 7m Front	30-55

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Einzelhandelsmieten 2001. Essen 2001, hier S. 48.

1.2 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-kalt-Miete in DM/m² ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Fröndenberg	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in DM / m ²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	25
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	18
Geschäftskern, 1b-Lage klein (bis ca. 60m ²)	18
Geschäftskern, 1b-Lage groß (ab ca. 100m ²)	-
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	14
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	-
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	10
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	-
Preistendenz: Fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2001. Köln. S. 16.

Hamm	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in DM / m ²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	110
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	65
Geschäftskern, 1b-Lage klein (bis ca. 60m ²)	35
Geschäftskern, 1b-Lage groß (ab ca. 100m ²)	25

Hamm	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in DM / m²
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	-
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	-
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	-
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	-
Preistendenz: Gleichbleibend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2001. Köln. S. 13.

Holzwickede	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in DM / m²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	30
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	20
Geschäftskern, 1b-Lage klein (bis ca. 60m ²)	20
Geschäftskern, 1b-Lage groß (ab ca. 100m ²)	14
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	15
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	10
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	12
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	8
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2001. Köln. S. 16.

Schwerte	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in DM / m²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	70
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	40
Geschäftskern, 1b-Lage klein (bis ca. 60m ²)	25
Geschäftskern, 1b-Lage groß (ab ca. 100m ²)	20
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	20
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	20
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	15
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	15
Preistendenz: Gleichbleibend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2001. Köln. S. 14.

Unna	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in DM / m ²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	100
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	70
Geschäftskern, 1b-Lage klein (bis ca. 60m ²)	40
Geschäftskern, 1b-Lage groß (ab ca. 100m ²)	30
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	30
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	25
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60m ²)	20
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100m ²)	15
Preistendenz: Steigend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2001. Köln. S. 14.

1.3 Ladenmieten (Kemper's)

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

1A-City-Lage in Hamm	Miete in DM / m ²
1996	70
1998	70
2000	60
2001	60

Quelle: Kemper's Verlag und Agentur GmbH (Hrsg.): Marktanalyse. Veröffentlicht in: Westfälischer Anzeiger Hamm vom 19.7.2001 und mündliche Auskunft.

1A-City-Lage in Unna	Miete in DM / m ²
2001	50

Quelle: Kemper's Verlag und Agentur GmbH (Hrsg.): Marktanalyse. Mündliche Auskunft vom September 2001.

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-kalt-Miete. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Fröndenberg	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in DM / m²
einfacher Nutzungswert	9
mittlerer Nutzungswert	12
guter Nutzungswert	14
Preistendenz: Fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2001. Köln. S. 9.

Hamm	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in DM / m²
einfacher Nutzungswert	10
mittlerer Nutzungswert	12
guter Nutzungswert	18
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2001. Köln. S. 7.

Holzwickede	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in DM / m²
einfacher Nutzungswert	10
mittlerer Nutzungswert	13
guter Nutzungswert	15
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2001. Köln. S. 9.

Schwerte	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in DM / m²
einfacher Nutzungswert	10
mittlerer Nutzungswert	13
guter Nutzungswert	18
Preistendenz: gleichbleibend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2001. Köln. S. 8.

Unna	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in DM / m²
einfacher Nutzungswert	10
mittlerer Nutzungswert	14
guter Nutzungswert	17
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2001. Köln. S. 8.

C. Die Mieten für Fachmarktzentren allgemein (Brockhoff und Partner)

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

Branche	Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001
SB-Warenhaus 6.000m ² -15.000m ²		16,50-22,00	17,50-21,50	18,00-21,50	17,50-20,50	18,00-21,00	18,50-21,50
Lebensmittel 1.500m ² -4.500m ²		8,00-23,00	8,00-22,00	16,00-24,00	18,00-22,00	18,50-21,00	19,00-22,00
Möbel 3.000m ² -30.000m ²		3,00-17,00	12,50-16,00	12,00-15,00	12,00-15,00	12,50-15,00	12,00-16,00
Elektro 2.000m ² -6000m ²		16,50-19,50	17,00-19,00	17,50-19,50	18,00-20,00	15,50-19,00	16,00-20,00
Textil großflächig 800m ² -4.000m ²		7,00-28,00	17,00-26,00	16,00-25,00	17,00-26,00	17,50-24,50	18,00-24,00
Baumarkt 7.000m ² -20.000m ²		5,00-18,50	15,00-18,00	14,50-1800	12,50-15,00	13,00-16,00	12,50-16,00
Büro/Computer 700m ² -2.000m ²		16,00-18,50	15,50-19,00	15,00-19,50	16,00-22,00	16,50-21,00	16,00-20,50
Discounter (Lebensmittel) 800m ² -1.400m ²		18,00-22,00	18,50-22,50	19,00-23,00	19,50-23,50	20,00-24,00	19,50-23,50
Küchen 800m ² -2.500m ²		15,50-18,00	15,00-18,00	14,50-18,00	14,00-17,50	13,50-17,00	14,00-18,00
Teppich 4.000m ² -8.000m ²		2,50-15,00	13,00-16,00	13,50-17,00	13,00-16,50	12,50-16,00	12,00-15,50
Zoo 300m ² -900m ²		13,00-16,00	12,50-15,50	13,00-16,50	13,50-17,50	14,00-18,00	14,50-18,50
Freizeit / Sport / Outdoor 1.500m ² -6.000m ²		17,00-19,00	16,50-18,50	16,00-19,00	15,50-20,00	15,00-19,50	14,00-19,00
Schuhe 450m ² -1.000m ²		16,50-19,50	17,00-20,00	18,00-21,00	17,50-20,50	17,00-20,00	18,00-21,00
Heimdekoration 600m ² -800m ²		15,00-16,00	16,00-17,00	17,00-18,00	18,00-19,00	19,00-20,00	20,00-22,00

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Der Markt für Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen, Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen 2001. Essen 2001, hier S. 24.

D. Mietkosten der Einzelhandelsfachgeschäfte im Jahr 1999 (IfH Köln)

Das Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (IfH) führt regelmäßig einen Betriebsvergleich der Einzelhandelsfachgeschäfte durch. Die folgenden Daten basieren auf den Ergebnissen der 1.461 am Betriebsvergleich 1999 teilnehmenden Einzelhandelsfachgeschäfte, die ausschließlich in fremden Räumen arbeiten und damit die Mietkostenbelastung in voller Höhe tragen.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Quadratmetermiete neben den "besonders teuren Verkaufsräumen" auch die "kostengünstigen Lager-, Büro- und Werkstatt Räume" umfasst¹. Die dargestellten Monatsmieten sind Netto-Mieten ohne Sachkosten (Strom, Wasser, Reinigung).

Das Institut für Handelsforschung weist darauf hin, dass es das "Ziel der Veröffentlichung (...) ist, die Entwicklungen der Mietkosten der einbezogenen Fachgeschäfte aufzuzeigen. Keineswegs dienen die ausgewiesenen Durchschnittswerte zur Beurteilung der Angemessenheit von Quadratmetermieten im Einzelfall".²

Lfd. Nr.	Branche	Zahl der erfassten Betriebe	Zahl der qm Geschäftsraum je Betrieb	Miete in % vom Bruttoumsatz	Monatsmiete je qm Geschäftsraum in DM
1	Lebensmitteleinzelhandel	64	601	3,0	16,90
2	Reformhäuser	34	120	5,9	28,50
3	Naturkost / Naturwaren-Einzelhandel	106	167	3,7	18,20
4	Tabakwareneinzelhandel	10	78	2,0	24,40
5	Textileinzelhandel insgesamt	204	788	6,2	28,30
	davon vorwiegend mit				
6	Herrenbekleidung	47	383	5,9	29,80
7	Damenoberbekleidung	54	369	6,2	35,10
8	Herren-, Damen und Kinderoberbekleidung	40	1.122	6,3	25,50
9	Wäsche, Miederwaren und Badeartikeln	14	189	6,0	42,10
10	Bettwaren, Bett- und Hauswäsche	16	885	8,0	17,00

¹ Kaapke, Andreas: Die Mietkosten der Einzelhandelsfachgeschäfte im Jahre 1999. In: Mitteilungen des Instituts für Handelsforschung. Hrsg.: Lothar Müller-Hagedorn. Köln 53 (2001) Nr. 1 Januar 2001. S. 1-5, hier S. 2.

² Kaapke, Andreas: Die Mietkosten ... a.a.O. , hier S. 1f.

Lfd. Nr.	Branche	Zahl der erfassten Betriebe	Zahl der qm Geschäftsraum je Betrieb	Miete in % vom Bruttoumsatz	Monatsmiete je qm Geschäftsraum in DM
11	gemischtem Sortiment	20	1.835	5,9	16,40
12	Schuheinzelnhandel	390	642	6,2	21,00
13	Möbeleinzelnhandel	98	14.407	5,3	6,40
14	Glas-, Porzellan- und Keramikeinzelhandel	28	755	6,6	17,40
15	Hartwarenhandel insgesamt	48	2.093	3,0	10,50
16	Consumer-Electronics-Einzelhandel	25	442	3,8	18,50
17	Drogerien	12	224	4,4	15,30
18	Lederwareneinzelhandel	18	431	8,3	28,40
19	Uhren-, Juwelen-, Gold- und Silberwareneinzelhandel	82	154	4,6	43,10
20	Zweiradhandel	46	365	4,5	14,20
21	Sportartikeleinzelnhandel	41	589	5,4	21,60
22	Sortimentsbuchhandel	170	486	3,8	27,00
23	Bürowirtschaftlicher Fachhandel insgesamt	18	702	4,5	20,20
24	Blumenfachgeschäfte	31	267	5,5	19,80
	Einzelhandelsfachgeschäfte insgesamt	1.461	1.515	5,1	23,30

Quelle: Kaapke, Andreas: Die Mietkosten der Einzelhandelsfachgeschäfte im Jahre 1999. In: Mitteilungen des Instituts für Handelsforschung. Hrsg.: Lothar Müller-Hagedorn. Köln 53 (2001) Nr. 1 Januar 2001. S. 1-5, hier S. 3.