



Industrie- und Handelskammer
zu Dortmund

Mietpreisspiegel von Gewerbeimmobilien

im Bezirk der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund

und

Mieten von Fachmarktzentren

Stand: 1. Quartal 2003

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.....	4
A. Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien in der Stadt Dortmund.....	5
1. Ladenmieten in der Stadt Dortmund	5
1.1 Einzelhandelsmieten nach Ladengrößen (Brockhoff und Partner).....	5
1.2 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM)	6
1.3 Ladenmieten (GIM)	6
1.4 Ladenmieten (Kemper's)	7
1.5 Ladenmieten (VDM).....	7
2. Büromieten in der Stadt Dortmund.....	8
2.1 Mieten Büroflächen in der Entwicklung (Brockhoff und Partner).....	8
2.2 Büromieten (RDM)	8
2.3 Büromieten (GIM)	9
2.4 Büromieten (Müller Consult).....	9
2.5 Büromieten (Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund).....	10
2.6 Büro- und Praxismieten (VDM).....	10
3. Lagermieten in der Stadt Dortmund	11
3.1 Mieten Hallenflächen in der Entwicklung (Brockhoff und Partner)	11
3.2 Lager-/ Logistikmieten (GIM):	11
B. Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien in einigen weiteren Städten des IHK-Bezirks	12
1. Ladenmieten	12
1.1 Einzelhandelsmieten nach Ladengrößen (Brockhoff und Partner).....	12
1.2 Ladenmieten nach Ladengröße und Lage (RDM)	13
1.3 Ladenmieten (Kemper's)	15
2. Büromieten.....	16
2.1 Büromieten (RDM)	16
C. Die Mieten für Fachmarktzentren allgemein (Brockhoff und Partner).....	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 den Mietpreisspiegel 2003 für den Kammerbezirk zusammengestellt. Er basiert auf Erhebungen und Angaben von Verbänden und Publikationen einschlägiger Immobilienunternehmen. 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 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, Lünen, Schwerte, Unna und die Gemeinde Holzwickede.
 - Vergleichsmieten für Büroimmobilien liegen vor für die Städte Dortmund, Fröndenberg, Hamm, Schwerte, Unna sowie die Gemeinde Holzwickede.
 - 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. Weiterhin liegen keine Vergleichsmieten für Büroimmobilien in den Städten Bönen, Bergkamen, Kamen, Lünen, Selm, und Werne vor.

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 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 Spannweiten 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 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	105 - 140
Ladenlokalgrößen von 120 m ² bis 260 m ² und mind. 7 m Front	60 - 105
Preistendenz: steigend	

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Mieten 2003. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2003, hier S. 48.

Dortmund-Stadtteile	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²
Ladenlokalgrößen 60 m ² bis 120 m ² und mind. 5 m Front	30 - 40
Ladenlokalgrößen von 120 m ² bis 260 m ² und mind. 7 m Front	15 - 30
Preistendenz: gleichbleibend	

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Mieten 2003. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2003, 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-Kaltmiete in Euro / m² ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

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)	120
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	25
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	20
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	31
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	20
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	13
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	10
Preistendenz: gleichbleibend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. (Hrsg.): RDM-Immobilienpreisspiegel 2002. Gewerbeimmobilien. Erhebungszeitraum 2. Quartal.

1.3 Ladenmieten (GIM)

Die angegebenen Preisspannen bzw. Werte sind abhängig von der Lage, dem Zustand, der Ausstattung, der Beziehbarkeit bzw. der architektonischen Gestaltung und vom Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit. Sie stellen die am Markt aktuell realisierten Werte bei Neuabschlüssen als auch im Bestand dar. Der Prognosezeitraum umfasst sechs Monate. Die Angabe der Mietpreise in Euro / m² (netto-kalt) beziehen sich auf eine Ladengröße von 60 m² - 120 m². Räumlich beziehen sich die angegebenen Mieten auf die 1a-Lage der Dortmunder Innenstadt.

Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²	Preistendenz
beste Lage, 1a-Lage in der City	65 - 160	steigend
gute Lage, 1b-Lage in der City	20 - 50	fallend
mittlere Lage, Stadtteilzentrum	12,5 - 20	gleichbleibend

Quelle: GIM Grundwert Immobilien Management GmbH, Bereich Research & Consulting, Allianz Dresdner Immobiliengruppe (Hrsg.): Neue Perspektiven. Marktreport 2002. Frankfurt am Main, März 2002, hier S. 148.

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, sauber geschnitten. Die Mietpreise sind Durchschnittspreise.

Dortmund	
1a-City-Lage	Miete in Euro / m ²
1a-Lage: Westenhellweg (Brückstraße bis Petri-kirchhof), Preistendenz: steigend	168
1a-Lage Preisentwicklung von 1992 - 2002: +26,4 % 1a-Lage Preisentwicklung von 1997 - 2002: + 9,5%	
Ostenhellweg (Schwanenwall – Kleppingstraße)	130
Brückstraße	25 - 30
Münsterstraße	25 - 30

Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Mdl. Auskunft vom 3.2.2003.

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 Nettokaltmiete in Euro / m².

Dortmund-City	
1a-Geschäftslage	Miete in Euro / m ²
Ladenlokalgrößen bis 150 m ²	92 - 164
Ladenlokalgrößen über 150 m ²	82 – 138

Quelle: Verband Deutscher Makler (Hrsg.): Gewerbepreisspiegel 2002. Saarbrücken, im August 2002.
= <http://www1.vdm.de/bundespreisspiegel/preisspiegel2002.pdf>

Dortmund-Nebengeschäftszentren / Vorortlagen	
	Miete in Euro / m ²
Ladenlokalgrößen bis 200 m ²	10 - 51
Ladenlokalgrößen von 200 m ² bis 800 m ²	10 - 31
Ladenlokalgrößen über 800 m ²	7,7 - 25,5

Quelle: Verband Deutscher Makler (Hrsg.): Gewerbepreisspiegel 2002. Saarbrücken, im August 2002.
= <http://www1.vdm.de/bundespreisspiegel/preisspiegel2002.pdf>

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-Kaltmieten.

Jahr	Miete in Euro / m ²
1997	10,22 - 11,75
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
Preistendenz: gleichbleibend	

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Mieten 2003. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2003, hier S. 78 f.

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

Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m ²
einfacher Nutzungswert	4,5
mittlerer Nutzungswert	7,6
guter Nutzungswert	12
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2002 Köln. S. 6.

2.3 Büromieten (GIM)

Die angegebenen Mieten in Euro / m² (netto-kalt) sind abhängig von der Lage, dem Zustand, der Ausstattung, der Beziehbarkeit bzw. der architektonischen Gestaltung und vom Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit. Sie stellen die am Markt aktuell realisierten Werte dar. Der Prognosezeitraum umfasst sechs Monate.

Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m ²	Preistendenz
beste Lage (Cityring, Rheinlanddamm/Westfalendamm),	10,5 - 13,0	fallend
gute Lage (nördl. Wittekindstr. Ruhrallee, Märkische Str., Heiliger Weg)	9,2 - 10,8	steigend
mittlere Lage (westl. Kaiserstr., Rheinische Str. Emil-Figge Str.)	7 - 9,5	gleichbleibend

Quelle: GIM Grundwert Immobilien Management GmbH, Bereich Research & Consulting, Allianz Dresdner Immobiliengruppe (Hrsg.): Neue Perspektiven. Marktreport 2002. Frankfurt am Main, März 2002, hier S. 148.

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-Kaltmieten je m² vermietbarer Fläche pro Monat (ohne Incentives).

Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m ² Höchstpreis	Miete in Euro / m ² Durchschnitt
City-Kern	11,00	9,60
Rheinlanddamm	12,00	10,70
Westfalendamm	10,77	9,80
Technologiepark	11,80	10,20
Stadtkrone Ost	10,00	10,00
Flughafen	9,50	9,00
Übriges Stadtgebiet	9,20	9,20
Preistendenz: insgesamt ausgesprochen stabil		

Quelle: Müller International Immobilien GmbH (Hrsg.): City Report Essen-Dortmund 2002 - 2003. Bearbeitung: Müller Consult GmbH. Düsseldorf 2002, hier S. 18, 27, 31.

2.5 Büromieten (Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund)

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

Sehr gute Lage	
Jahr	Miete in Euro / m ²
1995	11 - 14
1996	12 - 13
1997	10 - 12
1998	9 - 12
1999	10 - 12
2000	10 - 13
2001	10 - 13
2002 (Schätzung)	10 - 13
Preistendenz: stabil	

Quelle: Stadt Dortmund - Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund (Hrsg.): Immobilienmarkt Dortmund 2002, hier S. 39.

- Der **Höchstmietpreis** liegt in den oberen Etagen der Bürohochhäuser (Ellipson, Harenberg City Center) bei ca. 14 bis 15 Euro / m².
- An peripheren Standorten - wie TechnologiePark und Stadtkrone Ost - sind Mietpreise zwischen 10 und 11 Euro / m² erzielbar.
- Die Mietkonditionen für ältere **Bestandsimmobilien** liegen überwiegend zwischen 6 und 9 Euro / m²

Quelle: Stadt Dortmund - Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund (Hrsg.): Immobilienmarkt Dortmund 2002, hier S. 39.

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-Kaltmiete in Euro / m², die sowohl für Bestandsobjekte als auch für Neubauten / Erstbezug ausgewiesen ist.

Dortmund-Innenstadt	
	Miete in Euro / m ²
Bestandsobjekt	5,0 - 8,0
Neubau / Erstbezug	7,5 - 15,8

Quelle: Verband Deutscher Makler (Hrsg.): Gewerbepreisspiegel 2002. Saarbrücken, im August 2002.
= <http://ww1.vdm.de/bundespreisspiegel/preisspiegel2002.pdf>

Dortmund – Randlage	
	Miete in Euro / m²
Bestandsobjekt	5,1 - 7,6
Neubau / Erstbezug	7,0 - 11,0

Quelle: Verband Deutscher Makler (Hrsg.): Gewerbepreisspiegel 2002. Saarbrücken, im August 2002.
= <http://www.vdm.de/bundespreisspiegel/preisspiegel2002.pdf>

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 Nettokaltmiete für Objekte, die neu vermietet werden.

Jahr	Miete in Euro / m²
1997	3,83 - 4,30
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
Preistendenz: gleichbleibend	

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Mieten 2003. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2003, hier S. 80 f.

3.2 Lager-/ Logistikmieten (GIM):

Die Mieten in Euro / m² (netto-kalt) sind abhängig von der Lage, dem Zustand, der Ausstattung, der Beziehbareit bzw. der architektonischen Gestaltung und von 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. Der Prognosezeitraum umfasst sechs Monate.

Beschreibung des Lagers	Miete in Euro / m²	Preistendenz
beste Lage	3,5 - 5,0	gleichbleibend
gute Lage	3,0 - 4,0	steigend
mittlere Lage	2,0 - 3,0	fallend

Quelle: GIM Grundwert Immobilien Management GmbH, Bereich Research & Consulting, Allianz Dresdner Immobiliengruppe (Hrsg.): Neue Perspektiven. Marktreport 2002. Frankfurt am Main, März 2002, hier S. 60.

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, Lünen, Schwerte und Unna sowie die Gemeinde Holzwickede publiziert und für Büroimmobilien für die Städte Dortmund, Fröndenberg, Hamm, Schwerte, Unna und die Gemeinde Holzwickede (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)

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	19 - 38
Ladengrößen von 120 m ² bis 260 m ² und mind. 7 m Front	14 - 19
Preistendenz: fallend	

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Mieten 2003. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2003, hier S. 55.

Lünen	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m ²
Ladenlokalgrößen 60 m ² bis 120 m ² und mind. 5 m Front	26 - 36
Ladengrößen von 120 m ² bis 260 m ² und mind. 7 m Front	15 - 26
Preistendenz: gleichbleibend	

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Mieten 2003. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2003, hier S. 62.

Schwerte	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m²
Ladenlokalgrößen 60 m ² bis 120m ² und mind. 5 m Front	31 - 41
Ladengrößen von 120m ² bis 260 m ² und mind. 7 m Front	20 - 31
Preistendenz: gleichbleibend	

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Mieten 2003. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2003, hier S. 69.

Unna	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m²
Ladenlokalgrößen 60 m ² bis 120 m ² und mind. 5 m Front	28 - 41
Ladengrößen von 120 m ² bis 260 m ² und mind. 7 m Front	15 - 28
Preistendenz: gleichbleibend	

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Mieten 2003. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2003, hier S. 72.

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-Kaltmiete in Euro / m² ebenerdiger Ladenfläche monatlich. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Fröndenberg	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	12
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	9
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	6
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	-
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	6,5
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	-
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	4,5
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 2002. Köln. S. 16.

Hamm	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	56
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	33
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	18
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	12
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: gleichbleibend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2002. Köln. S. 13.

Holzwickede	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	13
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	9
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	-
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	-
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	7,5
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	5
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	6
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	4
Preistendenz: gleichbleibend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2002. Köln. S. 16.

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

Schwerte	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m²
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	7,5
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	7
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2002. Köln. S. 14.

Unna	
Beschreibung des Ladenlokals	Miete in Euro / m²
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	40
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)	11
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	7,5
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m ²)	7
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m ²)	6
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2002. Köln. S. 14.

1.3 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, sauber geschnitten. Die Mietpreise sind Durchschnittspreise.

Hamm	
1a-City-Lage	Miete in Euro / m²
1996	36
1998	36
2000	31
2001	31
2002	30
Preistendenz: fallend	
Preisentwicklung von 1997 - 2002: - 16,2 %	
Preisentwicklung von 1992 - 2002: - 41,3 %	

Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Mdl. Auskunft vom 3.2.2003.

Lünen	
1a-City-Lage	Miete in Euro / m ²
2000	33
2001	33
2002	31
Preistendenz: leicht fallend	
Preisentwicklung von 1997 - 2002: 0,0 %	
Preisentwicklung von 1992 - 2002: - 6,1 %	

Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Mdl. Auskunft vom 10.2.2003.

Unna	
1a-City-Lage	Miete in Euro / m ²
2000	26
2001	26
2002	25
Preistendenz: fallend	
Preisentwicklung von 1997 - 2002: - 10,7 %	
Preisentwicklung von 1992 - 2002: - 10,7 %	

Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Mdl. Auskunft vom 3.2.2003.

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.

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

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2002. Köln. S. 9.

Hamm	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m²
einfacher Nutzungswert	5
mittlerer Nutzungswert	6,1
guter Nutzungswert	9
Preistendenz: gleichbleibend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2002. Köln. S. 7.

Holzwickede	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m²
einfacher Nutzungswert	5
mittlerer Nutzungswert	6
guter Nutzungswert	7
Preistendenz: gleichbleibend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2002. Köln. S. 9.

Schwerte	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m²
einfacher Nutzungswert	5,2
mittlerer Nutzungswert	6,7
guter Nutzungswert	9,2
Preistendenz: Gleichbleibend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2002. Köln. S. 8.

Unna	
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m²
einfacher Nutzungswert	5,5
mittlerer Nutzungswert	6,5
guter Nutzungswert	9,2
Preistendenz: fallend	

Quelle: Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.): Preisspiegel des RDM Nordrhein-Westfalen. Gewerbeimmobilien 2002. Köln. S. 8.

C. Die Mieten für Fachmarktzentren allgemein (Brockhoff und 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	1998	1999	2000	2001	2002	2003
SB-Warenhaus 7.000 m ² - 12.000 m ²		9,20 - 10,00	9,20 - 10,00	9,20 - 10,74	9,46 - 10,00	9,71 - 10,74	9,50 - 11,00
Lebensmittel 1.200 m ² - 4.000 m ²		8,18-12,37	9,20 - 11,25	9,46 - 10,74	9,71 - 11,25	9,71 - 10,00	9,00 - 10,00
Möbel 3.000 m ² - 30.000 m ²		6,13 - 7,69	6,13 - 7,69	6,39 - 7,69	6,13 - 8,18	6,13 - 7,69	6,00 - 8,00
Elektro 2.000 m ² - 6000 m ²		8,95 - 9,97	9,20 - 10,23	7,93 - 9,71	8,18 - 10,23	8,69 - 10,23	8,50 - 10,50
Textil großflächig 700 m ² - 3.000 m ²		8,18 - 12,78	8,69 - 13,29	8,95 - 12,53	9,20 - 12,27	9,71 - 11,76	9,50 - 10,50
Baumarkt 7.000 m ² - 20.000 m ²		7,41 - 9,20	6,39 - 7,67	6,65 - 8,18	6,39 - 8,18	6,90 - 8,50	6,50 - 8,00
Büro/Computer 700 m ² - 2.000 m ²		7,67 - 9,97	8,18 - 11,25	8,50 - 10,74	8,18 - 10,48	7,93 - 9,97	8,00 - 9,50
Discounter (Lebensmittel) 800 m ² - 1.400 m ²		9,71 - 11,76	9,97 - 12,02	10,23 - 12,27	9,97 - 12,02	9,71 - 11,76	9,50 - 11,50
Küchen 700 m ² - 3.000 m ²		7,41 - 9,20	7,16 - 8,95	6,90 - 8,69	7,16 - 9,20	7,16 - 8,95	7,50 - 9,00
Teppich 4.000 m ² - 8.000 m ²		6,90 - 8,69	6,65 - 8,50	6,39 - 8,18	6,14 - 7,93	6,65 - 8,18	6,50 - 8,00
Zoo 500 m ² - 1.500 m ²		6,65 - 8,50	6,90 - 8,95	7,16 - 9,20	7,41 - 9,46	7,67 - 9,20	7,50 - 9,00
Freizeit / Sport / Outdoor 1.500 m ² - 6.000 m ²		8,18 - 9,71	7,93 - 10,23	7,67 - 9,97	7,16 - 9,71	6,90 - 9,46	6,50 - 9,50
Schuhe 450 m ² - 1.500 m ²		9,20 - 10,74	8,95 - 10,48	8,69 - 10,23	9,20 - 10,74	9,46 - 10,00	9,50 - 10,50
Betten / Matratzen 600 m ² - 800 m ²		6,65 - 7,67	7,16 - 8,50	7,41 - 8,95	8,18 - 9,20	7,67 - 9,71	7,50 - 9,50

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH: Mieten 2003. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2003, hier S. 76 f.