

# Mietpreisspiegel 2010



**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 und mittelständische Unternehmer bis hin zu Filialisten.

Aufgrund der großen Nachfrage erstellt die IHK zu Dortmund alle zwei Jahre den Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien. Die IHK 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 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 zur Schätzung der Mietpreise herangezogen.

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.

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 dienen ausschließlich als Orientierungshilfe. 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 die Marktsituation.

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	6
A. Stadt Dortmund .....	8
1. Ladenmieten in der Stadt Dortmund.....	8
1.1 Ladenmieten (IVD) .....	8
1.2 Ladenmieten (Brockhoff & Partner) .....	9
1.3 Ladenmieten (Kemper's) .....	10
1.4 Ladenmieten (Lührmann Holding GmbH & Co. KG) .....	11
1.5 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2009).....	11
1.6 Ladenmieten (Comfort GmbH) .....	12
2. Büromieten in der Stadt Dortmund.....	13
2.1 Büromieten (IVD).....	13
2.2 Büromieten (Brockhoff & Partner).....	13
2.3 Büromieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2009).....	14
2.4 Büromieten (BNP Paribas Real Estate Holding GmbH).....	14
2.5 Büromieten (Wirtschaftsförderung Dortmund).....	15
3. Lagermieten in der Stadt Dortmund.....	16
3.1 Mieten Hallenflächen (Brockhoff & Partner).....	16
3.2 Mieten Lager- und Logistikhallen (Wirtschaftsförderung Dortmund).....	16
B. Stadt Hamm.....	17
1. Ladenmieten in der Stadt Hamm.....	17
1.1 Ladenmieten (Brockhoff & Partner) .....	17
1.2 Ladenmieten (Kemper's) .....	18
1.3 Ladenmieten (Lührmann Holding GmbH & Co. KG) .....	19
1.4 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2009).....	20
1.5 Ladenmieten (Comfort GmbH) .....	20
2. Büromieten in der Stadt Hamm .....	21
2.1 Büromieten (IVD).....	21
2.2 Büromieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2009).....	21
C. Kreis Unna .....	22
1. Ladenmieten im Kreis Unna .....	23
1.1 Ladenmieten in der Stadt Unna .....	23
1.1.1 Ladenmieten (IVD) .....	23
1.1.2 Ladenmieten (Brockhoff & Partner).....	24

1.1.3 Ladenmieten (Kemper's).....	25
1.1.4 Ladenmieten (Lührmann Holding GmbH & Co. KG).....	26
1.1.5 Ladenmieten (Comfort GmbH).....	26
1.2 Ladenmieten in der Stadt Lünen.....	27
1.2.1 Ladenmieten (Brockhoff & Partner).....	27
1.2.2 Ladenmieten (Kemper's).....	28
1.2.3 Ladenmieten (Lührmann Holding GmbH & Co. KG).....	29
1.2.4 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2009).....	29
1.3 Ladenmieten in der Stadt Schwerte.....	30
1.3.1 Ladenmieten (IVD) .....	30
1.3.2 Ladenmieten (Brockhoff & Partner).....	31
1.4 Ladenmieten in der Gemeinde Holzwickede.....	32
1.4.1 Ladenmieten (IVD) .....	32
1.5 Ladenmieten in der Stadt Fröndenberg .....	33
1.5.1 Ladenmieten (IVD) .....	33
1.6 Ladenmieten in der Stadt Kamen .....	33
1.6.1 Ladenmieten (Lührmann Holding GmbH & Co. KG).....	33
1.7 Ladenmieten für die Gemeinde Bönen und die Städte Bergkamen,.....	34
Selm und Werne .....	34
2. Büromieten.....	35
2.1 Büromieten (IVD).....	35
D. Kennzahlen nach Betriebsformen.....	37

## A. Stadt Dortmund

### 1. Ladenmieten in der Stadt Dortmund

#### 1.1 Ladenmieten (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			
	Miete in Euro / m <sup>2</sup>	Miete in Euro / m <sup>2</sup>	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
	2004	2006	2009
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	165,00 €	160,00 €	160,00 €
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	95,00 €	90,00 €	100,00 €
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	24,00 €	21,50 €	30,00 €
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	19,00 €	17,00 €	16,00 €
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	29,00 €	26,00 €	24,00 €
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	19,00 €	17,00 €	16,00 €
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	13,00 €	11,00 €	10,00 €
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	9,50 €	7,50 €	5,50 €

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2009, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 18.

## 1.2 Ladenmieten (Brockhoff & Partner)

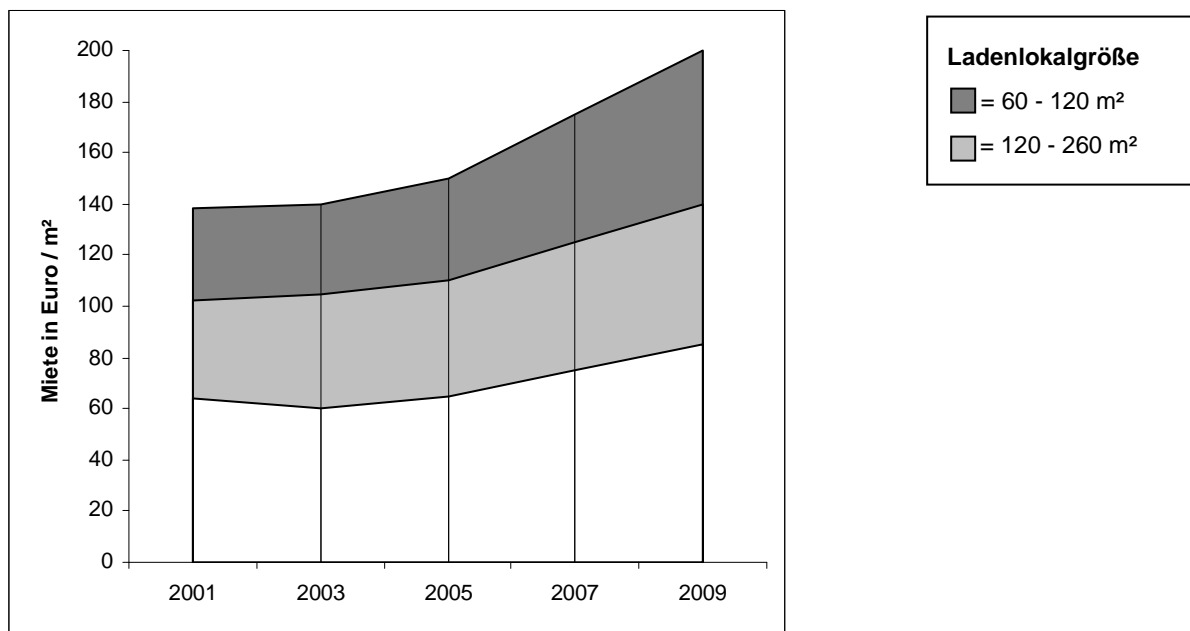
Bei den Angaben handelt es sich um Erdgeschoss-Mieten (in Euro / m<sup>2</sup> netto) für Ladenlokale in 1a-Lagen mit stufenfreiem Zugang und gutem Zuschnitt. Je kleiner die Fläche, desto höher ist der Mietpreis anzusetzen. Dabei beziehen sich die Angaben auf jeweils zwei verschiedene Ladenlokalgrößen.

### 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	140 - 200
Ladenlokalgrößen von 120 m <sup>2</sup> bis 260 m <sup>2</sup> und mind. 7 m Front	85 - 140

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2009. Ladenlokalmieten.  
Siehe auch: [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de).

### Entwicklung der Einzelhandelsmieten von 2001 - 2009 in der Dortmunder City



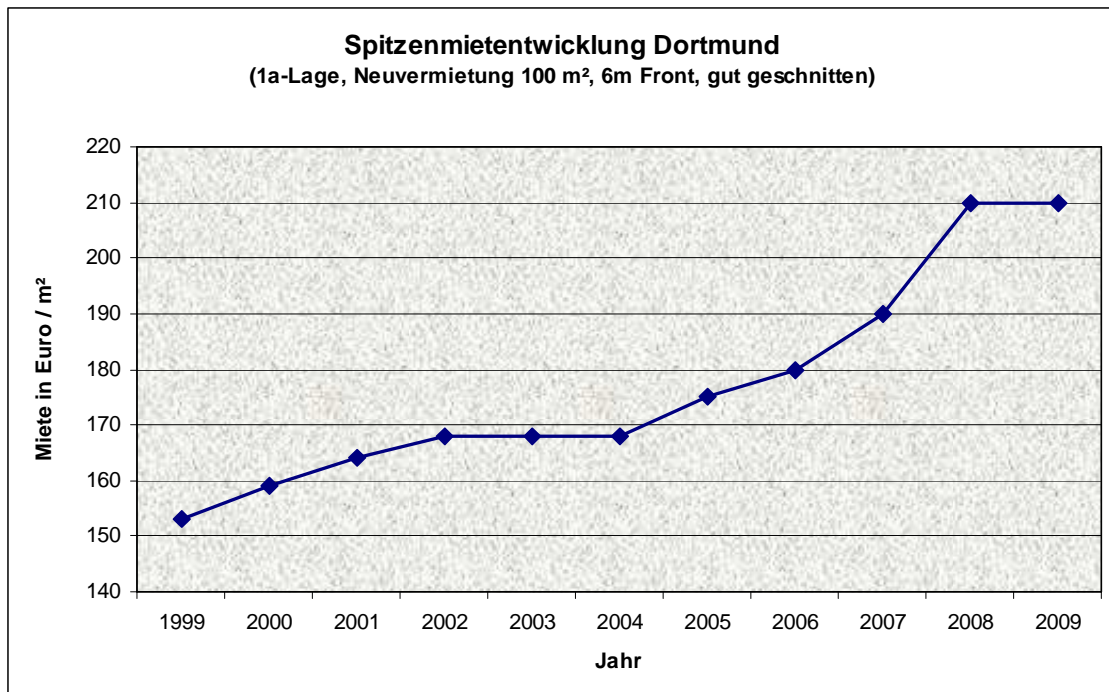
Quelle: Eigene Darstellung (Daten aus den Publikationen: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2001; Mieten 2003; Mieten 2005, Mieten 2007, Mieten 2009 und [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de)).

### 1.3 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	
1a-City-Lage	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
1a-Lage: Westenhellweg	210
1a-Lage Preisentwicklung von 1999 - 2009:	+37,3 %
1a-Lage Preisentwicklung von 2004 - 2009:	+25,0 %
1a-Lage Preisentwicklung von 2008 - 2009:	0.0 %
Ostenhellweg	150 - 175

Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Auskunft vom 15.05.2009.



Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Auskunft vom 15.05.2009.

#### 1.4 Ladenmieten (Lührmann Holding GmbH & Co. KG)

<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>	190
Ladenlokalgrößen von 150 - 200 m <sup>2</sup>	155
Ladenlokalgrößen von 350 - 400 m <sup>2</sup>	100
Ladenlokalgrößen von 1.200 - 1.500 m <sup>2</sup>	65
<b>1a-Geschäftslage Ostenhellweg</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
Ladenlokalgrößen von 80 - 120 m <sup>2</sup>	120
Ladenlokalgrößen von 150 - 200 m <sup>2</sup>	95
Ladenlokalgrößen von 350 - 400 m <sup>2</sup>	60
Ladenlokalgrößen von 1.200 - 1.500 m <sup>2</sup>	40

Quelle: Lührmann CITYFACTS Dortmund, siehe auch [www.luehrmann.de](http://www.luehrmann.de) (Stand: April 2009).

#### 1.5 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2009)

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>Dortmund</b>	
<b>Beschreibung der Lage des Ladenlokals</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
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 2009, S. 115.

## 1.6 Ladenmieten (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>	95
<b>1a-Geschäftslage Ostenhellweg</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
Ladenlokalgrößen von 80 - 120 m <sup>2</sup>	95
Ladenlokalgrößen von 300 - 500 m <sup>2</sup>	37

Quelle: Comfort GmbH: [www.comfort.de](http://www.comfort.de) (Stand: 07.12.2009).

## 2. Büromieten in der Stadt Dortmund

### 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.

Dortmund			
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m <sup>2</sup>	Miete in Euro / m <sup>2</sup>	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
	2004	2006	2009
einfacher Nutzungswert	4,50 €	4,50 €	6,00 €
mittlerer Nutzungswert	8,00 €	7,20 €	7,70 €
guter Nutzungswert	12,00 €	10,80 €	10,50 €

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2009, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 7.

### 2.2 Büromieten (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
2009	7,75 - 12,25

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2009. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2009. Siehe auch: [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de).

### 2.3 Büromieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2009)

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.

<b>Dortmund</b>	
<b>Beschreibung des Büros</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
gut	10 - 12,50
mittel	7 - 10
einfach	4,50 - 6,25

Quelle: Werner Plötz in Zusammenarbeit mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (Hrsg.): Plötz Immobilienführer Deutschland 2009; S. 115.

### 2.4 Büromieten (BNP Paribas Real Estate Holding GmbH)

<b>Dortmund</b>	
<b>Büromarktzone</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup> Höchstpreis von - bis</b>
Citykern	13,00
Cityrand	11,50 - 12,50
Nebenlage	7,80 - 11,00
Flughafen / ECO PORT	6,50
Preistendenz: stabil	

Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH (Hrsg.): citynews Q3/2009 Dortmund, S. 2.

## 2.5 Büromieten (Wirtschaftsförderung Dortmund)

Die Daten basieren auf eigenen Erhebungen der Wirtschaftsförderung Dortmund. Es handelt sich dabei um Netto-Kaltmieten für Neubauf Flächen an den Schwerpunktsachsen.

Dortmund	
Netto-Kaltmieten für Neubauf Flächen an den Schwerpunktsachsen	
Jahr	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
2000	10 - 13
2002	9 - 12
2004	9 - 12
2006	9 - 12
2008	10 - 13
2009	10 - 13
Preistendenz: stabil	

- Der **Höchstmietpreis** beträgt in den oberen Etagen der Bürohochhäuser bis 15 Euro / m<sup>2</sup>.
- Das Mietpreisniveau von 13 Euro wird in Neubauprojekten an der B1 erreicht.
- An Standorten wie dem Technologiepark und der Stadtkrone Ost sind Mietpreise zwischen 9 und 11 Euro / m<sup>2</sup> erzielbar.
- Die Mietkonditionen für ältere **Bestandsimmobilien** liegen überwiegend zwischen 6 und 9 Euro / m<sup>2</sup>.
- Mieten für Büroflächen in Gewerbegebieten erreichen Miethöhen von 4,50 bis 7,50 Euro / m<sup>2</sup>.
- Die Leerstandsquote lag am 30. Juni 2009 bei 3,7 %.

Quelle: Stadt Dortmund - Wirtschaftsförderung Dortmund (Hrsg.):  
Immobilienmarkt Dortmund 2009/2010, S. 26 - 27.

### 3. Lagermieten in der Stadt Dortmund

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

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

Dortmund	
Jahr	Miete in Euro / m <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
2009	3,25 - 4,25

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2009. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Hallenflächen. Essen 2008. Siehe auch: [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de).

#### 3.2 Mieten Lager- und Logistikhallen (Wirtschaftsförderung Dortmund)

Dortmund	
Mieten für beheizte Lager- und Produktionshallen	
Jahr	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
2009	3,00 - 3,75
Mieten für Logistikhallen mit lichten Hallenhöhen über zwölf Meter und aufgeweitetem Stützenraster	
Jahr	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
2009	4,00 - 5,00

Quelle: Stadt Dortmund - Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Dortmund (Hrsg.): Immobilienmarkt Dortmund 2009/2010, S. 27.

## B. Stadt Hamm

### 1. Ladenmieten in der Stadt Hamm

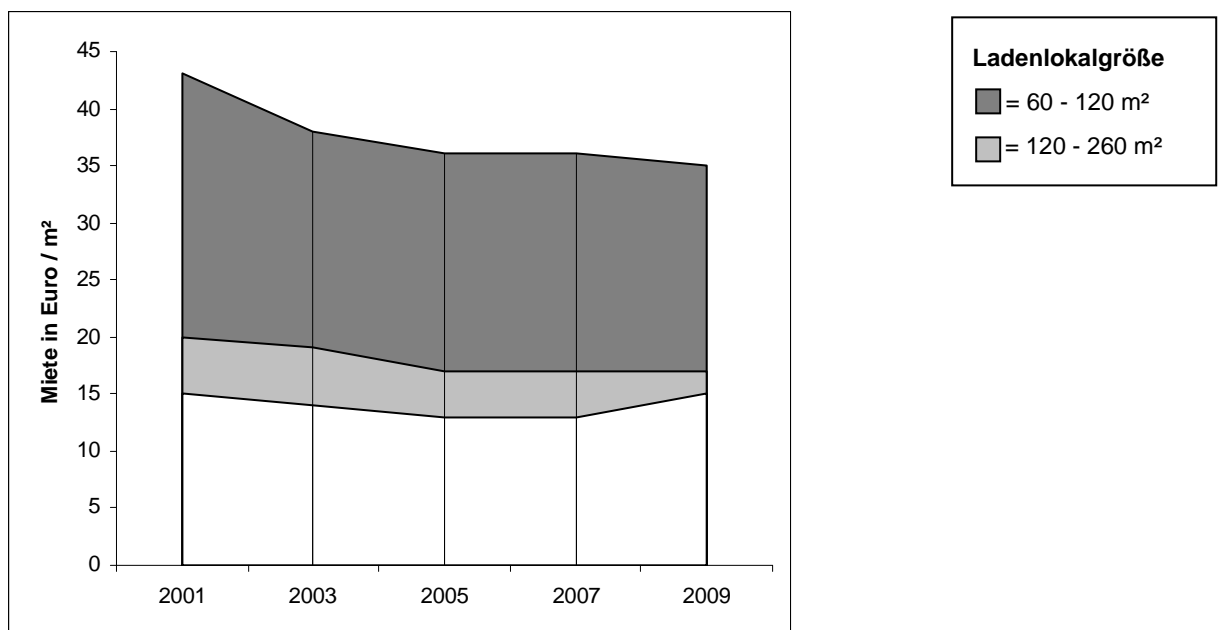
#### 1.1 Ladenmieten (Brockhoff & Partner)

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 - 35
Ladengrößen von 120 m <sup>2</sup> bis 260 m <sup>2</sup> und mind. 7 m Front	15 - 17

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2009. Ladenlokalmietten. Siehe auch: [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de).

#### Entwicklung der Einzelhandelsmieten von 2001 - 2009 in der Stadt Hamm



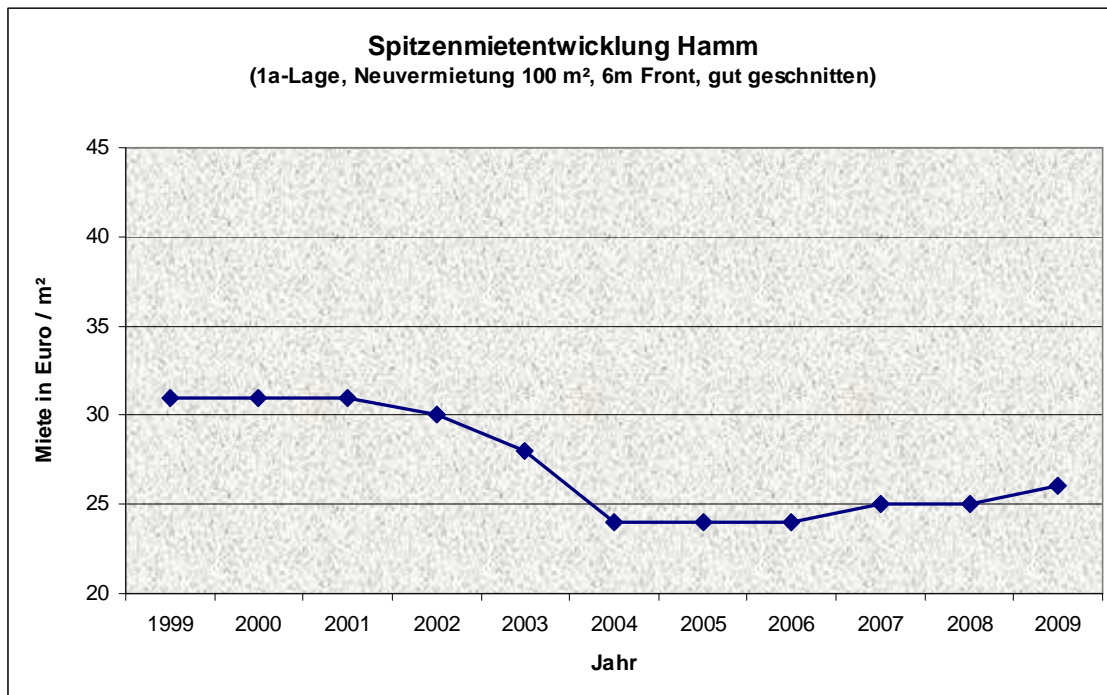
Quelle: Eigene Darstellung (Daten aus den Publikationen: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2001; Mieten 2003; Mieten 2005; Mieten 2007, Mieten 2009 und [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de)).

## 1.2 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.

<b>Hamm</b>	
<b>1a-City-Lage</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
1999	31
2000	31
2001	31
2002	30
2003	28
2004	24
2005	24
2006	24
2007	25
2008	25
2009	26
Preistendenz: steigend	
Preisentwicklung von 1999 - 2009: -16,1 %	
Preisentwicklung von 2004 - 2009: +8,3 %	
Preisentwicklung von 2008 - 2009: + 4,0 %	

Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Auskunft vom 15.05.2009.



Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Auskunft vom 15.05.2009.

### 1.3 Ladenmieten (Lührmann Holding GmbH & Co. KG)

Hamm	
Weststraße	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
Ladenlokalgrößen von 80 - 120 m <sup>2</sup>	28
Ladenlokalgrößen von 150 - 200 m <sup>2</sup>	22
Ladenlokalgrößen von 350 - 400 m <sup>2</sup>	18
Ladenlokalgrößen von 1.200 - 1.500 m <sup>2</sup>	10

Quelle: Lührmann CITYFACTS Hamm, siehe auch [www.luehrmann.de](http://www.luehrmann.de) (Stand: April 2009).

#### 1.4 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2009)

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.

Hamm	
Beschreibung der Lage des Ladenlokals	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
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 2009, S. 217.

#### 1.5 Ladenmieten (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>	26
Ladenlokalgrößen von 300 - 500 m <sup>2</sup>	13

Quelle: Comfort GmbH: [www.comfort.de](http://www.comfort.de) (Stand: 07.12.2009).

## 2. Büromieten in der Stadt Hamm

### 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.

Hamm			
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m <sup>2</sup>	Miete in Euro / m <sup>2</sup>	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
	2004	2006	2009
einfacher Nutzungswert	5,00 €	4,00 €	4,50 €
mittlerer Nutzungswert	6,00 €	5,00 €	5,50 €
guter Nutzungswert	8,00 €	7,00 €	7,50 €

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2009, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 8.

### 2.2 Büromieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2009)

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 wird zusätzlich die Lage berücksichtigt – 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 2009, S. 217.

## C. Kreis Unna

### Anmerkungen:

Für einige Städte im IHK-Bezirk liegen Mietpreise für Gewerbeimmobilien nur vereinzelt vor. So werden von den Verbänden und Unternehmen der Immobilienwirtschaft Mietpreise für Ladenlokale für die Städte Fröndenberg, Kamen, Lünen, Schwerte und Unna sowie für die Gemeinde Holzwickede publiziert. Die fehlenden Mietpreise für Ladenlokale in der Gemeinde Bönen und den Städten Bergkamen, Selm und Werne wurden durch die IHK zu Dortmund nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. 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 liegen im Kreis Unna nicht vor.

# 1. Ladenmieten im Kreis Unna

## 1.1 Ladenmieten in der Stadt Unna

### 1.1.1 Ladenmieten (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			
	Miete in Euro / m <sup>2</sup>	Miete in Euro / m <sup>2</sup>	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
	2004	2006	2009
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	30,00 €	35,00 €	40,00 €
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	20,00 €	20,00 €	22,00 €
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	12,00 €	10,00 €	10,00 €
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	7,00 €	7,00 €	7,50 €
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	7,50 €	7,50 €	7,00 €
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	5,50 €	5,50 €	5,00 €
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	5,00 €	5,00 €	5,00 €
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	4,00 €	4,00 €	4,00 €

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2009, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 19.

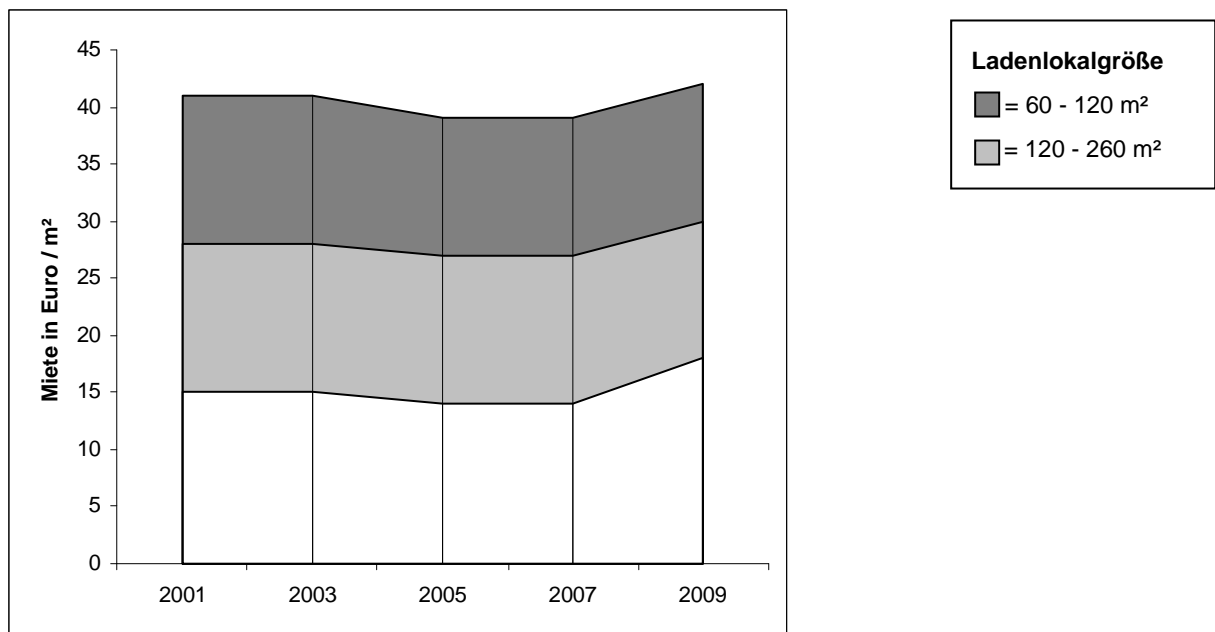
### 1.1.2 Ladenmieten (Brockhoff & Partner)

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	30 - 42
Ladengrößen von 120 m <sup>2</sup> bis 260 m <sup>2</sup> und mind. 7 m Front	18 - 30

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2009. Ladenlokalmietten. Siehe auch: [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de).

### Entwicklung der Einzelhandelsmieten von 2001 - 2009 in der Stadt Unna



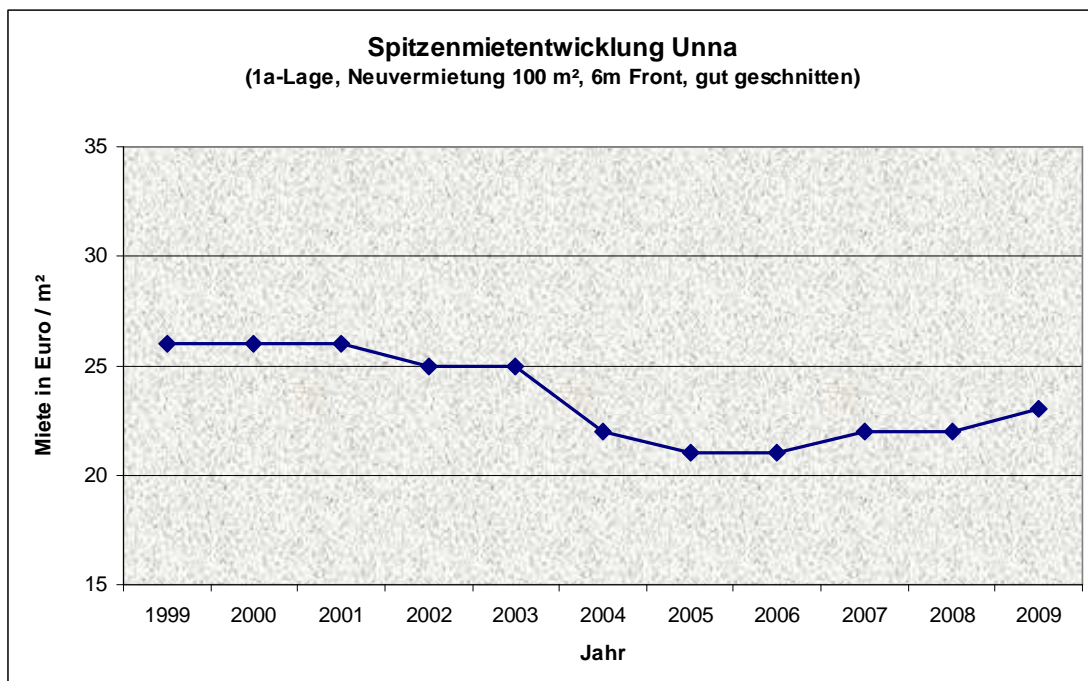
Quelle: Eigene Darstellung (Daten aus den Publikationen: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2001; Mieten 2003; Mieten 2005; Mieten 2007, Mieten 2009 und [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de)).

### 1.1.3 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.

Unna (Stadt)	
1a-City-Lage	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
1999	26
2000	26
2001	26
2002	25
2003	25
2004	22
2005	21
2006	21
2007	22
2008	22
2009	23
Preistendenz: steigend	
Preisentwicklung von 1999 - 2009: -11,5 %	
Preisentwicklung von 2004 - 2009: +4,5 %	
Preisentwicklung von 2008 - 2009: +4,5 %	

Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Auskunft vom 15.05.2009.



Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Auskunft vom 15.05.2009.

#### 1.1.4 Ladenmieten (Lührmann Holding GmbH & Co. KG)

<b>Unna</b>	
<b>Bahnhofstraße</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
Ladenlokalgrößen von 80 - 120 m <sup>2</sup>	42
Ladenlokalgrößen von 150 - 200 m <sup>2</sup>	32
Ladenlokalgrößen von 350 - 400 m <sup>2</sup>	23
Ladenlokalgrößen von 1.200 - 1.500 m <sup>2</sup>	14

Quelle: Lührmann CITYFACTS Unna, siehe auch [www.luehrmann.de](http://www.luehrmann.de) (Stand: April 2009).

#### 1.1.5 Ladenmieten (Comfort GmbH)

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

<b>Unna (Stadt)</b>	
<b>1a-Geschäftslage</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
Ladenlokalgrößen von 80 - 120 m <sup>2</sup>	40
Ladenlokalgrößen von 300 - 500 m <sup>2</sup>	28

Quelle: Comfort GmbH: [www.comfort.de](http://www.comfort.de) (Stand: 07.12.2009).

## 1.2 Ladenmieten in der Stadt Lünen

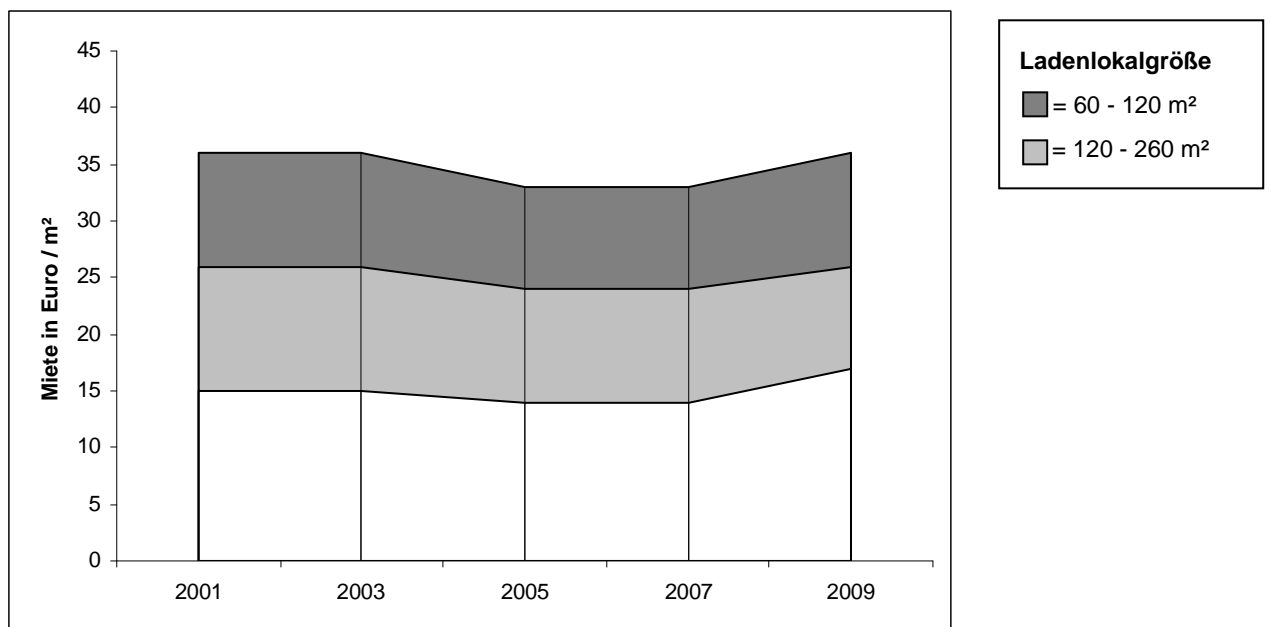
### 1.2.1 Ladenmieten (Brockhoff & Partner)

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.

Lünen	
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	26 - 36
Ladengrößen von 120 m <sup>2</sup> bis 260 m <sup>2</sup> und mind. 7 m Front	17 - 26

Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2009. Ladenlokalmietten. Siehe auch: [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de).

### Entwicklung der Einzelhandelsmieten von 2001 - 2009 in der Stadt Lünen



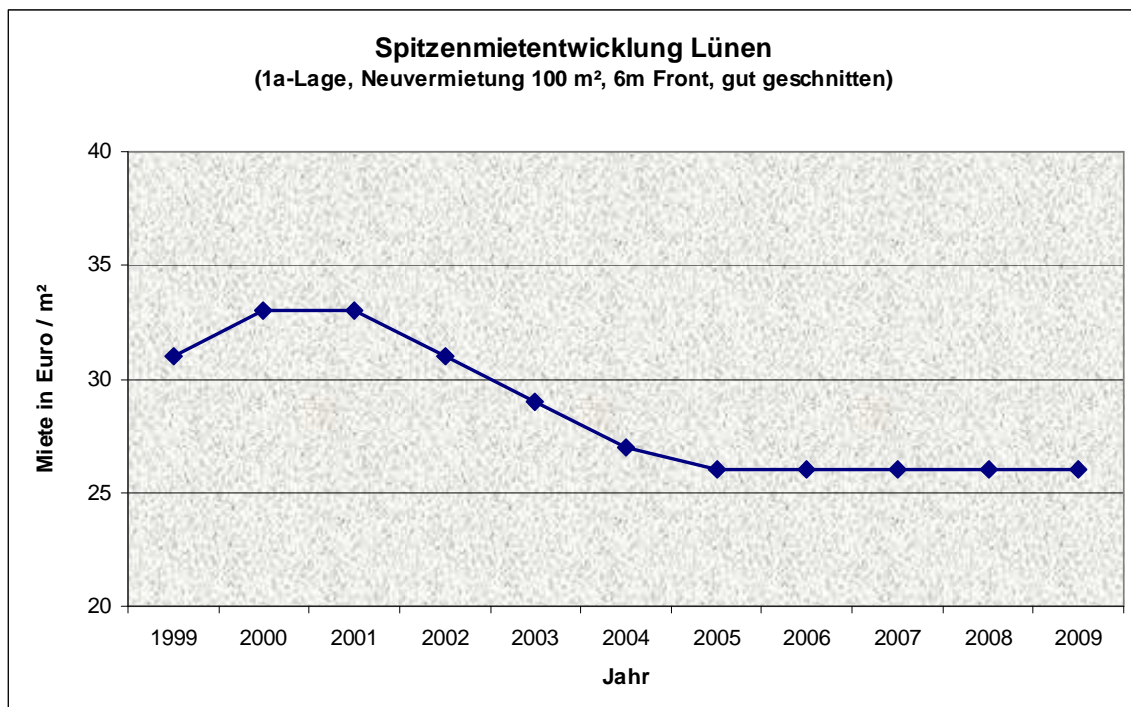
Quelle: Eigene Darstellung (Daten aus den Publikationen: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2001; Mieten 2003; Mieten 2005; Mieten 2007; Mieten 2009 und [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de)).

### 1.2.2 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>
1999	31
2000	33
2001	33
2002	31
2003	29
2004	27
2005	26
2006	26
2007	26
2008	26
2009	26
Preistendenz: gleich bleibend	
Preisentwicklung von 1999 - 2009: -16,1 %	
Preisentwicklung von 2004 - 2009: -3,7 %	
Preisentwicklung von 2008 - 2009: 0,0 %	

Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Auskunft vom 15.05.2009.



Quelle: Kemper's Marktforschung (Hrsg.): Auskunft vom 15.05.2009.

### 1.2.3 Ladenmieten (Lührmann Holding GmbH & Co. KG)

<b>Lünen</b>	
<b>Lange Straße</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
Ladenlokalgrößen von 80 - 120 m <sup>2</sup>	38
Ladenlokalgrößen von 150 - 200 m <sup>2</sup>	30
Ladenlokalgrößen von 350 - 400 m <sup>2</sup>	23
Ladenlokalgrößen von 1.200 - 1.500 m <sup>2</sup>	14

Quelle: Lührmann CITYFACTS Lünen, siehe. auch [www.luehrmann.de](http://www.luehrmann.de) (Stand: April 2009).

### 1.2.4 Ladenmieten (Plötz Immobilienführer Deutschland 2009)

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.

<b>Lünen</b>	
<b>Beschreibung der Lage des Ladenlokals</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
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 2009, S. 321.

### 1.3 Ladenmieten in der Stadt Schwerte

#### 1.3.1 Ladenmieten (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>Schwerte</b>			
	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
	<b>2004</b>	<b>2006</b>	<b>2009</b>
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	35,00 €	35,00 €	35,00 €
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	20,00 €	20,00 €	25,00 €
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	13,00 €	12,00 €	10,00 €
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	10,00 €	9,00 €	8,00 €
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	10,00 €	9,00 €	9,00 €
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	9,20 €	8,00 €	7,50 €
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	7,50 €	6,50 €	6,00 €
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	7,00 €	6,00 €	5,00 €

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2009, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 21.

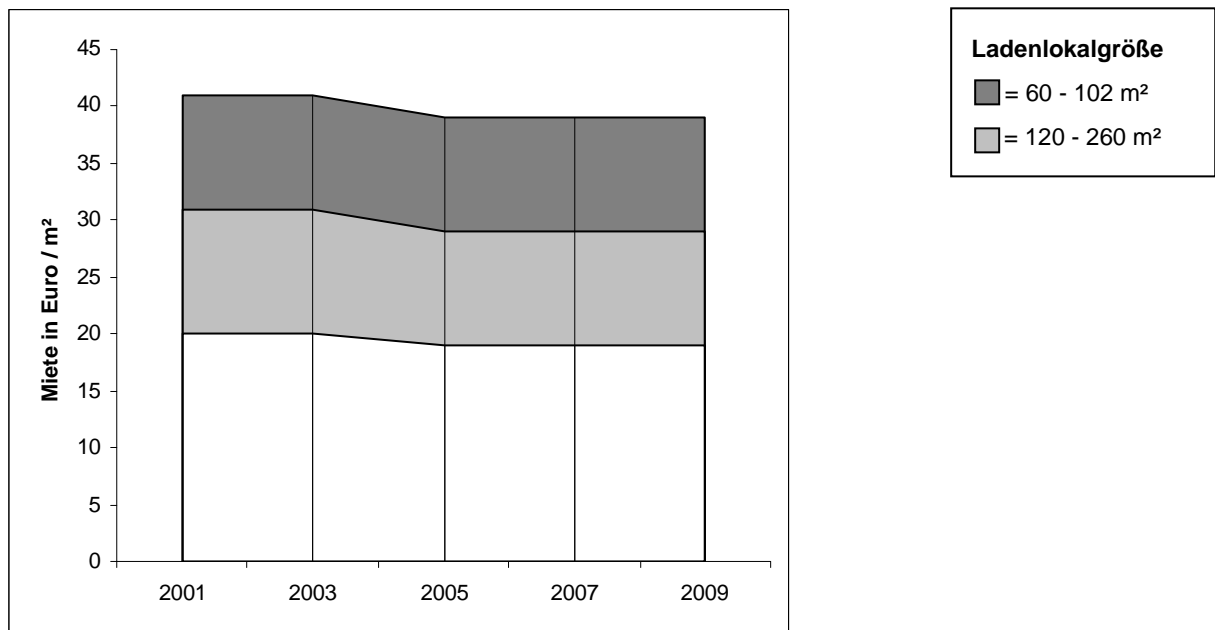
### 1.3.2 Ladenmieten (Brockhoff & Partner)

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 120 m <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 2009. Ladenlokalmietten. Siehe auch: [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de).

### Entwicklung der Einzelhandelsmieten von 2001 – 2009 in der Stadt Schwerte



Quelle: Eigene Darstellung (Daten aus den Publikationen: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH: Mieten 2001; Mieten 2003; Mieten 2005; Mieten 2007; Mieten 2009 und [www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de)).

## 1.4 Ladenmieten in der Gemeinde Holzwickede

### 1.4.1 Ladenmieten (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>Holzwickede</b>			
	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
	<b>2004</b>	<b>2006</b>	<b>2009</b>
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	12,00 €	13,00 €	15,00 €
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	8,00 €	8,00 €	10,00 €
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	7,00 €	7,00 €	7,00 €
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	5,50 €	5,50 €	5,50 €
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	7,00 €	7,00 €	7,00 €
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	5,00 €	5,00 €	5,00 €
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	5,00 €	5,00 €	5,00 €
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	4,00 €	4,00 €	4,00 €

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2009, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 21.

## 1.5 Ladenmieten in der Stadt Fröndenberg

### 1.5.1 Ladenmieten (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>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
	<b>2004</b>	<b>2006</b>	<b>2009</b>
Geschäftskern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	8,00 €	8,00 €	8,00 €
Geschäftskern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	5,00 €	5,00 €	5,00 €
Geschäftskern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	5,00 €	5,00 €	5,00 €
Geschäftskern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	4,50 €	4,50 €	4,50 €
Nebenkern, 1a-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	5,00 €	5,00 €	5,00 €
Nebenkern, 1a-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	4,00 €	4,00 €	4,00 €
Nebenkern, 1b-Lage, klein (bis ca. 60 m <sup>2</sup> )	4,00 €	4,00 €	4,00 €
Nebenkern, 1b-Lage, groß (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	3,00 €	3,00 €	3,00 €

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2009, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 21.

## 1.6 Ladenmieten in der Stadt Kamen

### 1.6.1 Ladenmieten (Lührmann Holding GmbH & Co. KG)

<b>Kamen</b>	
<b>Weststraße / Willy-Brandt-Straße</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
Ladenlokalgrößen von 80 - 120 m <sup>2</sup>	30 €
Ladenlokalgrößen von 150 - 200 m <sup>2</sup>	25 €
Ladenlokalgrößen von 350 - 400 m <sup>2</sup>	20 €
Ladenlokalgrößen von 1.200 - 1.500 m <sup>2</sup>	11 €

Quelle: Lührmann CITYFACTS Kamen, siehe auch [www.luehrmann.de](http://www.luehrmann.de) (Stand: April 2009).

**1.7 Ladenmieten für die Gemeinde Bönen und die Städte Bergkamen,  
Selm und Werne (Schätzung der IHK zu Dortmund)**

<b>Bergkamen</b>	
Präsidentenstraße	5 - 10 €

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

<b>Selm</b>	4,50 - 9 €
-------------	------------

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

## 2. Büromieten

### 2.1 Büromieten (IVD)

**Einfacher Nutzungswert:** Objekte in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Vorkriegsbau oder Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation.

**Mittlerer Nutzungswert:** Normal ausgestattetes Büro bzw. Bürogebäude, verkehrsmäßig normal zu erreichen.

**Guter Nutzungswert:** Nach modernen Erkenntnissen ausgestatteter und geschnittener, repräsentativ angelegter Bürobau, der mit technischen Einrichtungen wie z. B. Fahrstuhl, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeit im repräsentativen Kernbereich der Stadt oder in sonstiger guter Adresse liegt.

Fröndenberg			
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m <sup>2</sup>	Miete in Euro / m <sup>2</sup>	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
	2004	2006	2009
einfacher Nutzungswert	4,00 €	3,50 €	3,50 €
mittlerer Nutzungswert	4,50 €	4,00 €	4,00 €
guter Nutzungswert	5,00 €	4,50 €	4,50 €

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2009, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 12.

Holzwickede			
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m <sup>2</sup>	Miete in Euro / m <sup>2</sup>	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
	2004	2006	2009
einfacher Nutzungswert	4,00 €	3,75 €	3,75 €
mittlerer Nutzungswert	5,00 €	4,25 €	4,25 €
guter Nutzungswert	6,00 €	5,00 €	5,00 €

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2009, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 12.

Schwerte			
Beschreibung der Bürofläche	Miete in Euro / m <sup>2</sup>	Miete in Euro / m <sup>2</sup>	Miete in Euro / m <sup>2</sup>
	2004	2006	2009
einfacher Nutzungswert	5,00 €	5,00 €	4,50 €
mittlerer Nutzungswert	6,50 €	6,50 €	6,00 €
guter Nutzungswert	8,50 €	8,00 €	7,00 €

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2009, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 12.

<b>Unna</b>			
<b>Beschreibung der Bürofläche</b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>	<b>Miete in Euro / m<sup>2</sup></b>
	<b>2004</b>	<b>2006</b>	<b>2009</b>
einfacher Nutzungswert	4,50 €	3,50 €	3,50 €
mittlerer Nutzungswert	5,00 €	4,50 €	4,50 €
guter Nutzungswert	5,50 €	5,00 €	5,00 €

Quelle: Immobilienverband Deutschland e. V.: IVD Preisspiegel 2009, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, S. 10.

## D. Kennzahlen nach Betriebsformen

### Deutsche Hypo

In ihrer aktuellen Studie „Einzelhandelsimmobilien - Trends auf der Angebotsseite“ hat die Deutsche Hypo, ein Unternehmen der Nord/LB, den Markt der Einzelhandelsimmobilien in Deutschland untersucht.

Bei den Werten handelt es sich um Durchschnittsgrößen, die je nach Lage und Konzept durchaus variieren können. Weiterhin ergeben sich Veränderungen im Zeitablauf, so auch durch neue Trends, die aktuell am Markt festzustellen sind. Der Trend, sich verstärkt in der Innenstadt anzusiedeln, ist kennzeichnend für Betriebsformen wie SB-Warenhäuser, Supermärkte oder Discounter sowie für die Segmente Elektrowaren und Drogerien. Dies führt dazu, dass die Mietspanne teilweise kräftig nach oben steigt. Ein zweiter Trend ist die Verkleinerung der Kernsortimente, wie es u. a. bei den SB-Warenhäusern festzustellen ist. Um die Mietzahlungen entsprechend reduzieren zu können, wird das Sortiment und damit die Fläche verkleinert. Drittens hat sich teilweise der Wettbewerb innerhalb der Sortimente drastisch verschärft. Während früher die Marktgebiete festgelegt zu sein schienen, drängen heute die Wettbewerber in andere Marktgebiete vor, um sich so weitere Marktanteile zu sichern. Das wirkt sich mietsteigernd aus. Stark differenziert stellt sich die Situation in den Bereichen Textilhandel, der in den Innenstädten eine hohe Bedeutung hat, sowie Freizeit- und Sportmarkt dar. Bei beiden gibt es eine Vielzahl von Flächenkategorien und -konzepten mit allgemeinen und Spezialangeboten; aufgrund dieser unterschiedlichen Marktstrukturen können die abgebildeten Daten nur grobe Annäherungen darstellen.

	<b>Marktübliche Flächengröße in qm</b>	<b>Umsatz pro qm VKF in €uro</b>	<b>Mietspanne Euro / qm / Monat</b>
<b>SB-Warenhaus</b>	6.000 – 15.000	3.500 – 5.000	9,20 –11,00
<b>Verbrauchermarkt</b>	1.500 – 4.500	4.000 – 6.000	8,50 –11,00
<b>Supermarkt</b>	1.200 – 1.500	4.000 – 5.000	9,00 –11,00
<b>Discounter Lebensmittel</b>	800 – 1.500	3.700 – 8.000	8,50 –12,00
<b>Möbelmarkt</b>	3.000 – 30.000	1.000 – 2.500	6,00 – 8,50
<b>Elektromarkt</b>	2.000 – 6.000	4.000 – 7.000	8,00 –10,00
<b>Textilhandel (Fachmarkt)</b>	800 – 3.000	1.000 – 2.500	7,00 –11,00
<b>Baumarkt</b>	7.000 – 20.000	1.200 – 2.000	6,00 – 7,50
<b>Drogeriemarkt</b>	300 – 800	2.500 – 6.500	9,00 –15,00
<b>Freizeit- / Sport- markt</b>	1.000 – 6.000	1.000 – 2.500	7,00 – 9,50

Quelle: Deutsche Hypo: Einzelhandelsimmobilien - Trends auf der Angebotsseite. Hannover 2009. S. 17.  
Siehe auch: [www.deutsche-hypo.de/all/download/akt\\_einzelhandelsimmobilien.pdf](http://www.deutsche-hypo.de/all/download/akt_einzelhandelsimmobilien.pdf).









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