

Gewerblicher Mietpreisspiegel 2008

Ladenlokale, Büroflächen,
Lager- und Produktionshallen sowie Freiflächen
in der Region Hellweg-Sauerland

Der IHK-Bezirk Arnsberg (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis)



Impressum

Herausgeber: Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland
 Königstraße 18-20, 59821 Arnsberg
 Email: ihk@arnsberg.ihk.de, Internet: www.ihk-arnsberg.de
 Fax: 02931/878-285

Text und Redaktion: André Berude ☎ 02931/878-142 berude@arnsberg.ihk.de
 Thomas Frye ☎ 02931/878-159 frye@arnsberg.ihk.de
 Stefan Severin ☎ 02931/878-138 severin@arnsberg.ihk.de
 unter Mitarbeit von Silke Huß, Linda Kottenhahn und Yagmur Pamuk

Stand: April 2008

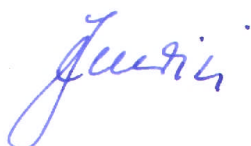
Vorwort

Nach 2002 und 2005 veröffentlicht die IHK Arnsberg zum dritten Mal den gewerblichen Mietpreisspiegel für die Region Hellweg-Sauerland. Er hat sich seither zum einem der am stärksten nachgefragten Produkte der IHK entwickelt. Die nunmehr dritte Auflage des begehrten Werkes schafft erneut Transparenz im Markt für Ladenlokale, Büroflächen, Lager- und Produktionshallen im IHK-Bezirk Arnsberg und bezieht erstmals auch befestigte Freiflächen mit ein. Sie wird durch weitere ausgewählte Standortfaktoren der Städte und Gemeinden in den Kreisen Soest und Hochsauerland abgerundet. Die Daten basieren auf einer im Zeitraum Januar bis März 2008 durchgeführten Erhebung, an der sich Unternehmen fast aller Branchen des IHK-Bezirk (mit Ausnahme des Gastgewerbes, der Tankstellen und der Energieversorgung) beteiligt haben.

Erneut sind die dargestellten Mittelwerte als Orientierungshilfen zu verstehen. Letztendlich muss sich der Marktpreis im Einzelfall durch Angebot und Nachfrage bilden. Dabei spielen die Größe des Objektes und dessen individuelle Ausstattung ebenso eine entscheidende Rolle, wie die wirtschaftliche und strukturelle Situation der Branchen und ihre Konkurrenzsituation am jeweiligen Standort. Deutliche Abweichungen von den errechneten Mittelwerten auch über die angegebenen Standardabweichungen hinaus sind daher im Einzelfall möglich und in der Realität anzutreffen.

An dieser Stelle sei vor allem denjenigen Unternehmen gedankt, die der Kammer ihren aktuellen Mietpreis für das Jahr 2008 genannt haben. Ohne ihre Bereitschaft zur Mitwirkung wäre die Veröffentlichung repräsentativer Daten nicht möglich gewesen.

Arnsberg, im April 2008



Dieter Henrici
Präsident



Dr. Ilona Lange
Hauptgeschäftsführerin

Inhaltsverzeichnis	Seite
Hinweise zu den Mietwerttabellen	5
Einzeldaten der Städte und Gemeinden	
• Hochsauerlandkreis	
• Arnsberg	6
• Bestwig	7
• Brilon	8
• Eslohe	9
• Hallenberg	10
• Marsberg	11
• Medebach	12
• Meschede	13
• Olsberg	14
• Schmallenberg	15
• Sundern	16
• Winterberg	17
• Kreis Soest	
• Anröchte	18
• Bad Sassendorf	19
• Ense	20
• Erwitte	21
• Geseke	22
• Lippetal	23
• Lippstadt	24
• Möhnesee	25
• Rüthen	26
• Soest	27
• Warstein	28
• Welver	29
• Werl	30
• Wickede (Ruhr)	31
Begriffsdefinition	32
Das Recht der Geschäftsraummiete	33
Die Mieten im IHK-Bezirk Arnsberg im Überblick	37

Wichtige Hinweise zu den Mietwert-Tabellen (Mittelwert und Standardabweichung)

Die im IHK-Mietpreisspiegel wiedergegebenen Mietpreise sind Ergebnis einer breit angelegten IHK-Umfrage. Aus der Gesamtzahl der eingehenden Antworten wurden auf lokaler Ebene für die verschiedenen Standortlagen arithmetische Mittelwerte gebildet und auf eine Stelle nach dem Komma nach kaufmännischen Grundsätzen gerundet. Natürlich darf dieser Mittelwert nicht im Sinne einer „Punktlandung“ als der jeweils marktübliche Mietzins verstanden werden. Er soll vielmehr als Orientierungswert für Mieter und Vermieter dienen.

Mietpreise sollen nicht durch Veröffentlichungen, sondern durch die Marktmechanismen gebildet werden. Preisbildende Kriterien sind dabei nicht nur die Lagegunst, sondern auch sonstige Besonderheiten und Merkmale des Mietobjektes. Flächenzuschnitt, Schaufensterfronten, Ausstattungsniveau und die Zugänglichkeit (ebenerdig, Aufzug) sind wichtige Mietpreis-Kriterien bei Ladenlokalen und Büroflächen. Ob eine Lager- und Produktionshalle eher einfach (z. B. ohne Rampe, unbeheizt und ohne Wärmedämmung) oder gar komfortabel (mit Rampe, wärmegeklämmt, beheizt, natürlich belichtet, mit Sprinkleranlage und Kranbahn) ausgestattet ist, bestimmt hier das Preisniveau entscheidend. Diese wertbildenden Faktoren konnten jedoch bei der Erhebung nicht berücksichtigt werden. Auch eventuelle Nebenkosten oder die Umsatzsteuer wurden außer Acht gelassen.

Um das breite Spektrum der Mietpreise für die einzelnen gewerblichen Mietobjekte in unterschiedlicher Lagequalität marktnah abzubilden, hat die Kammer auf das Instrument der Standardabweichung zurückgegriffen. Die Standardabweichung erklärt etwa 2/3 aller Abweichungen vom durchschnittlichen Wert (hier Mittelwert). Ein Beispiel: Bei einer Standardabweichung von 5 € und einem Mittelwert von 10 € beläuft sich die Bandbreite, innerhalb derer etwa 2/3 aller Antworten liegen, auf 5 € bis 15 €. Eine niedrige Abweichung belegt, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen. Die Standardabweichung stellt so eine dem tatsächlichen Marktgeschehen nahekommende Bandbreite des Mietzinses dar.

Wenn vereinzelt Angaben zusammengefasst wurden, so stand in diesen Städten und Gemeinden kein ausreichendes Datenmaterial für eine weitere Differenzierung zur Verfügung. Dies gilt beispielsweise für die Freiflächen. Die hier aufgeführten Werte wurden daher nur nach den beiden Kreisen getrennt ausgewiesen.

Arnsberg

Hochsauerlandkreis



Fläche in qkm	193,44
Bevölkerung	75.790
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	24.584
IHK-zugehörige Unternehmen	4.171
Gewerbesteuer-Hebesatz	423
Grundsteuer B-Hebesatz	421
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	406,1
Umsatzkennziffer	103,1
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	422,5
Kaufkraftkennziffer	101,0
Handelszentralität	102,1



Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *
Ladenlokal 1a-Lage**	19,8	8,5
Ladenlokal 1b-Lage	7,9	2,5
Ladenlokal 2er-Lage	5,7	2,4
Bürofläche	5,5	2,0
Lager- und Produktionshalle	2,8	1,1
Befestigte Freifläche	1,0	

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

** Die 1a-Lage in der Stadt Arnsberg befindet sich im Stadtteil Neheim.

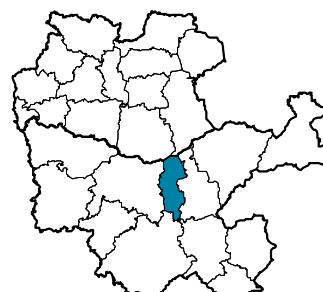
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Bestwig

Hochsauerlandkreis



Fläche in qkm	69,36
Bevölkerung	11.569
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	3.014
IHK-zugehörige Unternehmen	575
Gewerbesteuer-Hebesatz	403
Grundsteuer B-Hebesatz	381
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	42,6
Umsatzkennziffer	70,0
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	61,4
Kaufkraftkennziffer	94,9
Handelszentralität	73,8



Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard- abweichung *
Ladenlokal 1a-Lage	6,3	2,2
Ladenlokal 1b-Lage		
Ladenlokal 2er-Lage		
Bürofläche (Wert für kleinere Gemeinden im HSK)	5,1	1,4
Lager- und Produktionshalle	4,0	3,0
Befestigte Freifläche	1,0	

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

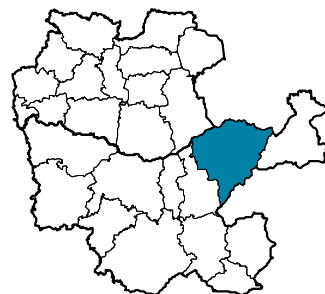
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Brilon

Hochsauerlandkreis



Fläche in qkm	228,99
Bevölkerung	26.906
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	9.067
IHK-zugehörige Unternehmen	1.673
Gewerbesteuer-Hebesatz	420
Grundsteuer B-Hebesatz	390
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	151,4
Umsatzkennziffer	108,4
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	144,5
Kaufkraftkennziffer	97,3
Handelszentralität	111,3



Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard- abweichung *
Ladenlokal 1a-Lage	13,7	2,6
Ladenlokal 1b-Lage	9,2	3,6
Ladenlokal 2er-Lage	4,5	1,7
Bürofläche	5,8	2,0
Lager- und Produktionshalle	2,8	0,8
Befestigte Freifläche	1,0	

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Eslohe

Hochsauerlandkreis



Fläche in qkm	113,37
Bevölkerung	9.233
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	2.248
IHK-zugehörige Unternehmen	530
Gewerbesteuer-Hebesatz	403
Grundsteuer B-Hebesatz	381
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	23,5
Umsatzkennziffer	49,2
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	49,6
Kaufkraftkennziffer	97,9
Handelszentralität	50,3



Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbli. Mietobjektes	Mittelwert	Standard- abweichung *
Ladenlokal 1a-Lage	6,7	2,0
Ladenlokal 1b-Lage		
Ladenlokal 2er-Lage		
Bürofläche (Wert für kleinere Gemeinden im HSK)	5,1	1,4
Lager- und Produktionshalle (Wert HSK)	2,9	1,4
Befestigte Freifläche	1,0	

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

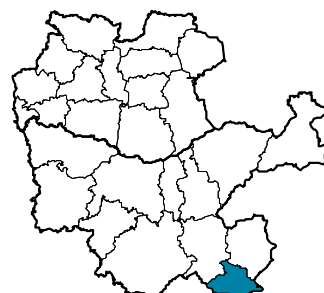
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Hallenberg

Hochsauerlandkreis



Fläche in qkm	65,36
Bevölkerung	4.535
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	1.849
IHK-zugehörige Unternehmen	249
Gewerbesteuer-Hebesatz	414
Grundsteuer B-Hebesatz	403
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	22,3
Umsatzkennziffer	66,2
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	33,6
Kaufkraftkennziffer	93,8
Handelszentralität	70,6



Mietpreise		€ je qm	
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *	
Ladenlokal 1a-Lage	7,3	3,5	
Ladenlokal 1b-Lage			
Ladenlokal 2er-Lage			
Bürofläche (Wert für kleinere Gemeinden im HSK)	5,1	1,4	
Lager- und Produktionshalle (Wert HSK)	2,9	1,4	
Befestigte Freifläche	1,0		

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

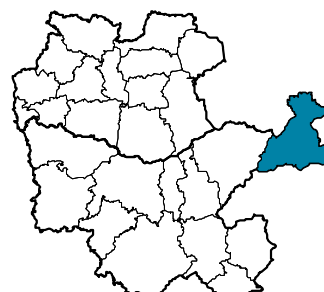
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Marsberg

Hochsauerlandkreis



Fläche in qkm	182,01
Bevölkerung	21.606
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	6.354
IHK-zugehörige Unternehmen	1.155
Gewerbesteuer-Hebesatz	420
Grundsteuer B-Hebesatz	393
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	82,0
Umsatzkennziffer	72,8
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	111,5
Kaufkraftkennziffer	93,3
Handelszentralität	78,1



Mietpreise		€ je qm	
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard- abweichung *	
Ladenlokal 1a-Lage	9,6	2,2	
Ladenlokal 1b-Lage	6,6	2,5	
Ladenlokal 2er-Lage	6,1	1,4	
Bürofläche	5,6	1,9	
Lager- und Produktionshalle	2,5	0,9	
Befestigte Freifläche	1,0		

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

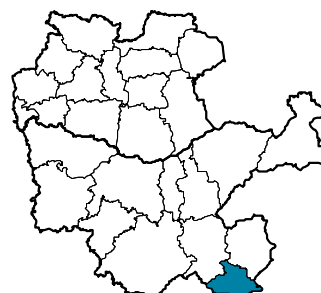
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Medebach

Hochsauerlandkreis



Fläche in qkm	126,05
Bevölkerung	8.128
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	1.715
IHK-zugehörige Unternehmen	511
Gewerbesteuer-Hebesatz	403
Grundsteuer B-Hebesatz	381
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	34,0
Umsatzkennziffer	80,4
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	42,8
Kaufkraftkennziffer	95,1
Handelszentralität	84,5



Mietpreise		€ je qm	
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *	
Ladenlokal 1a-Lage	6,8	2,4	
Ladenlokal 1b-Lage			
Ladenlokal 2er-Lage			
Bürofläche (Wert für kleinere Gemeinden im HSK)	5,1	1,4	
Lager- und Produktionshalle (Wert HSK)	2,9	1,4	
Befestigte Freifläche	1,0		

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

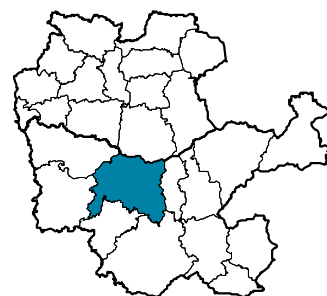
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Meschede

Hochsauerlandkreis



Fläche in qkm	218,50
Bevölkerung	31.825
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	13.265
IHK-zugehörige Unternehmen	1.652
Gewerbesteuer-Hebesatz	423
Grundsteuer B-Hebesatz	396
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	149,9
Umsatzkennziffer	90,3
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	176,6
Kaufkraftkennziffer	100,2
Handelszentralität	90,1



Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *
Ladenlokal 1a-Lage	13,7	4,8
Ladenlokal 1b-Lage	9,7	3,5
Ladenlokal 2er-Lage	5,2	1,3
Bürofläche	5,5	1,7
Lager- und Produktionshalle	2,8	0,6
Befestigte Freifläche	1,0	

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

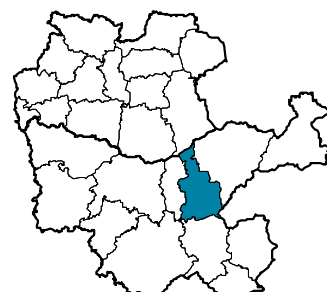
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Olsberg

Hochsauerlandkreis



Fläche in qkm	117,90
Bevölkerung	15.638
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	5.091
IHK-zugehörige Unternehmen	734
Gewerbesteuer-Hebesatz	423
Grundsteuer B-Hebesatz	381
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	54,8
Umsatzkennziffer	67,2
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	82,3
Kaufkraftkennziffer	67,2
Handelszentralität	70,6



Mietpreise		€ je qm	
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *	
Ladenlokal 1a-Lage	8,8	2,7	
Ladenlokal 1b-Lage	6,2	1,9	
Ladenlokal 2er-Lage	4,0	1,2	
Bürofläche	5,6	1,4	
Lager- und Produktionshalle	4,1	0,8	
Befestigte Freifläche	1,0		

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

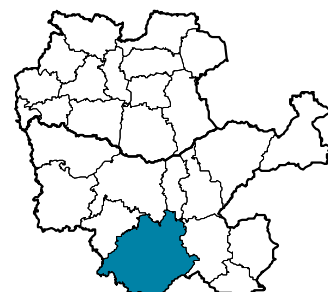
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Schmallenberg

Hochsauerlandkreis



Fläche in qkm	303,01
Bevölkerung	25.882
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	7.695
IHK-zugehörige Unternehmen	1.566
Gewerbesteuer-Hebesatz	400
Grundsteuer B-Hebesatz	370
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	119,3
Umsatzkennziffer	89,0
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	137,05
Kaufkraftkennziffer	96,3
Handelszentralität	92,4



Mietpreise		€ je qm	
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *	
Ladenlokal 1a-Lage	10,0	4,4	
Ladenlokal 1b-Lage	7,0	2,9	
Ladenlokal 2er-Lage	5,0	0,9	
Bürofläche	5,5	1,6	
Lager- und Produktionshalle	3,2	1,4	
Befestigte Freifläche	1,0		

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Sundern

Hochsauerlandkreis



Fläche in qkm	192,86
Bevölkerung	29.387
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	7.983
IHK-zugehörige Unternehmen	1.815
Gewerbesteuer-Hebesatz	418
Grundsteuer B-Hebesatz	432
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	113,7
Umsatzkennziffer	74,7
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	163,2
Kaufkraftkennziffer	100,9
Handelszentralität	74,0



Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *
Ladenlokal 1a-Lage	13,2	3,0
Ladenlokal 1b-Lage	7,3	2,6
Ladenlokal 2er-Lage	5,9	2,1
Bürofläche	5,0	1,7
Lager- und Produktionshalle	2,5	1,1
Befestigte Freifläche	1,0	

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

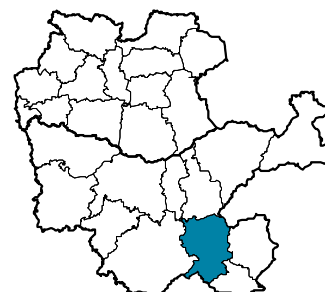
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Winterberg

Hochsauerlandkreis



Fläche in qkm	147,86
Bevölkerung	14.205
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	3.342
IHK-zugehörige Unternehmen	1.082
Gewerbesteuer-Hebesatz	403
Grundsteuer B-Hebesatz	381
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	80,5
Umsatzkennziffer	108,1
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	74,7
Kaufkraftkennziffer	94,4
Handelszentralität	114,6



Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *
Ladenlokal 1a-Lage	15,8	5,8
Ladenlokal 1b-Lage	9,3	2,5
Ladenlokal 2er-Lage	4,9	1,0
Bürofläche	6,0	1,1
Lager- und Produktionshalle (Wert HSK)	2,9	1,4
Befestigte Freifläche	1,0	

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

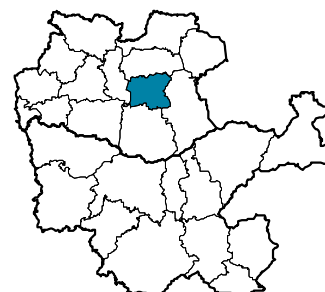
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Anröchte

Kreis Soest



Fläche in qkm	73,79
Bevölkerung	10.778
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	2.176
IHK-zugehörige Unternehmen	649
Gewerbesteuer-Hebesatz	414
Grundsteuer B-Hebesatz	391
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	37,8
Umsatzkennziffer	67,8
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	58,3
Kaufkraftkennziffer	98,7
Handelszentralität	68,7



Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *
Ladenlokal 1a-Lage	7,0	5,1
Ladenlokal 1b-Lage		
Ladenlokal 2er-Lage		
Bürofläche (Wert für kleinere Gemeinden Kreis Soest)	5,4	2,6
Lager- und Produktionshalle (Wert Kreis Soest)	3,1	1,3
Befestigte Freifläche	1,2	

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

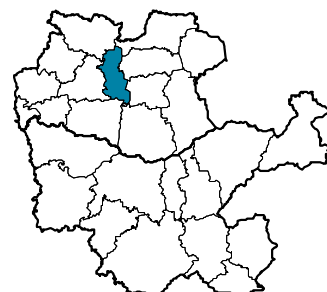
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Bad Sassendorf

Kreis Soest



Fläche in qkm	63,44
Bevölkerung	11.618
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	2.482
IHK-zugehörige Unternehmen	578
Gewerbesteuer-Hebesatz	403
Grundsteuer B-Hebesatz	381
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	31,7
Umsatzkennziffer	53,3
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	63,8
Kaufkraftkennziffer	101,2
Handelszentralität	52,7

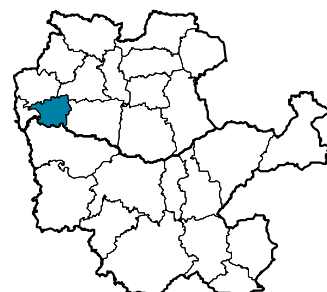


Mietpreise		€ je qm	
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *	
Ladenlokal 1a-Lage	21,5	6,6	
Ladenlokal 1b-Lage	6,2	3,7	
Ladenlokal 2er-Lage			
Bürofläche (Wert für kleinere Gemeinden Kreis Soest)	5,4	2,6	
Lager- und Produktionshalle	2,4	0,3	
Befestigte Freifläche	1,2		

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Fläche in qkm	51,08
Bevölkerung	12.824
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	2.895
IHK-zugehörige Unternehmen	784
Gewerbesteuer-Hebesatz	403
Grundsteuer B-Hebesatz	381
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	35,3
Umsatzkennziffer	53,5
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	71,1
Kaufkraftkennziffer	101,6
Handelszentralität	52,6



Mietpreise		€ je qm	
Art und Lage des gewerbli. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *	
Ladenlokal 1a-Lage	6,7	2,6	
Ladenlokal 1b-Lage			
Ladenlokal 2er-Lage			
Bürofläche (Wert für kleinere Gemeinden Kreis Soest)	5,4	2,6	
Lager- und Produktionshalle	2,8	1,3	
Befestigte Freifläche	1,2		

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Erwitte

Kreis Soest



Fläche in qkm	89,29
Bevölkerung	15.877
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	4.589
IHK-zugehörige Unternehmen	880
Gewerbesteuer-Hebesatz	414
Grundsteuer B-Hebesatz	389
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	45,4
Umsatzkennziffer	55,3
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	88,6
Kaufkraftkennziffer	101,7
Handelszentralität	54,4

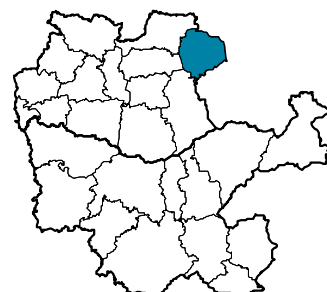


Mietpreise		€ je qm	
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *	
Ladenlokal 1a-Lage	5,5	1,3	
Ladenlokal 1b-Lage			
Ladenlokal 2er-Lage			
Bürofläche (Wert für kleinere Gemeinden Kreis Soest)	5,4	2,6	
Lager- und Produktionshalle (Wert Kreis Soest)	3,1	1,3	
Befestigte Freifläche	1,2		

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Fläche in qkm	97,43
Bevölkerung	20.783
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	3.785
IHK-zugehörige Unternehmen	1.034
Gewerbesteuer-Hebesatz	403
Grundsteuer B-Hebesatz	381
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	68,3
Umsatzkennziffer	64,2
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	107,9
Kaufkraftkennziffer	95,5
Handelszentralität	67,2



Mietpreise		€ je qm	
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *	
Ladenlokal 1a-Lage	8,2	2,5	
Ladenlokal 1b-Lage	6,3	2,4	
Ladenlokal 2er-Lage			
Bürofläche	5,3	1,5	
Lager- und Produktionshalle (Wert Kreis Soest)	3,1	1,3	
Befestigte Freifläche	1,2		

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Lippetal

Kreis Soest



Fläche in qkm	126,58
Bevölkerung	12.523
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	1.530
IHK-zugehörige Unternehmen	626
Gewerbesteuer-Hebesatz	403
Grundsteuer B-Hebesatz	381
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	41,2
Umsatzkennziffer	63,2
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	66,8
Kaufkraftkennziffer	96,9
Handelszentralität	65,5



Mietpreise		€ je qm	
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *	
Ladenlokal 1a-Lage	7,6	1,6	
Ladenlokal 1b-Lage			
Ladenlokal 2er-Lage			
Bürofläche (Wert für kleinere Gemeinden Kreis Soest)	5,4	2,6	
Lager- und Produktionshalle	3,8	2,8	
Befestigte Freifläche	1,2		

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

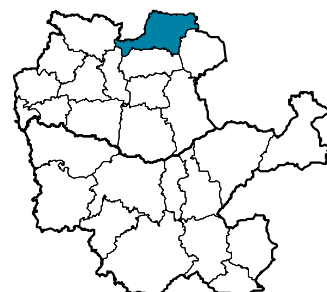
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Lippstadt

Kreis Soest



Fläche in qkm	113,57
Bevölkerung	66.973
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	27.681
IHK-zugehörige Unternehmen	3.401
Gewerbesteuer-Hebesatz	403
Grundsteuer B-Hebesatz	381
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	407,6
Umsatzkennziffer	117,2
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	369,4
Kaufkraftkennziffer	100,0
Handelszentralität	117,2



Mietpreise		€ je qm	
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *	
Ladenlokal 1a-Lage	23,1	15,2	
Ladenlokal 1b-Lage	10,8	4,4	
Ladenlokal 2er-Lage	6,6	3,5	
Bürofläche	5,6	2,7	
Lager- und Produktionshalle	2,7	0,8	
Befestigte Freifläche	1,2		

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

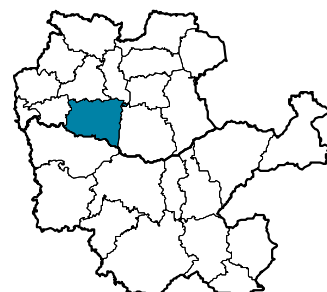
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Möhnesee

Kreis Soest



Fläche in qkm	123,38
Bevölkerung	11.453
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	2.256
IHK-zugehörige Unternehmen	817
Gewerbesteuer-Hebesatz	408
Grundsteuer B-Hebesatz	389
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	47,2
Umsatzkennziffer	80,2
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	65,2
Kaufkraftkennziffer	104,2
Handelszentralität	76,9



Mietpreise		€ je qm	
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *	
Ladenlokal 1a-Lage	5,5	1,4	
Ladenlokal 1b-Lage			
Ladenlokal 2er-Lage			
Bürofläche (Wert für kleinere Gemeinden Kreis Soest)	5,4	2,6	
Lager- und Produktionshalle (Wert Kreis Soest)	3,1	1,3	
Befestigte Freifläche	1,2		

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

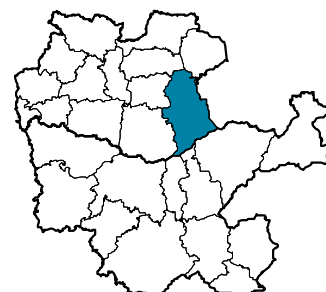
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Rüthen

Kreis Soest



Fläche in qkm	158,09
Bevölkerung	10.935
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	2.307
IHK-zugehörige Unternehmen	540
Gewerbesteuer-Hebesatz	423
Grundsteuer B-Hebesatz	391
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	33,4
Umsatzkennziffer	58,2
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	61,7
Kaufkraftkennziffer	101,1
Handelszentralität	57,5

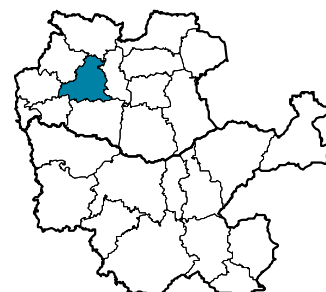


Mietpreise		€ je qm	
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *	
Ladenlokal 1a-Lage	5,6	2,5	
Ladenlokal 1b-Lage			
Ladenlokal 2er-Lage			
Bürofläche (Wert für kleinere Gemeinden Kreis Soest)	5,4	2,6	
Lager- und Produktionshalle (Wert Kreis Soest)	3,1	1,3	
Befestigte Freifläche	1,2		

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Fläche in qkm	85,81
Bevölkerung	48.668
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	18.320
IHK-zugehörige Unternehmen	2.538
Gewerbesteuer-Hebesatz	430
Grundsteuer B-Hebesatz)	425
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	355,9
Umsatzkennziffer	142,2
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	257,1
Kaufkraftkennziffer	96,8
Handelszentralität	147,0



Mietpreise		€ je qm	
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard- abweichung *	
Ladenlokal 1a-Lage	20,7	11,5	
Ladenlokal 1b-Lage	9,7	4,4	
Ladenlokal 2er-Lage	7,7	3,6	
Bürofläche	6,6	4,3	
Lager- und Produktionshalle	3,4	1,2	
Befestigte Freifläche	1,2		

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

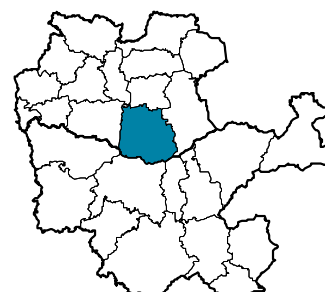
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Warstein

Kreis Soest



Fläche in qkm	157,91
Bevölkerung	28.087
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	8.655
IHK-zugehörige Unternehmen	1.370
Gewerbesteuer-Hebesatz	428
Grundsteuer B-Hebesatz	396
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	132,68
Umsatzkennziffer	90,3
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	156,3
Kaufkraftkennziffer	100,2
Handelszentralität	90,1



Mietpreise

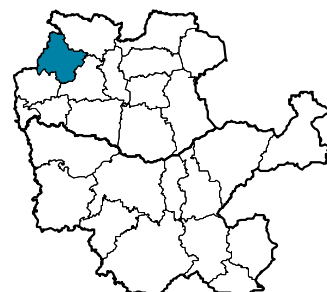
€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *
Ladenlokal 1a-Lage	7,8	1,7
Ladenlokal 1b-Lage	6,1	0,8
Ladenlokal 2er-Lage	6,0	1,7
Bürofläche	5,85	1,3
Lager- und Produktionshalle (Wert Kreis Soest)	3,1	1,3
Befestigte Freifläche	1,2	

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Fläche in qkm	85,60
Bevölkerung	12.659
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	909
IHK-zugehörige Unternehmen	611
Gewerbesteuer-Hebesatz	410
Grundsteuer B-Hebesatz	394
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	32,6
Umsatzkennziffer	49,1
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	70,2
Kaufkraftkennziffer	99,5
Handelszentralität	49,4



Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *
Ladenlokal 1a-Lage	8,7	1,2
Ladenlokal 1b-Lage		
Ladenlokal 2er-Lage		
Bürofläche (Wert für kleinere Gemeinden Kreis Soest)	5,4	2,6
Lager- und Produktionshalle (Wert Kreis Soest)	3,1	1,3
Befestigte Freifläche	1,2	

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Werl

Kreis Soest



Fläche in qkm 76,25

Bevölkerung 32.187

Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte 9.071

IHK-zugehörige Unternehmen 1.637

Gewerbesteuer-Hebesatz 427

Grundsteuer B-Hebesatz 401

Einzelhandelsumsatz 2007

in Mio. € 218,9

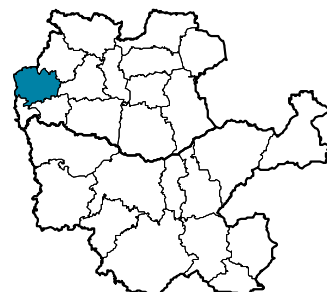
Umsatzkennziffer 131,9

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

in Mio. € 162,5

Kaufkraftkennziffer 92,2

Handelszentralität 143,1



Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *
Ladenlokal 1a-Lage	13,1	2,8
Ladenlokal 1b-Lage	8,8	3,8
Ladenlokal 2er-Lage	7,1	2,6
Bürofläche	6,3	1,3
Lager- und Produktionshalle	3,6	1,1
Befestigte Freifläche	1,2	

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

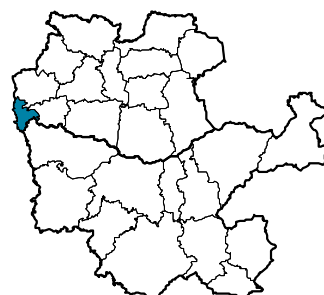
Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Wickede (Ruhr)

Kreis Soest



Fläche in qkm	25,20
Bevölkerung	12.263
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte	4.284
IHK-zugehörige Unternehmen	607
Gewerbesteuer-Hebesatz	435
Grundsteuer B-Hebesatz	430
Einzelhandelsumsatz 2007 in Mio. €	33,7
Umsatzkennziffer	52,5
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	64,6
Kaufkraftkennziffer	94,6
Handelszentralität	55,5



Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *
Ladenlokal 1a-Lage	7,3	2,5
Ladenlokal 1b-Lage		
Ladenlokal 2er-Lage		
Bürofläche (Wert für kleinere Gemeinden Kreis Soest)	5,4	2,6
Lager- und Produktionshalle (Wert Kreis Soest)	3,1	1,3
Befestigte Freifläche	1,2	

* Mit der Standardabweichung wird eine Bandbreite als Abweichung vom Mittelwert definiert, durch die etwa 2/3 aller Antworten erfasst werden (Beispiel: Ein Mittelwert von 10 € und einer Standardabweichung von 5 € entspricht einer Bandbreite von 5 € bis 15 €). Eine niedrige Standardabweichung bedeutet somit, dass sich alle Antworten nahe um den Mittelwert bewegen.

Hinweis: Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zur Definition der Standorte und zur Ermittlung der Mietpreise auf Seite 5.

Begriffsdefinitionen

Einzelhandelsumsatz* Ermittelt von der GfK-Regionalforschung auf Basis der amtlichen Umsatzsteuer-Statistik, Nürnberg 2001

Umsatzkennziffer* Einzelhandelsumsatz je Einwohner einer Stadt/Gemeinde bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index: 100 = Bundesdurchschnitt). Ein Beispiel: Die Umsatzkennziffer der Stadt Arnsberg (110,4) entspricht einem Pro-Kopf-Einzelhandelsumsatz von 5.478 €, der um 10,4 % über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft* Nettoeinkommen in einer Stadt/Gemeinde, das im Einzelhandel ausgegeben wird, ermittelt von der GfK-Regionalforschung auf Basis der Einkommenssteuerstatistik unter Einbeziehung staatlicher Transferzahlungen sowie unter Berücksichtigung der vom Statistischen Bundesamt durchgeführten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer* Index, der das Nettoeinkommen der Einwohner einer Stadt/Gemeinde, das im Einzelhandel ausgegeben wird, in Relation zum Bundesdurchschnitt (= 100) setzt. Ein Beispiel: Eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von Arnsberg (102,5) besagt, dass das für Einzelhandelsausgaben zur Verfügung stehende Einkommen pro Kopf (5.343 €) um 2,5 % über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Handelszentralität Stellt das prozentuale Verhältnis der Einzelhandelsumsätze in einer Stadt zur im Gemeindegebiet vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft her. Sie ist so ein Maß für die zentralörtliche Stellung einer Stadt im Raum. Die Zentralitätskennziffer wird von den GfK auf Basis von Umsatz- und Kaufkraftkennziffer ermittelt.

Standortqualitäten

1a-Lage Haupteinkaufslagen, die sich im zentralen Bereich der Fußgängerzone/der Hauptgeschäftsstraße befinden.

1b-Lage Einkaufslagen die sich außerhalb der Hauptgeschäftslage, jedoch noch innerhalb des Stadt-/Ortskern befinden.

2er-Lage Alle nicht in der Hauptgeschäftsstraße bzw. des Stadt-/Ortskerns befindlichen Einkaufslagen (einschließlich der Ortsteile).

In einigen kleineren Gemeinden war auf Grund der Größe oder der Datengrundlage keine vollständige Differenzierung der Standortlagen möglich. Hier sind die verschiedenen Standortlagen ganz oder teilweise zusammengefasst worden.

* = Quelle: GfK-Regionalforschung, Nürnberg 2007

Das Recht der Geschäftsraummiete

Für den Mieter ist der langfristige Bestandsschutz seines Gewerberaummietvertrages oftmals wichtiger als der Schutz seiner Wohnung, da er mit dem Verlust des Gewerberaumes Gefahr läuft, seine wirtschaftliche Existenz zu verlieren. Gesetzlichen Schutz des Gewerberaummieters gibt es nicht. So gelten weder Kündigungs- und Bestandsschutz (§§ 573 f. BGB) noch die Sozialklausel (§§ 574 f. BGB) noch die Vorschriften zur Regelung der Miethöhe (Gesetz zur Regelung der Miethöhe wurde durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19.6.2001 aufgehoben). Ferner entfällt der spezielle Räumungsschutz für Mietraum. Um so mehr kommt der Gestaltung des Gewerberaummietvertrages besondere Bedeutung zu.

Die folgenden Erläuterungen sind dazu bestimmt, Mietern und Vermietern eine Orientierungshilfe zu bieten. Sie gelten für Geschäftsräume, d. h. für Räume, die nach dem Zweck des Vertrages zu geschäftlichen, insbesondere gewerblichen oder freiberuflichen, Zwecken angemietet werden. Hiernach sind Geschäftsräume z. B. Läden, Lagerräume, Verkaufsbuden, Praxisräume, Gaststätten, Werkstätten, Garagen usw. Zu den Geschäftsräumen zählen auch Wandaußen- und Dachflächen, die insbesondere zur Anbringung von Schaukästen, Reklameschildern, Lichtreklamen, Projektion von Filmen von dem Geschäftsinhaber benutzt werden.

Maßgeblich für die Abgrenzung zwischen Wohnraum- und Gewerberaummietverhältnissen ist die Zweckbestimmung des Vertrages (sofern das Objekt nicht bereits von seiner Konstruktion her als Gewerbeobjekt kenntlich ist, wie z. B. Werkstätten). Bei Mischmietverhältnissen kommt es auf die überwiegende Nutzungsart an. Ein Schwergewicht des Geschäftszwecks ist dann anzunehmen, wenn der Mieter ohne die geschäftlich genutzten Räume seiner Berufstätigkeit oder den Erwerb seines Lebensunterhalts nicht nachgehen kann.

Form des Mietvertrages

Um einen wirksamen Mietvertrag abzuschließen, müssen sich die Vertragsparteien zumindest über den wesentlichen Inhalt dieses Vertragstyps einigen, d. h. die Gebrauchsüberlassung einer Mietsache gegen Entgelt für eine bestimmte Mietdauer verabreden.

Ein Mietvertrag über Geschäftsräume ist mündlich gültig. Allerdings bedürfen Mietverträge, die für einen längeren Zeitraum als ein Jahr abgeschlossen werden, der Schriftform. Wird die Form nicht beachtet, so ist der Vertrag keinesfalls ungültig, sondern er gilt als für unbestimmte Zeit geschlossen und ist frühestens nach einem Jahr ab Gebrauchsüberlassung kündbar. Auch soweit eine Schriftform nicht notwendig ist, empfiehlt sich aber aus Beweisgründen auf jeden Fall der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages.

Mietgegenstand

Das Gewerberaummietobjekt muss nach Lage und Umfang genau beschrieben werden. Neben der genauen Ortsangabe ist des weiteren die Aufzählung der einzelnen Baulichkeiten, die Gegenstand des Mietvertrages sein sollen, der Mieträume innerhalb des Gebäudes und der vermieteten Freiflächen, Pkw- Abstellplätze, Reklameflächen etc. erforderlich. Da häufig die Miete nicht in einer Summe, sondern zu einem Quadratmeter-Mietzins angegeben wird, empfiehlt es sich die Art und Weise der Berechnung der Quadratmeterzahl zu bestimmen und vor Mietbeginn gemeinsam das Aufmaß zu nehmen.

Vertragszweck

Ein Gewerberaummietvertrag enthält häufig eine Zweckbestimmung. Wichtig ist, dass das Objekt für den vorgesehenen Zweck baulich tauglich ist und den behördlichen Auflagen entspricht. Hier ist nicht nur an Umweltschutzmaßnahmen gegen Lärm, Erschütterung und

Luftverschmutzung zu denken, auch der ungehinderte Zugang und die Statik der gemieteten Räume müssen für die gewerblichen Zwecke geeignet sein. Hierbei ist zu beachten, dass der Vermieter grundsätzlich dafür einstehen muss, dass diejenigen behördlichen Genehmigungen vorliegen, die nach der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjekts für den Gewerbebetrieb des Mieters erforderlich sind.

Mietzeit

Den Parteien steht es frei, welche Laufzeit sie für den Vertrag vereinbaren. Wenn schon von vornherein vorausgesehen werden kann, wie lange das Mietobjekt vom Mieter benötigt werden wird, ist die Vereinbarung einer Festmietzeit zweckmäßig. Es empfiehlt sich jedoch, in allen Fällen eines befristeten Mietverhältnisses eine Verlängerungsklausel vorzusehen, wonach sich das Mietverhältnis über die feste Vertragsdauer hinaus automatisch um eine bestimmte Zeitspanne verlängert, wenn nicht zum Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

Gewerberaummietverträge, die eine Optionsklausel enthalten, gewähren dagegen dem Mieter die Möglichkeit, die vorgesehene Mietzeit durch einseitige Erklärung (Schriftform) zu verlängern. Übt er dieses Recht nicht aus, endet der Vertrag durch Zeitablauf.

Bei unbefristeten Mietverhältnissen ist bei der Geschäftsraummiete die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres, d. h. erst nach rund 6 Monaten zulässig (§ 580 a Abs. 2 BGB). Die Parteien können jedoch abweichende Vereinbarungen treffen. Sie können insbesondere von der gesetzlichen Regelung abweichende längere oder auch kürzere Kündigungsfristen vereinbaren.

Aus wichtigem Grund ist das Mietvertragsverhältnis für beide Parteien jederzeit kündbar. Was ein wichtiger Grund ist, sollte in den Vertrag aufgenommen werden. Als wichtiger Grund für eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrags sind allgemein Umstände anzusehen, die so schwerwiegend sind, dass einem Vertragsteil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Bestimmte Gründe, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen, normiert das Gesetz, z. B. vertragswidriger Gebrauch, den schuldhaften Zahlungsverzug, sonstige erhebliche Vertragsverletzung, aber auch für den Mieter die Nichtgewährung des Gebrauchs des Mietobjekts oder Gesundheitsgefährdung bei Benutzung des Objektes.

Die Beendigung einer gewerblichen Tätigkeit oder wirtschaftliche Schwierigkeiten stellen jedoch grundsätzlich keinen wichtigen Grund dar, um das Mietverhältnis zu kündigen.

Falls der Mieter aus den gemieteten Räumen vor Beendigung des Mietverhältnisses auszieht, bleibt er weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet. Er sollte sich für diesen Fall die Benennung eines Nachmieters vorbehalten. Die Verpflichtung des Vermieters, den ihm vorgeschlagenen Nachmieter anzunehmen, sollte vertraglich festgelegt werden. Der Vermieter kann diese Verpflichtung jedoch dahin einschränken, dass er beim Vorliegen wichtiger Gründe auch ablehnen darf.

Die Kündigung eines gewerblichen Mietvertrages bedarf seit dem Inkrafttreten des neuen Mietrechts am 1. September 2001 der schriftlichen Form.

Mietzins

a) Miethöhe

Die Miethöhe kann bei Vertragsabschluss zwischen den Vertragsparteien frei vereinbart werden. Diese Freiheit wird lediglich durch das allgemeine Mietwucherverbot begrenzt. Deshalb sollten ortsübliche Vergleichsmieten ein Maßstab für den geforderten Mietzins sein.

Gezahlt wird der Mietzins grundsätzlich in monatlichen Beträgen, jeweils zu Beginn eines Monats im voraus.

Grundsätzlich sind mit dem Mietzins alle Nebenkosten abgegolten, es sei denn, im Vertrag wird etwas anderes geregelt. Die Berechnungsgrundlage ist grundsätzlich der

Quadratmeterpreis (in Pachtverträgen kann der Pachtzins auch nach der Ertragskraft berechnet werden).

Bei Verpflichtung der Übernahme der Nebenkosten durch den Mieter empfiehlt es sich, die Kosten im Mietvertrag im einzelnen gesondert aufzuführen. Sicherheit erreicht man nur, wenn alle Nebenkosten und ein Verteilerschlüssel zur Umlegung auf die einzelnen Mieter des Objekts aufgeführt sind.

Als wesentliche Betriebskosten gelten die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, die Heiz- und Warmwasserkosten, die Kosten für den Betrieb von Fahrstühlen, die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, die Kosten der Hausreinigung und Beleuchtung, die Kosten für die Schornsteinreinigung, die Kosten der Gartenpflege, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, die Kosten für den Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage und die Kosten für den Hauswart.

Die Nebenkosten sind erst fällig, wenn eine ordnungsgemäße Abrechnung des Vermieters vorliegt. Hierzu gehören mindestens eine Auflistung aller entstandenen Kosten mit Angabe der Kostenverursachung, die Mitteilung der Verbrauchsmenge, soweit nach Verbrauch abgerechnet wird, die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels, aus dem sich der Anteil des Mieters errechnet, sowie der Abzug der Vorauszahlung des Mieters.

Bei Geschäftsraummiets ist es generell üblich, dass zwischen den Parteien eine Kautions, die die Summe von drei Monatsmieten übersteigt, vereinbart wird. Eine Barkautions ist vom Vermieter zugunsten des Mieters angemessen zu verzinsen. Berechnet werden die Zinsen nach dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz.

b) Mietanpassung

Bei langfristigen Mietverträgen ist der Vermieter daran interessiert, dass der Mietzins dem Geldwert angepasst wird. Für die Anpassung des Mietzinses während der Laufzeit des Gewerberaummietvertrages gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Dies bedeutet: Wurde nichts dergleichen vereinbart, kann der Vermieter den Mietzins nicht einfach erhöhen. Die Vertragsparteien können aber bereits bei Vertragsabschluss vereinbaren, dass der Mietzins während der Vertragslaufzeit unter bestimmten Bedingungen erhöht werden kann.

Denkbar ist z. B. die Fixierung einer Staffelmiete, bei der Zeitpunkt und Erhöhung der Miete von vornherein genau festgelegt sind oder die Vereinbarung einer Anpassungsklausel, die eine Mieterhöhung an den amtlich festgelegten Lebenserhaltungskostenindex (Indexmietvertrag) knüpft. Dabei kann vereinbart werden, dass der Mietzins automatisch in dem Verhältnis, in dem sich der Index nach oben oder unten verändert, angepasst wird. Gemäß § 2 PrPaG i. V. mit der Preisklauselverordnung sind jedoch solche Klauseln, die eine automatische Änderung des Mietzinses vorsehen, nur mit Genehmigung des Bundesamts für Wirtschaft in Eschborn zulässig. Allerdings gelten Preisklauseln in Gewerbemietverträgen als genehmigt, wenn sie folgende Punkte enthalten:

- a) Anbindung des Mietvertrages an den Preisindex für die Gesamtlebenshaltung und
- b) Vermieter verzichtet für mindestens 10 Jahre auf eine ordentliche Kündigung bzw. der Mieter hat das Recht, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern.

Mängel der Mietsache

Der Mieter ist berechtigt, die Zahlung des Mietzinses zu verweigern oder den Mietzins der Höhe nach zu mindern, wenn die Mieträume zu Beginn des Mietverhältnisses oder danach mit einem Fehler behaftet sind, der die vertragsgemäße Nutzung aufhebt oder beeinträchtigt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob dem Vermieter ein Verschulden an der Entstehung des Fehlers trifft oder nicht. Eine nur unerhebliche Beeinträchtigung berechtigt nicht zur Mietzinsminderung.

Außer einem Mietminderungsrecht besteht für den Mieter einer fehlerhaften Sache die Möglichkeit Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung zu verlangen, wenn ein Fehler

bereits bei Abschluss des Vertrages vorhanden ist oder später infolge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, entsteht, oder wenn der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug gerät. Der Schadensersatzanspruch umfasst neben den unmittelbaren Sachschäden auch Begleitschäden, wie entgangener Gewinn, Investitionsaufwand, Umzugskosten etc.. Im Falle des Verzuges des Vermieters kann der Mieter den Mangel auch selbst beseitigen und Aufwendungsersatz verlangen.

Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Mietobjekts

Auch der Zustand der Räume, in welchem der Mieter diese während der Laufzeit des Vertrages zu halten und nach Vertragsende zurückzugeben hat, bedarf der Vereinbarung.

Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts ist grundsätzlich Sache des Vermieters. Wenn von dieser Regelung abgewichen werden soll, muss dies im Vertrag ausdrücklich festgelegt werden. Die sogenannten Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen etc.) gehören an sich auch in den Rahmen der Instandhaltungspflicht des Vermieters. Die Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist jedoch zulässig, solange sich diese Verpflichtung im üblichen und angemessenen Rahmen hält.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die gemietete Sache zurückzugeben. Häufig wird vereinbart, dass die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben sind. Ob der Mieter noch weitere Verpflichtungen hinsichtlich des Zustandes der Mieträume haben soll, muss im Einzelfall festgelegt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Entfernung von Ein- bzw. Umbauten, Einrichtungen und Installationen oder deren Verbleiben und die Höhe der dafür von dem Vermieter zu leistenden Entschädigung. Die Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen kann sich bei Beendigung des Mietverhältnisses unterschiedlich auswirken, je nachdem, ob der Mieter bei Einzug die Räume renoviert oder unrenoviert übernommen hat.

Bei größeren Mietobjekten empfiehlt es sich, über die Rückgabe des Mietobjekts ein Rückgabeprotokoll aufzunehmen.

Schutz vor Konkurrenz

Jeder Mieter genießt einen sogenannten Konkurrenzschutz. Dies bedeutet, der Vermieter darf in der Regel keine Räume in demselben Objekt an Unternehmen mit dem gleichen Hauptsortiment (das dem Geschäft sein Gepräge gibt) vermieten. Räumlich erstreckt sich die Schutzverpflichtung jedoch nur auf die in unmittelbarer Nachbarschaft des Mieters gelegenen Mietobjekte des Vermieters. Der Konkurrenzschutz gilt auch, falls er nicht explizit im Vertrag vereinbart wurde, er kann allerdings vertraglich ausgeschlossen werden.

Hinweis

Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Die Mieten im IHK-Bezirk Arnberg im Überblick

		Laden- lokale, 1a	Laden- lokale 1b	Laden- lokale 2	Büro- Fläche	Lager- u. Produktion	Freifläche
Arnsberg	Mittelwert	19,8	7,9	5,7	5,5	2,8	1,0
	Standardabweichung	8,5	2,5	2,4	2,0	1,1	
Bestwig	Mittelwert	6,3			5,1	4,0	1,0
	Standardabweichung	2,2			1,4	3,0	
Brilon	Mittelwert	13,7	9,2	4,5	5,8	2,8	1,0
	Standardabweichung	2,6	3,6	1,7	2,0	0,8	
Eslohe	Mittelwert	6,7			5,1	2,9	1,0
	Standardabweichung	2,0			1,4	1,4	
Hallenberg	Mittelwert	7,3			5,1	2,9	1,0
	Standardabweichung	3,5			1,4	1,4	
Marsberg	Mittelwert	9,6	6,6	6,1	7,0	2,5	1,0
	Standardabweichung	2,2	2,5	1,4	5,5	0,9	
Medebach	Mittelwert	6,8			5,1	2,9	1,0
	Standardabweichung	2,4			1,4	1,4	
Meschede	Mittelwert	13,7	9,7	5,2	5,5	2,8	1,0
	Standardabweichung	4,8	3,5	1,3	1,7	0,6	
Olsberg	Mittelwert	8,8	6,2	4,0	5,6	4,1	1,0
	Standardabweichung	2,7	1,9	1,2	1,4	0,8	
Schmallenberg	Mittelwert	10,0	7,0	5,0	5,5	3,2	1,0
	Standardabweichung	4,4	2,9	0,9	1,6	1,4	
Sundern	Mittelwert	13,2	7,3	5,9	5,0	2,5	1,0
	Standardabweichung	3,0	2,6	2,1	1,7	1,1	
Winterberg	Mittelwert	15,8	9,3	4,9	6,0	2,9	1,0
	Standardabweichung	5,8	2,5	1,0	1,1	1,4	
Anröchte	Mittelwert	7,0			5,4	3,1	1,2
	Standardabweichung	5,1			2,6	1,3	
Bad Sassendorf	Mittelwert	21,5	6,2		5,4	2,4	1,2
	Standardabweichung	6,6	3,7		2,6	0,3	
Ense	Mittelwert	6,7			5,4	2,8	1,2
	Standardabweichung	2,6			2,6	1,3	
Erwitte	Mittelwert	5,5			5,4	3,1	1,2
	Standardabweichung	1,3			2,6	1,3	
Geseke	Mittelwert	8,2	6,3		5,3	3,1	1,2
	Standardabweichung	2,5	2,4		1,5	1,3	
Lippetal	Mittelwert	7,6			5,4	3,8	1,2
	Standardabweichung	1,6			2,6	2,8	
Lippstadt	Mittelwert	23,1	10,8	6,6	5,6	2,7	1,2
	Standardabweichung	15,2	4,4	3,5	2,7	0,8	
Möhnesee	Mittelwert	5,5			5,4	3,1	1,2
	Standardabweichung	1,4			2,6	1,3	
Rüthen	Mittelwert	5,6			5,4	3,1	1,2
	Standardabweichung	2,5			2,6	1,3	
Soest	Mittelwert	20,7	9,7	7,7	6,6	3,4	1,2
	Standardabweichung	11,5	4,4	3,6	4,3	1,2	
Warstein	Mittelwert	7,8	6,1	6,0	5,6	3,1	1,2
	Standardabweichung	1,7	0,8	1,7	1,3	1,3	
Welper	Mittelwert	8,7			5,4	3,1	1,2
	Standardabweichung	1,2			2,6	1,3	
Werl	Mittelwert	13,1	8,8	7,1	6,3	3,6	1,2
	Standardabweichung	2,8	3,8	2,6	1,3	1,1	
Wickede/Ruhr	Mittelwert	7,3			5,4	3,1	1,2
	Standardabweichung	2,5			2,6	1,3	