

Gewerblicher Mietpreisspiegel 2011/2012

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

Arnsberg, Mai 2012

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: Thomas Frye 02931/878-159 frye@arnsberg.ihk.de
unter Mitarbeit von Stefan Severin 02931/878-138 severin@arnsberg.ihk.de
Franziska Fretter

Stand: Mai 2012

Vorwort

Seit 2002 veröffentlicht die IHK Arnsberg den gewerblichen Mietpreisspiegel für die Region Hellweg-Sauerland. Er hat sich seither zu einem der am stärksten nachgefragten Produkte der IHK entwickelt und schafft Transparenz im Markt für Ladenlokale, Büroflächen, Lager- und Produktionshallen. Es wird durch weitere ausgewählte Standortfaktoren der Städte und Gemeinden in den Kreisen Soest und Hochsauerland abgerundet. Die Daten basieren auf einer 2011 und 2012 durchgeföhrten Erhebung, an der sich Unternehmen fast aller Branchen des IHK-Bezirkes 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 IHK ihre aktuellen Mietpreise genannt haben. Ohne ihre Bereitschaft zur Mitwirkung wäre die Veröffentlichung repräsentativer Daten nicht möglich gewesen.

Arnsberg, im Mai 2012



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
• Wiedenbrück	31
Begriffsdefinition	32
Das Recht der Geschäftsraummiete	33

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, wärmegedämmt, 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.

Arnsberg

Hochsauerlandkreis

Fläche in qkm 193,43

Bevölkerung 74.063
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 26.204
Daten für 2011



IHK-zugehörige Unternehmen 4.373

Gewerbesteuer-Hebesatz 439
Grundsteuer B-Hebesatz 441

Einzelhandelsumsatz 2012
in Mio. € 344,7

Umsatzkennziffer 92,6

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft
in Mio. € 406,0
Kaufkraftkennziffer 100,5

Handelszentralität 91,6
Daten für 2012

Passantenfrequenzen
Belebtester Standort Hauptstraße 10-12/
Marktplatz
Passanten/Std. 3.900
Filialisierungsgrad in % 39

Mietpreise € je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“	17,5	8,6
Ladenlokal „gute Lage“	9,7	5,0
Ladenlokal „einfache Lage“	6,6	3,9
Bürofläche	5,9	2,8
Lager- und Produktionshalle	4,0	2,1

* 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.

Bestwig

Hochsauerlandkreis

Fläche in qkm	69,36	
Bevölkerung	11.094	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	3.093	
Daten für 2011		
IHK-zugehörige Unternehmen	628	
Gewerbesteuer-Hebesatz	453	
Grundsteuer B-Hebesatz	455	
Einzelhandelsumsatz 2011		
in Mio. €	41,3	
Umsatzkennziffer	72,9	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
in Mio. €	57,0	
Kaufkraftkennziffer	93,1	
Handelszentralität	78,1	
Daten für 2012		

Mietpreise	€ je qm	
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“		
Ladenlokal „gute Lage“	6,3	2,4
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	5,4	1,3
Lager- und Produktionshalle	3,7	2,1

* 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 Sozialversicherungspfl. Beschäftigte Daten für 2011	26.241 10.215	
IHK-zugehörige Unternehmen	1.978	
Gewerbesteuer-Hebesatz	434	
Grundsteuer B-Hebesatz	426	
Einzelhandelsumsatz 2012 in Mio. €	146,5	
Umsatzkennziffer	110,9	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	137,9	
Kaufkraftkennziffer	95,2	
Handelszentralität Daten für 2012	114,6	
Passantenfrequenzen Belebtester Standort	Bahnhofstr. 3	
Passanten/Std.	1000	
Filialisierungsgrad in %	24	

Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“	11,8	6,1
Ladenlokal „gute Lage“	9,3	8,0
Ladenlokal „einfache Lage“	7,5	3,7
Bürofläche	5,9	2,3
Lager- und Produktionshalle	2,9	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.

Eslohe

Hochsauerlandkreis

Fläche in qkm	113,37	
Bevölkerung	9.124	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	2.467	
Daten für 2011		
IHK-zugehörige Unternehmen	633	
Gewerbesteuer-Hebesatz	439	
Grundsteuer B-Hebesatz	419	
Einzelhandelsumsatz 2012		
in Mio. €	22,6	
Umsatzkennziffer	49,3	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
in Mio. €	46,7	
Kaufkraftkennziffer	95,2	
Handelszentralität	52,3	
Daten für 2012		

Mietpreise		
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	€ je qm	
Ladenlokal „sehr gute Lage“		
Ladenlokal „gute Lage“	6,3	2,4
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	5,3	0,5
Lager- und Produktionshalle	2,3	0,7

* 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 Sozialversicherungspfl. Beschäftigte Daten für 2011	4.400 2.008	
IHK-zugehörige Unternehmen	300	
Gewerbesteuer-Hebesatz (geplant)	414	
Grundsteuer B-Hebesatz (geplant)	413	
Einzelhandelsumsatz 2012 in Mio. €	21,4	
Umsatzkennziffer Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	67,8	
in Mio. €	31,7	
Kaufkraftkennziffer	92,8	
Handelszentralität	72,8	
Daten für 2012		

Mietpreise wurden aufgrund geringer Datenmengen mit Medebach zusammengefasst

Mietpreise		
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	€ je qm	
Ladenlokal „sehr gute Lage“	7,3	3,5
Ladenlokal „gute Lage“		
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	4,7*	0,4*
Lager- und Produktionshalle	2,9*	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.

Marsberg

Hochsauerlandkreis

Fläche in qkm	182,01	
Bevölkerung	20.702	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	6.315	
Daten für 2011		
IHK-zugehörige Unternehmen	1375	
Gewerbesteuer-Hebesatz	440	
Grundsteuer B-Hebesatz	443	
Einzelhandelsumsatz 2012 in Mio. €	66,3	
Umsatzkennziffer	63,5	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	103,8	
Kaufkraftkennziffer	88,8	
Handelszentralität	68,9	
Daten für 2012		
Filialisierungsgrad in %	21	

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	€ je qm Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“		
Ladenlokal „gute Lage“	6,5	2,3
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	4,7*	0,4*
Lager- und Produktionshalle	2,9*	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.

Medebach

Hochsauerlandkreis

Fläche in qkm	126,05	
Bevölkerung	7.868	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	1.697	
Daten für 2011		
IHK-zugehörige Unternehmen	611	
Gewerbesteuer-Hebesatz	411	
Grundsteuer B-Hebesatz	413	
Einzelhandelsumsatz 2012 in Mio. €	32,4	
Umsatzkennziffer	81,7	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	38,9	
Kaufkraftkennziffer	89,9	
Handelszentralität	90,0	
Daten für 2012		

Mietpreise wurden aufgrund geringer Datenmengen mit Hallenberg zusammengefasst

Mietpreise		
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	€ je qm	
Ladenlokal „sehr gute Lage“		
Ladenlokal „gute Lage“	5,6	3,3
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	4,7*	0,4*
Lager- und Produktionshalle	2,9*	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.

Meschede

Hochsauerlandkreis

Fläche in qkm	218,50	
Bevölkerung	30.693	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	13.180	
Daten für 2011		
IHK-zugehörige Unternehmen	1.827	
Gewerbesteuer-Hebesatz	435	
Grundsteuer B-Hebesatz	430	
Einzelhandelsumsatz 2012 in Mio. €	135,4	
Umsatzkennziffer	87,6	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	167,0	
Kaufkraftkennziffer	100,0	
Handelszentralität	87,5	
Daten für 2012		
Passantenfrequenzen Belebtester Standort	Kaiser-Otto-Platz	
Passanten/Std.	1200	
Filialisierungsgrad in %	38	

Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“	11,6	3,4
Ladenlokal „gute Lage“	10,1	4,6
Ladenlokal „einfache Lage“	6,8	4,1
Bürofläche	6,1	2,0
Lager- und Produktionshalle	2,5	1,3

* 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	15.046	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	5.533	
Daten für 2011		
IHK-zugehörige Unternehmen	802	
Gewerbesteuer-Hebesatz (geplant)	435	
Grundsteuer B-Hebesatz (geplant)	412	
Einzelhandelsumsatz 2012		
in Mio. €	45,6	
Umsatzkennziffer	60,2	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
in Mio. €	76,0	
Kaufkraftkennziffer	93,0	
Handelszentralität	64,8	
Daten für 2012		
Filialisierungsgrad in %	14	

Mietpreise		
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	€ je qm	
Ladenlokal „sehr gute Lage“	4,6	3,3
Ladenlokal „gute Lage“		
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	5,6	1,4
Lager- und Produktionshalle	4,1	0,8

* 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	25.266	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	8.689	
Daten für 2011		
IHK-zugehörige Unternehmen	1.776	
Gewerbesteuer-Hebesatz	413	
Grundsteuer B-Hebesatz	411	
Einzelhandelsumsatz 2012 in Mio. €	125,8	
Umsatzkennziffer	99,2	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	127,6	
Kaufkraftkennziffer	93,5	
Handelszentralität	106,4	
Daten für 2012		
Passantenfrequenzen Belebtester Standort	Ladenzeile/ Burgess-Hill-Platz	
Passanten/Std.	1100	
Filialisierungsgrad in %	28	



Mietpreise € je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“	9,1	5,3
Ladenlokal „gute Lage“	8,0	2,5
Ladenlokal „einfache Lage“	5,6	1,2
Bürofläche	6,7	1,9
Lager- und Produktionshalle	2,9	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.

Sundern

Hochsauerlandkreis

Fläche in qkm

192,86



Bevölkerung

28.566

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte
Daten für 2011

8.231

IHK-zugehörige Unternehmen

1.890

Gewerbesteuer-Hebesatz

435

Grundsteuer B-Hebesatz

452

Einzelhandelsumsatz 2012

94,6

in Mio. €

65,7

Umsatzkennziffer

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

155,9

in Mio. €

102,5

Kaufkraftkennziffer

Handelszentralität

65,5

Daten für 2012

Passantenfrequenzen

Hauptstraße 93

Belebtester Standort

600

Passanten/Std.

Filialisierungsgrad in %

30

Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“	13,1	4,1
Ladenlokal „gute Lage“	7,3	2,8
Ladenlokal „einfache Lage“	5,1	1,9
Bürofläche	6,2	2,4
Lager- und Produktionshalle	3,2	2,0

* 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	13.466	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	3.477	
Daten für 2011		
IHK-zugehörige Unternehmen	1.097	
Gewerbesteuer-Hebesatz	435	
Grundsteuer B-Hebesatz	425	
Einzelhandelsumsatz 2012		
in Mio. €	81,9	
Umsatzkennziffer	120,4	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
in Mio. €	67,0	
Kaufkraftkennziffer	89,5	
Handelszentralität	132,0	
Daten für 2012		
Passantenfrequenzen		
Belebtester Standort	Am Waltenberg 16	
Passanten/Std.	900	
Filialisierungsgrad in %	24	



Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“		
Ladenlokal „gute Lage“	9,7	3,5
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	5,8	1,2
Lager- und Produktionshalle	2,9	1,4

* 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	10.477	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	2.607	
Daten für 2011		
IHK-zugehörige Unternehmen	708	
Gewerbesteuer-Hebesatz	414	
Grundsteuer B-Hebesatz	391	
Einzelhandelsumsatz 2012 in Mio. €	33,3	
Umsatzkennziffer	63,4	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	53,8	
Kaufkraftkennziffer	96,5	
Handelszentralität	66,7	
Daten für 2012		

Mietpreise € je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“	4,9	2,8
Ladenlokal „gute Lage“		
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	5,9*	2,3*
Lager- und Produktionshalle	3,1*	2,1*

* 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 11.731

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2.772

Daten für 2011



IHK-zugehörige Unternehmen 719

Gewerbesteuer-Hebesatz 411

Grundsteuer B-Hebesatz 413

Einzelhandelsumsatz 2012 35,7

in Mio. € 60,9

Umsatzkennziffer

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 62,3

in Mio. € 99,2

Kaufkraftkennziffer

Handelszentralität 61,9

Daten für 2012

Passantenfrequenzen

Belebtester Standort Sälzerplatz/ Ecke

Kaiserstraße

Passanten/Std. 600

Filialisierungsgrad in % 0

Mietpreise € je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standardabweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“		
Ladenlokal „gute Lage“	10,6	7,5
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	5,9*	2,3*
Lager- und Produktionshalle	3,1*	2,1*

* 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.

Ense

Kreis Soest

Fläche in qkm	51,08	
Bevölkerung	12.658	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	3.323	
Daten für 2012		
IHK-zugehörige Unternehmen	934	
Gewerbesteuer-Hebesatz	411	
Grundsteuer B-Hebesatz	413	
Einzelhandelsumsatz 2012 in Mio. €	41,1	
Umsatzkennziffer	64,8	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	66,1	
Kaufkraftkennziffer	97,5	
Handelszentralität	67,2	
Daten für 2012		

Mietpreise € je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“		
Ladenlokal „gute Lage“	6,7	2,6
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	5,9*	2,3*
Lager- und Produktionshalle	3,1*	2,1*

* 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	15.676	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	4.223	
Daten für 2011		
IHK-zugehörige Unternehmen	972	
Gewerbesteuer-Hebesatz	427	
Grundsteuer B-Hebesatz	413	
Einzelhandelsumsatz 2012		
in Mio. €	47,8	
Umsatzkennziffer	60,6	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
in Mio. €	84,9	
Kaufkraftkennziffer	102,5	
Handelszentralität	60,7	
Daten für 2012		



Mietpreise € je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“		
Ladenlokal „gute Lage“	5,4	2,9
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	5,9*	2,3*
Lager- und Produktionshalle	3,1*	2,1*

* 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.

Geseke

Kreis Soest

Fläche in qkm	97,43
Bevölkerung	20.757
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	4.218
Daten für 2011	
IHK-zugehörige Unternehmen	1.167
Gewerbesteuer-Hebesatz	419
Grundsteuer B-Hebesatz	419
Einzelhandelsumsatz 2012 in Mio. €	58,8
Umsatzkennziffer	56,4
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	102,9
Kaufkraftkennziffer	89,8
Handelszentralität	61,6
Daten für 2012	
Passantenfrequenzen Belebtester Standort	Bachstraße 6
Passanten/Std.	400
Filialisierungsgrad in %	32



Mietpreise € je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“	8,8	4,1
Ladenlokal „gute Lage“		
Ladenlokal „einfache Lage“	2,1	2,4
Bürofläche	5,9*	2,3*
Lager- und Produktionshalle	3,1*	2,1*

* 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	12.270
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	1.766
Daten für 2011	
IHK-zugehörige Unternehmen	800
Gewerbesteuer-Hebesatz	411
Grundsteuer B-Hebesatz	413
Einzelhandelsumsatz 2012 in Mio. €	36,1
Umsatzkennziffer	58,6
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	61,9
Kaufkraftkennziffer	94,0
Handelszentralität	63,0
Daten für 2012	



Mietpreise € je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“		
Ladenlokal „gute Lage“	6,1*	4,3*
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	5,9*	2,3*
Lager- und Produktionshalle	3,1*	2,1*

* 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

66.960

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte

30.885

Daten für 2011

IHK-zugehörige Unternehmen

3.554

Gewerbesteuer-Hebesatz

430

Grundsteuer B-Hebesatz

420

Einzelhandelsumsatz 2012

in Mio. € 405,9

Umsatzkennziffer 120,0

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

in Mio. € 359,7

Kaufkraftkennziffer 100,6

Handelszentralität 121,8

Daten für 2012

Passantenfrequenzen

Lange Straße 36

Belebtester Standort

Passanten/Std. 2800

Filialisierungsgrad in % 52

Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“	25,3	10,0
Ladenlokal „gute Lage“	11,2	7,0
Ladenlokal „einfache Lage“	7,2	5,8
Bürofläche	7,1	3,0
Lager- und Produktionshalle	4,8	2,5

* 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

11.344

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte

2.374

Daten für 2011

IHK-zugehörige Unternehmen

922

Gewerbesteuer-Hebesatz

421

Grundsteuer B-Hebesatz

423

Einzelhandelsumsatz 2012

in Mio. € 33,3

Umsatzkennziffer 58,3

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

in Mio. € 63,3

Kaufkraftkennziffer 107,0

Handelszentralität 56,8

Daten für 2012

Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“		
Ladenlokal „gute Lage“	5,6	1,5
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	5,9*	2,3*
Lager- und Produktionshalle	3,1*	2,1*

* 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	10.427	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	2.223	
Daten für 2011		
IHK-zugehörige Unternehmen	707	
Gewerbesteuer-Hebesatz	423	
Grundsteuer B-Hebesatz	391	
Einzelhandelsumsatz 2012 in Mio. €	33,1	
Umsatzkennziffer	62,8	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	56,3	
Kaufkraftkennziffer	101,5	
Handelszentralität	63,5	
Daten für 2012		

Mietpreise	€ je qm	
Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“		
Ladenlokal „gute Lage“	4,6	0,9
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	5,9*	2,3*
Lager- und Produktionshalle	3,1*	2,1*

* 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.

Soest

Kreis Soest

Fläche in qkm	85,81	
Bevölkerung	48.686	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	20.065	
Daten für 2011		
IHK-zugehörige Unternehmen	2.681	
Gewerbesteuer-Hebesatz (geplant)	430	
Grundsteuer B-Hebesatz (geplant)	455	
Einzelhandelsumsatz 2012		
in Mio. €	359,5	
Umsatzkennziffer	147,5	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
in Mio. €	249,4	
Kaufkraftkennziffer	95,1	
Handelszentralität	155,5	
Daten für 2012		
Passantenfrequenzen		
Belebtester Standort	Brüderstraße 2	
Passanten/Std.	2500	
Filialisierungsgrad in %	51	



Mietpreise € je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“	16,6	6,8
Ladenlokal „gute Lage“	7,5	1,7
Ladenlokal „einfache Lage“	5,7	2,8
Bürofläche	7,3	3,7
Lager- und Produktionshalle	3,8	1,4

* 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	27.085	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	9.282	
Daten für 2011		
IHK-zugehörige Unternehmen	1.504	
Gewerbesteuer-Hebesatz	428	
Grundsteuer B-Hebesatz	413	
Einzelhandelsumsatz 2012 in Mio. €	110,7	
Umsatzkennziffer	81,2	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	146,7	
Kaufkraftkennziffer	97,9	
Handelszentralität	81,4	
Daten für 2012		
Passantenfrequenzen Belebtester Standort	Hauptstraße 92	
Passanten/Std.	200	
Filialisierungsgrad in %	21	

Mietpreise € je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“		
Ladenlokal „gute Lage“	5,9	1,5
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	5,9*	2,3*
Lager- und Produktionshalle	2,4	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.

Welver

Kreis Soest

Fläche in qkm

85,60



Bevölkerung

12.340

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte

1.125

Daten für 2011

IHK-zugehörige Unternehmen

701

Gewerbesteuer-Hebesatz

430

Grundsteuer B-Hebesatz

405

Einzelhandelsumsatz 2012

in Mio. € 28,8

Umsatzkennziffer 46,2

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

in Mio. € 66,0

Kaufkraftkennziffer 98,9

Handelszentralität 47,1

Daten für 2012

Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“		
Ladenlokal „gute Lage“	6,1*	4,3*
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	5,9*	2,3*
Lager- und Produktionshalle	3,1*	2,1*

* 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	31.766	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	8.850	
Daten für 2011		
IHK-zugehörige Unternehmen	1.794	
Gewerbesteuer-Hebesatz (geplant)	437	
Grundsteuer B-Hebesatz (geplant)	421	
Einzelhandelsumsatz 2012		
in Mio. €	180,0	
Umsatzkennziffer	113,3	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in		
Mio. €	155,3	
Kaufkraftkennziffer	89,1	
Handelszentralität	125,1	
Daten für 2012		
Passantenfrequenzen		
Belebtester Standort	Walburgisstraße 16	
Passanten/Std.	800	
Filialisierungsgrad in %	29	

Mietpreise

€ je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“	11,2	5,0
Ladenlokal „gute Lage“		
Ladenlokal „einfache Lage“	5,8	4,5
Bürofläche	6,2	2,2
Lager- und Produktionshalle	3,76	1,40

* 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	11.859	
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte	4.439	
Daten für 2011		
IHK-zugehörige Unternehmen	700	
Gewerbesteuer-Hebesatz	435	
Grundsteuer B-Hebesatz	430	
Einzelhandelsumsatz 2012 in Mio. €	26,6	
Umsatzkennziffer	44,5	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	59,5	
Kaufkraftkennziffer	93,4	
Handelszentralität	48,2	
Daten für 2012		

Mietpreise € je qm

Art und Lage des gewerbl. Mietobjektes	Mittelwert	Standard-abweichung *
Ladenlokal „sehr gute Lage“	8,6	2,1
Ladenlokal „gute Lage“		
Ladenlokal „einfache Lage“		
Bürofläche	5,9*	2,3*
Lager- und Produktionshalle	3,1*	2,1*

* 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 2012
Umsatzkennziffer*	Einzelhandelsumsatz je Einwohner einer Stadt/Gemeinde bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index: 100 = Bundesdurchschnitt). Ein Beispiel: Die Umsatzkennziffer der Stadt Arnsberg (110,4) entspricht einer 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 Ein-beziehung staatlicher Transferzahlungen sowie unter Berücksichtigung der vom Statistischer 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 €) 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 wurde von der IHK auf Basis von Umsatz- und Kaufkraftkennziffer ermittelt.
Passantenfrequenzen	Zahl der Passanten/Std. am frequenzstärksten Standort der Haupteinkaufsstraße, ermittelt an mehreren aufeinanderfolgenden Samstagen im Herbst 2010 durch die IHK Arnsberg in Kooperation mit der jeweiligen Stadt
Filialisierungsgrad	Anteil der Filialisten des Einzelhandels in der Haupteinkaufsstraße, ermittelt durch die IHK Arnsberg im Sommer 2010
Standortqualitäten	
„sehr gute“-Lage	Haupteinkaufslagen, die sich im zentralen Bereich der Fußgängerzone/der Hauptgeschäftsstraße befinden.
„gute“-Lage	Einkaufslagen, die sich außerhalb der Hauptgeschäftslage, jedoch noch innerhalb des Stadt-/Ortskerns befinden.
„einfache“-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

Das Recht der Geschäftsraummiete

Für den Mieter ist der langfristige Bestandsschutz seines Gewerberäumtmietvertrages oftmals wichtiger als der Schutz seiner Wohnung, da er mit dem Verlust des Gewerberaumes Gefahr läuft, seine wirtschaftliche Existenz zu verlieren. Gesetzlichen Schutz des Gewerberäumtmieters 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 Gewerberäumtmietvertrages besondere Bedeutung zu.

Die folgenden Erläuterungen sind dazu bestimmt, Mieter 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. Hierunter 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 Gewerberäumtmietverhältnissen 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 Gewerberäumtmietobjekt 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 Gewerberäumtmietvertrag 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 schuldenhaften 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 Geschäftsraummieten ist es generell üblich, dass zwischen den Parteien eine Kautionssumme vereinbart wird. Eine Barkautionssumme 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 Gewerberaummietsvertrages 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:

- Anbindung des Mietvertrages an den Preisindex für die Gesamtlebenshaltung und
- 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 Kammer – 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.