

## Gewerblicher Mietpreisspiegel der SIHK zu Hagen



## Umfragergebnisse 2010

**Hagen, September 2010**

## **Inhalt**

### **Gewerblicher Mietpreisspiegel 2010**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite 2</b>
<b>Einführung</b>	<b>Seite 3</b>
<b>Begriffsbestimmungen</b>	<b>Seite 4-5</b>
<b>Einzelergebnisse</b>	<b>Seite 6-8</b>
➤ <b>Büroflächen</b>	<b>Seite 6</b>
➤ <b>Produktionsflächen</b>	<b>Seite 7</b>
➤ <b>Einzelhandel</b>	<b>Seite 8</b>

# Gewerblicher Mietpreisspiegel 2010

## Einführung

Mit dem Mietpreisspiegel 2010 erstellt die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen erstmals einen Überblick über den Markt für Ladenlokale, Büroflächen, Lager- und Produktionshallen im Kammerbezirk. Auslöser ist die steigende Nachfrage nach entsprechenden Informationen aus allen Bereichen der Wirtschaft und der öffentlichen Institutionen.

Der vorliegende gewerbliche Mietpreisspiegel soll Mietern und Vermietern einen regionalisierten Überblick über aktuelle Mietpreise und einige weitere Standortfaktoren im südlichen Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne Hattingen und Witten), Hagen und dem Märkischen Kreis ermöglichen. Die Daten basieren auf einer Erhebung der SIHK, an der ca. 600 Unternehmen verschiedenster Branchen des Kammerbezirkes teilgenommen haben, sowie auf den Erfahrungswerten der Mitglieder eines externen Arbeitskreises.

Der Arbeitskreis setzt sich zusammen aus einem heimischen Architekten, einem Vertreter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen, einem Immobilienmakler, Immobilienexperten heimischer Banken sowie dem Bausachverständigen der Finanzämter Hagen und Schwelm.

Aufgrund der geringen Rücklaufquote ist es bislang noch nicht möglich, wie in den Mietpreisspiegeln der benachbarten Industrie- und Handelskammern bereits erfolgt, eine tabellarische Aufstellung für die einzelnen Städte und Gemeinden getrennt nach den Bereichen Büro,- Einzelhandel, Großhandel und Produktionshallen und unterteilt nach der Lage bzw. Ausstattung auszuweisen. Dies soll sich aber ggf. zukünftig im Rahmen der weiteren Befragungsentwicklung ändern lassen.

Die dargestellten Mietpreisspannen sind als Orientierungswerte zu verstehen. Die Spannen sind so ausgewiesen, dass die Mehrzahl der auf dem regionalen Immobilienmarkt zu beobachtenden Mieten durch diese Bandbreiten abgedeckt ist.

Es kann durchaus erhebliche Abweichungen von den ausgewiesenen Preisbereichen geben, die z. B. auf außergewöhnlichen wertsteigernden oder auch wertmindernden Faktoren basieren können. Diese denkbaren Abweichungen stellen allerdings nicht die Aussage dieser Mietpreisspanne in Frage. Der Mietpreisspiegel will keine Preisempfehlung darstellen, sondern im Hinblick auf das vorhandene Angebot Transparenz schaffen und als Orientierungshilfe dienen.

Wir danken den Mitgliedern des Arbeitskreises und den Unternehmen, die ihren aktuellen Mietpreis bei der Umfrage genannt haben.

Dieser Mietpreisspiegel soll in regelmäßigen Abständen aktualisiert und auch erweitert werden. Wir bitten Sie schon jetzt, sich bei der nächsten Umfrage erneut oder erstmalig zu beteiligen.

## Begriffsbestimmungen

### **Kaltmieten:**

In den nachfolgenden Angaben sind die Mietpreisspannen auf der Basis von Kaltmieten in Euro (€) pro m<sup>2</sup> aufgeführt, d. h. ohne Mehrwertsteuer, ohne Betriebskosten und ohne sonstige Nebenkosten.

### **Umsatzmieten und atypische Branchen:**

Die angegebenen Mietpreisspannen sind Orientierungswerte und erfassen den Hauptanteil der bei der Befragung gemeldeten Mieten. Ausnahmen bilden vor allem speziell ausgehandelte Mieten, z. B. im Bereich von Umsatzmieten, bei denen sich die Miete entweder aus einer sehr geringen Grundmiete und einem bestimmten Umsatzanteil oder nur aus einem Umsatzanteil ergibt. Dort ist eine Vergleichbarkeit nicht gegeben, weshalb Umsatzmieten in diesem Mietpreisspiegel nicht berücksichtigt werden.

Eine weitere Gruppe, die bei der Erfassung nicht berücksichtigt wurde, sind Verkaufsflächen im Vorkassenbereich von Supermärkten und Apotheken, da hier ebenfalls enorm hohe Quadratmeterpreise gezahlt werden, die mit den normalen Einzelhandelsgeschäften nicht vergleichbar sind.

### **Lagen:**

Eine Unterteilung nach Lagen der Einzelhandelsmieten ist aufgrund der Zahlenbasis nur für eine Stadt im Kammerbezirk möglich.

Hier wurde auf eine eigene Einschätzung der Lage durch die Gewerbetreibenden verzichtet. Der begleitende Arbeitskreis hat durch eine zentrale Festlegung der 1a-Standorte versucht, eine möglichst objektive und vergleichbare Beurteilung der Lagegunst in den Städten zu erreichen.

### **Größe der Einzelhandelsflächen:**

Die Größe der Einzelhandelsfläche hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf die Miethöhe pro m<sup>2</sup>.

So werden für kleinere Flächen höhere Mietpreise je m<sup>2</sup> erzielt als bei größeren Flächen. Es gibt hierbei verschiedene Größenkategorien, die unterschieden werden. Die erste Kategorie schließt die Flächen ein, die kleiner als 100 m<sup>2</sup> sind. Eine zweite Kategorie erfasst Flächen von 100 bis 200 m<sup>2</sup>, kann aber auch Flächen mit einer Größe von 100 bis 500 m<sup>2</sup> abbilden. Die oberste Kategorie beginnt vielfach bei über 800 m<sup>2</sup>, da hier nach der herrschenden Rechtsprechung von einer Großflächigkeit des Einzelhandelsobjektes ausgegangen wird, was unterschiedliche Anforderungen an den Standort mit sich bringen kann.

Die ausgewiesenen Mietpreisspannen basieren auf der Angabe des durchschnittlichen Preises für die Ladenfläche inkl. Büro- und Nebenflächen (ohne z. B. Sozialräume, Lager usw. in anderen Etagen oder Gebäudeteilen). Hintergrund hierfür ist, dass die

Einschätzung, welche Flächen Verkaufsflächen sind, bei den Mietern und Vermietern vor allem bei Innenstadtobjekten häufig sehr stark voneinander abweichen.

**Mindestanzahl:**

Die in diesem Mietpreisspiegel aufgeführten Spannen basieren immer auf mindestens fünf Werten je Kommune und Kategorie.

## Einzelergebnisse

### Büroflächen

#### **Hagen:**

Bei den Büroflächen ist in Hagen nur ein geringer Unterschied zwischen den Flächen in der Hager Innenstadt und den Randbereichen festzustellen. Liegt die Mietspanne in der Innenstadt bei 4,50 € bis 9,40 €, so beträgt sie in den Randbereichen 3,90 € bis 9,00 €. Im Gewerbegebiet Unteres Lennetal liegt die Spanne mit 3,10 € bis 6,40 € erheblich unter den vorgenannten Werten.

#### **Ennepe-Ruhr-Kreis:**

Im südlichen Ennepe-Ruhr-Kreis können nur Aussagen für die Städte Schwelm, Sprockhövel und Wetter getroffen werden. Während die Spannen in Schwelm und Sprockhövel mit 3,80 € bis 9,50 € bzw. 3,80 € bis 8,00 € sehr groß sind, ist diese Spanne in Wetter mit 6,10 € bis 7,10 € sehr gering. Hierbei muss allerdings angemerkt werden, dass hier die Datenbasis mit sechs vorhandenen Werten erheblich niedriger ist als bei Schwelm mit zwölf Werten bzw. Sprockhövel mit 14 Werten.

#### **Märkischer Kreis:**

Bezogen auf den Märkischen Kreis ergibt sich zwischen dem Nordkreis und dem Südkreis ein unterschiedliches Bild. Im Nordkreis sind die Büromieten durch eine sehr große Spanne gekennzeichnet. Diese Spanne ist allerdings in den drei auswertbaren Städten Hemer (3,90 € bis 8,70 €), Iserlohn (3,50 € bis 9,10 €) und Menden (4,00 € bis 7,90 €) sehr ähnlich.

Ein etwas anderes Bild zeigt sich im Südkreis, wo in Lüdenscheid eine sehr große Spanne von 3,80 € bis 9,30 € besteht, wogegen die Spanne in den noch auswertbaren Städten Meinerzhagen (3,80 € bis 5,80 €) und Plettenberg (5,30 € bis 8,00 €) erheblich kleiner ist. Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass die Datenbasis in Lüdenscheid um ein Vielfaches größer ist als in den beiden anderen Städten.

## Produktionsflächen:

Im Bereich Produktionsflächen wurden die ursprünglich getrennt abgefragten Bereiche Großhandel und Produktion zusammengefasst. Eine Unterscheidung zwischen Lager- und Produktionsflächen vorzunehmen, war auf Grund der vorhandenen Datenbasis nicht möglich. Dies führt dazu, dass die Spannen in diesem Bereich sehr hoch sind.

In der Regel ist davon auszugehen, dass sich die Lagerflächen an der unteren Grenze der Spanne bewegen. Weitere Kriterien für eine Einschätzung sind die Art des Gebäudes, die Verfügbarkeit einer Heizung sowie die Ausstattung der Flächen, z. B. mit einer Krananlage, die den Nutzwert der Flächen aufwerten.

### Hagen:

In Hagen trifft die oben vorgenommene Differenzierung bezüglich der Lagerhallen und der Produktionshallen nicht zu. Hier ist in beiden Bereichen eine nahezu identische Spanne mit 2,90 € bis 6,10 € bzw. 2,80 € bis 6,80 €.

Niedriger und kleiner ist die Spanne im Bereich Großhandel mit 2,70 € bis 5,50 €.

### Südlicher Ennepe-Ruhr-Kreis:

Aus dem südlichen Ennepe-Ruhr-Kreis können nur für die Städte Ennepetal (3,80 € bis 4,70 €), Gevelsberg (2,70 € bis 5,40 €), Schwelm (2,50 € bis 3,80 €) und Sprockhövel (2,50 € bis

5,50 €) Angaben gemacht werden. War in einigen Fällen bei den Büromieten die große Spanne bei einer niedrigen Anzahl an Einzelwerten zu verzeichnen, ist dies bei den Produktionsflächen im südlichen Ennepe-Ruhr-Kreis nicht der Fall, da aus Sprockhövel 31 Werte vorliegen, gegenüber 7 bis 11 aus den anderen Städten des Kreises.

### Märkischer Kreis:

Im Märkischen Kreis können unter Berücksichtigung der o. g. Zusammenfassung für 11 der 15 Kommunen Mietpreisspannen ausgewiesen werden.

Im Nordkreis ist die Spanne in Menden (2,30 € bis 2,60 €) mit nur 0,30 € am geringsten. In den beiden anderen auswertbaren Städten Iserlohn (2,20 € bis 5,00 €) und Hemer (2,90 € bis 4,60 €) bewegt sie sich im gleichen Rahmen wie in den Städten im Südkreis.

Die Untergrenze der Spanne liegt in Meinerzhagen (1,70 € bis 4,80 €), gefolgt von Kierspe (1,90 € bis 3,70 €). In den Städten Plettenberg (2,00 € bis 4,00 €) und Werdohl (2,00 € bis 3,80 €) liegt die Untergrenze nur unwesentlich höher. Deutlich höher als in Lüdenscheid (2,20 € bis 5,20 €) liegt der untere Wert in Neuenrade (2,90 € bis 5,20 €) und Schalksmühle (3,20 € bis 4,90 €). Keine Erklärung gibt es für die sehr hohen Mietpreise in Halver (4,70 € bis 9,00 €).

## Einzelhandel

Die Angaben in Bezug auf die Mietpreise im Einzelhandel basieren auf den Ladenflächen der Mietobjekte und nicht auf deren Verkaufsflächen. Hintergrund hierfür ist die Tatsache, dass die Verkaufsfläche von Mietern und Vermietern oft sehr unterschiedlich definiert wird. Aus Sicht der Vermieter ist i. d. R. die gesamte Fläche des Ladenlokals Verkaufsfläche, während der Mieter meist nur die Fläche als Verkaufsfläche ansieht, die den Kunden zugänglich ist, nicht aber Lager-, Büroflächen und Sozialräume, die er ggf. selbst abgetrennt hat. Hierdurch können sich bei den Quadratmeterpreisen erhebliche Verschiebungen ergeben.

### Hagen:

Die Spanne in dem Oberzentrum Hagen liegt zwischen 5,30 € und 22,74 €. Da nur 3 Werte für die vom begleitenden Arbeitskreis festgelegte 1a-Lage vorliegen, ergibt sich auch bei der Herausrechnung dieser Standorte mit 5,30 € bis 22,69 € keine Veränderung der Spanne.

### Südlicher Ennepe-Ruhr-Kreis:

Im südlichen EN-Kreis lassen sich für die Stadt Ennepetal (5,34 € bis 11,09 €), Gevelsberg (5,19 € bis 11,29 €), Schwelm (4,77 € bis 17,39 €), Sprockhövel (4,47 € bis 15,47 €) und Wetter (3,81 € bis 10,48 €) Aussagen treffen. Hier ergeben sich keine besonderen Überraschungen. So liegen die Werte bei den Städten Ennepetal und Gevelsberg auf einem gleichen Niveau. Auch die geringeren Preise in Wetter sind nachvollziehbar. Hier wird zu beobachten sein, ob sich nach dem Abschluss der zurzeit stattfindenden Veränderungen sowohl im Bereich der Verkaufsflächen als auch der Verkehrsinfrastruktur Änderungen ergeben. Dies gilt auch für Gevelsberg, da bei der Umfrage die Umgestaltung der Mittelstraße noch nicht abgeschlossen war.

### Märkischer Kreis:

Für sieben der 15 Städte im Märkischen Kreis lassen sich Aussagen treffen.

Im Nordkreis sind dies Hemer (3,68 € bis 11,01 €), Iserlohn (3,31 € bis 23,98 €) und Menden (4,07 € bis 12,17 €). Hier ist festzustellen, dass sich die Werte für Hemer und Menden nicht stark unterscheiden. Aufgrund seiner Größe und der Bedeutung für die Umgebung ist auch der erheblich höhere obere Wert bei der Stadt Iserlohn angemessen.

Wenn man die Mietpreissituation in der 1a-Lage in Iserlohn (13,23 € bis 23,98 €) gesondert berücksichtigt, liegen die angepassten Mietpreise mit 5,26 € bis 14,00 € auf dem gleichen Niveau wie in Hemer und Menden.

Im südlichen Märkischen Kreis lassen sich die Werte für die Städte Lüdenscheid (3,71 € bis 17,33 €), Meinerzhagen (5,60 € bis 9,58 €), Plettenberg (4,41 € bis 13,40 €) und

Werdohl (2,97 € bis 10,76 €) abbilden. Für die Stadt Lüdenscheid liegen aus dem Bereich der 1a-Lage keine Werte vor.