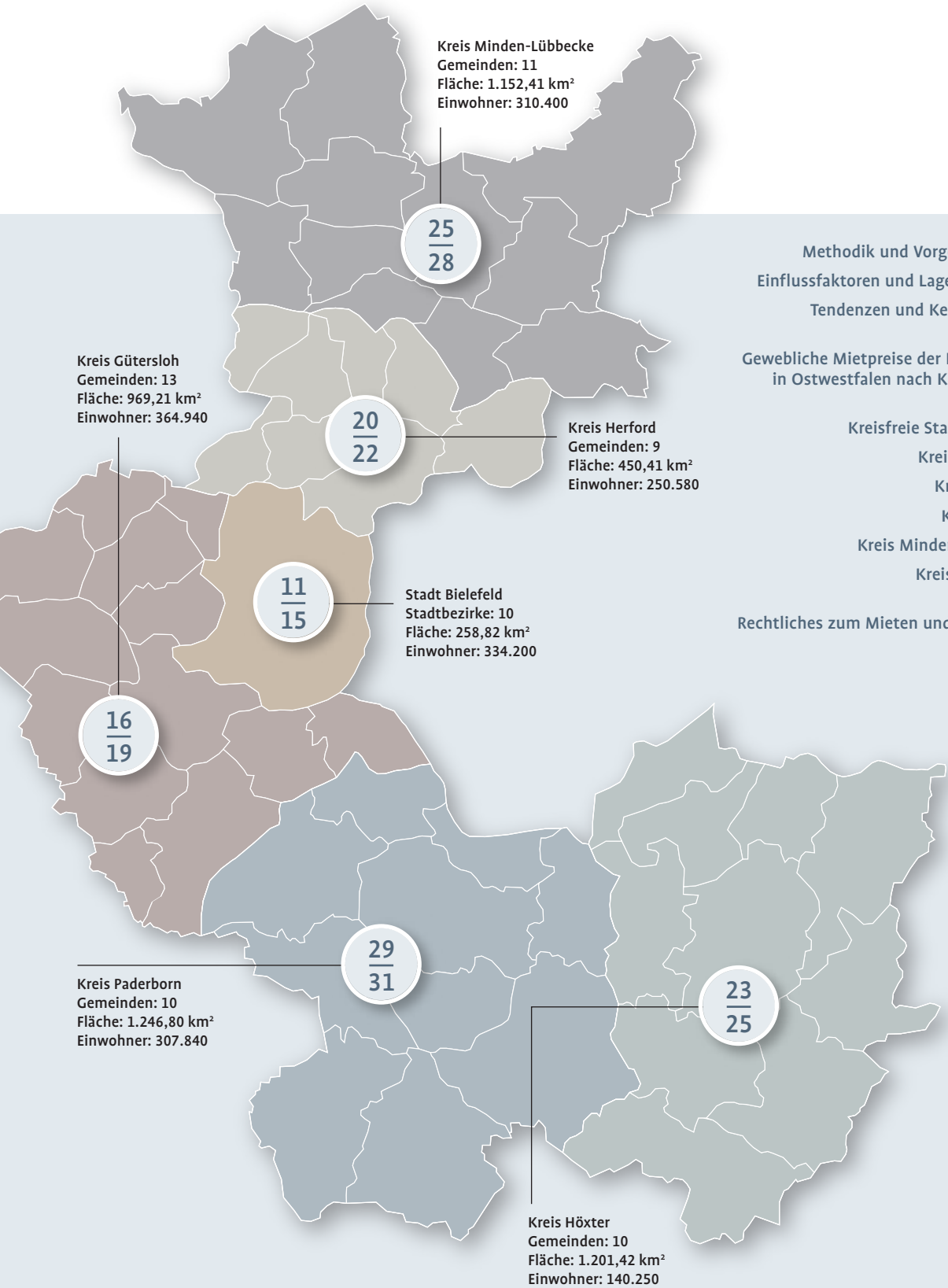
Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld

IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen 2020

Gewerbliche Mieten in 54 Kommunen





INHALT

Methodik und Vorgehensweise	2
Einflussfaktoren und Lagekategorien	4
Tendenzen und Kernaussagen	8
Gewebliche Mietpreise der Kommunen in Ostwestfalen nach Kreisen 2020	10
Kreisfreie Stadt Bielefeld	11 – 15
Kreis Gütersloh	16 – 19
Kreis Herford	20 – 22
Kreis Höxter	23 – 25
Kreis Minden-Lübbecke	25 – 28
Kreis Paderborn	29 – 31
Rechtliches zum Mieten und Vermieten	32

Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld

VORWORT

Seit mittlerweile 30 Jahren bietet der IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen Firmengründern, Unternehmen, Gutachtern, Banken sowie allen Mietern und Vermietern eine transparente Orientierungshilfe für gewerbliche Mieten. Mit der siebten Auflage folgt die Industrie- und Handelskammer der großen Nachfrage aus allen Bereichen der Wirtschaft sowie öffentlichen Institutionen.

Der IHK-Mietpreisatlas enthält Richtwerte für Geschäftslagen des Einzelhandels, Büros sowie Lager- und Produktionsräume. Diese für alle Kommunen Ostwestfalens differenziert dargestellten Angaben sind als Orientierungswerte zu verstehen, da Lage und Größe sowie individuelle Ausstattung des Objektes erhebliche Abweichungen begründen können. Entsprechend ist die Einzelfallbewertung eines jeden Mietraums unerlässlich.

Das Jahr 2020 ist durch die Coronakrise geprägt. Werden Auswirkungen des Konjunktureinbruchs z. B. im Welthandel relativ schnell deutlich, folgen die Miet- und Immobilienmärkte mit einem zeitlichen Versatz und mit einer schwer vorhersagbaren Entwicklung. Die Erhebung zum IHK-Mietpreisatlas 2020 lag direkt vor dem Eintreten der Coronakrise. Damit wurden die im IHK-Mietpreisatlas dargestellten Gewerbemieten in einer konjunkturell noch stabilen Phase erfasst. Aus darauf aufbauenden Gesprächen mit Expertinnen und Experten der Immobilienwirtschaft im Kammerbezirk wurde deutlich, dass Entwicklungen im Gewerbeimmobilienmarkt wie z. B. Leerstände, Miethöhen oder Umnutzungen maßgeblich von Dauer und Intensität der Krise abhängen. Auch trifft sie die Teilbereiche Einzelhandel, Büro bzw. Lager und Produktion unterschiedlich. Es ist davon auszugehen, dass die Coronakrise Auswirkungen auf die Immobilienmärkte haben wird. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Auflage können jedoch noch keine seriösen Prognosen vorgenommen werden.

Bei der Ermittlung der Mietpreisspannen haben wir viel Wert auf ein transparentes und nachvollziehbares Verfahren gelegt. Ein dafür gebildeter Expertenarbeitskreis hat die Datenerhebung, Methodik und Zahlendiskussion begleitet. Wir danken darüber hinaus dem IHK-Arbeitskreis der Sachverständigen für Grundstücksbewertung, den Berichterstattern des Immobilienverbands Deutschland (IVD-West e. V.), dem Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e. V., der Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe, dem Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) Ostwestfalen-Lippe sowie den regionalen Gutachterausschüssen und Wirtschaftsförderungen für die Unterstützung bei der Erstellung des IHK-Mietpreisatlas 2020.

Der vorliegende IHK-Mietpreisatlas bietet über die Darstellung des Gewerbemietmarktes hinaus rechtliche Anhaltspunkte zum Mieten und Vermieten.



Wolf D. Meier-Scheuven
Präsident



Thomas Niehoff
Hauptgeschäftsführer



01 METHODIK UND VORGEHENSWEISE

Die Mietpreisspannen im IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2020 wurden auf Grundlage einer IHK-Umfrage unter Unternehmen und mithilfe von Experteninterviews ermittelt. Unterstützt wurde der Arbeitsprozess durch eine Betrachtung von Angebotsmieten sowie eine Fortschreibung der bereits seit 1990 vorliegenden Daten gewerblicher Mieten. Zur Begleitung des Gesamtprozesses von der Fragebogenentwicklung bis zur Zahlendiskussion wurde von Dezember 2019 bis Mai 2020 ein begleitender Arbeitskreis bei der IHK eingerichtet.

Bei der Gestaltung des Mietpreises in Gewerbemietverträgen gilt eine Vertragsfreiheit, die durch § 138 BGB begrenzt wird. Die flächendeckend für alle Kommunen in der Region angegebenen Preisspannen für gewerbliche Mieten sind deshalb als Orientierungswerte zu verstehen. So können sich beispielsweise in Abhängigkeit von besonders werthaltigen Ausstattungsmerkmalen oder speziellen Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter auch deutliche Abweichungen nach oben oder unten außerhalb der angegebenen Werte ergeben. Bei der Frage, welcher Mietpreis konkret erwartet werden kann, kommt es stets auf eine Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls an. Für eine professionelle Einzelfallbewertung von gewerblichen Mietobjekten stehen die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der Industrie- und Handelskammer (IHK) zur Verfügung.[1] Die Liste der IHK-Sachverständigen für Bau-, Immobilien- und Grundstücksbewertung in Ostwestfalen ist frei im Internet einsehbar (www.svv.ihk.de).

1 Für tiefergehende Erläuterungen und eine sachverständige Mietpreisbewertung von Gewerbemieten vgl. auch BOBKA, G. (Hrsg.; 2018): Spezialimmobilien von A bis Z (S. 197 – 241); Köln, 3. Auflage

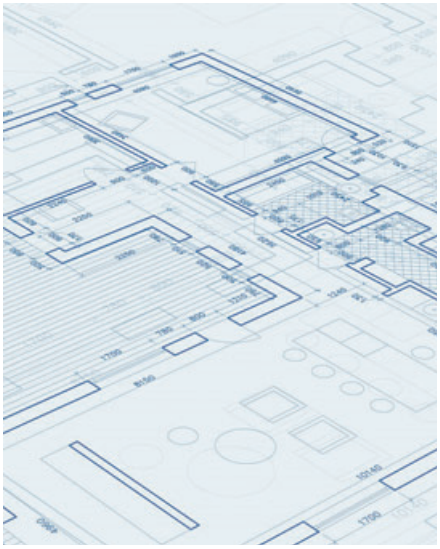
ERHEBUNG

Im Zeitraum von Januar 2020 bis März 2020 haben rund 1.200 Unternehmen (Mieter, Vermieter, Eigentümer in Selbstnutzung der Flächen) aus allen Kommunen Ostwestfalens auf die Befragung der IHK nach der Höhe der monatlichen Nettokaltmiete geantwortet. In der Umfrage wurde ein breiter Branchenquerschnitt gewählt, der die Nutzung von Büros, Lager- und Produktionsräumen sowie Ladenlokalen des Einzelhandels und des Handwerks in ganz Ostwestfalen umfasst.

Daneben wurde eine von der IHK-Umfrage unabhängige Abfrage bei lokalen Immobilienmaklern und Berichterstattern des IVD-West e.V., vereidigten Sachverständigen für Bau-, Immobilien- und Grundstücksbewertung, Wirtschaftsförderungen und den Fachleuten des Einzelhandelsverbandes Ostwestfalen-Lippe durchgeführt. Die von diesen Experten genannten Werte geben die Ergebnisse ihrer lokalen Marktbeobachtung in den vergangenen Jahren wieder.

Da der IHK-Mietpreisatlas bereits seit 2005 nach gleicher Methodik erhoben wird, liegt mittlerweile eine lange Zahlenreihe vor. Deshalb wurden die vorher genannten Methoden weiterhin durch eine zeitreihenanalytische Zahlenfortschreibung ergänzt.

Eine weitere, heutzutage wichtige Datenquelle sind die Angebotsmieten. Deshalb wurden die Mietangebote von verschiedenen Online-Portalen und Maklern sowie Wirtschaftsförderungen und aus der Tagespresse systematisch zusammengetragen. Diese müssen von den in den Umfragen gewonnenen Daten getrennt betrachtet werden, lassen sich jedoch statistisch nach gleicher Methode der Median- und Quartilsberechnung analysieren. Auch die Angebotsmieten fließen, genauso wie die Zeitreihenanalytik, nicht in die dargestellten Mietpreisspannen 2020 ein, sondern werden zur Plausibilitätsprüfung genutzt. Hierdurch wird eine weiterhin konstante Methodik sichergestellt.



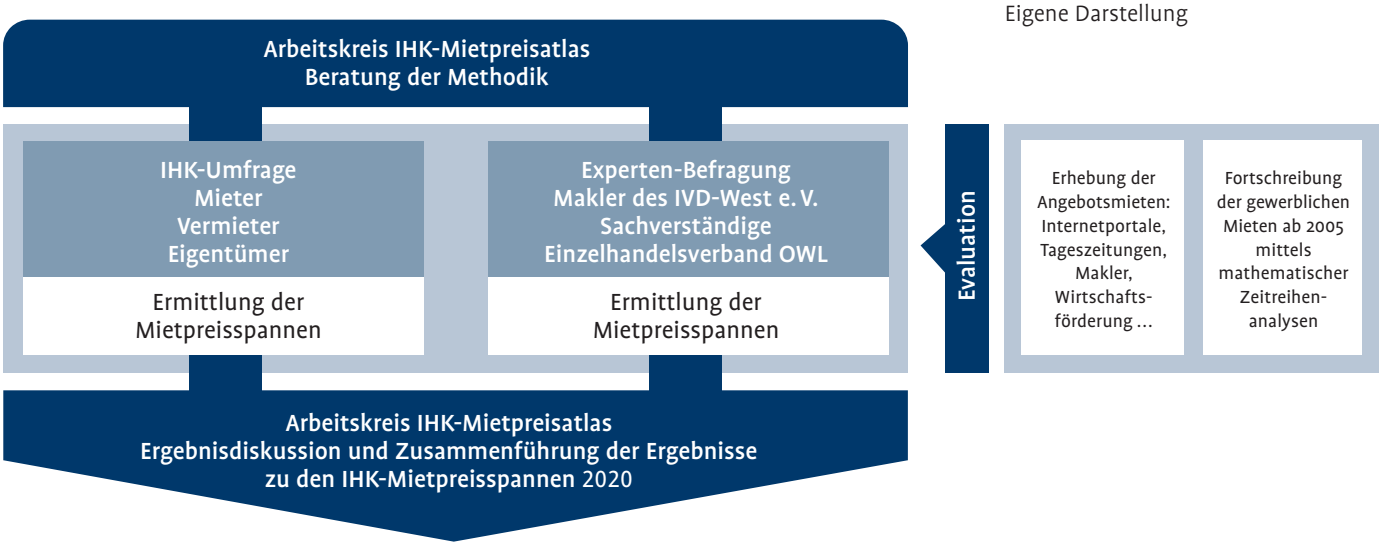


STATISTISCHE SPANNENBILDUNG

Die in der IHK-Umfrage ermittelten Mietpreise für Büros sowie Lager- und Produktionsräume wurden pro Gemeinde und Stadt in eine Zahlenreihung gebracht. Bei den Einzelhandelsmieten wurde zusätzlich eine Zuordnung zu den jeweiligen Geschäftslagen vorgenommen. Anschließend erfolgte die Ermittlung des Medians (mittlerer Wert) und der vier Quartile. Nach der Quartilbildung wurde das unterste und das oberste Quartil abgeschnitten, so dass die verbleibende Spanne die beiden mittleren Quartile umfasst. Hierdurch wurden Ausreißer entfernt, die jede quantitative Erhebung von Mietpreisen begleitet, weil beispielsweise sehr günstige Konditionen in alten Mietverträgen vorlagen oder umgekehrt der Markt auch überhöhte Mieten abbilden kann.

Die Wahl statistischer Methoden ist bei der Erarbeitung gewerblicher Mieten wichtiger als beispielsweise bei Wohnmieten, weil die Stichprobe naturgemäß deutlich kleiner ist. Im Allgemeinen wird von einer Stichprobenzahl von 10, jedoch besser mehr als 15 Stichproben ausgegangen, um statistisch signifikante Aussagen zu gewinnen. Diese Untergrenze gilt sowohl für die aus der Umfrage ermittelten Datenwerte als auch für die Auswertung von Angebotsmieten.

Abb. 1
Arbeitsprozess zur Erstellung des IHK-Mietpreisatlas 2020.
Eigene Darstellung



Information des IHK-Arbeitskreises der Sachverständigen für Bau-, Immobilien- und Grundstücksbewertung

ZUSAMMENFÜHRUNG ZUR IHK-MIETPREISSPANNE 2020



Das Zusammenführen von Umfrage- und Expertenwerten zu den IHK-Mietpreisspannen 2020 erfolgte gleichberechtigt. Die Zeitreihenauswertung und die Erfassung der Angebotsmieten flossen an dieser Stelle nicht mehr in den IHK-Mietpreisatlas 2020 ein. Im Zweifel, also bei stark abweichenden Werten, insbesondere bei sehr kleiner Stichprobe, wurde der Erfahrung der Experten der Vorrang eingeräumt. Die so ermittelten IHK-Mietpreisspannen 2020 wurden im begleitenden IHK-Arbeitskreis abschließend diskutiert. Aufgrund der Kontaktbeschränkungen während der Coronakrise wurde der Arbeitskreis digital beteiligt. Darüber hinaus wurden die Expertinnen und Experten gebeten, die Auswirkungen der Coronakrise auf die gewerblichen Mieten sowie die Entwicklung von Gewerberäumen wie z. B. Leerstände oder Umnutzungen einzuschätzen. Bei der Diskussion wurden bedarfsorientiert auch die Mietpreisspannen des IHK-Mietpreisatlasses 2015 und Sekundärquellen der Immobilienwirtschaft zur weiteren Orientierung herangezogen. Diese Angaben werden zur Information separat neben den IHK-Mietpreisspannen 2020 aufgeführt. Die Ergebnisse wurden anschließend dem IHK-Arbeitskreis der Sachverständigen für Bau-, Immobilien- und Grundstücksbewertung zur Information gegeben.

02 EINFLUSSFAKTOREN UND LAGEKATEGORIEN

Die angegebenen Preisspannen im IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2020 dienen der Orientierung auf dem Immobilienmarkt. Wenngleich sie auch einen gewissen Rahmen für gewerbliche Immobilienmieten zu setzen vermögen, sind auf dem Mietmarkt sowohl niedrigere als auch höhere Mieten zu beobachten. In der Auswertung der IHK-Umfrage ist dies ebenfalls deutlich geworden.

Das Fehlen oder Vorhandensein bestimmter qualitativer Lage- und Ausstattungsmerkmale bestimmt maßgeblich die Einordnung des Mietpreises einer Immobilie innerhalb der Mietpreisspanne. Gegebenenfalls kann der tatsächliche Mietpreis sogar außerhalb der angegebenen Spanne liegen.

Alter und Zustand des Gebäudes sowie die Finanzierung der Ausstattung durch den Mieter oder den Vermieter spielen bei allen Nutzungen eine zentrale Rolle. Auf die Gewerbemieten kann sich die Verteilung der Kosten zwischen Mieter und Vermieter vielfältig auswirken. Anders als in Wohnraummietverträgen können in Gewerbemietver-

trägen Triple-Net-Mieten[2] vereinbart werden. Hierbei werden neben der Miete und den Betriebskosten auch die Instandhaltungskosten an Dach und Fach durch den Mieter übernommen.

2 Bei Triple-Net-Mieten übernimmt der Mieter die hauptsächlichen Instandhaltungsaufgaben des Mietobjektes vom Vermieter und zahlt hierfür eine üblicherweise geringere Miete.

LADENLOKALE DES EINZELHANDELS IN DEN GESCHÄFTSLAGEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN OSTWESTFALENS

Generell ist für Ladenlokale des Einzelhandels die räumlich-funktionale Zuordnung zu einer bestimmten Geschäftslage ein wichtiger Grund dafür, höhere Mieten zu erzielen als an anderer Stelle. Zusätzlich spielt die konkrete Lage, beispielsweise an besonders zentraler Stelle mit höchster Passantenfrequenz eine Rolle, ebenso die Größe der Verkaufsfläche. Die Zuordnung der IHK-Mietpreisspannen zu den jeweiligen Geschäftslagen erfolgte wie bei der vorherigen Auflage des IHK-Mietpreisatlas.



Wie bereits in der Ausgabe des Mietpreisatlas von 2015 beschränken sich die IHK-Mietpreisspannen 2020 auf eine Darstellung marktüblicher Mieten in den Zentralen Versorgungsbereichen der Städte und Gemeinden der Region. Die Aussagekraft für Einzelhandelsimmobilien außerhalb dieser Geschäftslagen ist daher gering.



Die Geschäftslagen werden, bis auf einige Ausnahmen, nunmehr entsprechend ihrem Versorgungsauftrag nach der 1a-Lage (sofern vorhanden), der innerstädtischen Lage und den Ortsteilen unterschieden.

Die Kategorie der innerstädtischen Lagen fasst die nicht mehr näher abgrenzbaren Geschäftslagen in Innenstädten zusammen und ersetzt die bisherigen Kategorien von 1a bis 2b. Die Einzelhandelslagen sind einem stetigen Wandel unterworfen. Ursächlich hierfür kann beispielsweise das Entstehen von Leerständen in den Randlagen oder auch positive städtebauliche Entwicklungsimpulse sein. In der Praxis ist eine räumlich-funktionale Abgrenzung der bislang und im allgemeinen Sprachgebrauch häufig verwendeten Lagekategorien 1a / 1b / 2a / 2b in allen Kommunen Ostwestfalens daher sehr aufwändig oder durch hohe Subjektivität gekennzeichnet und von geringer Beständigkeit.

Um dem Nutzer des IHK-Mietpreisatlasses 2020 möglichst eindeutig und verlässlich aufzuzeigen, wo genau im Zentralen Versorgungsbereich die höchsten Mieten erzielt werden können, werden die Mieten in den 1a-Lagen nur in denjenigen Städten ausgewiesen, für die bereits eine qualifizierte Festlegung der 1a-Lage vorlag oder eine sehr klar abgrenzbare Top-Einzelhandelslage im Stadtkern mit Fußgängerzone vorzufinden ist. Hierzu gehören die Oberzentren Bielefeld und Paderborn, die Kreisstädte Gütersloh, Herford, Minden und Höxter sowie Rheda-Wiedenbrück, Bünde, Bad Oeynhausen und Lübbecke.

Die Ortsteil-Geschäftslage des Einzelhandels stellt die Zentralen Versorgungsbereiche in Stadtteilzentren und Ortsteilzentren dar. Dort gibt es nach dieser Definition weder eine 1a-Lage noch eine innerstädtische Lage.



ZWEI SONDERFÄLLE: DIE OBERZENTREN BIELEFELD UND PADERBORN

Aufgrund der Größe Bielefelds wurde jeder Stadtbezirk mit seinen Zentralen Versorgungsbereichen wie eine vollwertige Gemeinde mit innerstädtischer Lage und Ortsteil bzw. sonstigen Ortsteillagen behandelt. Die Unterscheidung von innerstädtischer Lage und Ortsteilen resultiert hier aus der unterschiedlichen Versorgungsfunktion der jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche. Zum Beispiel wurde im Stadtbezirk Bielefeld-Heepen der Zentrale Versorgungsbereich Heepen als innerstädtische Lage definiert und der Zentrale Versorgungsbereich Milse der Kategorie Ortsteil zugeordnet. In Bielefeld-Mitte wurde die seit 1990 verwendete bisherige Einordnung der Geschäftslagen in 1a/1b/2a/2b beibehalten, da die Bereiche im Arbeitskreis für abgrenzbar befunden wurden und die Rückläufe der IHK-Umfrage zufriedenstellend waren. Die innerstädtische Lage umfasst hier Zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Stadtrings (Hufeisen), beispielsweise am Siegfriedplatz.

Für Bielefeld ist eine Geschäftslagenkarte (Stand 2020) auf Seite 14 abgebildet.

In Paderborn ließen sich in der Innenstadt die Geschäftslagen 1a und 1b abgrenzen, die Lagen 2a und 2b nicht mehr. Entsprechend werden letztere den innerstädtischen Lagen ebenso zugeteilt wie weitere Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt. Mietpreisspannen für Ortsteile konnten in Paderborn nicht bestimmt werden.

MODELL DER IM IHK-MIETPREISATLAS 2020 DARGESTELLTEN GESCHÄFTSLAGEN DES EINZELHANDELS

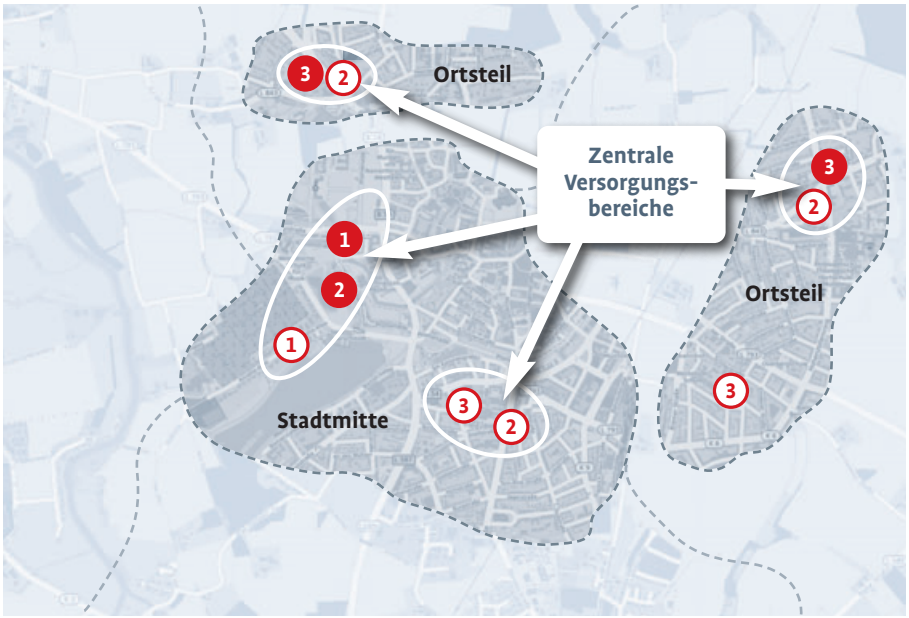


Abb. 2
Darstellung der Geschäftslagen.
Eigene Darstellung

Regelfall

1. 1a-Lage
2. Innerstädtische Lage
3. Ortsteil-Lage

Sonderfall Bielefeld

1. 1a/1b/2a/2b
2. Innerstädtische Lage
3. Ortsteil-Lage



BEGRIFFSDEFINITION

Einzelhandel 1a-Lage
Beste Geschäftslage im Schwerpunkt des Hauptversorgungsbereiches im Stadtkern, häufig in der Fußgängerzone und dort in den Abschnitten mit höchster Passantenfrequenz, mit größtem Branchenbesatz des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches, sehr hohem Filialisierungsgrad, Kauf- und Warenhäusern, führenden Spezialgeschäften

Einzelhandel 1b-Lage
An 1a-Lage unmittelbar angrenzender Geschäftsschwerpunkt, im Vergleich zur 1a-Lage abnehmende Passantenfrequenz bei hohem Filialisierungsgrad

Einzelhandel 2a-Lage
In der Regel an 1b-Geschäftslage angrenzend in Nebenstraßen mit wachsender Unterordnung der Einzelhandelsnutzung und geringer Filialisierung

Einzelhandel 2b-Lage
Geschäfte, zentrale Versorgungsbereiche in Nebenstraßen von Citykernlagen mit Läden im Erdgeschoss, durchmischt mit Wohnnutzung, kaum Filialisierung

Einzelhandel innerstädtische Lage
Zusammenfassung von 1a-, 1b-, 2a- und 2b-Lage als allgemeine Geschäftslage. Lageunterschied kommt unter anderem in der Weite der Mietpreisspanne zum Ausdruck

Einzelhandel Ortsteile
Geschäftslage in den Zentralen Versorgungsbereichen (in der Regel Nahversorgungszentren) der Ortsteile von Städten und Gemeinden oder Stadtbezirken mit überschaubarer Handelsstruktur und durchmischter Wohnnutzung

Büros
Räume für Bürodienstleistungen im Stadt-, Stadtbezirks-, Gemeindegebiet

Lager-/Produktionsräume
Räume für Lagernutzung, Produktion, Gewerbehallen und Werkstätten im Stadt-, Stadtbezirks-, Gemeindegebiet

Mietpreisangaben
Alle Angaben des IHK-Mietpreisatlas 2020 sind Netto-Kaltmieten in Euro.







03 TENDENZEN UND KERNAUSSAGEN

Mietpreise für Einzelhandel, Büro, Lager und Produktion weisen in Ostwestfalen generell eine hohe Spannbreite auf. Kleine Mietpreisspannen und klare Tendenzen sind sehr selten. Vielfältige Merkmale und Lagekriterien führen dazu, dass jeder Mietvertrag einzeln betrachtet werden muss.

Bundesweit lässt sich für die Bereiche Handel, Büro und Produktion ein sehr heterogenes Bild zeichnen, das sich in Ostwestfalen bestätigt. Der Einzelhandel befindet sich in einem tiefgreifenden Wandel, der die Differenz der Mietzahlungen an unterschiedlichen Standorten weiter verstärkt. Für sehr hochwertige Lagen, ideale Flächenzuschnitte und sehr gute Ausstattungen werden weiter steigende Mieten gezahlt. Viele Standorte, die diese Kriterien nicht erfüllen oder bereits in der Vergangenheit hohe Mieten verlangten, weisen stagnierende oder sinkende Mieten auf. Sowohl für Büros als auch Lagerhallen und Produktionsflächen werden bundesweit steigende Mieten gezahlt. Hier sind die Leerstände der letzten Jahrzehnte deutlich zurückgegangen. Außerdem sind vielfach durch Sanierungen und eine verbesserte IT-Infrastruktur bessere Ausstattungsbedingungen gegeben. Eine gesicherte Prognose für die Zukunft kann aber bundesweit und für Ostwestfalen derzeit niemand abgeben.

HANDEL



1a-Lagen sind in einigen mittelgroßen Städten immer schwerer auszumachen. Ähnliches gilt für Nahversorgungszentren in Ortsteillagen kleiner Städte und Gemeinden. Die Mieten der 1a-Lagen entwickeln sich sehr unterschiedlich. Während sie in Bielefeld, Lübbecke und Höxter konstant sind, steigen sie in Paderborn, Minden und Bad Oeynhausen leicht an. In Gütersloh, Herford und Bünde fallen die Einzelhandelsmieten in 1a-Lagen gegenüber 2015.

Bezogen auf die Kreise entwickeln sich die weiteren Geschäftslagen ebenfalls sehr unterschiedlich. Tendenziell sinkende Einzelhandelsmieten gibt es in vielen Lagen Bielefelds, steigende Ladenmieten in großen Teilen des Kreises Gütersloh. Die Kreise Herford, Minden-Lübbecke, Paderborn und Höxter sind in Großteilen der Einzelhandelslagen sowohl in der Innenstadt als auch in den Ortsteilen relativ konstant.



BÜRO

Die Mietpreise für Büros steigen in vielen Städten und Gemeinden moderat an. Je nach Ausstattungsmerkmal und Lage gab es in den vergangenen Jahren einen deutlichen Anstieg der Büromieten bis in zweistellige Bereiche. Weiterhin sind eine optimale Breitbandinfrastruktur und ein guter energetischer Sanierungszustand wichtige Kriterien für die Höhe der am Markt zu erzielenden Mieten. Teilweise herrscht am Büromarkt bereits Knappheit vor. Leerstände sind kaum noch zu verzeichnen.



LAGER / PRODUKTION

Sowohl Lager- als auch Produktionsräume steigen in der Miete leicht an. Eine sinkende Miete, die es noch vor einigen Jahren für sehr einfache Lagen gab, konnte so gut wie nicht mehr festgestellt werden. Autobahnnähe sowie gute Ausstattungsmerkmale kennzeichnen Standorte mit höherer Miete, die in besonders guten Lagen der Oberzentren bereits nahe an zweistellige Werte herankommen können.



WIRTSCHAFTSKRISEN

Im Nachgang der Finanzkrise 2008/2009 waren erste Auswirkungen auf die Mietpreise mit Zeitverzug im Jahr 2010 festzustellen. Sinkende Erwartungen der erzielbaren Miete bei den Vermietern stand eine erhöhte Kostendisziplin auf Seiten der Mieter gegenüber. Während es jedoch 2010 noch stärkere Angebotsüberhänge für gewerbliche Objekte mit entsprechendem Korrekturpotenzial gab, sind die Leerstände sowie Angebote an freien Gewerbe- und Industriegrundstücken in Ostwestfalen kurz vor der Coronakrise sehr niedrig. Ein Rückschlagspotenzial wird nach Angaben der Experten maßgeblich von der Dauer und Intensität der wirtschaftlichen Rezession abhängen.

Während Mieten für Wohnraum nach unten relativ unflexibel sind, also in einer Krisenphase nicht fallen und in einer Wachstumsphase mitunter stark ansteigen, gibt es in Krisen fallende Gewerbemieten. An vielen Stellen wurden in den IHK-Mietpreisatlanten 2010, 2015 und 2020 fallende Gewerbemieten, insbesondere im Einzelhandel in einfacheren Lagen festgestellt. Deshalb ist es sehr schwer, die Auswirkungen einer Krise wie der im Jahr 2020 aktuellen Coronapandemie auf die gewerblichen Mieten zu beziffern. Allgemein wird davon ausgegangen, dass sich der bereits eingesetzte Wandel im Einzelhandel beschleunigt. In Bezug z. B. auf Homeoffice oder Co-Working im Bereich der Nutzung von Büroräumen ist bisher nicht abzusehen, wie sich die Höhe der Büromieten verändert. Durch eine Vergrößerung von Sicherheitspuffern auf allen Ebenen der Wertschöpfungsketten könnte es in Ostwestfalen zu einem Anstieg der Nachfrage nach Lager- und Produktionsräumen sowohl im Eigentum als auch zur Miete kommen.

04 GEWERBLICHE MIETPREISE DER KOMMUNEN IN OSTWESTFALEN NACH KREISEN 2020





KREISFREIE STADT BIELEFELD

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ladenlokal 1a-Lage	**50,00** €/m²	**110,00** €/m²	50,00 €/m²	120,00 €/m²
Ladenlokal 1b-Lage	**15,00** €/m²	**24,00** €/m²	10,00 €/m²	24,00 €/m²
Ladenlokal 2a / 2b-Lage	**6,00** €/m²	**16,00** €/m²	6,00 €/m²	14,00 €/m²
Innerstädtische Lage	**6,00** €/m²	**13,00** €/m²	6,00 €/m²	12,00 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**12,00** €/m²	4,50 €/m²	11,00 €/m²
Lager/Produktion	**3,00** €/m²	**5,00** €/m²	2,50 €/m²	4,50 €/m²

BIELEFELD-MITTE



WEITERE QUELLEN

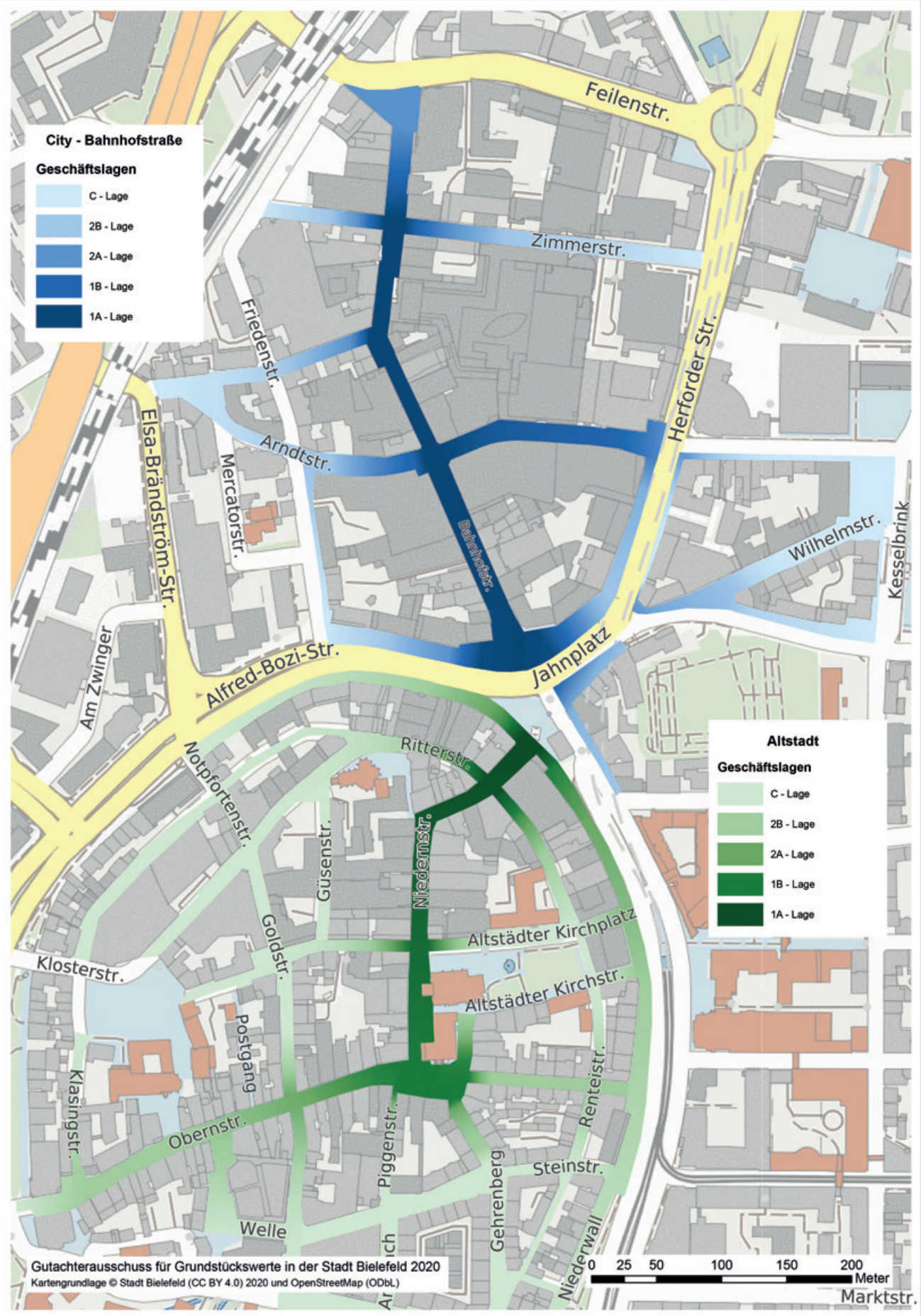
Brockhoff & Partner 2019			
Ladenlokal		Minimum	Maximum
1a-Lage	60 – 120 m²	110,00 €/m²	140,00 €/m²
1a-Lage	120 – 260 m²	90,00 €/m²	110,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Ladenlokal		bis 60 m²	ab 100 m²
Geschäftskern	1a-Lage	120,00 €/m²	80,00 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	32,00 €/m²	22,50 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	16,80 €/m²	10,00 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	6,70 €/m²	5,90 €/m²

COMFORT Städtereport Bielefeld 2020			
Ladenlokal		80 – 120 m²	300 – 500 m²
	1a-Lage	105,00 €/m²	54,00 €/m²

COMFORT High Streets Report 2020			
Ladenlokal		80 – 120 m²	300 – 500 m²
	Bahnhofstraße	105,00 €/m²	54,00 €/m²
	Niedernstraße	60,00 €/m²	31,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Büro	Einfach	Mittel	Gut
	6,30 €/m²	6,80 €/m²	11,50 €/m²


City - Bahnhofstraße
Geschäftslagen
C - Lage
2B - Lage
2A - Lage
1B - Lage
1A - Lage
Altstadt
Geschäftslagen
C - Lage
2B - Lage
2A - Lage
1B - Lage
1A - Lage
Feilenstr.
Zimmerstr.
Friedenstr.
Herforder Str.
Arndtstr.
Elsa-Brändström-Str.
Mercatorstr.
Bahnhofstr.
Wilhelmstr.
Kesselbrink
Am Zwinger
Alfred-Bozi-Str.
Jahnplatz
Ritterstr.
Notpfortenstr.
Güsenstr.
Niedernstr.
Goldstr.
Altstädter Kirchplatz
Klosterstr.
Altstädter Kirchstr.
Postgang
Klasingstr.
Obernstr.
Piggenstr.
Renteistr.
Steinstr.
Gehrenberg
Welle
Niederwall
Marktstr.
0 25 50 100 150 200
Meter
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld 2020
Kartengrundlage © Stadt Bielefeld (CC BY 4.0) 2020 und OpenStreetMap (ODbL)

GESCHÄFTSLAGENKARTE

Die Festlegung der Geschäftslagen in der Bielefelder Innenstadt ist sowohl für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld bezüglich Markttransparenz als auch für die Bielefeld Marketing GmbH unter dem Gesichtspunkt einer neutralen Markt- und Standortanalyse von hoher Bedeutung. Aber auch die Interessenvertretungen der heimischen Wirtschaft besitzen eine hohe Affinität zur Geschäftslagenkarte. Die umfangreichen Veröffentlichungen zu Mietpreisen und Grundstückswerten benötigen eine aktuelle Datengrundlage und Lageeinschätzung.

Der Gedanke, Geschäftslagen für die Bielefelder Innenstadt zu dokumentieren, entstand 2005 auf Basis von damaligen Mieten und Einschätzungen beteiligter Fachleute.

Die Definition der Bielefelder Geschäftslagen bildet darüber hinaus die Grundlage für die Darstellung von gewerblichen Mietpreisen im regelmäßig erscheinenden Mietpreisatlas der Industrie- und Handelskammer sowie in weiteren Veröffentlichungen zu Ladenmieten in Bielefeld.

Methodische Basis für die Bestimmung der Geschäftslagen sind einerseits Zählungen von Passantenfrequenzen an verschiedenen Orten der Innenstadt und andererseits das Heranziehen bekannter gewerblicher Vergleichsmieten, verbunden mit einer intersubjektiven Experteneinschätzung.

Der Expertenkreis war sich einig, die beiden strukturell verschiedenen Teile der Bielefelder Innenstadt „City-Bahnhofstraße“ nördlich des Jahnplatzes und „Altstadt“ südlich des Jahnplatzes auch in der Bestimmung der Geschäftslagen getrennt zu betrachten.

Im Vergleich zur Dokumentation von 2005 wurde jetzt zusätzlich die Kategorie der C-Lage [entsprechend der Klassifikation „Innerstädtische Lage“] eingefügt, um die bisherigen Lagekategorien von 1a- bis 2b-Lagen nach unten abzurunden.

Auf Basis von regelmäßigen Zählungen der Passantenfrequenzen und dem Abgleich mit gewerblichen Mieten wird die Geschäftslagenkarte in Zukunft aktuell gehalten.

Der Expertenkreis

- Geschäftsstelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
- WEGE Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH
- Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
- Handelsverband Ostwestfalen-Lippe
- Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld
- Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte als Vertreter der Immobilienwirtschaft in der Stadt Bielefeld



Abb. 3 Geschäftslagenkarte.
Die Ergebnisse aus den Beratungen der Experten zur Beurteilung der Geschäftslagen in der Bielefelder Innenstadt wurde in einer Geschäftslagenkarte zusammengefasst und am 13. Februar 2020 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld inhaltlich und zur Veröffentlichung beschlossen. Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld 2020

BRACKWEDE



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ortsteilzentrum	**6,00** €/m²	**15,00** €/m²	7,00 €/m²	16,00 €/m²
sonstige Ortsteillagen	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	7,50 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**8,00** €/m²	3,50 €/m²	9,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,50** €/m²	**4,00** €/m²	2,00 €/m²	4,00 €/m²

BRAKE



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**8,00** €/m²	5,00 €/m²	9,00 €/m²
sonstige Ortsteillagen	**3,50** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,50 €/m²
Büro	**3,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,50 €/m²	6,50 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**3,00** €/m²	2,00 €/m²	3,00 €/m²

DORNBERG



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ortsteilzentrum	**6,00** €/m²	**9,00** €/m²	6,00 €/m²	9,50 €/m²
sonstige Ortsteillagen	**3,50** €/m²	**5,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**5,50** €/m²	4,50 €/m²	5,50 €/m²
Lager/Produktion	**2,50** €/m²	**3,50** €/m²	2,00 €/m²	3,00 €/m²

GADDERBAUM



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ortsteilzentrum	**5,00** €/m²	**8,00** €/m²	5,00 €/m²	8,00 €/m²
sonstige Ortsteillagen	**3,50** €/m²	**4,50** €/m²	4,00 €/m²	5,00 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**7,00** €/m²	4,50 €/m²	7,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,50** €/m²	**4,00** €/m²	2,00 €/m²	3,50 €/m²

HEEPEN



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ortsteilzentrum	**5,00** €/m²	**11,00** €/m²	5,00 €/m²	10,00 €/m²
sonstige Ortsteillagen	**3,50** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	7,50 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**7,00** €/m²	4,00 €/m²	7,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,50** €/m²	**4,00** €/m²	2,50 €/m²	4,00 €/m²

HILLEGOSSEN



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**9,00** €/m²	4,00 €/m²	9,00 €/m²
sonstige Ortsteillagen	**2,50** €/m²	**5,00** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**7,00** €/m²	4,00 €/m²	7,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,50** €/m²	**4,00** €/m²	2,50 €/m²	4,00 €/m²





JÖLLENBECK

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ortsteilzentrum	**5,00** €/m²	**11,00** €/m²	5,00 €/m²	11,00 €/m²
sonstige Ortsteillagen	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	7,00 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**6,00** €/m²	4,50 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**3,50** €/m²	2,00 €/m²	3,00 €/m²



SCHILDESCHE

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ortsteilzentrum	**7,50** €/m²	**13,00** €/m²	7,50 €/m²	13,00 €/m²
sonstige Ortsteillagen	**4,00** €/m²	**7,00** €/m²	5,00 €/m²	8,00 €/m²
Büro	**5,00** €/m²	**7,00** €/m²	5,00 €/m²	7,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,50** €/m²	**4,00** €/m²	2,50 €/m²	4,50 €/m²



SENNE

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**7,00** €/m²	4,00 €/m²	7,50 €/m²
sonstige Ortsteillagen	**4,00** €/m²	**5,00** €/m²	3,00 €/m²	5,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,50 €/m²	5,50 €/m²
Lager/Produktion	**3,00** €/m²	**4,00** €/m²	3,00 €/m²	4,00 €/m²



SENNESTADT

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ortsteilzentrum	**5,00** €/m²	**7,50** €/m²	5,00 €/m²	8,00 €/m²
sonstige Ortsteillagen	**4,00** €/m²	**5,00** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	5,50 €/m²
Lager/Produktion	**2,50** €/m²	**4,00** €/m²	2,50 €/m²	4,00 €/m²



STIEGHORST

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ortsteilzentrum	**5,00** €/m²	**9,00** €/m²	4,50 €/m²	9,50 €/m²
sonstige Ortsteillagen	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,50** €/m²	**4,00** €/m²	2,50 €/m²	4,00 €/m²





KREIS GÜTERSLOH

GÜTERSLOH



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ladenlokal 1a-Lage	**20,00** €/m²	**50,00** €/m²	30,00 €/m²	60,00 €/m²
Innerstädtische Lage	**5,00** €/m²	**13,00** €/m²	6,50 €/m²	15,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**9,50** €/m²	4,00 €/m²	10,00 €/m²
Büro	**5,00** €/m²	**9,50** €/m²	4,00 €/m²	8,50 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**5,00** €/m²	1,50 €/m²	5,50 €/m²

WEITERE QUELLEN



Brockhoff & Partner 2019			
Ladenlokal 1a-Lage		Minimum	Maximum
	60 – 120 m²	45,00 €/m²	50,00 €/m²
	120 – 260 m²	35,00 €/m²	45,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Ladenlokal		bis 60 m²	ab 100 m²
Geschäftskern	1a-Lage	55,00 €/m²	30,00 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	10,00 €/m²	6,50 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	6,50 €/m²	5,50 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	3,50 €/m²	2,50 €/m²

COMFORT High Streets Report 2020		
Ladenlokal 1a-Lage	80 – 120 m²	300 – 500 m²
	40,00 €/m²	19,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Büro	Einfach	Mittel	Gut
	3,50 €/m²	5,00 €/m²	7,00 €/m²

BORGHOLZHAUSEN

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,00** €/m²	**10,00** €/m²	4,00 €/m²	10,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,00** €/m²	**4,50** €/m²	3,00 €/m²	4,50 €/m²
Büro	**3,00** €/m²	**5,50** €/m²	3,00 €/m²	5,50 €/m²
Lager/Produktion	**1,00** €/m²	**3,50** €/m²	1,00 €/m²	3,00 €/m²



HALLE (WESTF.)

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**5,00** €/m²	**12,00** €/m²	5,00 €/m²	12,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**7,00** €/m²	4,00 €/m²	7,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**7,00** €/m²	3,50 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**4,00** €/m²	1,50 €/m²	3,00 €/m²



HARSEWINKEL

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,00** €/m²	**9,00** €/m²	4,50 €/m²	9,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,00** €/m²	**7,00** €/m²	3,00 €/m²	7,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**7,00** €/m²	3,50 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**4,00** €/m²	1,50 €/m²	3,50 €/m²



HERZEBROCK-CLARHOLZ

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,00** €/m²	**7,50** €/m²	4,00 €/m²	7,50 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,50** €/m²	**6,00** €/m²	3,50 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**7,00** €/m²	3,50 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,00** €/m²	**3,50** €/m²	1,00 €/m²	3,50 €/m²



LANGENBERG

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**3,50** €/m²	**8,00** €/m²	3,50 €/m²	9,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,00** €/m²	**5,50** €/m²	3,00 €/m²	5,50 €/m²
Büro	**3,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Lagr/Produktion	**1,00** €/m²	**3,50** €/m²	1,00 €/m²	3,50 €/m²





RHEDA-WIEDENBRÜCK



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ladenlokal 1a-Lage	**8,00** €/m²	**12,00** €/m²	8,00 €/m²	12,00 €/m²
Innerstädtische Lage	**6,00** €/m²	**8,50** €/m²	6,50 €/m²	9,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,50** €/m²	**6,50** €/m²	3,50 €/m²	6,50 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**7,50** €/m²	3,50 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**4,50** €/m²	1,50 €/m²	4,00 €/m²

WEITERE QUELLEN



IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Ladenlokal		bis 60 m²	ab 100 m²
Geschäftskern	1a-Lage	15,00 €/m²	13,00 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	6,00 €/m²	5,50 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	5,50 €/m²	4,50 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	3,50 €/m²	2,75 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Büro	Einfach	Mittel	Gut
	3,50 €/m²	4,50 €/m²	5,50 €/m²

RIETBERG



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,50** €/m²	**10,00** €/m²	5,00 €/m²	10,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**3,00** €/m²	**5,50** €/m²	2,50 €/m²	5,50 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**3,50** €/m²	1,00 €/m²	3,00 €/m²

WEITERE QUELLEN

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Ladenlokal		bis 60 m²	ab 100 m²
Geschäftskern	1a-Lage	11,00 €/m²	10,00 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	5,00 €/m²	4,00 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	5,00 €/m²	4,00 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	3,00 €/m²	2,25 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Büro	Einfach	Mittel	Gut
	3,50 €/m²	4,50 €/m²	5,50 €/m²

SCHLOSS HOLTE-STUKENBROCK

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,50** €/m²	**11,00** €/m²	4,50 €/m²	12,50 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,50** €/m²	**5,50** €/m²	3,50 €/m²	5,50 €/m²
Büro	**3,50** €/m²	**6,50** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**4,00** €/m²	1,00 €/m²	3,00 €/m²



STEINHAGEN

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lag	**5,50** €/m²	**11,50** €/m²	5,50 €/m²	12,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,50** €/m²	**6,50** €/m²	3,50 €/m²	7,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**6,50** €/m²	4,00 €/m²	6,50 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**3,50** €/m²	1,50 €/m²	3,00 €/m²



VERL

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**6,00** €/m²	**14,00** €/m²	6,00 €/m²	14,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**6,50** €/m²	4,00 €/m²	6,50 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**7,50** €/m²	4,00 €/m²	7,50 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**4,00** €/m²	1,50 €/m²	3,00 €/m²



VERSMOLD

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,00** €/m²	**11,00** €/m²	4,00 €/m²	11,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,50** €/m²	**6,00** €/m²	3,50 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**3,50** €/m²	**6,50** €/m²	3,00 €/m²	6,50 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**3,50** €/m²	1,00 €/m²	3,50 €/m²



WERTHER

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,00** €/m²	**10,50** €/m²	4,00 €/m²	11,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,50** €/m²	**6,00** €/m²	3,50 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**3,00** €/m²	**7,00** €/m²	3,00 €/m²	7,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**3,50** €/m²	1,50 €/m²	3,00 €/m²





KREIS HERFORD

HERFORD



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ladenlokal 1a-Lage	**15,00** €/m²	**30,00** €/m²	18,00 €/m²	40,00 €/m²
Innerstädtische Lage	**5,00** €/m²	**10,00** €/m²	5,00 €/m²	10,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**5,00** €/m²	**8,00** €/m²	4,00 €/m²	8,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**4,00** €/m²	2,00 €/m²	4,00 €/m²

WEITERE QUELLEN

Brockhoff & Partner 2019			
Ladenlokal 1a-Lage		Minimum	Maximum
	60 – 120 m²	34,00 €/m²	38,00 €/m²
	120 – 260 m²	25,00 €/m²	34,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Ladenlokal		bis 60 m²	ab 100 m²
Geschäftskern	1a-Lage	30,00 €/m²	26,00 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	12,00 €/m²	9,00 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	6,00 €/m²	5,00 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	5,00 €/m²	5,00 €/m²

COMFORT High Streets Report 2020		
Ladenlokal 1a-Lage	80 – 120 m²	300 – 500 m²
	30,00 €/m²	13,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Büro	Einfach	Mittel	Gut
	4,20 €/m²	6,25 €/m²	7,75 €/m²

BÜNDE



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ladenlokal 1a-Lage	**15,00** €/m²	**22,50** €/m²	15,00 €/m²	25,00 €/m²
Innerstädtische Lage	**6,50** €/m²	**10,50** €/m²	7,00 €/m²	11,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**5,00** €/m²	**7,00** €/m²	5,00 €/m²	7,00 €/m²
Büro	**5,00** €/m²	**9,00** €/m²	4,00 €/m²	8,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**3,50** €/m²	2,00 €/m²	4,00 €/m²

WEITERE QUELLEN

Brockhoff & Partner 2019			
Ladenlokal 1a-Lage		Minimum	Maximum
	60 – 120 m²	22,00 €/m²	25,00 €/m²
	120 – 260 m²	17,00 €/m²	22,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Ladenlokal		bis 60 m²	ab 100 m²
Nebenkern	1a-Lage	6,00 €/m²	5,00 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	5,00 €/m²	5,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Büro	**Einfach**	**Mittel**	**Gut**
	4,00 €/m²	6,00 €/m²	8,00 €/m²



ENGER



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**5,00** €/m²	**9,00** €/m²	5,00 €/m²	9,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**5,50** €/m²	4,00 €/m²	5,50 €/m²
Büro	**5,00** €/m²	**8,50** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**3,50** €/m²	1,00 €/m²	3,50 €/m²

HIDDENHAUSEN



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**5,00** €/m²	**7,00** €/m²	5,00 €/m²	7,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**5.00** €/m²	**6,00** €/m²	5,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**4,00** €/m²	1,00 €/m²	3,50 €/m²

KIRCHLENGERN



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lag	**5,00** €/m²	**8,00** €/m²	4,00 €/m²	8,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,50** €/m²	**6,00** €/m²	5,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,00** €/m²	**3,50** €/m²	1,00 €/m²	3,50 €/m²

LÖHNE



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**6,00** €/m²	**10,00** €/m²	6,00 €/m²	10,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,00** €/m²	**7,00** €/m²	3,00 €/m²	7,00 €/m²
Büro	**5,00** €/m²	**7,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**3,50** €/m²	1,50 €/m²	3,50 €/m²

WEITERE QUELLEN



IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Ladenlokal		bis 60 m²	ab 100 m²
Geschäftskern	1a-Lage	8,00 €/m²	8,50 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	6,50 €/m²	4,50 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	5,00 €/m²	3,50 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	4,00 €/m²	3,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Büro	Einfach	Mittel	Gut
	2,50 €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²

RÖDINGHAUSEN



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**6,00** €/m²	**8,00** €/m²	6,00 €/m²	8,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**5,00** €/m²	**6,00** €/m²	5,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**3,50** €/m²	1,00 €/m²	3,50 €/m²

SPENGE



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**5,00** €/m²	**9,00** €/m²	4,00 €/m²	9,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**5,00** €/m²	**7,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**3,50** €/m²	1,00 €/m²	3,50 €/m²

VLOTHO



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**5,00** €/m²	**7,50** €/m²	5,00 €/m²	7,50 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**4,00** €/m²	1,50 €/m²	3,50 €/m²



KREIS HÖXTER

HÖXTER



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ladenlokal 1a-Lage	**10,00** €/m²	**25,00** €/m²	10,00 €/m²	25,00 €/m²
Innerstädtische Lage	**5,00** €/m²	**10,00** €/m²	5,00 €/m²	10,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**5,50** €/m²	4,00 €/m²	5,00 €/m²
Büro	**5,00** €/m²	**8,00** €/m²	5,00 €/m²	8,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**3,50** €/m²	2,00 €/m²	3,00 €/m²

WEITERE QUELLEN

Brockhoff & Partner 2019			
Ladenlokal 1a-Lage		Minimum	Maximum
	60 – 120 m²	25,00 €/m²	28,00 €/m²
	120 – 260 m²	20,00 €/m²	25,00 €/m²

BAD DRIBURG



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**6,00** €/m²	**13,00** €/m²	7,00 €/m²	14,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**8,00** €/m²	4,00 €/m²	8,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**4,00** €/m²	2,00 €/m²	3,00 €/m²

BEVERUNGEN



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,00** €/m²	**9,00** €/m²	4,00 €/m²	9,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,50 €/m²	5,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**3,00** €/m²	1,50 €/m²	3,00 €/m²

BORGENTREICH



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**3,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,00** €/m²	**5,00** €/m²	3,00 €/m²	5,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**3,00** €/m²	1,50 €/m²	3,00 €/m²

BRAKEL



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,50** €/m²	**11,00** €/m²	5,00 €/m²	11,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,50** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**6,50** €/m²	4,50 €/m²	6,50 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**3,50** €/m²	1,50 €/m²	3,50 €/m²

MARIENMÜNSTER



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**3,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,00** €/m²	**5,00** €/m²	3,00 €/m²	5,00 €/m²
Büro	**3,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**3,00** €/m²	1,50 €/m²	3,00 €/m²

NIEHEIM



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**3,50** €/m²	**8,00** €/m²	3,50 €/m²	8,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,50** €/m²	**6,00** €/m²	3,50 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**3,50** €/m²	**6,00** €/m²	3,50 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**3,00** €/m²	1,50 €/m²	3,00 €/m²

STEINHEIM



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,00** €/m²	**10,00** €/m²	4,00 €/m²	10,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,50 €/m²	5,00 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**7,00** €/m²	4,50 €/m²	6,50 €/m²
Lager/Produktion	**1,00** €/m²	**3,00** €/m²	1,50 €/m²	3,00 €/m²

WARBURG



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**5,00** €/m²	**13,00** €/m²	7,00 €/m²	13,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,50 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**8,00** €/m²	4,00 €/m²	8,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**4,00** €/m²	1,50 €/m²	4,00 €/m²

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,00** €/m²	**8,00** €/m²	3,50 €/m²	7,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,50** €/m²	**5,50** €/m²	3,00 €/m²	5,00 €/m²
Büro	**3,50** €/m²	**5,50** €/m²	3,00 €/m²	5,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**3,50** €/m²	1,50 €/m²	3,00 €/m²

WILLEBADESSEN





KREIS MINDEN-LÜBBECKE

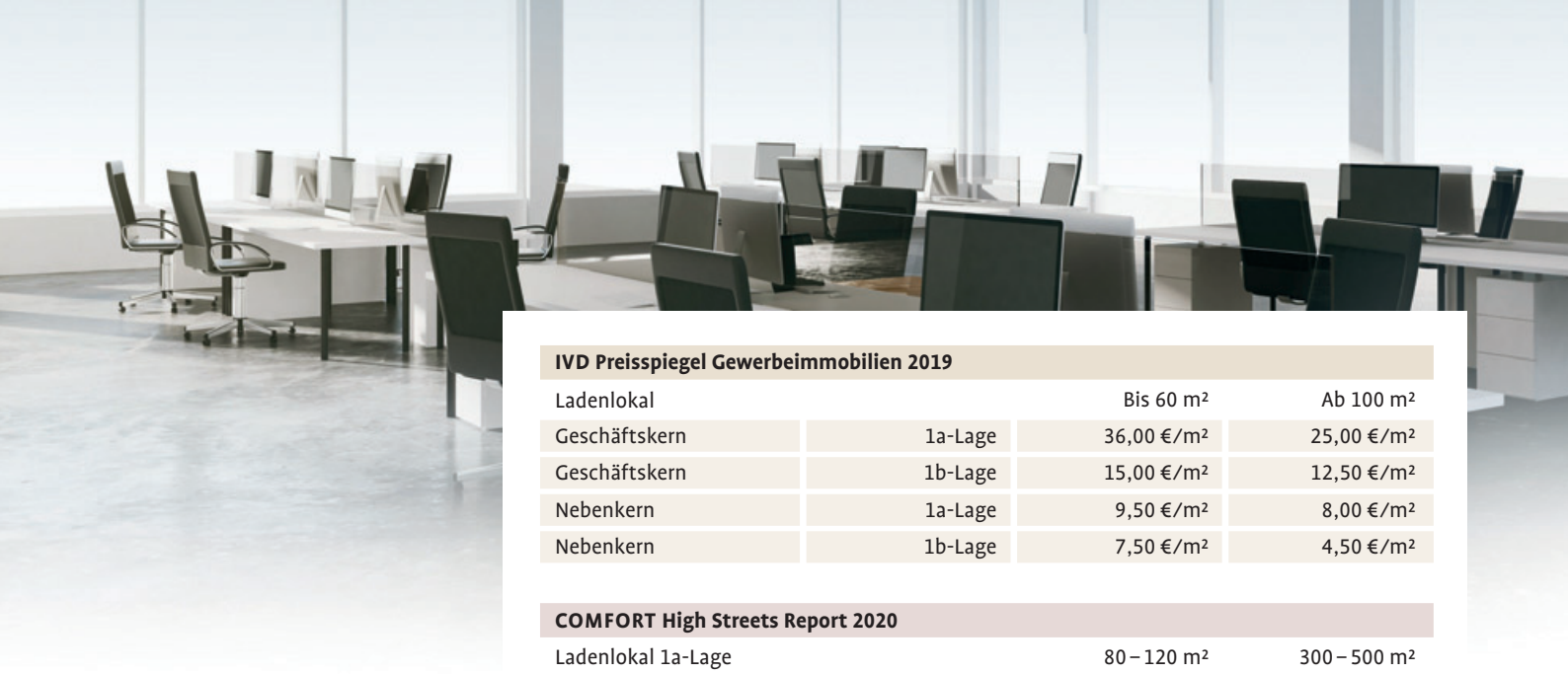
Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ladenlokal 1a-Lage	**20,00** €/m²	**40,00** €/m²	19,00 €/m²	38,00 €/m²
Innerstädtische Lage	**6,00** €/m²	**12,00** €/m²	6,00 €/m²	10,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**5,00** €/m²	**9,00** €/m²	5,00 €/m²	9,00 €/m²
Büro	**5,00** €/m²	**8,50** €/m²	4,50 €/m²	7,50 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**4,00** €/m²	2,00 €/m²	4,00 €/m²

MINDEN



WEITERE QUELLEN

Brockhoff & Partner 2019			
Ladenlokal 1a-Lage		Minimum	Maximum
	60 – 120 m²	32,00 €/m²	40,00 €/m²
	120 – 260 m²	27,00 €/m²	32,00 €/m²



IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Ladenlokal		Bis 60 m²	Ab 100 m²
Geschäftskern	1a-Lage	36,00 €/m²	25,00 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	15,00 €/m²	12,50 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	9,50 €/m²	8,00 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	7,50 €/m²	4,50 €/m²

COMFORT High Streets Report 2020			
Ladenlokal 1a-Lage		80 – 120 m²	300 – 500 m²
		30,00 €/m²	15,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Büro	Einfach	Mittel	Gut
	6,00 €/m²	7,50 €/m²	8,50 €/m²

BAD OEYNHAUSEN



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ladenlokal 1a-Lage	**10,00** €/m²	**20,00** €/m²	9,00 €/m²	16,00 €/m²
Innerstädtische Lage	**5,00** €/m²	**11,00** €/m²	5,00 €/m²	11,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**8,00** €/m²	4,00 €/m²	8,00 €/m²
Büro	**5,00** €/m²	**7,50** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**4,00** €/m²	2,00 €/m²	4,00 €/m²

WEITERE QUELLEN

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Ladenlokal		Bis 60 m²	Ab 100 m²
Geschäftskern	1a-Lage	20,00 €/m²	10,00 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	8,00 €/m²	5,00 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	6,50 €/m²	3,50 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	4,00 €/m²	3,50 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Büro	Einfach	Mittel	Gut
	3,00 €/m²	4,00 €/m²	6,50 €/m²

ESPELKAMP



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**5,00** €/m²	**14,00** €/m²	4,50 €/m²	12,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,00** €/m²	**5,50** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**7,00** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**3,00** €/m²	2,00 €/m²	3,50 €/m²

HILLE

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**3,00** €/m²	**8,00** €/m²	3,50 €/m²	8,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,00** €/m²	**5,00** €/m²	3,50 €/m²	5,00 €/m²
Büro	**3,00** €/m²	**6,50** €/m²	3,00 €/m²	4,50 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**3,00** €/m²	2,00 €/m²	3,00 €/m²



HÜLLHORST

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,00** €/m²	**7,00** €/m²	4,00 €/m²	7,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,50 €/m²	6,50 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,00 €/m²	5,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,00** €/m²	**3,00** €/m²	1,00 €/m²	3,50 €/m²



LÜBBECKE

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ladenlokal 1a-Lage	**10,00** €/m²	**20,00** €/m²	10,00 €/m²	20,00 €/m²
Innerstädtische Lage	**5,00** €/m²	**11,00** €/m²	5,00 €/m²	11,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,50** €/m²	**6,50** €/m²	3,50 €/m²	6,50 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**7,00** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**4,00** €/m²	1,00 €/m²	3,50 €/m²

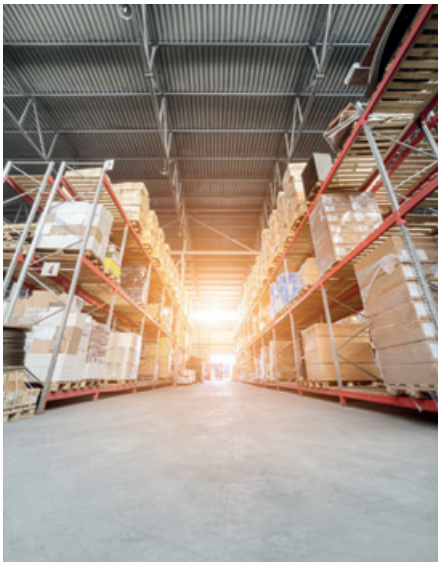


WEITERE QUELLEN

Brockhoff & Partner 2019			
Ladenlokal 1a-Lage		Minimum	Maximum
	60 – 120 m²	19,00 €/m²	22,00 €/m²
	120 – 260 m²	15,00 €/m²	19,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Ladenlokal		Bis 60 m²	Ab 100 m²
Geschäftskern	1a-Lage	9,00 €/m²	15,00 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	6,00 €/m²	7,00 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	5,00 €/m²	5,00 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	4,00 €/m²	4,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Büro	Einfach	Mittel	Gut
	4,00 €/m²	4,00 €/m²	5,50 €/m²



PETERSHAGEN



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**5,00** €/m²	**8,50** €/m²	5,00 €/m²	8,50 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**3,00** €/m²	**5,00** €/m²	2,50 €/m²	4,50 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**4,00** €/m²	1,00 €/m²	3,50 €/m²

PORTA WESTFALICA



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**5,00** €/m²	**9,00** €/m²	5,00 €/m²	9,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,50** €/m²	**6,00** €/m²	3,50 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**8,00** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**3,50** €/m²	2,50 €/m²	3,50 €/m²

PREUSSISCH OLDENDORF



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,00 €/m²	5,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**3,00** €/m²	1,00 €/m²	3,00 €/m²

RAHDEN



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**5,00** €/m²	**8,00** €/m²	5,00 €/m²	8,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,00** €/m²	**6,00** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**7,00** €/m²	3,50 €/m²	5,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**5,00** €/m²	1,00 €/m²	5,00 €/m²

STEMWEDE



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**3,00** €/m²	**5,00** €/m²	3,00 €/m²	5,00 €/m²
Büro	**2,50** €/m²	**4,00** €/m²	2,50 €/m²	4,00 €/m²
Lager/Produktion	**1,50** €/m²	**3,00** €/m²	1,00 €/m²	3,00 €/m²



KREIS PADERBORN

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Ladenlokal 1a-Lage	**40,00** €/m²	**85,00** €/m²	40,00 €/m²	75,00 €/m²
Innerstädtische Lage	**12,00** €/m²	**24,00** €/m²	10,00 €/m²	22,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**6,50** €/m²	**15,00** €/m²	6,50 €/m²	13,00 €/m²
Büro	**6,50** €/m²	**10,00** €/m²	6,00 €/m²	9,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,50** €/m²	**5,50** €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²

PADERBORN



WEITERE QUELLEN

Brockhoff & Partner 2019			
Ladenlokal 1a-Lage		Minimum	Maximum
	60 – 120 m²	80,00 €/m²	90,00 €/m²
	120 – 260 m²	60,00 €/m²	80,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Ladenlokal		Bis 60 m²	Ab 100 m²
Geschäftskern	1a-Lage	90,00 €/m²	75,00 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	23,00 €/m²	18,00 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	12,00 €/m²	10,00 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	8,00 €/m²	6,70 €/m²

COMFORT High Streets Report 2020			
Ladenlokal 1a-Lage		80 – 120 m²	300 – 500 m²
		85,00 €/m²	33,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2019			
Büro	Einfach	Mittel	Gut
	6,20 €/m²	7,50 €/m²	12,00 €/m²

ALTENBEKEN



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,50** €/m²	**6,00** €/m²	4,50 €/m²	5,50 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**5,00** €/m²	3,50 €/m²	4,50 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**5,50** €/m²	4,00 €/m²	5,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**3,00** €/m²	2,00 €/m²	3,00 €/m²

BAD LIPPSPRINGE



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**6,00** €/m²	**10,00** €/m²	7,00 €/m²	10,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**5,00** €/m²	**7,00** €/m²	5,00 €/m²	7,00 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**7,00** €/m²	4,00 €/m²	5,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**4,00** €/m²	2,00 €/m²	3,50 €/m²

BAD WÜNNENBERG



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,50** €/m²	**6,50** €/m²	4,50 €/m²	6,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**5,00** €/m²	4,00 €/m²	5,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**5,50** €/m²	3,00 €/m²	5,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**3,00** €/m²	2,00 €/m²	3,00 €/m²

BORCHEN



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,50** €/m²	**7,00** €/m²	5,00 €/m²	6,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	5,00 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**7,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**4,00** €/m²	2,00 €/m²	4,00 €/m²

BÜREN



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,50** €/m²	**7,50** €/m²	4,00 €/m²	7,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**5,50** €/m²	3,50 €/m²	5,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**6,00** €/m²	4,00 €/m²	6,50 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**3,50** €/m²	2,00 €/m²	3,00 €/m²

Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**6,00** €/m²	**10,00** €/m²	6,50 €/m²	10,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**5,00** €/m²	**7,00** €/m²	5,00 €/m²	7,00 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**7,00** €/m²	5,00 €/m²	7,50 €/m²
Lager/Produktion	**2,50** €/m²	**4,00** €/m²	2,00 €/m²	4,00 €/m²

DELBRÜCK



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**6,00** €/m²	**10,00** €/m²	7,00 €/m²	10,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**5,00** €/m²	**7,00** €/m²	5,00 €/m²	7,00 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**7,00** €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,50** €/m²	**4,50** €/m²	3,00 €/m²	4,50 €/m²

HÖVELHOF



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**4,50** €/m²	**6,00** €/m²	5,00 €/m²	6,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**4,00** €/m²	**5,00** €/m²	4,00 €/m²	5,00 €/m²
Büro	**4,00** €/m²	**5,50** €/m²	3,50 €/m²	5,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**3,00** €/m²	1,50 €/m²	3,00 €/m²

LICHTENAU



Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis	2015 von	2015 bis
Innerstädtische Lage	**6,00** €/m²	**10,00** €/m²	7,00 €/m²	10,00 €/m²
Ortsteilzentrum	**5,00** €/m²	**7,00** €/m²	5,00 €/m²	7,00 €/m²
Büro	**4,50** €/m²	**7,00** €/m²	5,00 €/m²	7,00 €/m²
Lager/Produktion	**2,00** €/m²	**4,00** €/m²	2,00 €/m²	4,50 €/m²

SALZKOTTEN







05 RECHTLICHES ZUM MIETEN UND VERMIETEN

Die aufgeführten Hinweise dienen als Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter von Geschäftsräumen.

GESCHÄFTSRAUMMIETVERTRAG

Für den Mieter ist der langfristige Bestandsschutz seines Geschäftsraummietvertrages oftmals wichtiger als der Schutz seiner Wohnung, da er mit dem Verlust des Geschäftsraums Gefahr läuft, seine wirtschaftliche Existenz zu verlieren. Einen besonderen gesetzlichen Schutz des Geschäftsraummieters gibt es nicht. Insbesondere finden weder der auf Wohnraum anwendbare Kündigungs- und Bestandsschutz (§§ 573 ff. BGB) noch die Sozialklausel (§§ 574 ff. BGB) Anwendung. Ferner entfällt der spezielle Räumungsschutz für Mietraum ebenso wie die Vorschriften zur Regelung der Miethöhe. Daher kommt der Gestaltung des Geschäftsraummietvertrages besondere Bedeutung zu.

Als Geschäftsräume werden solche Räume bezeichnet, die nach dem Zweck des Vertrages zu geschäftlichen, insbesondere gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken angemietet werden. Hierunter fallen unter anderem Läden, Lagerräume, Verkaufsbuden, Praxisräume, Gaststätten, Werkstätten oder Garagen. Aber auch Wandaußen- und Dachflächen, die insbesondere zur Anbringung von Schaukästen, Reklameschildern oder Lichtreklamen dienen, werden hiervon umfasst.

Maßgeblich für die Abgrenzung zwischen Wohnraum- und Geschäftsraummietverhältnissen ist die Zweckbestimmung des Vertrages. Hierbei ist im Wesentlichen auf das Nutzungsverhältnis abzustellen. So ist z. B. ein Schwerpunkt in der gewerblichen Nutzung dann zu sehen, wenn der Mieter ohne die geschäftlich genutzten Räume seiner Berufstätigkeit oder dem Erwerb seines Lebensunterhaltes nicht nachgehen kann.

FORM DES MIETVERTRAGES

Zunächst sollten im Vertrag deutlich die ***Parteien*** genannt werden, d. h. Vor- und Zuname sowie Beruf und die genaue Wohnanschrift. Erfolgt der Abschluss mit einer Firma, sollte diese entsprechend der handelsregisterlichen Eintragung aufgeführt werden.

Des Weiteren sollten sich die Vertragsparteien über den ***wesentlichen Inhalt*** einigen, das heißt die Gebrauchsüberlassung einer Mietsache gegen Entgelt für eine bestimmte Mietdauer verabreden.

Auch wenn Mietverträge über Geschäftsräume über einen Zeitraum von weniger als einem Jahr mündlich geschlossen werden dürfen, bietet es sich aus Beweisgründen an, diese immer ***schriftlich abzuschließen.*** Bei Mietzeiträumen über einem Jahr bedarf es hingegen immer der Schriftform. Dies bedeutet jedoch nicht, dass ein Geschäftsraummietvertrag bei Nichtbeachtung der erforderlichen Schriftform unwirksam ist, sondern er gilt als für unbestimmte Zeit geschlossen und ist demnach erst nach einem Jahr nach Gebrauchsüberlassung kündbar.

FORMULARVERTRÄGE

Bei Geschäftsraummietverträgen handelt es sich in der Regel um Formularmietverträge. Daher unterliegen sie den Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff. BGB). Bei Abschluss eines Vertrages in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handeln die Parteien jeweils als Unternehmer (§ 14 BGB). Hinsichtlich der Rechtmäßigkeit Allgemeiner Geschäftsbedingungen findet dann lediglich eine Inhaltskontrolle statt. Im Rahmen dessen werden Klauseln der Allgemeinen Geschäftsbedingungen daraufhin geprüft, ob diese den Geboten von Treu und Glauben widersprechen und hierdurch der Vertragspartner des Verwenders unangemessen benachteiligt wird.

Dies ist zum einen der Fall, wenn eine Bestimmung mit den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht zu vereinbaren ist. Zum anderen aber auch dann, wenn wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrages ergeben, so eingeschränkt werden, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.



MIETGEGENSTAND

Das Geschäftsraummietobjekt muss nach ***Lage, Umfang und beabsichtigter Nutzung*** genau beschrieben werden. Zudem sind die ***einzelnen Baulichkeiten*** (z. B. Mieträume innerhalb des Gebäudes und der vermieteten Freiflächen, Keller- und Lagerräume, PKW-Abstellplätze, Reklameflächen), die Gegenstand des Mietvertrages sein sollen, aufzuführen.



Da die Berechnung der Miete in der Regel zu einem Quadratmeter-Mietzins angegeben wird, empfiehlt es sich, die ***Art und Weise der Berechnung der Quadratmeterzahl*** zu bestimmen und vor Mietbeginn gemeinsam die Vermessung der Mietflächen vorzunehmen.

Aus Beweisgründen sollte ein ***Übergabeprotokoll*** gefertigt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Räume in einem nicht vertragsgemäßen Zustand übergeben werden. Die vorbehaltlose Übernahme kann sonst der Billigung als vertragsgemäße Leistung entsprechen.

VERWENDUNGSZWECK

Ein Geschäftsraummietvertrag enthält häufig eine Zweckbestimmung. Es ist darauf zu achten, dass das Mietobjekt für den vorgesehenen Zweck baulich tauglich ist und den behördlichen Auflagen entspricht. Neben Umweltschutzmaßnahmen, z. B. gegen Lärm- und Luftemissionen, ist ebenfalls darauf zu achten, dass das gemietete Objekt statischen und ordnungsrechtlichen Erfordernissen entspricht und ein ungehinderter Zugang möglich ist.

Grundsätzlich hat der Vermieter dafür einzustehen, dass diejenigen behördlichen Genehmigungen vorliegen, die nach der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjektes für den Gewerbebetrieb erforderlich sind.

MIETZEIT UND KÜNDIGUNG

Grundsätzlich steht es den Parteien frei, welche Laufzeit sie für den Vertrag vereinbaren. Wird das Mietobjekt von dem Mieter lediglich für einen bestimmten absehbaren Zeitraum verwendet, ist die Vereinbarung einer Festmietzeit zweckmäßig. Es empfiehlt sich jedoch, in allen Fällen eines ***befristeten Mietverhältnisses*** eine Verlängerungsklausel aufzunehmen. Diese Verlängerungsklausel ermöglicht es, das Mietverhältnis über die feste Vertragsdauer hinaus automatisch um eine bestimmte Zeitdauer zu verlängern, wenn es nicht zum Ablauf der Mietzeit von einer der Vertragsparteien gekündigt wird.



Geschäftsraummietverträge, die eine Optionsklausel enthalten, gewähren dagegen dem Mieter einseitig die Möglichkeit, die vorgesehene Mietzeit durch Erklärung (Schriftform) gegenüber dem Vermieter zu verlängern. Übt er dieses Recht nicht aus, endet der Vertrag mit dem vereinbarten Zeitablauf.

Beim Abschluss eines befristeten Mietvertrages sollte der Mieter Folgendes bedenken: Die Festlegung der Mietzeit auf einen vorher genau bestimmten Zeitraum führt zu einer beiderseitigen Bindung. Das Mietverhältnis endet in diesem Fall mit Ablauf der vorher festgelegten Mietzeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Es kann während der bestimmten Mietzeit nicht ordentlich gekündigt, sondern nur in den gesetzlich zugelassenen Fällen durch außerordentliche Kündigung beendet werden. Muss der Mieter den Gewerbebetrieb aus wirtschaftlichen Gründen einstellen, so stellt dies für ihn keinen Grund zur fristlosen Kündigung dar. Dies gilt selbst dann, wenn die Existenz des Mieters gefährdet ist. Denn das wirtschaftliche Risiko des Geschäfts trägt allein der Mieter.

Die Parteien können auch abweichende Vereinbarungen treffen und somit grundsätzlich auch längere oder kürzere Kündigungsfristen vereinbaren.

Bei ***unbefristeten Mietverhältnissen*** ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres und somit mit einer Frist von rund sechs Monaten zulässig (§ 580 a Abs. 2 BGB). Kündigt also der Mieter/Vermieter fristgerecht am dritten Werktag des ersten Kalendervierteljahres, sind die Geschäftsräume somit zum 30. Juni zu räumen.

Das Mietvertragsverhältnis ist für beide Parteien jederzeit aus wichtigem Grund kündbar. Was ein wichtiger Grund ist, sollte beispielhaft in den Vertrag aufgenommen werden. Als wichtige Gründe für eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrages kommen solche Umstände in Betracht, die so schwerwiegend sind, dass einem Vertragsteil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Das Gesetz normiert als bestimmte ***„wichtige Gründe“,*** die eine fristlose Kündigung rechtfertigen, unter anderem den vertragswidrigen Gebrauch, den schuldhaften Zahlungsverzug, sonstige erhebliche Vertragsverletzung, aber auch für den Mieter die Nichtgewährung



des Gebrauchs des Mietobjekts oder eine Gesundheitsgefährdung bei dessen Benutzung. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Beendigung der gewerblichen Tätigkeit oder wirtschaftliche Schwierigkeiten grundsätzlich keinen wichtigen Grund darstellen, um das Mietverhältnis zu kündigen.

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

Für die Kündigung eines gewerblichen Mietvertrages gelten keine besonderen Formvorschriften. Aus Beweisgründen sollte eine Kündigung jedoch möglichst schriftlich erfolgen.

MIETZINS

I. Miethöhe

Für die Höhe des Mietzinses gibt es bei Geschäftsräumen keine gesetzliche Regelung, so dass die Parteien die Mietzinshöhe frei vereinbaren können. Eine Grenze bildet lediglich das allgemeine Mietwucherverbot. Daher sollten ortsübliche Vergleichsmieten als Maßstab für den geforderten Mietzins herangezogen werden.

Nach § 138 BGB (Sittenwidriges Rechtsgeschäft; Wucher) kann bei Gewerbemietverträgen frühestens dann von einer Nichtigkeit des Mietverhältnisses ausgegangen werden, wenn der angemessene Mietzins um mehr als 100 % überschritten wird und dann auch nur unter der Voraussetzung, dass der Vermieter die wirtschaftlich schwächere Lage des Mieters ausnutzt. Ein Mietspiegel für Gewerbemieten sowie eine gewerbliche Mietpreisbremse für besonders angespannte Märkte, wie er beispielsweise bei Wohnraummieten zum Einsatz kommt, existiert in Deutschland nicht. Es gilt eine allgemeine Vertragsfreiheit bei Gewerbemietverträgen.



Der Mietzins wird in der Regel im Voraus und zwar in monatlichen Beiträgen zu Beginn eines Monats gezahlt. Grundsätzlich sind mit dem Mietzins alle Nebenkosten abgegolten, es sei denn im Vertrag wird etwas anderes geregelt. Die Berechnungsgrundlage ist meist der Quadratmeterpreis (in Pachtverträgen kann der Pachtzins auch nach der Ertragskraft berechnet werden). Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht können im Geschäftsraummietrecht sämtliche Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden, also auch Verwaltungskosten und Erbbauzinsen.

Bei der Verpflichtung der Übernahme der Nebenkosten durch den Mieter empfiehlt es sich daher, die einzelnen Posten und die entsprechende Höhe der Nebenkosten aufzuführen. Zudem sollte ein Verteilerschlüssel zur Umlegung der Nebenkosten auf die einzelnen Mieter des Objektes ebenfalls mit aufgeführt werden.

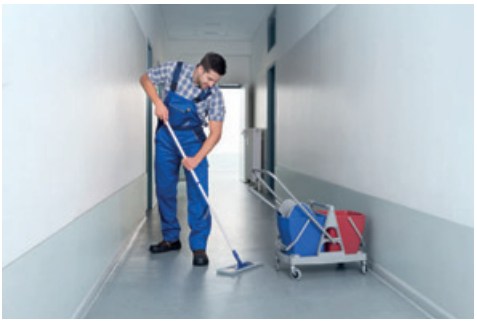
Wesentliche Betriebskosten

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung
- Heiz- und Warmwasserkosten
- Kosten für den Betrieb von Fahrstühlen
- Kosten für die Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Kosten für Hausreinigung und Beleuchtung
- Kosten für die Schornsteinreinigung
- Kosten für Gartenpflege
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten für den Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage



Die Nebenkosten sind erst fällig, wenn eine ordnungsgemäße Abrechnung des Vermieters vorliegt. Hierzu gehört zumindest 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 ***Kaution*** vereinbart wird. Anders als im privaten Mietrecht ist der Vermieter frei in der Festlegung der Kautionshöhe. Sie kann also auch die Summe von drei Monatsmieten übersteigen. Eine Kaution ist vom Vermieter zugunsten des Mieters angemessen zu verzinsen. Berechnet werden die Zinsen nach dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigung üblichen Zinssatz.



II. Mietanpassung

Bei langfristigen Mietverträgen ist der Mieter, vor allem aber der Vermieter daran interessiert, dass der Mietzins dem Geldwert angepasst wird.

Staffelmiete

Die Staffelmiete stellt eine mögliche Variante dar, um dem Interesse der Geldwertanpassung nachzukommen. So wird bei der Vereinbarung der Staffelmiete festgelegt, welcher Mietzins in den nachfolgenden Jahren verlangt wird. Hierbei ist darauf zu achten, dass der Erhöhungsbeitrag, der sich neu ergebende Gesamtmietzins sowie die Erhöhungszeitpunkte im Vertrag festgehalten werden.



Der Nachteil der Staffelmiete liegt jedoch in der Ungenauigkeit einer Entwicklungsprognose. So wird z. B. der Mieter benachteiligt, sofern die Geldwertverschiebung unterhalb der vereinbarten Staffelmieterhöhung liegt. Sollte die Inflation hingegen über der vereinbarten gestaffelten Mieterhöhung liegen, geht die Vereinbarung zu Lasten des Vermieters.

Aufgrund des Inflationsrisikos eignet sich eine Staffelmietvereinbarung insbesondere für kurze und überschaubare Vertragslaufzeiten, maximal jedoch für einen Zeitraum von zehn Jahren. Die Änderungsintervalle sollten dabei nicht unter einem Jahr liegen.



Die Staffelmiete dient jedoch nicht allein der Geldwertanpassung. Sie kann ebenfalls als eine Art Anschubhilfe dienen, indem der neue Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses finanziell entlastet wird. Hierzu wird ein zwischen den Parteien anvisierter Mietzins durch eine stetig steigende Staffelmiete erreicht. Neben einer anfänglichen finanziellen Entlastung für den Mieter hat der Vermieter den Vorteil, dass sich der Mieter wirtschaftlich stabilisieren kann und dadurch die Beständigkeit des Mietverhältnisses gefördert wird.

Wertsicherungsklausel

Eine weitere Möglichkeit zur Mietanpassung ist die Einbeziehung einer automatischen Wertsicherungsklausel. Wertsicherungsklauseln sichern einen etwaigen Währungsverfall ab und nutzen dazu den sogenannten ***Verbraucherpreisindex*** als Bezugsgröße. Dabei kann vereinbart werden, dass der Mietzins automatisch in dem Verhältnis angepasst wird, in dem sich der Verbraucherpreisindex nach oben oder unten verändert.

Da Wertsicherungsklauseln durch die Anpassung der Zahlungsverpflichtungen an die Preisentwicklung ihrerseits zur Inflation beitragen, ist ihre Zulässigkeit im Preisklauselgesetz (PrKG) gesetzlich geregelt.





Zulässige Wertsicherungsklauseln

a) Bei Leistungsvorbehaltsklauseln erfolgt die Zahlungsverpflichtung nicht durch eine Preiskoppelung, sondern die Parteien können nach billigem Ermessen gemeinsam die neue Höhe der Geldschuld bestimmen. So ist es z. B. für die Parteien eines Mietvertrages möglich, die Höhe des Mietzinses bei Veränderungen des Indexes nach oben oder unten neu zu verhandeln. Eine automatische Anpassung erfolgt hierbei jedoch nicht.

b) Bei Spannungsklauseln werden Güter und Leistungen in ein Verhältnis zueinander gesetzt, die im Wesentlichen gleichartig oder zumindest vergleichbar sind. So soll z. B. die Miete von der erzielten Untermiete abhängig gemacht werden.

c) Bei Kostenelementeklauseln wird der geschuldete Betrag insoweit von der Entwicklung der Preise oder Werte für Güter oder Leistungen abhängig gemacht, als diese die Selbstkosten des Gläubigers bei der Erbringung der Gegenleistung unmittelbar beeinflussen.

d) Preisklauseln in bestimmten langfristigen Verträgen sind nach § 3 PrKG insbesondere dann zulässig, wenn der geschuldete Betrag durch die Änderung eines bestimmten, von dem Statistischen Bundesamt, einem Statistischen Landesamt oder dem Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Preisindex bestimmt werden soll. Hiervon sind z. B. langfristige Verträge über wiederkehrende Zahlungen umfasst, die für eine Dauer von mindestens zehn Jahren geschlossen werden (gerechnet vom Vertragsabschluss bis zur Fälligkeit der letzten Zahlung). Des Weiteren werden hiervon auch Verträge erfasst, bei denen der Gläubiger für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Schuldner das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre zu verlängern.

Für die Verwendung von Preisklauseln in langfristigen Verträgen müssen diese hinreichend bestimmt sein. Die Vereinbarung muss erkennen lassen, welche konkreten Preise oder Werte für die künftige Höhe des geschuldeten Geldbetrages ausschlaggebend bzw. bestimmend sind. Zudem darf durch die verwendete Preisklausel eine Vertragspartei nicht unangemessen benachteiligt werden. Eine unangemessene Benachteiligung liegt insbesondere dann vor, wenn einseitig ein Preis- oder Wertanstieg eine Erhöhung, nicht aber umgekehrt ein Preis- oder Wertrückgang eine entsprechende Ermäßigung des Zahlungsanspruchs bewirkt. Auch in dem Fall, dass nur eine Vertragspartei das Recht hat, eine Anpassung zu verlangen, oder der geschuldete Betrag sich gegenüber der Entwicklung der Bezugsgröße unverhältnismäßig ändern kann, liegt eine unangemessene Benachteiligung gemäß § 2 Abs. 3 PrKG vor.

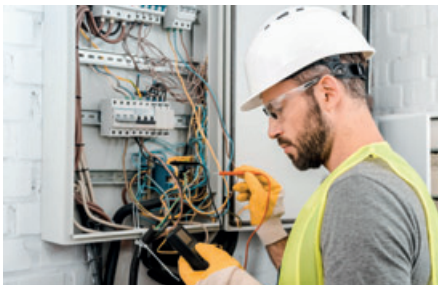
MÄNGEL DER MIETSACHE

Der Mieter ist berechtigt, die Zahlung des Mietzinses zu verweigern oder den Mietzins der Höhe nach angemessen 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 den Vermieter ein Verschulden an der Entstehung des Fehlers trifft oder nicht. Eine nur unerhebliche Beeinträchtigung berechtigt nicht zur Mietzinsminderung. Neben dem Mietminderungsrecht besteht für den Mieter einer fehlerhaften Sache die Möglichkeit, Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Voraussetzung dafür ist, dass der 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 dem unmittelbaren Sachschaden auch Begleitschäden, wie entgangenen Gewinn, Investitionsaufwand, Umzugskosten und so weiter. Im Falle des Verzugs des Vermieters oder wenn eine Maßnahme zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der Mietsache objektiv notwendig ist und keinen Aufschub duldet (beispielsweise bei einem Rohrbruch), kann der Mieter den Mangel auch selbst beseitigen und Aufwendungsersatz verlangen. Ansprüche des Mieters bezüglich Aufwendungen oder auf die Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.



INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG DES MIETOBJEKTS

Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes sind grundsätzlich Aufgabe des Vermieters. Wenn von dieser Regelung abgewichen werden soll, muss dies ausdrücklich im Vertrag festgehalten werden.



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 sogenannten ***Schönheitsreparaturen*** (Tapezieren, Streichen etc.) gehören an sich ebenfalls zur Instandhaltungspflicht des Vermieters. Die Übertragung dieser Pflicht auf den Mieter ist jedoch zulässig, solange sich diese im üblichen und angemessenen Rahmen hält. Wie im Wohnraummietrecht sind Formularklauseln mit ***starrem Fristenplan*** (z. B. „Schönheitsreparaturen sind mindestens in der Zeitfolge von drei Jahren in Küche, Bad und Toilette sowie von fünf Jahren in allen übrigen Räumen auszuführen“) auch in einem gewerblichen Mietvertrag unzulässig. Das gleiche gilt auch für Endrenovierungsklauseln.

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 Mietvertrag

noch weitere Verpflichtungen hinsichtlich des Zustandes der Mieträume enthalten soll, muss im Einzelfall festgelegt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Entfernung von Ein- bzw. Umbauten, Einrichtungen und Installationen oder deren Verbleib 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, für die Rückgabe des Mietobjekts ein Rückgabeprotokoll anzufertigen und in den Vertrag mit aufzunehmen.

SCHUTZ VOR KONKURRENZ

Jeder Mieter genießt einen so genannten Konkurrenzschutz. Dies bedeutet, dass der Vermieter in der Regel dafür Sorge zu tragen hat, dass keine Räume in demselben Objekt an Unternehmen mit dem gleichen Hauptsortiment (das dem Geschäft sein „Gepräge“ gibt) vermietet werden. Räumlich erstreckt sich die Schutzverpflichtung jedoch nur auf die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mieter gelegenen Mietobjekte des Vermieters. Der Konkurrenzschutz gilt auch dann, wenn er nicht explizit im Vertrag vereinbart wurde. Er kann jedoch vertraglich ausgeschlossen werden.

MUSTERMIETVERTRÄGE

Das Mietvertragsrecht ist ständigen Änderungen in der Rechtsprechung unterworfen. Regelmäßig aktualisierte Muster für Miet- und Pachtverträge über gewerbliche Räume finden Sie im Internet beim Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Ostwestfalen-Lippe e. V. („Haus und Grund“, kostenpflichtig), beim Westdeutschen Handwerkskammertag NRW oder der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main.

- **www.haus-und-grund-ostw-lippe.de/mietvertraege.html**
- **www.whkt.de/downloads/formulare/**
- **www.frankfurt-main.ihk.de/recht/mustervertrag/mietvertrag_gewerbe/index.html**



Nähere Informationen (z. B. zum Verbraucherpreisindex) erhalten Sie auch beim Statistischen Bundesamt → **www.destatis.de** und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle → **www.bafa.de.**

Herausgeber
Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
Referat Verkehr, Stadt- und Regionalplanung
Elsa-Brändström-Str. 1 – 3, 33602 Bielefeld
Telefon: 0521 554-0; Telefax: 0521 554-180
www.ostwestfalen.ihk.de

Redaktion
Dr. Gerald Staacke
Telefon: 0521 554-236
E-Mail g.staacke@ostwestfalen.ihk.de

Redaktion Kapitel 5
Katharina Buddenberg
Telefon: 0521 554-159
E-Mail k.buddenberg@ostwestfalen.ihk.de

Wir danken dem IHK-Arbeitskreis für sein Mitwirken am Mietpreisatlas 2020: Dr. Axel Berger, Jörg Beyer, Stephanie Bickel, Kai Buhrke, Jörn Busche, Michael Fredebeul, Irmtraud Grothe, Ludger Kaup, Christian Kühn, Lothar Middel, Daniela Niermann, Burkhard Panzer, Uwe Pottharst, Michael Rose, Egmont Rudolphi, Brigitte Scheele, Regine Tönsing, Heike Winter sowie der WEGE Bielefeld, und den Gutachterausschüssen der Kreise und kreisfreien Stadt.

IHK-Mitarbeiter: Dr. Claudia Auinger, Daniela Becker, Harald Grefe, Manuel Kauf, Bettina Ronschke und Dr. Gerald Staacke

Quellen
bulwiengesa: bulwiengesa-Immobilienindex 1975–2018, München 2019
Bobka: Spezialimmobilien von A bis Z, Köln 2018
Brockhoff & Partner: Einzelhandelsmietspiegel 2019, Essen 2019
COMFORT: High Streets Report 2020, Hamburg 2020
COMFORT: Städtereport Bielefeld 2020, Hamburg 2020
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld: Geschäftslagenkarte, Bielefeld 2020
Immobilienverband Deutschland (IVD) e. V.: Preisspiegel 2019
Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, Köln 2019

Satz und Gestaltung
Jörg Aufdemkamp, Bielefeld

Druck
Druckerei Becker GmbH, Löhne

Auflage: 1.000 St.
Stand: August 2020

Bildnachweis
Alle Fotos © 123rf.com:
U1, U3 kantver • S. 2: Ilya • S. 3: kantver • S. 3, 4: Nonwarit Pruetisiririot • S. 4: zhudifeng • S. 5: Tyler Olson • S. 5: TEA • S. 6: Tobias Arhelger • S. 7: Pavel Losevsky • S. 7: Albertus Engbers • S. 7: dotshock • S. 8: rclassenlayouts • S. 8: tasfoto • S. 8: rido • S. 9: Cathy Yeulet • S. 9: Wavebreak Media Ltd • S. 10: fiphoto • S. 13: Iakov Kalinin • S. 15: Jozef Polc • S. 15: nd3000 • S. 16: photocreo (Fotolia.com) • S. 16: Olena Kachmar • S. 17: otomircea • S. 18: Nonwarit Pruetisiririot • S. 19: fotoknips • S. 20: Jozef Polc • S. 21: Cathy Yeulet • S. 22: Olena Kachmar • S. 23: Vadim Guzhva • S. 25: keleny • S. 26: Daniil Peshkov • S. 27: Olena Kachmar • S. 29: stillraining • S. 31: Phongsaya Limpakhom • S. 32: Suwannar Kawila • S. 33: zhudifeng • S. 33, 34: Sergii Sverdielov • S. 35: Brian Jackson • S. 35: smshoot • S. 36: Jaruek Chairak • S. 36, 37, 37: Andriy Popov • S. 38: mkphotoshu • S. 38: stylephotographs • S. 39: kasto • S. 39: lightfieldstudios • S. 40: Piotr Adamowicz



Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
Elsa-Brändström-Str. 1 – 3
33602 Bielefeld
Telefon: 0521 554-0
Telefax: 0521 554-180
www.ostwestfalen.ihk.de