MIETPREISATLAS FÜR OSTWESTFALEN **2010**

Gewerbliche Mieten
in 54 Kommunen der Region













IHK Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld

Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld

IMPRESSUM

Herausgeber
Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
Referat 3.3: Verkehr, Stadt- und Regionalplanung
Elsa-Brändström-Str. 1 - 3, 33602 Bielefeld
Telefon 0521 554-0; Telefax 0521 554-180
www.bielefeld.ihk.de

Redaktion
Gerald Blome
Telefon: 0521 554-236
E-Mail: g.blome@bielefeld.ihk.de

Redaktion Kapitel 5
Morenike Throl
Telefon: 0521 554-217
E-Mail: m.throl@bielefeld.ihk.de

IHK-Arbeitskreis zum Mietpreisatlas 2010
Jörg Beyer, Gerald Blome, Michael Fredebeul, Harald Grefe, Uwe Pottharst, Jochen Sander, Brigitte Scheele, Hendrik Schrenk

Quellen
Immobilienverband Deutschland (IVD): Preisspiegel Gewerbeimmobilien NRW 2009 des IVD - West e.V., Köln 2009
Brockhoff + Partner: Mietspiegel 2009, Dortmund 2009
Kemper's Cityprofile 2009 JonesLangLassalle, Düsseldorf/Hannover 2009
Lührmann-Cityfacts 2009, Osnabrück 2009

R. Ummen / S. Johns: Immobilien-Jahrbuch 2010, Berlin 2010

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Stadtentwicklungspolitik in Deutschland-Band 2: Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Berlin 2009

Layout, Titelgestaltung
Jörg Aufdemkamp, Bielefeld

Reinzeichnung, Grafiken, Fotos, Composing
Alina Ziolkowski, Bielefeld, www. grafikarbeit.eu

Fotos Titelseite
Bildagentur Fotolia

Stand
Mai 2010

Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld

VORWORT

Mit der fünften Auflage des 1990 erstmalig herausgegebenen Mietpreisatlasses für Ostwestfalen folgt die Industrie- und Handelskammer der großen Nachfrage aus allen Bereichen der Wirtschaft sowie der öffentlichen Institutionen. Der Atlas soll Firmengründern, Unternehmern, Gutachtern, Eigentümern und Mietern sowie öffentlichen Stellen Auskünfte bzw. Vergleiche der gewerblichen Mieten ermöglichen. Auf diese Weise wird der Markt für alle Akteure transparenter.

Der IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2010 enthält Richtwerte für Geschäftslagen des Einzelhandels, Büros sowie Lager- und Produktionsräume, differenziert dargestellt für jede Kommune Ostwestfalens. Die 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.

Wir haben bei der Ermittlung der Mietpreisspannen viel Wert auf ein transparentes und nachvollziehbares Verfahren gelegt. Ein dafür gebildeter Expertenarbeitskreis, bestehend aus Mitgliedern der IHK-Vollversammlung und der IHK-Ausschüsse, 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 Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe, der Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe und dem Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) Ostwestfalen-Lippe für die Unterstützung und Kooperation bei der Erstellung des IHK-Mietpreisatlasses für Ostwestfalen 2010.

In Kapitel 1 erläutern wir vor den aktuellen Entwicklungstendenzen der Preise für gewerbliche Mieten 2010 ausführlich die Methodik des Mietpreisatlasses und definieren die Kategorien der Geschäftslagen (Einzelhandel, Büros, Lager-/Produktionsräume) in Kapitel 2.

Die Zahlen zu gewerblichen Mieten in Ostwestfalen 2010 sind Gegenstand von Kapitel 4. Hier sind neben den von uns ermittelten Orientierungswerten 2010 und 2005 auch externe Datenquellen von 2009 aus der Immobilienwirtschaft zum Vergleich aufgeführt.

Der vorliegende IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2010 gibt außerdem in Kapitel 5 rechtliche Anhaltspunkte zum Mieten und Vermieten.



Ortwin Goldbeck
Präsident
Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld



Thomas Niehoff
Hauptgeschäftsführer
Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld

IHK Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

Impressum 2
Vorwort 3
1. Methodische Vorgehensweise 6
2. Einflussfaktoren und Lagekategorien 8
3. Tendenzen und Kernaussagen zu gewerblichen Mieten in Ostwestfalen 2010 11
4. Gewerbliche Mietpreise 2010 der Kommunen in Ostwestfalen nach Kreisen 13
Stadt Bielefeld ..... 14 - 17
BI-Mitte 14
BI-Brackwede 15
BI-Brake 15
BI-Dornberg 15
BI-Gadderbaum 15
BI-Heepen 15
BI-Hillegossen 16
BI-Jöllenbeck 16
BI-Schildesche 16
BI-Senne 16
BI-Sennestadt 16
BI-Stieghorst 17

Kreis Gütersloh ..... 18 - 21
Gütersloh (Stadt) 18
Borgholzhausen 19
Halle/Westf. 19
Harsewinkel 19
Herzebrock-Clarholz 19
Langenberg 19
Rheda-Wiedenbrück 20
Rietberg 20
Schloß Holte-Stukenbrock 20
Steinhagen 21
Verl 21
Versmold 21
Werther 21

Kreis Herford ..... 22 - 24
Herford (Stadt) 22
Bünde 23
Enger 23
Hiddenhausen 23
Kirchlengern 23
Löhne 24
Rödinghausen 24
Spenge 24
Vlotho 24

Kreis Höxter ..... 25 - 27
Höxter (Stadt) 25
Bad Driburg 26
Beverungen 26
Borgentreich 26
Brakel 26
Marienmünster 26
Nieheim 27
Steinheim 27
Warburg 27
Willebadessen 27

Kreis Minden-Lübbecke ..... 28 - 31
Minden (Stadt) 28
Bad Oeynhausen 29
Espelkamp 29
Hille 29
Hüllhorst 30
Lübbecke 30
Petershagen 30
Porta Westfalica 31
Pr. Oldendorf 31
Rahden 31
Stemwede 31

Kreis Paderborn ..... 32 - 34
Paderborn (Stadt) 32
Altenbeken 33
Bad Lippspringe 33
Bad Wünnenberg 33
Borchen 33
Büren 33
Delbrück 34
Hövelhof 34
Lichtenau 34
Salzkotten 34

5. Rechtliches zum Mieten und Vermieten 35
Gewerberaummietvertrag 35
Form des Mietvertrages 35
Formularverträge 35
Mietgegenstand 35
Verwendungszweck 36
Mietzeit und Kündigung 36
Mietzins, -höhe, -anpassung, Wertsicherungsklausel 37
Mängel an der Mietsache 39
Instandhaltung und Instandsetzung 40
Schutz vor Konkurrenz 40
Mustermietverträge, weiterführende Links 40

Anhang: Fragebogen Mietpreisatlas 2010 ..... 41 - 43

1. METHODISCHE VORGEHENSWEISE

Die Mietpreisspannen im IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2010 wurden auf der Grundlage einer IHK-Umfrage unter Unternehmen und Experteninterviews ermittelt. Zur Begleitung des Gesamtprozesses von der Fragebogenentwicklung bis zur Zahlendiskussion wurde von Juli 2009 bis Mai 2010 ein Arbeitskreis bei der IHK eingerichtet.

Die aktuelle Rechtsprechung weist den Mietspiegeln eine hohe Bedeutung bei der Ermittlung eines marktgerechten Mietpreises zu. Die flächendeckend für alle Kommunen in der Region angegebenen Preisspannen für gewerbliche Mieten sind aber lediglich 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. Die Liste der IHK-Sachverständigen für Bau-, Immobilien- und Grundstücksbewertung in Ostwestfalen ist im Internet einsehbar (www.svv.ihk.de).



Erhebung

Im Zeitraum von November 2009 bis Februar 2010 haben 1.500 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 in ganz Ostwestfalen umfasste.

Befragt wurden auch Bäckereien, Konditoreien und Fleischereien als reine Handwerksbetriebe sowie das Hotel- und Gaststättengewerbe. Bei letzterem hat die Auswertung ergeben, dass dort vorwiegend umsatzabhängige Mieten vereinbart werden und ein direkter Vergleich von Handels- und Gastronomiemieten nicht möglich ist.

Bei der Ermittlung der Einzelhandelsmieten wurde die IHK-Umfrage räumlich auf die Bereiche beschränkt, in denen eine besonders hohe Einzelhandelsdichte vorliegt und die für den Handel besonders repräsentativ sind. Hierzu wurde in der Regel auf die Abgrenzungen der so genannten Zentralen Versorgungsbereiche zurückgegriffen. Ihre Festlegung erfolgt in den jeweiligen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten der Städte und Gemeinden in Ostwestfalen. Einzelhandelsstandorte außerhalb dieser Bereiche wurden somit nicht erfasst.

Im Unterschied dazu erfolgte die Ermittlung der Mietpreise für Büros sowie für Lager- und Produktionsräume flächendeckend.

Mietpreise für Freiflächen wurden 2009/ 2010 nicht mehr erhoben, da bereits die Begriffsdefinition erhebliche Unklarheiten ergab. Als grobe Orientierung verweisen wir daher auf die Mietpreisspannen aus dem IHK-Mietpreisatlas 2005.

Der Fragebogen zur Abfrage der gewerblichen Mieten wurde im IHK-Arbeitskreis entwickelt. Gefragt wurde neben der monatlichen Nettokaltmiete pro Quadratmeter, der Art der Immobiliennutzung (Einzelhandel, Büro oder Lager und Produktion) nach der Lage sowie den jeweiligen Ausstattungsmerkmalen. Anhand der spezifischen Ausstattungsmerkmale konnten auch Rückschlusse auf die Plausibilität extrem abweichender Mietpreisangaben gezogen werden. Ein Muster des Fragebogens ist dem Anhang beigefügt.

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 und den Fachleuten des Einzelhandelsverbandes Ostwestfalen-Lippe durchgeführt. Die von diesen Experten genannten Werte geben die Ergebnisse ihrer lokalen Marktbeobachtung in den Jahren 2009 und 2010 wider.

Statistische Spannenbildung

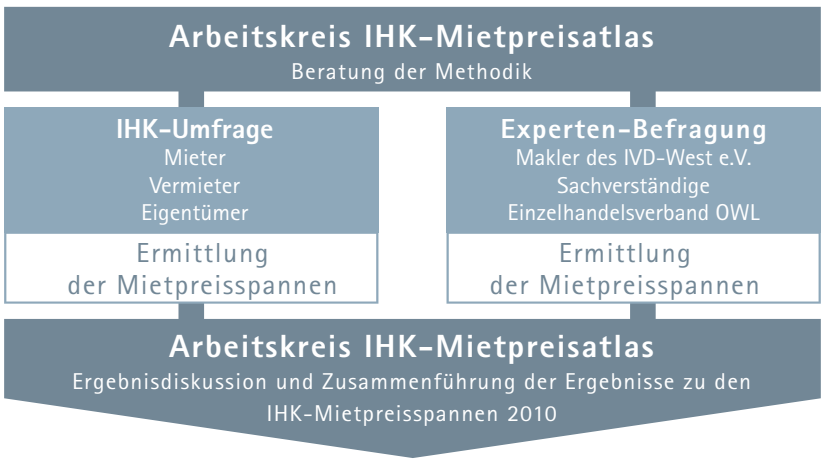
Die in der IHK-Umfrage ermittelten Mietpreise für Büros sowie Lager- und Produktionsräume wurden pro Gemeinde und Stadt in eine Zahlenreihung gebracht. Bei den Einzelhandelsmieten wurde zusätzlich eine Zuordnung zu den jeweiligen Geschäftslagen (Kapitel 2) vorgenommen. Anschließend erfolgte die Ermittlung des Medians (mittlerer Wert) und der vier Quartile. Nach der Quartilbildung wurden das unterste und das oberste Quartil abgeschnitten, so dass die verbleibende Spanne die beiden mittleren Quartile umfasste. Durch diesen Vorgang wurden offensichtliche Ausreißer entfernt, die jede quantitative Erhebung von Mietpreisen begleitet, weil beispielsweise sehr günstige Konditionen in alten Mietverträge vorlagen oder umgekehrt der Markt auch überhöhte Mieten abbilden kann.

Im Bereich der Einzelhandelsimmobilien wäre ein alleiniges Abstellen auf die so ermittelten Mietpreisspannen aber problematisch. Ursächlich hierfür ist, dass der Rücklauf von Fragebögen der Mieter des filialisierten Einzelhandels erwartungsgemäß schwach ausfiel. Diese Gruppe der Befragten ist in der Regel zurückhaltender bei der Preisgabe von unternehmensbezogenen Daten, zu denen auch der Mietpreis gehört. Eine Ableitung von Mietpreisen ohne Einbezug des filialisierten Einzelhandels, der in den Top-Geschäftslagen in der Regel deutlich überwiegt, würde folglich den Markt nicht ausreichend wiedergeben. Daher wurde auf die Angaben lokal kundiger Experten und auch auf die Berücksichtigung von Sekundärquellen der Immobilienwirtschaft (IVD-West e.V., Lührmann, Brockhoff, JonesLangLasalle-Kemper's) in diesem Punkt Wert gelegt.

Die separate Bildung von Mietpreispannen aus den von den Experten genannten obersten und untersten Werten in jedem der drei Immobilienbereiche Büros, Lager- und Produktionsräume sowie Einzelhandel war aber auch aus zwei weiteren Gründen erforderlich: Zum einen war der Fragebogenrücklauf in einigen Gemeinden und Städten nicht ausreichend, zum anderen sollte die Plausibilität der mittels IHK-Umfrage erhobenen Werte überprüft werden.

Zusammenführung zur IHK-Mietpreisspanne 2010:

Die Zusammenführung von Umfrage- und Expertenwerten zu den IHK-Mietpreispannen 2010 erfolgte gleichberechtigt. Lediglich im Zweifel, bei stark von einander abweichenden Werten, wurde der Erfahrung der Experten der Vorrang eingeräumt. Die so ermittelten IHK-Mietpreisspannen 2010 wurden im begleitenden IHK-Arbeitskreis abschließend diskutiert. Bei der Diskussion wurden bedarfsorientiert auch die Mietpreisspannen des IHK-Mietpreisatlasses 2005 und Sekundärquellen der Immobilienwirtschaft zur weiteren Orientierung heran gezogen. Diese Angaben werden zur Information in Kapitel 2 separat neben den IHK-Mietpreisspannen 2010 aufgeführt. Die Ergebnisse wurden anschließend dem IHK-Arbeitskreis der Sachverständigen für Bau-, Immobilien- und Grundstücksbewertung vorgestellt und für plausibel befunden.



2. EINFLUSSFAKTOREN UND LAGEKATEGORIEN

Die angegeben Preisspannen im IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2010 dienen insbesondere der Orientierung auf dem Immobilienmarkt. Wenngleich sie gleichzeitig 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.

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 wurde im Vergleich zu den bisherigen Auflagen des IHK-Mietpreisatlasses verändert und vereinfacht.

So beschränken sich die IHK-Mietpreisspannen 2010 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 Citylage und den Ortsteilen unterschieden.

Die neue Kategorie der Citylagen 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 können beispielsweise die Entstehung 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 2010 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 den Städten ausgewiesen, für die bereits eine qualifizierte Festlegung der 1a-Lage vorlag oder eine sehr klar abgrenzbare Top-Einzelhandellage 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.

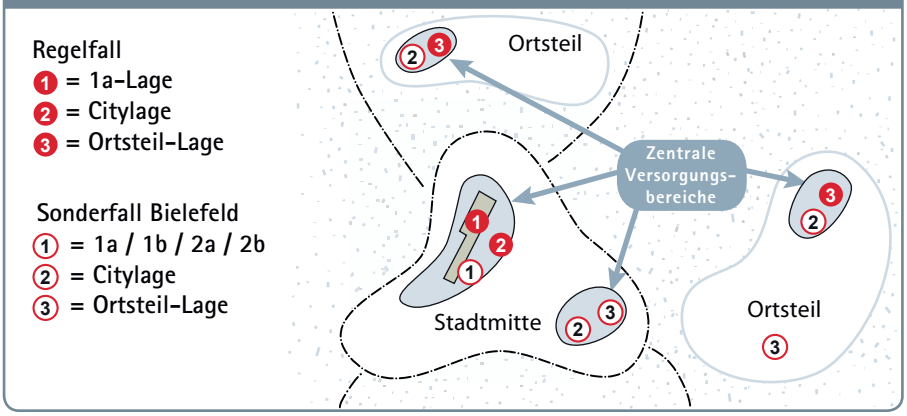
Die neu eingeführte Kategorie der Ortsteile ergibt sich ebenfalls aus Definitionsschwächen und Missverständnissen über unterschiedliche Einzelhandelslagen (2a/2b) in Neben- und Nahversorgungszentren. Die Ortsteil-Geschäftslage des Einzelhandels stellen die Zentralen Versorgungsbereiche in Stadtteilzentren und Ortsteilzentren dar. Dort gibt es nach dieser Definition weder eine 1a-Lage noch eine Citylage.

Sonderfälle stellen die Oberzentren Bielefeld und Paderborn dar:
Aufgrund der Größe Bielefelds wurde jeder Stadtbezirk mit seinen Zentralen Versorgungsbereichen wie eine vollwertige Gemeinde mit Citylage und Ortsteil behandelt. Die Unterscheidung von

Citylage und Ortsteilen resultiert hier aus der unterschiedlichen Versorgungsfunktion der jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche. Zum Beispiel wurde im Stadtbezirk Bielefeld-Heepen der Zentrale Versorgungsbereich Heepen als Citylage 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 zufrieden stellend waren. Die Citylage umfasst hier Zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Stadtrings (Hufeisen), beispielsweise am Siegfriedplatz.

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

Modell der im Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2010 dargestellten Geschäftslagen des Einzelhandels



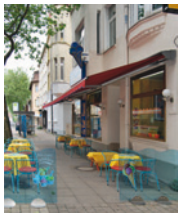


Einzelhandel 1a-Lage
Beste Geschäftslage im Schwerpunkt des Hauptversorgungsbereiches im Stadtkern, häufig in der Fußgängerzone und dort in den Abschnitten mit höchster Passantenfrequenz, mit größtem Branchenbesatz des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches, sehr hoher Filialisierungsgrad, Kauf- 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 Citylage
Zusammenfassung von 1a-, 1b-, 2a- und 2b-Lage, als allgemeine Geschäftslage. Lageunterschied kommt unter anderem als 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

Neben der räumlich-funktionalen Zuordnung zu einer bestimmten Geschäftslage spielen die jeweiligen Ausstattungsmerkmale der Einzelhandelsimmobilie eine wichtige Rolle.

Immobiliengesellschaften wie beispielsweise JonesLangLasalle-Kemper's sehen in idealtypischen Objekten (Neuvermietung, 100 Quadratmeter ebenerdige Verkaufsfläche bei 6 Meter Schaufensterfront, gut geschnittener Grundriss) die besten Vermietungschancen. In den extrem hohen Ausstattungsstandards der von diesen Gesellschaften verwalteten Objekte in den Top-Einzelhandelslagen darf auch ein Grund für das höhere Mietpreisniveau gesehen werden, das in ihren immobilienwirtschaftlichen Dokumentationen ausgewiesen wird.

Diese wesentlichen, den Mietpreis beeinflussenden, Ausstattungsmerkmale für Ladenlokale sind vom begleitenden IHK-Arbeitskreis festgelegt worden:

Schaufensterfront, Kundenparkplätze, Fahrstuhl oder Rolltreppe, Fußgängerzone, Klimaanlage, Ecklage, Erdgeschoss, barrierefreier (stufenloser) Zugang, Mehrgeschossigkeit, direkte Verkehrsanbindung an Bus oder Bahn.



Büros

Auf dem Büromarkt spielen Erreichbarkeit und Ausstattung die Hauptrolle. Entsprechend unterscheidet der IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2010 nicht wie beim Einzelhandel zwischen verschiedenen Geschäftslagen im Stadt- oder Gemeindegebiet. Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale zur Einordnung des Objekts in die angegebene Mietpreisspanne für Büronutzungen sind vom „IHK-Arbeitskreis Mietpreisatlas" festgelegt worden:

Für die Büroausstattung:
EDV-Netzwerk mit Breitbandanschluss, Klimatisierung, Wärmedämmung, Sonnenschutz, hochwertige Materialien (beispielsweise Parkett), Fahrstuhl, eigene Parkplätze.

Für den Verkehrsanschluss:
Lage an einer Bundesstraße, naher Autobahnanschluss, Bus- / Stadtbahnhaltestelle in direkter Nähe, fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofes.

Je mehr von diesen Ausstattungsmerkmalen und Erreichbarkeitsqualitäten vorhanden sind, desto höher ist der Mietpreis des Objekts einzuordnen.



3. TENDENZEN UND KERNAUSSAGEN ZU GEWERBLICHEN MIETEN IN OSTWESTFALEN 2010

Lager- und Produktionsräume

Wie bei unbebauten Gewerbegrundstücken ist bei Lager- und Produktionsräumen die Lage als Nähe zum bevorzugten Verkehrsträger, insbesondere zur Autobahn, das wichtigste Merkmal zur Bestimmung des Mietpreises und der Einordnung in die Mietpreisspanne. Für Lager- und Produktionsräume ist die Differenzierung nach Ausstattungsmerkmalen schwierig, weil eine hohe Abhängigkeit der Eignung einer Immobilie von ihrer konkreten Nutzung besteht. Hallen neueren Datums mit gehobener Ausstattung (beispielsweise Energieeffizienz, hohe Dämmwerte, Solartechnik, besondere Bodenbeläge) sorgen für hohe Mieten oder führen sogar zum Ausreißen aus den Mietpreisspannen. Veraltete Hallen mit hoher Abnutzung und geringer technischer Ausstattung (ohne Heizung, Isolierung und Bodenbelag) bilden oft den unteren Rand der Spannen. Dort oder noch unterhalb der ermittelten Mietpreise sind einfache Scheunen zu sehen, die vor allem in ländlichen Räumen auf dem Markt verstärkt als Lagerräume angeboten werden. Zur Einordnung von komplexen Gewerbeimmobilien in die Mietpreisspannen sollte grundsätzlich zwischen den Büro- und den reinen Hallenteilen differenziert werden. Der Mietpreis solcher Immobilien setzt sich in solchen Fällen anteilig zusammen.

Bundesweite Tendenzen

Die gewerblichen Immobilienmärkte stehen traditionell weniger im Blickfeld der Aufmerksamkeit als Wohnungsmärkte. Analysen und Prognosen, gerade für regionale Märkte, sind rar.

Die bundesweite Tendenz des Rückgangs der Mieten zwischen 2002 und 2005 in allen Teilsegmenten (vgl. Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, BMVBS Berlin 2009) bei der Erst- oder Neuvermietung war in den Mietpreisatlas-Auflagen der IHK kaum ablesbar, weil diese Aussagen für Bestandsimmobilen, mit teilweise langfristigen Mietverträgen nur bedingt zutreffen. Der Konjunkturaufschwung von 2006-2008 hatte die allgemeine Tendenz sinkender Mieten wieder aufgehoben. Seit 2009 ist jedoch eine Abwärtsbewegung auf den gewerblichen Immobilienmärkten zu spüren, die der Konjunkturkrise 2008/2009 zeitlich nachgelagert auch bereits im Mietpreisatlas 2010 zum Ausdruck kommt. Die Auswirkungen der schwierigen wirtschaftlichen Lage führen laut BulwienGesa AG zu mehr Kostendisziplin bei den Mietern (vgl. A. Schulten in: Immobilien-Jahrbuch 2010, S. 32 ff.) und bewirken bei den Vermietern sinkende Erwartungen in Bezug auf die erzielbaren Mieten. Wann und wie sich die einzelnen Teilmärkte erholen, bleibt abzuwarten.



Langfristige Entwicklungen sind in den Ladengeschäften des Einzelhandels auszumachen: Während die Mieten in den 1a-Lagen zwischen 1997 und 2008 bundesweit um ca. 1,5 Prozent pro Jahr sanken, fiel der Preisrückgang bei den 1b-Lagen im gleichen Zeitraum dreimal so stark aus (vgl. BMVBS 2009). Dies bestätigt das Bild in den Innenstädten, in denen die Schere zwischen den Einzelhandelslagen mit den höchsten Mietenpreisen und den oftmals in geringer Entfernung angrenzenden Einzelhandelslagen mit deutlich sinkenden Mieten immer größer wird.

BulwienGesa erkennt ein allgemeines Absinken des Büroimmobilienmarktes seit 2008, seit Ende 2009 aber bereits eine Stabilisierung (vgl. Immobilien-Jahrbuch 2010 ebenda).

Für deutsche Gewerbestandorte (inklusive Lager- und Produktionsräume) sieht BulwienGesa Potenziale nach oben aufgrund eines stetig modernisierten, exportierenden Produktionsgewerbes. Der Mietmarkt ist hier aber noch recht gering ausgeprägt. Der Gesamtwert des Immobilienbestands wird auf ein Mehrfaches der deutschen Büroimmobilien und der Einzelhandelsimmobilien geschätzt.

Kernaussagen zu gewerblichen Mieten für Ostwestfalen 2010

Die Auswertung der Ergebnisse und Expertengespräche lassen die Ableitung folgender regionaler Tendenzen als Kernaussagen für Ostwestfalen 2010 für diese Auflage zu:

- **Die Märkte für Einzelhandel, Büros, Lager/Produktion** sind generell sehr heterogen und mittlerweile seit 2008/2009 wieder in Bewegung. Kleine, stabile Mietpreisspannen mit klaren Tendenzen in den Segmenten sind kaum auszumachen. Aufgrund der vielen verschiedenen Merkmale ist jeder Mietvertrag ein Einzelfall. Die vorhandene Menge an alten Mietverträgen erweitert die Spannen nach unten, im Gegensatz zu Untersuchungen der Immobilienwirtschaft. Teilweise ist die im Mietpreisatlas für Ostwestfalen dargestellte Weite der Mietpreisspannen aber methodisch bedingt. So lassen sich die Ergebnisse der IHK-Umfrage für Ladenlokale des Einzelhandels und der Expertengespräche nur durch die Angabe entsprechend weiter Mietpreisspannen abbilden.

- Die tatsächlichen **1a-Lagen für Einzelhandel** bleiben konstant, vor allem in den Oberzentren. Die 1a-Geschäftslagen in Bünde, Gütersloh, Höxter, Minden, Lübbecke und Paderborn bleiben im Vergleich zu den IHK-Zahlen 2005 stabil, in Bad Oeynhausen hingegen sind die Mieten gesunken. Dort, wo der filialisierte Einzelhandel neu baut oder in den Bestand umfänglich investiert, werden die Spitzenmieten erzielt. Diese sind aber nicht repräsentativ für die gesamte 1a-Geschäftslage, wo auch deutlich geringere Mieten erzielt werden.

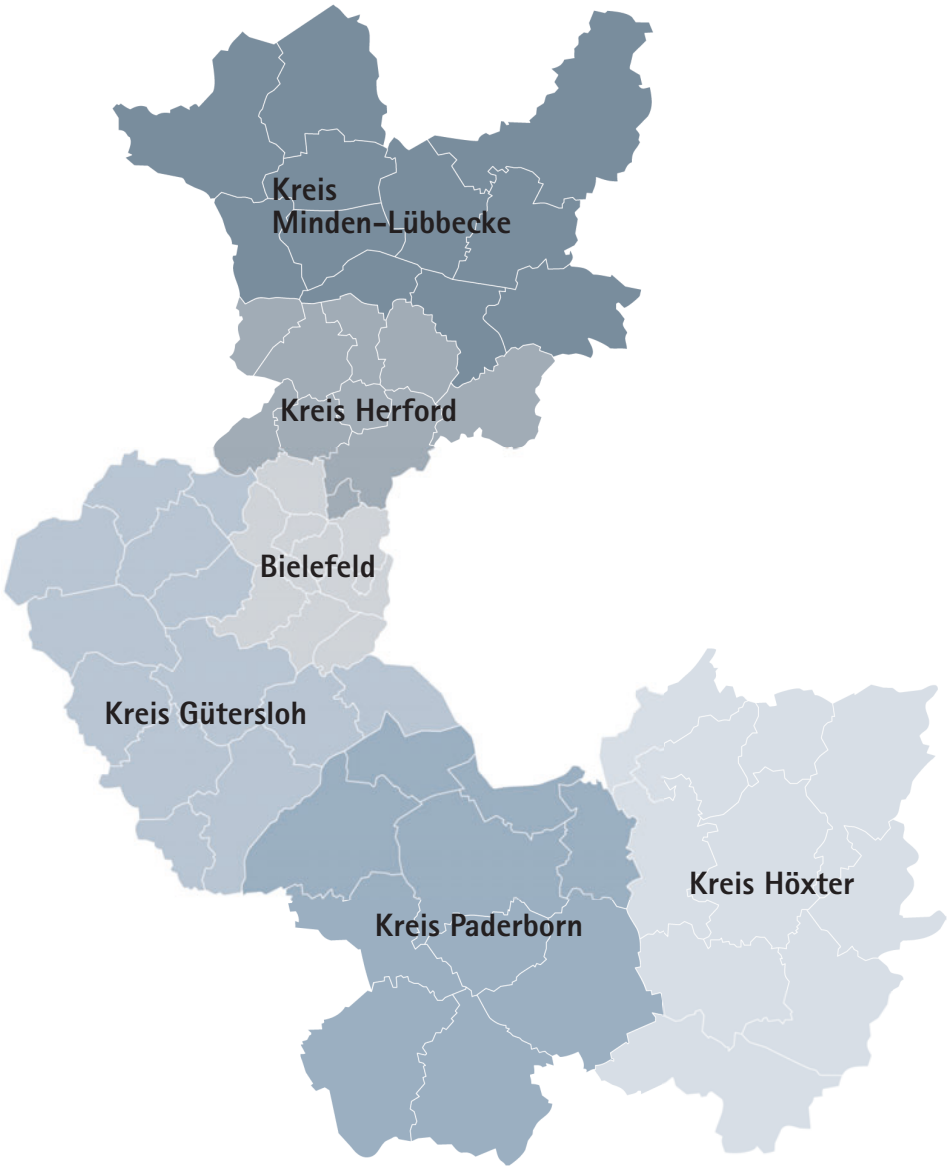
- Die **Mietpreise** im **Einzelhandel in den Citylagen (ohne 1a-Lage) und 1b-Lagen** sinken teilweise erheblich. Auffällig sind die Tendenzen in Oberzentren Bielefeld und Paderborn, aber auch in fast allen Kreis- und Mittelstädten. Leerstände wirken sich offenbar auf den Markt aus. Kleinstädte und Gemeinden verändern ihr niedriges Niveau kaum. Die erzielbaren Mieten in den früheren 1b/2a/2b-Lagen (Citylagen) werden häufig aufgrund langjährig bestehender Mietverhältnisse überschätzt. Hier sind zukünftig Korrekturen nach unten zu erwarten.

- Die **Mietpreise für Büros** sind weitgehend konstant, aber stark merkmalsabhängig. Ausstattungsmerkmale wie hoher Energiestandard oder Breitbandinfrastruktur werden wichtiger. Hohe Ausstattungsqualität führt zu hohen Mieten. Fehlt diese, sinkt der Mietpreis. Selbst in den Oberzentren werden selten zweistellige Mietpreise pro Quadratmeter erzielt.

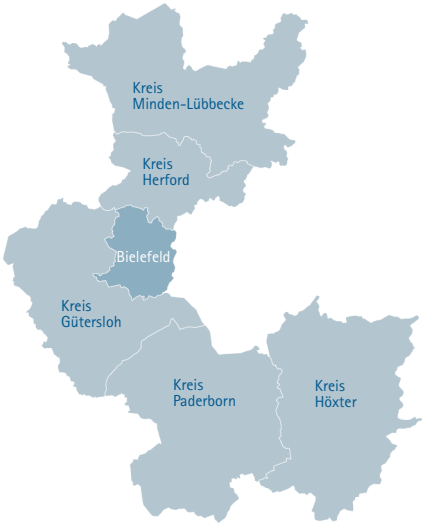
- Das **Mietniveau für Lager- und Produktionsräume** bleibt auch in schwieriger konjunktureller Zeit konstant, wird aber lage- und merkmalsabhängiger. Die Faktoren Erreichbarkeit, Ausstattung und Energiekosten werden relevanter. Höhere Mietpreise ergeben sich fast ausschließlich an Standorten in Autobahnnähe, dort sowohl bei Alt- und Neuvermietungen. Verkehrsferne, Überangebot mit geringer Ausstattungsqualität sowie Scheunen in den Kreisen Minden-Lübbecke und Höxter, aber teilweise auch in den anderen Kreisen Ostwestfalens, bewirken dort geringere Mietpreise.

IHK Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

4. GEWERBLICHE MIETPREISE 2010 DER KOMMUNEN IN OSTWESTFALEN NACH KREISEN



Kreisfreie Stadt Bielefeld





BIELEFELD MITTE

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH 1a	**50,00 – 120,00**	40,00 – 80,00
EH 1b	**10,00 – 25,00**	13,00 – 26,00
EH 2a - 2b	**5,00 – 15,00**	7,00 – 14,00
EH Citylage	**6,50 – 10,00**	7,00 – 26,00
Büro	**4,50 – 9,00**	5,00 – 9,00
Lager/Produktion	**2,50 – 4,50**	3,00 – 5,00

Weitere Quellen	Geschäftslage/-typ	IVD 2009
	EH 1a	50,00 – 70,00
	EH 1b	15,00 – 20,00
	Büro	4,50 – 8,00

Brockhoff 2009	Kemper's 2009	Lührmann 2009
75,00 – 115,00	100,00	55,00 – 150,00
1a-Lage	1a-Lage*	1a-Lage

* Neuvermietung 100 qm ebenerdige Verkaufsfläche, 6 qm Front, gut geschnitten.

Kreisfreie Stadt Bielefeld

BIELEFELD BRACKWEDE

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	9,00 – 20,00	8,00 – 24,00
EH Ortsteil	4,00 – 7,50	k. A.
Büro	4,00 – 10,00	5,00 – 8,00
Lager/Produktion	2,50 – 4,00	2,00 – 4,00

BIELEFELD BRAKE

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	5,00 – 10,00	5,00 – 11,00
EH Ortsteil	4,00 – 6,00	k. A.
Büro	3,50 – 7,00	5,00 – 6,00
Lager/Produktion	2,00 – 3,00	2,00 – 3,00

BIELEFELD DORNBERG

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	6,00 – 10,00	k. A.
EH Ortsteil	4,00 – 6,00	k. A.
Büro	4,00 – 5,00	k. A.
Lager/Produktion	2,50 – 3,00	k. A.

BIELEFELD GADDERBAUM

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	5,00 – 8,00	4,00 – 8,00
EH Ortsteil	4,00 – 5,00	k. A.
Büro	5,00 – 7,00	3,00 – 5,00
Lager/Produktion	2,50 – 3,00	2,00 – 3,00

BIELEFELD HEEPEN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	5,00 – 11,00	5,00 – 11,00
EH Ortsteil	4,00 – 8,00	k. A.
Büro	4,00 – 6,50	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	2,50 – 4,00	2,00 – 4,00

Kreisfreie Stadt Bielefeld

BIELEFELD HILLEGOSSEN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	4,00 – 10,00	4,00 – 8,00
EH Ortsteil	3,00 – 6,00	k. A.
Büro	4,00 – 7,00	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	3,00 – 4,00	2,00 – 3,00

BIELEFELD JÖLLENBECK

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	5,00 – 12,00	6,00 – 13,00
EH Ortsteil	4,00 – 6,00	k. A.
Büro	4,50 – 6,00	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	1,00 – 3,00	2,00 – 3,00

BIELEFELD SCHILDESCHE

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	8,00 – 15,00	k. A.
EH Ortsteil	5,00 – 8,00	k. A.
Büro	5,00 – 7,50	k. A.
Lager/Produktion	3,00 – 4,00	k. A.

BIELEFELD SENNE

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	4,00 – 8,00	4,00 – 8,00
EH Ortsteil	3,00 – 5,00	k. A.
Büro	3,50 – 5,50	4,00 – 5,00
Lager/Produktion	2,50 – 4,50	2,00 – 4,00

BIELEFELD SENNESTADT

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	6,00 – 10,00	6,00 – 13,00
EH Ortsteil	3,00 – 6,00	k. A.
Büro	4,00 – 5,50	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	3,00 – 4,50	2,00 – 4,00

Kreisfreie Stadt Bielefeld

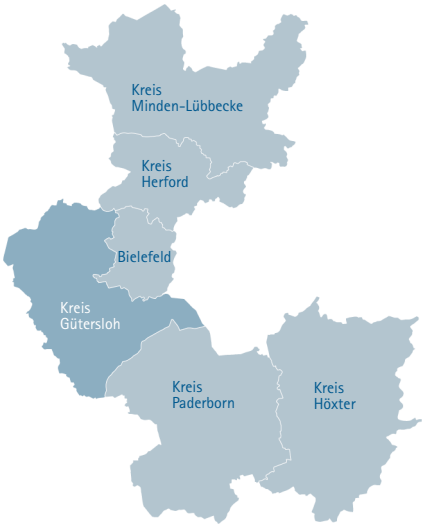
BIELEFELD STIEGHORST

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**4,50 – 12,00**	k. A.
EH Ortsteil	**4,50 – 6,50**	k. A.
Büro	**4,00 – 6,00**	k. A.
Lager/Produktion	**2,50 – 4,00**	k. A.

Kreis Gütersloh





GÜTERSLOH

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH 1a	**30,00 – 60,00**	29,00 – 50,00
EH Citylage	**7,50 – 17,00**	10,00 – 20,00
EH Ortsteil	**4,00 – 11,00**	k. A.
Büro	**4,00 – 8,50**	5,00 – 9,00
Lager/Produktion	**1,50 – 5,50**	2,00 – 5,00

Weitere Quellen	Geschäftslage/-typ	IVD 2009
	EH 1a	35,00 – 50,00
	EH Citylage	11,00 – 17,00
	Büro	4,00 – 6,50

Brockhoff 2009	Kemper's 2009	Lührmann 2009
38,00 – 63,00	45,00	20,00 – 63,00
1a-Lage	1a-Lage*	1a-Lage

* Neuvermietung 100 qm ebenerdige Verkaufsfläche, 6 qm Front, gut geschnitten.

Kreis Gütersloh

BORGHOLZHAUSEN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	5,00 – 11,00	5,00 – 11,00
EH Ortsteil	3,50 – 5,00	k. A.
Büro	3,50 – 6,00	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	1,00 – 3,00	1,50 – 4,00

HALLE (WESTF.)

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	5,00 – 12,00	7,00 – 16,00
EH Ortsteil	4,00 – 7,00	k. A.
Büro	3,50 – 6,00	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	1,50 – 3,00	2,00 – 4,00

HARSEWINKEL

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	5,00 – 9,50	5,00 – 10,00
EH Ortsteil	3,00 – 7,00	k. A.
Büro	3,50 – 6,00	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	1,50 – 4,00	2,00 – 4,00

HERZEBROCK-CLARHOLZ

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	5,00 – 8,00	6,00 – 10,00
EH Ortsteil	4,00 – 6,50	k. A.
Büro	3,50 – 6,00	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	1,50 – 4,00	1,50 – 3,00

LANGENBERG

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	4,00 – 10,00	5,00 – 7,00
EH Ortsteil	3,50 – 6,00	k. A.
Büro	3,00 – 6,00	3,00 – 5,00
Lager/Produktion	1,50 – 4,00	1,00 – 3,00

Kreis Gütersloh

RHEDA-WIEDENBRÜCK

Mietpreis € /qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH 1a	**8,00 – 12,00**	9,00 – 15,00
EH Citylage	**7,00 – 10,00**	7,00 – 11,00
EH Ortsteil	**4,00 – 7,00**	k. A.
Büro	**3,50 – 6,00**	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	**2,00 – 4,50**	1,50 – 3,50

Weitere Quellen	Geschäftslage/-typ	IVD 2009
	EH 1a	11,00 – 12,00
	EH Citylage	8,00 – 9,00
	Büro	3,50 – 6,00

Brockhoff 2009
14,00 – 20,00
1a-Lage

RIETBERG

Mietpreis € /qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**5,00 – 11,00**	6,00 – 11,00
EH Ortsteil	**3,00 – 6,50**	k. A.
Büro	**3,00 – 6,00**	5,00 – 8,00
Lager/Produktion	**1,00 – 3,00**	1,50 – 3,00

Weitere Quellen	Geschäftslage/-typ	IVD 2009
	Büro	3,50 – 6,00

SCHLOSS HOLTE-STUKENBROCK

Mietpreis € /qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**5,00 – 13,00**	5,00 – 11,00
EH Ortsteil	**4,00 – 7,00**	k. A.
Büro	**3,50 – 6,00**	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	**1,50 – 3,00**	1,50 – 3,00

Kreis Gütersloh

STEINHAGEN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	6,00 – 14,00	6,00 – 10,00
EH Ortsteil	4,00 – 8,50	k. A.
Büro	4,00 – 6,50	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	1,50 – 3,00	1,50 – 3,00

VERL

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	6,00 – 14,00	6,00 – 11,00
EH Ortsteil	4,00 – 6,50	k. A.
Büro	4,00 – 7,50	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	1,50 – 3,00	1,50 – 3,00

VERSMOLD

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	5,00 – 12,00	6,00 – 13,00
EH Ortsteil	4,00 – 6,50	k. A.
Büro	3,50 – 7,00	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	1,50 – 4,00	1,50 – 3,00

WERTHER

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	4,00 – 12,00	6,00 – 12,00
EH Ortsteil	4,00 – 6,50	k. A.
Büro	3,50 – 7,50	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	1,50 – 3,00	1,50 – 3,00

Kreis Herford





HERFORD

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH 1a	**21,00 – 45,00**	25,00 – 45,00
EH Citylage	**6,50 – 12,00**	11,00 – 20,00
EH Ortsteil	**4,50 – 7,00**	k. A.
Büro	**4,00 – 8,00**	5,00 – 8,00
Lager/Produktion	**2,00 – 4,00**	2,00 – 4,00

Weitere Quellen

Geschäftslage/-typ	IVD 2009
EH 1a	26,00 – 37,00
EH Citylage	9,00 – 12,00
Büro	4,00 – 8,00

Brockhoff 2009	Lührmann 2009
25,00 – 45,00	15,00 – 42,00
1a-Lage	1a-Lage

Kreis Herford

BÜNDE

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH 1a	**15,00 – 25,00**	14,00 – 25,00
EH Citylage	**7,00 – 11,00**	8,00 – 12,00
EH Ortsteil	**5,00 – 7,00**	k. A.
Büro	**4,00 – 8,00**	4,00 – 7,00
Lager/Produktion	**2,00 – 4,00**	2,50 – 3,50

Weitere Quellen	Geschäftslage/-typ	IVD 2009
	EH 1a	16,00 – 26,00

Lührmann 2009
15,00 – 30,00
1a-Lage

ENGER

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**6,00 – 10,00**	7,00 – 12,00
EH Ortsteil	**4,50 – 6,00**	k. A.
Büro	**4,00 – 6,00**	4,00 – 7,00
Lager/Produktion	**1,00 – 3,50**	2,00 – 3,50

HIDDENHAUSEN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**6,00 – 8,00**	5,00 – 9,00
EH Ortsteil	**5,00 – 6,00**	k. A.
Büro	**4,00 – 6,00**	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	**1,00 – 3,50**	2,00 – 3,00

KIRCHLENGERN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**4,00 – 8,00**	4,00 – 12,00
EH Ortsteil	**5,00 – 6,00**	k. A.
Büro	**4,00 – 6,00**	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	**1,00 – 3,50**	2,00 – 3,50

Kreis Herford

LÖHNE

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**7,00 – 11,00**	8,00 – 16,00
EH Ortsteil	**3,00 – 7,00**	k. A.
Büro	**4,00 – 6,00**	5,00 – 8,00
Lager/Produktion	**1,50 – 3,50**	2,00 – 4,00

Weitere Quellen	Geschäftslage/-typ	IVD 2009
	Büro	3,00 – 5,00

RÖDINGHAUSEN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**6,00 – 8,00**	6,00 – 10,00
EH Ortsteil	**5,00 – 6,00**	k. A.
Büro	**4,00 – 6,00**	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	**1,00 – 3,50**	1,50 – 3,00

SPENGE

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**6,00 – 10,00**	7,00 – 10,00
EH Ortsteil	**5,00 – 6,00**	k. A.
Büro	**4,00 – 6,00**	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	**1,00 – 3,50**	2,00 – 3,00

VLOTHO

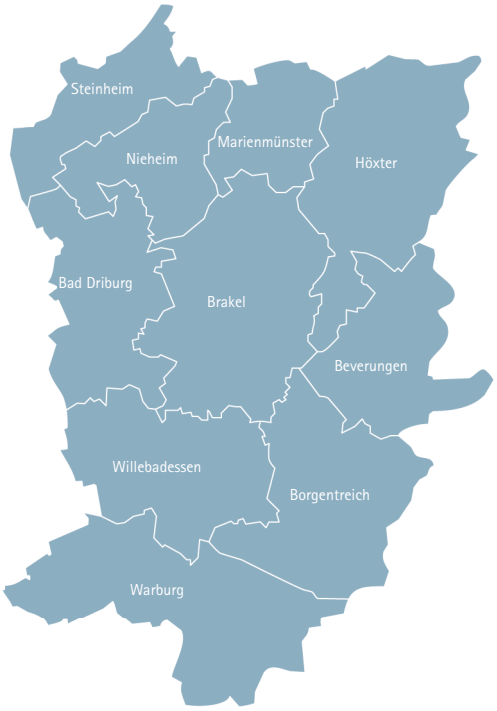
Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**6,00 – 8,00**	6,00 – 11,00
EH Ortsteil	**4,00 – 6,00**	k. A.
Büro	**4,00 – 6,00**	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	**1,00 – 3,50**	1,50 – 3,00

Kreis Höxter





HÖXTER

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH 1a	**13,50 – 25,00**	14,00 – 25,00
EH Citylage	**5,50 – 10,00**	8,00 – 25,00
EH Ortsteil	**4,50 – 6,00**	k. A.
Büro	**4,50 – 8,00**	6,00 – 8,00
Lager/Produktion	**2,00 – 3,00**	2,00 – 4,00

Weitere Quellen	Brockhoff 2009	Lührmann 2009
	20,00 – 30,00	11,00 – 31,00
	1a-Lage	1a-Lage

Kreis Höxter

BAD DRIBURG

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	8,00 – 15,00	8,00 – 15,00
EH Ortsteil	4,50 – 7,00	k. A.
Büro	4,00 – 8,00	5,00 – 8,00
Lager/Produktion	2,00 – 3,50	2,00 – 3,50

BEVERUNGEN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	4,00 – 9,00	5,00 – 9,00
EH Ortsteil	4,00 – 5,00	k. A.
Büro	4,00 – 5,50	5,00 – 6,00
Lager/Produktion	2,00 – 3,00	2,00 – 3,50

BORGENTREICH

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	4,00 – 7,00	4,00 – 7,00
EH Ortsteil	3,00 – 5,00	k. A.
Büro	3,50 – 5,00	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	1,50 – 3,00	2,00 – 3,50

BRAKEL

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	5,00 – 11,00	5,00 – 11,00
EH Ortsteil	4,00 – 6,00	k. A.
Büro	5,00 – 6,50	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	1,50 – 3,50	2,00 – 4,00

MARIENMÜNSTER

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	3,00 – 6,00	3,00 – 6,00
EH Ortsteil	3,00 – 5,00	k. A.
Büro	3,50 – 5,00	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	1,50 – 3,00	2,00 – 3,00

Kreis Höxter

NIEHEIM

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**4,00 – 9,00**	5,00 – 9,00
EH Ortsteil	**4,00 – 6,00**	k. A.
Büro	**3,50 – 6,00**	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	**1,50 – 3,00**	1,50 – 3,00

STEINHEIM

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**3,00 – 11,00**	5,00 – 11,00
EH Ortsteil	**3,00 – 4,00**	k. A.
Büro	**5,00 – 7,00**	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	**1,50 – 3,00**	1,50 – 3,50

WARBURG

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**7,00 – 13,00**	6,00 – 13,00
EH Ortsteil	**3,00 – 5,00**	k. A.
Büro	**3,00 – 8,00**	5,00 – 8,00
Lager/Produktion	**1,50 – 4,00**	2,00 – 4,00

WILLEBADESSEN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**4,00 – 7,00**	4,00 – 7,00
EH Ortsteil	**3,00 – 5,00**	k. A.
Büro	**3,50 – 5,00**	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	**1,50 – 3,00**	2,00 – 3,50

Kreis Minden-Lübbecke





MINDEN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH 1a	**30,00 – 50,00**	26,00 – 42,00
EH Citylage	**7,50 – 12,50**	13,00 – 19,00
EH Ortsteil	**5,50 – 10,00**	k. A.
Büro	**3,50 – 7,50**	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	**1,00 – 4,00**	2,00 – 4,00

Weitere Quellen	Geschäftslage/-typ	IVD 2009
	EH 1a	15,00 – 20,00
	EH Citylage	10,00 – 14,00
	Büro	4,50 – 8,00

Brockhoff 2009	Kemper's 2009	Lührmann 2009
30,00 – 48,00	42,00	18,00 – 45,00
1a-Lage	1a-Lage*	1a-Lage

* Neuvermietung 100 qm ebenerdige Verkaufsfläche, 6 qm Front, gut geschnitten.

Kreis Minden-Lübbecke

BAD OEYNHAUSEN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH 1a	**10,00 – 20,00**	18,00 – 24,00
EH Citylage	**7,00 – 12,50**	11,00 – 16,00
EH Ortsteil	**5,00 – 8,00**	k. A.
Büro	**4,00 – 6,50**	5,00 – 8,00
Lager/Produktion	**1,50 – 3,50**	2,00 – 3,50

Weitere Quellen	Geschäftslage/-typ	IVD 2009
	EH 1a	10,00 – 15,00
	EH Citylage	5,00 – 9,00
	Büro	4,00 – 6,00

Brockhoff 2009
12,00 – 17,00
1a-Lage

ESPELKAMP

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**4,50 – 15,00**	6,00 – 10,00
EH Ortsteil	**3,50 – 6,00**	k. A.
Büro	**3,50 – 6,00**	5,00 – 6,00
Lager/Produktion	**2,00 – 3,50**	2,50 – 3,00

HILLE

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**3,50 – 9,00**	4,00 – 9,00
EH Ortsteil	**3,50 – 7,00**	k. A.
Büro	**2,50 – 4,50**	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	**1,00 – 3,00**	1,50 – 3,00

Kreis Minden-Lübbecke

HÜLLHORST

Mietpreis € /qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**5,00 – 10,00**	5,00 – 8,00
EH Ortsteil	**3,50 – 7,00**	k. A.
Büro	**2,50 – 5,00**	4,00 – 5,00
Lager/Produktion	**1,00 – 3,50**	2,00 – 3,00

LÜBBECKE

Mietpreis € /qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH 1a	**12,00 – 20,00**	12,00 – 19,00
EH Citylage	**5,50 – 11,50**	6,00 – 10,00
EH Ortsteil	**3,50 – 8,00**	k. A.
Büro	**3,00 – 6,00**	4,00 – 7,00
Lager/Produktion	**1,00 – 3,00**	2,00 – 3,50

Weitere Quellen

Geschäftslage/-typ	IVD 2009
EH 1a	15,00 – 20,00
EH Citylage	10,00 – 14,00
Büro	4,00 – 7,00

Brockhoff 2009	Lührmann 2009
15,00 – 22,00	11,00 – 29,00
1a-Lage	1a-Lage

PETERSHAGEN

Mietpreis € /qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**5,00 – 8,50**	6,00 – 10,00
EH Ortsteil	**3,00 – 6,00**	k. A.
Büro	**2,50 – 4,50**	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	**1,00 – 3,50**	2,00 – 3,00

Kreis Minden-Lübbecke

PORTA WESTFALICA

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**5,00 – 11,00**	6,00 – 11,00
EH Ortsteil	**3,50 – 7,00**	k. A.
Büro	**2,50 – 6,00**	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	**1,00 – 3,50**	2,00 – 3,50

PREUSSISCH OLDENDORF

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**4,00 – 7,00**	4,00 – 8,00
EH Ortsteil	**3,00 – 7,00**	k. A.
Büro	**3,00 – 5,00**	4,00 – 5,00
Lager/Produktion	**1,00 – 3,50**	2,00 – 3,00

RAHDEN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**5,00 – 9,00**	6,00 – 10,00
EH Ortsteil	**3,50 – 6,00**	k. A.
Büro	**2,50 – 4,50**	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	**1,00 – 4,00**	2,00 – 3,00

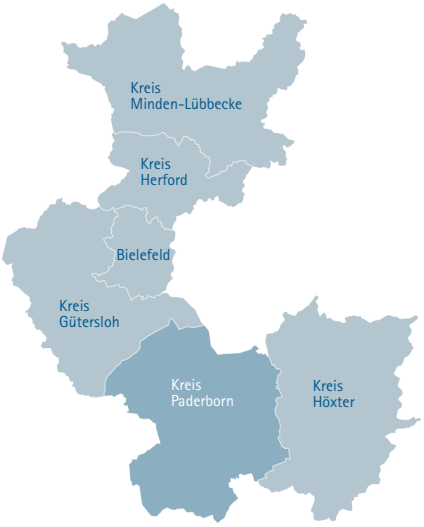
STEMWEDE

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**4,00 – 7,00**	4,00 – 6,00
EH Ortsteil	**4,00 – 7,00**	k. A.
Büro	**2,50 – 3,50**	4,00 – 5,00
Lager/Produktion	**1,00 – 3,00**	2,00 – 3,00

Kreis Paderborn





PADERBORN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH 1a	**53,00 – 70,00**	38,00 – 70,00
EH 1b	**11,00 – 20,00**	21,00 – 35,00
EH Citylage	**6,00 – 13,00**	9,00 – 17,00
Büro	**5,00 – 8,00**	6,00 – 9,00
Lager/Produktion	**3,00 – 5,00**	3,00 – 5,00

Weitere Quellen	Geschäftslage/-typ	IVD 2009
	EH 1a	50,00 – 70,00
	EH 1b	15,00 – 20,00
	Büro	4,50 – 7,00

Brockhoff 2009	Kemper's 2009	Lührmann 2009
55,00 – 85,00	83,00	28,00 – 80,00
1a-Lage	1a-Lage*	1a-Lage

* Neuvermietung 100 qm ebenerdige Verkaufsfläche, 6 qm Front, gut geschnitten.

Kreis Paderborn

ALTENBEKEN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	5,00 – 6,00	4,00 – 6,00
EH Ortsteil	4,00 – 5,00	k. A.
Büro	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00
Lager/Produktion	2,00 – 3,00	2,00 – 3,00

BAD LIPPSPRINGE

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	8,00 – 12,00	6,00 – 14,00
EH Ortsteil	6,00 – 8,00	k. A.
Büro	4,00 – 6,00	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	2,00 – 4,00	2,00 – 3,00

BAD WÜNNENBERG

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	5,00 – 6,00	4,00 – 7,00
EH Ortsteil	4,00 – 5,00	k. A.
Büro	3,50 – 5,50	4,00 – 5,00
Lager/Produktion	2,00 – 3,00	2,00 – 3,00

BORCHEN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	5,00 – 6,00	4,00 – 6,00
EH Ortsteil	4,00 – 5,00	k. A.
Büro	4,00 – 6,00	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	2,00 – 4,00	2,00 – 3,00

BÜREN

Mietpreis €/qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	4,00 – 7,00	5,00 – 9,00
EH Ortsteil	4,00 – 5,00	k. A.
Büro	4,00 – 8,00	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	2,00 – 3,00	2,00 – 3,00

Kreis Paderborn

DELBRÜCK

Mietpreis € /qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**8,00 – 11,00**	6,00 – 11,00
EH Ortsteil	**6,00 – 8,00**	k. A.
Büro	**5,00 – 7,00**	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	**2,00 – 3,50**	2,00 – 3,50

HÖVELHOF

Mietpreis € /qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**8,00 – 11,00**	6,00 – 11,00
EH Ortsteil	**6,00 – 8,00**	k. A.
Büro	**4,00 – 6,00**	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	**2,00 – 4,00**	2,00 – 3,50

LICHTENAU

Mietpreis € /qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**5,00 – 6,00**	4,00 – 7,00
EH Ortsteil	**4,00 – 5,00**	k. A.
Büro	**3,50 – 5,00**	4,00 – 5,00
Lager/Produktion	**1,50 – 3,00**	2,00 – 3,00

SALZKOTTEN

Mietpreis € /qm



Geschäftslage/-typ	IHK 2010	IHK 2005
EH Citylage	**7,00 – 11,00**	6,00 – 12,00
EH Ortsteil	**6,00 – 8,00**	k. A.
Büro	**5,00 – 7,00**	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	**2,00 – 4,00**	2,00 – 3,50

5. RECHTLICHES ZUM MIETEN UND VERMIETEN

Gewerberaummietvertrag

Für den Mieter ist der langfristige Bestandsschutz seines Gewerberaummietvertrages oftmals wichtiger als der Schutz seiner Wohnung, da er mit dem Verlust des Gewerberaums Gefahr läuft, seine wirtschaftliche Existenz zu verlieren. Einen besonderen gesetzlichen Schutz des Gewerberaummieters 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.

Die folgenden Darstellungen dienen als *Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter* von Geschäftsräumen.

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 Gewerberaummietverhältnissen 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 den 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 Gewerberaummietvertrag 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 handelt die Partei 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 Gewerberaummietobjekt muss nach *Lage, Umfang und deren beabsichtigte 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 Gewerberaummietvertrag enthält häufig eine Zweckbestimmung. Es ist darauf zu achten, dass das Mietobjekt für den vorgesehenen Zweck baulich tauglich 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.
Gewerberaummietverträge, 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.

Bei 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.

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

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.

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.
Als *wesentliche Betriebskosten* gelten:

- 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.

a) 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 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. Diese kann ebenfalls dazu verwendet werden, um einen neuen Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses finanziell zu entlasten. Hierzu wird ein zwischen den Parteien anvisierter Mietzins durch eine stetig steigende Staffelmiete erreicht. Neben einer anfänglich 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.

b) Wertsicherungsklausel

Eine weitere Möglichkeit zur Mietanpassung ist die Einbeziehung einer automatischen Wertsicherungsklausel.

Hierbei wird die Mieterhöhung an den so genannten *Verbraucherpreisindex* gekoppelt. Dabei kann vereinbart werden, dass der Mietzins automatisch in dem Verhältnis angepasst wird, in dem sich der Verbraucherpreisindex nach oben oder unten verändert.

Es gilt jedoch zu beachten, dass eine Anwendung des § 557 b BGB nicht in Betracht kommt, da sich diese Norm lediglich auf die Indexmiete von Wohnraum bezieht und somit nicht auf den Gewerberaum anzuwenden ist.

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

Bis zum 13. September 2007 waren die Regelungen des § 2 des Preisangabe- und Preisklauselgesetzes (PrAKG) und der dazugehörenden Preisklauselverordnung (PrKV) zu beachten.

Hiernach bestand grundsätzlich ein Indexierungsverbot. Dennoch war die Verwendung einer Wertsicherungsklausel zulässig, wenn diese durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) genehmigt wurde (Indexierungsverbot mit Genehmigungsvorbehalt).

Die Genehmigung einer Wertsicherungsklausel kam insbesondere dann in Betracht, wenn Zahlungen langfristig zu erbringen waren oder besondere Gründe des Wettbewerbs eine Wertsicherung rechtfertigten und die Preisklausel eine Vertragspartei nicht unangemessen benachteiligte. Hierzu wurden in der Preisklauselverordnung als Durchführungsverordnung Ausnahmen vom Preisklauselverbot festgelegt sowie die Voraussetzungen für die Erteilung von Genehmigungen näher bestimmt.

Seit dem 14. September 2007 gilt hingegen das Preisklauselgesetz (PrKG). Das Indexierungsverbot (§ 1 Abs. 1 PrKG) blieb hier im Grunde unverändert. Das bedeutet, dass weiterhin der Betrag von Geldschulden nicht unmittelbar und selbsttätig durch den Preis oder Wert von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden darf, die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind. Dieses Indexierungsverbot sieht jedoch zudem ein System von Legalausnahmen vor. Durch diese Legalausnahmen wird das ursprünglich erforderliche Genehmigungsverfahren ersetzt. Folglich bedarf es für Wertsicherungsklauseln die ab dem 14.

September 2007 vereinbart wurden, keiner Genehmigung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle.
Die Übergangsvorschrift (§ 9 PrKG) sieht bei Wertsicherungsklauseln vor, die bis zum 13. September 2007 vereinbart wurden (entscheidend ist das Eingangsdatum), dass die Regelungen des § 2 Preisangaben- und Preisklauselgesetzes sowie der Preisklauselverordnung weiterhin Anwendung finden. Dies hat zur Folge, dass für die vor der Gesetzesänderung verwendeten Wertsicherungsklauseln ein Indexierungsverbot ohne Legalausnahme besteht und es somit weiterhin einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle bedarf.

Im Folgenden werden die *Legalausnahmen* nach der aktuellen Rechtslage aufgeführt, die auf Gewerberaummietverhältnisse Anwendung finden.
Nach § 1 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 lit d) und e), Abs. 3 PrKG gilt das Indexierungsverbot für folgende Klauseln nicht:

aa) 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.

bb) 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.

cc) *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 Vertragdauer 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 für den 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 zu 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 den unmittelbaren Sachschaden auch Begleitschäden, wie entgangener Gewinn, Investitionsaufwand, Umzugskosten und so weiter. Im Falle des Verzugs des Vermieters 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 so genannten *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 *starren Fristenplan* (beispielsweise: „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

Da das Mietvertragsrecht ständigen Änderungen in der Rechtsprechung unterworfen ist, haben wir auf einen Mustermietvertrag in dieser Auflage verzichtet. Regelmäßig aktualisierte Muster für Miet- und Pachtverträge über gewerbliche Räume finden Sie im Internet bei Haus und Grund Ostwestfalen-Lippe e.V. (kostenpflichtig) sowie beim Westdeutschen Handwerkskammertag NRW:

http://www.haus-und-grund-ostw-lippe.de/mietvertrag.html

http://www.handwerk-nrw.de/beratung/recht/formular-download.html

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

ANHANG **Fragebogen IHK-Mietpreisatlas 2010.**
Im Internet herunterladbar unter: www.bielefeld.ihk.de
Stichwort „Mietpreis"

IHK Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

Datenerhebung zum Mietpreisatlas 2010

Bitte nehmen Sie sich ein paar Minuten Zeit! Bei der Neuauflage des IHK-Mietpreisatlasses können Sie uns helfen!

Der Mietpreisatlas dient der gesamten Wirtschaft Ostwestfalens, erfreut sich starker Nachfrage und steht kostenlos im Internet unter www.bielefeld.ihk.de, in der Rubrik Starthilfe und Unternehmensförderung, zur Verfügung. Er ermöglicht Firmengründern, Unternehmern, Gutachtern, Eigentümern und Mietern sowie öffentlichen Stellen Auskünfte bzw. Vergleiche der gewerblichen Mieten und schafft Transparenz am Markt. Das Ausfüllen dieses Fragebogens nützt somit Mietern und Vermietern, Ihnen und uns!

Der IHK-Mietpreisatlas 2010 wird unterstützt durch den Immobilienverband Deutschland (IVD-West), den Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe, der Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe und den Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) Ostwestfalen-Lippe.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Bogen per Fax (0521 554-180) oder Post (IHK Ostwestfalen, Elsa-Brändström-Str. 1-3, 33602 Bielefeld) zurück. Wir bedanken uns für Ihre Mithilfe.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Gerald Blome
Tel: 0521 554-236
E-Mail: g.blome@bielefeld.ihk.de

Die vertrauliche und anonyme Behandlung Ihrer Angaben sowie aggregierte Datenauswertung sichern wir Ihnen zu.

1) Es handelt sich bei den von Ihnen genutzten Räumen um ein:

□ **Mietobjekt** □ **Eigentum**

Anmerkung: *Falls es sich bei dem Objekt um Ihr Eigentum handelt, beziehen Sie sich im weiteren Verlauf des Fragebogens bitte auf die Miete, die Sie kalkulieren würden.*

2) Bei der Miete handelt es sich um eine:

□ fest vereinbarte Miete □ Umsatzmiete

3) Wie werden die Räume von Ihnen genutzt?

□ Einzelhandel/Ladenlokal □ Büro
□ Lager/Produktion □ Sonstige, und zwar: _____

Lage

4) Bitte charakterisieren Sie den **Standort** Ihres Objekts:

□ **1a Lage**	□ **Citylage**	□ **Ortsteilzentrum**	□ **Randlage**
Beste innerstädtische Lage, höchste Kundenfrequenz, oftmals in einer Fußgängerzone	Innerstädtische Lage, keine 1a Lage	Lage im Zentrum eines Stadt- oder Gemeindeteils, außerhalb der Innenstadt	Weder City-/Innenstadtlage, noch Orteilzentrum. Oder Lage im Gewerbegebiet

Straße

Postleitzahl	Ort/Ortsteil

Anmerkung: *Diese Daten werden für die Ermittlung der standortspezifischen Mietpreise benötigt. Durch Mittelung und Zusammenfassung verschiedener Datensätze ist Ihr spezieller Mietpreis dem Mietpreisatlas 2010 nicht zu entnehmen. Zudem werden Ihre Daten anonym und vertraulich behandelt.*

Ausstattungsmerkmale für eine Laden-/Einzelhandelsnutzung

5) Bitte charakterisieren Sie Ihr Objekt, falls es sich um eine **Laden-/Einzelhandelsnutzung** handelt. Andernfalls überspringen Sie die Frage!
(Mehrfachnennungen möglich)

□ Schaufensterfront Bitte geben Sie ggf. die Länge der Schaufensterfront an. _____ m	□ Kundenparkplätze □ Fahrstuhl oder Rolltreppe □ Fußgängerzone □ Klimaanlage □ Ecklage	□ Erdgeschoss □ barrierefreier Zugang □ mehrgeschossig □ direkte ÖPNV-Anbindung (z. B. Bus)
Es handelt sich um einen	□ Altbau □ modernisierten Altbau/Neubau (je ab 2000)	
Wer finanziert die Ausstattung (z. B. Fußboden, Decke, Fenster, Elektroinstallation, bzw. Renovierung und Umbau)?	□ Mieter □ Vermieter □ beide anteilig	

Ausstattungsmerkmale für eine Büronutzung

6) Bitte charakterisieren Sie Ihr Objekt, falls es sich um eine **Büronutzung** handelt. Andernfalls überspringen Sie die Frage!
(Mehrfachnennungen möglich)

Büroausstattung	Verkehrsanschluss	Sonstiges
□ EDV-Netzwerk □ Klimatisierung □ Wärmedämmung □ Sonnenschutz	□ Lage an einer Bundesstraße □ naher Autobahnanschluss □ Bus-/Stadtbahnhaltestelle (in direkter Nähe) □ Bahnhof (fußläufig)	□ eigene Parkplätze □ hochwertige Materialien (z. B. Parkett) □ Fahrstuhl (falls nicht im Erdgeschoss)
Es handelt sich um einen	□ Altbau □ modernisierten Altbau/Neubau (je ab 2000)	
Wer finanziert die Ausstattung (z. B. Fußboden, Decke, Fenster, Elektroinstallation, bzw. Renovierung und Umbau)?	□ Mieter □ Vermieter □ beide anteilig	

Falls es sich bei Ihrem Objekt um ein **Lager-/Produktionsgebäude** oder um ein **Objekt anderer Nutzung** handelt, so müssen Sie dieses nicht näher beschreiben!

Bitte machen Sie im Folgenden Angaben zu den Mietpreisen und Flächen!

Mietpreise

7) Ihr Objekt hat eine Gesamtfläche von: _____ m²

Darin enthalten ist eine Nebenfläche von: _____ m²
(z. B. Sozialräume, Lager, Büros, Keller)

8) Falls Parkplatzflächen vorhanden sind,
geben Sie bitte die Anzahl der Stellplätze an: _____

9) Wie hoch ist die monatliche Nettomiete (ohne Betriebs- und Nebenkosten) für die Gesamtfläche?

_____ Euro für die Gesamtfläche *(ohne MwSt.)*

oder

_____ Euro pro m² *(ohne MwSt.)*

10) Wie hat sich Ihre Nettomiete (ohne Betriebs- und Nebenkosten) in den letzten fünf Jahren entwickelt?

□ gestiegen □ gesunken □ konstant □ keine Angabe möglich

Informationen

Wir können Sie separat über unsere Auswertungsergebnisse informieren. Die Angabe Ihrer Email-Adresse wird nicht mit Ihren Angaben in Verbindung gebracht und nicht für andere Zwecke verwendet.

E-Mail

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen per Fax oder Post an:

Fax: 0521 554-180

IHK Ostwestfalen zu Bielefeld
Elsa-Brändström-Str. 1-3
33602 Bielefeld

Ansprechpartner für Rückfragen:

Gerald Blome
Tel: 0521 554-236
E-Mail: g.blome@bielefeld.ihk.de

Industrie-und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
Elsa-Brändström-Str. 1 - 3
33602 Bielefeld