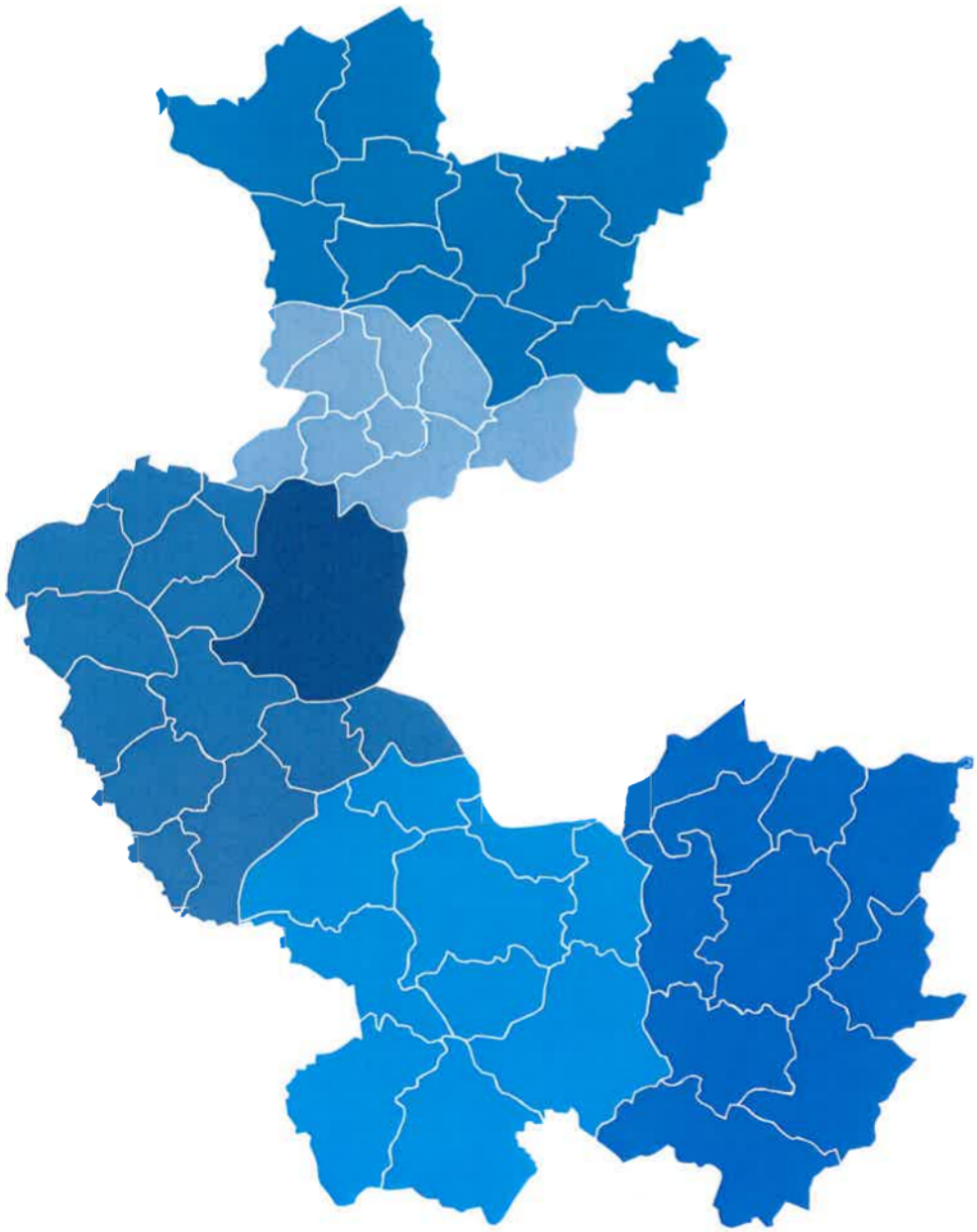
IHK Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

MIETPREISATLAS FÜR OSTWESTFALEN 2015

Gewerbliche Mieten in 54 Kommunen der Region









VORWORT

Mit der sechsten 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 bietet Firmengründern, Unternehmern, Gutachtern, Eigentümern und Mietern sowie öffentlichen Stellen Auskünfte bzw. Vergleichswerte für gewerbliche Mieten. Auf diese Weise wird der Markt für alle Akteure transparenter.

Der IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2015 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 Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V., 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 2015.

In Kapitel 1 erläutern wir vor dem Hintergrund der Entwicklung der Preise für gewerbliche Mieten 2015 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 2015 sind Gegenstand von Kapitel 4. Hier sind neben den von uns ermittelten Orientierungswerten 2015 und 2010 auch externe Datenquellen von 2014/2015 aus der Immobilienwirtschaft zum Vergleich aufgeführt.

Der vorliegende IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2015 gibt außerdem in Kapitel 5 rechtliche Anhaltspunkte zum Mieten und Vermieten.



Wolf D. Meier-Scheuven
Präsident
Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld



Thomas Niehoff
Hauptgeschäftsführer
Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld

INHALT

1. Methodische Vorgehensweise 4

2. Einflussfaktoren und Lagekategorien 8

3. Tendenzen und Kernaussagen zu gewerblichen Mieten in Ostwestfalen 2015 14

4. Gewerbliche Mietpreise 2015 der Kommunen in Ostwestfalen nach Kreisen 16

Kreisfreie Stadt Bielefeld 17
Bielefeld-Mitte 17
Bielefeld-Brackwede 19
Bielefeld-Brake 19
Bielefeld-Dornberg 19
Bielefeld-Gadderbaum 19
Bielefeld-Heepen 19
Bielefeld-Hillegossen 20
Bielefeld-Jöllenbeck 20
Bielefeld-Schildesche 20
Bielefeld-Senne 20
Bielefeld-Sennestadt 20
Bielefeld-Stieghorst 20

Kreis Gütersloh 21
Gütersloh 21
Borgholzhausen 23
Halle (Westf.) 23
Harsewinkel 23
Herzebrock-Clarholz 23
Langenberg 23
Rheda-Wiedenbrück 24
Rietberg 24
Schloß Holte-Stukenbrock 25
Steinhagen 25
Verl 25
Versmold 25
Werther 25

Kreis Herford 26
Herford 26
Bünde 28
Enger 28
Hiddenhausen 28
Kirchlengern 28
Löhne 29
Rödinghausen 29
Spenge 29
Vlotho 29

Kreis Höxter 30
Herford 30
Bad Driburg 31
Beverungen 31
Borgentreich 31
Brakel 31
Marienmünster 31
Nieheim 32
Steinheim 32
Warburg 32
Willebadessen 32

Kreis Minden-Lübbecke 33
Minden 33
Bad Oeynhausen 35
Espelkamp 36
Hille 36
Hüllhorst 36
Lübbecke 37
Petershagen 38
Porta Westfalica 38
Preußisch Oldendorf 38
Rahden 38
Stemwede 38

Kreis Paderborn 39
Paderborn 39
Altenbeken 41
Bad Lippspringe 41
Bad Wünnenberg 41
Borchen 41
Büren 42
Delbrück 42
Hövelhof 42
Lichtenau 42
Salzkotten 42

5. Rechtliches zum Mieten und Vermieten 44

6. Anhang 52



1. Methodische Vorgehensweise

Die Mietpreisspannen im IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2015 wurden auf der Grundlage einer IHK-Umfrage unter Unternehmen und Experteninterviews ermittelt. Zur Begleitung des Gesamtprozesses von der Fragebogenentwicklung bis zur Zahlendiskussion wurde von März 2015 bis September 2015 ein begleitender 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 grundsätzlich 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 März 2015 bis Juni 2015 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 in ganz Ostwestfalen umfasste.

Befragt wurden auch reine Betriebe des Lebensmittelhandwerks wie Bäckereien, Konditoreien, Fleischereien, Speiseeishersteller sowie Handwerksbetriebe aus den folgenden weiteren Branchen:

- Kosmetiker, Frisöre
- Augenoptiker, Hörgeräteakustiker
- Bestatter
- Radio- und Fernsehtechniker
- Uhrmacher, Goldschmied
- (Orthopädie-)Schuhmacher
- Schneider/Änderungsschneider
- Hut-/Mützenmacher
- Bürsten-/Pinselmacher
- Fotografen
- Heißmangel, Textilreinigung
- Gebäudereiniger

Außerdem fand eine Befragung des Hotel- und Gaststättengewerbes statt. 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, wie schon bei der letzten Auflage des Mietpreisatlas von 2010, auch 2015 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. Dabei wurde der bereits für den Mietpreisatlas 2010 genutzte Fragebogen nur geringfügig verändert. 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 Rückschlüsse 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 2014 und 2015 wieder.

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 Mietverträgen vorlagen oder umgekehrt der Markt auch überhöhte Mieten abbilden kann.

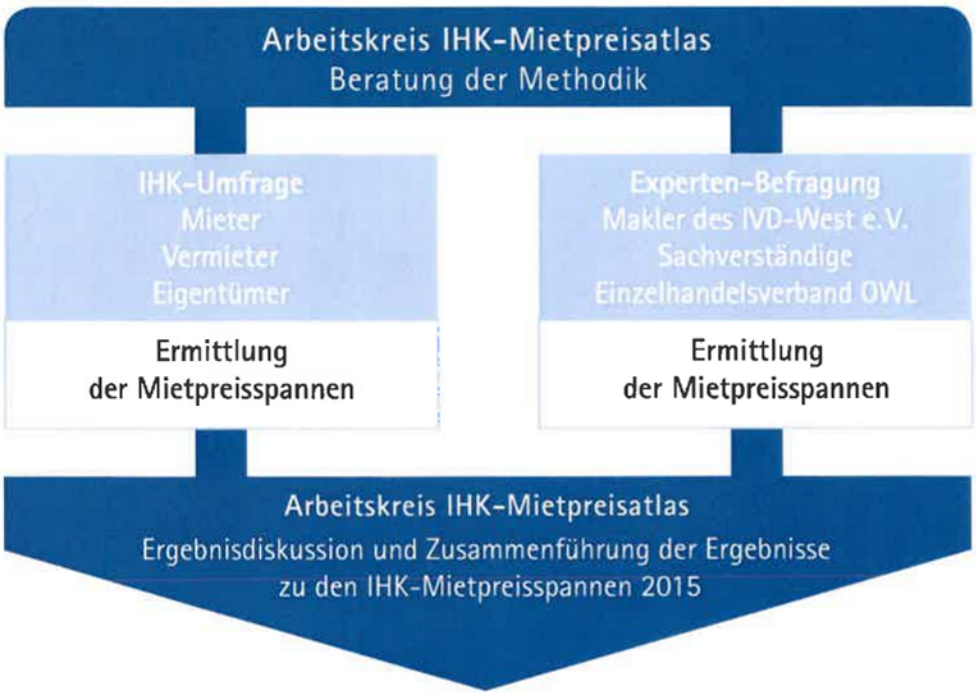
Im Bereich der Einzelhandelsimmobilien wäre ein alleiniges Abstellen auf die so ermittelten Mietpreisspannen aber problematisch. Ursächlich hierfür ist, dass der Rücklauf von Fragebögen der Mieter des filialisierten Einzelhandels erwartungsgemäß schwach ausfiel. Diese Gruppe der Befragten ist in der 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 in diesem Punkt auf die Angaben lokal kundiger Experten und auch auf die Berücksichtigung von Sekundärquellen der Immobilienwirtschaft (IVD-West e.V., Lührmann, Brockhoff, Jones Lang LaSalle) 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 2015

Die Zusammenführung von Umfrage- und Expertenwerten zu den IHK-Mietpreispannen 2015 erfolgte gleichberechtigt. Lediglich im Zweifel, bei stark voneinander abweichenden Werten, wurde der Erfahrung der Experten der Vorrang eingeräumt. Die so ermittelten IHK-Mietpreisspannen 2015 wurden im begleitenden

IHK-Arbeitskreis abschließend diskutiert. Bei der Diskussion wurden bedarfsorientiert auch die Mietpreisspannen des IHK-Mietpreisatlasses 2010 und Sekundärquellen der Immobilienwirtschaft zur weiteren Orientierung heran gezogen. Diese Angaben werden zur Information in Kapitel 2 separat neben den IHK-Mietpreisspannen 2015 aufgeführt. Die Ergebnisse wurden anschließend dem IHK-Arbeitskreis der Sachverständigen für Bau-, Immobilien- und Grundstücksbewertung vorgestellt und für plausibel befunden.



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



2. Einflussfaktoren und Lagekategorien

Die angegebenen Preisspannen im IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2015 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 ist wie bei der vorherigen Auflage des IHK-Mietpreisatlas erfolgt.

Wie bereits in der Ausgabe des Mietpreisatlas von 2010 beschränken sich die IHK-Mietpreisspannen 2015 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 (im IHK-Mietpreisatlas 2010 „Citylagen" genannt) 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.

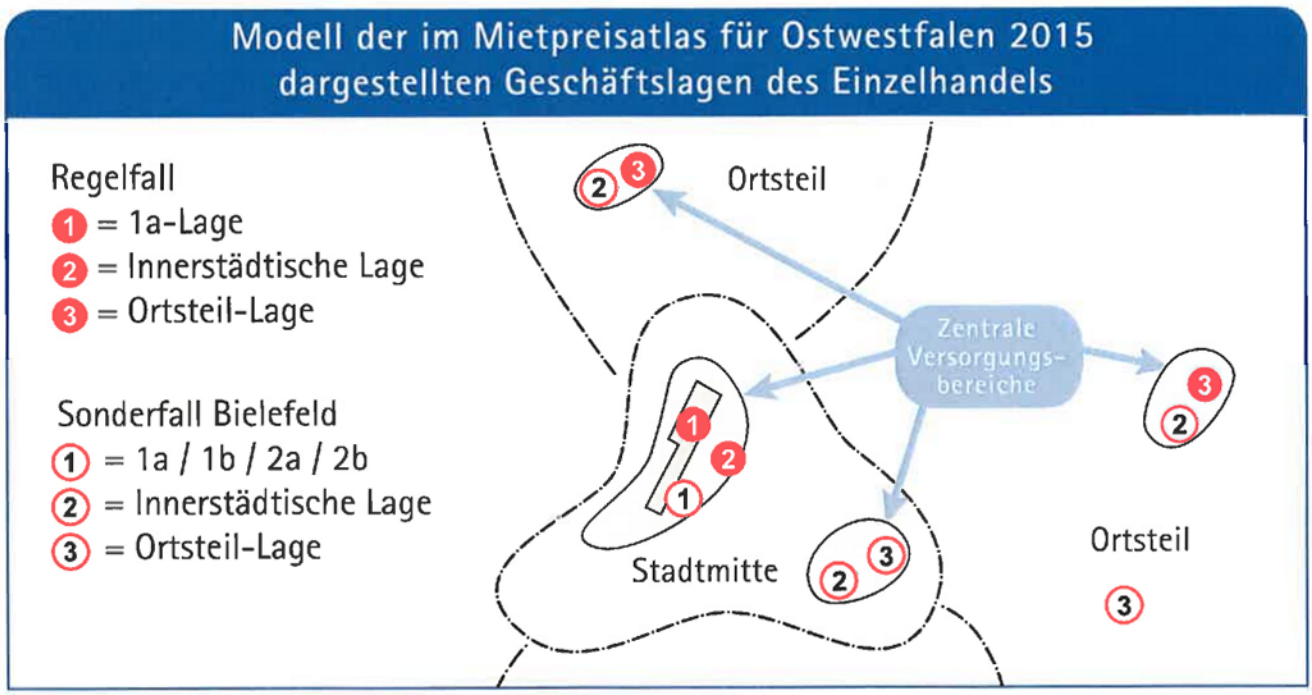
Um dem Nutzer des IHK-Mietpreisatlasses 2015 möglichst eindeutig und verlässlich aufzuzeigen, wo genau im Zentralen Versorgungsbereich die höchsten Mieten erzielt werden können, werden die Mieten in den 1a-Lagen nur in den Städten ausgewiesen, für die bereits eine qualifizierte Festlegung der 1a-Lage vorlag oder eine sehr klar abgrenzbare Top-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 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 innerstädtische Lage.

Sonderfälle stellen die Oberzentren Bielefeld und Paderborn dar: Aufgrund der Größe Bielefelds wurde jeder Stadtbezirk mit seinen Zentralen Versorgungsbereichen

wie eine vollwertige Gemeinde mit innerstädtischer Lage und Ortsteil 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 in Bielefelds westlicher Innenstadt.

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 Stadt-/Ortsteile konnten in Paderborn nicht bestimmt werden.



Begriffsdefinitionen

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

Alle Angaben des Mietpreisatlasses 2015 sind Netto-Kaltmieten in Euro.

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

Immobiliengesellschaften wie beispielsweise BulwienGesa sehen in idealtypischen Objekten (Neuvermietung, 100 bis 200 Quadratmeter ebenerdige Verkaufsfläche, 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 2015 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.

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 Mieten für Einzelhandelsimmobilien steigen insgesamt, wobei vergleichsweise starke Zuwächse an manchen Standorten vereinzelt auftretende Mietrückgänge kompensieren und die Mieten vielerorts stabil auf einem hohen Niveau bleiben. Insgesamt zeigt sich jedoch ein stark differenziertes Bild: Die Metropolen und die direkt nachgelagerten Topstädte spielen dabei in ihrer eigenen Liga (vgl. COMFORT High Streets Report 2015, S. 12 ff.). Somit haben sich seit der Konjunkturkrise in den Jahren 2008/2009 haben die Mietpreise besonders in den Toplagen der Oberzentren wieder erholt.

Insgesamt sind die Preise für Gewerbeimmobilien leicht angestiegen (+ 2,0 % im Jahr 2014). Dabei legten besonders die 1a-Einzelhandelslagen mit + 2,4 % zu. Innerhalb der Innenstädte ergibt sich ein differenziertes Bild: Zwischen den Einzelhandelslagen mit den höchsten Mietenpreisen und den oftmals in geringer Entfernung angrenzenden Einzelhandelslagen (Nebenlagen) wird die Schere immer größer.

Die Büromieten in zentralen Lagen erhöhten sich im Durchschnitt um 2,0 %. Besonders in den Toplagen der Metropolen sowie in den wirtschaftlich prosperierenden Regionen und Großstädten steigen die Preise für Büromieten an, was dazu führt, dass insgesamt eine Steigerung verzeichnet werden kann (Quelle: BulwienGesa-Immobilienindex 1975 bis 2014, S. 1). Die Nachfrage nach Büroimmobilien hat sich jedoch insgesamt reduziert, vielerorts liegt derzeit ein Überangebot vor.

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.

BulwienGesa sieht für die Zukunft ein weiteres Anhalten des Wachstumstrends. Die Gründe zu dieser Annahme liegen in positiven Signalen, die seitens der Finanzmärkte und der Realwirtschaft bei niedrigem Zinsniveau, eingeschränkten alternativen Anlagevehikeln und hohem Beschäftigungsstand gesendet werden. Dagegen scheinen geopolitische Krisen den deutschen Immobilienmarkt nur moderat zu treffen (vgl. BulwienGesa-Immobilienindex 1975–2014, S. 4).



3. Tendenzen und Kernaussagen zu gewerblichen Mieten in Ostwestfalen 2015

Die Auswertung der Ergebnisse und Expertengespräche lassen die Ableitung folgender regionaler Tendenzen als Kernaussagen für Ostwestfalen 2015 für diese Auflage zu:

Die Märkte für **Einzelhandel, Büros, Lager/Produktion** sind generell sehr heterogen und 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 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 insbesondere in den Oberzentren Bielefeld und Paderborn konstant. Die 1a-Geschäftslagen in Bünde, Gütersloh, Höxter und Lübbecke bleiben im Vergleich zu den IHK-Zahlen 2010 stabil, in Bad Oeynhausen, Herford und Minden 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. In den Klein- und Mittelstädten zeigt sich in den zentralen Innenstadtbereichen immer mehr eine sinkendende Nachfrage an gewerblich zu nutzenden Objekten. Als Folge dieser Entwicklungen sind in einigen Bereichen dieser Städte deutliche Leerstandsprobleme sichtbar, die sich bereits jetzt auf die Mieten auswirken. Zukünftig werden sich vielerorts die Auswirkungen des demographischen Wandels verstärken, insbesondere in den kleineren, ländlich geprägten und entlegenen Kommunen. Daraus resultiert in Zukunft eine geringere Nachfrage nach gewerblichen Immobilien.

Die **Mietpreise** im **Einzelhandel in den innerstädtischen Lagen (ohne 1a-Lagen und 1b-Lagen)** sinken teilweise erheblich. Auffällig sind die Tendenzen besonders in fast allen Klein- und Mittelstädten. Die dort vielfach bestehenden Leerstände wirken sich offenbar auf den Markt aus. Kleinstädte und Gemeinden verändern ihr niedriges Niveau kaum. Die erzielbaren Mieten in den innerstädtischen Lagen werden häufig aufgrund langjährig bestehender Mietverhältnisse überschätzt. Hier sind auch zukünftig Korrekturen nach unten zu erwarten. Auch in den innerstädtischen Lagen von kleineren, ländlich geprägten Kommunen werden die Folgen des demographischen Wandels zu spüren sein und damit verbunden eine verminderte Nachfrage an Immobilien für eine Einzelhandelsnutzung. Die Mietpreise in den innerstädtischen Lagen der Oberzentren Bielefeld und Paderborn bleiben dagegen nahezu konstant.

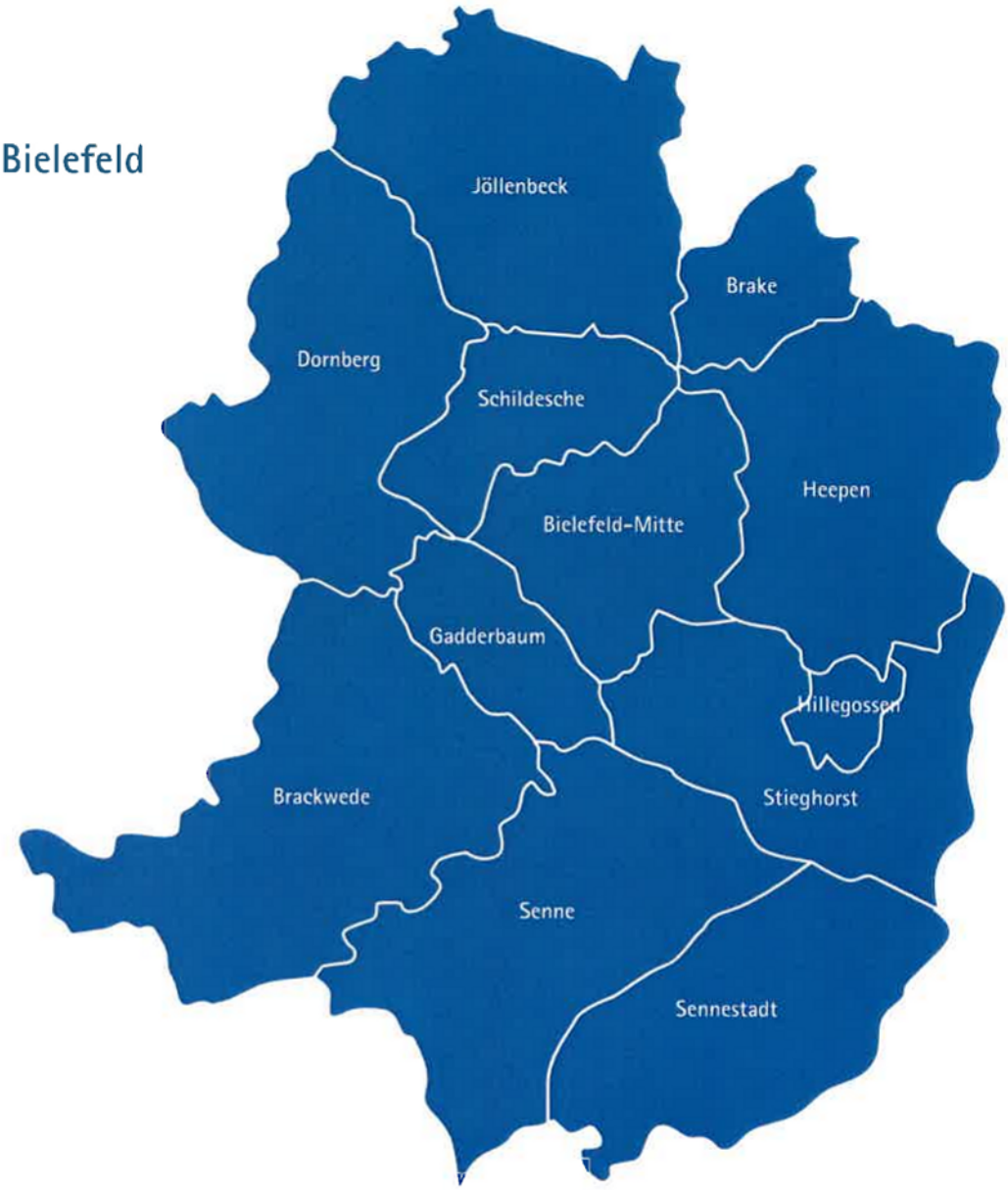
Die **Mietpreise für Büros** sind weitgehend konstant, aber stark merkmalsabhängig. Ausstattungsmerkmale wie hoher Energiestandard oder Breitbandinfrastruktur werden zunehmend wichtiger. Hohe Ausstattungsqualität führt zu hohen Mieten. Fehlt diese, sinkt der Mietpreis. Die zweistelligen Mietpreise pro Quadratmeter werden an ausgewiesenen Bürostandorten im Oberzentrum Bielefeld erzielt. Diese bewirken Leerstände am Büromarkt an qualitativ weniger gut ausgestatteten Standorten und somit eine Spreizung der Preisspannen. Die Büromieten haben sich in den letzten Jahren stabilisiert. Zum Teil ist jedoch ein Überangebot an Büroflächen vorhanden.

Das **Mietniveau für Lager- und Produktionsräume** bleibt konstant, wird aber lage- und merkmalsabhängiger. Die Faktoren Erreichbarkeit, Ausstattung und insbesondere Energiekosten werden zunehmend 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.



4. Gewerbliche Mietpreise 2015 der Kommunen in Ostwestfalen nach Kreisen

Kreisfreie Stadt Bielefeld



Bielefeld-Mitte

Geschäftslage/-typ	2015		2010	
	von	bis	von	bis
Ladenlokal 1a-Lage	**50,00**	**120,00**	50,00	120,00
Ladenlokal 1b-Lage	**10,00**	**24,00**	10,00	25,00
Ladenlokal 2a/2b-Lage	**6,00**	**14,00**	5,00	15,00
Ladenlokal innerstädtische Lage	**6,00**	**12,00**	6,50	10,00
Büro	**4,50**	**11,00**	4,50	9,00
Lager/Produktion	**2,50**	**4,50**	2,50	4,50

Weitere Quellen

Brockhoff & Partner

Ladenlokal 1a-Lage		60 – 120 m²	120 – 260 m²	gesamt
	Min.	120,00	100,00	100,00
	Max.	150,00	120,00	150,00

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Ladenlokal	Geschäftskern 1a-Lage	Geschäftskern 1b-Lage	Nebenkern 1a-Lage	Nebenkern 1b-Lage
bis 60 m²	85,00	22,00	11,50	5,50
ab 100 m²	55,00	17,00	7,80	4,60

COMFORT Städtereport Bielefeld 2015

Ladenlokal 1a-Lage	80 – 120 m²	300 – 500 m²
	133,00	73,00

Jones Lang Lasalle 2014

Ladenlokal 1a-Lage		
	Min.	40,00
	Max.	115,00

Lührmann City Facts 2014/2015

Ladenlokal 1a-Lage	ca. 80 – 120 m² VK	ca. 150 – 200 m² VK	ca. 350 – 400 m² VK	ca. 1200 – 1500 m² VK
	160,00	125,00	85,00	55,00

COMFORT High Streets Report 2015

	80 – 120 m²	300 – 500 m²
Bahnhofstraße	133,00	73,00
Niedernstraße	75,00	42,00

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Büro	einfach	mittel	gut
	4,50	6,00	8,70

Bielefeld-Brackwede

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	7,00 - 16,00	9,00 - 20,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 7,50	4,00 - 7,50
Büro	3,50 - 9,00	4,00 - 10,00
Lager/Produktion	2,00 - 4,00	2,50 - 4,00

Bielefeld-Brake

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 9,00	5,00 - 10,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 6,50	4,00 - 6,00
Büro	3,50 - 6,50	3,50 - 7,00
Lager/Produktion	2,00 - 3,00	2,00 - 3,00

Bielefeld-Dornberg

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	6,00 - 9,50	6,00 - 10,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 6,00	4,00 - 6,00
Büro	4,50 - 5,50	4,00 - 5,00
Lager/Produktion	2,00 - 3,00	2,50 - 3,00

Bielefeld-Gadderbaum

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 8,00	5,00 - 8,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 5,00	4,00 - 5,00
Büro	4,50 - 7,00	5,00 - 7,00
Lager/Produktion	2,00 - 3,50	2,50 - 3,00

Bielefeld-Heepen

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 10,00	5,00 - 11,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 7,50	4,00 - 8,00
Büro	4,00 - 7,00	4,00 - 6,50
Lager/Produktion	2,50 - 4,00	2,50 - 4,00

Bielefeld-Hillegossen

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,00 - 9,00	4,00 - 10,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,00 - 6,00	3,00 - 6,00
Büro	4,00 - 7,00	4,00 - 7,00
Lager/Produktion	2,50 - 4,00	3,00 - 4,00

Bielefeld-Jöllenbeck

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 11,00	5,00 - 12,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 7,00	4,00 - 6,00
Büro	4,50 - 6,00	4,50 - 6,00
Lager/Produktion	2,00 - 3,00	1,00 - 3,00

Bielefeld-Schildesche

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	7,50 - 13,00	8,00 - 15,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	5,00 - 8,00	5,00 - 8,00
Büro	5,00 - 7,00	5,00 - 7,50
Lager/Produktion	2,50 - 4,50	3,00 - 4,00

Bielefeld-Senne

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,00 - 7,50	4,00 - 8,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,00 - 5,00	3,00 - 5,00
Büro	3,50 - 5,50	3,50 - 5,50
Lager/Produktion	3,00 - 4,00	2,50 - 4,50

Bielefeld-Sennestadt

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 8,00	6,00 - 10,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,00 - 6,00	3,00 - 6,00
Büro	4,00 - 5,50	4,00 - 5,50
Lager/Produktion	2,50 - 4,00	3,00 - 4,50

Bielefeld-Stieghorst

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,50 - 9,50	4,50 - 12,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 6,00	4,50 - 6,50
Büro	4,00 - 6,00	4,00 - 6,00
Lager/Produktion	2,50 - 4,00	2,50 - 4,00

Kreis Gütersloh



Gütersloh

Geschäftslage/-typ	2015		2010	
	von	bis	von	bis
Ladenlokal 1a-Lage	**30,00**	**60,00**	30,00	60,00
Ladenlokal innerstädtische Lage	**6,50**	**15,00**	7,50	17,00
Ortsteilzentrum	**4,00**	**10,00**	4,00	11,00
Büro	**4,00**	**8,50**	4,00	8,50
Lager/Produktion	**1,50**	**5,50**	1,50	5,50

Quelle: Mietpreisatlas 2015 Hrsg.: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

Weitere Quellen

Brockhoff & Partner

Ladenlokal 1a-Lage		60 – 120 m²	120 – 260 m²	gesamt
	Min.	35,00	25,00	25,00
	Max.	40,00	35,00	40,00

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Ladenlokal	Geschäftskern 1a-Lage	Geschäftskern 1b-Lage	Nebenkern 1a-Lage	Nebenkern 1b-Lage
bis 60 m²	55,00	12,00	7,00	4,00
ab 100 m²	35,00	7,50	6,50	3,00

COMFORT High Streets Report 2015

	80 – 120 m²	300 – 500 m²
Gütersloh	55,00	29,00

Lührmann City Facts 2014/2015

Ladenlokal 1a-Lage	ca. 80 – 120 m² VK	ca. 150 – 200 m² VK	ca. 350 – 400 m² VK	ca. 1200 – 1500 m² VK
	67,00	46,00	35,00	22,00

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Büro	einfach	mittel	gut
	3,50	5,00	6,50

Borgholzhausen

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,00 - 10,00	5,00 - 11,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,00 - 4,50	3,50 - 5,00
Büro	3,00 - 5,50	3,50 - 6,00
Lager/Produktion	1,00 - 3,00	1,00 - 3,00

Halle (Westf.)

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 12,00	5,00 - 12,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 7,00	4,00 - 7,00
Büro	3,50 - 6,00	3,50 - 6,00
Lager/Produktion	1,50 - 3,00	1,50 - 3,00

Harsewinkel

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,50 - 9,00	5,00 - 9,50
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,00 - 7,00	3,00 - 7,00
Büro	3,50 - 6,00	3,50 - 6,00
Lager/Produktion	1,50 - 3,50	1,50 - 4,00

Herzebrock-Clarholz

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,00 - 7,50	5,00 - 8,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,50 - 6,00	4,00 - 6,50
Büro	3,50 - 6,00	3,50 - 6,00
Lager/Produktion	1,00 - 3,50	1,50 - 4,00

Langenberg

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	3,50 - 9,00	4,00 - 10,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,00 - 5,50	3,50 - 6,00
Büro	3,00 - 6,00	3,00 - 6,00
Lager/Produktion	1,00 - 3,50	1,50 - 4,00

Rheda-Wiedenbrück

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal 1a Lage	8,00 - 12,00	8,00 - 12,00
Ladenlokal innerstädtische Lage	6,50 - 9,00	7,00 - 10,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,50 - 6,50	4,00 - 7,00
Büro	3,50 - 6,00	3,50 - 6,00
Lager/Produktion	1,50 - 4,00	2,00 - 4,50

Weitere Quellen

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Büro	einfach	mittel	gut
	3,25	3,75	5,50

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Ladenlokal	Geschäftskern 1a-Lage	Geschäftskern 1b-Lage	Nebenkern 1a-Lage	Nebenkern 1b-Lage
bis 60 m²	16,00	7,00	6,50	5,00
ab 100 m²	14,00	6,50	5,00	3,00

Rietberg

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 10,00	5,00 - 11,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,00 - 6,00	3,00 - 6,50
Büro	2,50 - 5,50	3,00 - 6,00
Lager/Produktion	1,00 - 3,00	1,00 - 3,00

Weitere Quellen

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Büro	einfach	mittel	gut
	3,25	3,75	5,50

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Ladenlokal	Geschäftskern 1a-Lage	Geschäftskern 1b-Lage	Nebenkern 1a-Lage	Nebenkern 1b-Lage
bis 60 m²	13,00	6,50	6,00	4,00
ab 100 m²	11,00	6,00	4,50	3,00

Schloß Holte-Stukenbrock

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,50 - 12,50	5,00 – 13,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,50 - 5,50	4,00 – 7,00
Büro	3,00 - 6,00	3,50 – 6,00
Lager/Produktion	1,00 - 3,00	1,50 – 3,00

Steinhagen

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,50 - 12,00	6,00 – 14,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,50 - 7,00	4,00 – 8,50
Büro	4,00 - 6,50	4,00 – 6,50
Lager/Produktion	1,50 - 3,00	1,50 – 3,00

Verl

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	6,00 - 14,00	6,00 – 14,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 6,50	4,00 – 6,50
Büro	4,00 - 7,50	4,00 – 7,50
Lager/Produktion	1,50 - 3,00	1,50 – 3,00

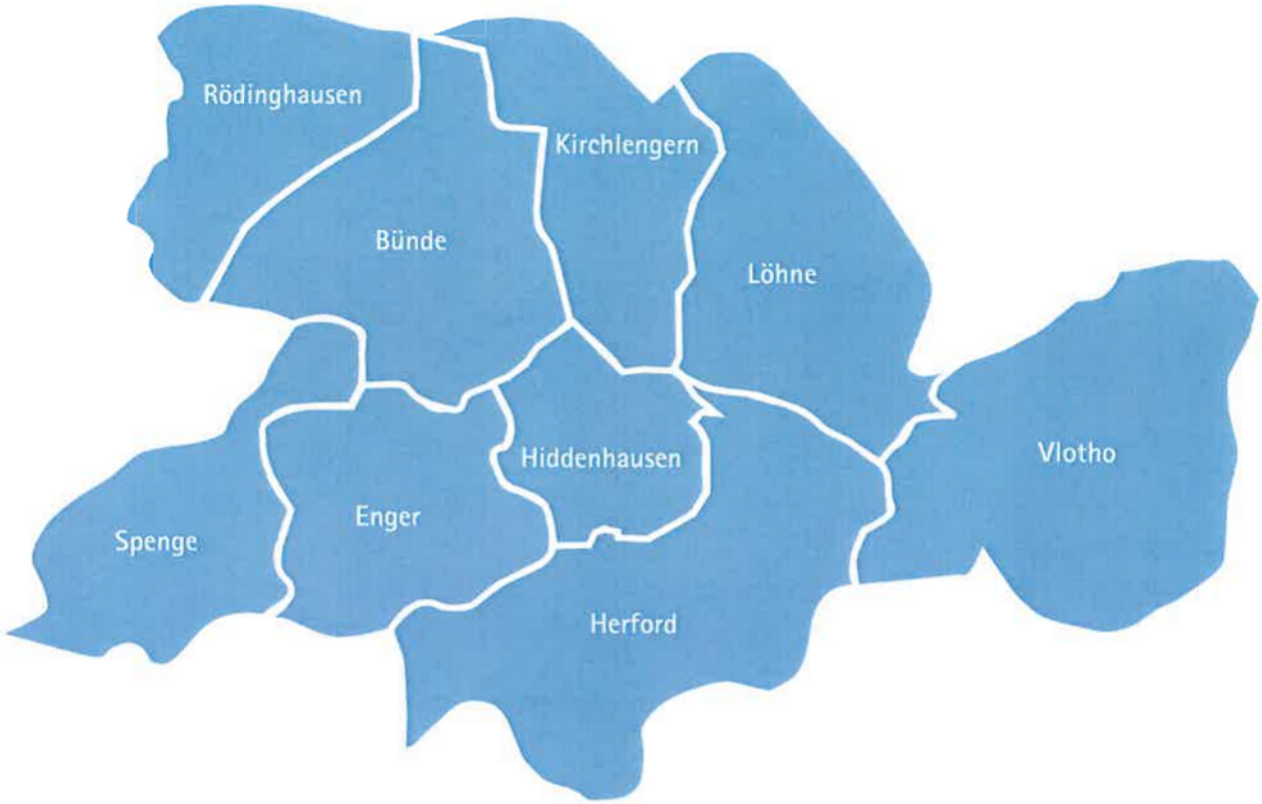
Versmold

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,00 - 11,00	5,00 – 12,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,50 - 6,00	4,00 – 6,50
Büro	3,00 - 6,50	3,50 – 7,00
Lager/Produktion	1,00 - 3,50	1,50 – 4,00

Werther

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,00 - 11,00	4,00 – 12,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,50 - 6,00	4,00 – 6,50
Büro	3,00 - 7,00	3,50 – 7,50
Lager/Produktion	1,50 - 3,00	1,50 – 3,00

Kreis Herford



Herford

Geschäftslage/-typ	2015		2010	
	von	bis	von	bis
Ladenlokal 1a-Lage	**18,00**	**40,00**	21,00	45,00
Ladenlokal innerstädtische Lage	**5,00**	**10,00**	6,50	12,00
Ortsteilzentrum	**4,00**	**6,00**	4,50	7,00
Büro	**4,00**	**8,00**	4,00	8,00
Lager/Produktion	**2,00**	**4,00**	2,00	4,00

Quelle: Mietpreisatlas 2015 Hrsg.: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

Weitere Quellen

Brockhoff & Partner

Ladenlokal 1a-Lage		60 – 120 m²	120 – 260 m²	gesamt
	Min.	35,00	25,00	25,00
	Max.	40,00	35,00	40,00

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Ladenlokal	Geschäftskern 1a-Lage	Geschäftskern 1b-Lage	Nebenkern 1a-Lage	Nebenkern 1b-Lage
bis 60 m²	29,00	12,00	6,00	5,00
ab 100 m²	26,00	9,00	5,00	5,00

COMFORT High Streets Report 2015

	80 – 120 m²	300 – 500 m²
Herford	34,00	19,00

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Büro	einfach	mittel	gut
	4,00	6,00	7,50

Bünde

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal 1a Lage	15,00 - 25,00	15,00 - 25,00
Ladenlokal innerstädtische Lage	7,00 - 11,00	7,00 - 11,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	5,00 - 7,00	5,00 - 7,00
Büro	4,00 - 8,00	4,00 - 8,00
Lager/Produktion	2,00 - 4,00	2,00 - 4,00

Weitere Quellen

Brockhoff & Partner

Ladenlokal 1a-Lage

	60 – 120 m²	120 – 260 m²	gesamt
Min.	22,00	16,00	16,00
Max.	26,00	22,00	26,00

Lührmann City Facts 2014/2015

Ladenlokal 1a-Lage

ca. 80 – 120 m² VK	ca.150 – 200 m² VK	ca. 350 – 400 m² VK	ca. 1200 – 1500 m² VK
29,00	25,00	20,00	13,00

Enger

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 9,00	6,00 - 10,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 5,50	4,50 - 6,00
Büro	4,00 - 6,00	4,00 - 6,00
Lager/Produktion	1,00 - 3,50	1,00 - 3,50

Hiddenhausen

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 7,00	6,00 - 8,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	5,00 - 6,00	5,00 - 6,00
Büro	4,00 - 6,00	4,00 - 6,00
Lager/Produktion	1,00 - 3,50	1,00 - 3,50

Kirchlengern

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,00 - 8,00	4,00 - 8,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	5,00 - 6,00	5,00 - 6,00
Büro	4,00 - 6,00	4,00 - 6,00
Lager/Produktion	1,00 - 3,50	1,00 - 3,50

Löhne

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	6,00 - 10,00	7,00 - 11,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,00 - 7,00	3,00 - 7,00
Büro	4,00 - 6,00	4,00 - 6,00
Lager/Produktion	1,50 - 3,50	1,50 - 3,50

Weitere Quellen

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Ladenlokal

	Geschäftskern 1a-Lage	Geschäftskern 1b-Lage	Nebenkern 1a-Lage	Nebenkern 1b-Lage
bis 60 m²	7,00	5,50	4,50	4,00
ab 100 m²	6,00	4,00	3,50	3,00

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Büro

einfach	mittel	gut
-	4,00	5,00

Rödinghausen

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	6,00 - 8,00	6,00 - 8,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	5,00 - 6,00	5,00 - 6,00
Büro	4,00 - 6,00	4,00 - 6,00
Lager/Produktion	1,00 - 3,50	1,00 - 3,50

Spenge

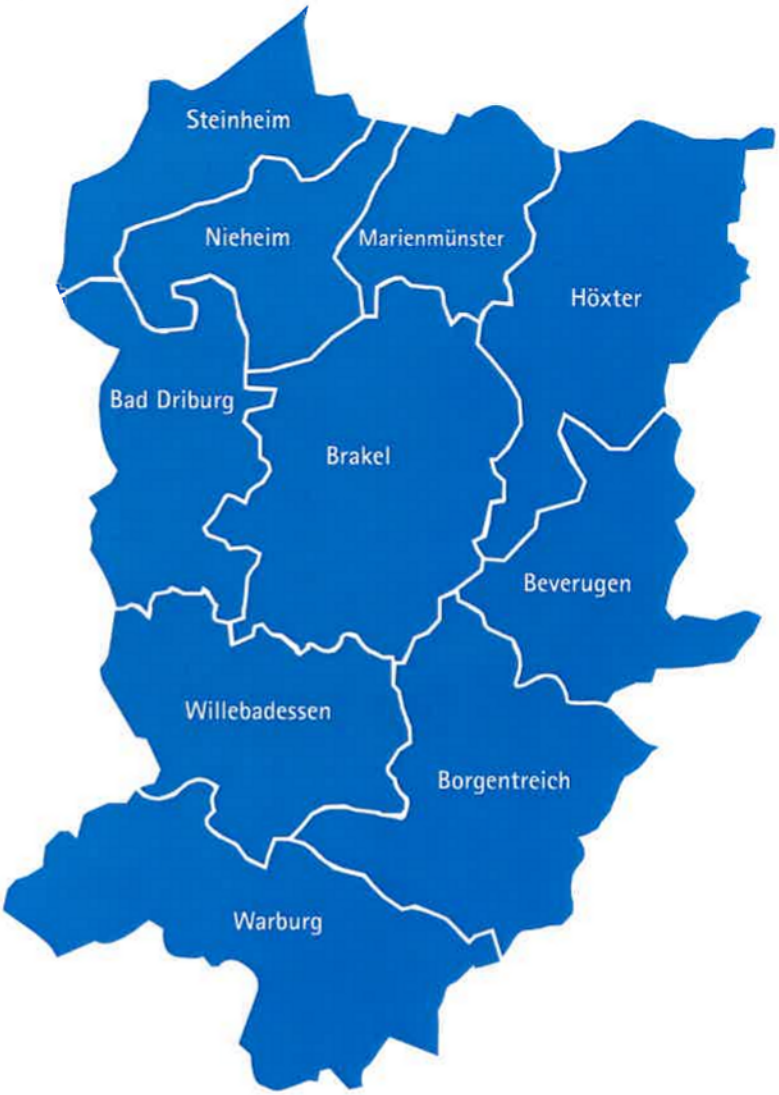
Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,00 - 9,00	6,00 - 10,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 6,00	5,00 - 6,00
Büro	4,00 - 6,00	4,00 - 6,00
Lager/Produktion	1,00 - 3,50	1,00 - 3,50

Vlotho

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 7,50	6,00 - 8,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 6,00	4,00 - 6,00
Büro	4,00 - 6,00	4,00 - 6,00
Lager/Produktion	1,50 - 3,50	1,00 - 3,50

Quelle: Mietpreisatlas 2015 Hrsg.: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

Kreis Höxter



Höxter

Geschäftslage/-typ	2015		2010	
	von	bis	von	bis
Ladenlokal 1a-Lage	**10,00**	**25,00**	13,50	25,00
Ladenlokal innerstädtische Lage	**5,00**	**10,00**	5,50	10,00
Ortsteilzentrum	**4,00**	**5,00**	4,50	6,00
Büro	**5,00**	**8,00**	4,50	8,00
Lager/Produktion	**2,00**	**3,00**	2,00	3,00

Weitere Quellen

Brockhoff & Partner

Ladenlokal 1a-Lage

	60 – 120 m²	120 – 260 m²	gesamt
Min.	27,00	20,00	20,00
Max.	30,00	27,00	30,00

Bad Driburg

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	7,00 - 14,00	8,00 - 15,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 6,00	4,50 - 7,00
Büro	4,00 - 8,00	4,00 - 8,00
Lager/Produktion	2,00 - 3,00	2,00 - 3,50

Beverungen

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,00 - 9,00	4,00 - 9,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,50 - 5,00	4,00 - 5,00
Büro	4,00 - 6,00	4,00 - 5,50
Lager/Produktion	1,50 - 3,00	2,00 - 3,00

Borgentreich

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	3,00 - 6,00	4,00 - 7,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,00 - 5,00	3,00 - 5,00
Büro	3,00 - 6,00	3,50 - 5,00
Lager/Produktion	1,50 - 3,00	1,50 - 3,00

Brakel

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 11,00	5,00 - 11,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 6,00	4,00 - 6,00
Büro	4,50 - 6,50	5,00 - 6,50
Lager/Produktion	1,50 - 3,50	1,50 - 3,50

Marienmünster

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	3,00 - 6,00	3,00 - 6,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,00 - 5,00	3,00 - 5,00
Büro	3,00 - 6,00	3,50 - 5,00
Lager/Produktion	1,50 - 3,00	1,50 - 3,00

Nieheim

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	3,50 - 8,00	4,00 – 9,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,50 - 6,00	4,00 – 6,00
Büro	3,50 - 6,00	3,50 – 6,00
Lager/Produktion	1,50 - 3,00	1,50 – 3,00

Steinheim

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,00 - 10,00	3,00 – 11,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,50 - 5,00	3,00 – 4,00
Büro	4,50 - 6,50	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	1,50 - 3,00	1,50 – 3,00

Warburg

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	7,00 - 13,00	7,00 – 13,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,50 - 6,00	3,00 – 5,00
Büro	4,00 - 8,00	3,00 – 8,00
Lager/Produktion	1,50 - 4,00	1,50 – 4,00

Willebadessen

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	3,50 - 7,00	4,00 – 7,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,00 - 5,00	3,00 – 5,00
Büro	3,00 - 5,00	3,50 – 5,00
Lager/Produktion	1,50 - 3,00	1,50 – 3,00

Kreis Minden-Lübbecke



Minden

Geschäftslage/-typ	2015		2010	
	von	bis	von	bis
Ladenlokal 1a-Lage	**19,00**	**38,00**	30,00	50,00
Ladenlokal innerstädtische Lage	**6,00**	**10,00**	7,50	12,50
Ortsteilzentrum	**5,00**	**9,00**	5,50	10,00
Büro	**4,50**	**7,50**	3,50	7,50
Lager/Produktion	**2,00**	**4,00**	1,00	4,00

Weitere Quellen

Brockhoff & Partner

Ladenlokal 1a-Lage		60–120 m²	120–260 m²	gesamt
	Min.	30,00	25,00	25,00
	Max.	40,00	30,00	40,00

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Ladenlokal	Geschäftskern 1a-Lage	Geschäftskern 1b-Lage	Nebenkern 1a-Lage	Nebenkern 1b-Lage
bis 60 m²	25,00	12,00	9,00	7,00
ab 100 m²	16,00	9,00	7,50	4,50

COMFORT High Streets Report 2015

	80–120 m²	300–500 m²
Minden	42,00	24,00

Lührmann City Facts 2014/2015

Ladenlokal 1a-Lage	ca. 80–120 m² VK	ca.150–200 m² VK	ca. 350–400 m² VK	ca. 1200–1500 m² VK
	44,00	34,00	29,00	19,00

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Büro	einfach	mittel	gut
	5,00	6,00	7,50

Bad Oeynhausen

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal 1a Lage	**9,00 - 16,00**	10,00 - 20,00
Ladenlokal innerstädtische Lage	**5,00 - 11,00**	7,00 - 12,50
Ladenlokal Ortsteilzentrum	**4,00 - 8,00**	5,00 - 8,00
Büro	**4,00 - 6,00**	4,00 - 6,50
Lager/Produktion	**2,00 - 4,00**	1,50 - 3,50

Weitere Quellen

Brockhoff & Partner

Ladenlokal 1a-Lage

	60 – 120 m²	120 – 260 m²	gesamt
Min.	14,00	12,00	12,00
Max.	17,00	14,00	17,00

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Ladenlokal

	Geschäftskern 1a-Lage	Geschäftskern 1b-Lage	Nebenkern 1a-Lage	Nebenkern 1b-Lage
bis 60 m²	15,00	7,50	6,00	4,00
ab 100 m²	9,00	4,50	3,50	3,50

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Büro

einfach	mittel	gut
-	4,00	6,00

Espelkamp

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	**4,50 - 12,00**	4,50 – 15,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	**3,00 - 6,00**	3,50 – 6,00
Büro	**3,00 - 6,00**	3,50 – 6,00
Lager/Produktion	**2,00 - 3,50**	2,00 – 3,50

Hille

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	**3,50 - 8,00**	3,50 – 9,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	**3,50 - 5,00**	3,50 – 7,00
Büro	**3,00 - 4,50**	2,50 – 4,50
Lager/Produktion	**2,00 - 3,00**	1,00 – 3,00

Hüllhorst

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	**4,00 - 7,00**	5,00 – 10,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	**3,50 - 6,50**	3,50 – 7,00
Büro	**3,00 - 5,00**	2,50 – 5,00
Lager/Produktion	**1,00 - 3,50**	1,00 – 3,50

Lübbecke

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal 1a Lage	**10,00 - 20,00**	12,00 - 20,00
Ladenlokal innerstädtische Lage	**5,00 - 11,00**	5,50 - 11,50
Ladenlokal Ortsteilzentrum	**3,50 - 6,50**	3,50 - 8,00
Büro	**3,00 - 6,00**	3,00 - 6,00
Lager/Produktion	**1,00 - 3,50**	1,00 - 3,00

Weitere Quellen

Lührmann City Facts 2014/2015

Ladenlokal 1a-Lage	ca. 80 – 120 m² VK	ca. 150 – 200 m² VK	ca. 350 – 400 m² VK	ca. 1200 – 1500 m² VK
	28,00	22,00	16,00	12,00

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Ladenlokal	Geschäftskern 1a-Lage	Geschäftskern 1b-Lage	Nebenkern 1a-Lage	Nebenkern 1b-Lage
bis 60 m²	15,00	7,00	5,00	4,00
ab 100 m²	8,00	6,00	5,00	4,00

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Büro	einfach	mittel	gut
	4,00	4,00	5,50

Petershagen

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 8,50	5,00 - 8,50
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,00 - 6,00	3,00 - 6,00
Büro	2,50 - 4,50	2,50 - 4,50
Lager/Produktion	1,00 - 3,50	1,00 - 3,50

Porta Westfalica

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 9,00	5,00 - 11,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,50 - 6,00	3,50 - 7,00
Büro	3,00 - 6,00	2,50 - 6,00
Lager/Produktion	2,50 - 3,50	1,00 - 3,50

Preußisch Oldendorf

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,00 - 6,00	4,00 - 7,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,00 - 6,00	3,00 - 7,00
Büro	3,00 - 5,00	3,00 - 5,00
Lager/Produktion	1,00 - 3,00	1,00 - 3,50

Rahden

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 8,00	5,00 - 9,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,00 - 6,00	3,50 - 6,00
Büro	3,50 - 5,00	2,50 - 4,50
Lager/Produktion	1,00 - 5,00	1,00 - 4,00

Stemwede

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,00 - 6,00	4,00 - 7,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,00 - 5,00	4,00 - 7,00
Büro	2,50 - 4,00	2,50 - 3,50
Lager/Produktion	1,00 - 3,00	1,00 - 3,00

Quelle: Mietpreisatlas 2015 Hrsg.: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

Kreis Paderborn



Paderborn

Geschäftslage/-typ	2015		2010	
	von	bis	von	bis
Ladenlokal 1a-Lage	**40,00**	**75,00**	53,00	70,00
Ladenlokal 1b-Lage	**10,00**	**22,00**	11,00	20,00
Ladenlokal innerstädtische Lage	**6,50**	**13,00**	6,00	13,00
Büro	**6,00**	**9,00**	5,00	8,00
Lager/Produktion	**3,00**	**6,00**	3,00	5,00

Weitere Quellen

Brockhoff & Partner

Ladenlokal 1a-Lage		60 – 120 m²	120 – 260 m²	gesamt
	Min.	80,00	60,00	60,00
	Max.	90,00	80,00	90,00

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Ladenlokal	Geschäftskern 1a-Lage	Geschäftskern 1b-Lage	Nebenkern 1a-Lage	Nebenkern 1b-Lage
bis 60 m²	75,00	20,00	14,00	9,00
ab 100 m²	55,00	15,00	9,00	6,00

COMFORT High Streets Report 2015

	80 – 120 m²	300 – 500 m²
Paderborn	90,00	42,00

Lührmann City Facts 2014/2015

Ladenlokal 1a-Lage	ca. 80 – 120 m² VK	ca. 150 – 200 m² VK	ca. 350 – 400 m² VK	ca. 1200 – 1500 m² VK
	88,00	72,00	47,00	32,00

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2015

Büro	einfach	mittel	gut
	5,50	6,20	9,00

Altenbeken

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,50 - 5,50	5,00 – 6,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,50 - 4,50	4,00 – 5,00
Büro	4,00 - 5,00	4,00 – 5,00
Lager/Produktion	2,00 - 3,00	2,00 – 3,00

Bad Lippspringe

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	7,00 - 10,00	8,00 – 12,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	5,00 - 7,00	6,00 – 8,00
Büro	4,00 - 5,00	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	2,00 - 3,50	2,00 – 4,00

Bad Wünnenberg

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,50 - 6,00	5,00 – 6,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 5,00	4,00 – 5,00
Büro	3,00 - 5,00	3,50 – 5,50
Lager/Produktion	2,00 - 3,00	2,00 – 3,00

Borchen

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 6,00	5,00 – 6,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 5,00	4,00 – 5,00
Büro	4,00 - 6,00	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	2,00 - 4,00	2,00 – 4,00

Büren

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	4,00 - 7,00	4,00 – 7,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	3,50 - 5,00	4,00 – 5,00
Büro	4,00 - 6,50	4,00 – 8,00
Lager/Produktion	2,00 – 3,00	2,00 – 3,00

Delbrück

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	6,50 - 10,00	8,00 – 11,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	5,00 - 7,00	6,00 – 8,00
Büro	5,00 - 7,50	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	2,00 - 4,00	2,00 – 3,50

Hövelhof

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	7,00 - 10,00	8,00 – 11,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	5,00 - 7,00	6,00 – 8,00
Büro	4,00 - 6,00	4,00 – 6,00
Lager/Produktion	3,00 - 4,50	2,00 – 4,00

Lichtenau

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 - 6,00	5,00 – 6,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	4,00 - 5,00	4,00 – 5,00
Büro	3,50 - 5,00	3,50 – 5,00
Lager/Produktion	1,50 - 3,00	1,50 – 3,00

Salzkotten

Geschäftslage/-typ	2015	2010
Ladenlokal innerstädtische Lage	7,00 - 10,00	7,00 – 11,00
Ladenlokal Ortsteilzentrum	5,00 - 7,00	6,00 – 8,00
Büro	5,00 - 7,00	5,00 – 7,00
Lager/Produktion	2,00 - 4,50	2,00 – 4,00





5. Rechtliches zum Mieten und Vermieten

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.

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 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 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 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.

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 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 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 Geschäftsraum anzuwenden ist.

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

Frühere gesetzliche Regelung (für Altverträge noch relevant): 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.

Aktuelle Regelung: Seit dem 14. September 2007 gilt hingegen das Preisklauselgesetz (PrKG). Das Indexierungsverbot (§ 1 Abs. 1 PrKG) bleibt 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 zugleich 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 (s. o.). 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 Geschäftsraummietverhältnisse 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) 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.

dd) *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 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 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 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 *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 zum Tragen 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:

www.haus-und-grund-ostw-lippe.de/mietvertraege.html

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

www.frankfurt-main.ihk.de/recht/mustervertrag/mietvertrag_gewerbe

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*).

6. Anhang

IHK Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

Datenerhebung zum Mietpreisatlas 2015

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.ostwestfalen.ihk.de in der Rubrik Standortpolitik 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 2015 wird unterstützt durch den Immobilienverband Deutschland (IVD-West), den Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V., die Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe und den Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) Ostwestfalen-Lippe.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Bogen (bei mehreren Objekten auch mehrere Bögen) per Fax (0521 554-180) oder Post (IHK Ostwestfalen, Elsa-Brändström-Str. 1 - 3, 33602 Bielefeld) zurück. Wir bedanken uns für Ihre Mithilfe. Die vertrauliche und anonyme Behandlung Ihrer Angaben sichern wir Ihnen zu.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

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

Manuel Kauf
Tel.: 0521 554-171
E-Mail: m.kauf@ostwestfalen.ihk.de

1) Sie sind:

□ **Mieter/Pächter** □ **Eigentümer/Vermieter** □ **Makler/Verwalter**

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/Praxis
□ Lager/Produktion/Handwerk □ Sonstige, und zwar: _____

Lage

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

□ 1a Lage	□ Innerstädtische Lage	□ Ortsteilzentrum	□ Randlage
Beste innerstädtische Lage, höchste Kundenfrequenz, oftmals in einer Fußgängerzone	keine 1a Lage, aber im Zentrum	Lage im Zentrum eines Stadt- oder Gemeindeteils, außerhalb der Innenstadt	Weder City-/Innenstadtlage, noch Ortteilzentrum. 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 2015 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 weiter bei 6)
(Mehrfachnennungen möglich)

☐ Fußgängerzone	☐ Kundenparkplätze	☐ Erdgeschoss
☐ Schaufensterfront	☐ Fahrstuhl oder Rolltreppe	☐ barrierefreier Zugang
Bitte geben Sie ggf. die Länge der Schaufensterfront an. ca. _____ m	☐ Klimaanlage	☐ mehrgeschossig
	☐ Ecklage	☐ 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 Büro-/Praxisnutzung

6) Bitte charakterisieren Sie Ihr Objekt, falls es sich um eine **Büro-/Praxisnutzung** handelt. Andernfalls weiter bei 7)
(Mehrfachnennungen möglich)

Büroausstattung	Verkehrsanschluss	Sonstiges
☐ EDV-Netzwerk	☐ Lage an einer Bundesstraße	☐ eigene Parkplätze
☐ Klimatisierung	☐ naher Autobahnanschluss	☐ hochwertige Materialien (z. B. Parkett)
☐ Wärmedämmung	☐ Bus-/Stadtbahnhaltestelle (in direkter Nähe)	☐ Fahrstuhl (falls nicht im Erdgeschoss)
☐ Sonnenschutz	☐ Bahnhof (fußläufig)	
☐ schnelles Internet/Breitband		
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-/Produktions-/Handwerksgebäude 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: ca. _____ m²

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

Darin enthalten sind Stellplätze: ☐ ja (Anzahl: _____) ☐ nein

8) 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.)*

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

☐ gestiegen ☐ gesunken ☐ konstant ☐ keine Angabe möglich

Haben Sie vielen Dank für Ihre Zeit und Mühe.

Voraussichtlich wird die fertige Neuauflage bis Ende 2015 auf unserer Homepage www.ostwestfalen.ihk.de im Bereich Standortpolitik zum Download bereitgestellt.

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@ostwestfalen.ihk.de

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

Redaktion
Gerald Blome (Leitung), Manuel Kauf
Telefon: 0521 554-236
E-Mail g.blome@ostwestfalen.ihk.de

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

IHK-Arbeitskreis zum Mietpreisatlas 2015
Daniela Becker, Jörg Beyer, Stephanie Bickel, Gerald Blome, Michael Fredebeul, Harald Grefe, Uwe Pottharst, Michael Rose, Brigitte Scheele

Quellen
bulwiengesa: bulwiengesa-Immobilienindex 1975 bis 2014, München 2015
Brockhoff & Partner: Einzelhandelsmietspiegel 2015, Essen 2015
COMFORT: High Streets Report 2015, Hamburg 2015
COMFORT: Städtereport Bielefeld, Hamburg 2015
Immobilienverband Deutschland (IVD) e.V.: Preisspiegel 2015 Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, Köln 2015
LÜHRMANN Deutschland GmbH & Co. KG: Cityfacts 2014/15, Osnabrück 2015

Layout und Satz
synpannier. Gestaltung & Wissenschaftskommunikation, Bielefeld

Druck
Hans Gieselmann Druck und Medienhaus GmbH & Co. KG, Bielefeld

Fotos: istockphoto.com

Stand September 2015

IHK Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld