IHK Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

#GemeinsamUnternehmen

Zwischenbericht 2022 zum IHK-Mietpreisatlas

Gewerbemieten in Ostwestfalen

Folgen der Corona-Pandemie



01 Hintergrund und Fragestellungen

Der IHK-Mietpreisatlas wird nach einem einheitlichen Verfahren im Turnus von fünf Jahren aufgelegt und erfreut sich einer sehr hohen Nachfrage. Er sorgt für Transparenz im Markt für gewerbliche Mieten in Ostwestfalen. Da der IHK-Mietpreisatlas 2020 die gewerblichen Mieten vor Einsetzen der Coronakrise darstellt, sind Fragen nach deren Auswirkungen entsprechend häufig. Darüber hinaus gibt es viele Fragestellungen rings um gewerbliche Mieten, die einer Betrachtung wert sind. Der erste Zwischenbericht der IHK Ostwestfalen zu den gewerblichen Mieten stellt deshalb keine Vollerhebung im Sinne des IHK-Mietpreisatlas dar, sondern versucht sehr spezifische Fragen zu den Folgen der Coronakrise zu beantworten. Diese stammen zum großen Teil aus der Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis zum Mietpreisatlas sowie aus dem Arbeitskreis der Sachverständigen Immobilien. Ziel ist es deshalb auch, die Bewertung von Immobilien zu erleichtern und allgemeine Hinweise zur Einschätzung zu geben.

Zunächst ist auch nach zwei Jahren der Corona-Pandemie festzustellen, dass der IHK-Mietpreisatlas den Gewerbemietenmarkt in Ostwestfalen sehr realitätsnah abbildet und als Gesamtübersicht weiterhin Bestand hat. Deshalb legen wir unterjährig zusätzliche Zahlen für mehrere Städte und Gemeinden vor und verweisen ansonsten auch weiterhin auf die Mietpreisspannen im Mietpreisatlas von 2020 (IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen 2020).

Darüber hinaus gab es wegen der Coronakrise einige rechtliche Anpassungen im Gewerbemietenrecht. Die Ausführungen dazu stellen eine Ergänzung zu Kapitel 5 „Rechtliches zum Mieten und Vermieten" des IHK-Mietpreisatlas von 2020 dar.

Methodik

Der Zwischenbericht baut auf dem IHK-Mietpreisatlas 2020 (IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen 2020) auf und hinterfragt die Auswirkungen der Coronakrise in Ostwestfalen. Hierzu betrachten wir laufend quartalsweise die Angebotsmieten auf öffentlich zugänglichen Portalen. Hinzu treten Aussagen aus Gutachten und Studien, die durch Fachinstitutionen wie z. B. das Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (IW Köln), den IVD oder die Pfandbriefbanken veröffentlicht werden. Namensartikel von Expertinnen und Experten im Kammerbezirk Ostwestfalen zu Bielefeld ergänzen den Bericht in einzelnen, ausgesuchten Aspekten. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um die Meinung der jeweiligen Autorinnen und Autoren. Im November 2021 wurde eine Umfrage unter Expertinnen und Experten für Immobilien und Mieten durchgeführt. Hierbei handelt es sich um dieselbe Gruppe von Experten, die regelmäßig auch zum IHK-Mietpreisatlas befragt wird.

Aufbauend auf den so gewonnenen Informationen werden im Zwischenbericht für einige Städte[1] Steckbriefe dargestellt. Neben den Vergleichsmieten des IHK-Mietpreisatlas 2020 für den jeweiligen Standort werden hier Angaben von Expertinnen und Experten sowie die ermittelten Angebotsmieten für den Zeitraum 2020/2021 berechnet. Die Experteneinschätzung findet dabei sowohl in Form von Aussagen zu den einzelnen Gewerbetypen „Handel", „Büro" und „Lager/Produktion" als auch von Preisangaben statt. Diese Preisangaben sind anonymisierte Einzelaussagen und spiegeln die jeweilige Einschätzung eines Experten oder einer Expertin wider.

Angebotsmieten und statistische Spannenbildung

Seit dem ersten Quartal 2020 erheben wir die öffentlich zugänglichen Mietangebote für Büros sowie Lager- und Produktionsräume pro Gemeinde und Stadt. Bei den Einzelhandelsmieten nehmen wir zusätzlich eine Zuordnung zu den jeweiligen Geschäftslagen vor. Anschließend erfolgt angelehnt an die Methodik der IHK-Mietpreisatlanten die Ermittlung des Medians (mittlerer Wert) und der vier Quartile. Nach der Quartilbildung wird das unterste und das oberste Quartil abgeschnitten, so dass die verbleibende Spanne die beiden mittleren Quartile umfasst. Hierdurch werden Ausreißer entfernt, die jede quantitative Erhebung von Mietpreisen begleiten, weil beispielsweise sehr günstige Angebote vorlagen oder umgekehrt der Markt auch überhöhte Mieten abbilden kann.

Die Wahl statistischer Methoden ist bei der Erarbeitung gewerblicher Mieten wichtiger als beispielsweise bei Wohnmieten, da die Stichprobe naturgemäß deutlich kleiner ist. Im Allgemeinen wird von einer Stichprobenzahl von 10, jedoch besser mehr als 15 ausgegangen, um statistisch signifikante Aussagen zu gewinnen. Diese Untergrenze gilt für die Auswertung von Angebotsmieten. Bei einer Stichprobenzahl unter 10 sehen wir von einer Auswertung ab und vermerken „k. A.".



02 Entwicklung der Gewerbemieten während der Corona-Pandemie

Einflussfaktoren

Grundlage des Berichtes ist die These, dass durch die wirtschaftliche Krise, die mit der Corona-Pandemie einhergeht, die gewerblichen Mieten insgesamt sinken müssten. Verschiedene Quellen, Hintergrundgespräche und Beobachtungen des Marktes für Gewerbemieten deuten jedoch darauf hin, dass sich die Mieten nicht entwickeln wie erwartet. Eine genaue Bezifferung der Effekte fällt allen Marktteilnehmern jedoch immer noch schwer oder ist nicht möglich. Vielmehr wirken verschiedene Einflussfaktoren zwar eindeutig, aber unterschiedlich stark und teils gegensätzlich auf die gewerblichen Mieten. Einige der wichtigsten Einflussfaktoren sollen mit einer kurzen Beschreibung sowie deren Wirkung auf die gewerblichen Mieten - „sinkend" oder „steigend" - dargestellt werden. Diese Liste ist nicht abschließend.

1 Diese Städte und Gemeinden sind: Bielefeld, Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück, Herford, Bünde, Enger, Hiddenhausen, Löhne, Minden, Bad Oeynhausen, Paderborn, Bad Lippspringe, Bad Wünnenberg und Büren.

Einflussfaktor	Beschreibung	Auswirkung
Umnutzung von Gewerberäumen	Durch die Umnutzung von Gewerberäumen ist auf einem durch verstärkten Leerstand geprägten Markt von einer Entspannung auszugehen.	steigende Mieten
Inflation	In vielen Mietverträgen gibt es automatische Wertsicherungsklauseln oder Staffelmieten, die sich an den Verbraucherpreisen orientieren. Wenn diese steigen, steigen damit auch die Mietzinsen.	steigende Mieten
Konsumgewohnheiten	Durch den Lockdown sowie die damit einhergehenden Geschäftsschließungen kommt es zu verstärktem Onlinehandel. Hierdurch sinken tendenziell die Umsätze im stationären Handel (1). Umgekehrt erhöhen sich die Sparquoten, was einen nachholenden Konsum ermöglicht. Hierdurch steigen die Umsätze, was viele Mietverträge mit Mietanpassungsklauseln verteuert (2). Einige Geschäfte des stationären Handels bauen sich in Form von Onlinehandel und Lieferdienst ein weiteres Standbein auf, was sinkenden Mieten entgegenwirkt. Mietverträge mit Staffelmieten und Wertsicherung werden entsprechend angepasst (3).	(1) sinkende Mieten (2) steigende Mieten (3) steigende Mieten
Bautätigkeiten/ Gewerbebau	Die Coronakrise verursacht Störungen der Lieferketten und sorgt für starke Unregelmäßigkeiten bei den Baustoffpreisen/Verfügbarkeiten. Tendenziell steigen die Baukosten. Hierdurch müssten sich die Mieten erhöhen.	steigende Mieten
Planung	Planungsträger wie etwa Kommune oder Bezirksregierung greifen indirekt in Immobilienmärkte ein, indem sie z. B. Veränderungen von zentralen Versorgungsbereichen vornehmen oder die Ausweisungen von Gewerbegebieten (aktuell Änderungen bei GIB und ASB im Regionalplan) bestimmen. Da fallende Gewerbemieten tendenziell als Problem wahrgenommen werden, zielen viele der Maßnahmen auf höhere Mieten.	steigende Mieten
Sanierung/ Instandhaltung/ Ausstattung	Seit 2020 hat die Dynamik im Ausbau des Glasfasernetzes deutlich zugenommen. Außerdem gibt das Gebäudeenergiegesetz hohe energetische Standards vor. All diese Verbesserungen im Gebäudebestand werden in die Mieten eingepreist (1). Umgekehrt sind viele Eigentümer zurückhaltender in Bezug auf die Sanierung des Gebäudebestandes wegen eigener Kapitalknappheit und der ungewissen Entwicklung (2).	(1) steigende Mieten (2) sinkende Mieten
Insolvenzen	Vermehrte Unternehmensaufgabe sowie eine reduzierte Gründungstätigkeit senkt die Nachfrage nach Gewerberäumen. Übergangsweise wurde ein Aussetzen der Insolvenzantragspflicht gesetzlich verankert, sodass es bisher zu keinem Anstieg der Insolvenzen kam.	sinkende Mieten

Sinkende und steigende Mieteffekte können sich in Einzelfällen ausgleichen. Deshalb ist es wichtig, sich die Maßnahmen vor Ort genau anzuschauen. Eine Quantifizierung der Daten in Bezug auf Einzeleffekte ist dabei in den meisten Fällen nur sehr schwer möglich und wird teilweise durch spezialisierte Forschungsinstitute vorgenommen.

Externe Gutachten

Eine Reihe von Institutionen hat sich mit der Entwicklung der gewerblichen Immobilienmärkte während Corona beschäftigt oder führt ohnehin zeitlich enger getaktete Betrachtungen gewerblicher Mieten durch. Verwiesen wird an dieser Stelle auf die jährliche Erhebung im IVD-Preisspiegel für größere Städte sowie den Comfort High Street Report für Ladenlokale in 1a-Lage.

Das IW Köln hat in Zusammenarbeit mit ImmoScout24 ermittelt, dass die Mieten für Büroimmobilien auch im Jahr 2020 gestiegen sind. Dabei hat sich die allgemeine Marktdynamik jedoch in der zweiten Jahreshälfte abgeschwächt. Die Einzelhandelsmieten haben sich deutlich disperser entwickelt. Es gibt Städte, in denen die Einzelhandelsmieten auch 2020 gestiegen sind. In anderen Städten stagnierten sie oder sind gesunken. Ein Absinken der Handelsmieten konnte jedoch nicht pauschal für alle Städte diagnostiziert werden. Die Mieten für Industrieimmobilien sind im Jahr 2020 gesunken. Die Mieten für Logistikimmobilien stiegen, wobei insbesondere die Nachfrage nach City-Logistikhallen auch durch den starken Onlinehandel sehr hoch war. Das IW Köln gibt regelmäßig hochwertige Studien, Gutachten und Einschätzungen zu Gewerbeimmobilien heraus. Die hier vorliegende Betrachtung bezieht sich schwerpunktmäßig auf frei zugängliche Studien des Jahres 2021.

Die Pfandbriefbanken (vgl. vdpResearch) zeichnen ein ähnliches Bild. Dabei haben sie außerdem festgestellt, dass sich die Leerstände bei Büroimmobilien in den TOP-7-Städten von unter zwei auf etwa drei Prozent erhöht haben. Dieser Leerstand gilt gemeinhin als „Gesundes Maß" und spiegelt z. B. Renovierungsarbeiten zwischen zwei Mietverträgen wider. Einher gehen die erhöhten Leerstände mit leicht sinkenden Mieten. Dabei kam es zu einer allgemeinen Zurückhaltung von Investitionen im Jahr 2020. Ähnlich wie im IHK-Mietpreisatlas wurden Rückgänge von Einzelhandelsmieten in bestimmten Städten bereits in der Zeit vor Corona festgestellt. Dieser Trend hat sich durch die Pandemie teilweise verstärkt. Deshalb empfehlen die Analysten, insbesondere beim Bekleidungseinzelhandel auf die problematische Mietenentwicklung in den Städten zu achten. Bei der Entwicklung von Büroimmobilien stellt vdpResearch auch im Zuge der Coronakrise noch keinen negativen Trend fest, verweist jedoch auf mögliche Auswirkungen von Homeoffice und Co-Working.

Mittelbar schlagen auch Umsatzeinbrüche im Handel auf die Mietenhöhen durch. Hierzu liegen gesicherte Informationen beim Handelsverband Ostwestfalen-Lippe vor. So sank beispielsweise der Umsatz im Einzelhandel in der Stadt Bielefeld zwischen 2019 und 2020 um mehr als fünf Prozent. Keiner der Kreise Ostwestfalens konnte in der Coronakrise einen Anstieg der Einzelhandelsumsätze verzeichnen. Aufgrund langlaufender Mietverträge wirken sich diese Umsatzeinbrüche jedoch erst mit Zeitverzögerung auf Leerstände und sinkende Mieten aus.

Grundsätzlich bleiben auch weiterhin die im IHK-Mietpreisatlas 2020 angegebenen Mietpreisspannen aller Städte und Gemeinden Ostwestfalens als Referenzwerte aktuell (IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen 2020).

2 Quelle: IW-Kurzberichte 4/2021: Gewerbemieten trotzen der Corona-Krise. Online unter: https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-michael-voigtlaender-gewerbemieten-trotzen-der-corona-krise-498054.html

3 Quelle: IW-Gutachten: Nur Logistik trotzt der Corona-Pandemie: Online unter: https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-christian-oberst-nur-logistik-trotzt-der-corona-pandemie.html

4 Für Methodendiskussionen siehe u. a.: IW-Trends: Ein hedonischer Mietpreisindex für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland: Methodik und erste Ergebnisse. Online unter: https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-michael-voigtlaender-methodik-und-erste-ergebnisse-529748.html

5 Vgl. vdpResearch (Hrsg.): Immobilienmarktforschung.Online unter: vdpResearch

6 Der Handelsverband Ostwestfalen-Lippe unterstützt die Erarbeitung des IHK-Mietpreisatlas sowie des vorliegenden Zwischenberichtes. Deshalb sind detailliertere Aussagen in Kapitel 3 zu finden.

Sachverständigensicht

Die Sachverständigen im Immobilienwesen sowie für Mieten sind täglich mit Fragestellungen rings um die Markteinschätzung konfrontiert. Einen vertiefenden Überblick und den Austausch zwischen den Expertinnen und Experten ermöglicht ein Arbeitskreis der IHK Ostwestfalen zum Sachverständigenwesen. Die Sachverständigen der Region werden regelmäßig in die Befragung zu gewerblichen Mieten eingebunden. Über die statistische Erhebung hinaus messen wir auch der Meinung, den Erfahrungen und den Prognosen der Expertinnen und Experten ein besonderes Gewicht bei. Als Ergänzung zum IHK-Mietpreisatlas 2020 haben wir die Sachverständigen insbesondere gebeten, sich auch zur Leerstandsentwicklung zu äußern.

Leerstand in der Innenstadt

Lothar Middel[7] (von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Immobilien, Gütersloh)

Beinahe wöchentlich wird in den Medien der zunehmende Leerstand in den Innenstädten thematisiert. Hier einige Hinweise aus meinem Tagesgeschäft insbesondere zu Ladenlokalen und Gastronomieobjekten, die aber auf fast alle gewerblichen Räume in Innenstädten bezogen werden können.

Leerstand und die Folgen

Auch wenn sich hier und da wieder ein neuer Mieter findet, geht der Trend anscheinend abwärts. Ein entscheidendes Kriterium ist dabei der Zustand der Mietsache. Ein Mietinteressent wird nur dann bereit sein, ein Ladenlokal zu mieten und eine angemessene, marktgerechte Miete zu bezahlen, wenn sich der Mietgegenstand in einem aktuellen, zeitgemäß ausgestatteten Standard befindet. Eine regelmäßige Modernisierung trägt grundsätzlich auch zum Werterhalt der Immobilie bei.

Soll heißen: Ein Ladenlokal mit Schaufenstern aus den 70er Jahren, sanierungsbedürftiger Fassade und einem Innenausbau, der an „Gelsenkirchener Barock" erinnert, ist nicht oder nur sehr schwer vermietbar. Selbst eine sehr gute Geschäftslage rechtfertigt dann keinen Mietzins am oberen Level des Mietpreisatlasses - da ist Leerstand vorprogrammiert. Auf der guten Lage eines Objektes kann sich gerade in Corona-Zeiten mit zunehmendem Onlinehandel niemand ausruhen.

Schwierigkeiten bei der Neuvermietung können aber auch am ungünstigen Grundriss liegen. Verkleinerung, Neuaufteilung oder sogar Umnutzung sollten hier in Betracht gezogen werden. Aller Anfang ist schwer. Aber auch wenn die Entscheidung zu Investitionen nie leichtfertig getroffen wird: Ziehen Sie eine Modernisierung, einen Umbau oder gar eine Umnutzung in Erwägung. Befindet sich ein Ladenlokal in einem zeitgemäßen, wertigen Zustand, wird sich auch ein langfristiger Mieter finden.

Leerstand kommt auch von „zu hohen Mieten"

Was nutzt eine Mietforderung am oberen Level des Mietspiegels, wenn die Räume leerstehen? Spätestens nach einem Jahr Leerstand sollte man registrieren, dass irgendetwas falsch läuft. Die Nebenkosten laufen weiter: Das Objekt muss beheizt werden, die Bank verlangt jeden Monat ihre Raten usw. Selbst wenn die erwünschte Miethöhe nach (eigenen) objektiven Kriterien angemessen erscheint – ein Leerstand ist viel unwirtschaftlicher als ein etwas niedrigerer Mietpreis.

Ich appelliere aber auch an die Mietinteressenten, die vor vermeintlich hohen Mieten zurückschrecken: „Das Gesetz der Wirtschaft verbietet es, für wenig Geld viel Wert zu erhalten. Nehmen Sie das niedrigste Angebot an, müssen Sie für das Risiko, das Sie eingehen, etwas hinzurechnen. Und wenn Sie das tun, dann haben Sie auch genug Geld, um für etwas Besseres zu bezahlen." (John Ruskin, englischer Schriftsteller und Sozialphilosoph). Wenn Miete und Zustand des Ladenlokals passen, überlegen Sie nicht zu lange.

Das leidige Thema Online-Shopping

Auch ohne pandemiebedingte Kontaktbeschränkungen nimmt der Onlinehandel immer größere Marktanteile ein. Standardeinkäufe lassen sich bequem vom heimischen Sofa aus erledigen. Nur mit besonderer Finesse gelingt es noch, den Kunden ins Geschäft zu locken. Der Kunde will Spaß am Einkauf, der mit Erlebnischarakter in Wohlfühl-Atmosphäre einen angenehmen Aufenthalt bietet. Neben Geschick im Einkauf, freundlichem Verkaufspersonal und insbesondere Kreativität in der Warenpräsentation ist auch die Gestaltung der Räume bedeutsam – und das ist in erster Linie Sache des Mieters, aber auch des Vermieters (hier Modernisierung der Fassade und der Außengestaltung). Arbeiten beide zusammen an einem in sich stimmigen Raumkonzept, gelingt auch die langfristige Vermietung.

7 Der Beitrag spiegelt ausschließlich die Meinung des Autors wider.

Stadtsteckbriefe

Bielefeld

(IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen 2020, S. 11 – 15)

Experteneinschätzung aus Umfrage

Handel

Unsere Umfrageergebnisse zeigen, dass in 1a-Lagen größtenteils bisher keine Veränderungen stattgefunden haben. In 1b-, 2a- und 2b-Lagen könnte es zu einem leicht erhöhten Leerstand kommen. In Ortsteilen wird mit geringeren Bestandsflächen bei gleichzeitig steigenden Leerständen gerechnet. Hierdurch kommt es zu Umnutzungen hin zu Wohnen. In Zukunft werden geringere Nachfragen nach Ladenlokalen erwartet - verbunden mit einem Preisdruck. Einige Experten befürchten für die kommende Zeit einen Rückgang der Mieten von teilweise bis zu 20 Prozent im Einzelhandel.

Büro

Die Sachverständigen prognostizieren fallende Mieten für Büroräume, insbesondere für größere Büroeinheiten. Bei dauerhaften Leerständen könnten die Umnutzung hin zu Wohnen zunehmen. Das würde die Bestandsflächen verringern. Mietausfälle können bisher in keinem größeren Umfang festgestellt werden.

Lager/Produktion

Im Bereich Lager/Produktion wird der Entwicklungstrend als konstant angesehen. Es kommt bislang weder zu erhöhten Leerständen noch zu rückläufigen Bestandsflächen, sinkenden Mieten oder zu einer verstärkten Umnutzung. Mietausfälle können nicht festgestellt werden. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und -hallen zum Kauf ist ungebrochen.

Vergleichsmieten IHK-Mietpreisatlas 2020

Bielefeld Mitte

Geschäftslage/-typ		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis
Handel	1a-Lage	50	110
	1b-Lage	15	24
	2a/2b-Lage	6	16
	Innerstädt. Lage	6	13
Büro		4,5	12
Lager/Produktion		3	5

Experteneinschätzung Gewerbemieten Bielefeld 2021

Geschäftslage/-typ		Experte 1		Experte 2		Experte 3*	
		Mietpreise (€/m²)		Mietpreise (€/m²)		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis	von	bis	von	bis
Handel	1a-Lage	50	110	50	120	80	100
	Innerstädt. Lage	6	13	8	15	25	40
	Ortsteil	4	10	k. A.	k. A.	5	10
Büro		3,5	15	5	12	4	10
Lager/Produktion		3	5	3	5	4	5

*Experte 3: Innerstädtische Lage bezogen nur auf Bielefeld-Mitte; Büro bezogen auf Räume bis 200m²

Angebotsmieten Bielefeld 2020/2021 (Quartalsweise)

Bielefeld Mitte	**I/2020**	**II/2020**	**III/2020**	**IV/2020**
Büro (€/m²)	7,00 - 9,00	7,00 - 9,50	7,00 - 10,00	7,00 - 9,50
Bielefeld Mitte	**I/2021**	**II/2021**	**III/2021**	**IV/2021**
Büro (€/m²)	7,00 - 10,00	7,00 - 10,00	6,50 - 9,50	7,00 - 10,00
Bi-Brackwede	**I/2020**	**II/2020**	**III/2020**	**IV/2020**
Büro (€/m²)	6,50 - 8,50	7,50 - 8,50	7,50 - 10,50	6,50 - 10,00
Bi-Brackwede	**I/2021**	**II/2021**	**III/2021**	**IV/2021**
Büro (€/m²)	7,50 - 10,00	7,50 - 10,00	8,50 - 11,00	7,00 - 9,00

Gütersloh

(IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen 2020, S. 16)

Experteneinschätzung aus Umfrage

Handel

Die Mieten im Handel werden als rückläufig eingeschätzt. Im Handel kam es zu Mietausfällen über alle Geschäftslagen hinweg. Gleichzeitig nahmen die Leerstände zu. Nur in bestimmten Lagen blieb die Nachfrage nach Einzelhandel und Gastronomie bisher stabil. Es werden zum Teil vermehrte Verkäufe von Einzelhandelsgeschäften, eine Verringerung der Bestandsflächen in der Stadt sowie ein Trend hin zu kleineren Einheiten beobachtet. In Ortsteillagen wurden einige Geschäfte des Einzelhandels in Wohnen umgenutzt.

Büro

Die Nachfrage nach Büroräumen ist rückläufig. Bisher sind jedoch keine Mietausfälle oder substanziell erhöhte Leerstände feststellbar.

Lager/Produktion

Flächen für Lager und Produktion werden verstärkt nachgefragt. Die Bestandsflächen haben dabei zugenommen. Die Mieten werden als konstant eingeschätzt. Teilweise kam es zu vermehrten Verkäufen von Immobilien.

Vergleichsmieten IHK-Mietpreisatlas 2020

Gütersloh

Geschäftslage/-typ		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis
Handel	1a-Lage	20	50
	Innerstädt. Lage	5	13
	Ortsteilzentrum	4	9,5
Büro		5	9,5
Lager/Produktion		2	5

Experteneinschätzung Gewerbemieten Gütersloh 2021

Geschäftslage/-typ		Experte 1		Experte 2		Experte 3	
		Mietpreise (€/m²)		Mietpreise (€/m²)		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis	von	bis	von	bis
Handel	1a-Lage	20	35	20	50	20	40
	Innerstädt. Lage	5	10	5	13	5	11
	Ortsteil	4	8	4	9	4	8,5
Büro		4	9,5	5	9,5	k. A.	k. A.
Lager/Produktion		2,25	5	2,5	5,5	k. A.	k. A.

Angebotsmieten Gütersloh 2020/2021 (Quartalsweise)

Gütersloh	**I/2020**	**II/2020**	**III/2020**	**IV/2020**
Büro (€/m²)	6,00 - 9,00	6,50 - 10,00	6,50 - 9,50	6,50 - 10,00
Gütersloh	**I/2021**	**II/2021**	**III/2021**	**IV/2021**
Büro (€/m²)	6,00 - 9,00	6,50 - 10,50	5,50 - 8,50	5,50 - 7,50

Rheda-Wiedenbrück

(IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen 2020, S. 16)

Experteneinschätzung aus Umfrage

Handel

Für den Handel werden über alle Geschäftslagen hinweg fallende Mieten erwartet. Bei gleichzeitig reduzierten Bestandsflächen haben die Leerstände in allen Lagen zugenommen. In Ortsteillagen kam es teilweise zu Umnutzungen hin zu Wohnraum.

Büro

Die Mieten für Büroräume werden als stabil eingeschätzt. Sowohl die Bestandsflächen als auch die Leerstände blieben konstant.

Lager/Produktion

Die Mieten werden den Einschätzungen zufolge steigen. Sowohl Bestandsflächen als auch Leerstände haben im vergangenen Jahr zugelegt.

Vergleichsmieten IHK-Mietpreisatlas 2020

Rheda-Wiedenbrück

Geschäftslage/-typ		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis
Handel	1a-Lage	8	12
	Innerstädt. Lage	6	8,5
	Ortsteilzentrum	3,5	6,5
Büro		4,5	7,5
Lager/Produktion		2	4,5

Experteneinschätzung Gewerbemieten Rheda-Wiedenbrück 2021

Geschäftslage/-typ		**Experte 1**		**Experte 2**	
		Mietpreise (€/m²)		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis	von	bis
Handel	1a-Lage	7	12	8	12
	Innerstädt. Lage	5	8	6	8
	Ortsteil	3,5	6,5	3	6
Büro		4	7,5	4,5	7,5
Lager/Produktion		2	4,5	2	4,5

Herford

(IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen 2020, S. 20)

Experteneinschätzung aus Umfrage

Handel

Insbesondere während der Lockdown-Phasen kam es zu Mietausfällen mit einem Schwerpunkt auf dem Textileinzelhandel. Die Leerstände haben in innerstädtischen Lagen zugenommen. Bei Neuvertragsmieten in innerstädtischen Lagen und in Ortsteilzentren wird zukünftig von sinkenden Mieten ausgegangen. Im vergangenen Jahr gab es aufgrund neuer Risikobewertungen auf Seiten der Handelsmieter den Trend hin zu kleineren Ladeneinheiten.

Büro

Die Büromieten halten sich über die Zeit hinweg konstant. Auch für die Zukunft wird von einem stabilen Büroimmobilienmarkt ausgegangen.

Lager/Produktion

Die Nachfrage nach Gewerbehallen ist hoch. Die Mieten sind konstant oder steigen leicht an.

Vergleichsmieten IHK-Mietpreisatlas 2020

Herford

Geschäftslage/-typ		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis
Handel	1a-Lage	15	30
	Innerstädt. Lage	5	10
	Ortsteilzentrum	4	6
Büro		5	8
Lager/Produktion		2	4

Bünde, Enger, Hiddenhausen, Löhne

(IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen 2020, S. 21 – 22)

Experteneinschätzung aus Umfrage siehe Stadtsteckbrief zu Herford.

Vergleichsmieten IHK-Mietpreisatlas 2020 siehe Mietpreisatlas Seite 21 – 22.

Experteneinschätzung Gewerbemieten Bünde 2021

Geschäftslage/-typ		Experte 1		Experte 2	
		Mietpreise (€/m²)		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis	von	bis
Handel	1a-Lage	15	22,5	13	23
	Innerstädt. Lage	6,5	10,5	5	10
	Ortsteil	5	7	5	7
Büro		5	9	5	9
Lager/Produktion		2	3,5	2	4

Angebotsmieten Herford 2020/2021 (Quartalsweise)

Herford	I/2020	II/2020	III/2020	IV/2020
Büro (€/m²)	5,00 - 6,50	5,00 - 7,50	5,50 - 7,50	5,50 - 7,50
Lager/ Produktion (€/m²)	3,00 - 3,50	k. A.	3,00 - 3,00	k. A.

Herford	II/2021	III/2021	IV/2021	II/2021
Büro (€/m²)	5,00 - 9,50	5,00 - 10,00	5,00 - 10,00	5,00 - 9,50
Lager/ Produktion (€/m²)	k. A.	3,00 - 3,50	k. A.	k. A.

Angebotsmieten Bünde 2020/2021 (Quartalsweise)

Bünde	I/2020	II/2020	III/2020	IV/2020
Büro (€/m²)	5,00 - 7,50	4,50 - 8,00	5,00 - 8,00	5,50 - 8,00
Lager/Produktion (€/m²)	2,50 - 4,00	k. A.	k. A.	k. A.

Bünde	I/2021	II/2021	III/2021	IV/2021
Büro (€/m²)	5,00 - 8,00	5,50 - 8,50	5,00 - 7,50	5,50 - 7,50
Lager/Produktion (€/m²)	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Experteneinschätzung Gewerbemieten Enger 2021

Geschäftslage/-typ		Experte 1	
		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis
Handel	Innerstädt. Lage	5	7
	Ortsteil	5	6
Büro		4	6
Lager/Produktion		1,5	4

Experteneinschätzung Gewerbemieten Hiddenhausen 2021

Geschäftslage/-typ		Experte 1	
		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis
Handel	Innerstädt. Lage	4,5	9,5
	Ortsteil	4	5
Büro		5	9
Lager/Produktion		k. A.	k. A.

Angebotsmieten Löhne 2020/2021 (Quartalsweise)

Löhne	I/2020	II/2020	III/2020	IV/2020
Büro (€/m²)	5,00 - 7,50	5,00 - 7,50	5,00 - 6,00	5,50 - 7,50
Lager/ Produktion (€/m²)	2,50 - 3,50	2,50 - 3,50	k. A.	k. A.

Löhne	I/2021	II/2021	III/2021	IV/2021
Büro (€/m²)	4,00 - 7,00	4,50 - 6,00	5,00 - 6,00	5,00 - 6,00
Lager/ Produktion (€/m²)	2,50 - 3,50	k. A.	3,00 - 4,00	3,00 - 4,00

Minden

(IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen 2020, S. 25 – 26)

Experteneinschätzung aus Umfrage

Handel

Ladenflächen in 1a-Lagen werden weiterhin nachgefragt. Die Mietpreise konnten sich dabei halten und werden auch für die Zukunft als konstant eingeschätzt. Sowohl innerstädtische als auch Ortsteillagen weisen einen fallenden Mietpreistrend auf. Die Leerstände sind dabei gestiegen. Die Bestandsflächen haben abgenommen.

Büro

Durch Homeoffice werden in der Region etwas weniger Büroflächen nachgefragt. Es kam in der Vergangenheit zu Mietausfällen sowie zu einem Anstieg der Leerstände.

Lager/Produktion

Die Produktion wird als stabil eingeschätzt. Dabei sind die Mieten im vergangenen Jahr nicht gefallen. Es wird zukünftig von einem steigenden Trend mit stabilen bis steigenden Mieten ausgegangen. Insgesamt herrscht ein Mangel an verfügbaren Flächen für Lager und Produktion.

Vergleichsmieten IHK-Mietpreisatlas 2020

Minden

Geschäftslage/-typ		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis
Handel	1a-Lage	20	40
	Innerstädt. Lage	6	12
	Ortsteilzentrum	5	9
Büro		5	8,5
Lager/Produktion		2	4

Experteneinschätzung Gewerbemieten Minden 2021

Geschäftslage/-typ		**Experte 1**	
		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis
Handel	1a-Lage	20	40
	Innerstädt. Lage	5	10
	Ortsteil	k. A.	k. A.
Büro		5	7,5
Lager/Produktion		3	4,5

Angebotsmieten Minden 2020/2021 (Quartalsweise)

Minden	**I/2020**	**II/2020**	**III/2020**	**IV/2020**
Büro (€/m²)	5,50 - 10,00	5,50 - 10,50	6,50 - 10,00	6,00 - 9,00
Lager/ Produktion (€/m²)	2,00 - 3,50	k. A.	k. A.	2,50 - 3,50

Minden	**I/2021**	**II/2021**	**III/2021**	**IV/2021**
Büro (€/m²)	6,00 - 9,00	6,50 - 9,50	6,50 - 9,50	6,00 - 9,50
Lager/ Produktion (€/m²)	2,50 - 3,00	k. A.	2,50 - 4,00	k. A.

Bad Oeynhausen

(IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen 2020, S. 26)

Experteneinschätzung aus Umfrage

Handel

Insbesondere kleinere, inhabergeführte Geschäfte haben unter der Coronakrise gelitten. Hierdurch kam es zu einem Anstieg der Fluktuation von Mietern sowie einer Zunahme von Verkäufen. Insbesondere in innerstädtischen Lagen mehrten sich die Leerstände. Mietausfälle konnten dabei nicht im großen Umfang verzeichnet werden. Die Mieten sinken dem Trend folgend ab. Insbesondere in sehr zentralen Lagen kam es zu einer Umnutzung von Handel hin zu Gastronomie.

Büro

Die Büromieten werden als stabil eingeschätzt. Sie steigen gegenüber den Angaben im Mietpreisatlas leicht an.

Lager/Produktion

Die Nachfrage nach Lagerflächen ist weiterhin hoch; es kam zu keinem coronabedingten Einbruch.

Vergleichsmieten IHK-Mietpreisatlas 2020

Bad Oeynhausen

Geschäftslage/-typ		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis
Handel	1a-Lage	10	20
	Innerstädt. Lage	5	11
	Ortsteilzentrum	4	8
Büro		5	7,5
Lager/Produktion		2	4

Experteneinschätzung Gewerbemieten Bad Oeynhausen 2021

Geschäftslage/-typ		Experte 1	
		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis
Handel	1a-Lage	10	18
	Innerstädt. Lage	8	15
	Ortsteil	k. A.	k. A.
Büro		6	9
Lager/Produktion		k. A.	k. A.

Angebotsmieten Bad Oeynhausen 2020/2021 (Quartalsweise)

Bad Oeynhausen	**I/2020**	**II/2020**	**III/2020**	**IV/2020**
Büro (€/m²)	6,00 - 7,50	5,00 - 7,00	6,00 - 8,00	6,50 - 10,00
Lager/ Produktion (€/m²)	k. A.	3,00 - 4,00	k. A.	k. A.

Bad Oeynhausen	**I/2021**	**II/2021**	**III/2021**	**IV/2021**
Büro (€/m²)	6,00 - 8,50	5,00 - 7,50	5,50 - 7,00	5,00 - 7,00
Lager/ Produktion (€/m²)	3,00 - 5,00	k. A.	k. A.	k. A.

Paderborn (Stadt)

(IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen 2020, S. 29)

Experteneinschätzung aus Umfrage

Handel

Es kam während des vergangenen Jahres zu Leerständen im innerstädtischen Einzelhandel. Aktuell werden diese Lagen wieder vermietet. In innerstädtischen und Ortsteillagen traten Mietausfälle auf. Teilweise wurden Ladenlokale in Ortsteilen zu Wohnungen umgenutzt. Die größten Schwierigkeiten werden im Textileinzelhandel gesehen. Die 1a-Lagen sind weiterhin voll vermietet.

Büro

Die Mieten werden als konstant eingeschätzt. Dabei können für sehr zentrale Lagen auch Mieten erzielt werden, die deutlich oberhalb der im Mietpreisatlas dargestellten Spannen liegen.

Lager/Produktion

Flächen für Lager und Produktion werden weiterhin nachgefragt. Die Mieten steigen an.

Vergleichsmieten IHK-Mietpreisatlas 2020

Paderborn

Geschäftslage/-typ		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis
Handel	1a-Lage	40	85
	Innerstädt. Lage	12	24
	Ortsteilzentrum	6,5	15
Büro		6,5	10
Lager/Produktion		2,5	5,5

Experteneinschätzung Gewerbemieten Paderborn 2021

Geschäftslage/-typ		Experte 1		Experte 2		Experte 3*	
		Mietpreise (€/m²)		Mietpreise (€/m²)		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis	von	bis	von	bis
Handel	1a-Lage	35	90	40	100	40	85
	Innerstädt. Lage	10	30	15	28	12	30
	Ortsteil	6,5	15	6,5	15	k. A.	k. A.
Büro		6,5	12	6,5	12	6	11
Lager/Produktion		3	6	2,5	7	3	6

*Experte 3: Büro/Praxisflächen Innenstadt/Fußgängerzone: bis 15,00 €/m²

Angebotsmieten Paderborn 2020/2021 (Quartalsweise)

Paderborn	**I/2020**	**II/2020**	**III/2020**	**IV/2020**
Büro (€/m²)	6,50 - 9,50	6,50 - 9,50	7,50 - 10,00	7,00 - 10,00
Lager/ Produktion (€/m²)	3,50 - 5,00	4,00 - 5,00	4,00 - 5,50	4,00 - 5,00

Paderborn	**I/2021**	**II/2021**	**III/2021**	**IV/2021**
Büro (€/m²)	7,00 - 10,00	7,00 - 10,00	7,00 - 10,00	7,00 - 9,50
Lager/ Produktion (€/m²)	4,00 - 6,00	4,00 - 5,50	4,00 - 4,50	3,50 - 4,50

Bad Lippspringe, Bad Wünnenberg, Büren

(IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen 2020, S. 30)

Experteneinschätzung aus Umfrage

Handel

In kleineren Städten und Gemeinden geraten der Handel und die Gastronomie unter Druck. Hierdurch

kommt es zu einem erhöhten Leerstand insbesondere bei kleineren Ladenlokalen.

Büro
Die Büromieten sind weiterhin konstant.

Lager/Produktion
Das produzierende Gewerbe generiert eine hohe Nachfrage nach Gewerberäumen. Die Mieten werden als konstant eingeschätzt.

Vergleichsmieten IHK-Mietpreisatlas 2020 siehe Mietpreisatlas Seite 30.

Experteneinschätzung Gewerbemieten 2021 (Bad Lippspringe)

Geschäftslage/-typ		**Experte 1**	
		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis
Handel	Innerstädt. Lage	6	10
	Ortsteil	5	7
Büro		5	7
Lager/Produktion		2	4

Experteneinschätzung Gewerbemieten Bad Wünnenberg 2021

Geschäftslage/-typ		**Experte 1**	
		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis
Handel	Innerstädt. Lage	4,5	6,5
	Ortsteil	4	5
Büro		4,5	5,5
Lager/Produktion		2	3

Experteneinschätzung Gewerbemieten Büren 2021

Geschäftslage/-typ		**Experte 1**	
		Mietpreise (€/m²)	
		von	bis
Handel	Innerstädt. Lage	4,5	6,5
	Ortsteil	4	5
Büro		4,5	5,5
Lager/Produktion		2	3

Rechtliche Änderungen – Neuerungen

Hinweise zum Gewerbemietenrecht wie z. B. zum Inhalt eines Mietvertrages, zur Mietanpassung, zur Instandhaltung oder zum Kündigungsrecht werden im Kapitel 5 des IHK-Mietpreisatlas 2020 gegeben. Darüber hinaus kam es im vergangenen Jahr zu einigen Anpassungen, die im Folgenden dargestellt werden.

Anpassungen im Miet- und Pachtrecht

Die Bundesregierung hat im Zuge der Corona-Pandemie das Mietrecht zugunsten der gewerblichen Mieter verändert. Das betrifft den neuen Artikel 240 § 7 EGBG, der insoweit § 313 BGB konkretisiert. Hierin werden insbesondere Regelungen für Mieterinnen und Mieter getroffen, die gemietete Grundstücke und Geschäftsräume aufgrund der staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie nicht mehr wie gewohnt nutzen können.

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBG) Artikel 240 § 7 Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen

(1) Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsabschluss schwerwiegend verändert hat.

(2) Absatz 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.

Gesetzestext im Wortlaut: Stand November 2021

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 313 Störung der Geschäftsgrundlage

(1) Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsabschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

(2) Einer Veränderung der Umstände steht es gleich, wenn wesentliche Vorstellungen, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, sich als falsch herausstellen.

(3) Ist eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar, so kann der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten. An die Stelle des Rücktrittsrechts tritt für Dauerschuldverhältnisse das Recht zur Kündigung.

Gesetzestext im Wortlaut: Stand November 2021

Diese Regelungen sind seit Ende 2020 in Kraft und sollen die Verhandlungsposition des Mieters bei Abschluss der Mietverträge stärken. Dabei ist es dem Gesetzgeber wichtig, dass die Vertragsparteien eine hohe Verhandlungsbereitschaft zeigen. Nach der neuesten Rechtsprechung des BGH sind behördliche Betriebsschließungen grundsätzlich geeignet, die Geschäftsgrundlage zu stören (siehe Urteil des Bundesgerichtshofs vom 12. Januar 2022 XII ZR 8/21). Ob daraus ein Anspruch des Mieters auf Mietanpassung folgt, muss im Rahmen einer umfassenden Risikoabwägung im jeweiligen Einzelfall festgestellt werden. Außerdem sollen gerichtliche Verfahren über die Anpassung der Miete im Gewerbemietrecht von den Gerichten künftig vorrangig und beschleunigt behandelt werden.

Mietstundung

Entsprechend Artikel 5 § 2 (1) im Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie durfte ein Mietverhältnis zwischen dem 1. April und dem 30. Juni 2020 nicht aufgrund unterlassener Mietzahlungen gekündigt werden (Mietenstundung). Der Zusammenhang von Zahlungsausfall und Pandemie musste belegbar sein. Die coronabedingten Mietrückstände wurden nicht erlassen, sondern müssen innerhalb von zwei Jahren bis spätestens zum 30. Juni 2022 ausgeglichen werden.

Aussetzen der Insolvenzantragspflicht

Die Aussetzung der Antragspflicht von Insolvenzen (COVInsAG) beinhaltet zwar keine direkten Mietenregelungen, wirkt jedoch indirekt auf gewerbliche Mieten und ist damit für den Gewerbeimmobilienmarkt relevant. Ein verminderter Bestand an Unternehmen führt tendenziell zu einem erhöhten Leerstand sowie in der Folge zu fallenden Mieten. Diese sind nicht über alle Branchen hinweg gleich stark ausgeprägt, sondern betreffen vor allem die von Corona besonders stark betroffenen Branchen wie den innerstädtischen Handel.

Entsprechend der Gesetzgebung mussten bis zum 30. September 2020 Geschäftsleiter von Unternehmen, die durch die Corona-Pandemie insolvent geworden waren, keinen Insolvenzantrag stellen, sofern sie das Unternehmen durch die staatlichen Hilfen oder anderweitig sanieren konnten. Im späteren Verlauf der Pandemie wurde die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht verlängert, jedoch nur für überschuldete und nicht für zahlungsunfähige Unternehmen. Als Zahlungsverpflichtung ist unter anderem auch die gewerbliche Miete oder Pacht anzusehen. Diese Regelung galt nach zwischenzeitlicher Verlängerung bis zum 30. April 2021.

Corona-Soforthilfen

Nachdem das Land Berlin im frühen Pandemieverlauf die gewerblichen Mieten unterstützt hatte, sind auch die anderen Bundesländer dazu übergegangen, die Mieten mit in die Soforthilfen aufzunehmen. Auch wurden Mieten bei der Überbrückungshilfe mit beachtet. Mietkosten werden als Teil der Fixkosten des Unternehmens betrachtet und als solche gefördert.

Städtebauförderung

Das Land NRW hat im Zuge der Änderung der Städtebauförderung die Modernisierung und Instandsetzung für die Umnutzung dauerhaft leerstehender Ladenlokale und Gastronomieflächen vereinfacht und pauschalisiert. Diese Maßnahmen laufen über die jeweilige Kommune. Privaten Eigentümern können die nicht rentierlichen Kosten aus der Vermietung ersetzt werden. Die jeweils aktuellen Informationen werden auf den Seiten des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen gegeben.

8 Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen: MHKBG NRW.

Impressum

Herausgeber:
Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
Elsa-Brändström-Str. 1-3 | 33602 Bielefeld,
Telefon: 0521 554-0 | Telefax: 0521 554-444

Redaktion:
Dr. Gerald Staacke
Telefon: 0521 554-236 | Telefax: 0521 554-5236
31. Januar 2022

Copyright:
Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
Elsa-Brändström-Str. 1-3 | 33602 Bielefeld
www.ostwestfalen.ihk.de

Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
Zweigstelle Paderborn+Höxter
Stedener Feld 14 | 33104 Paderborn
Telefon: +49 5251 1559-0 | Telefax: +49 5251 1559-31

Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
Zweigstelle Minden
Simeonsplatz 2 | 32427 Minden
Telefon: +49 571 38538-0

Bildnachweis:
Titelbild: zhu difeng/stock.adobe.com • S. 3: v.poth/stock.adobe.com