



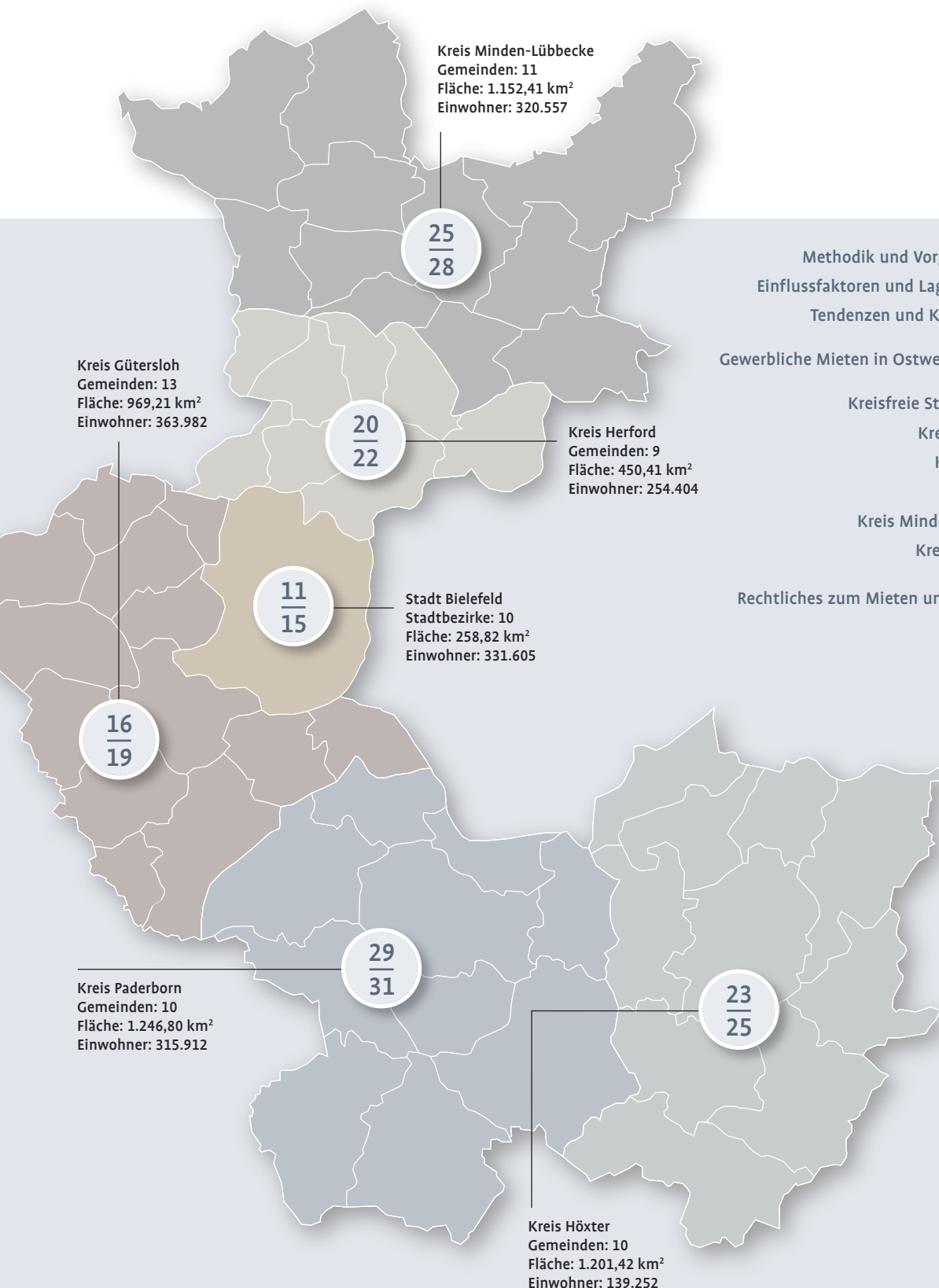
Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld



IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen

2025

Gewerbliche Mieten in 54 Kommunen



INHALT

Methodik und Vorgehensweise	2–4
Einflussfaktoren und Lagekategorien	4–7
Tendenzen und Kernaussagen	8–9
Gewerbliche Mieten in Ostwestfalen 2025	10
Kreisfreie Stadt Bielefeld	11–15
Kreis Gütersloh	16–19
Kreis Herford	20–22
Kreis Höxter	23–25
Kreis Minden-Lübbecke	26–28
Kreis Paderborn	29–31
Rechtliches zum Mieten und Vermieten	32–40

VORWORT

Gewerbliche Immobilien sind ein zentraler Faktor wirtschaftlicher Entwicklung. Ob Ladenlokal, Bürofläche oder Produktionshalle – wer Standorte plant, wer investiert, vermietet oder anmietet, braucht belastbare Informationen über den regionalen Gewerbeimmobilienmarkt. Genau hier setzt der IHK-Mietpreisatlas an: Seit mehr als drei Jahrzehnten bietet er Unternehmen, Verwaltungen, Investoren, Sachverständigen sowie Mieterinnen und Mietern eine fundierte und zugleich praxisnahe Orientierungshilfe.

Die achte Auflage des IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen spiegelt einmal mehr die große Nachfrage nach verlässlichen Vergleichsdaten wider. Gerade in Zeiten wachsender Standortkonkurrenz, angespannter Gewerbeflächenmärkte und zunehmender Regulierung ist Transparenz ein entscheidender Vorteil. Der Mietpreisatlas schafft Klarheit, fördert marktgerechte Entscheidungen und dient nicht zuletzt als Grundlage für faire Mietverhältnisse – in Handel, Industrie, Handwerk und Dienstleistung gleichermaßen.

Die aktuellen Richtwerte für Einzelhandelslagen, Büroflächen sowie Lager- und Produktionsräume in allen Kommunen Ostwestfalens beruhen auf einem methodisch fundierten Verfahren. Ein eigens eingesetzter Expertenkreis hat die Datenerhebung und Auswertung eng begleitet. Unser besonderer Dank gilt dem IHK-Arbeitskreis der Sachverständigen für Grundstücksbewertung, der Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe, den Berichterstattern des Immobilienverbands Deutschland (IVD-West e.V.), dem Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V., dem Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) Ostwestfalen sowie den Gutachterausschüssen und Wirtschaftsförderungseinrichtungen der Region für ihre wertvolle Mitwirkung.

Der Mietpreisatlas 2025 leistet einen wichtigen Beitrag zur Transparenz auf dem gewerblichen Immobilienmarkt. Er liefert verlässliche Orientierungswerte, ersetzt jedoch keine qualifizierte Einzelfallbewertung – denn Faktoren wie Lage, Größe und Ausstattung können zu erheblichen Abweichungen führen. Ergänzt um rechtliche Hinweise rund ums Mieten und Vermieten trägt das Werk dazu bei, mehr Transparenz und Planungssicherheit für alle Marktteilnehmenden zu schaffen.

Wir wünschen eine erkenntnisreiche Lektüre.



Jörn Wahl-Schwentker
Präsident



Petra Pigerl-Radtke
Hauptgeschäftsführerin

Die Mietpreisspannen im IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2025 basieren auf einer IHK-Umfrage unter Unternehmen – ergänzt durch Experteninterviews. Außerdem fließen aktuelle Angebotsmieten sowie eine Fortschreibung der bereits seit 1990 vorliegenden Daten gewerblicher Mieten ein. Ein für diesen Zweck bei der IHK eingerichteter Arbeitskreis hat den Gesamtprozess von der Fragebogenentwicklung bis zur Zahlendiskussion von November 2024 bis Juli 2025 begleitet.

Bei der Gestaltung des Mietpreises in Gewerbemietverträgen gilt eine Vertragsfreiheit, die durch § 138 BGB begrenzt wird. Die flächendeckend für alle Kommunen in der Region angegebenen Preisspannen für gewerbliche Mieten sind deshalb als Orientierungswerte zu verstehen. So können sich beispielsweise in Abhängigkeit von besonders werthaltigen Ausstattungsmerkmalen oder speziellen Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter auch deutliche Abweichungen nach oben oder unten außerhalb der angegebenen Werte ergeben. Bei der Frage, welcher Mietpreis konkret erwartet werden kann, kommt es stets auf eine Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls an. Für eine professionelle Einzelfallbewertung von gewerblichen Mietobjekten stehen die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der Industrie- und Handelskammer (IHK) zur Verfügung¹. Die Liste der IHK-Sachverständigen für Bau-, Immobilien- und Grundstücksbewertung in Ostwestfalen ist frei im Internet einsehbar > www.svv.ihk.de.

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

ERHEBUNG

Im Zeitraum von Anfang März bis Ende April 2025 haben über 1.000 Unternehmen (Mieter, Vermieter, Eigentümer in Selbstnutzung der Flächen) aus allen Kommunen Ostwestfalens auf die Befragung der IHK nach der Höhe der monatlichen Nettokaltmiete geantwortet. Für die Umfrage wurde ein breiter Branchenquerschnitt gewählt, der die Nutzung von Büros, Lager- und Produktionsräumen sowie Ladenlokalen des Einzelhandels und des Handwerks in ganz Ostwestfalen umfasst.

Von dieser IHK-Umfrage völlig unabhängig erfolgte eine Abfrage bei lokalen Immobilienmaklern und Berichterstatlern des IVD-West e. V., vereidigten Sachverständigen für Bau-, Immobilien- und Grundstücksbewertung, bei Wirtschaftsförderungen und den Fachleuten des Einzelhandelsverbandes Ostwestfalen-Lippe. Die von diesen Experten genannten Werte geben die Ergebnisse ihrer lokalen Marktbeobachtung in den vergangenen Jahren wieder.

Da der IHK-Mietpreisatlas bereits seit 2005 nach gleicher Methodik erhoben wird, liegt mittlerweile eine lange Zahlenreihe vor. Deshalb ergänzt einerseits eine zeitreihenanalytische Zahlenfortschreibung mit gewichtetem und ungewichtetem Trend die vorher genannten Methoden und andererseits ein Vergleich der ermittelten Ergebnisse mit



statistisch zu erwartenden Werten. Diese Zeitreihenanalytik fließt nicht in die dargestellten Mietpreisspannen 2025 ein, sondern dient der Plausibilitätsprüfung.

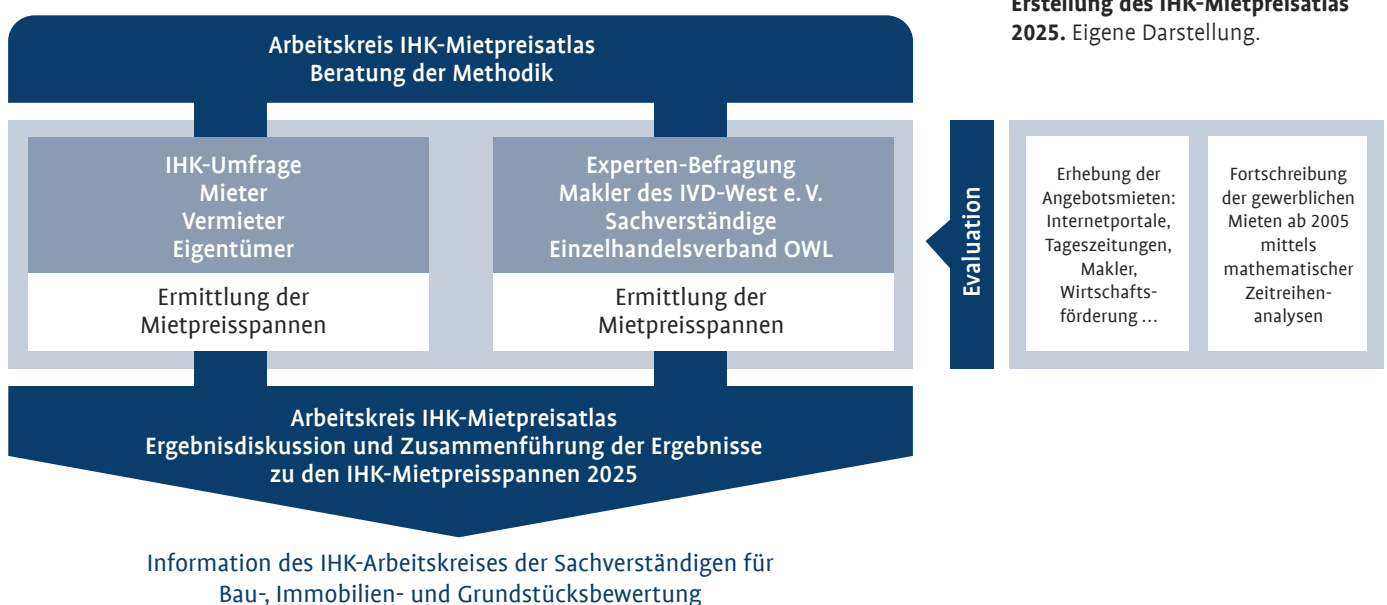
Eine weitere, heutzutage wichtige Datenquelle sind die Angebotsmieten. Deshalb wurden die Mietangebote von verschiedenen Online-Portalen und Maklern sowie Wirtschaftsförderungen und aus der Tagespresse systematisch zusammengetragen. Diese müssen von den in den Umfragen gewonnenen Daten getrennt betrachtet werden, lassen sich jedoch statistisch nach gleicher Methode der Median- und Quartilsberechnung analysieren. Dieses Kriterium hat dieselbe Funktion wie die Zeitreihenanalytik – es verändert nicht die erhobenen Daten, sondern dient der Validierung und Einordnung. Damit wird eine gegenüber den vorhergehenden Auflagen des IHK-Mietpreisatlas konstante Methodik sichergestellt.



STATISTISCHE SPANNENBILDUNG

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

Die Wahl statistischer Methoden ist bei der Erarbeitung gewerblicher Mieten wichtiger als beispielsweise bei Wohnmieten, weil die Stichprobe naturgemäß deutlich kleiner ist.



**Abb. 1: Arbeitsprozess zur
Erstellung des IHK-Mietpreisatlas
2025.** Eigene Darstellung.

Im Allgemeinen gelten Aussagen aus einer Stichprobenzahl von 10, jedoch besser mehr als 15 Stichproben als statistisch signifikant. Diese Untergrenze gilt sowohl für die aus der Umfrage ermittelten Datenwerte als auch für die Auswertung von Angebotsmieten.



ZUSAMMENFÜHRUNG ZUR IHK-MIETPREISSPANNE 2025

Das Zusammenführen von Umfrage- und Expertenwerten zu den IHK-Mietpreisspannen 2025 erfolgte gleichberechtigt (**Abb. 1, Seite 3**). Die Auswertung von Zeitreihen und Angebotsmieten floss an dieser Stelle nicht mehr ein. Bei stark abweichenden Werten, insbesondere bei sehr kleiner Stichprobe, wurde der Erfahrung der Experten der Vorrang eingeräumt. Die so ermittelten Mietpreisspannen 2025 hat dann der begleitende IHK-Arbeitskreis abschließend diskutiert. Darüber hinaus wurden die Expertinnen und Experten gebeten, die Auswirkungen der wirtschaftlichen Situation der vergangenen Jahre auf die gewerblichen Mieten (z. B. mit Blick auf Trends wie Homeoffice oder Online-Shopping), sowie auf die Entwicklung von Gewerberäumen z. B. in Bezug auf Leerstände oder Umnutzungen einzuschätzen. Bei der Diskussion wurden bei Bedarf zur weiteren Orientierung auch die Mietpreisspannen des IHK-Mietpreisatlases 2020 und Sekundärquellen der Immobilienwirtschaft herangezogen. Diese Angaben führt der IHK-Mietpreisatlas gesondert neben den IHK-Mietpreisspannen 2025 auf. Anschließend erhielt der IHK-Arbeitskreis der Sachverständigen für Bau-, Immobilien- und Grundstücksbewertung die Ergebnisse.

02 EINFLUSSFAKTOREN UND LAGEKATEGORIEN

Die angegebenen Preisspannen im IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2025 dienen der Orientierung auf dem Immobilienmarkt. Wenngleich sie auch einen gewissen Rahmen für gewerbliche Immobilienmieten zu setzen vermögen, sind auf dem Mietmarkt sowohl niedrigere als auch höhere Mieten zu beobachten. In der Auswertung der IHK-Umfrage ist dies ebenfalls deutlich geworden. So liegen beispielsweise Erstvermietungen im Mietpreis systematisch oberhalb der im Mietpreisatlas angegebenen Mietspannen.

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

Alter und Zustand des Gebäudes sowie die Finanzierung der Ausstattung durch den Mieter oder den Vermieter spielen bei allen Nutzungen eine zentrale Rolle. Auf die Gewerbemieten kann sich die Verteilung der Kosten zwischen Mieter und Vermieter viel-

fällig auswirken. Anders als in Wohnraummietverträgen können in Gewerbemietverträgen Triple-Net-Mieten² vereinbart werden. Hierbei werden neben der Miete und den Betriebskosten auch Instandhaltungskosten durch den Mieter übernommen.

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

LADENLOKALE DES EINZELHANDELS IN DEN GESCHÄFTSLAGEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN OSTWESTFALENS

Ladenlokale des Einzelhandels erzielen insbesondere dann, wenn sie räumlich-funktional einer bestimmten Geschäftslage zuzuordnen sind, höhere Mieten als an anderer Stelle. Zusätzlich spielt die konkrete Lage, beispielsweise an besonders zentraler Stelle mit höchster Passantenfrequenz eine Rolle, ebenso die Größe der Verkaufsfläche. Die Zuordnung der IHK-Mietpreisspannen zu den jeweiligen Geschäftslagen erfolgte wie bei der vorherigen Auflage des IHK-Mietpreisatlas.

Wie bereits in der Ausgabe des Mietpreisatlas von 2020 beschränken sich die IHK-Mietpreisspannen 2025 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 entsprechend ihrem Versorgungsauftrag nach der 1a-Lage (sofern vorhanden), der innerstädtischen Lage und den Ortsteilen unterschieden.

Die Kategorie der innerstädtischen Lagen fasst die nicht mehr näher abgrenzbaren Geschäftslagen in kleineren Innenstädten zusammen und ersetzt die Kategorien von 1a bis 2b. Die Einzelhandelslagen sind einem stetigen Wandel unterworfen. Ursächlich hierfür können beispielsweise auftretende Leerstände vor allem in den Randlagen oder umgekehrt 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 fast allen Kommunen Ostwestfalens folglich durch hohe Subjektivität gekennzeichnet, von geringer Beständigkeit und daher nicht zielführend.

Um möglichst eindeutig und verlässlich aufzuzeigen, wo genau im Zentralen Versorgungsbereich die höchsten Mieten erzielt werden können, werden im IHK-Mietpreisatlas 2025 die Mieten in den 1a-Lagen nur für diejenigen Städte ausgewiesen, für die bereits eine qualifizierte Festlegung der 1a-Lage vorlag oder eine sehr klar abgrenzbare Top-Einzelhandelslage im Stadtkern mit Fußgängerzone festzustellen ist. Hierzu gehören die Oberzentren Bielefeld und Paderborn, die Kreisstädte Gütersloh, Herford, Minden und Höxter sowie Rheda-Wiedenbrück, Bünde, Bad Oeynhausen und Lübbecke.

Die Ortsteil-Geschäftslage des Einzelhandels entspricht weitestgehend den Zentralen Versorgungsbereichen in Stadtteilzentren und Ortsteilzentren. 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 bzw. sonstigen Ortsteil-lagen 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 der Rücklauf der IHK-Umfrage zufriedenstellend waren. Die innerstädtische Lage umfasst hier Zentrale Versorgungsbereiche außerhalb der Altstadt („Hufeisen“) und des Quartiers Bahnhofstraße, beispielsweise am Siegfriedplatz.

In Paderborn ließen sich in der Innenstadt die Geschäftslagen 1a und 1b abgrenzen, die Lagen 2a und 2b nicht mehr. Aus diesem Grund differenziert der IHK-Mietpreisatlas 2025 zwischen 1b-Lage und innerstädtischer Lage. Da die Unterscheidung in 1b-Lage und innerstädtische Lage im IHK-Mietpreisatlas 2020 in einer Kategorie zusammengeführt war, können im neuen IHK-Mietpreisatlas 2025 keine Vergleichswerte aus dem Jahr 2020 mehr gegenübergestellt werden. Die Mietpreisspannen für die Kategorie „Ortsteil“ konnten wie bisher bestimmt werden.

Für Bielefeld ist aktuell eine Geschäftslagenkarte auf Seite 12 abgebildet.

Abb. 2
Darstellung der Geschäftslagen.
Eigene Darstellung

Regelfall

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

Sonderfall Bielefeld

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





BEGRIFFSDEFINITION

Einzelhandel 1a-Lage

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

Einzelhandel 1b-Lage

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

Einzelhandel 2a-Lage

In der Regel an 1b-Geschäftslage angrenzend in Nebenstraßen mit wachsender Unterordnung der Einzelhandelsnutzung und geringer Filialisierung.

Einzelhandel 2b-Lage

Geschäfte, zentrale Versorgungsbereiche in Nebenstraßen von Citykernlagen mit Läden im Erdgeschoss, durchmischt mit Wohnnutzung, kaum Filialisierung.

Einzelhandel innerstädtische Lage

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

Einzelhandel Ortsteile

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

Büros

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

Lager/Produktion

Räume für Lagernutzung, Produktion, Gewerbehallen und Werkstätten im Stadt-, Stadtbezirks-, Gemeindegebiet.

Mietpreisangaben

Alle Angaben des IHK-Mietpreisatlas 2025 sind Nettokaltmieten in Euro.



03 TENDENZEN UND Kernaussagen

Mietpreise für Einzelhandel, Büro, Lager und Produktion weisen in Ostwestfalen eine hohe Spannbreite auf. Kleine Mietpreisspannen und klare Tendenzen sind sehr selten. Vielfältige Objektmerkmale und Lagekriterien führen dazu, dass jeder Mietvertrag einzeln betrachtet werden muss. Auch im bundesweiten Vergleich zeigt sich ein sehr heterogenes Bild in den Bereichen Handel, Büro und Produktion und spiegelt die Entwicklung in Ostwestfalen wider.

Der Einzelhandel befindet sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der zu einer stärkeren Differenzierung der Mieten je nach Standort führt. Für hochwertige Ladenlokale in sehr guten Lagen mit optimalen Zuschnitten und exzellenter Ausstattung werden weiterhin hohe Mieten gezahlt. Bei Räumlichkeiten, die diese Merkmale nicht erfüllen oder bereits in der Vergangenheit grenzwertig hohe Mieten aufwiesen, stagnieren die Preise oder gehen zurück – insbesondere in den sogenannten Top-Lagen.

Im Gegensatz dazu steigen die Mieten für Büroflächen, Lager- und Produktionsräume bundesweit an. Auch die Baukosten haben in den vergangenen Jahren deutlich zugelegt. Dies führt dazu, dass insbesondere bei Neubauten und Erstvermietungen Mietpreise erzielt werden, die die im Mietpreisatlas ausgewiesenen Spannen übersteigen. Leerstände bleiben zwar selten, nehmen jedoch tendenziell leicht zu. Gleichzeitig sorgen Verbesserungen der IT-Infrastruktur sowie umfangreiche Sanierungen für eine bessere Ausstattung vieler Objekte.

Ein weiterer Grund dafür, dass gerade bei Erstvermietungen in Neubauten häufig Mieten oberhalb der üblichen Spannen vereinbart werden: Diese Objekte sind oft passgenau auf die Bedürfnisse der Mieter zugeschnitten, was eine optimale Nutzung ermöglicht. Mieten von bis zu 20 €/m² für Büros und Praxen sowie bis zu 10 €/m² für Lager- und Produktionsflächen sind nicht unüblich. Immobilieninvestoren und Banken achten bei Neubauten und Sanierungen – für den Fall eines Mieterwechsels – im Sinne einer flexiblen Nachnutzung verstärkt auf Multifunktionalität.

HANDEL

In mittelgroßen Städten lassen sich klassische 1a-Lagen zunehmend schwerer definieren. Ähnliches gilt für Nahversorgungszentren in Stadtteilen kleinerer Städte und Gemeinden. Die Mieten in den 1a-Lagen sind gegenüber 2020 spürbar gesunken. Zugleich zeigt sich ein Strukturwandel hin zu multifunktional genutzten Flächen. Abseits des klassischen Handels werden deutlich niedrigere Mieten erzielt.

In den Landkreisen und peripheren Lagen sind im Vergleich zu 2020 konstante bis steigende Mieten zu beobachten. Diese Entwicklung ist vor allem auf steigende Baukosten zurückzuführen. Besonders bei Mieten unterhalb von 10 €/m² werden steigende Kosten für Sanierungen zunehmend auf die Miete umgelegt. Bei Neubauten und Erstbezug liegen

die Mieten inzwischen in der Regel oberhalb von 10 €/m² und damit über den im Mietpreisatlas ausgewiesenen Spannen, die vor allem Bestandsmieten berücksichtigen.

Auffällig ist, dass die Lagequalität einer Immobilie heute weniger stark auf die Miethöhe wirkt als noch im Jahr 2020. Passantenfrequenzen als Kriterium zur Lagebeurteilung verlieren an Bedeutung. Stattdessen nimmt der gezielte Einkauf in bestimmten Geschäften zu – wodurch sich Kundenströme verändern und auch Nebenlagen eine stärkere Frequenz erfahren können.

BÜRO

Die Mietpreise für Büroflächen steigen in vielen Städten und Gemeinden. Auch die Mietpreisspannen nehmen zu, da Neubauten in zentraler Lage deutlich höhere Mieten erzielen als Bestandsobjekte. Je nach Ausstattung und Lage kam es in den letzten Jahren zu teils deutlichen Mietsteigerungen bis in den zweistelligen Euro-Bereich. Faktoren wie eine gute Breitbandversorgung und ein guter energetischer Zustand sind maßgeblich für die erzielbare Miethöhe. Leerstände sind selten, ein Mangel an Büroflächen ist nicht erkennbar.

Zwar hat sich der Trend zum Homeoffice verstärkt, bislang hat dies jedoch in Ostwestfalen kaum zu einer Reduktion der Büroflächen geführt. Maßnahmen wie Desk-Sharing werden in Unternehmen noch selten umgesetzt. Gleichzeitig ist die Zahl der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor gestiegen, was die Nachfrage nach Büroflächen erhöht hat. Erst im Zuge umfassender Sanierungen ist mit einer Anpassung der Räume auf moderne Arbeitsmodelle zu rechnen, weshalb auch mittelfristig kein signifikanter Rückgang des Büroflächenbedarfs zu erwarten ist.

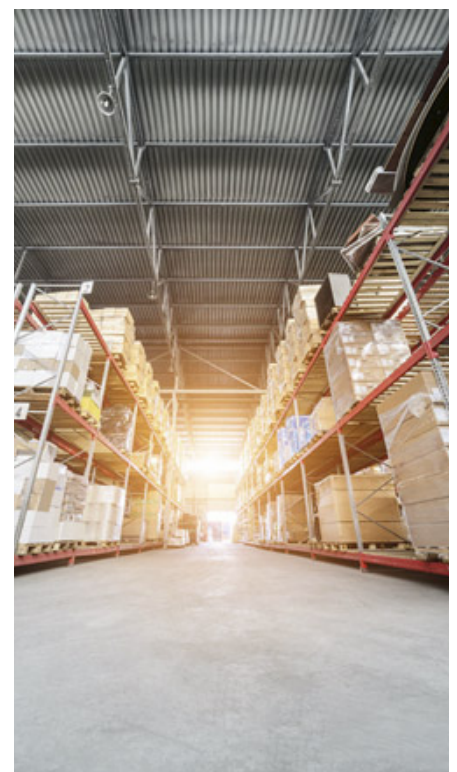


LAGER UND PRODUKTION

Die Mieten für Lager- und Produktionsflächen sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Rückläufige Mieten, wie sie früher für einfachere Lagen beobachtet wurden, sind heute kaum noch feststellbar. Standorte mit Autobahnnähe und guter Ausstattung erzielen die höchsten Mieten, die in besonders guten Lagen der Oberzentren bereits im zweistelligen Bereich liegen.

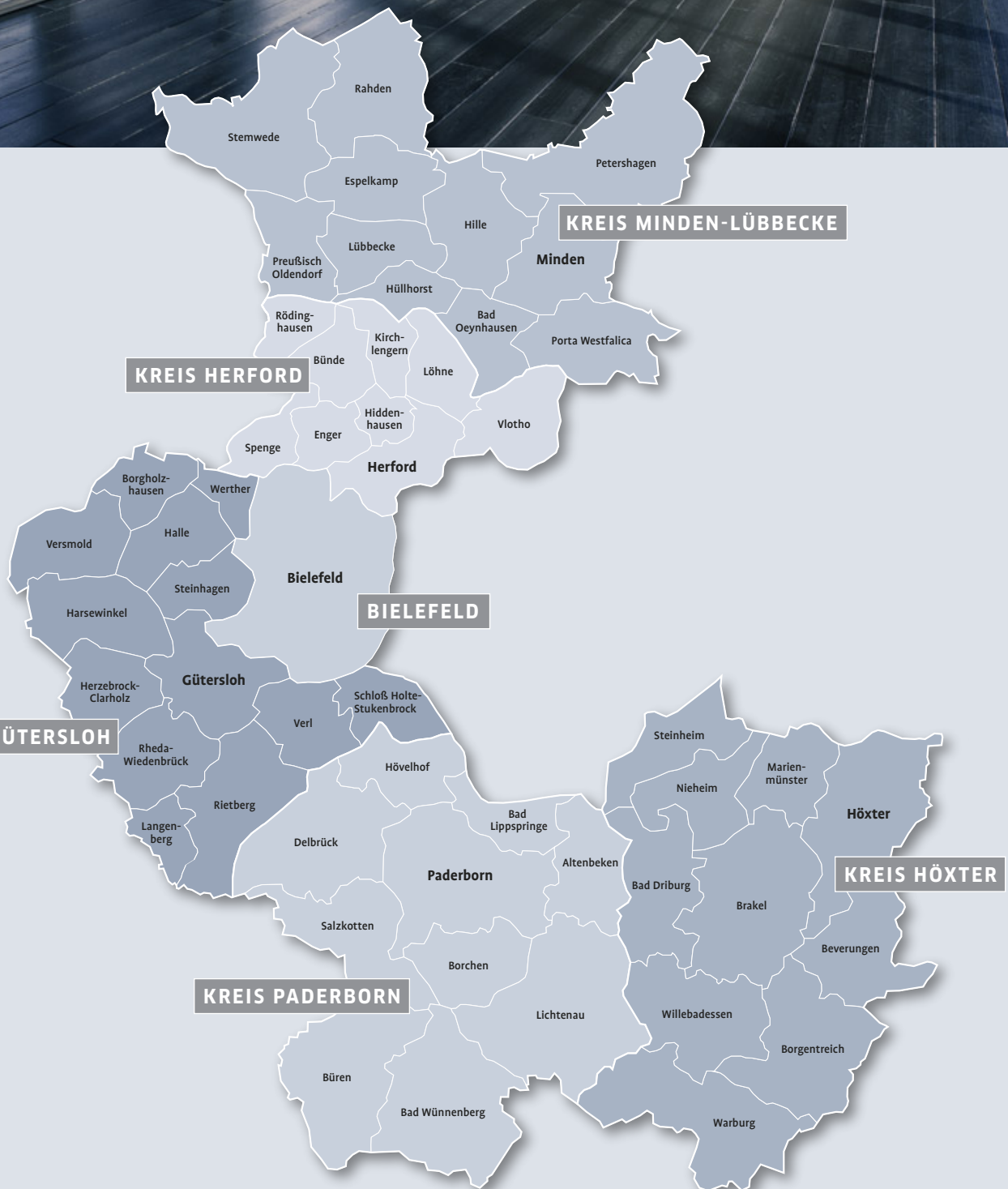
Im Mietpreisatlas werden Nettokaltmieten ausgewiesen. Daher wurden Lager- und Produktionsflächen in der Analyse nach unbeheizten und beheizten Objekten getrennt betrachtet. Es fällt auf, dass selbst bei unbeheizten Lagerflächen die Mieten deutlich steigen. Entscheidend ist vor allem, ob es sich um Neuvertragsmieten in Neubauten oder um Bestandsmieten handelt. Aufgrund des allgemeinen Mangels an Lager- und Produktionsflächen hat die Unterscheidung zwischen kaltem und beheiztem Lager im Vergleich zur Differenz zwischen Neu- und Bestandsmieten nur begrenzte Aussagekraft. Die Mieten für beheizte Räume liegen häufig nur leicht über denen unbeheizter Flächen.

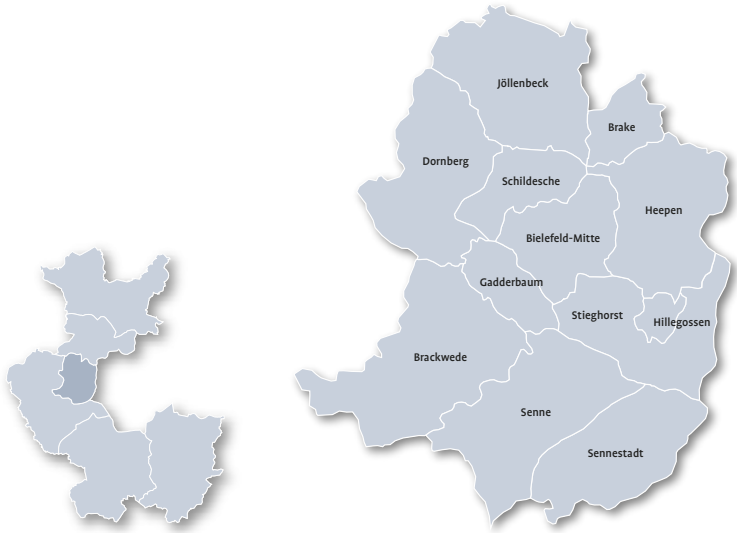
Insbesondere neu errichtete Lager- und Produktionshallen weisen stark steigende Mieten auf. Sie liegen systematisch oberhalb der im Mietpreisatlas angegebenen Spannen. Für das Jahr 2025 gelten Mieten von mehr als 10 €/m² an vielen Standorten als ortsüblich.



04

GEWERBLICHE MIETEN IN OSTWESTFALEN 2025

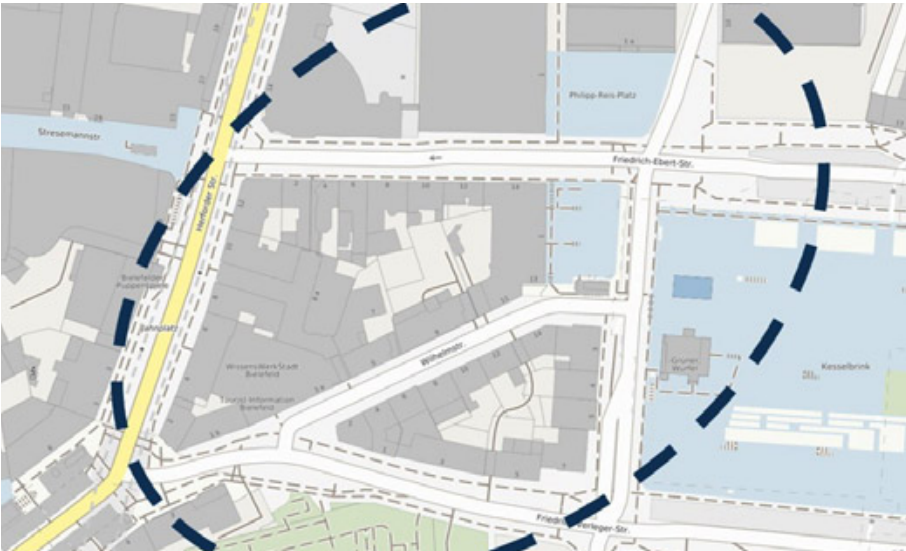




KREISFREIE STADT BIELEFELD

Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ladenlokal 1a-Lage	40,00 €/m²	80,00 €/m²	50,00 €/m²	110,00 €/m²
Ladenlokal 1b-Lage	20,00 €/m²	30,00 €/m²	15,00 €/m²	24,00 €/m²
Ladenlokal 2a/2b-Lage	10,00 €/m²	25,00 €/m²	6,00 €/m²	16,00 €/m²
Innerstädtische Lage	8,00 €/m²	15,00 €/m²	6,00 €/m²	13,00 €/m²
Büro	6,00 €/m²	14,00 €/m²	4,50 €/m²	12,00 €/m²
Lager/Produktion	3,00 €/m²	6,00 €/m²	3,00 €/m²	5,00 €/m²

BIELEFELD-MITTE



Sonderstandort Wilhelmstraßenquartier

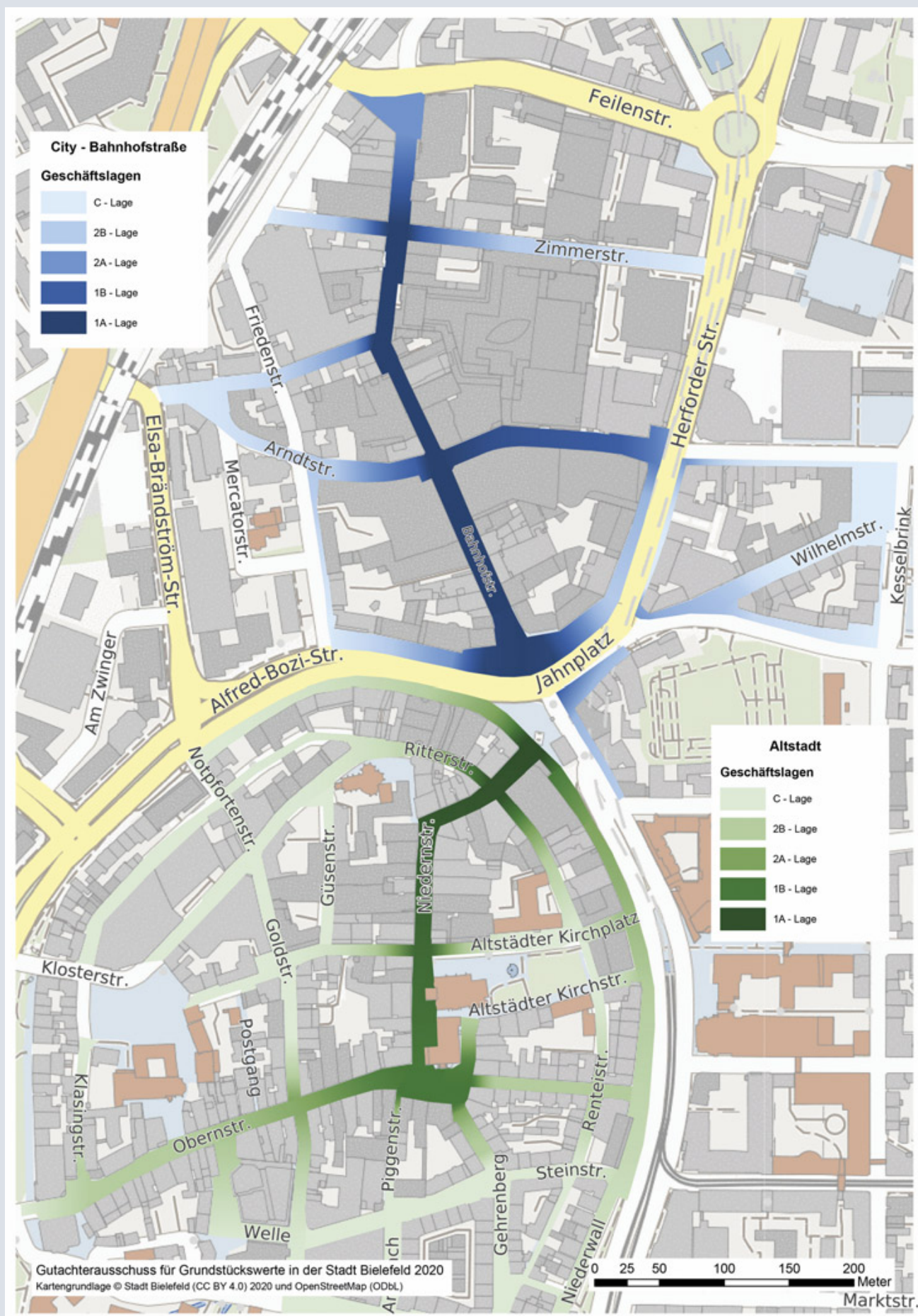
	2025	von	bis
Handel	11,50 €/m²	42,00 €/m²	
Büro	8,50 €/m²	16,00 €/m²	

Abb. 3 Wilhelmstraßenquartier.
© Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster (CC BY 4.0).

WEITERE QUELLEN

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025			
Ladenlokal		ca. 60 m²	ca. 150 m²
Geschäftskern	1a-Lage	120,00 €/m²	70,00 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	24,50 €/m²	17,60 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	14,00 €/m²	8,20 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	4,80 €/m²	4,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025			
Büro	Einfach	Mittel	Gut
	5,00 €/m²	5,50 €/m²	11,50 €/m²



GESCHÄFTSLAGENKARTE

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

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

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

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

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

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

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

Links: Abb. 4 Geschäftslagenkarte.
Die Ergebnisse aus den Beratungen der Experten zur Beurteilung der Geschäftslagen in der Bielefelder Innenstadt wurde in einer Geschäftslagenkarte zusammengefasst und am 13. Februar 2020 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld inhaltlich und zur Veröffentlichung beschlossen.

Der Expertenkreis

- Geschäftsstelle Gutachter-
ausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld
- WEGE Wirtschaftsentwicklungs-
gesellschaft Bielefeld mbH
- Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
- Handelsverband Ostwestfalen-Lippe
- Handwerkskammer
Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld
- Mitglieder des Gutachter-
ausschusses für Grundstückswerte
als Vertreter der Immobilien-
wirtschaft in der Stadt Bielefeld



BRACKWEDE



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ortsteilzentrum	6,00 €/m ²	15,00 €/m ²	6,00 €/m ²	15,00 €/m ²
sonstige Ortsteillagen	4,00 €/m ²	8,00 €/m ²	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	11,00 €/m ²	4,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	6,50 €/m ²	2,50 €/m ²	4,00 €/m ²

BRAKE



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ortsteilzentrum	4,00 €/m ²	12,00 €/m ²	4,00 €/m ²	8,00 €/m ²
sonstige Ortsteillagen	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²	3,50 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	5,50 €/m ²	2,00 €/m ²	3,00 €/m ²

DORNBERG



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ortsteilzentrum	6,00 €/m ²	12,00 €/m ²	6,00 €/m ²	9,00 €/m ²
sonstige Ortsteillagen	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²	3,50 €/m ²	5,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	7,50 €/m ²	4,50 €/m ²	5,50 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²	2,50 €/m ²	3,50 €/m ²

GADDERBAUM



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ortsteilzentrum	5,00 €/m ²	10,00 €/m ²	5,00 €/m ²	8,00 €/m ²
sonstige Ortsteillagen	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²	3,50 €/m ²	4,50 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	7,50 €/m ²	4,50 €/m ²	7,00 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²	2,50 €/m ²	4,00 €/m ²

HEEPEN



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ortsteilzentrum	6,00 €/m ²	12,00 €/m ²	5,00 €/m ²	11,00 €/m ²
sonstige Ortsteillagen	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²	3,50 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	8,00 €/m ²	4,50 €/m ²	7,00 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	6,50 €/m ²	2,50 €/m ²	4,00 €/m ²

HILLEGOSSEN



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ortsteilzentrum	6,00 €/m ²	12,00 €/m ²	4,00 €/m ²	9,00 €/m ²
sonstige Ortsteillagen	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²	2,50 €/m ²	5,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	7,50 €/m ²	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	6,50 €/m ²	2,50 €/m ²	4,00 €/m ²

Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ortsteilzentrum	6,00 €/m ²	12,00 €/m ²	5,00 €/m ²	11,00 €/m ²
sonstige Ortsteillagen	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²	4,50 €/m ²	6,00 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	5,50 €/m ²	2,00 €/m ²	3,50 €/m ²

JÖLLENBECK



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ortsteilzentrum	8,00 €/m ²	15,00 €/m ²	7,50 €/m ²	13,00 €/m ²
sonstige Ortsteillagen	5,00 €/m ²	8,00 €/m ²	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Büro	6,00 €/m ²	11,00 €/m ²	5,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²	2,50 €/m ²	4,00 €/m ²

SCHILDESCHÉ



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ortsteilzentrum	4,00 €/m ²	10,00 €/m ²	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²
sonstige Ortsteillagen	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²	4,00 €/m ²	5,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²	3,00 €/m ²	4,00 €/m ²

SENNE



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ortsteilzentrum	5,00 €/m ²	10,00 €/m ²	5,00 €/m ²	7,50 €/m ²
sonstige Ortsteillagen	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²	4,00 €/m ²	5,00 €/m ²
Büro	4,50 €/m ²	9,00 €/m ²	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²	2,50 €/m ²	4,00 €/m ²

SENNESTADT



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ortsteilzentrum	5,00 €/m ²	10,00 €/m ²	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²
sonstige Ortsteillagen	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	8,00 €/m ²	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²	2,50 €/m ²	4,00 €/m ²

STIEGHORST





KREIS GÜTERSLOH

GÜTERSLOH



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ladenlokal 1a-Lage	20,00 €/m²	35,00 €/m²	20,00 €/m²	50,00 €/m²
Innerstädtische Lage	6,00 €/m²	15,00 €/m²	5,00 €/m²	13,00 €/m²
Ortsteilzentrum	5,00 €/m²	10,00 €/m²	4,00 €/m²	9,50 €/m²
Büro	6,00 €/m²	11,00 €/m²	5,00 €/m²	9,50 €/m²
Lager/Produktion	2,50 €/m²	6,00 €/m²	2,00 €/m²	5,00 €/m²

WEITERE QUELLEN

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025			
Ladenlokal		ca. 60 m²	ca. 150 m²
Geschäftskern	1a-Lage	40,00 €/m²	22,00 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	8,50 €/m²	7,00 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	5,50 €/m²	5,00 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	3,00 €/m²	2,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025			
Büro	Einfach	Mittel	Gut
	3,50 €/m²	5,00 €/m²	7,00 €/m²

Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	4,00 €/m ²	10,00 €/m ²	4,00 €/m ²	10,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	3,00 €/m ²	4,50 €/m ²	3,00 €/m ²	4,50 €/m ²
Büro	3,00 €/m ²	7,00 €/m ²	3,00 €/m ²	5,50 €/m ²
Lager/Produktion	2,50 €/m ²	6,00 €/m ²	1,00 €/m ²	3,50 €/m ²

BORGHOLZHAUSEN



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,00 €/m ²	12,00 €/m ²	5,00 €/m ²	12,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	8,00 €/m ²	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²	2,00 €/m ²	4,00 €/m ²

HALLE (WESTF.)



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,00 €/m ²	10,00 €/m ²	4,00 €/m ²	9,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	3,00 €/m ²	7,00 €/m ²	3,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²	2,00 €/m ²	4,00 €/m ²

HARSEWINKEL



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,00 €/m ²	8,00 €/m ²	4,00 €/m ²	7,50 €/m ²
Ortsteilzentrum	3,50 €/m ²	6,00 €/m ²	3,50 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	8,00 €/m ²	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Lager/Produktion	2,50 €/m ²	5,00 €/m ²	1,00 €/m ²	3,50 €/m ²

HERZEBROCK-CLARHOLZ



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²	3,50 €/m ²	8,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²	3,00 €/m ²	5,50 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	8,00 €/m ²	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Lager/Produktion	2,50 €/m ²	5,00 €/m ²	1,00 €/m ²	3,50 €/m ²

LANGENBERG



RHEDA-WIEDENBRÜCK



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ladenlokal 1a-Lage	8,00 €/m²	15,00 €/m²	8,00 €/m²	12,00 €/m²
Innerstädtische Lage	6,00 €/m²	8,50 €/m²	6,00 €/m²	8,50 €/m²
Ortsteilzentrum	3,50 €/m²	6,50 €/m²	3,50 €/m²	6,50 €/m²
Büro	5,50 €/m²	10,00 €/m²	4,50 €/m²	7,50 €/m²
Lager/Produktion	3,00 €/m²	6,50 €/m²	2,00 €/m²	4,50 €/m²

WEITERE QUELLEN



IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025

Ladenlokal		ca. 60 m²	ca. 150 m²
Geschäftskern	1a-Lage	12,00 €/m²	9,00 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	5,00 €/m²	4,50 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	4,50 €/m²	3,50 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	3,30 €/m²	2,40 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025

Büro	Einfach	Mittel	Gut
	3,50 €/m²	4,50 €/m²	6,00 €/m²

RIETBERG



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,00 €/m²	10,00 €/m²	4,50 €/m²	10,00 €/m²
Ortsteilzentrum	4,50 €/m²	7,50 €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	5,00 €/m²	8,00 €/m²	3,00 €/m²	5,50 €/m²
Lager/Produktion	2,50 €/m²	5,50 €/m²	2,00 €/m²	3,50 €/m²

WEITERE QUELLEN

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025

Ladenlokal		ca. 60 m²	ca. 150 m²
Geschäftskern	1a-Lage	9,00 €/m²	7,50 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	5,00 €/m²	3,00 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	4,00 €/m²	3,10 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	2,50 €/m²	2,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025

Büro	Einfach	Mittel	Gut
	3,20 €/m²	4,20 €/m²	5,50 €/m²

Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	4,50 €/m ²	11,00 €/m ²	4,50 €/m ²	11,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	3,50 €/m ²	5,50 €/m ²	3,50 €/m ²	5,50 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	9,50 €/m ²	3,50 €/m ²	6,50 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²	1,50 €/m ²	4,00 €/m ²

SCHLOSS HOLTE-STUKENBROCK



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,50 €/m ²	11,00 €/m ²	5,50 €/m ²	11,50 €/m ²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m ²	7,50 €/m ²	3,50 €/m ²	6,50 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²	4,00 €/m ²	6,50 €/m ²
Lager/Produktion	2,50 €/m ²	6,00 €/m ²	2,00 €/m ²	3,50 €/m ²

STEINHAGEN



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	6,00 €/m ²	14,00 €/m ²	6,00 €/m ²	14,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	5,00 €/m ²	8,50 €/m ²	4,00 €/m ²	6,50 €/m ²
Büro	5,50 €/m ²	10,00 €/m ²	4,00 €/m ²	7,50 €/m ²
Lager/Produktion	2,50 €/m ²	6,00 €/m ²	2,00 €/m ²	4,00 €/m ²

VERL



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,00 €/m ²	11,00 €/m ²	4,00 €/m ²	11,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²	3,50 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²	3,50 €/m ²	6,50 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²	1,50 €/m ²	3,50 €/m ²

VERSMOLD



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,00 €/m ²	10,50 €/m ²	4,00 €/m ²	10,50 €/m ²
Ortsteilzentrum	3,50 €/m ²	6,00 €/m ²	3,50 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²	3,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Lager/Produktion	2,50 €/m ²	6,00 €/m ²	1,50 €/m ²	3,50 €/m ²

WERTHER





KREIS HERFORD

HERFORD



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ladenlokal 1a-Lage	12,50 €/m ²	25,00 €/m ²	15,00 €/m ²	30,00 €/m ²
Innerstädtische Lage	5,00 €/m ²	10,50 €/m ²	5,00 €/m ²	10,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m ²	7,50 €/m ²	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	9,50 €/m ²	5,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Lager/Produktion	2,50 €/m ²	4,50 €/m ²	2,00 €/m ²	4,00 €/m ²

WEITERE QUELLEN



IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025

Ladenlokal		ca. 60 m ²	ca. 150 m ²
Geschäftskern	1a-Lage	28,00 €/m ²	22,00 €/m ²
Geschäftskern	1b-Lage	10,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Nebenkern	1a-Lage	6,00 €/m ²	5,00 €/m ²
Nebenkern	1b-Lage	5,00 €/m ²	5,00 €/m ²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025

Büro	Einfach	Mittel	Gut
	4,50 €/m ²	6,50 €/m ²	8,00 €/m ²

Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ladenlokal 1a-Lage	11,50 €/m ²	20,00 €/m ²	15,00 €/m ²	22,50 €/m ²
Innerstädtische Lage	7,00 €/m ²	11,00 €/m ²	6,50 €/m ²	10,50 €/m ²
Ortsteilzentrum	5,00 €/m ²	7,50 €/m ²	5,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²
Lager/Produktion	2,50 €/m ²	5,00 €/m ²	2,00 €/m ²	3,50 €/m ²

WEITERE QUELLEN

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025			
Ladenlokal		ca. 60 m ²	ca. 150 m ²
Geschäftskern	1b-Lage	9,50 €/m ²	8,50 €/m ²
Nebenkern	1a-Lage	6,00 €/m ²	5,30 €/m ²
Nebenkern	1b-Lage	5,00 €/m ²	5,00 €/m ²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025			
Büro	Einfach	Mittel	Gut
	4,70 €/m ²	6,20 €/m ²	8,70 €/m ²

Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²	4,00 €/m ²	5,50 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	8,50 €/m ²	5,00 €/m ²	8,50 €/m ²
Lager/Produktion	2,50 €/m ²	4,50 €/m ²	1,50 €/m ²	3,50 €/m ²

Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,00 €/m ²	8,50 €/m ²	5,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	5,00 €/m ²	6,00 €/m ²	5,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	8,00 €/m ²	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Lager/Produktion	2,00 €/m ²	4,50 €/m ²	1,50 €/m ²	4,00 €/m ²

Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lag	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²	5,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	5,00 €/m ²	6,50 €/m ²	4,50 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	8,00 €/m ²	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Lager/Produktion	2,50 €/m ²	4,50 €/m ²	1,00 €/m ²	3,50 €/m ²

BÜNDE



ENGER



HIDDENHAUSEN



KIRCHLENGERN



LÖHNE



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	6,00 €/m²	10,00 €/m²	6,00 €/m²	10,00 €/m²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m²	7,00 €/m²	3,00 €/m²	7,00 €/m²
Büro	5,00 €/m²	8,50 €/m²	5,00 €/m²	7,00 €/m²
Lager/Produktion	2,50 €/m²	5,00 €/m²	2,00 €/m²	3,50 €/m²

WEITERE QUELLEN



IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025

Ladenlokal		ca. 60 m²	ca. 150 m²
Geschäftskern	1a-Lage	5,50 €/m²	4,20 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	4,60 €/m²	3,50 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	4,50 €/m²	3,50 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	3,50 €/m²	2,70 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025

Büro	Einfach	Mittel	Gut
	3,00 €/m²	4,50 €/m²	5,50 €/m²

RÖDINGHAUSEN



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,50 €/m²	8,00 €/m²	6,00 €/m²	8,00 €/m²
Ortsteilzentrum	5,00 €/m²	6,00 €/m²	5,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	4,50 €/m²	8,00 €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	2,50 €/m²	4,50 €/m²	2,00 €/m²	3,50 €/m²

SPENGE



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,00 €/m²	9,00 €/m²	5,00 €/m²	9,00 €/m²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m²	6,00 €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	5,50 €/m²	8,00 €/m²	5,00 €/m²	7,00 €/m²
Lager/Produktion	2,50 €/m²	4,50 €/m²	1,50 €/m²	3,50 €/m²

VLOTHO



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,00 €/m²	7,50 €/m²	5,00 €/m²	7,50 €/m²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m²	6,00 €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	5,00 €/m²	8,00 €/m²	4,50 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	2,50 €/m²	4,50 €/m²	2,00 €/m²	4,00 €/m²



KREIS HÖXTER

Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ladenlokal 1a-Lage	9,50 €/m²	22,00 €/m²	10,00 €/m²	25,00 €/m²
Innerstädtische Lage	5,00 €/m²	10,00 €/m²	5,00 €/m²	10,00 €/m²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m²	5,50 €/m²	4,00 €/m²	5,50 €/m²
Büro	5,50 €/m²	9,00 €/m²	5,00 €/m²	8,00 €/m²
Lager/Produktion	2,00 €/m²	4,50 €/m²	2,00 €/m²	3,50 €/m²

HÖXTER



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	6,00 €/m²	12,00 €/m²	6,00 €/m²	13,00 €/m²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m²	6,00 €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	4,50 €/m²	8,00 €/m²	4,50 €/m²	8,00 €/m²
Lager/Produktion	1,50 €/m²	4,50 €/m²	2,00 €/m²	4,00 €/m²

BAD DRIBURG



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	4,00 €/m²	9,00 €/m²	4,00 €/m²	9,00 €/m²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m²	6,00 €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	4,00 €/m²	7,00 €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	1,50 €/m²	4,00 €/m²	1,50 €/m²	3,00 €/m²

BEVERUNGEN



BORGENTREICH



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	3,00 €/m ²	5,00 €/m ²	3,00 €/m ²	5,00 €/m ²
Büro	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Lager/Produktion	1,50 €/m ²	4,00 €/m ²	1,50 €/m ²	3,00 €/m ²

BRAKEL



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	4,50 €/m ²	11,00 €/m ²	4,50 €/m ²	11,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	3,50 €/m ²	6,00 €/m ²	3,50 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²	4,50 €/m ²	6,50 €/m ²
Lager/Produktion	1,50 €/m ²	4,00 €/m ²	1,50 €/m ²	3,50 €/m ²

MARIENMÜNSTER



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	3,00 €/m ²	5,00 €/m ²	3,00 €/m ²	5,00 €/m ²
Büro	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Lager/Produktion	1,50 €/m ²	4,00 €/m ²	1,50 €/m ²	3,00 €/m ²

NIEHEIM



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	3,50 €/m ²	8,00 €/m ²	3,50 €/m ²	8,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	3,50 €/m ²	6,00 €/m ²	3,50 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²	3,50 €/m ²	6,00 €/m ²
Lager/Produktion	1,50 €/m ²	4,00 €/m ²	1,50 €/m ²	3,00 €/m ²

STEINHEIM



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	4,00 €/m ²	10,00 €/m ²	4,00 €/m ²	10,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	4,50 €/m ²	8,00 €/m ²	4,50 €/m ²	7,00 €/m ²
Lager/Produktion	1,50 €/m ²	4,00 €/m ²	1,00 €/m ²	3,00 €/m ²

Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,00 €/m ²	13,00 €/m ²	5,00 €/m ²	13,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	4,00 €/m ²	8,00 €/m ²	4,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Lager/Produktion	1,50 €/m ²	4,50 €/m ²	1,50 €/m ²	4,00 €/m ²

WARBURG



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	4,00 €/m ²	8,00 €/m ²	4,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	3,50 €/m ²	5,50 €/m ²	3,50 €/m ²	5,50 €/m ²
Büro	4,00 €/m ²	7,00 €/m ²	3,50 €/m ²	5,50 €/m ²
Lager/Produktion	1,50 €/m ²	4,00 €/m ²	1,50 €/m ²	3,50 €/m ²

WILLEBADESSEN





KREIS MINDEN-LÜBBECKE

MINDEN



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ladenlokal 1a-Lage	15,00 €/m ²	30,00 €/m ²	20,00 €/m ²	40,00 €/m ²
Innerstädtische Lage	6,00 €/m ²	12,00 €/m ²	6,00 €/m ²	12,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²
Büro	5,50 €/m ²	10,00 €/m ²	5,00 €/m ²	8,50 €/m ²
Lager/Produktion	2,50 €/m ²	5,50 €/m ²	2,00 €/m ²	4,00 €/m ²

WEITERE QUELLEN



IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025

Ladenlokal		ca. 60 m ²	ca. 150 m ²
Geschäftskern	1a-Lage	18,00 €/m ²	13,00 €/m ²
Geschäftskern	1b-Lage	10,00 €/m ²	10,00 €/m ²
Nebenkern	1a-Lage	9,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Nebenkern	1b-Lage	8,00 €/m ²	5,00 €/m ²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025

Büro	Einfach	Mittel	Gut
	6,00 €/m ²	8,50 €/m ²	12,00 €/m ²

Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ladenlokal 1a-Lage	8,00 €/m²	15,00 €/m²	10,00 €/m²	20,00 €/m²
Innerstädtische Lage	5,00 €/m²	10,00 €/m²	5,00 €/m²	11,00 €/m²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m²	8,00 €/m²	4,00 €/m²	8,00 €/m²
Büro	4,00 €/m²	8,50 €/m²	5,00 €/m²	7,50 €/m²
Lager/Produktion	2,50 €/m²	5,00 €/m²	2,00 €/m²	4,00 €/m²

BAD OEYNHAUSEN



WEITERE QUELLEN

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025				
Ladenlokal			ca. 60 m²	ca. 150 m²
Geschäftskern	1a-Lage	11,70 €/m²		6,80 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	7,00 €/m²		4,50 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	4,50 €/m²		3,50 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	3,50 €/m²		3,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025				
Büro	Einfach	Mittel		Gut
	2,80 €/m²	3,70 €/m²		5,00 €/m²



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,00 €/m²	14,00 €/m²	5,00 €/m²	14,00 €/m²
Ortsteilzentrum	3,00 €/m²	5,50 €/m²	3,00 €/m²	5,50 €/m²
Büro	5,00 €/m²	8,00 €/m²	4,00 €/m²	7,00 €/m²
Lager/Produktion	2,00 €/m²	4,50 €/m²	1,50 €/m²	3,00 €/m²

ESELKAMP



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	4,00 €/m²	8,00 €/m²	3,00 €/m²	8,00 €/m²
Ortsteilzentrum	3,00 €/m²	5,00 €/m²	3,00 €/m²	5,00 €/m²
Büro	5,00 €/m²	8,00 €/m²	3,00 €/m²	6,50 €/m²
Lager/Produktion	2,00 €/m²	4,00 €/m²	2,00 €/m²	3,00 €/m²

HILLE



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	4,00 €/m²	7,00 €/m²	4,00 €/m²	7,00 €/m²
Ortsteilzentrum	3,00 €/m²	6,00 €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Büro	4,00 €/m²	7,00 €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
Lager/Produktion	2,00 €/m²	4,00 €/m²	1,00 €/m²	3,00 €/m²

HÜLLHORST



LÜBBECKE 	Geschäftslage/-typ	2025 von	2025 bis	2020 von	2020 bis
	Ladenlokal 1a-Lage	10,00 €/m²	20,00 €/m²	10,00 €/m²	20,00 €/m²
	Innerstädtische Lage	5,00 €/m²	11,00 €/m²	5,00 €/m²	11,00 €/m²
	Ortsteilzentrum	3,50 €/m²	6,50 €/m²	3,50 €/m²	6,50 €/m²
	Büro	5,00 €/m²	9,00 €/m²	4,00 €/m²	7,00 €/m²
	Lager/Produktion	2,00 €/m²	4,50 €/m²	2,00 €/m²	4,00 €/m²
PETERSHAGEN 	Geschäftslage/-typ	2025 von	2025 bis	2020 von	2020 bis
	Innerstädtische Lage	5,00 €/m²	8,50 €/m²	5,00 €/m²	8,50 €/m²
	Ortsteilzentrum	3,00 €/m²	6,00 €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
	Büro	5,00 €/m²	8,00 €/m²	3,00 €/m²	5,00 €/m²
	Lager/Produktion	2,00 €/m²	4,50 €/m²	2,00 €/m²	4,00 €/m²
PORTA WESTFALICA 	Geschäftslage/-typ	2025 von	2025 bis	2020 von	2020 bis
	Innerstädtische Lage	6,00 €/m²	10,00 €/m²	5,00 €/m²	9,00 €/m²
	Ortsteilzentrum	4,00 €/m²	7,00 €/m²	3,50 €/m²	6,00 €/m²
	Büro	5,00 €/m²	9,00 €/m²	4,00 €/m²	8,00 €/m²
	Lager/Produktion	2,50 €/m²	5,00 €/m²	2,00 €/m²	3,50 €/m²
PREUSSISCH OLDENDORF 	Geschäftslage/-typ	2025 von	2025 bis	2020 von	2020 bis
	Innerstädtische Lage	5,00 €/m²	8,00 €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
	Ortsteilzentrum	3,00 €/m²	6,00 €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
	Büro	5,00 €/m²	8,00 €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
	Lager/Produktion	2,50 €/m²	4,50 €/m²	1,50 €/m²	3,00 €/m²
RAHDEN 	Geschäftslage/-typ	2025 von	2025 bis	2020 von	2020 bis
	Innerstädtische Lage	5,00 €/m²	10,00 €/m²	5,00 €/m²	8,00 €/m²
	Ortsteilzentrum	3,00 €/m²	6,00 €/m²	3,00 €/m²	6,00 €/m²
	Büro	5,00 €/m²	8,50 €/m²	4,50 €/m²	7,00 €/m²
	Lager/Produktion	3,00 €/m²	5,50 €/m²	2,00 €/m²	5,00 €/m²
STEMWEDE 	Geschäftslage/-typ	2025 von	2025 bis	2020 von	2020 bis
	Innerstädtische Lage	4,00 €/m²	6,00 €/m²	4,00 €/m²	6,00 €/m²
	Ortsteilzentrum	3,00 €/m²	5,00 €/m²	3,00 €/m²	5,00 €/m²
	Büro	4,00 €/m²	7,00 €/m²	2,50 €/m²	4,00 €/m²
	Lager/Produktion	2,00 €/m²	4,00 €/m²	1,50 €/m²	3,00 €/m²



KREIS PADERBORN

Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ladenlokal 1a-Lage	30,00 €/m²	60,00 €/m²	40,00 €/m²	85,00 €/m²
Ladenlokal 1b-Lage	10,00 €/m²	25,00 €/m²	k. A.	k. A.
Innerstädtische Lage	6,50 €/m²	18,50 €/m²	k. A.	k. A.
Ortsteilzentrum	5,00 €/m²	15,00 €/m²	6,50 €/m²	15,00 €/m²
Büro	6,00 €/m²	11,00 €/m²	6,50 €/m²	10,00 €/m²
Lager/Produktion	3,00 €/m²	6,50 €/m²	2,50 €/m²	5,50 €/m²

PADERBORN



WEITERE QUELLEN

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025				
Ladenlokal			ca. 60 m²	ca. 150 m²
Geschäftskern	1a-Lage	64,00 €/m²		55,00 €/m²
Geschäftskern	1b-Lage	17,00 €/m²		14,00 €/m²
Nebenkern	1a-Lage	11,00 €/m²		9,00 €/m²
Nebenkern	1b-Lage	8,50 €/m²		7,00 €/m²

IVD Preisspiegel Gewerbeimmobilien 2025				
Büro	Einfach	Mittel	Gut	
	6,00 €/m²	7,50 €/m²	14,00 €/m²	



ALTENBEKEN



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,00 €/m ²	7,00 €/m ²	4,50 €/m ²	6,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²	4,00 €/m ²	5,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	6,50 €/m ²	4,00 €/m ²	5,50 €/m ²
Lager/Produktion	2,00 €/m ²	5,00 €/m ²	2,00 €/m ²	3,00 €/m ²

BAD LIPPSPRINGE



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	7,00 €/m ²	11,00 €/m ²	6,00 €/m ²	10,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	6,00 €/m ²	8,00 €/m ²	5,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	8,50 €/m ²	4,50 €/m ²	7,00 €/m ²
Lager/Produktion	2,50 €/m ²	5,00 €/m ²	2,00 €/m ²	4,00 €/m ²

BAD WÜNNENBERG



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,50 €/m ²	7,00 €/m ²	4,50 €/m ²	6,50 €/m ²
Ortsteilzentrum	5,00 €/m ²	6,00 €/m ²	4,00 €/m ²	5,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	7,00 €/m ²	4,00 €/m ²	5,50 €/m ²
Lager/Produktion	2,50 €/m ²	5,50 €/m ²	2,00 €/m ²	3,00 €/m ²

BORCHEN



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,50 €/m ²	8,50 €/m ²	4,50 €/m ²	7,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	5,00 €/m ²	7,50 €/m ²	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	8,50 €/m ²	4,50 €/m ²	7,00 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	5,50 €/m ²	2,00 €/m ²	4,00 €/m ²

BÜREN



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,00 €/m ²	8,00 €/m ²	4,50 €/m ²	7,50 €/m ²
Ortsteilzentrum	4,50 €/m ²	6,00 €/m ²	4,00 €/m ²	5,50 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	8,50 €/m ²	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Lager/Produktion	2,00 €/m ²	5,50 €/m ²	2,00 €/m ²	3,50 €/m ²

Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	7,50 €/m ²	11,50 €/m ²	6,00 €/m ²	10,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	5,50 €/m ²	8,00 €/m ²	5,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Büro	5,50 €/m ²	9,50 €/m ²	4,50 €/m ²	7,00 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	5,50 €/m ²	2,50 €/m ²	4,00 €/m ²

DELBRÜCK



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	7,50 €/m ²	11,50 €/m ²	6,00 €/m ²	10,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	5,50 €/m ²	8,00 €/m ²	5,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Büro	5,50 €/m ²	9,50 €/m ²	4,50 €/m ²	7,00 €/m ²
Lager/Produktion	3,00 €/m ²	6,00 €/m ²	2,50 €/m ²	4,50 €/m ²

HÖVELHOF



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	5,50 €/m ²	8,00 €/m ²	4,50 €/m ²	6,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	4,00 €/m ²	5,00 €/m ²	4,00 €/m ²	5,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	6,50 €/m ²	4,00 €/m ²	5,50 €/m ²
Lager/Produktion	2,50 €/m ²	4,50 €/m ²	2,00 €/m ²	3,00 €/m ²

LICHTENAU



Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	7,00 €/m ²	11,00 €/m ²	6,00 €/m ²	10,00 €/m ²
Ortsteilzentrum	5,00 €/m ²	8,00 €/m ²	5,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Büro	5,00 €/m ²	9,00 €/m ²	4,50 €/m ²	7,00 €/m ²
Lager/Produktion	2,50 €/m ²	5,50 €/m ²	2,00 €/m ²	4,00 €/m ²

SALZKOTTEN



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 entfallen 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 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 Zunahme sowie Beruf und die genaue Wohnanschrift. Erfolgt der Abschluss mit einer Firma, sollte diese entsprechend der handelsregisterlichen Eintragung aufgeführt werden.

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

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

er gilt als für unbestimmte Zeit geschlossen und ist demnach erst nach einem Jahr nach Gebrauchsüberlassung kündbar.

FORMULARVERTRÄGE

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

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



MIETGEGENSTAND

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

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

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

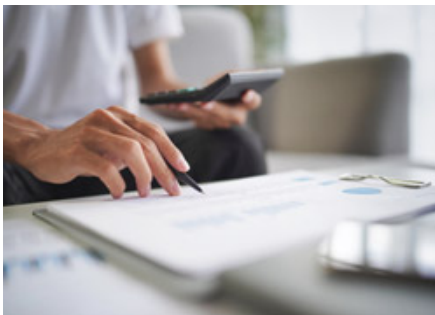


VERWENDUNGSZWECK

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

und ordnungsrechtlichen Erfordernissen entspricht und ein ungehinderter Zugang möglich ist.

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



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

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 (§ 580a 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 grundsätzlich 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 Fortset-

zung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Das Gesetz normiert als bestimmte „**wichtige Gründe**“, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen, unter anderem den vertragswidrigen Gebrauch, den schuldhaften Zahlungsverzug, sonstige erhebliche Vertragsverletzung, aber auch für den Mieter die Nichtgewährung des Gebrauchs des Mietobjekts oder eine Gesundheitsgefährdung bei dessen Benutzung. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Beendigung der gewerblichen Tätigkeit oder wirtschaftliche Schwierigkeiten grundsätzlich keinen wichtigen Grund darstellen, um das Mietverhältnis zu kündigen.

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

MIETZINS

I. Miethöhe

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

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

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



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

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 Geschäftsraummiets 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.

II. Mietanpassung

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

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 Kautionsvereinbarung 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 Kautionsvereinbarung ist vom Vermieter zugunsten des Mieters angemessen zu verzinsen. Berechnet werden die Zinsen nach dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigung üblichen Zinssatz.

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 Staffelmietterhöhung liegt. Sollte die Inflation hingegen über der vereinbarten gestaffelten Mieterhöhung liegen, geht die Vereinbarung zu Lasten des Vermieters.

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

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



Wertsicherungsklausel

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

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

* Den aktuellen Verbraucherpreisindex sowie weitere statistische Daten wie z. B. Kaufkraft und Umsatzkennziffern für alle Kommunen in Ostwestfalen finden Sie auf der Homepage der IHK.



Danach sind folgende Klauseln zulässig:

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



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

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



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

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

MÄNGEL DER MIETSACHE

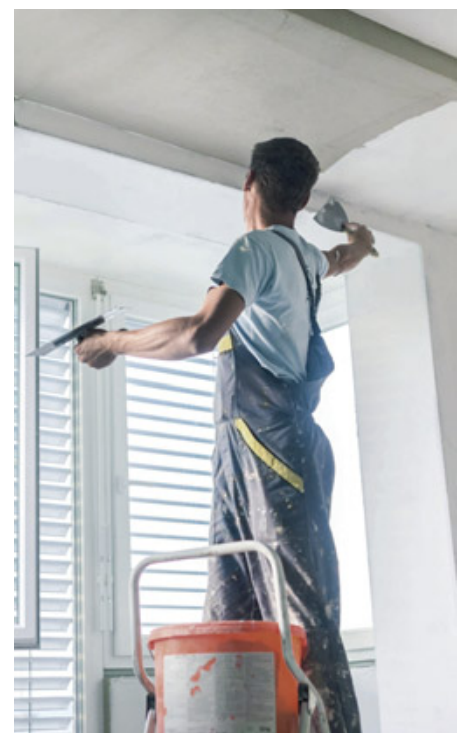
Der Mieter ist berechtigt, die Zahlung des Mietzinses zu verweigern oder den Mietzins der Höhe nach angemessen zu mindern, wenn die Mieträume zu Beginn des Mietverhältnisses oder danach mit einem Fehler behaftet sind, der die vertragsgemäße Nutzung aufhebt oder beeinträchtigt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob den Vermieter ein Verschulden an der Entstehung des Fehlers trifft oder nicht. Eine nur unerhebliche Beeinträchtigung berechtigt nicht zur Mietzinsminderung. Neben dem Mietminderungsrecht besteht für den Mieter einer fehlerhaften Sache die Möglichkeit, Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Voraussetzung dafür ist, dass der Fehler bereits bei Abschluss des Vertrages vorhanden ist oder später infolge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, entsteht, oder wenn der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug gerät. Der Schadensersatzanspruch umfasst neben dem unmittelbaren Sachschaden auch Begleitschäden, wie entgangenen Gewinn, Investitionsaufwand, Umzugskosten und so weiter. Im Falle des Verzugs des Vermieters oder wenn eine Maßnahme zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der Mietsache objektiv notwendig ist und keinen Aufschub duldet (beispielsweise bei einem Rohrbruch), kann der Mieter den Mangel auch selbst beseitigen und Aufwendungsersatz verlangen. Ansprüche des Mieters bezüglich Aufwendungen oder auf die Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.

INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG DES MIETOBJEKTS

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

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

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die gemietete Sache zurückzugeben. Häufig wird vereinbart, dass die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben sind. Ob der Mietvertrag noch weitere Verpflichtungen hinsichtlich des Zustandes der Mieträume enthalten soll, muss im Einzelfall festgelegt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Entfernung



von Ein- bzw. Umbauten, Einrichtungen und Installationen oder deren Verbleib und die Höhe der dafür von dem Vermieter zu leistenden Entschädigung. Die Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen kann sich bei Beendigung des Mietverhältnisses unterschiedlich auswirken, je nachdem, ob der Mieter bei Einzug die Räume renoviert oder unrenoviert übernommen hat.

Bei größeren Mietobjekten empfiehlt es sich, für die Rückgabe des Mietobjekts ein Rückgabeprotokoll anzufertigen. Dieses sollte ausfüllbar bereits bei Vertragsabschluss in die Unterlagen mit aufgenommen werden.

SCHUTZ VOR KONKURRENZ

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

MUSTERMIETVERTRÄGE

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

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



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



Herausgeber

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

Redaktion

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

Redaktion Kapitel 5

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

Fotos: ©123rf.com

S. 2 o.: Ilya • S. 9 u: Olena Kachmar • S. 33 o: Sergii Sverdielov
• S. 37 o: Andriy Popov • S. 37 u: Andriy Popov • S. 39: kasto

Fotos: ©stock.adobe.com

Umschlag U1: peterschreiber.media
• S. 2 u.: thatinchan • S. 3: Renata Hamuda • S. 4: onlyyouqj • S. 5: thatinchan • S. 7: joernueding
• S. 8: ImageFlow • S. 9 o: Mike Bender • S. 10: 4th Life Photography • S. 13: Maksym • S. 16: Prostock-studio • S. 18: THINK b
• S. 20 o: Liubomir • S. 20 u: Serhii
• S. 21: Serhii • S. 22: Frame Fusion • S. 23: ida • S. 25: Serhii
• S. 26 o: Iryna • S. 26 u: Monkey Business • S. 27: Serhii • S. 29 o: pikselstock • S. 29 u: chutikan
• S. 31: Gorodenkoff • S. 32: more-pixel • S. 33 u: Robert Kneschke
• S. 34 o: Sergii Sverdielov • S. 34 u: Wanda • S. 35: peopleimages.com • S. 36: Nataliia Makarovska
• S. 38 o: peterschreiber.media
• S. 38 m: Robmix Studio • S. 38 u: Serhii • Umschlag U3: alotofpeople

Wir danken dem IHK-Arbeitskreis für sein Mitwirken am Mietpreisatlas 2025:
Jörg Beyer, Martina Bünemann-Siemens, Christian Kühn, Jörn Busche, Egmont Rudolphi, Uwe Justus, Ines Roos, Philipp Launer, Johannes Kaup, Benjamin Schwarzbich, Lothar Middel, Burkhard Panzer, Marcus Scharpenberg, Henrich Hardieck, Jana Gerdes, Derk Pottharst, Oliver Sablottny, Daniela Niermann, Michael Fredebeul, Jan Fredebeul, Brigitte Scheele, Regine Tönsing, Götz Dörmann, Dr. Gerald Staacke, Bernd Falge sowie den Gutachterausschüssen der Kreise und kreisfreien Stadt

IHK-Mitarbeiter

Daniela Becker, Götz Dörmann, Bernd Falge, Bettina Ronschke und Dr. Gerald Staacke

Quellen

Bobka: Spezialimmobilien von A bis Z, Köln 2018.
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld: Geschäftslagenkarte, Bielefeld 2020
Immobilienverband Deutschland (IVD) e.V.: Preisspiegel 2019 Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, Köln 2025

Satz, Gestaltung und Produktion

Jörg Aufdemkamp, Bielefeld

Stand: Juli 2025



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