

Gewerbliche Mietpreisanalyse

im Innenstadtbereich von Lippstadt - 2026 -



STADT **LIPP** STADT

LICHT · WASSER · LEBEN

Strukturdaten der Stadt Lippstadt

Gesamtbevölkerung	73.052 Personen
Hauptwohnsitz	68.587 Personen
Einwohnerentwicklung bis 2050	- 4 % (Basis 2024)
Gemeindeeinstufung	Große Mittelstadt <small>Stand: 2025, Quelle: IT-NRW und Stadt Lippstadt</small>

Beschäftigte in der Stadt Lippstadt

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	34.387 Personen
Einpendler	18.001 Personen
Auspendler	12.924 Personen
Pendlersaldo	+ 5.077 Personen

Stand: 2024 Quelle: IT-NRW

Arbeitslose in der Stadt Lippstadt

Arbeitslosenquote (Ø 2025)	6,4 %
----------------------------	-------

Stand: 2025, Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Dienstleistungsbereiche im Geschäftskernbereich

Anzahl der ebenerdigen Gewerbeeinheiten	rd. 500 Einheiten
Büro / Praxis / Banken / Versicherungen	rd. 18 %
Bekleidung / Schuhe / Taschen	rd. 13 %
Drogerie / Parfümerie / Friseur / Tattoo	rd. 11 %
Gastronomie	rd. 11 %
Lebensmittel / Eis / Kiosk / Grill / Bäckerei	rd. 9 %
Apotheke / Sanitätshaus / Sehen / Hören	rd. 4 %
Freizeit / Kino / Spielhalle / Wettbüro	rd. 4 %
Sonstiges	rd. 30 %

Stand: Januar 2026, Quelle: Bewertungsstelle der Stadt Lippstadt

Leerstandsquoten im Geschäftskernbereich

2024	13 %
2025	12 %
2026	11 %

Stand: Januar 2026, Quelle: Bewertungsstelle der Stadt Lippstadt

Mobilität und Erreichbarkeit

Verkehrsanbindung	Lippstadt ist durch die Bundesstraße B55 nahezu direkt an die Autobahnen A2 und A44 angebunden.
Bahnhof	Der Regionalbahnhof ist im Zentrum vom Lippstadt gelegen. Es bestehen direkte Verbindungen u.a. nach Dortmund, Hamm, Münster, Paderborn und Kassel.
Flughafen	Der Flughafen Lippstadt / Paderborn ist von Lippstadt rd. 25 km entfernt. Es bestehen regelmäßige Verbindungen unter anderem nach München, Alicante, Mallorca und Antalya.

Der letzte Mietpreisspiegel für Gewerberaum in Lippstadt wurde im Jahr 2016 durch die IHK Arnsberg veröffentlicht. In den Jahren 2019 und 2022 wurde eine erneute Datenerhebung durchgeführt. Da die Anzahl der ermittelten Datensätze jedoch zu gering war, konnte kein neuer Mietpreisspiegel durch die IHK Arnsberg erstellt werden.

In den letzten Jahren häuften sich die Anfragen bei der Stadt Lippstadt, welche Miete für eine Gewerbefläche in der Innenstadt angemessen sei. Die Bewertungsstelle der Stadt Lippstadt hat sich dieser Fragestellung nun angenommen und die nachstehende Mietpreisanalyse erstellt. Unterstützt wurde die Bewertungsstelle hierbei durch den Fachdienst „Bauverwaltung“ und den Fachdienst „Sicherheit und Ordnung“.

Der Analysebereich beschränkt sich auf den Geschäftskernbereich von Lippstadt der durch die Straßen Woldemei, Brüderstraße, Mühlenstraße, Cappelstraße, Bahnhofstraße und Jakob-Koenen-Straße begrenzt wird.

Die Untersuchung stützt sich auf 89 Mietinformationen aus Neuverträgen und Bestandsmieten und soll eine grobe Orientierungsgröße bei Verhandlungen oder Bewertungen geben (Verbesserung der Markttransparenz). Bei den Mietansätzen handelt es sich um Kaltmieten pro Quadratmeter Nutzfläche (ohne Mehrwertsteuer und ohne Ladeneinrichtung) für Gewerberaum im Erdgeschoss inkl. zugehöriger und erforderlicher Büro- und Sozialflächen sowie Lagermöglichkeiten. Pkw-Stellplätze oder sonstige Freiflächen sind nicht berücksichtigt.

Insgesamt ist zu beobachten, dass mehr Bekleidungsgeschäfte im Geschäftskernbereich schließen, als neue aus dem Bekleidungssektor hinzukommen. Neue Betriebe eröffnen dann häufiger im Niedrigpreissegment, wie Kioske und Süßwarenoutlets sowie körperbezogene Dienstleistungen wie z.B. Nagel- und Tattoostudios oder gastronomische Betriebe wie Schnellimbisse.

Zum 01.01.2026 konnte eine Leerstandsquote für ebenerdigen Gewerbe- und Ladenflächen, im Geschäftskernbereich von Lippstadt, von 11 % registrieren.

Die **Standortqualitäten** sind in diesem Bericht wie folgt definiert:

- 1) **Haupteinkaufslagen**, die sich vorwiegend im Bereich der Fußgängerzone befinden.
- 2) **Nebenlagen**, die sich häufig in Nebenstraßen der Haupteinkaufslage befinden.
- 3) **Sekundärlagen**, die sich außerhalb der Haupteinkaufs- und Nebenlagen befinden, jedoch innerhalb des Geschäftskernbereichs von Lippstadt liegen.

Die einzelnen Standortqualitäten können dem Adressenverzeichnis entnommen werden (vgl. Seite 4). Abweichungen innerhalb einer Lagequalität sowie in Grenzbereichen zweier Lagen sind möglich und zu erwarten, zum Beispiel bei unterschiedlichen Passantenfrequenzen und Leerständen in der Nachbarschaft.

Mit Hilfe der Basismiete von 12 EUR/m²-Nutzfläche für das Normobjekt, kann unter Anwendung der nachstehenden Umrechnungskoeffizienten für die individuelle Lage sowie der jeweiligen Nutzfläche ein Orientierungswert für die zu betrachtende Gewerbefläche ermittelt werden.

Basismiete in der Stadt Lippstadt	12 EUR/m²-Nutzfläche mit einer Standardabweichung von 5 EUR/m ²		
Stichtag 01.01.2026			
Datengrundlage:	Betrachtungszeitraum:	2020 - 2025	
	Vertragsarten:	Bestands- oder Neuvertragsvereinbarungen	
	Vertragsanzahl:	89 Fälle	
	Untersuchungsgebiet:	Innenstadt von Lippstadt	
Auswertung:	multiple Regressionsanalyse mit einem Bestimmtheitsmaß von 59,3 %.		
Normobjekt:	Geschosslage:	Ladenlokal im Erdgeschoss	
	Größe:	150 m ²	
	Standortqualität:	Nebenlage	
Umrechnungskoeffizienten (UK) bzw. Zu-/Abschläge:			
Merkmal	Klasse	UK	Zu- / Abschlag
Standortqualität	Haupteinkaufslage	2,636	+164 %
	Nebenlage	1,000	+/-0 %
	Sekundärlage	0,790	-21 %
Nutzfläche *	20 m ²	1,304	+30 %
	40 m ²	1,253	+25 %
	60 m ²	1,203	+20 %
	80 m ²	1,156	+16 %
	100 m ²	1,109	+11 %
	120 m ²	1,064	+6 %
	140 m ²	1,021	+2 %
	160 m ²	0,979	-2 %
	180 m ²	0,939	-6 %
	200 m ²	0,900	-10 %
	220 m ²	0,863	-14 %
	240 m ²	0,827	-17 %
	260 m ²	0,793	-21 %
	280 m ²	0,760	-24 %
	300 m ²	0,729	-27 %

* Bei der Nutzfläche können Umrechnungskoeffizienten für Zwischenwerte linear interpoliert werden. Eine Extrapolation für Nutzflächen von über 300 m² ist nicht möglich.

Objektspezifische Besonderheiten der Ladenfläche wie zum Beispiel eine sehr kleine oder sehr große Schaufensterbreite, der Flächenzuschnitt, das Ausstattungsniveau, eine Eckgrundstückslage, der Branchenmix in der Nachbarschaft usw. muss jeweils gesondert gewürdigt werden.

1. Haupteinkaufslage

- Lange Straße 15 - 77

2. Nebenlage

- Am Bernhardbrunnen
- Blumenstraße
- Fleischhauerstraße
- Geiststraße 1- 23
- Helle Halle
- I. Pfad
- Jakobikirchstraße
- Kahlenstraße
- Klusetor 1 - 8
- Königsau
- Lange Straße 3- 13, 78 - 93
- Luchtenstraße 2 - 12
- Marktstraße
- Poststraße
- Rathausstraße
- Spielplatzstraße

3. Sekundärlage

- Bahnhofstraße
- Brüderstraße
- Cappelstraße
- Jakob-Koenen-Straße
- Mühlenstraße
- Woldemei



Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Lippstadt (ohne Maßstab), Quelle: Fachdienst GeoService und Wertermittlung

Beispiel 1. Gesucht ist die Miete für ein Ladenlokal in der Haupteinkaufslage mit 80 m² Nutzfläche. Wesentliche objektspezifische Besonderheiten liegen nicht vor.

Eigenschaften	Normobjekt	individuelles Objekt	Umrechnungskoeffizient
Stichtag	01.01.2026		
Basismiete	12 EUR/m ²		
Lage	Nebenlage	Haupteinkaufslage	2,636
Nutzfläche	150 m ²	80 m ²	1,156

$$\text{Orientierungswert} = 12 \text{ EUR/m}^2 * 2,636 * 1,156 = \text{rd. } \underline{\underline{37 \text{ EUR/m}^2}}$$

Beispiel 2. Gesucht ist die Miete für ein Ladenlokal in einer Sekundärlage mit 170 m² Nutzfläche. Wesentliche objektspezifische Besonderheiten liegen nicht vor.

Eigenschaften	Normobjekt	individuelles Objekt	Umrechnungskoeffizient
Stichtag	01.01.2026		
Basismiete	12 EUR/m ²		
Lage	Nebenlage	Sekundärlage	0,790
Nutzfläche	150 m ²	170 m ²	0,959 (interpoliert)

$$\text{Orientierungswert} = 12 \text{ EUR/m}^2 * 0,790 * 0,959 = \text{rd. } \underline{\underline{9 \text{ EUR/m}^2}}$$

Herausgeber:

Die vorliegende Mietpreisanalyse wurde von der Stadt Lippstadt im Februar 2026 herausgegeben.

Auskünfte: Allgemeine Informationen (keine Rechtsberatung)

Stadt Lippstadt
Fachdienst GeoService und
Wertermittlung / Bewertungsstelle
Ostwall 1, Verwaltungsgebäude Klusetor 25
59555 Lippstadt
Zimmer 1.02
Telefon: 02941 - 980615
E-Mail: bewertungsstelle@lippstadt.de

Bildnachweis: Stadt Lippstadt, Pressestelle der Stadt Lippstadt