Arbeitsgemeinschaft Gewerbliche Mieten in Leverkusen

GEWERBLICHE MIETEN

Übersicht 2025

WFL LEVERKUSEN
Wirtschaftsförderung Leverkusen
Economic Development

ÜBERSICHT ÜBER PREISE FÜR GEWERBLICHE MIETEN IN LEVERKUSEN 2025

LADENLOKALE

LAGE	Größe, von-bis Euro/m²		
	< 100 m²	101 - 250 m²	> 250 m²
CITY Wiesdorfer Platz, Friedrich-Ebert-Platz, Rialto-Boulevard (ohne Rathaus-Galerie)	15,00 - 28,00 €	10,00 - 25,00 €	8,00 - 23,00 €
CITY NEBENLAGEN Luminaden, Breidenbachstraße, Hauptstraße, Dönhoffstraße, Nobelstraße, Friedrich-Ebert-Straße	7,00 - 20,00 €	6,00 - 15,00 €	5,00 - 14,00 €
OPLADEN Fußgängerzone Kölner Straße	10,00 - 18,00 €	7,50 - 16,00 €	6,00 - 13,00 €
OPLADEN NEBENLAGEN Düsseldorfer Str., Opladener Platz, obere Kölner Straße/Neustadt, Bahnhofstraße, Birkenbergstraße Altstadtstraße, Goethestraße	7,00 - 15,00 €	6,00 - 15,00 €	5,00 - 11,00 €
SCHLEBUSCH Fußgängerzone Bergische Landstraße, Oulustraße	8,00 - 16,00 €	7,00 - 15,00 €	5,00 - 11,00 €
NAHVERSORGUNGSZENTREN IN DEN STADTTEILEN Alkenrath, Bergisch Neukirchen, Bürrig, Hitdorf, Küppersteg, Lützenkirchen, Quettingen, Rheindorf, Steinbüchel, Wiesdorf-Ost/Manfort, Schlebusch: Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Straße, Waldsiedlung, Heidehöhe/Sauerbruchstraße	6,00 - 13,50 €	5,00 – 12,50 €	5,00 - 9,00 €

Stand: 7. Juli 2025

BÜROFLÄCHEN

Ausstattung, von-bis Euro/m²

LAGE	einfach bis mittel	gehoben	Neubau/ Kernsanierung
CITY (WIESDORF-WEST)	5,50 - 9,50 €	8,00 - 13,50 €	12,00 - 16,00 €*
OPLADEN-MITTE	6,00 - 10,00 €	7,50 - 13,50 €	12,00 - 16,00 €*
OPLADEN SCHUSTERINSEL	5,00 - 7,00 €	7,00 - 11,00 €	12,00 - 16,00 €*
NEUE BAHNSTADT OPLADEN	keine Werte	12,00 - 18,00 €	15,00 – 22,00 €
SCHLEBUSCH-MITTE	6,00 - 9,00 €	9,00 - 14,00 €	12,00 - 16,00 €*
INNOVATIONSPARK LEVERKUSEN	5,00 – 8,00 €	10,00 - 15,00 €	12,00 - 16,00 €*
SONSTIGE GEWERBEGEBIETE	6,00 - 9,00 €	6,50 - 10,00 €	12,00 - 16,00 €*
SONSTIGE STADTTEILE	5,00 - 9,00 €	6,50 - 12,00 €	12,00 - 16,00 €*

Stand: 7. Juli 2025

*aufgrund von fehlenden Referenzobjekten und um der aktuellen Marktlage gerecht zu werden, einigte sich die Arbeitsgemeinschaft darauf, die Mietspanne für diese Bürolagen mit 12,00-16,00 €/m² festzusetzen. Nach Einschätzung der Mitglieder ist ein Neubau oder eine Kernsanierung unterhalb der angesetzten Spanne nicht wirtschaftlich darstellbar.

LAGERFLÄCHEN

	ohne Heizung	von-bis Euro/m²	mit Heizung
LAGER-/GEWERBERÄUME <150 m²	3,00 - 7,00 €		5,00 - 8,00 €
LAGER-/GEWERBEHALLEN ≥150 m²	2,50 - 6,00 €		5,00 - 8,50 €

Stand: 7. Juli 2025

PKW-STELLPLÄTZE (FÜR GEWERBLICHE ZWECKE)

	von-bis Euro/Platz
FREIFLÄCHEN	
Zentrale Lagen in Wiesdorf und Opladen	35,00 - 75,00 €
Zentrale Lagen in Schlebusch	35,00 - 75,00 €
Sonstige Lagen	20,00 - 65,00 €
GARAGENPLÄTZE	
Tiefgaragen in zentralen Lagen in Wiesdorf, Opladen und Schlebusch	60,00 - 100,00 €
Tiefgaragen in sonstigen Lagen	40,00 - 80,00 €
Einzelgaragen in zentralen Lagen in Wiesdorf, Opladen und Schlebusch	55,00 - 100,00 €
Einzelgaragen in sonstigen Lagen	35,00 - 70,00 €

Stand: 7. Juli 2025

ERLÄUTERUNGEN

Die aufgeführten Preisspannen in den jeweiligen Größen- und Lagekategorien ergeben sich aufgrund von Ausstattung, Zustand, Nutzungswert und Aufteilung der Räumlichkeiten. Höhere und niedrigere Mieten, die sich aus einer besonderen Marktsituation und/oder -entwicklung bzw. für bestimmte Branchen ergeben können, sind nicht ausgeschlossen. Die angegebenen Werte beziehen sich jeweils auf die nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen.

Es wurde unterschieden nach dem Nutzungszweck und der Lage des Gewerberaumes als Ladenlokal, Büro- und Lagerfläche sowie Parkplätze und Garagen. Bei den aufgeführten Werten handelt es sich um Nettokaltmieten bestehender Mietverträge (ohne Nebenkosten), in die die Mieten von Vertragsneuabschlüssen und -verlängerungen des Vorjahres einfließen. Somit wird die aktuelle Mietpreissituation in Leverkusen wiedergegeben. In Einzelfällen können die angegebenen Mietspannen über- oder unterschritten werden.

LADENLOKALE: Die Werte stellen die Preisspanne für Ladenlokale in den unterschiedlichen Lagen (stark frequentierte Hauptlagen, z.B. in den Fußgängerzonen oder weniger frequentierte Nebenlagen und Stadtteilen) und in den jeweiligen Größenkategorien dar. Ausschlaggebend für den Mietpreis innerhalb der Spanne sind

Flächenzuschnitt, Ausstattung, Gebäudealter und -zustand, Schaufenstergröße und Barrierefreiheit des Ladenlokals, aber auch die Kaufkraft am Standort.
Die Angaben berücksichtigen nicht die Mietpreise in der Rathaus-Galerie in der City Leverkusen im Stadtteil Wiesdorf. Die Mietpreise sind hier nicht erfasst und stellen einen eigenen Teilmarkt dar.

BÜROFLÄCHEN: Hierbei handelt es sich um abgeschlossene Büroeinheiten (inkl. Sanitär-, Sozialräume u. ä.). Die Ausstattungskategorien „einfach bis mittel“ und „gehoben“ richten sich nach dem Gebäudealter, flexibler Raumaufteilung, der Verfügbarkeit von Aufzügen, Parkplätzen und leistungsstarken Datenleitungen. Neubauten und kernsanierte Bestandsgebäude enthalten alle aktuell üblichen Bürostandards.

LAGERFLÄCHEN: Hierbei handelt es sich um Lager- und Gewerbehallen (≥ 150 m²) und Lager- und Gewerberäume (< 150 m²). Dabei wird nicht nach Standort, sondern nach Ausstattung unterschieden; evtl. Unterschiede bezüglich der Standorte sind innerhalb der Spannen berücksichtigt.

GEMEINSCHAFTLICH ERSTELLT DURCH DIE ARBEITSGEMEINSCHAFT GEWERBLICHE MIETEN IN LEVERKUSEN:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leverkusen und Umgebung e.V.
Immobilienverband Deutschland IVD West e.V.
LIB - Leverkusener Immobilienbörse
WFL - Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH
WGL - Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH

BERICHT ZUR GEWERBLICHEN MIETPREISENTWICKLUNG 2024/2025

Die Übersicht über die Gewerblichen Mieten in Leverkusen für das Jahr 2025, basierend auf den Neuvertragsabschlüssen des Jahres 2024, zeigt insgesamt eine stabile Marktsituation mit punktuellen Anpassungen abhängig von Lage, Flächengröße und Ausstattungsqualität.

Während in den zentralen Lagen in der City rund um den Wiesdorfer Platz, den Friedrich-Ebert-Platz und den Rialto-Boulevard die Mieten für kleine Ladenlokale bis 100m² sowie große Ladenlokale mit mehr als 250m² mit bis zu 28,00 €/m² bzw. bis zu 23,00 €/m² unverändert im Vergleich zum Vorjahr bleiben, ändert sich die Mietpreisspanne bei mittleren Flächen (101-250m²) von 11,00 bis 28,00€/m² auf 10,00 bis 25,00 €/m². Dennoch zeigen die weiterhin breiten Spannen, dass die erzielbaren Mieten in der City von Faktoren wie der Lage innerhalb der Fußgängerzone sowie Ausstattung und Zustand der Fläche abhängen. In den City Nebenlagen wurde die untere Miete um 0,50 €/m² bei kleinen und um 1,00 €/m² bei mittelgroßen Ladenlokalen auf 7,00 bzw. 6,00 €/m² angehoben.

Die Mieten für Ladenlokale in der Opladener Fußgängerzone blieben unverändert, wohingegen sich vor allem die oberen Mieten in fast allen Größenkategorien in den Opladener Nebenlagen sowie der Schlebuscher Fußgängerzone um mindestens 1,00 €/m² angehoben haben, während die unteren Mieten unverändert blieben.

Blieben im vergangenen Jahr die Mieten in diesen Lagen nahezu unverändert, wurde nun in 101-250m² großen Ladenlokalen in Opladener Nebenlagen ein deutlicher Anstieg der oberen Miete von 12,00 auf 15,00 €/m² beobachtet.

In den Nahversorgungszentren in den Stadtteilen Wiesdorf-Ost/Manfort, Alkenrath, Quettingen, Steinbüchel, Bergisch-Neukirchen, Bürrig, Hitdorf, Rheindorf, Lützenkirchen und Küppersteg blieben die Mieten stabil, was auf ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im wohnortnahen Einzelhandel hindeuten kann.

Die Büromieten zeigen sich 2024 ebenfalls weitestgehend stabil. In Opladen-Mitte steigt die obere Miete für einfache und mittlere Büroflächen um 1,00 €/m² auf 10,00 €/m².

Wie in den vergangenen Gewerblichen Mieten stellen auch diesmal Büroflächen in neu errichteten oder kernsanierten Objekten einen Sonderfall dar. Hier wurden nur vereinzelte Abschlüsse erzielt, und diese vor allem in der neuen Bahnstadt Opladen. Um der aktuellen Marktlage der gestiegenen Bauzinsen, Baukosten und Grundstückspreisen gerecht zu werden, einigte sich die Arbeitsgemeinschaft zum wiederholten Male darauf, die Mietpreisspanne in diesem Segment für alle Bürolagen - mit Ausnahme in der neuen Bahnstadt Opladen - die obere Miete weiterhin bei 16,00 €/m² zu belassen. Unterhalb dieser Spanne sind Neubau und Kernsanierung von Büroflächen auch weiterhin nicht wirtschaftlich abbildbar. In der neuen Bahnstadt Opladen lag die Spanne in der letzten Übersicht bereits bei 15,00 – 22,00 €/m², was sich dieses Mal bestätigt hat. Weiterhin gibt es hier aufgrund der baulichen Erneuerung des Quartiers keine Büroflächen einfacher und mittlerer Ausstattung. Hier steigt für gehobene Büroflächen die Mietpreisspanne von im Vorjahr 10,00 bis 14,00 €/m² auf 12,00 bis 18,00 €/m². Es ist davon auszugehen, dass Vermietungen, die sich vorher möglicherweise in der Kategorie Neubau/Kernsanierung widergespiegelt haben, nun in der Kategorie gehoben abgebildet sind.

Ähnliches gilt für gehobene Mietflächen im Innovationspark Leverkusen. Hier steigt die Mietpreisspanne von 8,00 bis 12,00 €/m² im Vorjahr auf 10,00 bis 15,00 €/m². Darüber hinaus gibt es weitere Mietpreisanpassungen bei einfachen bis mittleren Büroflächen in sonstigen Gewerbegebieten. Hier steigt die untere Miete von 5,00 auf 6,00 €/m² und die obere um 2,00 auf 9,00 €/m².

Die teilweise Erhöhung der Mietpreise bzw die nach Erhöhungen in der Vergangenheit gehaltene Konstanz in fast allen Lagen sind zumindest teilweise auf die geringe Verfügbarkeit von Büroflächen mit einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote von 2,1% in 2024 zurückzuführen.

Insgesamt liegen die Büromietpreise teilweise deutlich unter denen der benachbarten Städte Köln und Düsseldorf.

Die Mietpreise für Lager- und Gewerbehallen bleiben für alle Größen auf dem Niveau des Vorjahres. Kleine (<150m²) unbeheizte Hallen liegen weiterhin bei 3,00 bis 7,00 €/m², beheizte Hallen dieser Größe unverändert bei 5,00 bis 8,00 €/m². Bei größeren Hallen (ab 150m²) liegt die Spanne wie im vergangenen Jahr bei 2,50 bis 6,00 €/m² für unbeheizte, sowie bei 5,00 bis 8,50€ /m² bei beheizten Hallen. Nach wie vor stehen in Leverkusen nur weniger Lagerräume und -hallen zur Anmietung zur Verfügung.

Keine Änderungen gibt es auch bei den Mietpreisspannen für Stellplätze auf Freiflächen. In zentralen Lagen in Wiesdorf, Opladen und Schlebusch bleibt die Mietpreisspanne mit 35,00 bis 75,00 €/ Stellplatz so konstant, wie in sonstigen Lagen die Spanne mit 20,00 bis 65,00 €/Stellplatz. Bei den Tiefgaragenstellplätzen gibt es eine Anpassung der oberen Miete bei den Tiefgaragenplätzen in nicht zentralen Lagen um 10 € auf 80 €. Die Mietpreisspannen in zentralen Lagen in Wiesdorf, Opladen und Schlebusch bleiben mit 60,00 bis 100,00 € unverändert stabil. Ebenso unverändert bleiben die Mietpreisspannen mit 55,00 bis 100,00 € für Einzelgaragen in zentralen Lagen bzw. 35,00 bis 70,00 € in sonstigen Lagen.

In der Arbeitsgemeinschaft Gewerbliche Mieten sind die wesentlichen Akteure auf dem Leverkusener Immobilienmarkt vertreten. Darunter der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, die WGL – Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leverkusen und Umgebung e.V. sowie Vertreter des Immobilienverbandes Deutschland IVD West und lokale Immobilienmakler. Die Leitung und Koordination der Arbeitsgemeinschaft liegt bei der Wirtschafsförderung Leverkusen. Die jährlich vorgelegte Übersicht über gewerbliche Mieten in Leverkusen ist eine unverbindliche Sammlung aus Erfahrungswerten über aktuelle Mietabschlüsse in den unterschiedlichen Immobiliensegmenten und dient zur Orientierung über das gewerbliche Mietniveau für Mieter und Vermieter. Die Übersicht ist u.a. erhältlich unter www.wfl-leverkusen.de.

HERAUSGEBER Arbeitsgemeinschaft Gewerbliche Mieten Leverkusen/ WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH, Stauffenbergstraße 14-20, 51379 Leverkusen, TEL. +49 214.83 31-0, info@wfl-leverkusen.de, www.wfl-leverkusen.de
REDAKTION Arbeitsgemeinschaft Gewerbliche Mieten/Verena Knoll/Anton Sawadski
FOTOS WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen
Die Übersicht Gewerbliche Mieten Leverkusen wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Für Vollständigkeit, Genauigkeit und Richtigkeit der verwendeten Quellen übernehmen wir keine Haftung.