

Arbeitsgemeinschaft Gewerbliche Mieten in
Leverkusen

GEWERBLICHE MIETEN

Übersicht 2022



ÜBERSICHT ÜBER PREISE FÜR GEWERBLICHE MIETEN IN LEVERKUSEN 2022

LADENLOKALE

Größe, von-bis Euro/m²

LAGE	< 100 m ²	100 < 250 m ²	> 250 m ²
CITY Wiesdorfer Platz, Friedrich-Ebert-Platz, Rialto-Boulevard (ohne Rathaus-Galerie)	15,00 - 30,00 €	12,50 - 30,00 €	8,00 - 27,00 €
CITY NEBENLAGEN Luminaden, Breidenbachstraße, Hauptstraße, Dönhoffstraße, Nobelstraße, Friedrich-Ebert- Straße	6,50 - 15,00 €	5,00 - 15,00 €	5,00 - 12,00 €
OPLADEN Fußgängerzone Kölner Straße	10,00 - 18,00 €	7,50 - 14,00 €	6,00 - 13,00 €
OPLADEN NEBENLAGEN Düsseldorfer Str., Opladener Platz, obere Kölner Straße/Neustadt, Bahnhofstraße, Birkenbergstraße Altstadtstraße, Goethestraße	6,00 - 15,00 €	6,00 - 12,00 €	5,00 - 10,00 €
SCHLEBUSCH Fußgängerzone Bergische Landstraße, Oulustraße	8,00 - 15,00 €	7,00 - 15,00 €	5,00 - 10,00 €
NAHVERSORGUNGSZENTREN IN DEN STADTTTEILEN Alkenrath, Bergisch Neukirchen, Bürriig, Hitdorf, Küppersteg, Lützenkirchen, Quettingen, Rheindorf, Steinbüchel, Wiesdorf-Ost/Manfort, Schlebusch: Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Straße, Waldsiedlung, Heidehöhe/Sauerbruchstraße	6,00 - 12,00 €	5,00 - 9,00 €	5,00 - 8,00 €

Stand: 11. August 2022

BÜROFLÄCHEN

Ausstattung, von-bis Euro/m²

LAGE	einfach bis mittel	gehoben	Neubau/ Kernsanierung
CITY (WIESDORF-WEST)	5,00 - 8,00 €	7,00 - 12,00 €	10,00 - 14,50 €
OPLADEN-MITTE	5,00 - 8,00 €	7,00 - 10,00 €	10,00 - 12,50 €
OPLADEN SCHUSTERINSEL	5,00 - 7,00 €	7,00 - 10,00 €	10,00 - 12,00 €
NEUE BAHNSTADT OPLADEN	noch keine Werte	9,00 - 12,00 €	13,00 - 19,50 €
SCHLEBUSCH-MITTE	6,00 - 9,00 €	9,00 - 13,00 €	11,00 - 14,00 €
INNOVATIONSPARK LEVERKUSEN	5,00 - 7,50 €	8,00 - 12,00 €	11,00 - 14,00 €
SONSTIGE GEWERBEGEBIETE	5,00 - 7,00 €	6,50 - 9,00 €	10,00 - 12,00 €
SONSTIGE STADTTTEILE	5,00 - 8,00 €	6,50 - 12,00 €	10,00 - 12,00 €

Stand: 11. August 2022

LAGERFLÄCHEN

ohne Heizung von-bis Euro/m² mit Heizung

LAGER-/GEWERBERÄUME <150 m ²	2,50 - 6,00 €	3,00 - 8,00 €
LAGER-/GEWERBEHALLEN >150 m ²	2,50 - 5,00 €	5,00 - 8,00 €

Stand: 11. August 2022

PKW-STELLPLÄTZE (FÜR GEWERBLICHE ZWECKE)

	von-bis Euro/Platz
FREIFLÄCHEN	
Zentrale Lagen in Wiesdorf und Opladen	35,00 - 70,00 €
Zentrale Lagen in Schlebusch	35,00 - 70,00 €
Sonstige Lagen	15,00 - 50,00 €

GARAGENPLÄTZE

Tiefgaragen in zentralen Lagen in Wiesdorf, Opladen und Schlebusch	60,00 - 85,00 €
Tiefgaragen in sonstigen Lagen	35,00 - 70,00 €
Einzelgaragen in zentralen Lagen in Wiesdorf, Opladen und Schlebusch	55,00 - 90,00 €
Einzelgaragen in sonstigen Lagen	35,00 - 70,00 €

Stand: 11. August 2022

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 sich um Nettokaltmieten bestehender Mietverträge (ohne Nebenkosten), in die die Mieten von Vertragsneuabschlüssen und -verlängerungen des Vorjahres einfließen und somit die aktuelle Mietpreissituation in Leverkusen widerspiegelt. 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 ECE-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 qm) und Lager- und Gewerberäume (< 150 qm). 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 IVD West e.V.
LIB - Leverkusener Immobilienbörse
WfL - Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH
WGL - Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH

BERICHT ZUR GEWERBLICHEN MIETPREISENTWICKLUNG 2021/2022

Pandemiebedingt sind die gewerblichen Mieten in den vergangenen zwei Jahren nicht erschienen. Das ist auch der Grund, warum sich im Vergleich zu 2019, zum Teil signifikante Steigerungen der Mieten zeigen.

Wesentliche Mietanpassungen ergaben sich hauptsächlich am Leverkusener Büromarkt. So stiegen beispielsweise in der City Wiesdorf West die oberen Mieten bei gehobener Ausstattung von 10,50 auf 12,00 €/m². Die oberen Mieten für Neubau- bzw. kernsanierte Flächen stiegen dagegen in der Spitze geringfügig und liegen Leverkusenweit bei ca. 12,50 €/m² in Opladen Mitte bis 14,50 €/m² in der City.

Eine Ausnahme bildet die Neue Bahnstadt Opladen. Hier gab es im Vergleich zu 2019 auch die größten Mietpreis-Anpassungen. Während aufgrund der baulichen Erneuerung des Stadtquartiers nach wie vor keine Büroflächen mit einfacher bis mittlerer Ausstattung vorkommen, stiegen die oberen Mieten für Flächen mit gehobener Ausstattung von 10,00 €/m² auf 12,00 €/m². Deutlich stiegen sowohl die unteren als auch die oberen Mieten bei Neubau- und kernsanierten Flächen von 11,00-14,00 €/m² im Jahr 2019 auf 13,00-19,50 €/m² im Jahr 2021. Somit wurde hier mit 19,50 €/m² auch die Spitzenmiete in Leverkusen erzielt.

Dennoch liegt die Leverkusener Spitzenmiete weiterhin deutlich unter denen der benachbarten Metropolen Köln und Düsseldorf.

Die Preise für Ladenmieten in Leverkusen blieben weitgehend stabil, wenn auch individuell größere Unterschiede zwischen den einzelnen Flächen auffallen.

In der Leverkusener City gab es keine Veränderungen der Mietpreise zum Jahr 2019. Die breite Spanne von 12,50 -30,00 €/m² bei Ladeneinheiten von 100-250 m² zeigt dabei jedoch deutlich, dass die erzielbare Miete in der City stark von Faktoren wie Zustand und Ausbaustandard der Immobilie aber auch von der Lage innerhalb der Fußgängerzone abhängt. Teilweise können hier wenige Meter über die Höhe der Miete entscheiden.

Wesentliche Anpassungen gab es in den Nahversorgungszentren außerhalb der drei Stadtteilzentren Wiesdorf, Opladen und Schlebusch. Hier konnten in fast allen Größenklassen Steigerungen der Mietpreise beobachtet werden. So stiegen die unteren und oberen Mieten für Ladenlokale unter 100 m² beispielsweise von 5,00-11,50 € auf 6,00-12,00 €.

Die nach wie vor geringe Verfügbarkeit von Lagerräumen und Lagerhallen zur Miete sorgte seit 2019 für einen leichten Anstieg der Mietpreise bei unbeheizten und einen deutlichen Anstieg bei beheizten Flächen. Die stärksten Anpassungen erfolgten bei den beheizten Lager- und Gewerbehallen über 150 m². Hier stiegen sowohl die unteren Mieten von 3,50 auf 5,00 €/m² als auch die oberen Mieten von 6,00 auf 8,00 €/m².

Signifikante Änderungen gab es auch bei den PKW-Stellplätzen. Bei Stellplätzen auf Freiflächen in den zentralen Lagen Wiesdorf, Opladen und Schlebusch stiegen die Spitzenpreise pro Stellplatz von 55,00 auf 70,00 €. Bei den Tiefgaragenstellplätzen in Wiesdorf, Opladen und Schlebusch stiegen die Mieten pro Stellplatz in der Spitze von 70,00 € auf 85,00 €. Für Einzelgaragen in der gleichen Lage wurden bis zu 90,00 € gezahlt.

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 Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümergeverein sowie Vertreter des Maklerverbandes IVD und der örtlichen Maklervereinigung Leverkusener Immobilienbörse - LIB. Die Leitung und Koordination der Arbeitsgemeinschaft liegt bei der Wirtschaftsförderung 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 Arbeitskreis Gewerbliche Mieten Leverkusen/ WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH, Dönhoffstraße 39, 51373 Leverkusen, TEL. +49 214.83 31-0, info@wfl-leverkusen.de, www.wfl-leverkusen.de
REDAKTION Arbeitskreis Gewerbliche Mieten/Moritz Genschel 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.