

Arbeitsgemeinschaft Gewerbliche Mieten in
Leverkusen

GEWERBLICHE MIETEN

Übersicht 2019



ÜBERSICHT ÜBER PREISE FÜR GEWERBLICHE MIETEN IN LEVERKUSEN 2019

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 €	4,50 - 10,00 €
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 €	4,50 - 10,00 €
SCHLEBUSCH Fußgängerzone Bergische Landstraße, Oulustraße	8,00 - 15,00 €	7,00 - 15,00 €	5,00 - 10,00 €
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	5,00 - 11,50 €	4,50 - 8,00 €	4,50 - 7,00 €

Stand: 1. Juli 2019

BÜROFLÄCHEN

Ausstattung, von-bis Euro/m²

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

Stand: 1. Juli 2019

LAGERFLÄCHEN

ohne Heizung von-bis Euro/m² mit Heizung

LAGER-/GEWERBERÄUME <150 m ²	2,50 - 5,00 €	3,00 - 6,00 €
LAGER-/GEWERBEHALLEN >150 m ²	2,50 - 4,50 €	3,50 - 6,00 €

Stand: 1. Juli 2019

PKW-STELLPLÄTZE (FÜR GEWERBLICHE ZWECKE)

	von-bis Euro/Platz
FREIFLÄCHEN	
Zentrale Lagen in Wiesdorf und Opladen	30,00 - 55,00 €
Zentrale Lagen in Schlebusch	25,00 - 50,00 €
Sonstige Lagen	15,00 - 50,00 €

GARAGENPLÄTZE

Tiefgaragen in zentralen Lagen in Wiesdorf, Opladen und Schlebusch	50,00 - 70,00 €
Tiefgaragen in sonstigen Lagen	35,00 - 60,00 €
Einzelgaragen in zentralen Lagen in Wiesdorf, Opladen und Schlebusch	55,00 - 75,00 €
Einzelgaragen in sonstigen Lagen	35,00 - 60,00 €

Stand: 1. Juli 2019

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 2018/19

Das zweite Jahr in Folge bleiben die Mieten für Ladenlokale, Büro- und Gewerbeflächen in Leverkusen weitgehend stabil. Lediglich bei Büroneubauten erfolgten Preisanpassungen nach oben. Der Arbeitskreis Gewerbliche Mieten in Leverkusen legte zum 1. Juli die jährliche Übersicht über Nettokaltmieten von Ladenlokalen, Büroflächen, Gewerbehallen sowie gewerbliche genutzte Stellplätzen vor, die bei Neuabschlüssen von Mietverträgen in Leverkusen aktuell erzielt bzw. gezahlt werden.

Zeigten sich die Mietpreise für Büroflächen in einfacherer, mittlerer und gehobener Ausstattung an allen Standorten nahezu unverändert, stieg der Einstiegspreis bei kernsanierten Bürogebäuden an allen Standorten auf eine Nettokaltmiete von mindestens 10,00 € pro Quadratmeter, bei Büroneubauten auf 11,50 €. Der Spitzenwert von 14,00 €/m² wurde aber an keinem Standort überschritten, von vereinzelt Ausnahmen abgesehen.

Die Gründe liegen, wie bundesweit zu beobachten, in höheren Baukosten und gestiegenen Anforderungen in Brandschutz und Dämmung. Eine höhere Nachfrage nach Büroneubauten und eine damit sinkende Leerstandquote, aber auch eine höhere Qualität in Gebäudegestaltung und Flächenausstattung trugen ebenfalls zu den entsprechenden Mietpreisentwicklungen in diesem Teilsegment bei. Damit liegen die Preise nach wie vor deutlich unter denen im benachbarten Köln.

Die Preise für Ladenmieten blieben trotz der zunehmenden Digitalisierung des Einzelhandels an allen Standorten in Leverkusen und in allen Größenkategorien stabil. Auffällig ist die geringe Leerstandquote bei Ladenlokalen im gesamten Stadtgebiet, auch im Vergleich zu zahlreichen Nachbarstädten. Bei langfristigen Ladenleerständen handelt es sich in der Regel um gebäudespezifische Leerstände (City C, Luminaden) oder um eigentumspezifische Leerstände, die auf dem Markt nicht angeboten werden. Von einem auffälligen strukturellen oder Sockelleerstand bei Ladenlokalen kann in Leverkusen also nicht gesprochen werden. Als Grund kann eine beständige Nachfrage nach Flächen für wohnungsnaher Nahversorgungskonzepte und einzelhandelsnahe Dienstleistungen angeführt werden. Diese Nachfrage sorgt für konstante, aber nicht steigende Ladenmieten bei Neuabschlüssen.

Das Angebot an Gewerbehallen und -räumen in Leverkusen ist bei einer stetigen Nachfrage weiterhin gering. Dennoch wurden bei Neuvermietungen keine Veränderungen im Mietpreisniveau festgestellt.

PKW-Stellplätze, Garagen- und Tiefgaragenstellplätze für gewerbliche Zwecke, z.B. für Firmenfahrzeuge oder Mitarbeiter, sind im gesamten Stadtgebiet weiterhin ein begehrtes Gut, die Kosten hierfür dennoch relativ stabil. Allerdings liegt der Mietpreis bei neu angelegten Parkplätzen von Büroneubauten auch außerhalb der Zentren in der Regel bei 50 €. Bei Garagenstellplätzen in den drei Zentren in der City, in Opladen und Schlebusch ist ein Preisanstieg um 5,00 € auf nunmehr bis zu 75 € zu verzeichnen.

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 Grundstückseigentümerverschein 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/Rainer Bertelsmeier 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.*