

Arbeitsgemeinschaft Gewerbliche Mieten in
Leverkusen

GEWERBLICHE MIETEN

Übersicht 2026



ÜBERSICHT ÜBER PREISE FÜR GEWERBLICHE MIETEN IN LEVERKUSEN 2026

LADENLOKALE

Größe, von-bis Euro/m²

LAGE	< 100 m ²	101 - 250 m ²	> 250 m ²
CITY Wiesdorfer Platz, Friedrich-Ebert-Platz, Rialto-Boulevard (ohne Rathaus-Galerie)	14,00 - 29,00 €	10,00 - 25,00 €	8,00 - 23,00 €
CITY NEBENLAGEN Luminaden, Breidenbachstraße, Hauptstraße, Dönhoffstraße, Nobelstraße, Friedrich-Ebert- Straße	6,00 - 21,00 €	6,00 - 15,00 €	5,00 - 14,00 €
OPLADEN Fußgängerzone Kölner Straße	11,00 - 20,00 €	7,50 - 16,00 €	6,00 - 13,00 €
OPLADEN NEBENLAGEN Düsseldorfer Str., Opladener Platz, obere Kölner Straße/Neustadt, Bahnhofstraße, Birkenbergstraße Altstadtstraße, Goethestraße	7,00 - 14,00 €	6,00 - 14,00 €	5,00 - 11,00 €
SCHLEBUSCH Fußgängerzone Bergische Landstraße, Oulustraße	11,00 - 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 - 14,00 €	5,00 - 13,00 €	5,00 - 9,00 €

Stand: 20. Juli 2026

BÜROFLÄCHEN

Ausstattung, von-bis Euro/m²

LAGE	einfach bis mittel	gehoben	Neubau/ Kernsanierung
CITY (WIESDORF-WEST)	6,50 - 10,50 €	9,00 - 13,50 €	14,00 - 19,50 €*
OPLADEN-MITTE	6,50 - 10,00 €	8,50 - 13,50 €	14,00 - 19,50 €*
OPLADEN SCHUSTERINSEL	6,50 - 8,00 €	8,00 - 11,00 €	14,00 - 19,50 €*
NEUE BAHNSTADT OPLADEN	keine Werte	14,00 - 18,00 €	16,00 – 22,00 €
SCHLEBUSCH-MITTE	8,00 - 11,00 €	9,00 - 14,00 €	14,00 - 19,50 €*
INNOVATIONSPARK LEVERKUSEN	6,50 – 9,50 €	10,00 - 15,00 €	14,00 - 19,50 €*
SONSTIGE GEWERBEGEBIETE	6,50 - 10,00 €	7,50 - 11,00 €	14,00 - 19,50 €*
SONSTIGE STADTTEILE	6,50 - 10,00 €	8,00 - 12,50 €	14,00 - 19,50 €*

Stand: 20. Juli 2026

*aufgrund von fehlenden Referenzobjekten und um der aktuellen Marktlage gerecht zu werden, einigte sich die Arbeitsgemeinschaft darauf, die Mietspanne für diese Bürolagen mit 14,00-19,50 €/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 m ²	3,00 - 7,00 €	4,50 - 7,50 €
LAGER-/GEWERBEHALLEN ≥150 m ²	3,00 - 7,00 €	5,00 - 8,50 €

Stand: 20. Juli 2026

PKW-STELLPLÄTZE (FÜR GEWERBLICHE ZWECKE)

	von-bis Euro/Platz
FREIFLÄCHEN	
Zentrale Lagen in Wiesdorf und Opladen	35,00 - 80,00 €
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 - 80,00 €

Stand: 20. Juli 2026

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. 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 ($\geq 150 \text{ m}^2$) und Lager- und Gewerberäume ($< 150 \text{ m}^2$). 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.

WFL - Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

WGL - Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH

BERICHT ZUR GEWERBLICHEN MIETPREISENTWICKLUNG 2025/2026

Die Übersicht über die gewerblichen Mieten in Leverkusen für das Jahr 2026, basierend auf den im Jahr 2025 abgeschlossenen Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen, zeigt einen insgesamt weiterhin robusten Gewerbeimmobilienmarkt.

Besonders im Bürosegment setzen sich die in den vergangenen Jahren beobachteten Aufwärtsbewegungen fort. Im Einzelhandel ergibt sich ein differenziertes Bild: In einzelnen Stadtteil- und Nebenlagen gab es sowohl Aufwertungen als auch leichte Korrekturen. Flächen über 100 m^2 halten in fast allen Lagen ihr Mietniveau, während kleinere Einzelhandelsflächen in Opladen und Schlebusch Mietpreiserhöhungen erfahren haben. Lagerflächen bleiben aufgrund des begrenzten Angebots ein knappes Gut, wobei sich die Mieten weitgehend stabil entwickeln.

Die Entwicklung wird weiterhin von einer begrenzten Flächenverfügbarkeit in attraktiven Lagen, gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie einer anhaltenden Nachfrage nach modernen und hochwertigen Gewerbeflächen geprägt.

Bei den Ladenlokalen zeigen sich gegenüber dem Vorjahr überwiegend moderate Veränderungen. Die Mietpreisspannen für mittelgroße (101 bis 250 m²) sowie große Ladenlokale (> 250 m²) bleiben in nahezu allen Lagen unverändert.

In den zentralen Innenstadtlagen rund um den Wiesdorfer Platz, den Friedrich-Ebert-Platz und den Rialto-Boulevard verschiebt sich bei kleineren Ladenlokalen die Spanne von bislang 15,00 – 28,00 €/m² auf 14,00 – 29,00 €/m². Die Ausweitung der Spanne verdeutlicht die weiterhin hohe Bandbreite innerhalb der Citylagen und die Bedeutung von Mikrolage, Sichtbarkeit und Objektqualität.

In den City-Nebenlagen steigt die obere Mietgrenze kleiner Ladenlokale von 20,00 auf 21,00 €/m² (+5 %), während die untere Grenze auf 6,00 €/m² sinkt. Auch hier nimmt die Spreizung zwischen einfachen und besonders nachgefragten Objekten zu.

Während in der Opladener Fußgängerzone ein deutlicher Anstieg bei kleinen Ladenlokalen zu verzeichnen ist – hier erhöht sich die Mietpreisspanne von 10,00 – 18,00 €/m² auf 11,00 – 20,00 €/m² – zeigen sich in Opladener Nebenlagen leichte Anpassungen nach unten. Die oberen Mietwerte sinken hier sowohl bei den kleinen als auch bei mittleren Ladenlokalen jeweils um 1,00 €/m². Dies verdeutlicht zum einen die weiterhin hohe Nachfrage nach kleineren Einzelhandelsflächen in der zentralen Einkaufslage Opladens, deutet zum anderen auch eine etwas zurückhaltendere Nachfrage außerhalb der Haupteinkaufslagen hin.

Auffällig ist die Entwicklung in Schlebusch. Die Mietspanne kleiner Ladenlokale erhöht sich von bislang 8,00 – 16,00 €/m² auf 11,00 – 16,00 €/m². Die deutliche Anhebung der unteren Mietgrenze weist auf eine insgesamt verbesserte Vermietbarkeit kleiner Flächen in dieser Lage hin.

Auch die Nahversorgungszentren in den Stadtteilen zeigen eine leichte Aufwertung. Die oberen Mietgrenzen steigen bei Flächen bis 250 m² jeweils um 0,50 €/m². Die wohnortnahe Versorgung bleibt damit ein stabiler Bestandteil des Leverkusener Einzelhandelsmarktes.

Das Bürosegment verzeichnet eine merkliche Mietdynamik. Die Anhebung der unteren Mietgrenzen in nahezu allen Lagen sowie die Anhebung der oberen Mietgrenzen in einigen Lagen sprechen für ein gestiegenes allgemeines Mietniveau und sind auch auf eine weiterhin geringe Verfügbarkeit von Büroflächen zurückzuführen (Leerstandsquote 2,8%).

In der City erhöht sich die Spanne für einfache bis mittlere Büroflächen von 5,50 – 9,50 €/m² auf 6,50 – 10,50 €/m²; die untere Grenze der Spanne für Büroflächen gehobener Ausstattung steigt ebenfalls um 1 €/m². Vergleichbare Entwicklungen zeigen sich in Opladen-Mitte, auf der Schusterinsel, im Innovationspark sowie in sonstigen Stadt- und Gewerbegebieten.

Besonders hochwertige Büroflächen bleiben weiterhin gefragt. In der Neuen Bahnstadt Opladen steigt die Mietspanne für gehobene Büroflächen von 12,00 – 18,00 €/m² auf 14,00 – 18,00 €/m². Die neue Bahnstadt Opladen bestätigt damit ihre Stellung als hochwertiger Bürostandort innerhalb Leverkusens.

Eine wesentliche Veränderung ergibt sich bei Neubauten und kernsanierten Büroobjekten. Da in diesem Marktsegment weiterhin nur wenige Mietabschlüsse vorliegen, erfolgte die Festlegung der Mietspanne erneut auf Grundlage der Markteinschätzung der Arbeitsgemeinschaft unter Berücksichtigung der aktuellen Bau- und Finanzierungskosten und hebt diese von bislang 12,00 – 16,00 €/m² auf 14,00 – 19,50€/m² an. Während aufgrund der tatsächlich erzielten Mieten in der neuen Bahnstadt Opladen für Neubau/Kernsanierung hier die untere Miete um 1 €/m² von 15,00 auf 16,00 €/m² steigt, bleibt die obere Miete bei 22 €/m².

Die Entwicklung zeigt, dass moderne und energetisch hochwertige Büroflächen zunehmend höhere Marktmieten erzielen können, während das Angebot in diesem Segment weiterhin begrenzt bleibt.

Die Mietpreisentwicklung bei Lager- und Gewerbeflächen verläuft differenziert. Kleinere Lager- und Gewerbehallen unter 150 m² bleiben bei unbeheizten Flächen mit 3,00 – 7,00 €/m² unverändert. Bei beheizten Flächen dieser Größe sinken sowohl die obere als auch die untere Mietgrenze leicht von 5,00 – 8,00 €/m² auf 4,50 – 7,50 €/m².

Größere Lager- und Gewerbehallen ab 150 m² verzeichnen dagegen eine Ausweitung der Mietspanne. Die untere Mietgrenze unbeheizter Hallen steigt von 2,50 auf 3,00 €/m², während die obere Grenze von 6,00 auf 7,00 €/m² zunimmt. Die gestiegene Spanne deutet auf eine weiterhin hohe Nachfrage nach größeren Hallenflächen bei gleichzeitig begrenztem Angebot hin.

Die Mietpreise für beheizte Hallen ab 150 m² bleiben mit 5,00 – 8,50 €/m² unverändert.

Bei den gewerblich genutzten Stellplätzen zeigt sich weiterhin ein stabiles Preisniveau. In zentralen Lagen von Wiesdorf und Opladen steigt die obere Mietgrenze für Freiflächenstellplätze um 5 € von 75,00 auf 80,00 € pro Stellplatz und Monat. Die übrigen Stellplatzkategorien bleiben unverändert.

Bei Einzelgaragen in sonstigen Lagen erhöht sich die obere Mietgrenze von 70,00 auf 80,00 €. Die Anpassung der oberen Mietgrenze zeigt, dass für einzelne Garagenstandorte höhere Mieten erzielt werden konnten als im Vorjahr.

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 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 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/Moritz Genschel/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.*