

Arbeitsgemeinschaft Gewerbliche Mieten in  
Leverkusen

## GEWERBLICHE MIETEN

Übersicht 2023



# ÜBERSICHT ÜBER PREISE FÜR GEWERBLICHE MIETEN IN LEVERKUSEN 2023

## LADENLOKALE

Größe, von-bis Euro/m<sup>2</sup>

LAGE	< 100 m <sup>2</sup>	100 < 250 m <sup>2</sup>	> 250 m <sup>2</sup>
CITY Wiesdorfer Platz, Friedrich-Ebert-Platz, Rialto-Boulevard (ohne Rathaus-Galerie)	15,00 - 28,00 €	12,50 - 28,00 €	8,00 - 25,00 €
CITY NEBENLAGEN Luminaden, Breidenbachstraße, Hauptstraße, Dönhoffstraße, Nobelstraße, Friedrich-Ebert- Straße	6,50 - 15,00 €	5,00 - 15,00 €	5,00 - 14,00 €
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 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 - 8,00 €

Stand: 18. Juli 2023

## BÜROFLÄCHEN

Ausstattung, von-bis Euro/m<sup>2</sup>

LAGE	einfach bis mittel	gehoben	Neubau/ Kernsanierung
CITY (WIESDORF-WEST)	5,50 - 9,00 €	7,50 - 13,50 €	12,00 - 15,50 €*
OPLADEN-MITTE	5,50 - 9,00 €	7,50 - 13,50 €	12,00 - 15,50 €*
OPLADEN SCHUSTERINSEL	5,00 - 7,00 €	7,00 - 11,00 €	12,00 - 15,50 €*
NEUE BAHNSTADT OPLADEN	keine Werte	9,00 - 13,00 €	14,00 – 20,00 €
SCHLEBUSCH-MITTE	6,00 - 9,00 €	9,00 - 14,00 €	12,00 - 15,50 €*
INNOVATIONSPARK LEVERKUSEN	5,00 – 8,00 €	8,00 - 12,00 €	12,00 - 15,50 €*
SONSTIGE GEWERBEGBIETE	5,00 - 7,00 €	6,50 - 10,00 €	12,00 - 15,50 €*
SONSTIGE STADTTTEILE	5,00 - 9,00 €	6,50 - 12,00 €	12,00 - 15,50 €*

Stand: 18. Juli 2023

\*aufgrund von fehlenden Referenzobjekten und um der aktuellen Marktlage gerecht zu werden, einigte sich die Arbeitsgemeinschaft darauf, die Mietspanne für diese Bürolagen mit 12,00-15,50 €/m<sup>2</sup> festzusetzen. Nach Einschätzung der Mitglieder ist ein Neubau oder eine Kernsanierung unterhalb der angesetzten Spanne nicht wirtschaftlich darstellbar.

## LAGERFLÄCHEN

ohne Heizung    von-bis Euro/m<sup>2</sup>    mit Heizung

LAGER-/GEWERBERÄUME <150 m <sup>2</sup>	3,00 - 7,00 €	5,00 - 8,00 €
LAGER-/GEWERBEHALLEN ≥150 m <sup>2</sup>	2,50 - 5,00 €	5,00 - 8,00 €

Stand: 18. Juli 2023

## PKW-STELLPLÄTZE (FÜR GEWERBLICHE ZWECKE)

	von-bis Euro/Platz
<b>FREIFLÄCHEN</b>	
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 - 100,00 €
Tiefgaragen in sonstigen Lagen	35,00 - 70,00 €
Einzelgaragen in zentralen Lagen in Wiesdorf, Opladen und Schlebusch	55,00 - 100,00 €
Einzelgaragen in sonstigen Lagen	35,00 - 70,00 €

Stand: 18. Juli 2023

## 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. 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 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 ( $\geq 150 \text{ m}^2$ ) 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.  
LIB - Leverkusener Immobilienbörse  
WfL - Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH  
WGL - Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH

## BERICHT ZUR GEWERBLICHEN MIETPREISENTWICKLUNG 2022/2023

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Leverkusen zeigt im Bereich der Büromieten in fast allen Lagen der Stadt einen moderaten Anstieg der Mieten im Vergleich zum Vorjahr. Während es bei Büroimmobilien mit einfacher bis mittlerer Ausstattung kaum zu Mieterhöhungen kam, stiegen die Mieten bei Objekten mit gehobener Ausstattung teilweise deutlich. Besonders in den zentralen Innenstadtlagen in Wiesdorf und Opladen stiegen die oberen Mieten von  $12,00 \text{ €/m}^2$  (City Wiesdorf West) bzw.  $10,00 \text{ €/m}^2$  (Opladen Mitte) im Vorjahr auf  $13,50 \text{ €/m}^2$ . Die Anstiege sind zumindest teilweise auf die geringe Verfügbarkeit von Büroflächen mit einer Leerstandsquote von nur 2,3% im Jahr 2022 zurückzuführen.

Ein Sonderfall bei der Ermittlung der Gewerblichen Mieten stellen Büroflächen in neu errichteten oder kernsanierten Gebäuden dar. Hier wurden nur in Einzelfällen Abschlüsse erzielt. Um der aktuellen Marktlage der gestiegenen Bauzinsen, Baukosten und Grundstückspreise jedoch gerecht zu werden, einigte sich die Arbeitsgemeinschaft darauf, die Mietpreisspanne in diesem Segment für alle Bürolagen, eine Ausnahme bildet hier die neue Bahnstadt Opladen, auf  $12,00 \text{ €/m}^2$  bis  $15,50 \text{ €/m}^2$  festzusetzen. Nach Einschätzung der Mitglieder ist ein Neubau oder eine Kernsanierung unterhalb der angesetzten Spanne nicht wirtschaftlich darstellbar. Anders stellt sich die Situation in der neuen Bahnstadt Opladen dar. Nach wie vor gibt es hier aufgrund der baulichen Erneuerung des Quartiers keine Büroflächen einfacher und mittlerer Ausstattung. Die Mietpreise für kernsanierte und

neugebaute Büroflächen, für die einige Referenzobjekte vorliegen, liegen jedoch mit 14,00 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup> deutlich höher als in anderen Lagen. Die vorherige hier erzielte Spitzenmiete in Leverkusen ist damit um weitere 0,50 €/m<sup>2</sup> in diesem Jahr gestiegen. Dennoch liegt die Leverkusener Spitzenmiete weiterhin deutlich unter denen der benachbarten Metropolen Köln und Düsseldorf.

Die Mietpreisspannen für Ladenlokale in Leverkusen waren im Jahr 2023 je nach Lage innerhalb des Stadtgebietes entweder von einem leichten Rückgang, einem Anstieg oder von Preisstabilität geprägt und damit eher dynamisch. Einen Rückgang der Mietpreise gibt es in der City in allen drei Größenkategorien. Hier sanken die oberen Mieten um 2 €/m<sup>2</sup> auf 28 €/m<sup>2</sup> für bis zu unter 250 m<sup>2</sup> große Ladenlokale und auf 25 €/m<sup>2</sup> bei größeren Ladenlokalen. Dahingegen hat sich die obere Miete der Ladenlokale über 250 m<sup>2</sup> in City Nebenlagen um 2 €/m<sup>2</sup> erhöht. Die Spanne der Mieten für Ladenlokale in der City Wiesdorf hat sich damit im Vergleich zu den Vorjahren etwas verringert. Dennoch entscheiden Faktoren wie Lage innerhalb der Fußgängerzone und Ausstattung nach wie vor über die Höhe der erzielbaren Miete.

Während die Mieten in den Stadtteilzentren Opladen und Schlebusch unverändert geblieben sind, konnte in den Nahversorgungszentren der Stadtteile Alkenrath, Bergisch-Neukirchen, Bürrig, Hitdorf, Küppersteg, Lützenkirchen, Quettingen, Rheindorf, Steinbüchel, Wiesdorf-Ost und Manfort ein teilweise recht deutlicher Anstieg der oberen Mieten beobachtet werden. Für kleine Ladenlokale mit einer maximalen Fläche von 100 m<sup>2</sup> ist eine Erhöhung um 1,50 €/m<sup>2</sup> auf 13,50 €/m<sup>2</sup> festzustellen. Bei Ladenlokalen zwischen 100 und unter 250 m<sup>2</sup> ist der Anstieg am höchsten und beträgt 3,50 €/m<sup>2</sup>, wodurch die Miete von 9,00 €/m<sup>2</sup> auf 12,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen ist.

Wie schon in den vergangenen Jahren stehen in Leverkusen nur wenig Lagerräume und -hallen zur Anmietung zur Verfügung. Im Segment der kleinen Lagerhallen unter 150 m<sup>2</sup> ohne Heizung hat dies erneut zu einer Preissteigerung sowohl bei den unteren als auch bei den oberen Mieten geführt. Lag die Mietpreisspanne hier noch bei 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 6,00 €/m<sup>2</sup>, liegt sie nun bei 3,00 €/m<sup>2</sup> bis 7,00 €/m<sup>2</sup>. Bei der Preisspanne für Lager-/Gewerberäumen dieser Größe mit Heizung hat sich die untere Miete um 2 €/m<sup>2</sup> und damit auf 5 €/m<sup>2</sup> erhöht. Nachdem in der vergangenen Erhebung die beheizten Lager- und Gewerbehallen über 150 m<sup>2</sup> die stärksten Mietpreissteigerungen erfuhren, gab es hier dieses Mal keine Veränderungen. Die Mietpreisspanne liegt in diesem Segment weiterhin bei 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 8,00 €/m<sup>2</sup>.

Bei den Mietpreisspannen für Stellplätze gab es in zwei Kategorien Steigerungen der oberen Miete. Bei den Tiefgaragenstellplätzen in Wiesdorf, Opladen und Schlebusch stiegen die Mieten pro Stellplatz in der Spitze von 85,00 € auf 100,00 €. Für Einzelgaragen in der gleichen Lage wurden statt 90,00 € ebenfalls bis zu 100,00 € gezahlt. Für Stellplätze auf Freiflächen in zentralen Lagen in Wiesdorf, Opladen und Schlebusch sowie Tief- und Einzelgaragen in sonstigen Lagen liegt der Mietpreis zwischen 35,00 € und 70,00 €.

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 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](http://www.wfl-leverkusen.de).

**HERAUSGEBER** Arbeitskreis Gewerbliche Mieten Leverkusen/ WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH, Stauffenbergstraße 14-20, 51379 Leverkusen, TEL. +49 214.83 31-0, [info@wfl-leverkusen.de](mailto:info@wfl-leverkusen.de), [www.wfl-leverkusen.de](http://www.wfl-leverkusen.de)

**REDAKTION** Arbeitskreis Gewerbliche Mieten/Verena Knoll/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.*