

Arbeitsgemeinschaft Gewerbliche Mieten in  
Leverkusen

## GEWERBLICHE MIETEN

Übersicht 2024



# ÜBERSICHT ÜBER PREISE FÜR GEWERBLICHE MIETEN IN LEVERKUSEN 2024

## LADENLOKALE

Größe, von-bis Euro/m<sup>2</sup>

LAGE	< 100 m <sup>2</sup>	101 - 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 €	11,00 - 28,00 €	8,00 - 23,00 €
CITY NEBENLAGEN Luminaden, Breidenbachstraße, Hauptstraße, Dönhoffstraße, Nobelstraße, Friedrich-Ebert- Straße	6,50 - 20,00 €	5,00 - 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	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, 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: 01. Juli 2024

## BÜROFLÄCHEN

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

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 - 9,00 €	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	10,00 - 14,00 €	15,00 – 22,00 €
SCHLEBUSCH-MITTE	6,00 - 9,00 €	9,00 - 14,00 €	12,00 - 16,00 €*
INNOVATIONSPARK LEVERKUSEN	5,00 – 8,00 €	8,00 - 12,00 €	12,00 - 16,00 €*
SONSTIGE GEWERBEGEBIETE	5,00 - 7,00 €	6,50 - 10,00 €	12,00 - 16,00 €*
SONSTIGE STADTTTEILE	5,00 - 9,00 €	6,50 - 12,00 €	12,00 - 16,00 €*

Stand: 01. Juli 2024

\*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 €/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 - 6,00 €	5,00 - 8,50 €

Stand: 01. Juli 2024

## PKW-STELLPLÄTZE (FÜR GEWERBLICHE ZWECKE)

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

Stand: 01. Juli 2024

## 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 ( $\geq 150 \text{ m}^2$ ) 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 2023/2024

Die Mietpreisspannen für Ladenlokale in Leverkusen zeigen sich im Jahr 2024 weitestgehend stabil. Einen Rückgang der Mietpreise gab es jedoch in der City bei der unteren Miete der  $101 - 250 \text{ m}^2$  großen Ladenlokalen um  $1,50\text{€/m}^2$  auf  $11,00\text{€/m}^2$  und bei der oberen Miete der größeren Ladenlokale um  $2,00\text{€/m}^2$  auf  $23,00\text{€/m}^2$ . Die Spanne der Mieten für Ladenlokale ab  $101 \text{ m}^2$  in der City hat sich damit im zweiten Jahr in Folge verringert. Die jedoch nach wie vor breiten Spannen von  $11,00 - 28,00\text{€/m}^2$  bzw.  $8,00 - 23,00\text{€/m}^2$  zeigen weiterhin, dass die erzielbaren Mieten in der City stark von Faktoren wie die Lage innerhalb der Fußgängerzone und Zustand sowie Ausstattung abhängen.

Die Mieten in den Stadtteilzentren Opladen und Schlebusch blieben nahezu unverändert. Lediglich in der Fußgängerzone Opladen stieg die obere Miete der  $101 - 250 \text{ m}^2$  großen Ladenlokale um  $2,00\text{€/m}^2$  auf  $16,00\text{€/m}^2$  an. Nachdem in den Nahversorgungszentren der Stadtteile Alkenrath, Bergisch-Neukirchen, Bürrig, Hitdorf, Küppersteg, Lützenkirchen, Manfort, Quettingen, Rheindorf, Steinbüchel und Wiesdorf-Ost in 2022/2023 ein teilweise recht deutlicher Anstieg der oberen Mieten beobachtet wurde, hat sich diese in 2023/2024 lediglich bei den großen Ladenlokalen mit mehr als  $250 \text{ m}^2$  um  $1,00\text{€/m}^2$  auf  $9,00\text{€/m}^2$  erhöht.

Nach einem moderaten bis deutlichen Anstieg im Bereich der Büromieten in fast allen Lagen bei den gehobenen und kernsanierten bzw. neugebauten Büroflächen in der vergangenen Erhebung, zeigen sich die Büromieten in den meisten Lagen nun stabil. In der City stieg die obere Miete für einfache und mittlere Büroflächen um 0,50€/m<sup>2</sup> auf 9,50€/m<sup>2</sup> und die untere Miete bei gehobenen Büroflächen von 7,50€/m<sup>2</sup> auf 8,00€/m<sup>2</sup>. Die untere Miete von einfachen bis mittleren Büroflächen in Opladen Mitte hat sich ebenfalls um 0,50€/m<sup>2</sup> erhöht.

Weiterhin stellen Büroflächen in neu errichteten oder kernsanierten Objekten einen Sonderfall bei der Ermittlung der Gewerblichen Mieten dar. Hier wurden auch in 2023 nur einzelne Abschlüsse erzielt. 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 von 15,50€/m<sup>2</sup> auf 16€/m<sup>2</sup> anzuheben. Unterhalb der angesetzten Spanne sind Neubau oder Kernsanierung Büroflächen wirtschaftlich nicht abbildbar.

Weiterhin anders stellt sich die Situation in der neuen Bahnstadt Opladen dar. Hier gibt es aufgrund der baulichen Erneuerung des Quartiers keine Büroflächen einfacher und mittlerer Ausstattung.

Die Mietpreisspanne für gehobene Büroflächen hat sich von 9,00€/m<sup>2</sup> bis 13,00€/m<sup>2</sup> jeweils um 1€/m<sup>2</sup> auf 10,00€/m<sup>2</sup> bis 14,00€/m<sup>2</sup> erhöht. Für kernsanierte bzw. neugebaute Büroflächen steigt hier erneut sowohl die untere als auch obere Miete auf 15,00€/m<sup>2</sup> und 22,00€/m<sup>2</sup> und ist damit deutlich höher als in anderen Lagen. Dennoch liegen die Preise auch damit deutlich unter denen in den benachbarten Städten Köln und Düsseldorf.

Die Anstiege bzw. die nach der Erhöhung gehaltene Konstanz in fast allen Lagen in der vergangenen Erhebung sind zumindest teilweise auf die geringe Verfügbarkeit von Büroflächen mit einer Leerstandquote von nur 2,2% in 2023 zurückzuführen.

Nach wie vor stehen in Leverkusen nur wenige Lagerräume und -hallen zur Anmietung zur Verfügung. Nachdem sich die Mieten für die kleinen Hallen (bis 150 m<sup>2</sup>) in der vergangenen Erhebung erhöht haben, gibt es hier diesmal keine Veränderung. Die Mietpreisspanne für unbeheizte Hallen bis 150 m<sup>2</sup> liegt unverändert bei 3,00 - 7,00€/m<sup>2</sup> und bei beheizten Hallen dieser Größe weiterhin bei 5,00 - 8,00€/m<sup>2</sup>. Bei den ab 150 m<sup>2</sup> großen Lager- und Gewerbehallen mit und ohne Heizung hat sich jeweils die obere Miete erhöht. Hier liegt diese bei den Hallen ohne Heizung nun bei 6,00€/m<sup>2</sup> und bei den Hallen mit Heizung bei 8,50€/m<sup>2</sup>.

Änderungen gibt es auch bei den Mietpreisspannen für Stellplätze auf Freiflächen. Hier ist die obere Miete in zentralen Lagen in Wiesdorf, Opladen und Schlebusch von 70€ auf 75€ gestiegen. In sonstigen Lagen ist die Spanne von 15,00 bis 50,00€ auf 20,00 bis 65,00€ gestiegen. Bei den Garagenstellplätzen hat sich lediglich die untere Miete der Tiefgaragenplätzen in sonstigen Lagen um 5,00€ auf 40,00€ erhöht.

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/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.*