

Arbeitskreis Gewerbliche Mieten in Leverkusen

# GEWERBLICHE MIETEN

ÜBERSICHT 2017



# ÜBERSICHT ÜBER PREISE FÜR GEWERBLICHE MIETEN IN LEVERKUSEN 2017

## LADENLOKALE

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 - 30,00 €	12,50 - 30,00 €	8,00 - 28,00 €
CITY NEBENLAGEN Luminaden, Breidenbachstraße, Hauptstraße, Dönhoffstraße, Nobelstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Otto-Grimm-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 Straße, Opladener Platz, südliche Kölner Straße, Bahnhofstraße, Birkenbergstraße Altstadtstraße, Goethestraße, Neustadt	6,00 - 15,00 €	6,00 - 12,00 €	4,50 - 10,00 €
SCHLEBUSCH Fußgängerzone Bergische Landstraße, Mülheimer Straße, 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, Waldsiedlung, Wiesdorf-Ost/Manfort	4,50 - 11,00 €	4,50 - 8,00 €	4,00 - 6,00 €

Stand: 1. Juli 2017

## BÜROFLÄCHEN

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 €	9,00 - 12,00 €
NEUE BAHNSTADT OPLADEN	noch keine Werte	8,50 - 10,00€	10,00 - 12,00 €
SCHLEBUSCH-MITTE	5,00 - 7,00 €	8,00 - 12,00 €	10,00 - 14,00 €
INNOVATIONSPARK LEVERKUSEN	5,00 - 7,50 €	7,00 - 10,50 €	11,00 - 12,00 €
GEWERBEGBIETE	5,00 - 7,00 €	6,50 - 8,50 €	9,00 - 11,50 €
SONSTIGE STADTHEILE	4,00 - 7,00 €	6,50 - 9,00 €	9,00 - 12,00 €

Stand: 1. Juli 2017

## LAGERFLÄCHEN

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

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

Stand: 1. Juli 2017

## STELLPLÄTZE FÜR PKW (FÜR GEWERBLICHE ZWECKE)

	von-bis Euro/Platz
<b>FREIFLÄCHEN</b>	
Zentrale Lagen in Wiesdorf und Opladen	30,00 - 55,00 €
Zentrale Lagen in Schlebusch	25,00 - 50,00 €
Sonstige Lagen	15,00 - 35,00 €

### 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 - 70,00 €
Einzelgaragen in sonstigen Lagen	35,00 - 60,00 €

Stand: 1. Juli 2017

## 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 2017

Eine wachsende Nachfrage nach Büros in Leverkusen lässt die Mietpreise an allen Standorten im Stadtgebiet ansteigen. Dies ist der auffälligste Trend bei der Gewerbemietpreisentwicklung in Leverkusen 2017. Wie jedes Jahr zur Jahresmitte veröffentlicht der Arbeitskreis Gewerbliche Mieten in Leverkusen die unverbindliche Übersicht über Nettokaltmieten von Ladenlokalen, Büroflächen, Gewerbehallen und Parkraum, die aktuell in Leverkusen erzielt werden.

Die Entwicklung des Mietpreisniveaus bei Ladenlokalen in der City und in Schlebusch weist keine signifikanten Änderungen auf. In der City werden weiterhin kleinere, modern ausgestattete Ladenlokale auch außerhalb des Wiesdorfer Platzes nachgefragt. Schlebusch zeigt sich weiterhin selbstbewusst-robust.

Bei Neuvermietungen in der Fußgängerzone von Opladen war erneut ein Rückgang der Mieten bei Neuabschlüssen zu beobachten. Dieser anhaltende Trend eröffnet jedoch weiterhin Chancen, um im Zentrum Opladens neue, kleinteilige und standortgerechte Einzelhandels- und Gastronomieangebote anzusiedeln, die den langjährigen hohen Standard nicht mittragen konnten. Erfreulicherweise stellte der Arbeitskreis Gewerbliche Mieten eine gestiegene Nachfrage nach kleineren Ladenlokalen in den Nahversorgungszentren der Stadtteile fest, gerade im Bereich der einzelhandelsnahen Dienstleistungen. Dieses ließ die Mieten an einigen Standorten mit einer gehobenen Kaufkraft geringfügig ansteigen.

Auf dem Leverkusener Büromarkt ist Bewegung: Eine steigende Flächennachfrage am Bürostandort Leverkusen, die hohen energetischen Anforderungen an die Gebäude sowie gestiegene Bau- und Ausstattungskosten lassen den Mietpreis von Büroneubauten im gesamten Stadtgebiet fast durchweg auf 12,00 € und höher steigen. Diese Entwicklung ist aber nicht allein auf den Leverkusener Büromarkt beschränkt. Sie findet im gesamten Bundesgebiet statt und ist hauptsächlich begründet durch Kostenfaktoren, die standortunabhängig sind, wie etwa gestiegene Baukosten oder die Anforderungen durch die neue Energie-Einsparverordnung (EnEV).

In Einzelfällen lässt die hohe Nachfrage nach Büroeinheiten, beispielsweise auf dem vergleichsweise kleinen Büromarkt im Zentrum von Schlebusch, die Top-Mieten bis auf 14,00 € steigen. Aber auch bei Büroimmobilien mit gehobener Ausstattung im Bestand ist der Trend nach oben spürbar. Hier steigen die Spitzenmieten auf durchschnittlich 10,50 €. Konstante Preise, und zwar standortunabhängig, sind lediglich bei älteren Immobilien mit einfacher bis mittlerer Ausstattung, z.B. bezüglich Raumaufteilung, Barrierefreiheit, Parkplätzen und leistungsstarken Datenleitungen zu verzeichnen. Ein regionaler Vergleich zeigt, dass das Leverkusener Mietzinsniveau in allen Kategorien trotz der Mietzins-Steigerungen noch deutlich unter dem der benachbarten Metropolen liegt.

Gewerbehallen und -räume sind in Leverkusen weiterhin ein knappes Gut. Das führte zu einem erneuten Anziehen der Mieten für diese gewerblichen Flächen in allen Ausstattungsvarianten um durchschnittlich 50 Cent pro Quadratmeter.

Positive Nachricht abschließend für die Mieter des Preistreibers des vergangenen Jahres: die Kosten für offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze bleiben nahezu unverändert.

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 Grundeigentümer-Verein Leverkusen und Umgebung e. V. sowie Vertreter des Maklerverbandes IVD und der örtlichen Maklervereinigung Leverkusener Immobilienbörse - LIB. Die Koordination der Arbeitsgemeinschaft erfolgt seit 2010 durch die Wirtschaftsförderung Leverkusen.

**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 2017 wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Für Vollständigkeit, Genauigkeit und Richtigkeit der verwendeten Quellen übernehmen wir keine Haftung.*