

Anlage 1



Industrie- und Handelskammer
zu Köln



Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln

Stand: April 2018

Impressum

Herausgeber:

Rheinische Immobilienbörse e.V.
Industrie- und Handelskammer zu Köln
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln
www.rheinische-immobilienboerse.de

Redaktion:

Ursula Zimmermann
Tel. 0221 1640-4130
Fax 0221 1640-4359
E-Mail: ursula.zimmermann@koeln.ihk.de

Preis: 10,00 Euro

April 2018

Vorwort

Markttransparenz auf dem gewerblichen Mietenmarkt hat eine hohe Priorität. Bei der Beurteilung eines Standortes spielen die zu erwartenden Mietkosten beziehungsweise Mieteinnahmen eine wichtige Rolle. Die zehnte aktualisierte Übersicht über gewerbliche Mieten im IHK-Bezirk Köln dient als Orientierungshilfe bei der Vereinbarung ortsüblicher Mieten. Diese können im Einzelfall über- oder unterschritten werden. Eine Beratung durch ein fachlich qualifiziertes Dienstleistungsunternehmen ist daher empfehlenswert.

Erläuterungen

Die ausgewiesenen Werte geben die Bandbreiten der Mieten an den jeweiligen Standorten wieder. Dabei wurde unterschieden nach dem Nutzungszweck und der Lage des Gewerberaumes als Ladenlokal, Büro- und Lagerfläche. Die aufgeführten Preisspannen in den jeweiligen Größen- und Lagekategorien ergeben sich insbesondere aufgrund von Ausstattung, Zustand, Nutzungswert und Aufteilung der Räumlichkeiten. Zur Ermittlung der Daten wurden zum einen Erfahrungswerte der Arbeitskreismitglieder zum gewerblichen Mietenmarkt, zum anderen Kriterien wie Passantenfrequenzen, Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen. Bei den Werten handelt es sich sowohl um Neuvermietungsmieten, als auch um aktuelle Bestandsmieten pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Die Spannen ergeben sich aus der unterschiedlichen Lage und der entsprechenden Qualität der Objekte. Die verwendeten Lagebegriffe beziehen sich auf die Geschäftslage, wenn extra ausgewiesen in Haupt- und Nebenzentren des jeweiligen Ortes.

Ausschlaggebend für die Preisspanne für LADENLOKALE sind Flächenzuschnitt, Ausstattung, Gebäudealter und -zustand, Schaufenstergröße und Barrierefreiheit. Mietpreise in Einkaufszentren wurden nicht berücksichtigt.

Bei den BÜROFLÄCHEN handelt es sich um abgeschlossene Flächen einschließlich der üblichen Nebenflächen (Flur, Teeküchen) und eventuell anteilig umgelegter Allgemeinflächen, zum Beispiel Foyer. Die Ausstattungskategorien richten sich nach dem Gebäudealter, flexibler Raumaufteilung, der Verfügbarkeit von Aufzügen, Parkplätzen und leistungsstarken Datenleitungen.

Ladenlokale		Euro pro m²
- in Spitzenlagen	20 bis 50 m ²	170,00 - 280,00
(Hohe Straße, Schildergasse, Wallrafplatz Ostseite)	50 bis 100 m ²	120,00 - 190,00
	über 100 m ²	80,00 - 130,00
- in sehr guten innerstädtischen Geschäftslagen	20 bis 50 m ²	60,00 - 110,00
(z. B. Breite Str., Ehrenstr., Mittelstr., Neumarkt Nordseite)	50 bis 100 m ²	55,00 - 95,00
	über 100 m ²	30,00 - 55,00
- in guten innerstädtischen Geschäftslagen	20 bis 50 m ²	25,00 - 50,00
(z. B. Apostelnstr., Gürzenichstr., Hohenzollern-, - Hohenstaufen-, Habsburgerring, Pfeilstr., Minoritenstr.)	50 bis 100 m ²	20,00 - 35,00
	über 100 m ²	10,00 - 25,00
- in Vorortgeschäftslagen	20 bis 50 m ²	15,00 - 35,00
(z. B. Dürener Str., Sülzburgstr., Neusser Str. / Agnesviertel, Rodenkirchener Hauptstr./ Maternusplatz, Deutzer Freiheit, Venloer Str., Bahnhofstr./Porz Aachener Str., Höninger Weg, Frankfurter Str., Kalker Hauptstr., Zülpicher Str., Severinstr.)	50 bis 100 m ²	10,00 - 30,00
	über 100 m ²	10,00 - 25,00

Erläuterung:

Die Werte für Ladenlokale beziehen sich auf normal geschnittene Geschäftsräume mit entsprechender Frontbreite im Erdgeschoss in jeweiligen Haupt- und Nebenzentren. Nebenräume, vor allem Lagerflächen, sind nicht erfasst. Höhere bzw. niedrigere Mieten, die sich für bestimmte Branchen ergeben können, sind dabei nicht ausgeschlossen. Höhere Mieten ergeben sich vor allem bei Kleinstläden. In den Nebenstraßen und in angrenzenden Räumen liegen die Mieten unterhalb der ausgewiesenen Werte.

Büroräume	Euro pro m²
a) Spitzenlagen (z. B. Bankenviertel, Rheinufer, Rheinauhafen, Mediapark)	13,00 - 22,00
b) bevorzugte Bürolagen (z. B. Innenstadt, Ringe)	11,00 - 19,00
c) einfache bis mittlere Bürolagen (z. B. Ehrenfeld, Ossendorf, Gremberghoven)	6,00 - 14,00

In Einzelfällen werden die Werte über- oder unterschritten.

Lagerraum/Produktionsfläche	Euro pro m²
a) mit Heizung	3,00 - 5,00
b) ohne Heizung	2,00 - 3,00
c) befestigte Freiflächen	0,50 - 1,50

Mieten für qualifizierte Serviceflächen im Neubaubereich liegen zwischen den Mieten für gute Lagerflächen und den unteren Werten für Büroräume.

Stellplätze für PKW (nur im gewerblichen Bereich)	Euro pro Platz
Garagenplatz (Einzelgarage)	
Innenstadt	90,00 - 170,00
nicht bevorzugte bis mittlere Lagen	50,00 - 75,00
Garagenplatz (Großgarage)	
Innenstadt	85,00 - 150,00
nicht bevorzugte bis mittlere Lagen	40,00 - 85,00
Freifläche	
Innenstadt und bevorzugte Vorortlagen	40,00 - 80,00
nicht bevorzugte bis mittlere Lagen	15,00 - 45,00

Bei Großgaragen liegen die Mieten für Doppelparker bei 30 % des Preises.

Köln

Köln Stadtbezirk 1/ Innenstadt

<u>Ladenlokale</u>		Euro/m ²
Spitzenlage	50 bis 100 m ²	120,00 - 190,00
sehr gute Innenstadtlage	50 bis 100 m ²	55,00 - 95,00
gute Innenstadtlage	50 bis 100 m ²	20,00 - 35,00

<u>Büroräume</u>		Euro/m ²
Spitzenlage		13,00 - 22,00
bevorzugte Bürolagen		11,00 - 19,00

Lagerflächen		2,00 - 5,00
--------------	--	-------------

Köln Stadtbezirk 2 / Rodenkirchen

Ladenlokale	Euro/m ²
Hauptgeschäftslage	12,00 - 35,00
Nebenlage	6,00 - 12,00

Büroräume	6,00 - 13,00
-----------	--------------

Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 5,00
----------------------------------	-------------

Köln Stadtbezirk 5 / Nippes

Ladenlokale	Euro/m ²
Hauptgeschäftslage	10,00 - 30,00
Nebenlage	6,00 - 11,00

Büroräume	6,00 - 11,00
-----------	--------------

Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 5,00
----------------------------------	-------------

Köln Stadtbezirk 3 / Lindenthal

Ladenlokale	Euro/m ²
Hauptgeschäftslage	15,00 - 35,00
Nebenlage	6,00 - 12,00

Büroräume	6,00 - 14,00
-----------	--------------

Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 5,00
----------------------------------	-------------

Köln Stadtbezirk 6 / Chorweiler

Ladenlokale	Euro/m ²
Hauptgeschäftslage	10,00 - 20,00
Nebenlage	5,00 - 10,00

Büroräume	6,00 - 11,00
-----------	--------------

Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 5,00
----------------------------------	-------------

Köln Stadtbezirk 4 / Ehrenfeld

Ladenlokale	Euro/m ²
Hauptgeschäftslage	15,00 - 35,00
Nebenlage	6,00 - 12,00

Büroräume	6,00 - 13,00
-----------	--------------

Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 5,00
----------------------------------	-------------

Köln Stadtbezirk 7 / Porz

Ladenlokale	Euro/m ²
Hauptgeschäftslage	10,00 - 30,00
Nebenlage	6,00 - 10,00

Büroräume	6,00 - 11,00
-----------	--------------

Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 5,00
----------------------------------	-------------

Köln Stadtbezirk 8 / Kalk

Ladenlokale	Euro/m ²
Hauptgeschäftslage	10,00 - 25,00
Nebenlage	6,00 - 10,00
Büroräume	6,00 - 15,00
Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 5,00

Köln Stadtbezirk 9 / Mülheim

Ladenlokale	Euro/m ²
Hauptgeschäftslage	12,00 - 25,00
Nebenlage	6,00 - 10,00
Büroräume	6,00 - 14,00
Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 5,00

Leverkusen

Ladenlokale	Euro/m ²		
	<100 qm	100 - 250 qm	>250 qm
City (Wiesdorf)	15,00 - 30,00	12,50 - 30,00	8,00 - 28,00
Opladen, Schlebusch	8,00 - 18,00	7,00 - 15,00	5,00 - 13,00
Nebenlagen (Nahversorgungszentren)	4,50 - 15,00	4,50 - 15,00	4,00 - 10,00

Büroflächen	Euro/m ²		
	einfach/mittel	gehoben	Neubau/Kernsaniert
City (Wiesdorf)	5,00 - 8,00	7,00 - 10,50	10,00 - 14,00
Opladen, Schlebusch	5,00 - 7,00	7,00 - 12,00	10,00 - 14,00
Büro-/ Dienstleistungszentren <small>(neue Bahnstadt Opladen, Innovationspark LEV, Schusterinsel)</small>	5,00 - 7,50	7,00 - 10,50	10,00 - 12,50
Gewerbegebiete/ sonstige Stadteile	4,00 - 7,00	6,50 - 9,00	10,00 - 12,00

Lager- und Produktionsflächen	Euro/m ²	
	ohne Heizung	mit Heizung
Gewerbegebiete/ sonstige Stadteile	2,50 - 4,50	3,00 - 6,00

Stellplätze:	Euro/m ²	
	Freiflächen	Garagenplätze
Zentrale Lagen	25,00 - 55,00	50,00 - 70,00
sonstige Lagen	15,00 - 35,00	35,00 - 60,00

Rhein-Erft-Kreis

Stadt Bedburg

	Euro/m ²
Ladenlokale**	5,00 - 12,00
Büroräume	4,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,50

Stadt Frechen

	Euro/m ²
Ladenlokale**	5,00 - 15,00
Büroräume	6,00 - 10,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,50

Stadt Bergheim

	Euro/m ²
Ladenlokale**	5,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 10,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,50

Stadt Hürth

	Euro/m ²
Ladenlokale**	5,00 - 16,00
Büroräume	5,00 - 11,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,50

Stadt Brühl

	Euro/m ²
Ladenlokale**	7,50 - 25,00
Büroräume	5,00 - 10,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,50

Stadt Kerpen

	Euro/m ²
Ladenlokale**	6,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 10,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,50

Stadt Elsdorf

	Euro/m ²
Ladenlokale**	5,00 - 10,00
Büroräume	4,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,50

Stadt Pulheim

	Euro/m ²
Ladenlokale**	5,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 11,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,50

Stadt Erftstadt

	Euro/m ²
Ladenlokale**	5,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 9,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,50

Stadt Wesseling

	Euro/m ²
Ladenlokale**	5,00 - 15,00
Büroräume	5,00 - 9,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,50

Rhein-Erft-Kreis

Stellplätze PKW	15,00 - 40,00
-----------------	---------------

** nicht repräsentativ für Einkaufszentren

* Bei speziellen Lager- und Produktionsflächen können die Mietwerte teilweise erheblich von den angegebenen Werten abweichen. In der Regel beginnt der Preis, am Oberwert der jeweils angegebenen Spanne.

Oberbergischer Kreis

Stadt Bergneustadt

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,50

Gemeinde Marienheide

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,50

Gemeinde Engelskirchen

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 9,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Gemeinde Morsbach

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 8,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,50

Stadt Gummersbach

	Euro/m ²
Ladenlokale**	8,00 - 25,00
Büroräume	5,00 - 10,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 6,00

Gemeinde Nümbrecht

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 9,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Stadt Hückeswagen

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,50

Gemeinde Radevormwald

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 9,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Gemeinde Lindlar

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 10,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Gemeinde Reichshof

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 9,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,00

Stadt Waldbröl

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 8,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,50

Stadt Wiehl

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 9,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,50

Stadt Wipperfürth

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 12,00
Büroräume	5,00 - 9,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,00

Oberbergischer Kreis

Stellplätze PKW	15,00 - 40,00
-----------------	---------------

** nicht repräsentativ für Einkaufszentren

* Bei speziellen Lager- und Produktionsflächen können die Mietwerte teilweise erheblich von den angegebenen Werten abweichen. In der Regel beginnt der Preis, am Oberwert der jeweils angegebenen Spanne.

Rheinisch-Bergischer Kreis

Stadt Bergisch Gladbach

	Euro/m ²
Ladenlokale	7,00 - 30,00
Büroräume	5,00 - 11,50
Lager- und Produktionsflächen*	3,00 - 5,00

Stadt Overath

	Euro/m ²
Ladenlokale**	5,00 - 12,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,50

Stadt Burscheid

	Euro/m ²
Ladenlokale**	5,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,00

Stadt Rösrath

	Euro/m ²
Ladenlokale**	5,00 - 11,00
Büroräume	5,00 - 8,50
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,50

Gemeinde Kürten

	Euro/m ²
Ladenlokale**	5,00 - 8,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,00

Stadt Wermelskirchen

	Euro/m ²
Ladenlokale**	5,00 - 12,00
Büroräume	5,00 - 9,50
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,00

Stadt Leichlingen

	Euro/m ²
Ladenlokale**	5,00 - 12,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 4,50

Gemeinde Odenthal

	Euro/m ²
Ladenlokale**	5,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,50 - 3,50

Rheinisch Bergischer Kreis

Stellplätze PKW	15,00 - 40,00
-----------------	---------------

** nicht repräsentativ für Einkaufszentren

* Bei speziellen Lager- und Produktionsflächen können die Mietwerte teilweise erheblich von den angegebenen Werten abweichen. In der Regel beginnt der Preis, am Oberwert der jeweils angegebenen Spanne.

Erläuterungen:

Die Übersicht informiert über die Bandbreiten der Mieten (ohne MwSt.) für Büroräume, Lager- und Produktionsflächen und Stellplätze im Stadtgebiet Köln sowie über Ladenlokale an ausgewählten Einzelhandelsstandorten. Sonderausstattungen sind nicht berücksichtigt. Die Spannen geben den unterschiedlichen Nutzwert wieder. Die Aufzählung ist beispielhaft. Höhere und niedrigere Mieten sind nicht ausgeschlossen. Einzelobjekte in besonderen Lagen liegen teilweise über den hier ausgewiesenen Mieten. Die Flächendefinitionen beziehen sich grundsätzlich auf die Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G).
www.gif-ev.de

Mieten für gewerbliche Räume in Köln

Zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e. V. in Zusammenarbeit mit der



Immobilienverband (IVD)

Zusätzliche Informationen erteilt die Rheinische Immobilienbörse e. V.

Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

Tel. 0221 1640-4130

Fax 0221 1640-4359

E-Mail: ursula.zimmermann@koeln.ihk.de

Fachkundige Berater sind im Einzelfall die Makler der Rheinischen Immobilienbörse e. V. und des Immobilienverbandes (IVD)

Stand: 01.04.2018

Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit vorheriger Genehmigung

RIB

Rheinische Immobilienbörse e.V.