

# 2026

# BÜROSTANDORT LEVERKUSEN

ARBEITEN IN DER KLEINEN GROSSSTADT AM RHEIN





BRUNNEN  
20. MÄRZ 2024

**dr. Kappeler**  
Praxis am Campus  
**ZAHN  
MEDIZIN**  
02171 / 15 98  
**PHYSIO  
THERAPIE**  
02171 / 28 576  
**DENTAL  
TECHNIK**  
Quettinger Straße  
230  
Privatparkplatz Praxis

**WERRES**  
KundenZahn  
260°

230

# INHALT

- 1 Zentrale Büromarktkennziffern
- 2 Die Entwicklung des Büromarktes
- 3 Geplante Projekte
- 4 Flächenpotenziale
- 5 Standortportal Leverkusen
- 6 Zukunftsstandort für wissensintensive Dienstleistungen – Innovationspark Leverkusen

# ZENTRALE BÜROMARKTZAHLEN

In einem anspruchsvollen Marktumfeld, das von strukturellem Wandel und anhaltender Unsicherheit geprägt ist, hat sich der Leverkusener Büromarkt im Jahr 2025 bemerkenswert positiv entwickelt. Besonders deutlich wird dies am klar gestiegenen Büroflächenumsatz, der von einer diversifizierten Nachfrage aus zukunftsorientierten Branchen getragen wird. Darüber hinaus unterstreichen die weiter gewachsene Zahl der Bürobeschäftigten, die im regionalen Vergleich deutlich unterdurchschnittliche Leerstandsquote sowie eine stabile Spitzenmiete bei gleichzeitig steigenden Durchschnittsmieten die robuste Marktverfassung. Insgesamt zeigt sich, dass Leverkusen über einen lohnenden, wettbewerbsfähigen und resilienten Büromarkt verfügt, der auch unter herausfordernden Rahmenbedingungen seine Zukunftsfähigkeit unter Beweis stellt.

## BÜROFLÄCHENUMSATZ STEIGT DEUTLICH

Während sich die Transaktionsvolumina in Köln und Düsseldorf in den Jahren 2024 und 2025 auf einem stabilen Niveau bewegten, stieg der Büroflächenumsatz in Leverkusen im Jahresvergleich deutlich an. Im Jahr 2025 konnte der Büromarkt am Standort Leverkusen einen Flächenumsatz von 22.176 m<sup>2</sup> verzeichnen. Dieser Wert liegt deutlich über dem 5-Jahres-Durchschnitt von 8.634 m<sup>2</sup> und unterstreicht die anhaltende Strahlkraft des Standorts – trotz gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten und struktureller Veränderungen in der Arbeitswelt.

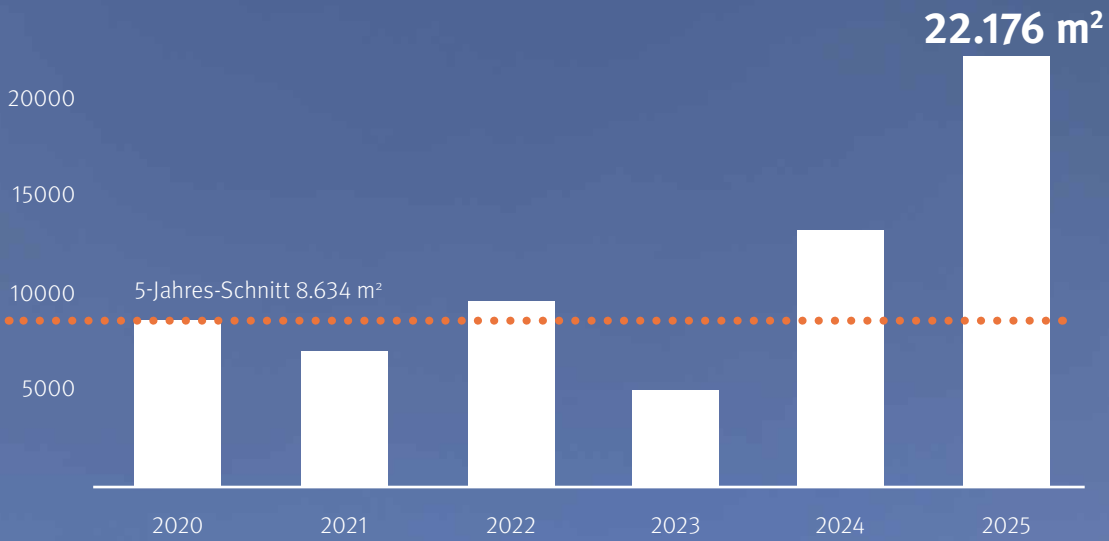
## GRÖßERE FLÄCHEN BESONDERS GEFRAGT

Ein prägendes Merkmal des Marktgeschehens war die Konzentration der Flächennachfrage auf größere Nutzerprofile: Fünf Großabschlüsse über mehr als 1.000 m<sup>2</sup> repräsentieren ca. 47 % des gesamten Flächenumsatzes, jedoch lediglich etwa 9 % aller Vertragsabschlüsse – dies unterstreicht die hohe Bedeutung einzelner Großanmietungen für das Marktergebnis.

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich zudem eine Strukturverschiebung in der Verteilung der Abschlussgrößen. Während 2024 noch rund 70 % der Vertragsabschlüsse auf Büroflächen bis 250 m<sup>2</sup> entfielen, ist dieser Anteil 2025 auf gut 61 % gesunken. Die Nachfrage nach kleineren Einheiten hat sich damit zwar reduziert, bleibt aber weiterhin ein wesentlicher Bestandteil des Marktes.

# ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENUMSATZES IN LEVERKUSEN

Quelle: RIWIS und WFL



## UMSATZ NACH GRÖSSENKATEGORIE

Anteil an Vertragsabschlüssen in %

Quelle: WFL

bis 100 m²



101 – 250 m²



251 – 500 m²



501 – 1000 m²



mehr als 1000 m²



Anteil am Gesamtflächenumsatz in %

Quelle: WFL

bis 100 m²



101 – 250 m²



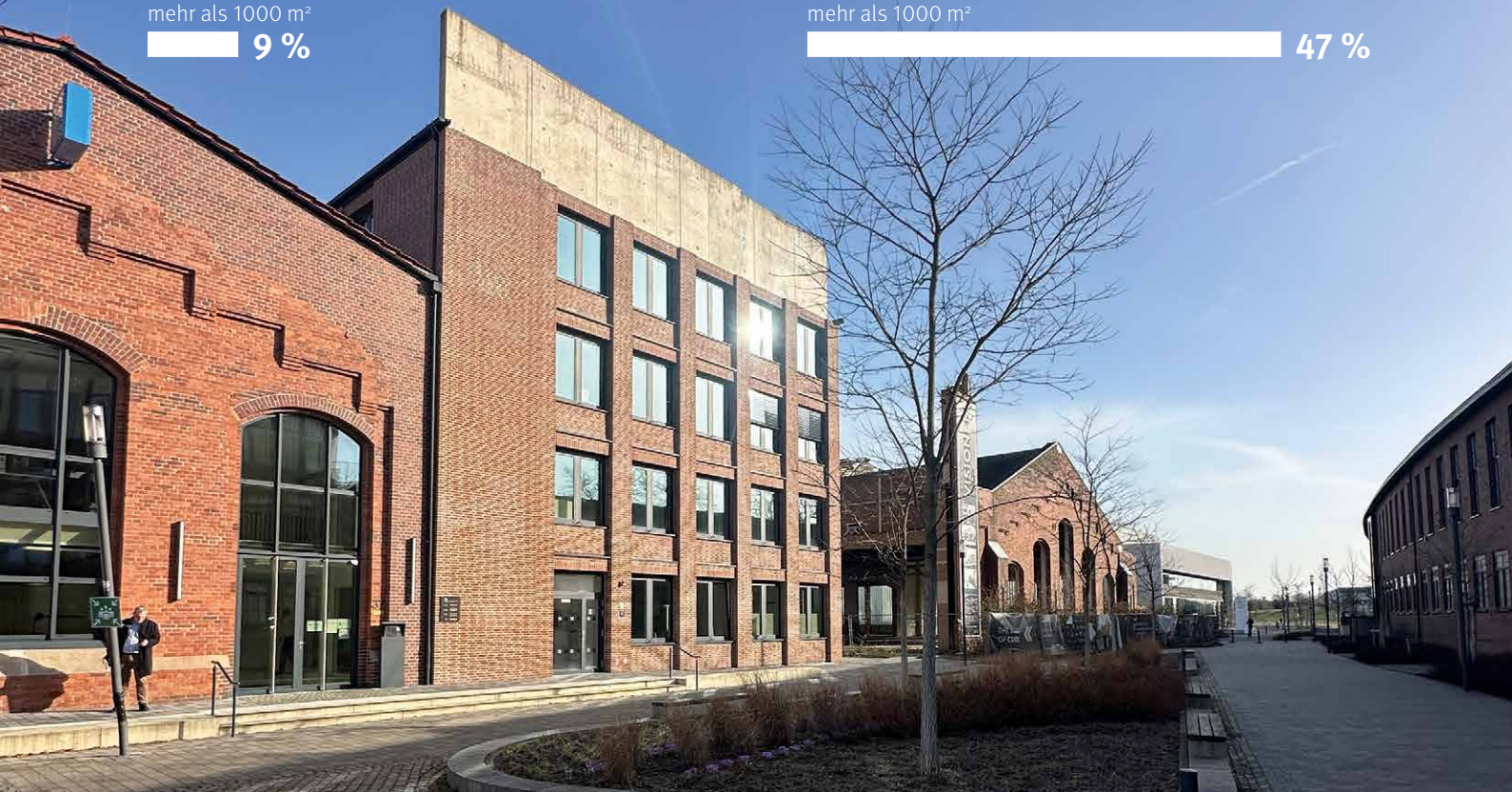
251 – 500 m²



501 – 1000 m²

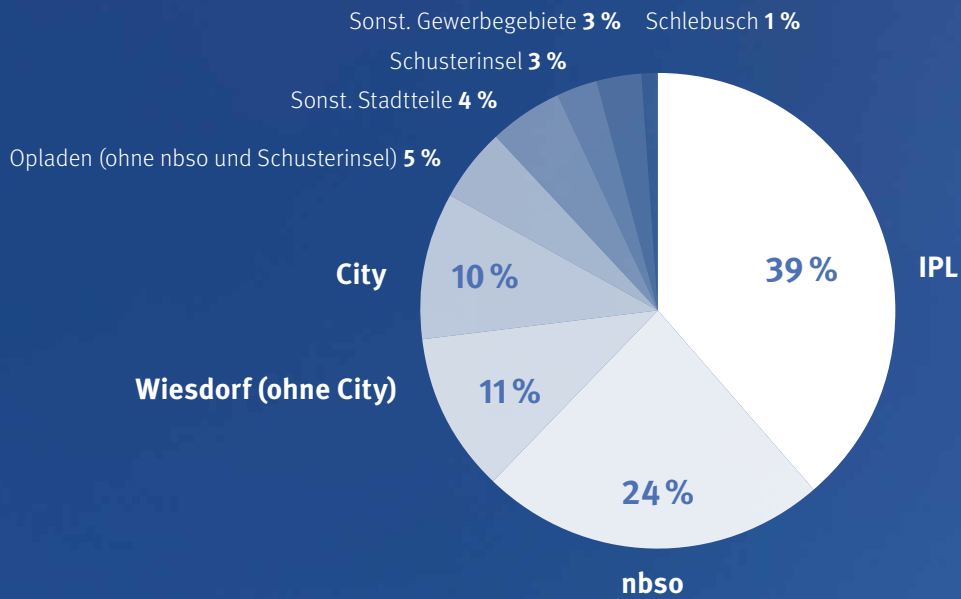


mehr als 1000 m²



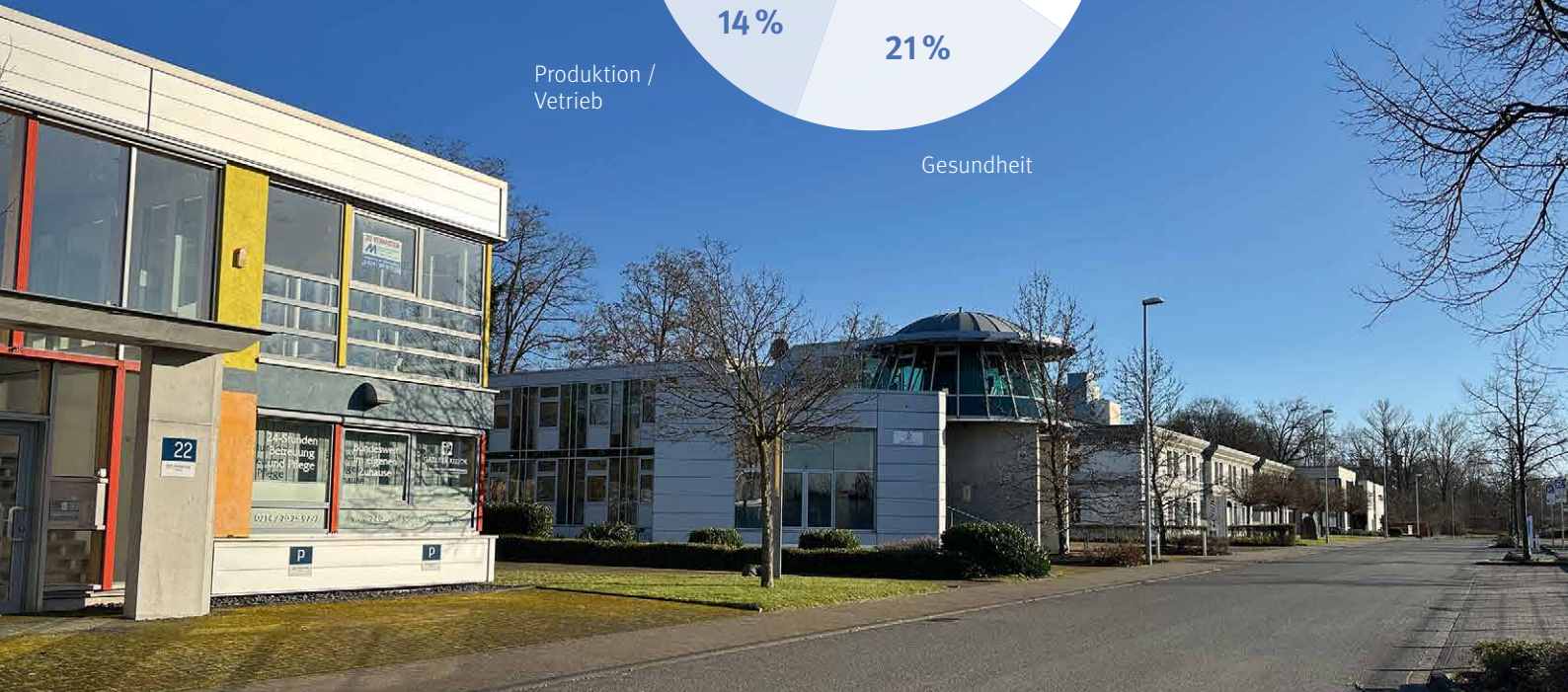
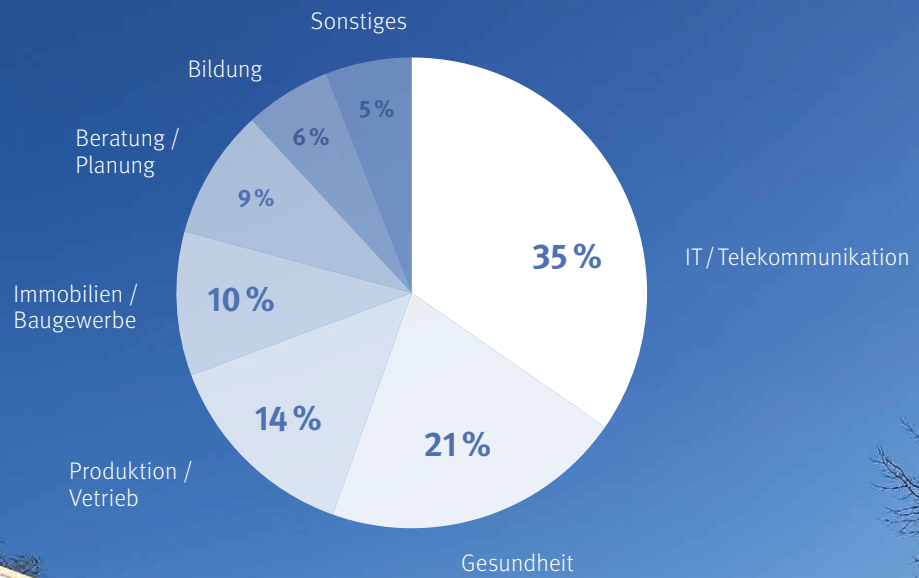
# BÜROFLÄCHENUMSATZ NACH GEBIETEN IN LEVERKUSEN

Quelle: WFL



# BRANCHENZUGEHÖRIGKEIT DER BÜROFLÄCHENNACHFRAGENDEN

Quelle: WFL



## ANHALTENDE DYNAMIK

Diese Entwicklungen spiegeln die anhaltende Dynamik im Büromarkt wider: Auf der einen Seite stehen größere Unternehmen und Expansionen, die vor allem mittlere bis große Flächen nachfragen (ab 1.000 m<sup>2</sup>). Auf der anderen Seite bleibt die Nachfrage kleiner und flexibler Flächen konstant – ein Indiz für die Bedeutung von Start-ups, Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen sowie der wachsenden Bedeutung flexibler Arbeitsformen und Projektteams.

Vor dem Hintergrund gesamtwirtschaftlicher Herausforderungen, wie steigenden Finanzierungskosten, geopolitischen Unsicherheiten und der fortgesetzten Transformation von Arbeitsmodellen, zeigt der Standort Leverkusen eine bemerkenswerte Resilienz. Die überdurchschnittlichen Flächenumsätze und die ausgeglichene Nachfrageverteilung deuten darauf hin, dass Leverkusen weiterhin ein stabiler und attraktiver Bürostandort mit differenzierten Nachfragesegmenten ist.

## ETABLIERTE BÜROMARKTLAGEN WEITERHIN AM BELIEBTESTEN

Der Büroflächenumsatz konzentriert sich räumlich deutlich auf die etablierten Büromarktlagen der Stadt. Knapp drei Viertel des gesamten Flächenumsatzes entfallen auf die drei führenden Bürolagen Innovationspark Leverkusen (8.643 m<sup>2</sup>), neue Bahnstadt Opladen (nbso) (5.215 m<sup>2</sup>) und die City Wiesdorf (2.175 m<sup>2</sup>), die damit erneut ihre dominante Stellung im Marktgeschehen unter Beweis stellen.

Größere Flächenumsätze – immerhin 11 % des Gesamtumsatzes – sind zudem 2025 in den integrierten Lagen außerhalb der City im Stadtteil Wiesdorf zu verzeichnen. Den anderen Stadtteilzentren und den nicht gewerblich geprägten Streulagen lassen sich weitere 11 % der Flächenumsätze zuordnen. Dieses Ergebnis verdeutlicht, dass auch außerhalb der etablierten Bürostandorte eine beständige Nachfrage nach modernen, kleinteiligen Büroflächen für stadtteilbezogene Bürodienstleistungen besteht. Bei den sonstigen Gewerbe-standorten ist das Gewerbegebiet Schusterinsel mit 666 m<sup>2</sup> Büroflächenumsatz zu nennen, die weiteren

Gewerbe- und Industriegebiete spielen 2025 bezüglich des Büroflächenumsatzes eine untergeordnete Rolle.

Die räumliche Verteilung der Flächenumsätze unterstreicht insgesamt die hohe Bedeutung der gefestigten Büromarktlagen, die überwiegend durch neue oder neuere Büroobjekte geprägt sind. Nutzende konzentrieren ihre Nachfrage klar auf moderne, funktionale und repräsentative Büroflächen, die aktuellen Anforderungen an Qualität, Ausstattung und Standortattraktivität entsprechen.

## SCHWERPUNKT IT- UND GESUNDHEITSBRANCHE

Bezüglich der Branchenzugehörigkeit der Büroflächennachfragenden lässt sich 2025 ein deutlicher Schwerpunkt in den Bereichen IT & Telekommunikation sowie Gesundheit erkennen. Mehr als die Hälfte der Flächennachfrage ist diesen beiden Branchenbereichen zuzuordnen. Auffällig ist der hohe Anteil der IT- & Telekommunikationsbranche an den großen Vertragsabschlüssen: Drei der fünf großen, mehr als 1.000 m<sup>2</sup> umfassenden Transaktionen sind diesem Branchenbereich zuzuordnen.

Der große Anteil dieser Zukunftsbranche, die durch Digitalisierung und KI weiter an Bedeutung gewinnt, zeigt eine zunehmende Profilierung des Standortes in diesem Themenfeld und die Attraktivität der Leverkusener Bürolagen für technologieorientierte Unternehmen. Daneben ist aber auch eine beständige Nachfrage aus den klassischen Leverkusener Wirtschaftssektoren, insbesondere dem Produktions- und Vertriebsbereich, festzustellen.

## BÜROFLÄCHENNEUZUGANG UND -BESTAND

Allgemein sind die Neubauaktivitäten im Büromarktbereich aufgrund der Marktunsicherheiten stark zurückgegangen, was auch in Leverkusen erkennbar ist. Insgesamt wurden 2025 im Leverkusener Stadtgebiet lediglich 532 m<sup>2</sup> Bürofläche in zwei Mixed-Use-Neubauprojekten fertiggestellt. Bemerkenswert ist jedoch die Projektpipeline für die kommenden Jahre: Insbesondere im Innovationspark Leverkusen befinden sich mehrere Büroimmobilien in der Bauphase oder im konkreten Planungsstadium. Vor diesem Hintergrund ist im Jahr 2026 mit einem deutlich höheren Baufertigungsvolumen im Büromarktsegment auszugehen.

Aufgrund der geringen Neubautätigkeiten ist der Gesamtbestand an Büroflächen in Leverkusen nur marginal gestiegen. Insgesamt ist in Leverkusen Ende 2025 ein Bestand in Höhe von 875.563 m<sup>2</sup> Bürofläche vorhanden.



### SIE MÖCHTEN MEHR ERFAHREN?



Die vollständige Projektbrochure mit weiteren Details zu anstehenden Bauvorhaben finden Sie auf unserer Webseite [www.wfl-leverkusen.de](http://www.wfl-leverkusen.de) im Bereich **Flächen & Immobilien**.



# 22.176 m<sup>2</sup>

**BÜROFLÄCHENUMSATZ**  
in Leverkusen für das Jahr 2025  
*Quelle: RIWIS und WFL*

# 532 m<sup>2</sup>

**BÜROFLÄCHENNEUZUGANG**  
für Leverkusen für das Jahr 2025  
*Quelle: WFL und IRI*

# 5,9%

**NETTOANFANGSRENDITE**  
(IN ZENTRALEN LAGEN)  
in Leverkusen für das Jahr 2025  
*Quelle: RIWIS*



## BÜROBESCHÄFTIGTE

Auch im Jahr 2025 ist die Zahl der Bürobeschäftigten in Leverkusen weiter gestiegen, allerdings deutlich moderater als in den drei Vorjahren. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund einer zunehmenden Effizienzorientierung vieler Unternehmen zu sehen: Produktivitätsgewinne durch den Einsatz digitaler Anwendungen, insbesondere KI-gestützter Tools, machen einen zusätzlichen Personalaufbau vielfach entbehrlich. Die aktuelle Zahl der Bürobeschäftigten in Leverkusen beträgt 31.646.

## LEERSTANDSQUOTE

Allgemein sind die Büroflächenleerstände in den meisten deutschen Großstädten deutlich angestiegen, so auch in Köln und Düsseldorf. In Leverkusen war 2025 nach einer außergewöhnlich stabilen Entwicklung in den letzten Jahren ebenfalls eine Zunahme der Leerstände festzustellen. Allerdings bewegt sich die Leerstandsquote in Leverkusen mit 2,8 % weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Diese unterhalb der marktüblichen Fluktuationsreserve liegende Leerstandsquote führt dazu, dass kurzfristig verfügbare moderne Büroflächen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen.

# 31.646

**BÜROBESCHÄFTIGTE**  
in Leverkusen für das Jahr 2025

Quelle: IRI eigene Berechnung auf Basis der Beschäftigtenstatistik, Mikrozensus und Personalstandstatistik



## NETTOANFANGSRENDITE

In Leverkusen hat sich ebenso wie in den Vergleichsstädten Köln und Düsseldorf der seit der Zinswende 2021 zu beobachtende Anstieg der Nettoanfangsrenditen zuletzt deutlich verlangsamt. Ausschlaggebend hierfür sind die Stabilisierung des Zinsniveaus nach den kräftigen Erhöhungen der Vorjahre sowie eine weitgehend abgeschlossene Korrektur der Kaufpreise in vielen Märkten. Zudem wirkt die selektive, auf hochwertige und ESG-konforme Objekte ausgerichtete Investorenachfrage bei gleichzeitig begrenztem Transaktionsangebot – insbesondere im Core-Segment – renditedämpfend.

Die allgemeine Erwartung einer konjunkturellen Erholung in den kommenden Jahren begrenzt darüber hinaus weitere Risikoaufschläge. In Leverkusen liegt die Nettoanfangsrendite in guten Büromarktlagen aktuell bei 5,9 % (nach 5,8 % im Jahr 2024). Der Abstand zu den Nettoanfangsrenditen in Köln und Düsseldorf hat sich in den vergangenen Jahren spürbar verringert, was darauf hindeutet, dass die Entwicklung attraktiver Standorte mit hochwertigen und gut nachgefragten Büroobjekten in Leverkusen zu einer Annäherung der Risikowahrnehmung beigetragen hat.

**LEERSTANDSQUOTE**  
für das Jahr 2025

Quelle: RIWIS für Köln und Düsseldorf,  
WFL für Leverkusen

# 2,8 %

**LEVERKUSEN<sup>1</sup>**

# 11,4%

**DÜSSELDORF**



# 6%

**KÖLN**

<sup>1</sup> Auf dem Markt angebotene Leerstände in Bezug zum Büroflächenbestand, wobei hier die dem Markt nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden CHEMPARK-Bestände nicht berücksichtigt werden.

# Düsseldorf

# Köln

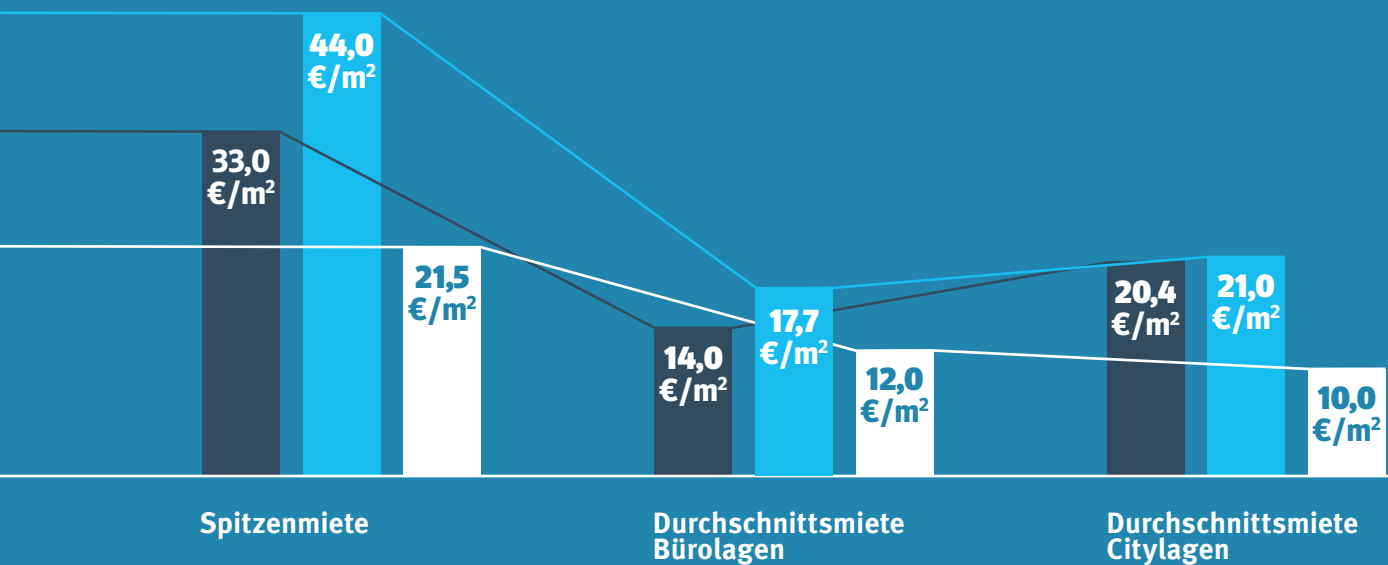
# Leverkusen

PREISE NACH LAGEN UND QUALITÄTEN VON BÜROFLÄCHEN  
(GEWERBLICHE MIETEN 07. JULI 2025)

Quelle: Arbeitskreis Gewerbliche Mieten Leverkusen, WFL

	Ausstattung – einfach bis mittel	Ausstattung – gehoben	Ausstattung – Neubau / Kernsanierung
City (Wiesdorf-West)	5,50 – 9,50 Euro	8,00 – 13,50 Euro	12,00 – 16,00 Euro*
Opladen-Mitte	6,00 – 10,00 Euro	7,50 – 13,50 Euro	12,00 – 16,00 Euro*
Opladen-Schusterinsel	5,00 – 7,00 Euro	7,00 – 11,00 Euro	12,00 – 16,00 Euro*
Neue Bahnstadt Opladen (nbso)	keine Werte	12,00 – 18,00 Euro	15,00 – 22,00 Euro
Schlebusch-Mitte	6,00 – 9,00 Euro	09,00 – 14,00 Euro	12,00 – 16,00 Euro*
Innovationspark Leverkusen (IPL)	5,00 – 8,00 Euro	10,00 – 15,00 Euro	12,00 – 16,00 Euro*
Sonstige Gewerbegebiete	6,00 – 9,00 Euro	6,50 – 10,00 Euro	12,00 – 16,00 Euro*
Sonstige Stadtteile	5,00 – 9,00 Euro	6,50 – 12,00 Euro	12,00 – 16,00 Euro*

\* 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.



Quelle: RIWIS für Durchschnittsmieten (in allen 3 Städten) und Spitzenmieten in Düsseldorf und Köln, WFL und IRI für Spitzenmieten in Leverkusen

## MIETPREISE

Für Büromieter in der Metropolregion Rheinland stellt sich Leverkusen als ein attraktiver Standort mit bezahlbaren Mieten in unmittelbarer Nachbarschaft zu den deutlich teureren Großstädten Köln und Düsseldorf dar. Durch die in den letzten Jahren realisierten attraktiven Büroprojekte in der neuen Bahnstadt Opladen (nbso) werden an diesem Standort mittlerweile die lokalen Spitzenmieten erzielt. Die neue Bahnstadt Opladen sorgt zusammen mit dem Innovationspark zudem dafür, dass in Leverkusen – anders als in Köln und Düsseldorf – in den neu entwickelten Bürolagen inzwi-

sehen höhere Durchschnittsmieten als in den Citylagen vorzufinden sind. Aufgrund der in den letzten Jahren fertiggestellten Neubauten und Bestandssanierungen und der zunehmenden Profilierung der Leverkusener Bürostandorte kann der lokale Büromarkt durchaus vom Trend zu qualitativ hochwertigen Bürolagen und -immobilien profitieren. Während die Spitzenmiete in Leverkusen nach einem deutlichen Anstieg zwischen 2024 und 2025 stabil blieb, stieg die Durchschnittsmiete in den Citylagen im letzten Jahr um 5,2 %, in den Bürolagen sogar um 6,2 %.

# DIE ENTWICKLUNG DES BÜROMARKTES

Der deutsche Büromarkt befindet sich seit mehreren Jahren in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der durch veränderte Arbeitsgewohnheiten, wirtschaftliche Unsicherheiten und angepasste Investitionsstrategien geprägt ist. Im Jahr 2025 zeigten sich jedoch erste vorsichtige Erholungstendenzen, die insbesondere auf eine starke Nachfrage nach modernen, hochwertigen und nachhaltigen Büroflächen zurückzuführen sind. Hybride Arbeitsmodelle haben sich in der Post-Corona-Zeit als neuer Standard etabliert und führen dazu, dass Unternehmen ihre Flächenstrategien konsequent neu ausrichten: Nicht mehr die reine Flächenquantität steht im Vordergrund, sondern Qualität, Flexibilität und ESG-Konformität. Infolgedessen geraten ältere, nicht mehr marktgerechte Bestandsimmobilien zunehmend unter Druck und tragen seit geraumer Zeit zu steigenden Leerstandsquoten in vielen Städten bei. Gleichzeitig belastet die verhaltene gesamtwirtschaftliche Entwicklung den stark konjunkturabhängigen Büromarkt zusätzlich; eine wirtschaftliche Belebung könnte jedoch künftig spürbare Wachstumsimpulse für den Sektor auslösen.

## STRUKTURELL GUT AUFGESTELLT

Kleinere und mittlere Büromärkte wie Leverkusen können von den Büromarktentwicklungen insbesondere dann profitieren, wenn sie sich als leistungsfähige, gut angebundene und preislich wettbewerbsfähige Alternativen zu den großen Metropolen positionieren und moderne, nachhaltige Flächenangebote vorhalten. Die nachfolgend dargestellten Kennzahlen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verdeutlichen, dass Leverkusen strukturell gut aufgestellt ist, über ausgeprägte Standortvorteile verfügt und sich vor diesem Hintergrund auch in dem anspruchsvollen Marktumfeld in den letzten Jahren gesamtwirtschaftlich vergleichsweise gut entwickeln konnte.

## GEWERBESTEUERHEBESATZ

Auch in konjunkturell herausfordernden Zeiten werden die neu entwickelten Standorte neue Bahnstadt Opladen und der Innovationspark von den Büronutzern sehr gut angenommen. Viele Firmen aus Leverkusen und von außerhalb haben sich dort inzwischen angesiedelt. Neben der Attraktivität dieser Lagen sind die günstigen Rahmenbedingungen – so auch der im regionalen Vergleich niedrige Gewerbesteuerhebesatz – wichtige Erfolgsfaktoren für den Büromarkt Leverkusen. Mit 250 Prozentpunkten ist der Gewerbesteuerhebesatz in Leverkusen deutlich niedriger als in den beiden benachbarten Großstädten Köln und Düsseldorf und den meisten NRW-Kommunen.

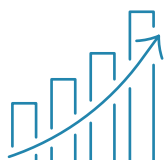


➔ **168.262**

Leverkusener:innen

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Leverkusen ist eine wachsende Stadt. Dies haben die bereinigten Zahlen des Zensus 2022 bestätigt. Die fortgeschriebenen Daten des Zensus 2022 weisen für Leverkusen zum 31. Dezember 2024 eine Einwohnerzahl von 168.581 aus – ein neuer Höchststand. Die aktuellsten amtlichen Daten vom 30.06.2025 geben für Leverkusen 168.262 Einwohnerinnen und Einwohner an. Der leichte Rückgang ist unter anderem auf saisonale Effekte zurückzuführen.



**+ 5.000**

Arbeitsplätze seit 2015

## BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG

Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt in Leverkusen kontinuierlich. In den letzten zehn Jahren (seit 2015) sind mehr als 5.000 Arbeitsplätze hinzugekommen. Allein im letzten Jahr stieg die Zahl der Beschäftigten um fast 600 und damit prozentual stärker als in den Nachbarstädten Köln und Düsseldorf.



**7,6%**

Arbeitslose

## ARBEITSLOSENQUOTE

Die ungünstige konjunkturelle Entwicklung in Deutschland führte auch in Leverkusen zu steigenden Arbeitslosenzahlen. Der Anstieg fiel jedoch geringer aus als in den Nachbarstädten Köln und Düsseldorf. In Leverkusen lag die Arbeitslosenquote im Jahr 2025 – anders als in Köln und Düsseldorf – weiterhin deutlich unter dem Niveau des Jahres 2020. Durch die im regionalen Vergleich überdurchschnittliche Entwicklung des Leverkusener Arbeitsmarktes in den letzten Jahren weist Leverkusen seit 2024 die niedrigste Arbeitslosenquote unter den drei Städten auf.

## GEWERBESTEUERHEBESATZ

in Leverkusen, Köln und Düsseldorf (in %)

Quelle: Destatis

KÖLN **475**

DÜSSELDORF **440**

LEVERKUSEN  
**250**



# GEPLANTE PROJEKTE

In Leverkusen befinden sich zahlreiche Büroprojekte in unterschiedlichen Entwicklungsstadien: von der Planungs- bis hin zur Vermarktungsphase.

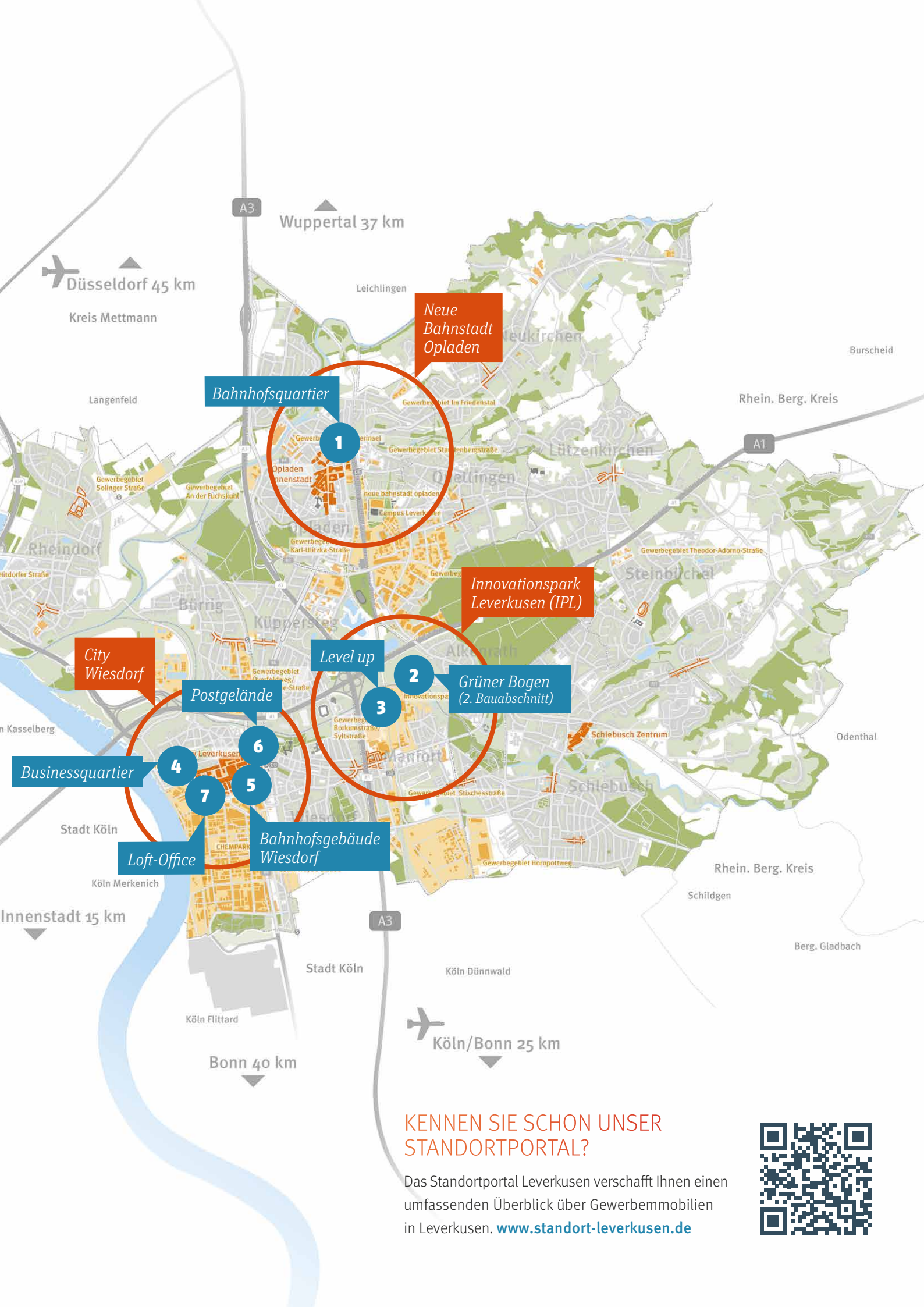
Im **INNOVATIONSPARK** werden in den kommenden Jahren an der Marie-Curie-Straße konkrete Pläne für neue Gebäude umgesetzt. Mit dem Projekt **LEVEL UP** entstehen dort in drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss rund 6.500 m<sup>2</sup> moderne Büro- und Laborflächen. Im hinteren Teil des Innovationsparks startet nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts des **GRÜNEN BOGENS** in 2023 direkt nebenan der zweite Bauabschnitt. Hier profitieren die Nutzer nicht nur von der nachhaltigen Gebäudetechnologie, sondern auch von Elektro-Ladestationen, Car-Sharing und einem Standort, der in ein innerstädtisches Mobilitätskonzept eingebunden ist.

In der Nähe des **CHEMPARK** wird an der Peschstraße in Wiesdorf bald das **LOFT OFFICE** realisiert. Dieses Gebäude bietet etwa 8.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, einen großzügigen Dachgarten und ein nachhaltiges, digital gesteuertes Energiekonzept, das gänzlich ohne fossile Brennstoffe auskommt. An der Niederfeldstraße in unmittelbarer Nähe zum Rhein entsteht auf ca. 9.000 m<sup>2</sup> Grundfläche mit dem **BUSINESSQUARTIER** ein funktional und ästhetisch ansprechendes Quartier, das ein innovatives und interdisziplinäres Umfeld schafft und den Austausch zwischen Akteuren aus Technologie, Forschung und Wirtschaft fördert.

In der **CITY WIESDORF** sind zwei weitere Projekte in Planung: Am Bahnhof Leverkusen-Mitte entsteht das **BAHNHOFSGEBÄUDE** mit 4.650 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Die klimafreundlichen Büroflächen werden in fünf Geschossen gebaut – in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen öffentlichen Verkehrsmitteln, der zukünftigen Fahrradroute, ausreichend Fahrradstellplätzen sowie Pkw-Stellplätzen in wenigen Minuten Entfernung. Darüber hinaus wird das **POSTGELÄNDE** umgestaltet, um ein modernes Quartier mit Büro- und Dienstleistungsflächen, Gastronomie, einem Hotel, weiteren Beherbergungsbetrieben und anderen Nutzung wie bspw. einem Fitnessstudio zu schaffen – alles in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Wiesdorf.

Ein weiteres großes Neubauprojekt ist das **OPLADENER BAHNHOFSGE- QUARTIER** nahe der neuen Bahnstadt Opladen. Dieses gemischt genutzte Stadtquartier befindet sich in der Planungsphase, wird rund 9.350 m<sup>2</sup> Büromietfläche umfassen und stellt das neue Entrée zur Innenstadt Opladen und der Gesamtentwicklung „Neue Bahnstadt Opladen“ dar.





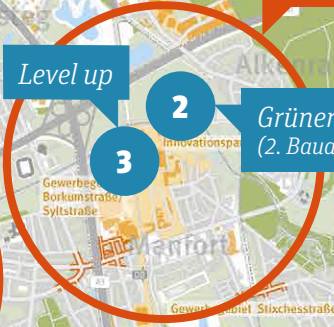
Neue  
Bahnstadt  
Opladen

Bahnhofsquartier



Level up

Innovationspark  
Leverkusen (IPL)



Grüner Bogen  
(2. Bauabschnitt)

City  
Wiesdorf

Postgelände

Businessquartier

Loft-Office

Bahnhofsgebäude  
Wiesdorf

## KENNEN SIE SCHON UNSER STANDORTPORTAL?

Das Standortportal Leverkusen verschafft Ihnen einen umfassenden Überblick über Gewerbemobilien in Leverkusen. [www.standort-leverkusen.de](http://www.standort-leverkusen.de)



1

FERTIGSTELLUNG  
**vs. 2030**

Neue  
Bahnstadt  
Opladen

## BAHNHOFSSQUARTIER OPLADEN

**BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE**  
46.000 m<sup>2</sup>

**BÜROFLÄCHE**  
9.350 m<sup>2</sup>

**BAUBEGINN**  
vs. 2027

**VORAUSSICHTLICHE FERTIGSTELLUNG**  
vs. 2030

**EIGENTÜMER**  
Stadt Leverkusen, Verkauf an Cube Real Estate AG

*Bild: kadawittfeldarchitektur, Aachen*

2

BAUBEGINN  
**ab 2026**

Innovationspark  
Leverkusen (IPL)

## GRÜNER BOGEN (2. Bauabschnitt)

**GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
1.900 m<sup>2</sup>

**BÜROFLÄCHE**  
ca. 1.500 m<sup>2</sup>

**BAUBEGINN**  
ab 2026

**INVESTOR**  
Grüner Bogen GmbH

*Bild: Grüner Bogen GmbH*

5

FERTIGSTELLUNG  
**2029**

City  
Wiesdorf

## BAHNHOFSGEBÄUDE WIESDORF

**BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE**  
ca. 4.650 m<sup>2</sup>

**FERTIGSTELLUNG**  
2029

**PROJEKTENTWICKLER**  
Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (Levi)

*Bild: blrm Architekt\*innen GmbH*

6

BAUBEGINN BÜRO  
**vs. 2029**

City  
Wiesdorf

## POSTGELÄNDE

**GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
19.000 m<sup>2</sup>

**BÜROFLÄCHE**  
ca. 35.000 m<sup>2</sup> (lt. Ergebnis städtebauliche Mehrfachbeauftragung),  
Teilfläche Investor GEVI voraussichtlich ca. 18.000 m<sup>2</sup>

**BAUBEGINN BÜRO**  
voraussichtlich 2029

**INVESTOR**  
GEVI Projekt Leverkusen GmbH (für nördliche Teilflächen)

*Bild: Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH*

3

BAUBEGINN

ab 2026

Innovationspark  
Leverkusen (IPL)

## LEVEL UP

### BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

7.350 m<sup>2</sup>

### BÜROFLÄCHE

6.500 m<sup>2</sup>

### BAUBEGINN

ab 2026

### FERTIGSTELLUNG

ca. 26 Monate nach Mietvertragsabschluss

### INVESTOR

nesseler projektidee gmbh

Bild: Virtuelformat / nessler Gruppe

4

WETTBEWERB ENTSCHIEDEN

in 2025

City  
Wiesdorf

## BUSINESSQUARTIER

### GRUNDFLÄCHE

9.000 m<sup>2</sup>

### PREISTRÄGER

Teleinternetcafé

### PROJEKTENTWICKLER

Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (Levi)

Bild: TELEINTERNETCAFE Architektur und Urbanismus GmbH

7

BAUBEGINN

ab 2026

City  
Wiesdorf

## LOFT-OFFICE

### BÜROFLÄCHE

8.250 m<sup>2</sup>

### BAUBEGINN

ab 2026

### EIGENTÜMER

Landmarken Leverkusen Breidenbachstraße GmbH

Bild: Landmarken AG und HH Vision



## SIE MÖCHTEN MEHR ERFAHREN?

Die vollständige Projektbroschüre mit weiteren Details zu anstehenden Bauvorhaben in Leverkusen finden Sie auf unserer Webseite [www.wfl-leverkusen.de](http://www.wfl-leverkusen.de) im Bereich **Flächen & Immobilien**.



# FLÄCHEN- POTENZIALE

Leverkusen verfügt über mehrere attraktive Bürostandorte mit interessanten Flächenpotenzialen. Aufgrund erfolgreicher Flächenvermarktung nimmt die Möglichkeit für Neubauprojekte zwar ab, dennoch stehen in den Bürozentren Innovationspark und neue Bahnstadt, sowie im Citybereich von Wiesdorf noch baureife Gewerbegrundstücke für eine Entwicklung zur Verfügung.

## INNOVATIONSPARK LEVERKUSEN

Die flächenmäßig größten Entwicklungsmöglichkeiten existieren im Innovationspark Leverkusen. Obwohl hier im letzten Jahr einige Grundstücke veräußert wurden, sind noch ca. 4,7 ha bebaubare Grundstücksfläche vorhanden.

## NEUE BAHNSTADT OPLADEN

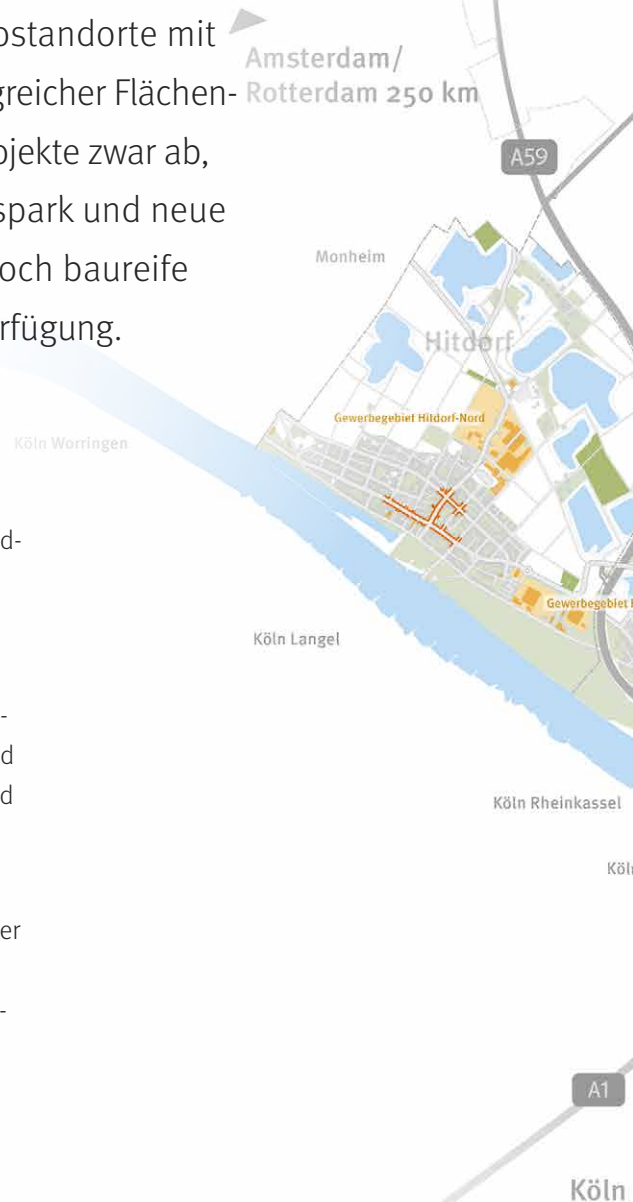
Auch im Bereich der neuen Bahnstadt Opladen gibt es noch Möglichkeiten für die Entwicklung von Büro-Neubauprojekten. Insgesamt sind noch ca. 1,3 ha Bauland ungenutzt. Diese Flächen liegen überwiegend im Bereich des geplanten Bahnhofquartiers Opladen.

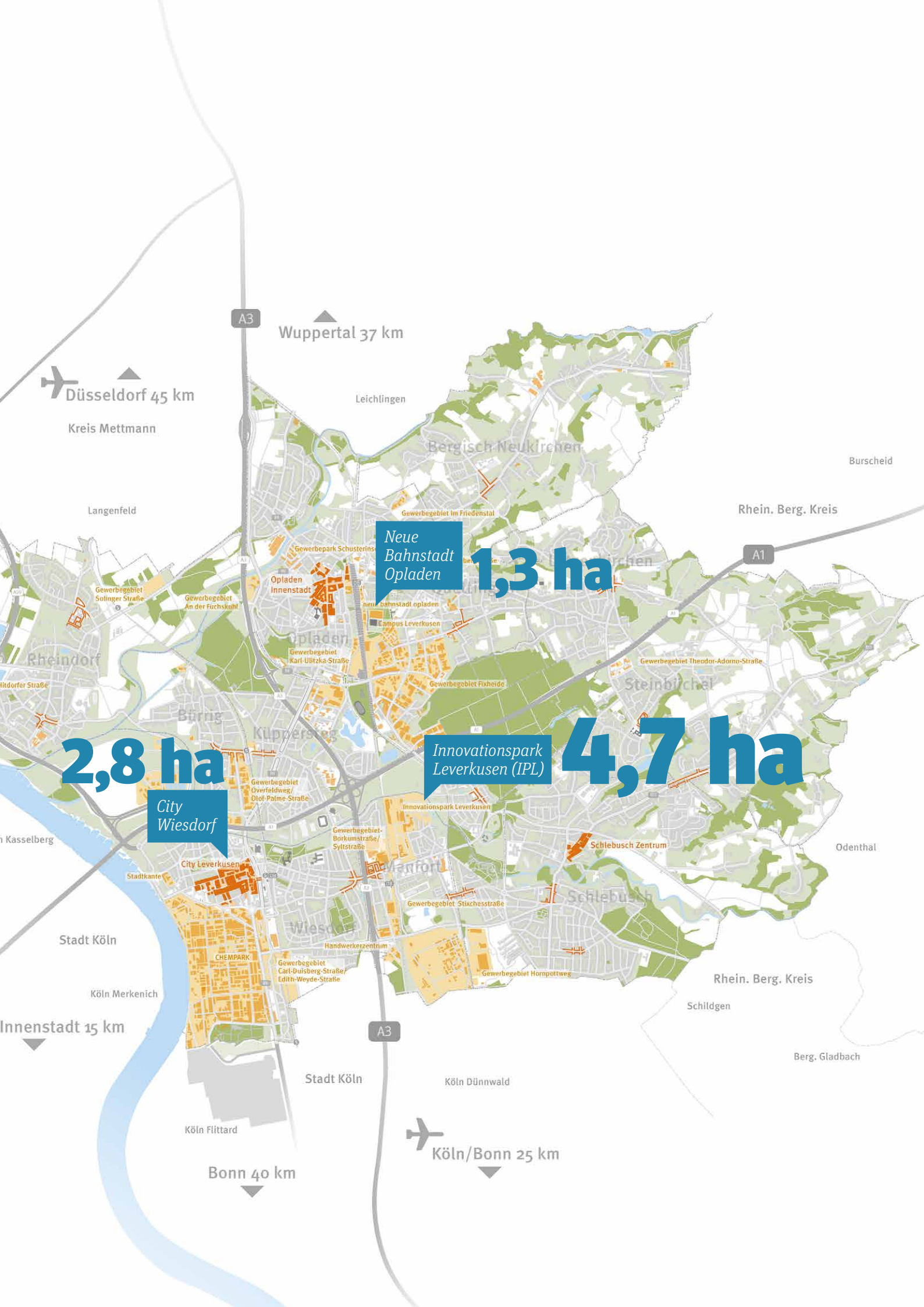
## CITY WIESDORF

Im Bereich der City Wiesdorf befinden sich die Flächenpotenziale in der Größenordnung von ca. 1,6 ha insbesondere im Bereich des ehemaligen Postgeländes am Bahnhof. An anderer Stelle ist ein innenstadtnahes Business-Quartier mit ca. 9.000 m<sup>2</sup> geplant.

## SIE MÖCHTEN MEHR ERFAHREN?

Detaillierte Informationen zu der Entwicklung der zukünftigen Büroflächennachfrage finden Sie in unserer „Büroflächenprognose Leverkusen 2030“ auf unserer Webseite [www.wfl-leverkusen.de](http://www.wfl-leverkusen.de) im Bereich **Flächen & Immobilien**.





Neue  
Bahnstadt  
Opladen  
**1,3 ha**

**2,8 ha**  
City  
Wiesdorf

Innovationspark  
Leverkusen (IPL)  
**4,7 ha**

Wuppertal 37 km

Düsseldorf 45 km

Kreis Mettmann

Leichlingen

Bergisch-Neukirchen

Burscheid

Rhein. Berg. Kreis

Langenfeld

Rheindorf

Gewerbegebiet Solinger Straße  
Gewerbegebiet An der Fichskohl

Opladen  
Innenstadt

neue Bahnstadt opladen  
Campus Leverkusen

Opladen  
Gewerbegebiet Karl-Ullrich-Straße

Gewerbegebiet Fixheide

Gewerbegebiet Theodor-Adorno-Straße

Steinbüchel

Büding

Küppersberg

Gewerbegebiet Overfeldweg/  
Diof-Palme-Straße

Innovationspark Leverkusen

Gewerbegebiet Borkumstraße/  
Syltstraße

Schlebusch Zentrum

Odenthal

Stadt Kasselberg

City Leverkusen

Stadtkante

Wiesdorf

Gewerbegebiet Stixchesstraße

Schlebusch

Stadt Köln

Köln Merkenich

Rhein. Berg. Kreis

Schildgen

Innenstadt 15 km

Stadt Köln

Köln Dünnwald

Berg. Gladbach

Köln Flittard

Bonn 40 km

Köln/Bonn 25 km



# STANDORT-LEVERKUSEN.DE DIGITALER ÜBERBLICK GEWERBEIMMOBILIEN

Die WFL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH bietet mit dem Standortportal eine zentrale Plattform für digitale Standortentwicklung. Das Portal dient als Anlaufstelle für Gewerbetreibende, Vermieter, Projektentwickler und Investoren, die sich für den Standort Leverkusen interessieren.

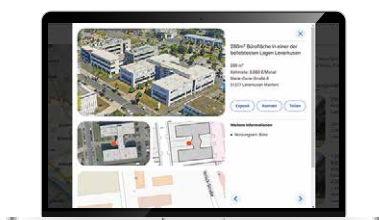


## ALLES DABEI!

Das Standortportal Leverkusen bietet einen Überblick über Gewerbeimmobilien in Leverkusen. Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wie Büros, Praxen, Coworking Spaces, Gastronomie oder Lager werden dargestellt. Über Filterfunktionen können Nutzer\*innen passende Standorte gezielt auswählen.

## UNKOMPLIZIERTER GASTZUGANG

Das Portal ermöglicht Anbietenden, Angebote einfach und kostenfrei einzustellen. Auch Interessenten können Gesuche aufgeben. Die WFL bietet anschließend individuelle Beratung an.



## 3D DARSTELLUNG

Das Standortportal Leverkusen liefert übersichtliche Informationen und bietet dank des 3D-Viewers einen guten Eindruck vom Umfeld der Gewerbebestände.





# ZUKUNFTSSTANDORT FÜR WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN - INNOVATIONSPARK LEVERKUSEN

Der Innovationspark entwickelt sich weiter zu einem attraktiven Forschungs- und Bürostandort mit klarer Profilierung im Bereich wissensintensiver Dienstleistungen. Angesichts der Transformation von Arbeitsmodellen und den dynamischen geopolitischen Rahmenbedingungen, die die Nachfrage nach großen Büroflächen ab 1.000 m<sup>2</sup> auch in Leverkusen dämpfen, bleibt die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien zur Eigennutzung sowie nach flexibel nutzbaren kleineren Büroeinheiten hoch.

Genau hier setzt das Konzept des Innovationsparks erfolgreich an: Auf den Grundstücken im nördlichen Bauabschnitt entstehen moderne Bürogebäude mit flexiblen Einheiten, die sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung geeignet sind. Das Nutzungsspektrum reicht von IT-Dienstleistern und Softwareentwicklern

über Marketing- und Werbeagenturen sowie Ingenieurdienstleistern bis hin zur Eventbranche und F&E-Abteilungen für Maschinenbau.

Drei aktuelle Projekte verdeutlichen die Dynamik des Standorts:



Bild: Architekturbüro Seelbach+Schäfer



Bild: Econ Haus & Industrie GmbH

## EDVXPert GMBH

Die *edvXpert GmbH*, ein IT-Unternehmen, realisiert derzeit seinen neuen Unternehmenssitz im Innovationspark. Christian Zimmermann, Geschäftsführer des Unternehmens, betont: „Für Unternehmen bietet Innovationspark Leverkusen ideale Voraussetzungen, um effizient zu wachsen und zukunftsorientierte Ideen erfolgreich umzusetzen.“

„Der Innovationspark Leverkusen überzeugt durch seine strategische Lage, moderne Infrastruktur und das starke Innovationsökosystem.“

Das zeitlose Bürogebäude verfügt über ca. 1.500 m<sup>2</sup> Bürofläche. Davon nutzt die edvXpert GmbH nur einen Teil, der restliche Teil ist bzw. wird vermietet.

## VISION CONCEPT

Ein weiteres Projekt wird von einer inhabergeführten Marketingagentur *Vision Concept Principles Werbeagentur GmbH* umgesetzt, die ihre bisherigen Mietflächen im Innovationspark durch einen Neubau ersetzt und in diesem Jahr mit dem Bau eines Gebäudes mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> Bürofläche beginnt.

„Mit unserem Neubau bekennen wir uns bewusst zum Standort“

„Die Vision Agency Group ist seit über 25 Jahren in Leverkusen verwurzelt und seit rund zwei Jahrzehnten im Innovationspark ansässig. Wir investieren in eine nachhaltige Zukunft am IPL: Als EcoVadis Platin-zertifizierte Kreativagentur realisieren wir ein innovatives Bürogebäude mit umweltschonenden Materialien, regenerativen Energien und einem konsequent auf Gesundheit und Wohlbefinden ausgerichteten Arbeitsumfeld. Die zentrale Lage zwischen Köln und Düsseldorf, das dynamische Innovationsumfeld und unsere enge regionale Verbundenheit machen Leverkusen für uns zur klaren Zukunftsentscheidung“, so Andrea Banic, Geschäftsführerin der Vision Concept Principles Werbeagentur GmbH.

### BAUBEGINN 2025

#### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

2.607,4 m<sup>2</sup>

#### VERMIETBARE NUTZFLÄCHE

(Nettonutzfläche plus Verkehrsfläche, ohne Technikfläche)  
1564,83 m<sup>2</sup>

#### BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

1673,3 m<sup>2</sup>

#### BEZUGSFERTIG

voraussichtlich 01.07. 2026

#### BRANCHE

Informationstechnologie

### BAUBEGINN AB 2026

#### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

2.300 m<sup>2</sup>

#### VERMIETBARE NUTZFLÄCHE

(Nettonutzfläche plus Verkehrsfläche, ohne Technikfläche)  
1.428 m<sup>2</sup>

#### BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

1.540 m<sup>2</sup>

#### BEZUGSFERTIG

2028

#### BRANCHE

Werbeagentur



Bild: TEAMRHEINRUHR

„Ein inspirierendes Umfeld, in dem Wirtschaft, Technologie und Innovation eng miteinander verknüpft sind.“

## TEAMRHEINRUHR

Ein weiteres Büroobjekt entsteht direkt gegenüber. Die **TEAMRHEINRUHR Projektentwicklung GmbH** baut hier auf einem ca. 1.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Bürogebäude mit ca. 600 m<sup>2</sup> Bürofläche. Geschäftsführer Patrick Schneider erklärt: „Als mittelständischer Projektentwickler haben wir uns bewusst für den Umzug unseres Büros in den Innovationspark Leverkusen entschieden. Der Standort wächst, entwickelt sich sehr hochwertig und bietet ein inspirierendes Umfeld, in dem Wirtschaft, Technologie und Innovation eng miteinander verknüpft sind. Im Innovationspark realisieren wir ein hochmodernes Bürohaus in Holzbauweise. Die nachhaltige Bauweise, die flexible Nutzung und die moderne Infrastruktur schaffen optimale Voraussetzungen für unsere Arbeit und bieten gleichzeitig attraktiven Raum für andere Unternehmen. So verbinden wir ökologische Verantwortung, wirtschaftliche Perspektiven und ein zukunftsorientiertes Arbeitsumfeld.“

Jede Mieteinheit hat rund 150 m<sup>2</sup> und zwei der insgesamt vier Mieteinheiten stehen noch zur Vermietung zur Verfügung

## PLATZ FÜR IHR UNTERNEHMEN

In allen drei hier vorgestellten Neubauten stehen noch Mietflächen zur Verfügung. Aktuell befindet sich die Wirtschaftsförderung mit Interessenten für sämtliche Grundstücke des nördlichen Bauabschnitts in Gesprächen. Ein letztes größeres Gewerbegrundstück mit rund 8.000 m<sup>2</sup> an der Marie-Curie-Straße steht noch für eine Entwicklung zur Verfügung. Mit Blick auf die Projektpipeline wird erwartet, dass der Büroflächenneuzugang am Standort Leverkusen in den kommenden Jahren über dem Vorjahresniveau liegen wird.

Der Innovationspark zeigt damit exemplarisch, dass sich der Büromarkt strukturell wandelt: Von großvolumigen Standardflächen, hin zu maßgeschneiderten, identitätsstiftenden Unternehmensstandorten. Mit seinem klaren Profil, der architektonischen Qualität und der hohen Nachfrage nach eigengenutzten Büroimmobilien positioniert sich der Innovationspark als zukunftsfähiger Baustein des Wirtschaftsstandorts Leverkusen.

## SIE HABEN INTERESSE AN BÜROFLÄCHEN ODER GRUNDSTÜCKEN?

Leverkusen überzeugt als idealer Standort für Büros und Dienstleistungen bei Investoren, Maklern, Projektentwicklern und potentiellen Nutzern.

### BAUBEGINN Q4/2026

#### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

1.480,6 m<sup>2</sup>

#### VERMIETBARE NUTZFLÄCHE

(Nettonutzfläche plus Verkehrsfläche, ohne Technikfläche)  
ca. 600 m<sup>2</sup> MF-G

#### BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

1.500 m<sup>2</sup>

#### BEZUGSFERTIG

voraussichtlich Q1/2027

#### BRANCHE

Immobilienwirtschaft

Ihr Kontakt für Büroflächen:

Verena Knoll

*Unternehmensservice Büromarkt*

**Tel. +49 214-8331-25** oder

**knoll@wfl-leverkusen.de**

Ihr Kontakt für Grundstücke:

Moritz Genschel Kleinow

*Leiter Standortentwicklung*

**Tel. +49 214-8331-40** oder

**genschel@wfl-leverkusen.de**



**VERENA  
KNOLL**  
Unternehmensservice  
Büromarkt  
**TEL. +49 214 8331-25**  
knoll@wfl-leverkusen.de



**MORITZ  
GENSCHEL KLEINOW**  
Leiter Standortentwicklung  
**TEL. +49 214 8331-40**  
genschel@wfl-leverkusen.de