

BÜROSTANDORT LEVERKUSEN

ARBEITEN IN DER KLEINEN GROSSSTADT AM RHEIN





INHALT

- 1 Zentrale Büromarktkennziffern
- 2 Die Entwicklung des Büromarktes
- 3 Geplante Projekte
- 4 Flächenpotenziale
- 5 Standortportal Leverkusen
- 6 Interview mit Veit Knickenberg:
Das Büro – Ein unverzichtbarer Ort!

ZENTRALE BÜROMARKTZAHLEN

Der deutsche Büromarkt steht weiterhin vor erheblichen Herausforderungen, die maßgeblich durch die anhaltend schwierigen ökonomischen Rahmenbedingungen geprägt sind. Die Unsicherheiten in Bezug auf die konjunkturelle Entwicklung sowie die erwartete zukünftige Nachfrage nach Büroflächen haben Auswirkungen auf langfristige Unternehmensentscheidungen wie Standortverlagerungen oder größere Umzüge und spiegeln sich auch in der Entwicklung des Büromarktes in Leverkusen wider.

KLEINERE BÜROFLÄCHEN DOMINIEREN DEN MARKT

In den meisten Städten bleiben die Büroflächenumsätze vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unter den langjährigen Durchschnittswerten zurück. Auch in Leverkusen lag der Büroflächenumsatz 2024 mit 13.170 m² leicht unter dem Mittelwert der letzten zehn Jahre (13.716 m²). Im Vergleich zum Vorjahr konnte jedoch eine signifikante Steigerung der Transaktionen um nahezu 50 % verzeichnet werden. Dieser Zuwachs zeigt, dass trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine stabile, robuste Marktsituation vorhanden ist.

Ein Blick auf die Struktur der Vertragsabschlüsse zeigt, dass kleinere Büroflächen aktuell das Marktgeschehen dominieren. Fast 70 % der Abschlüsse entfielen 2024 auf Büroflächen bis 250 m². Diese kleinflächigen Abschlüsse machten knapp ein Drittel des gesamten Flächenumsatzes aus. Ca. 50 % des Büroflächenumsatzes entfielen auf Büroflächen mit maximal 500 m² Nutzfläche. Größere Flächen ab 1.000 m² hatten einen Anteil in Höhe von 37 % am Büroflächenumsatz. Bezogen auf die Anzahl der Abschlüsse war ihr Anteil mit 9 % jedoch gering.

ETABLIERTE BÜROZENTREN

Das Vermietungsgeschehen auf dem Leverkusener Büromarkt konzentriert sich stark auf die drei Bürozentren neue Bahnstadt Opladen (nbso), Innovationspark Leverkusen (IPL) und City, auf die 2024 zusammen über 81 % des gesamten Büroflächenumsatzes entfielen. Im Stadtteil Opladen (ohne nbso und Gewerbegebiet Schusterinsel) wurden 604 m² vermietet, während Vermietungen im Stadtteil Schlebusch 275 m² zum Transaktionsvolumen beitrugen. Weitere 654 m² verteilten sich auf gemischt genutzte Lagen in den übrigen Stadtteilen und knapp 900 m² wurden in anderen Gewerbegebieten umgesetzt. Dieses räumliche Muster verdeutlicht die Bedeutung der etablierten Bürozentren für den Markt in Leverkusen mit weitestgehend neuen bzw. neueren Büroobjekten. Im Fokus der Nutzenden stehen weiterhin moderne und repräsentative Büroflächen.

UMSATZ NACH GRÖSSENKATEGORIE

Anteil an Vertragsabschlüssen in %

Quelle: WFL

bis 100 m²



101 – 250 m²



251 – 500 m²



501 – 1000 m²



ab 1000 m²



Anteil am Gesamtflächenumsatz in %

Quelle: WFL

bis 100 m²



101 – 250 m²



251 – 500 m²



501 – 1000 m²

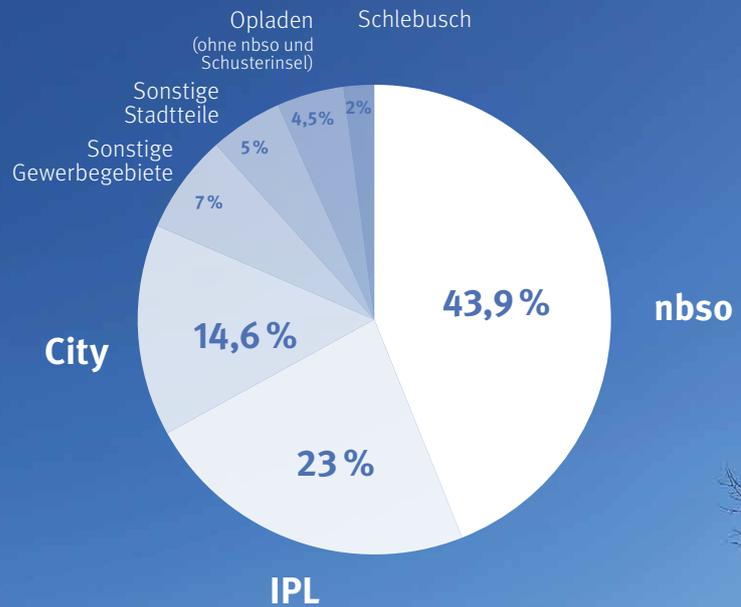


ab 1000 m²



BÜROFLÄCHENUMSATZ NACH GEBIETEN IN LEVERKUSEN

Quelle: WFL



5,8 %

NETTOANFANGSRENDITE (IN ZENTRALEN LAGEN)

in Leverkusen für das Jahr 2024

Quelle: RIWIS



NETTOANFANGSRENDITEN

Die Nettoanfangsrenditen sind seit der 2022 eingeleiteten Zinswende in Leverkusen dem allgemeinen Entwicklungstrend entsprechend deutlich angestiegen. Die Unsicherheit in Bezug auf die Preisentwicklung und die Rahmenbedingungen auf den Kapitalmärkten sind auch in den Büromärkten in Köln und Düsseldorf zu beobachten, was auch hier zu einem Anstieg der Nettoanfangsrendite geführt hat. Der Abstand zwischen der Nettoanfangsrendite in Leverkusen und denen in den beiden benachbarten Großstädten ist seit 2021 jedoch deutlich zurückgegangen. In Leverkusen liegt die Nettoanfangsrendite für Büroimmobilien in 2024 in zentralen Lagen bei 5,8 %.

BÜROFLÄCHENBESTAND

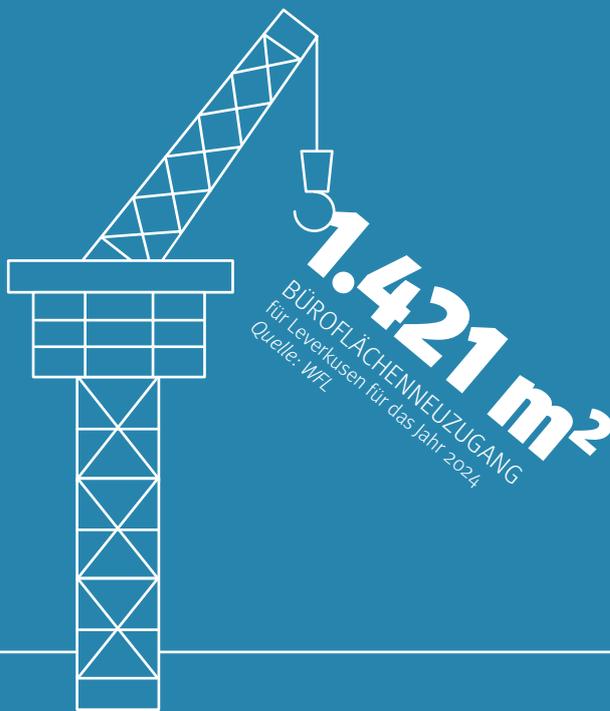
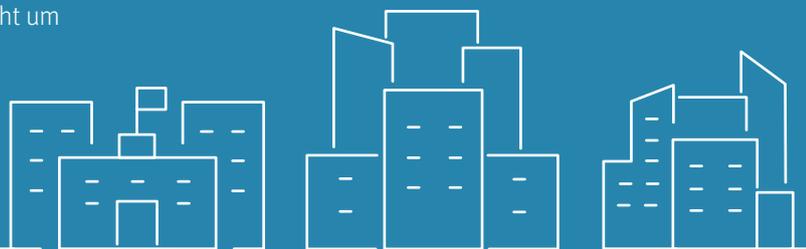
Da einige ältere Büroobjekte aufgrund von Umnutzungen (zumeist zu Wohnzwecken) oder des geplanten Rückbaus im Zuge der Vorbereitung neuer Entwicklungsprojekte (z. B. auf dem Postgelände in Wiesdorf) nicht mehr für Büronutzungen zur Verfügung stehen, hat sich der Büroflächenbestand in absoluten Zahlen leicht um ca. 2.000 m² auf 875.031 m² reduziert.

875.031 m²

BÜROFLÄCHENBESTAND

in Leverkusen für das Jahr 2024

Quelle: IRI



BÜROFLÄCHENNEUZUGANG

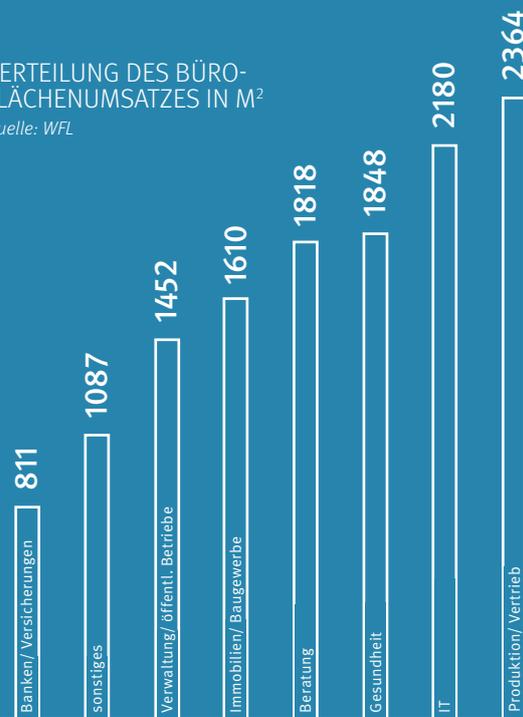
Die Zunahme der Bürobeschäftigtenzahlen steht einem leichten Rückgang des Büroflächenbestandes gegenüber. Nach einem überdurchschnittlichen Neubauvolumen im Jahr 2023 ist 2024 in Leverkusen nur wenig neue Bürofläche fertiggestellt worden. Neue Flächen sind im Bereich der neuen Bahnstadt durch den Anbau eines Gebäudes an das ehemalige Kesselhaus sowie durch den Neubau eines Ärztehauses am südlichen Rand des Geländes entstanden.

BRANCHEN- UND NUTZERSTRUKTUR

Eine branchendifferenzierte Betrachtung der Verteilung des Büroflächenumsatzes 2024 zeigt, dass Unternehmen aus dem für Leverkusen traditionell wichtigen Branchenbereich Produktion und Vertrieb mit einem Flächenumsatz von 2.364 m² die wichtigste Nachfragergruppe darstellen. Auch Unternehmen aus den Trend- und Wachstumsbranchen IT sowie Gesundheit haben mit einem Drittel des Gesamtumsatzes in Leverkusen inzwischen eine große Bedeutung. Größere Flächennachfrage kam 2024 zudem aus der Beratungs-, Immobilien- und Baubranche sowie aus der öffentlichen Verwaltung bzw. öffentlichen Betrieben.

VERTEILUNG DES BÜROFLÄCHENUMSATZES IN M²

Quelle: WFL



31.608

BÜROBESCHÄFTIGTE

in Leverkusen für das Jahr 2024

Quelle: IRI



BÜROBESCHÄFTIGTE

Eine positive Entwicklung ist weiterhin in Bezug auf die Zahl der Bürobeschäftigten festzustellen. Diese hat sich in Leverkusen noch einmal leicht erhöht. Die Dynamik des Beschäftigungsaufbaus hat aufgrund der allgemeinen konjunkturellen Eintrübung im Vergleich zu den Vorjahren jedoch etwas nachgelassen. Aktuell sind 31.608 Bürobeschäftigte am Arbeitsort Leverkusen gemeldet.

LEERSTANDSQUOTE

Die Verringerung des Büroflächenbestandes hat zusammen mit dem Anstieg der Bürobeschäftigtenzahl zu einem Rückgang der Leerstandsquote beigetragen. Entgegen des allgemeinen Markttrends – so ist sowohl in Düsseldorf als auch in Köln ein z. T. deutlicher Anstieg der Leerstände zu verzeichnen – sank die Leerstandsquote¹ in Leverkusen leicht von 2,2 % auf 2,1 %. Damit liegt der Leerstand auf niedrigem Niveau und weiterhin unterhalb der gängigen Fluktuationsreserve von 3 bis 5 %.

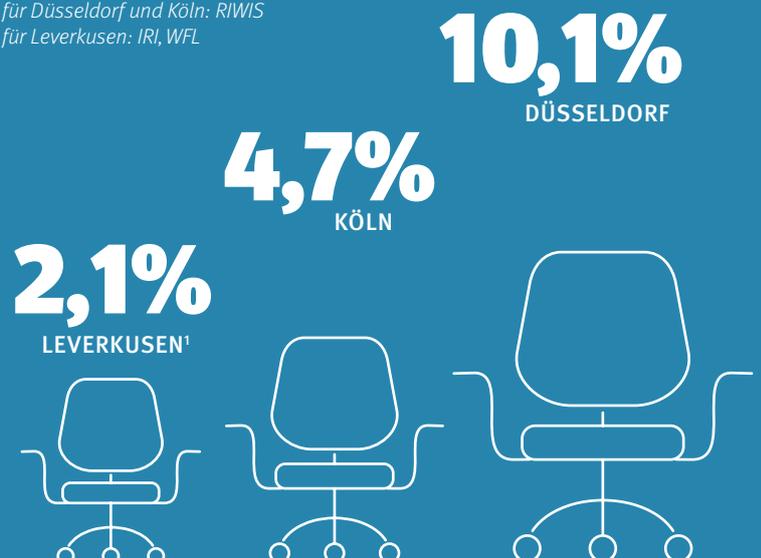
LEERSTANDSQUOTE

für das Jahr 2024

Quelle:

- für Düsseldorf und Köln: RIWIS

- für Leverkusen: IRI, WFL



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

Spitzenmieten

(Quelle: WFL für Leverkusen und
RIWIS für Düsseldorf und Köln)

Durchschnittsmieten

(Quelle: RIWIS)

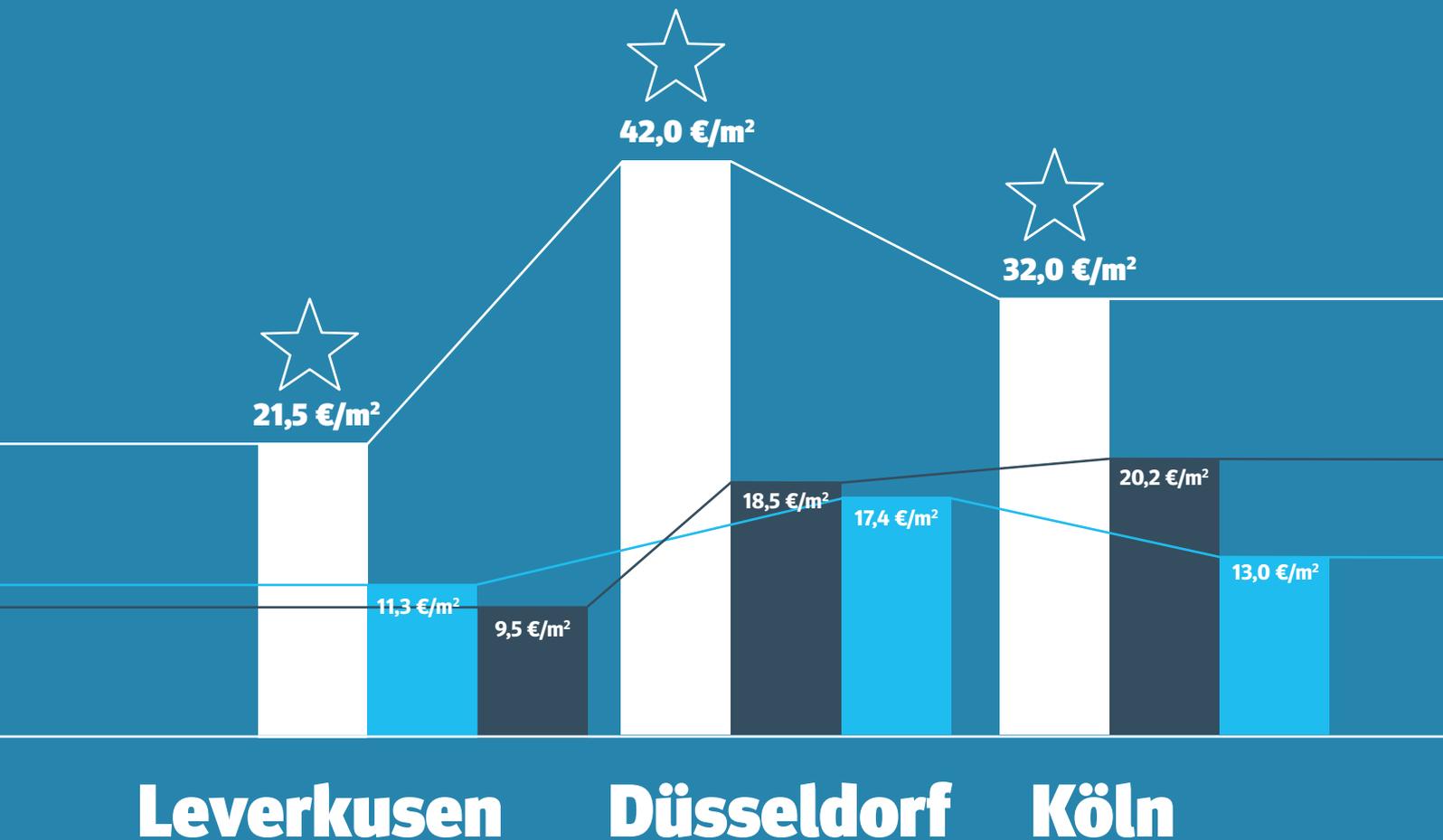
in Bürozentren in Citylagen

PREISE NACH LAGEN UND QUALITÄTEN VON BÜROFLÄCHEN (GEWERBLICHE MIETEN 01. JULI 2024)

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 – 9,00 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	10,00 – 14,00 Euro	15,00 – 22,00 Euro
Schlebusch-Mitte	6,00 – 9,00 Euro	9,00 – 14,00 Euro	12,00 – 16,00 Euro*
Innovationspark Leverkusen (IPL)	5,00 – 8,00 Euro	8,00 – 12,00 Euro	12,00 – 16,00 Euro*
Sonstige Gewerbegebiete	5,00 – 7,00 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 €/m² festzusetzen. Nach Einschätzung der Mitglieder ist ein Neubau oder eine Kernsanierung unterhalb der angesetzten Spanne nicht wirtschaftlich darstellbar.



KLASSE STATT MASSE

Bei der Entwicklung der Mietpreise ist weiterhin der Trend zu mehr „Klasse statt Masse“ festzustellen. Die Unternehmen mieten hochwertige, moderne und nachhaltige Büroflächen, reduzieren dafür aber den Gesamtbestand an angemieteter Fläche. Leverkusen profitiert hier von der bereits seit längerem intensiv verfolgten Entwicklung und Profilierung von attraktiven Bürostandorten. Die höchsten Mieten werden in Leverkusen in der neuen Bahnstadt Opladen (nbs0) erzielt. Seit dem letzten Jahr hat sich die Spitzenmiete hier um knapp 4 % auf 21,50 € erhöht.

Auch die Durchschnittsmieten haben sich in Leverkusen leicht erhöht, in Citylage von 9,00 € auf 9,50 € und in den Bürolagen (vor allem Innovationspark Leverkusen und nbs0) von 11,00 € auf 11,30 €. Durch den Rückbau und die Umnutzung älterer, nicht mehr marktgerechter Objekte konnte im Bestandsbereich einem Überangebot und damit verbundenen steigenden

Leerständen und Mietpreistrückgängen erfolgreich entgegengewirkt werden.

Im regionalen Vergleich sind die Durchschnittsmieten vor allem in Citylage in Leverkusen deutlich niedriger als in den Nachbarstädten Düsseldorf und Köln. Bei den außerhalb der Innenstadt gelegenen Bürolagen ist der Unterschied hinsichtlich des durchschnittlichen Mietniveaus dagegen vergleichsweise gering, was auf die hohe Attraktivität der Leverkusener Bürolagen nbs0 und Innovationspark hinweist.

DIE ENTWICKLUNG DES BÜROMARKTES

Der Büromarkt ist stärker als die meisten anderen Immobilienteilmärkte (wie z. B. Wohnen, Logistik) von den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig und die anhaltende konjunkturelle Schwäche sowie die aktuell stark durch Ungewissheiten geprägte politische Situation in Deutschland (und auch international) haben dementsprechend einen negativen Einfluss auf die Büromarktentwicklung.

NACHHALTIGE VERÄNDERUNG DURCH HOMEOFFICE-TREND UND NEW WORK-KONZEPTE

Hinzu kommen die weiterhin bestehenden Unsicherheiten in Bezug auf die Flächenbedarfe der Bürobeschäftigten aufgrund der New-Work-Konzepte sowie die Auswirkungen der 2022 eingeläuteten Zinswende – Immobilieninvestitionen haben dadurch generell gegenüber anderen Geldanlagemöglichkeiten an Attraktivität verloren.

Die schlimmsten Befürchtungen der Post-Corona-Zeit, dass in der neuen digitalen Arbeitswelt Büroflächen nicht mehr benötigt werden, haben sich allerdings nicht bewahrheitet. Im letzten Jahr haben viele Unternehmen sogar große Anstrengungen unternommen, ihre Beschäftigten ins Büro zurückzuholen. Dies hat die Nachfrage nach attraktiven, modernen Büroobjekten angetrieben und für einen Anstieg der Spitzenmieten gesorgt.

Trotzdem wird der während der Corona-Pandemie stark gewachsene Wunsch nach Remote Working bleiben. Es ist inzwischen klar erkennbar, dass der Homeoffice-Trend und New-Work-Konzepte den Büromarkt schon jetzt nachhaltig verändert haben (Lesen Sie dazu das Interview mit Veit Knickenberg am Ende des Berichtes) – es werden zum Beispiel neue Büroformen mit flexibleren Grundrissen und mehr Community-Flächen statt Einzelbüros benötigt.

ÄLTERE BÜROGEBÄUDE

Die neuen Anforderungen (auch bezüglich der IT-Infrastruktur) können ältere Bürogebäude häufig nicht mehr erfüllen, wodurch sie zunehmend unter (Umnutzungs-) Druck geraten. Die stark gestiegenen Anforderungen an die Energieeffizienz und der damit verbundene Investitionsbedarf setzen ältere Bestandsgebäude zusätzlich unter Druck.

Sie sorgen aber auch für einen verstärkten Bedarf an Ersatzneubauten für die nicht mehr marktgerechten Bestandsobjekte. Dies gilt auch für Leverkusen, wo größere Bestände an älteren Bürogebäuden aus den 1950er bis 1980er Jahren verortet sind. Daher wird die Beschäftigung mit Umnutzungsmöglichkeiten für nicht mehr marktfähige Büroimmobilien an Bedeutung gewinnen.

Trotz der vielfältigen Herausforderungen gibt es durchaus Anzeichen für eine Verbesserung der Marktsituation. Der aktuell auch in Leverkusen zu beobachtende Rückgang der Neubautätigkeit wirkt sich positiv auf die Angebots-Nachfrage-Relation aus und könnte - auch vor dem Hintergrund der aktuell wieder attraktiveren Zinssituation - bei einer Verbesserung der konjunkturellen Lage eine neue Dynamik im Bereich der Büro-marktentwicklung und des Neu- und Umbaugeschehens auslösen.



GEWERBESTEUERHEBESATZ

in Leverkusen, Köln und Düsseldorf (in %)
Quelle: Destatis

KÖLN **475**

DÜSSELDORF **440**

LEVERKUSEN
250



Büroobjekt in der nbso

LEVERKUSEN – EIN WIRTSCHAFTS- STANDORT MIT VIELEN VORTEILEN

Neben den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflussen vor allem die lokale Entwicklung des Arbeitsmarktes, die demographischen Veränderungen sowie die Attraktivität des lokalen Wirtschaftsstandortes im Vergleich zu den Nachbarstädten und Gemeinden die lokale Büroflächennachfrage.

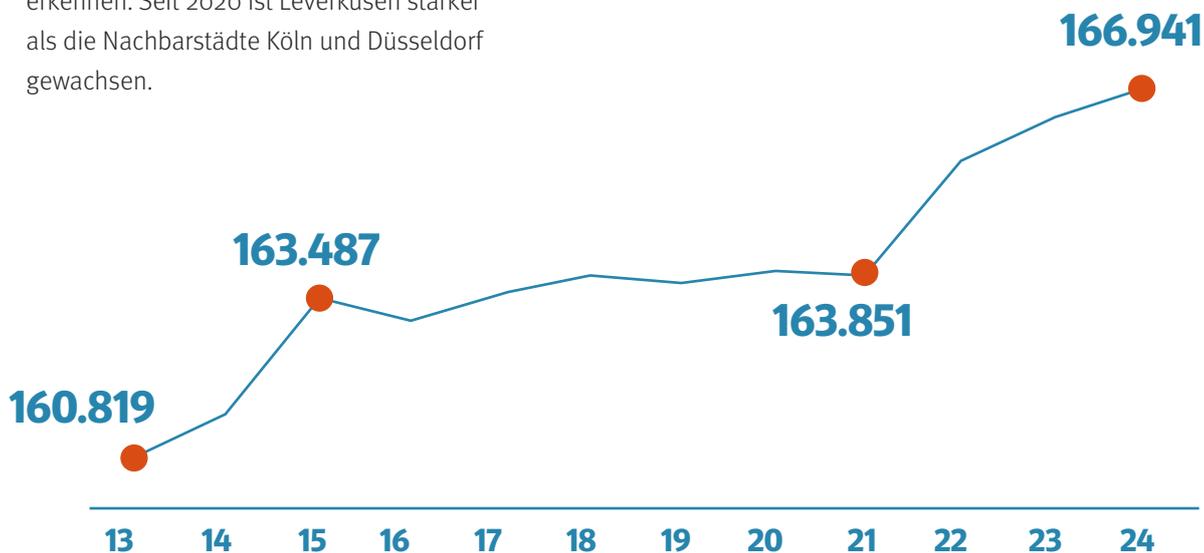
Trotz der ungünstigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind aktuell in Leverkusen viele positive Entwicklungen zu erkennen.

In Bezug auf den Gewerbesteuer-Hebesatz hebt sich Leverkusen weiterhin positiv von anderen Großstädten der Region ab. Der Gewerbesteuerhebesatz liegt in Leverkusen deutlich unter den in Köln und Düsseldorf festgesetzten Hebesätzen. Hier zeigt sich ein weiterer Vorteil des Wirtschaftsstandortes Leverkusen.

LEVERKUSEN WÄCHST

Die seit ca. 10 Jahren positive Entwicklung der Einwohnerzahl hält in Leverkusen weiterhin an. Nach einer relativ konstanten Bevölkerungsentwicklung während der Corona-Pandemie ist seit 2022 wieder ein sehr dynamisches Bevölkerungswachstum zu erkennen. Seit 2020 ist Leverkusen stärker als die Nachbarstädte Köln und Düsseldorf gewachsen.

+ 2,0 %



BEVÖLKERUNGSANSTIEG SEIT 31.12.2019
Leverkusen: + 2,0 % , Düsseldorf: + 1,8 % , Köln: - 0,1 %
Quelle: IT.NRW

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE IN LEVERKUSEN

Auch in Bezug auf die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Leverkusen ein seit längerem anhaltender Aufwärtstrend zu beobachten. Seit 2020 sind knapp 2.500 zusätzliche Arbeitsplätze in der Stadt geschaffen worden.

+ 2.500

ARBEITSPLÄTZE SEIT 2020
Quelle: WFL



ENTWICKLUNG DER ZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN IN LEVERKUSEN
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

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 entlang der Marie-Curie-Straße konkrete Pläne für neue Gebäude umgesetzt. Mit den Projekten **LEVEL UP** und **IP13** entstehen dort rund 15.000 m² moderne Büro- und Laborflächen. Nach Abschluss des ersten Bauabschnitts des **GRÜNEN BOGENS** startet nun der zweite Bauabschnitt. Dieser umfasst einen weiteren innovativen Holzbau mit zukunftsweisender Ausrichtung. Mit dem **eCUBE** ist eingangs des Innovationsparks ein unvergleichliches Gebäude mit außerordentlicher Energieleistung geplant.

In der Nähe des **CHEMPARKS** wird an der Peschstraße in Wiesdorf bald das **LOFT OFFICE** realisiert. Dieses Gebäude bietet etwa 8.000 m² Bürofläche, einen großzügigen Dachgarten und ein nachhaltiges, digital gesteuertes Energiekonzept, das vollständig ohne fossile Brennstoffe auskommt.

In der **CITY WIESDORF** sind zudem zwei größere Projekte in Planung: Das **MONTANUSQUARTIER**, ein urbanes Areal mit ca. 20.000 m² Bürofläche, entsteht am südlichen Stadteingang Leverkusens. Darüber hinaus wird das **POSTGELÄNDE** umgestaltet, um ein modernes Quartier mit Büro- und Dienstleistungsflächen, Gastronomie, einem Hotel und weiteren Beherbergungsbetrieben zu schaffen – alles in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Wiesdorf.

Ein weiteres großes Neubauprojekt ist das **OPLADENER BAHNHOF-QUARTIER** nahe der Neuen Bahnstadt Opladen. Dieses gemischt genutzte Stadtquartier befindet sich in der Planungsphase und wird rund 9.350 m² Büromietfläche umfassen.

SIE MÖCHTEN MEHR ERFAHREN?

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



Amsterdam/
Rotterdam 250 km

A59

Monheim

Hiltorf

Gewerbegebiet Hiltorf-Nord

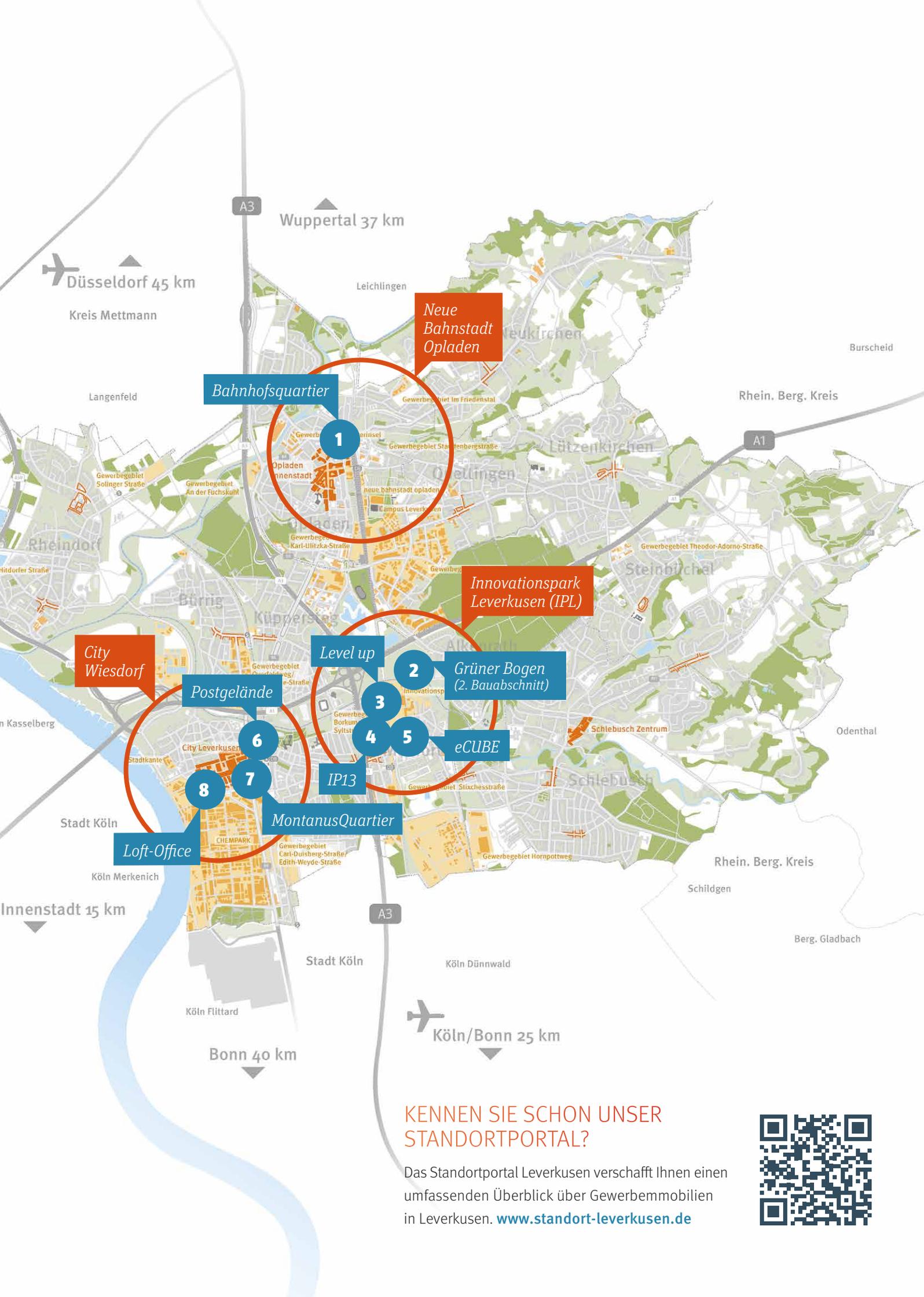
Köln Langel

Köln Rheinkassel

Köln

A1

Köln

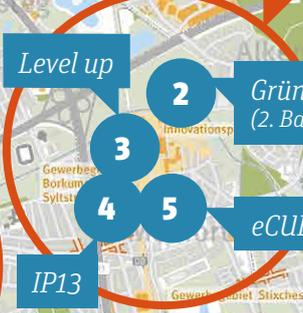


Neue
Bahnhofstadt
Opladen

Bahnhofsquartier



Innovationspark
Leverkusen (IPL)



Grüner Bogen
(2. Bauabschnitt)



eCUBE



IP13



MontanusQuartier

Postgelände



Loft-Office



City
Wiesdorf

KENNEN SIE SCHON UNSER STANDORTPORTAL?

Das Standortportal Leverkusen verschafft Ihnen einen umfassenden Überblick über Gewerbemobilien in Leverkusen. www.standort-leverkusen.de



1

FERTIGSTELLUNG
vs. 2030

Neue
Bahnstadt
Opladen

BAHNHOFSQUARTIER OPLADEN

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
46.000 m²

BÜROFLÄCHE
9.350 m²

BAUBEGINN
vs. 2027

VORAUSSICHTLICHE FERTIGSTELLUNG
vs. 2030

EIGENTÜMER
Stadt Leverkusen, Verkauf an Cube Real Estate GmbH
Bild: kadawittfeldarchitektur, Aachen

2

BAUBEGINN
ab 2025

Innovationspark
Leverkusen (IPL)

GRÜNER BOGEN (2. Bauabschnitt)

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
1.900 m²

BÜROFLÄCHE
ca. 1.500 m²

BAUBEGINN
ab 2025

INVESTOR
Grüner Bogen GmbH

Bild: Grüner Bogen GmbH

5

BAUBEGINN
ab 2025

Innovationspark
Leverkusen (IPL)

eCUBE

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
5.200 m²

BÜROFLÄCHE
ca. 6.000 m²

BAUBEGINN
ab 2025

VORAUSSICHTLICHE FERTIGSTELLUNG
2027

INVESTOR
GRÜNER BOGEN GMBH

Bild: STUDYO

6

BAUBEGINN BÜRO
vs. 2029

City
Wiesdorf

POSTGELÄNDE

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
19.000 m²

BÜROFLÄCHE
ca. 35.000 m² (lt. Ergebnis städtebauliche Mehrfachbeauftragung),
Teilfläche Investor GEVI voraussichtlich ca. 18.000 m²

BAUBEGINN BÜRO
voraussichtlich 2029

INVESTOR
GEVI Projekt Leverkusen GmbH (für nördliche Teilflächen)

Bild: Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH



BAUBEGINN
ab 2025

*Innovationspark
Leverkusen (IPL)*

LEVEL UP

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

7.350 m²

BÜROFLÄCHE

6.500 m²

BAUBEGINN

ab 2025

FERTIGSTELLUNG

ca. 26 Monate nach Mietvertragsabschluss

INVESTOR

nessler projektidee gmbh

Bild: Virtuelformat / nessler Gruppe



FERTIGSTELLUNG
2027 (Q1)

*Innovationspark
Leverkusen (IPL)*

IP13

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

rd. 9.000 m²

LABOR- UND BÜROFLÄCHE

rd. 8.000 m²

FERTIGSTELLUNG

Q1/2027

INVESTOR

Deutsche Finance Europe

Bild: Dipl. Ing. Architekt R. Klein



*City
Wiesdorf*

MONTANUSQUARTIER

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

ca. 37.900 m²

BÜROFLÄCHE (BGF)

ca. 20.700 m²

BAUBEGINN

VORAUSSICHTLICH AB 2027

FERTIGSTELLUNG (BÜRO)

VORAUSSICHTLICH AB 2029

PROJEKTENTWICKLER

PAESCHKE Bauträger GmbH

Bild: hector3 architekten mit konrath und wennemar architekten und ingenieure & Ziegler Grünkonzepte



FERTIGSTELLUNG
2027 (Q2)

*City
Wiesdorf*

LOFT-OFFICE

BÜROFLÄCHE

8.250 m²

FERTIGSTELLUNG

Q2/2027

EIGENTÜMER

Landmarken Leverkusen Breidenbachstraße GmbH

Bild: Landmarken AG und HH Vision

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. 4,8 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. 1,9 ha Bauland ungenutzt. Diese Flächen liegen überwiegend im Bereich des geplanten Bahnhofquartiers Opladen.

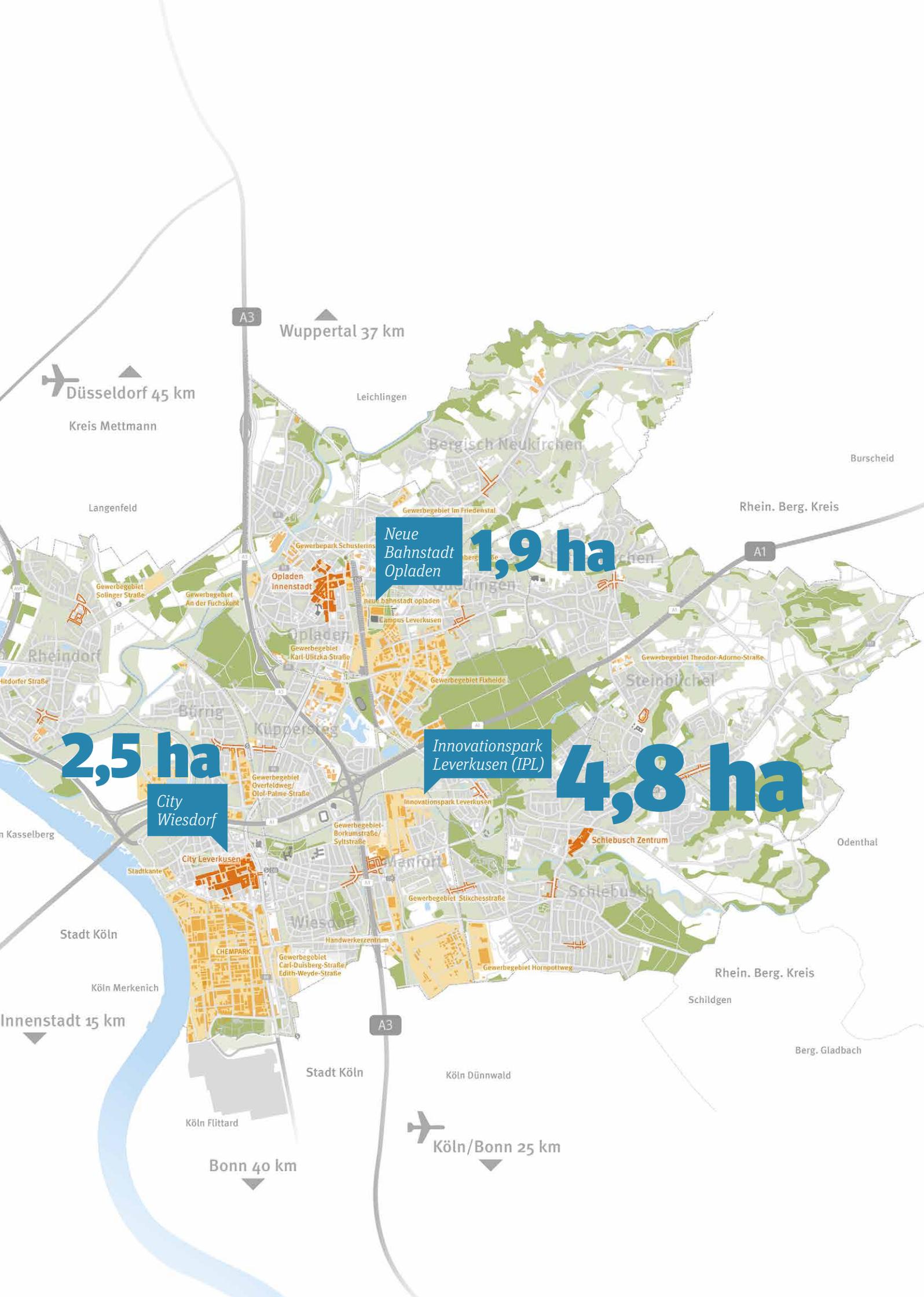
CITY WIESDORF

Im Bereich der City Wiesdorf befinden sich die Flächenpotenziale in Höhe 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 m² 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 im Bereich **Flächen & Immobilien**.





Neue
Bahnstadt
Opladen

1,9 ha

2,5 ha

City
Wiesdorf

Innovationspark
Leverkusen (IPL)

4,8 ha

Wuppertal 37 km

Düsseldorf 45 km

Kreis Mettmann

Leichlingen

Bergisch Neukirchen

Burscheid

Rhein. Berg. Kreis

Langenfeld

A1

A3

Opladen

Gewerbegebiet
Im Friedenstal

Gewerbepark
Schusterms

Opladen
Innenstadt

neue Bahnstadt
Opladen

Campus
Leverkusen

Opladen
Gewerbegebiet
Karl-Ullrich-Straße

Gewerbegebiet
Flixheide

Gewerbegebiet
Theodor-Adamo-Straße

Steinbüchel

Bürrig

Küppersberg

Gewerbegebiet
Overfeldweg/
Olaf-Palmé-Straße

Innovationspark
Leverkusen

Gewerbegebiet
Borkumstraße/
Syltstraße

Schlebusch Zentrum

Odenthal

n Kasselberg

Stadtkanne

City
Leverkusen

Handwerkerzentrum

Wiesdorf

Gewerbegebiet
Stixchesstraße

Schlebusch

Stadt Köln

Köln
Merkenich

Rhein. Berg. Kreis

Schildgen

Innenstadt 15 km

A3

Stadt Köln

Köln
Dünnwald

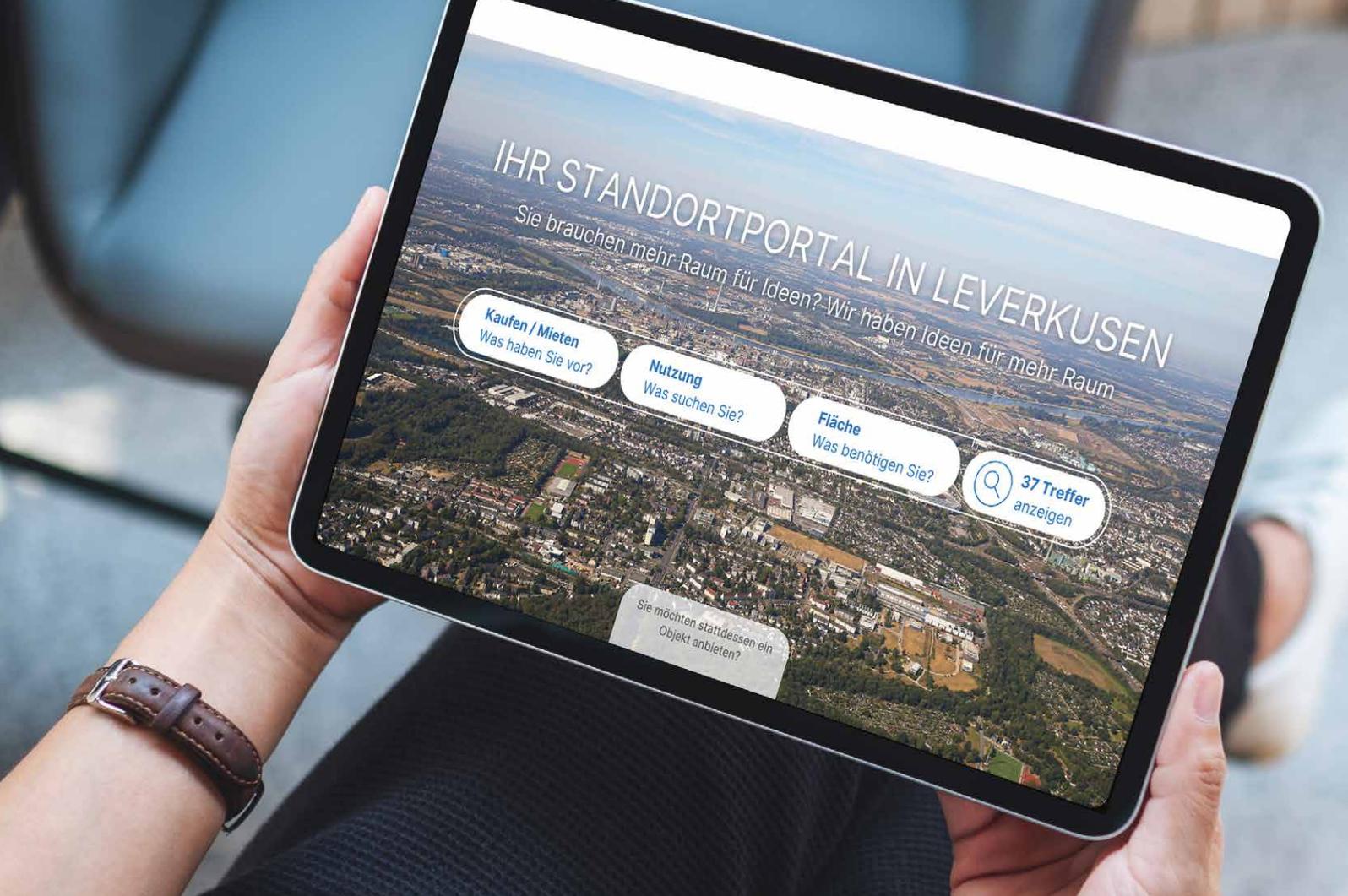
Berg. Gladbach

Köln
Flüttard

Bonn 40 km

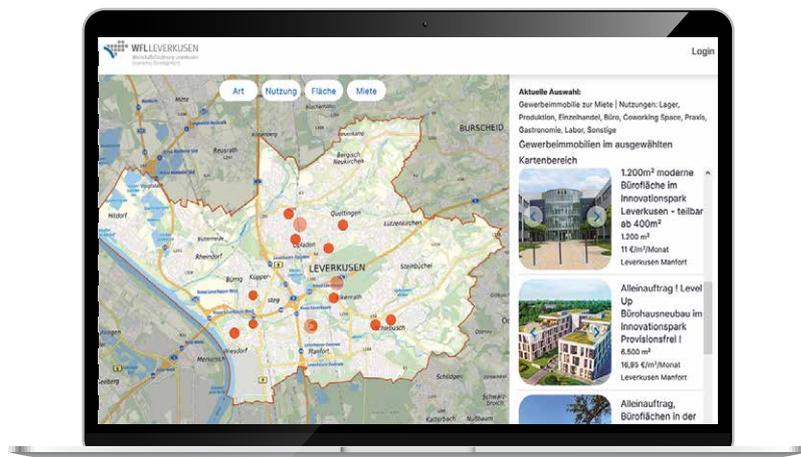


Köln/Bonn 25 km



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.



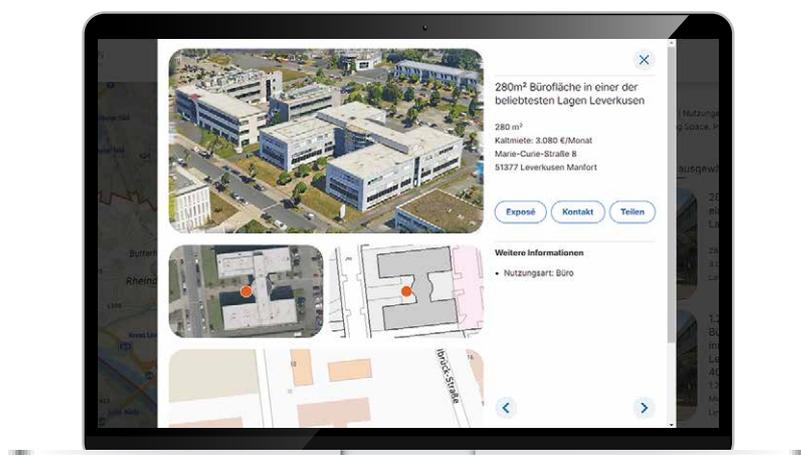
ALLES DABEI!

Das Standortportal Leverkusen ermöglicht einen umfassenden Überblick über Gewerbeimmobilien in Leverkusen. Die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten wie Büros, Praxen, Coworking Spaces, Ladenlokale, Gastronomie, Hallen, Lager, Produktion, Labore und Gewerbegrundstücke werden auf der Plattform präsentiert. Durch intuitive Filterfunktionen können Nutzer*innen die dargestellten Gewerbebestände nach ihren Bedürfnissen einschränken.



UNKOMPLIZIERTER GASTZUGANG

Eine besondere Funktion des Portals ist die Möglichkeit für Anbietende, ihre Angebote direkt, unkompliziert und kostenfrei über einen Gastzugang einzustellen. Gleichzeitig können Gesuche von Interessenten, die nicht fündig geworden sind, aufgegeben werden. Die WFL übernimmt anschließend die individuelle Beratung.



3D DARSTELLUNG

Das Standortportal Leverkusen bietet nicht nur eine einfache und zuverlässige Möglichkeit, vergleichbare Informationen zu erhalten, sondern gibt durch die Einbindung des 3D-Viewers der Stadt Leverkusen einen guten Überblick über das Umfeld der angebotenen Gewerbebestände.





INTERVIEW MIT VEIT KNICKENBERG

DAS BÜRO – EIN UNVERZICHTBARER ORT!

Die loop GmbH – creating places ist ein Beratungs- und Planungsstudio, das sich auf die Aktivierung von Orten durch (Re)Vitalisierung von Immobilien, Arbeitsweltenberatung und Destinationsentwicklung spezialisiert hat. Ihr Ziel ist es, das volle Potenzial eines Ortes zu erkennen und in ein nachhaltiges Erlebnis zu überführen – ein Prozess, den sie als „Placemaking“ bezeichnen. Dabei stellen sie die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer in den Mittelpunkt. Wir haben den Mitgründer Veit Knickenberg zum Interview getroffen.

Was macht das Büro heute noch zu einem unverzichtbaren Ort in der Arbeitswelt?

Auch im Jahr 4 nach der Pandemie findet sich die Bürolandschaft in einem Zustand der Orientierungslosigkeit und Findung. Für viele Arbeitnehmer*innen ist das Homeoffice unantastbar geworden. Zahlreiche Arbeitgeber wollen aber an genau diesem Ast sägen und die Mitarbeiter*innen wieder stärker ins Büro holen und oder zumindest stark einschränken. Warum ist das so? Freiheit, Selbstbestimmtheit und mehr Komfort, da der mühselige Weg zum Büro entfällt. Man spart Zeit und gewinnt dadurch an Lebensqualität. Für viele ist es aber auch der geeignetere Arbeitsplatz, z.B. wenn der Tag überwiegend aus Videocalls besteht oder fokussierte Einzelarbeit ansteht. Arbeitgeber*innen dagegen kämpfen mit neuen Führungsstilen, mangelnder Nähe zu den Kolleg*innen, Kontrollverlust und kulturellen Problemen. Ich dagegen sehe die größte Gefahr für

den Nachwuchs eines Unternehmens. Als ich frisch von der Uni kam und in einem internationalen Architekturbüro startete, saß ich Tag für Tag direkt neben meinem Projektleiter. Jedes Telefonat, jeder Gedanke, jede Zeichnung wurden aktiv oder passiv ausgetauscht. Ich habe permanent gelernt und Dinge aufgenommen. So, dass mir abends der Kopf rauchte. Das geht nicht, wenn die Menschen im Homeoffice sich selbst überlassen sind. Wissenstransfer ist aus meiner Sicht der größte Verlierer durch die Pandemie. Nicht ohne Grund gibt es das Sprichwort: „aus den Augen, aus dem Sinn“... Daher denke ich, dass das Büro auch heute noch zumindest der Ort sein muss, in dem Wissenstransfer auf analoge Weise stattfindet. Ebenso gelingen frühe Phasen von kreativen Prozessen, Ideation-Phasen, oftmals besser, wenn sie in analogen Umgebungen stattfinden. Das macht diesen Ort unverzichtbar.

Was muss ein Büro zukünftig (noch) können?

Da hat sich nur wenig geändert. Im Wesentlichen haben sich nur die Mengenverhältnisse der Arbeitsmöglichkeiten innerhalb des Büros geändert. Das Büro ist nach unserem Verständnis nur ein Teil einer übergeordneten Arbeitswelt. Die Arbeitswelt umfasst drei Kategorien. Die sogenannten „ersten Orte“ das Homeoffice. Die „zweiten Orte“ das Büro selbst und die „dritten Orte“ also alle arbeitsfähigen Lokationen, die dazwischen liegen (z.B. Bibliothek, Co-Working Spaces, Bahn, etc.). Das Büro steht immer in Konkurrenz zu den anderen Orten, an denen die Menschen arbeiten können. Das heißt, wenn es den Menschen frei überlassen wird, in das Büro zu fahren, werden diese immer abwägen, warum sie dorthin kommen sollten. Denn das Zuhause oder das Café nebenan bietet im Zweifel bereits ein Umfeld, das individuell besser funktioniert. Somit sind die individuellen Anforderungen der Menschen die Antwort auf die Frage. Und weil diese äußerst divers sind, muss das Büro auf unterschiedlichste Anforderungen reagieren können. Sei es fokussierte Arbeit, Kommunikation oder Kollaboration, Kreation oder der gemeinschaftliche Austausch. Somit gibt es also nicht die eine richtige Antwort auf diese Frage, für jede Organisation, jedes Tätigkeitsprofil und jede Persönlichkeit kann die Antwort unterschiedlich ausfallen.

Was glauben Sie, wie sich die Bedeutung des Büros in den nächsten 10 Jahren entwickeln wird?

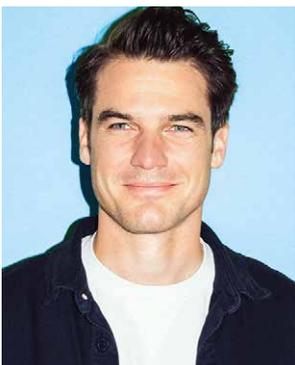
Wie Sie nun wissen, halte ich den Wissenstransfer für den aktuell größten Verlierer in dem Kontext. Wir merken bereits, dass die jungen Menschen stark unter fehlender Führung und mangelndem direkten Austausch leiden. Vielleicht nicht seelisch, aber inhaltlich.

So nehmen wir aus allen Branchen ein übereinstimmendes Klagen wahr, dass es dem Nachwuchs an „drive“ und Kompetenz fehle. Oftmals steht dahinter mangelnde Orientierung und Zugehörigkeit. Na, das kann sich nur durch direktes Miteinander, gute Führung und stetiges Fortbilden im analogen Raum ändern.

“ Ich bin überzeugt, dass das Büro zunehmend der Ort des Lernens und der Kollaboration sein wird. “

Wie hat sich die Wahrnehmung des Büros als Ort durch die Pandemie und hybride Arbeitsmodelle verändert?

Die einen verfluchen es, die anderen sehnen sich in die damalige Bürokultur zurück. Es ist zu früh, ein klares Bild zu zeichnen. Die wenigsten haben sich in hybriden Modellen zurechtgefunden. Zu groß war der Irrglaube, dass sich hybride Arbeitsumfelder oder hybrides Arbeiten von allein etablieren. Dass sich die Führung, Verantwortung, Vertrauen und Regeln, wie auch der Raum fundamental ändern müssen ist noch heute nicht bei allen angekommen. Das kostet viel Zeit, und Ressourcen und ist aufwendig. Wenn wir diesen Weg gegangen sind, wird das Büro wieder zu dem einen Heimathafen eines Unternehmens, wo Menschen gerne sind, lernen, zusammen produktiv sind, sich austauschen und anschließend erfüllt nach Hause fahren.



Veit Knickenberg ist Architekt, Designer und Berater sowie Mitgründer und geschäftsführender Gesellschafter der loop GmbH – creating places. Seine Leidenschaft für Architektur und hochwertige Räume, die Begegnungen und Gemeinschaft fördern, begleitet ihn schon lange. Nach dem Architekturstudium arbeitete er für verschiedene international tätige Architekturbüros in allen Phasen der Architektur, als Berater bei combine Consulting und als Geschäftsführer von combine design betrachtete er Projekte aus den unterschiedlichsten Perspektiven. Facettenreiche und konsequent umgesetzte Konzepte geben Orten eine Seele. Diese zu gestalten ist Veit Knickenberg die größte Freude.



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



**MORITZ
GENSCHEL**
Unternehmensservice
Gewerbe
TEL. +49 214 8331-40
genschel@wfl-leverkusen.de