

# BÜROSTANDORT LEVERKUSEN

ARBEITEN IN DER KLEINEN GROSSSTADT AM RHEIN





# INHALT

- 1 Zentrale Büromarktkennziffern
- 2 Die Entwicklung des Büromarktes
- 3 Differenzierte Darstellung des Bestandes
- 4 Geplante Projekte
- 5 Flächenpotenziale
- 6 Grüner Bogen: Interview mit  
Projektinitiator Klaus Kugelman

# ZENTRALE BÜROMARKTKENNZIFFERN

Nach überdurchschnittlichen Flächenumsätzen in der zweiten Hälfte der 2010er Jahre hat sich das Transaktionsvolumen seit 2020 in Leverkusen wieder deutlich reduziert. Dies ist zum Teil auf die Unsicherheiten im Markt aufgrund der Corona-Pandemie aber auch auf geringere Neubauaktivitäten zurückzuführen.

## 868.586 m<sup>2</sup>

BÜROFLÄCHENBESTAND  
in Leverkusen für das Jahr 2022

Quelle: Büroflächenvollerhebung  
und eigene Auswertungen IRI

## 7.000 m<sup>2</sup>

TRANSAKTIONSVOLUMEN  
in Leverkusen für das Jahr 2022

Quelle: RIWIS

## 5,3%

NETTOANFANGSRENDITE  
(IN ZENTRALEN LAGEN)  
in Leverkusen für das Jahr 2022

Quelle: RIWIS



<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.

## ZAHLEN ZUM BÜROFLÄCHENBESTAND

Die Büroflächenneuzugänge waren nach umfangreichen Fertigstellungen in den Jahren 2018-2020 in den Jahren 2021 und 2022 sehr gering – allerdings befinden sich zahlreiche Projekte in der Bau- und Projektierungsphase, so dass in den kommenden Jahren mit steigenden Baufertigstellungs- und Flächenumsatzvolumen zu rechnen ist. Im Jahr 2021 fand in Leverkusen eine Komplett-erhebung des Büroflächenbestandes statt. Damit liegen erstmals belastbare Zahlen zum Büroflächenbestand im Stadtgebiet vor.

Aufgrund des geringen Neubauvolumens erhöhte sich der Büroflächenbestand seit 2021 nur marginal. Bei der Zahl der Bürobeschäftigten ist jedoch seit 2021 ein Anstieg von 30.743 auf 31.114 festzustellen. Dies zeigt, dass die Nachfrage nach Büroflächen weiter ansteigt. Die steigende Nachfrage bei gleichzeitig sehr geringem Neubauvolumen in den letzten Jahren führt zu einem sehr geringen Büroflächenleerstand in Leverkusen. Für 2022 wurde eine Leerstandsquote in Höhe von 2,3 % ermittelt. Die Leverkusener Leerstandsquote liegt damit unter der von Köln (2,7 %) und Düsseldorf (7,6 %),

Quelle: RIWIS-Zahlen für 2022

# 31.114

### BÜROBESCHÄFTIGTE

in Leverkusen für das Jahr 2022

Quelle: Berechnungen von IRI basierend auf Daten aus Beschäftigungsstatistik, Personalstandstatistik und Mikrozensus



### LEERSTANDSQUOTE für das Jahr 2022

Quelle: IRI-Büroflächen-  
vollerhebung und RIWIS

# 2,3%

### LEVERKUSEN<sup>1</sup>

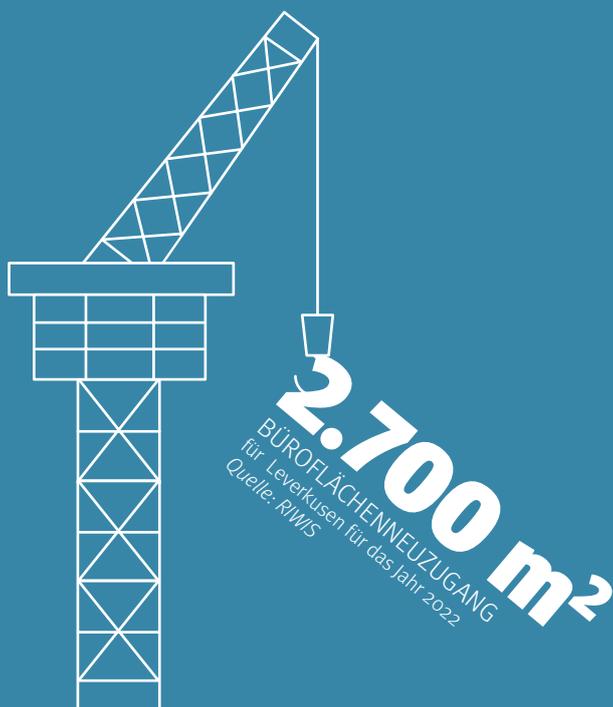


# 7,6%

### DÜSSELDORF

# 2,7%

### KÖLN



## Spitzenmieten

(Quelle: WfL und IRI für Leverkusen und RIWIS für Düsseldorf und Köln)

## Durchschnittsmieten

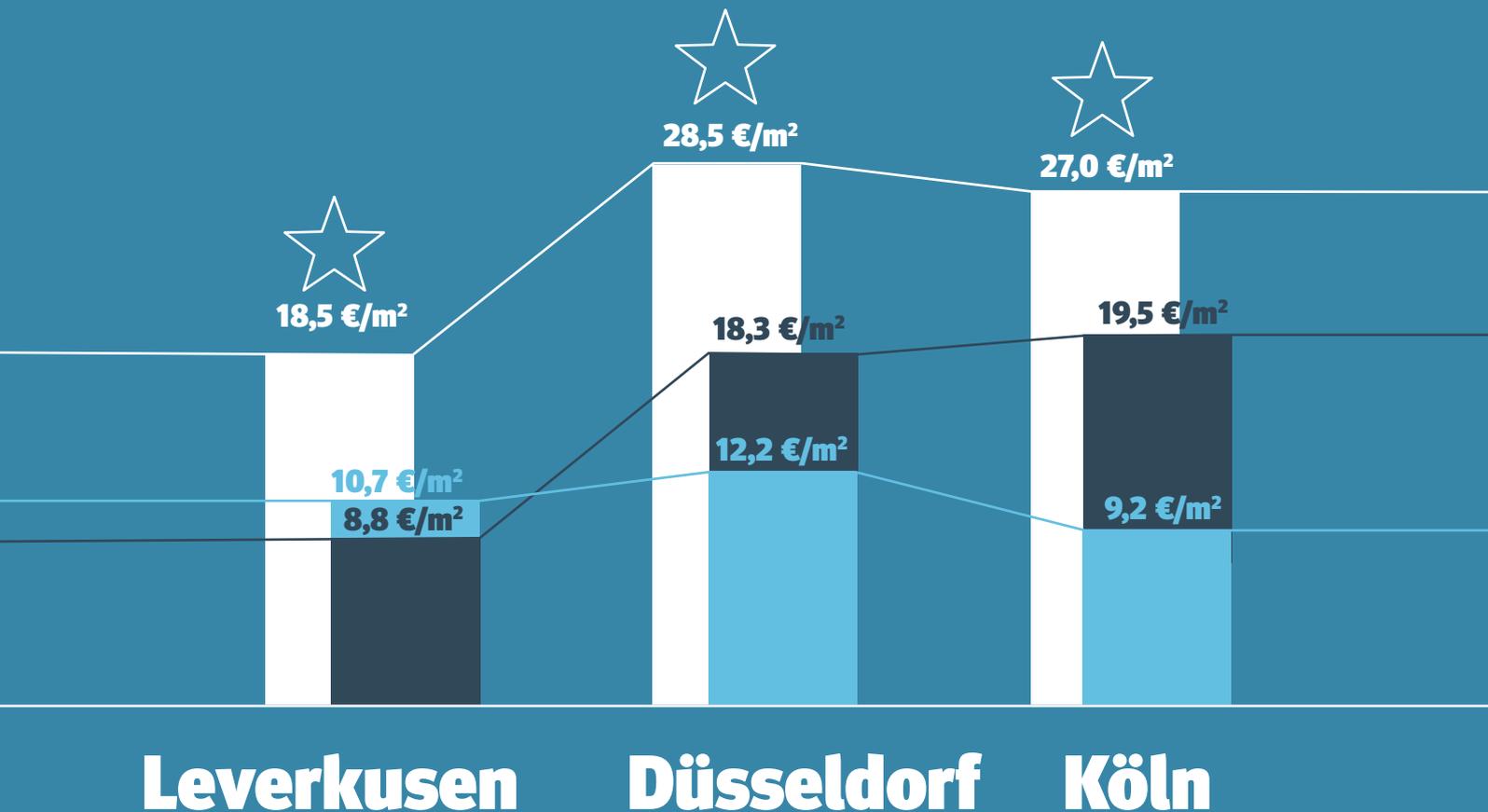
(Quelle: RIWIS)

## in Bürozentren in Citylagen

### PREISE NACH LAGEN UND QUALITÄTEN VON BÜROFLÄCHEN (GEWERBLICHE MIETEN 08/2022)

Quelle: Arbeitskreis Gewerbliche Mieten Leverkusen, WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

	Ausstattung – einfach bis mittel	Ausstattung – gehoben	Ausstattung – Neubau / Kernsanierung
City Wiesdorf	5,00 – 8,00 Euro	7,00 – 12,00 Euro	10,00 – 14,50 Euro
Opladen-Mitte	5,00 – 8,00 Euro	7,00 – 10,00 Euro	10,00 – 12,50 Euro
Opladen-Schusterinsel	5,00 – 7,00 Euro	7,00 – 10,00 Euro	10,00 – 12,00 Euro
Innovationspark	5,00 – 7,50 Euro	8,00 – 12,00 Euro	11,00 – 14,00 Euro
Neue Bahnstadt Opladen	noch keine Werte	9,00 – 12,00 Euro	13,00 – 19,50 Euro
Gewerbegebiete	5,00 – 7,00 Euro	6,50 – 9,00 Euro	10,00 – 12,00 Euro
Schlebusch-Mitte	6,00 – 9,00 Euro	9,00 – 13,00 Euro	11,00 – 14,00 Euro
Sonstige Stadtteile	5,00 – 8,00 Euro	6,50 – 12,00 Euro	10,00 – 12,00 Euro



## BÜROMIETPREISE DEUTLICH UNTER MIETPREISNIVEAU DER VERGLEICHSTÄDTE

### SPITZENMIETE

Qualitativ hochwertige Neubauprojekte, die seit 2018 im Innovationspark (IPL) sowie vor allem in der neuen Bahnstadt Opladen (nbso) entstanden sind, haben einen deutlichen Anstieg der Spitzenmieten und auch der Durchschnittsmieten bewirkt. Weiterhin liegen die Büromietpreise jedoch deutlich unter den Mietpreisniveaus der beiden großen Nachbarstädte Köln und Düsseldorf.

### DURCHSCHNITTSMIETE

Auch bezüglich der Durchschnittsmieten in den Citylagen zeigt sich ein deutlich niedrigeres Mietpreisniveau als in den beiden großen Nachbarstädten. Anders als in Köln und Düsseldorf sind in Leverkusen in den Bürozentren höhere Mietpreisniveaus festzustellen als in den Citylagen. Dies ist auf die Polyzentralität der Stadt aber auch auf die erfolgreiche Entwicklung neuer Bürolagen (IPL, nbso) zurückzuführen.



# DIE ENTWICKLUNG DES BÜROMARKTES

Die Entwicklung des Büromarktes ist abhängig von zahlreichen wirtschaftlichen, politischen, gesellschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen. Durch die Digitalisierung und die demographische Entwicklung wandeln sich die Art des Arbeitens und die Vorstellungen zur Arbeitsorganisation (Stichwort „New Work“) derzeit so stark wie schon lange nicht mehr.

## HOMEOFFICE-TREND HAT GERINGEN EINFLUSS

Der schon länger erkennbare und durch die Corona-Pandemie noch verstärkte Homeoffice-Trend verändert den Büromarkt nachhaltig. Durch die inzwischen routiniert genutzten neuen technischen Möglichkeiten (z.B. VPN-Fernzugriff auf Unternehmensserver und Videokonferenzsysteme) bleibt das Arbeiten von zu Hause auch in der Post-Corona-Zeit für viele Arbeitnehmer:innen und Arbeitgeber:innen attraktiv. Gleichzeitig gewinnen Flex-Office-Systeme und Desk-Sharing-Arbeitsplätze weiter an Bedeutung. Vor allem größere Unternehmen nutzen diese Möglichkeiten, um ihren Büroflächenbestand und die Betriebskosten zu reduzieren. Viele Marktbeobachter:innen gehen in ihren Prognosen für den Post-Corona-Büromarkt deshalb von einem Rückgang des Büroflächenbedarfs durch den Homeoffice-Trend aus. Auch in Leverkusen könnten insbesondere die hier verorteten Großunternehmen in Zukunft versuchen, Einsparpotenziale zu nutzen und Büroflächen zu reduzieren. Da Leverkusen jedoch im Vergleich zu anderen Städten über eine Branchenstruktur verfügt, in der vergleichsweise viele Beschäftigte in Branchen mit geringer Home-Office-Affinität tätig sind (z.B. dem Produktionssektor und dem Gesundheits-

wesen), ist eher von einem vergleichsweise geringen Einfluss des Homeoffice-Trends auf die Büroflächen-nachfrage auszugehen.

## FACHKRÄFTE

An allen Bürostandorten sorgt jedoch der demographisch bedingte Fachkräftemangel dafür, dass Unternehmen auch durch die Schaffung attraktiver Büroangebote versuchen, Mitarbeiter:innen für sich zu gewinnen und zu halten. Dies steigert die Nachfrage nach modernen Büroimmobilien.

## NACHHALTIGKEIT

Darüber hinaus gewinnen Nachhaltigkeitsstrategien aufgrund der allgemein stark steigenden gesellschaftlichen Relevanz des Themas und nicht zuletzt durch neue europäische Regelwerke (ESG, EU-Taxonomie) auch für den Büromarkt stark an Bedeutung. Leverkusen, das stark durch Büroflächenbestände aus den 1950er bis 1980er Jahren geprägt ist, könnte in besonderem Maße vom Nachhaltigkeitstrend profitieren – zum einen durch größere Sanierungs- und Modernisierungspotenziale aber auch einen erhöhten Bedarf an Ersatzneubauten für nicht mehr marktfähige Altbestände.

# GEWERBESTEUERHEBESATZ

in Leverkusen, Köln und Düsseldorf (in %)  
Quelle: Destatis, 2022

KÖLN **475**

DÜSSELDORF **440**

## GEWERBESTEUER

Sehr positiv stellt sich die Gewerbesteuerbelastung in Leverkusen im Vergleich zu den beiden Nachbarstädten Köln und Düsseldorf dar. Durch die Senkung von 475 auf 250 Prozentpunkte im Jahr 2020 liegt der Gewerbesteuer-Hebesatz in Leverkusen nun deutlich unter dem der beiden Vergleichsstädte. Dies hat bereits dafür gesorgt, dass die Anfragen nach Büroflächen in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Quelle: WfL Leverkusen

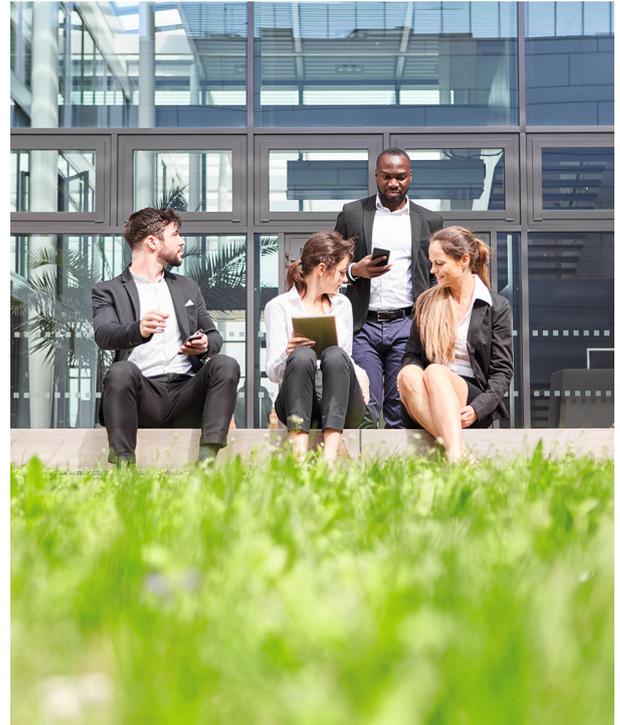
LEVERKUSEN  
**250**



## DEUTLICHER ANSTIEG DER EINWOHNERZAHL

Ein zentraler Einflussfaktor auf die Büroflächennachfrage ist die Entwicklung der Bürobeschäftigten. Diese ist abhängig von der Entwicklung des lokalen Arbeitsmarktes und der Zahl der Einwohner:innen. Nachdem die Zahl der Einwohner:innen in Leverkusen in den „Corona-Jahren“ relativ stabil geblieben ist, war im ersten Halbjahr 2022 – wie in den meisten anderen deutschen Kommunen – ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahl zu beobachten. Diese ist vor allem auf die wieder angestiegene Zuwanderung aus dem Ausland (insbesondere der Ukraine) zurückzuführen. Die aktuellsten vorliegenden Zahlen von Mitte 2022 zeigen für Leverkusen einen Anstieg auf knapp 165.000 Einwohner. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen seit Ende 2019 war in Leverkusen damit positiver (+0,7 %) als in Düsseldorf (+0,6 %) und in Köln (-0,6 %).

*Quelle: IT.NRW, zur besseren interkommunalen Vergleichbarkeit werden die von Land bereitgestellten Bevölkerungszahlen der amtlichen Statistik herangezogen.*



## ARBEITSLOSENQUOTE RÜCKLÄUFIG

Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2022 in Leverkusen bei 7,4 % und damit etwas höher als in Düsseldorf (6,8 %) und niedriger als in Köln (8,6 %). Nach einem deutlichen Anstieg im ersten Corona-Jahr 2020 ist die Arbeitslosenquote seitdem wieder rückläufig. Auch bezüglich der absoluten Arbeitslosenzahlen war die Entwicklung seit 2019 in Leverkusen etwas günstiger (+2,4 %) als in Düsseldorf (+ 4,5 %) und vor allem Köln (+12,1 %).



# 7,4%



### ARBEITSLOSENQUOTE

in Leverkusen

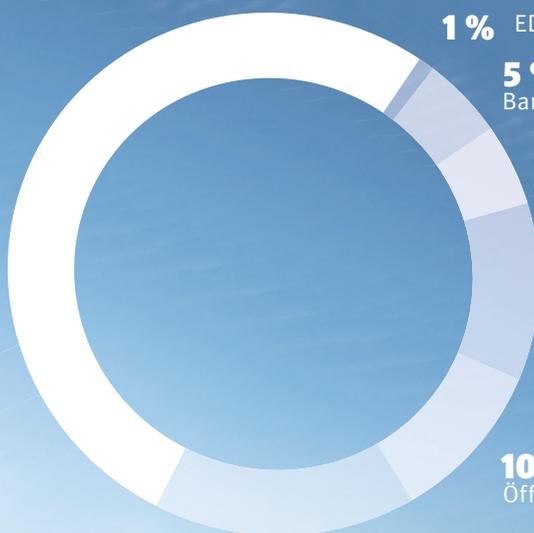
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit,  
Saisonal geglättet 2022)

## BÜROFLÄCHENBESTAND

nach schwerpunktmäßiger Branchen-  
zugehörigkeit der Nutzer

Quelle: IRI-Büroflächenvollerhebung

**52 %**  
Produktions-, Handels-  
und Logistikunternehmen 52%



**1 %** EDV, IT, Telekommunikation

**5 %** Banken und Versicherungen

**5 %** Medien und freie Berufe

**11 %** Sonstige

**10 %** Öffentliche Verwaltung

**16 %** Gesundheit/Sozialwesen

Mit dem Fahrrad ins Büro  
durch den Neulandpark

## BRANCHEN- UND NUTZERSTRUKTUR

Die Branchenstruktur der Büronutzer:innen wird erwartungsgemäß in Leverkusen durch Produktions-, Handels- und Logistikunternehmen dominiert. Von besonderer Bedeutung sind hier die Büroflächenbestände der großen Chemie- und Pharmaunternehmen in Leverkusen. Daneben stellt aber auch der Branchenbereich Gesundheit und Sozialwesen einen bedeutenden Büroflächennachfrager dar. Immerhin 16 % der Gebäude haben ihren Nutzerschwerpunkt in diesem Branchenbereich. Bei den Büroeinheiten dieser Nutzergruppe handelt es sich hier vor allem um Praxisflächen.

In der nebenstehenden Abbildung sind die Branchen dargestellt, in denen in den letzten fünf Jahren die größten Zuwächse an Arbeitsplätzen festzustellen waren. Die Abbildung macht deutlich, dass es vor allem büroaffine Branchen sind, in denen Beschäftigung aufgebaut wurde. Aus diesen Branchensegmenten sind auch zukünftig Nachfrageimpulse für den Büromarkt zu erwarten.

## BRANCHEN

mit dem stärksten Zuwachs an Beschäftigten  
2017-2022

Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur  
für Arbeit, eigene Auswertungen IRI

**4408**

Immob., freiberufl. wissenschaftl. und techn. Dienstleistungen

**1026**

Gesundheitswesen

**987**

Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung

**705**

Verkehr und Lagerei

# DIFFERENZIERTE DARSTELLUNG DES BESTANDES

Die Büroflächenvollerhebung im Jahr 2021 ermöglichte es erstmals, die Struktur des Leverkusener Büroflächenbestandes näher zu betrachten. Bezüglich der räumlichen Verteilung des Büroflächenbestandes zeigt sich, dass in Leverkusen eine polyzentrische Verteilung der Büroflächen vorzufinden ist.

## RÄUMLICHE VERTEILUNG

### CITY WIESDORF

Die City Wiesdorf stellt neben der Funktion als zentraler Einzelhandelsstandort mit ca. 140.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (MF-G) einen wichtigen Büro- und Verwaltungsstandort dar.

### CHEMPARK

Die größte Ballung von Büroflächen befindet sich im Bereich des CHEMPARKS, insbesondere im südlichen Teilbereich im Umfeld der Bayer-Hauptverwaltung. In dieser Büromarktzone sind ca. 330.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (MF-G) verortet.

### OPLADEN/ QUETTINGEN

Eine weitere wichtige Büromarktzone zieht sich von Opladen mit der neuen Bahnstadt Opladen bis in den Bereich des Gewerbegebietes Fixheide in Quettingen. Hier sind ca. 190.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (MF-G) zu finden.

### MANFORT / INNOVATIONSPARK (IPL)

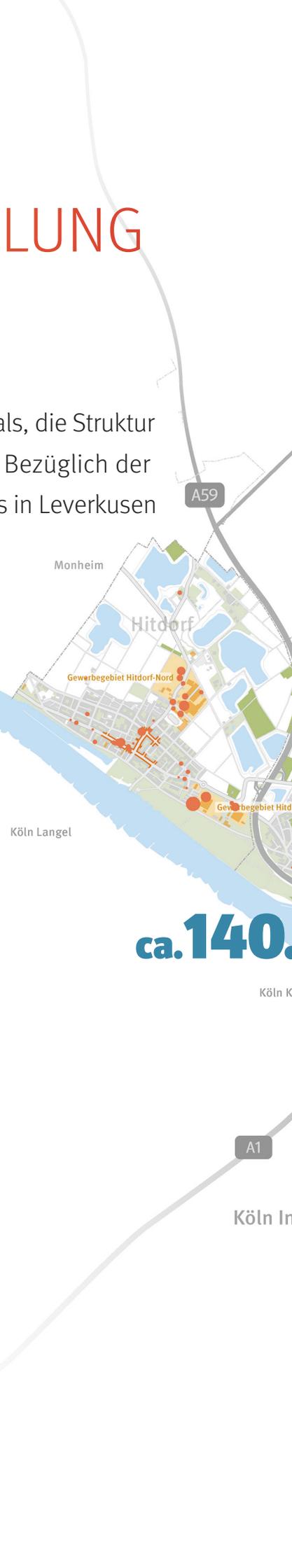
Daneben hat sich im Rahmen der Entwicklung des Innovationsparks auf dem ehemaligen Gelände der Firma Wuppermann in Leverkusen-Manfort eine weitere größere Ballung von Büroflächen gebildet. Hier sind aktuell ca. 75.000 m<sup>2</sup> Bürofläche zu finden.

### WEITERE CLUSTER

Zusätzlich existieren weitere kleine Ballungen von Büroflächenbeständen im Stadtgebiet. Hervorzuheben sind hier Cluster im Bereich des Stadtkerns in Schlebusch, im Bereich des Gesundheitsparks<sup>2</sup> (ebenfalls in Schlebusch) im Zentrum von Bürriq (Standort Overfeldweg) und in Rheindorf.

Quelle: IRI-Büroflächenvollerhebung

<sup>2</sup> Hier sind vor allem Praxisflächen zu finden, die laut Definition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung zu den Büroflächen zu zählen sind.

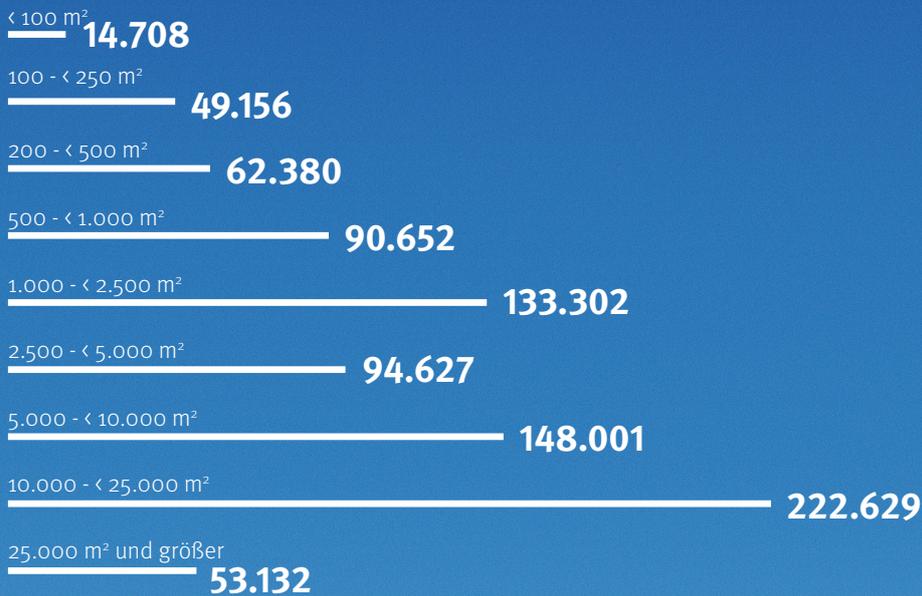




## GRÖSSENSTRUKTUR

Büroflächenbestand differenziert nach Objektgrößenklassen in m<sup>2</sup>

Quelle: IRI-Büroflächenvollerhebung



## ALTERSSTRUKTUR

Büroflächenbestand in m<sup>2</sup> differenziert nach Altersklassen (Baujahr)

Quelle: IRI-Büroflächenvollerhebung



## GRÖSSENSTRUKTUR

Bezüglich der Größenstruktur dominieren in Leverkusen anders als in vielen anderen Städten dieser Größenordnung Büroflächenbestände in großen Objekten mit mindestens 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (MF-G). Knapp die Hälfte des Bestandes (49 %) sind in derart großen Objekten zu finden. Der Büroflächenbestand in kleinen Objekten mit weniger als 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (MF-G) macht immerhin noch ein Viertel des Gesamtbestandes aus.



## ALTERSSTRUKTUR

Stärker als in vielen anderen Städten ist der Leverkusener Büroimmobilienmarkt durch Gebäude geprägt, die in der Nachkriegszeit sowie den 1960er bis 1980er Jahren errichtet wurden. 49 % der Büroflächen sind in Gebäuden aus der Zeit zwischen 1945 und 1989 verortet. Daneben stammt aber auch ein beachtlicher Anteil der Leverkusener Bürogebäude aus der Zeit nach der Jahrtausendwende: 30 % der Büroflächenbestände sind in Gebäuden zu finden, die seit 2000 errichtet wurden.

Betrachtet man die räumliche Verteilung des Büroflächenbestandes differenziert nach Altersklassen, so fällt die starke Konzentration neu errichteter Büroflächen im Bereich des Innovationsparks in Manfort und auch im Bereich der neuen Bahnstadt Opladen auf. Einige größere Neubauten finden sich zudem im Wiesdorfer Zentrum. Bezieht man die Bestände der 2000er Jahre mit ein, so lassen sich weitere räumliche Schwerpunkte mit modernen Büroflächenbeständen im Bereich des CHEMPARKS und im östlichen Bereich der neuen Bahnstadt (nbso-Ostseite) erkennen. Büroflächenbestände in vor 1945 errichteten Altbauten sind vor allem im Zentrumsbereich von Opladen sowie im Bereich des CHEMPARKS bzw. der Bayer-Hauptverwaltung zu finden.



# GEPLANTE PROJEKTE

In Leverkusen sind derzeit zahlreiche Büroprojekte in der Planungs-, Vermarktungs- und zum Teil auch schon in der Bauphase.

Kurz vor Fertigstellung ist das Projekt **CUBE FACTORY 577** in der neuen Bahnstadt Opladen. Hier entstehen 2023 in Summe knapp 7.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in einem mischgenutzten Quartier mit studentischem und allgemeinem Wohnen sowie gastronomischen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten.

Für Grundstücke an der Marie-Curie-Straße im **INNOVATIONSPARK** gibt es aktuell konkrete Pläne für die Neubauten **LEVEL UP** und **IP13**. Insgesamt sehen die Planungen hier knapp 15.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vor. An anderer Stelle im **INNOVATIONSPARK** steht die Gewerbeimmobilie **GRÜNER BOGEN**, ein Objekt maximaler Zukunftsgewandtheit, kurz vor der Bezugsfertigkeit. Ein Objekt derselben Art ist hier in einem 2. Bauabschnitt vorgesehen.

Zeitnah soll das Objekt **LOFT-Office**, vis-à-vis des CHEMPARKS an der Peschstraße in der City Wiesdorf, auf den Markt kommen. Hier entstehen ca. 7.900 m<sup>2</sup> Bürofläche mit großem Dachgarten und einem nachhaltigen digital unterstützten Gebäudekonzept ohne fossile Brennstoffe.

In der City Wiesdorf sind darüber hinaus zwei weitere größere Projekte in der Planungsphase. Am südlichen Stadteingang Leverkusens entsteht mit dem **MONTANUSQUARTIER** ein urbanes Quartier, in dem ca. 20.000 m<sup>2</sup> BGF-Bürofläche vorgesehen sind. Konkrete Planungen gibt es außerdem für den Umbau des **POSTGELÄNDES**. Hier entsteht ein modernes Quartier mit Büro- und Dienstleistungsflächen, Gastronomie, Hotel und sonstigen Beherbergungsbetrieben in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Wiesdorf.

Mit dem gemischt genutzten Stadtquartier **OPLADENER BAHNHOFSGUARTIER** ist ein weiteres großes Neubauprojekt in der Pipeline, bei dem ca. 9.350 m<sup>2</sup> Büromietfläche realisiert werden sollen.

## SIE MÖCHTEN MEHR ERFAHREN?

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





Wuppertal 37 km

Düsseldorf 45 km

Neue Bahnstadt Opladen

Bahnhofsquartier

Cube Factory 577

Level up

Innovationspark Leverkusen (IPL)

Grüner Bogen

IP13

MontanusQuartier

Loft-Office

Postgelände

City Wiesdorf

City Leverkusen

Bonn 40 km

Köln/Bonn 25 km

Innenstadt 15 km

Stadt Köln

Köln Dünnwald

Köln Flittard

Rhein. Berg. Kreis

Schildgen

Berg. Gladbach

Odenthal

Schlebusch

Schlebusch Zentrum

Steinbüchel

Lützenkirchen

Neukirchen

Leichlingen

Langenfeld

Rheindorf

Büring

Küppersberg

Alkenrath

Rhein. Berg. Kreis

Burscheid

Kreis Mettmann



1

BEZUGSFERTIG  
**2027**

Neue  
Bahnstadt  
Opladen

## BAHNHOFSSQUARTIER

**BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE**

46.000 m<sup>2</sup>

**BÜROFLÄCHE**

9.350 m<sup>2</sup>

**BAUBEGINN**

2024

**VORAUSSICHTLICHE FERTIGSTELLUNG**

2027

**EIGENTÜMER**

Stadt Leverkusen, Verkauf an Cube Real Estate GmbH

*Bild: kadawittfeldarchitektur, Aachen*



2

BEZUGSFERTIG  
**2023**

Neue  
Bahnstadt  
Opladen

## CUBE FACTORY 577

**GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

21.500 m<sup>2</sup>

**BÜROFLÄCHE**

ca. 7.000 m<sup>2</sup>

**VORAUSSICHTLICHE FERTIGSTELLUNG**

2023

**EIGENTÜMER**

Cube Real Estate GmbH

*Bild: JSWD Architekten, Köln*



5

BAUBEGINN  
**2024**

Innovationspark  
Leverkusen (IPL)

## LEVEL UP

**BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE**

7.350 m<sup>2</sup>

**BÜROFLÄCHE**

6.500 m<sup>2</sup>

**BAUBEGINN**

ab 2024

**FERTIGSTELLUNG**

ca. 24 Monate nach Mietvertragsabschluss

**INVESTOR**

nesseler projektidee gmbh

*Bild: Virtuellformat / nesslergruppe*



6

BAUBEGINN  
**2028**

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**

2028

**INVESTOR**

GEVI Projekt Leverkusen I GmbH (v.a. nördliche Teilfläche), weitere  
private Eigentümer sowie Stadt

*Bild: Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH*

3



BEZUGSFERTIG  
**2023**

*Innovationspark  
Leverkusen (IPL)*

## GRÜNER BOGEN

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

**BÜROFLÄCHE**  
1. BA 1.500 m<sup>2</sup>

**FERTIGSTELLUNG**  
1. BA 2023

**INVESTOR**  
Grüner Bogen GmbH

*Bild: CLTECH GmbH & Co. KG*

4



BEZUGSFERTIG  
**2025**

*Innovationspark  
Leverkusen (IPL)*

## IP13

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

**BÜROFLÄCHE**  
8.200 m<sup>2</sup>

**FERTIGSTELLUNG**  
Ende 2025

**INVESTOR**  
Dudoq Real Estate GmbH

*Bild: Dipl. Ing. Architekt R. Klein*

7



BEZUGSFERTIG  
**2026**

*City  
Wiesdorf*

## MONTANUSQUARTIER

**BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE**  
ca. 37.900 m<sup>2</sup>

**BÜROFLÄCHE**  
ca. 20.700 m<sup>2</sup>

**BAUBEGINN**  
2024

**FERTIGSTELLUNG (BÜRO)**  
2026

**PROJEKTENTWICKLER**  
PAESCHKE Bauträger GmbH

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

8



BEZUGSFERTIG  
**2025**

*City  
Wiesdorf*

## LOFT-OFFICE

**BÜROFLÄCHE**  
8.000 m<sup>2</sup>

**FERTIGSTELLUNG**  
2025

**EIGENTÜMER**  
Landmarken Leverkusen Breidenbachstraße GmbH

*Bild: Landmarken AG und HH Vision*

# FLÄCHEN- POTENZIALE

In Leverkusen existieren mehrere attraktive Bürostandorte, die durchaus auch noch einige Flächenpotenziale zu bieten haben. Möglichkeiten für Neubauprojekte bieten sich vor allem im Innovationspark Leverkusen, im Bereich der neuen Bahnstadt Opladen sowie im Citybereich von Wiesdorf.

## INNOVATIONSPARK LEVERKUSEN

Die flächenmäßig größten Entwicklungsmöglichkeiten existieren im Innovationspark Leverkusen. Obwohl hier in den letzten Jahren zahlreiche Büroneubauten realisiert wurden, sind hier noch ca. 6,3 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 stehen hier noch ca. 3,2 ha an Fläche zur Verfügung, insbesondere im Bereich des geplanten Bahnhofsquartiers Opladen.

## CITY WIESDORF

In Wiesdorf finden sich im Citybereich weitere kleinere Flächen, die sich für Projektentwicklungen mit Büronutzungen eignen. Flächenpotenziale in Höhe von insgesamt ca. 1,6 ha verteilen sich auf Grundstücke auf dem ehemaligen Postgelände am Bahnhof, auf das geplante Montanusquartier sowie auf die Entwicklungsfläche an der Niederfeldstraße, die zu einem Kreativquartier entwickelt werden soll.

## SIE MÖCHTEN MEHR ERFAHREN?

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







Bild: CLTECH GmbH & Co. KG

# DER GRÜNE BOGEN: KLIMANEUTRALE INVESTITION IN DIE ZUKUNFT



*Klaus Kugelmann,  
Projektinitiator*

Ein Meilenstein der Entwicklung des Leverkusener Innovationsparks ist das Konzeptgebäude „Grüner Bogen“. Auf ca. 1.900 m<sup>2</sup> Grundfläche entsteht eine Gewerbeimmobilie maximaler Zukunfts-Zugewandtheit: Cradle-To-Cradle-Materialien, CO<sub>2</sub>-neutrale Energiequellen, integrierte Öko- und Mobilitätskonzepte. Wir haben ein Interview mit dem Projektinitiator Klaus Kugelmann geführt.

### **Was ist der „Grüne Bogen“?**

Der „Grüne Bogen“ steht für zwei Aspekte: „schöne Lage und innovative Projektentwicklung“. Seine individuelle Lage direkt im Dühnenbogen, abgegrenzt durch Uferböschung, Bäume und Sträucher, lassen einen fast ländlichen Eindruck entstehen. Also eine perfekte Mischung, um Neues entstehen zu lassen – mitten in Wirtschaft und Natur. Mit dem Objekt „Grüner Bogen“ werden wir an einer exponierten Stelle des Leverkusener Innovationsparks auf ca. 3.800 m<sup>2</sup>, unterteilt in zwei Bauabschnitte, eine Gewerbeimmobilie maximaler Zukunfts-Zugewandtheit entstehen lassen: Massive Holzbauweise, Cradle-to-cradle-Materialien, CO<sub>2</sub>-neutrale Energiequellen, integrierte Öko- und Mobilitätskonzepte. Kurzum, ein Gebäude, welches Mensch und Umwelt nicht belastet, sondern unterstützt. So stellen wir uns zeitgemäßes Bauen vor. Der erste Bauabschnitt wird in Kürze bezogen. Knapp 400 m<sup>2</sup> sind aktuell noch zu vermieten. Darüber hinaus ist ein zweiter Bauabschnitt in Planung.

### **Was ist das Besondere an dem Gebäude?**

Mit dem „Grünen Bogen“ wollen wir Meilensteine für zeitgemäße Gebäude setzen – in Sachen Nachhaltigkeit, Arbeitsatmosphäre und Wirtschaftlichkeit. Ob photovoltaisch betriebene Wärmepumpe oder Konzepte für Urban Gardening, viele kleine und große Details machen den „Grünen Bogen“ zu einem durchdachten Gesamtkonzept. Die thermooptimierte Holzfassade sucht Deutschlandweit ihresgleichen. Moderne, helle und naturnahe Räume schaffen eine inspirierende Atmosphäre, die Mitarbeiter effektiv arbeiten lässt und zeitgleich zu ihrem Wohlbefinden beiträgt.

“Im Grünen Bogen lassen wir all unser Wissen und unsere Erfahrungen zusammen fließen um klimaneutrale und betriebswirtschaftlich sinnvolle Gewerbeimmobilien für heute und morgen zu schaffen.”



### **Wieso haben Sie sich für Leverkusen entschieden?**

Die Liebe zu einer lebendigen Stadt, einer wunderbaren Region, ein gelebtes Wirtschafts-Umfeld. Die kurzen Wege, die Symbiose von Kultur, Urbanität und Natur. Als Bürger oder Leistungsträger, egal aus welcher Branche, weiß man sehr schnell die grandiose Lage und außergewöhnlich guten Standortfaktoren dieser Stadt zu schätzen, die sich wie kaum eine andere den aktuellen Herausforderungen anpasst. Die Symbiose zwischen Arbeiten und Wohnen ist beispielhaft. ÖPNV, gute Infrastruktur – kurze Wege aufgrund des guten Netzwerkes – gemeinsam sind noch Herausforderungen zu bewältigen, aber die Geschwindigkeit, mit der sich die Kommune in den letzten Jahren positiv verändert hat, ist bemerkenswert. Keine Anonymität – Man kennt sich in Leverkusen und entwickelt eine Leidenschaft.

### **Wie schätzen Sie die Entwicklung auf dem Büromarkt ein?**

Die Nachfrage bzgl. bezahlbarer, zeitgemäßer und hochwertiger Gewerbeflächen in attraktiven Lagen ist hoch. Neben den globalen Einflüssen spielen Faktoren wie kurzfristige Verfügbarkeit, Flexibilität in der Mietvertragslänge, Preis sowie Skalierbarkeit der Flächen nach wie vor eine zentrale Rolle. Auch die Nebenkosten als „zweite Miete“ sind ausschlaggebende Kriterien. Leverkusen hat in den letzten Jahren begonnen – bezogen auf die Anforderungen – strukturelle Impulse zu setzen, die auch Kreativität der Interessenten mit sich bringen. Daher sehe ich gerade in unserem Stadtgebiet große Potenziale.



**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