

Von IZ

In diesem Artikel:

Projekte: Köln Rheinauafen, Neue Bahnstadt
OpladenUnternehmen: Bayer AG

Personen: Susanne Trösser

Warum nicht Büroflächen in Leverkusen mieten?

Leverkusen. Es gibt so schöne Bilder, die in der Stadt bemüht werden, um sie attraktiver zu machen. Beispielsweise das eines Sandwichs, bei dem das Beste ja auch zwischen den beiden Scheiben Brot liege. Brot sind in der Leverkusener Sicht die rheinischen Bürometropolen Köln und Düsseldorf. Nun arbeitet man in **Leverkusen** daran, diesen Brotbelag tatsächlich schmackhafter zu machen, berichtet die lokale Maklerin Susanne Trösser.



Ein Bürohaus ist ein Bürohaus ist ein Bürohaus. Auch in Leverkusen. Bild: WfL

Bild: IZ

Leverkusen will sich als Bürostandort positionieren und eine Alternative zu den Nachbarn Köln und Düsseldorf bilden. Diese beiden Ballungsräume leiden darunter, für Interessenten, die Flächen mit mehr als 1.000 m² suchen, kaum Angebote zu haben. Vor allem in Köln geht das Angebot an vakanten Flächen seit über fünf Jahren kontinuierlich zurück. Eine Quote von aktuell 6,5% Leerstand ist aber zu gering, um von einem aktiven Büromarkt sprechen zu können: Immer mehr Büronutzer werden nicht fündig und müssen nach alternativen Städten Ausschau halten oder ihr eigenes Gebäude bauen. Vorausgesetzt sie haben die Zeit für Grundstückssuche, Planungs- und Bauzeiten.

In Leverkusen hingegen entstehen derzeit viele Wohn- und Bürostandorte, vor allem auf aufgegebenen Industrieflächen. Ein ehemaliges Bahnausbesserungswerk im Stadtteil Opladen entwickelt sich zu einem Wohn- und Gewerbestandort unter dem Namen Neue Bahnstadt Opladen. Unter anderem wird die Technische Hochschule Köln hier die Fakultät für Angewandte Naturwissenschaften mit 1.000 Studierenden errichten. Im östlichen Teil des insgesamt knapp 70 ha großen Geländes entstehen die ersten Bürogebäude. Ein Büro- und Ärztezentrum mit über 1.800 m² Nutzfläche samt Restaurant und Läden im Erdgeschoss fand aus dem Stand heraus Nutzer. Die Einstiegspreise liegen bei 10 Euro/m² Nettokaltmiete.

Ferner wurde in der Bahnstadt eine private Bildungseinrichtung für chinesische Schüler auf 750 m² angesiedelt. Die Ostseite ist ein guter Standort für Unternehmen aus der Kreativbranche. So kaufte jüngst ein Architekturbüro aus Langenfeld auf dem Gelände die über hundert Jahre alte Feuerwache und baute sie in 450 m² Bürofläche um, die das Unternehmen selbst nutzt. Ab 2018 werden zudem auf der westlichen Seite in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zum Busbahnhof Bürobauten begonnen, ebenso auf einer Brachfläche der Bahn.

Ebenfalls im Stadtbezirk Opladen liegt auf einer ehemaligen Industriebrache einer Textilfirma das Gewerbegebiet An der Schusterinsel. Das Areal ist weitgehend besiedelt, doch bietet es durch Fluktuation sowie auf Restparzellen Entwicklungsmöglichkeiten. In der Leverkusener City wird ein Büro- und Ärztehaus für rund 10 Mio. Euro saniert.

Der Innovationspark Leverkusen verfügt auf knapp 40 ha über einen Mix aus Bestandsimmobilien und Büroneubauten. Mittlerweile haben sich hier über 50 Unternehmen mit bis zu 1.000 Mitarbeitern angesiedelt. Vor kurzem erwarb ein Radiologie-Unternehmen ein Grundstück, um seine neue Zentrale für 300 Mitarbeiter zu errichten. Längst nicht alle Gebrauchtobjekte, die in der Mehrzahl früher von Bayer genutzt wurden, weisen Topqualität auf. Aber letztlich ist es wichtig, auch ein niederschwelliges Angebot für Existenzgründer oder Unternehmen vorzuhalten, die keine repräsentativen Flächen benötigen, sondern solche, die für 5 Euro/m² vermietet werden.

Bei expansiven Industriefirmen, die im Rheinland nach Flächen suchen, stößt der Innovationspark an seine Grenzen. Der eng gefasste Bebauungsplan, der hohe Anforderungen an den Lärmschutz stellt, untersagt die Produktion im Dreischichtbetrieb und die Anlieferung rund um die Uhr.

Mit einem Handicap müssen alle Leverkusener Bürostandorte leben: Es finden sich zu wenig Entwickler, die im Vorratsbau Büros errichten. Aber gerade dies wäre ein entscheidender Vorteil gegenüber dem Düsseldorfer und Kölner Büromarkt, nämlich mehr sofort beziehbare **Büroflächen** in Neubauqualität für expansive Firmen anbieten zu können. In Düsseldorf findet dieser Vorratsbau ohne Vorvermietungen statt, in Köln sind Investoren trotz hoher Nachfrage und geringem Neubauvolumen ebenso zurückhaltend wie in Leverkusen.

Unklar ist, ob es potenziellen Entwicklern an Fantasie fehlt, in der Chemiestadt zu investieren, oder finanzierende Banken dieses Wagnis nicht eingehen wollen. Dies erinnert an das in der Immobilienbranche oft anzutreffende Lemminge-Prinzip: Alle suchen Core-Objekte in Core-Städten. Das treibt die Preise, reduziert aber gleichzeitig die Renditen. Teilweise bleiben lukrativere B-Standorte außen vor. Dabei gilt, was auch im Wohnungsbau gilt: Nur wer zunächst ein Angebot an Neubauwohnungen schafft, erhält auch eine entsprechende und messbare Nachfrage.

Letztlich ist, was die Zahlen betrifft, das Risiko von Büro-Vorratsbauten überschaubar. In Leverkusen stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2009 von rund 58.300 auf knapp 62.300. Im Zeitraum von 2003 bis 2015 gab es alleine im Dienstleistungssektor einen Zuwachs von 35% um 8.500 Arbeitnehmer. Die Einwohnerzahl soll bis 2040 von 161.000 auf 173.600 klettern. Dies entspricht einer Steigerung von 7,9%. Allein in den Wohngebieten der Bahnstadt haben schon 1.000 Menschen ein neues Zuhause gefunden.

Aufgrund der Flächenpotenziale und der Nachfragen rechnet die Wirtschaftsförderung in den nächsten zehn Jahren mit einem Zuwachs von derzeit 654.000 m² Bürofläche auf etwa 750.000 m². Wenngleich die Ist-Zahlen mit Vorsicht zu genießen sind, da die im Chemiepark entstehenden **Büroflächen** nicht eingerechnet sind, weil hierüber keine Daten vorliegen.

Es ist nicht nötig, dass Leverkusen seinen Charakter als Chemiestadt ablegt. Seit über hundert

Jahren fahren die Arbeitnehmer, die Stadt und die Region gut damit. Schließlich sorgt vor allem Bayer dafür, dass der Standort international bekannt ist. Es ist dennoch sinnvoll, auf weitere Branchen zu setzen, um bei der Krise eines Wirtschaftszweigs in der Folge keine gravierenden Arbeitsplatzverluste und Büroleerstände zu haben. Dies erlebte beispielsweise die Finanzmetropole Frankfurt, als nach dem Ausbruch der Finanzkrise der Büroleerstand 2010 auf über 15% hochschnellte.

Eine Adressbildung wie im Düsseldorfer Medienhafen, an der Kö oder im Kölner Rheinauhafen mag für große Anwaltskanzleien und internationale Wirtschaftsprüfer und Modeunternehmen ein entscheidendes Standortkriterium sein, weil sie viel Publikumsverkehr haben und hierfür repräsentative Flächen benötigen. Leverkusen hat andere Nutzergruppen im Fokus.

So sind für Ingenieurbüros, Kreativ- und IT-Firmen sowie nachgelagerte Unternehmensfunktionen andere Tatsachen wichtiger, die Leverkusen ins Feld führen kann. Dazu zählt die Erreichbarkeit mit ÖPNV, das Angebot an Gastronomie und Cafés im Umfeld und nicht zu vergessen die Attraktivität und Ausstattung der Büroräume. Nur wenn diese Faktoren stimmen, finden Unternehmen dieser Branchen Fachkräfte und können sie langfristig halten.

In Köln liegen die Mieten für Neubaubüros in stark nachgefragten Lagen bei etwa 20,30 Euro/m², in der Landeshauptstadt bei etwa 22 Euro/m². In Leverkusen müssen etwa 12 Euro/m² für Neubauflächen einkalkuliert werden. Bei diesen Preisspannen ist der ein oder andere zusätzliche Coffee to go durchaus drin. thk

Die Autorin: Susanne Trösser ist Geschäftsführerin der RIS Rheinischer Immobilienservice GmbH. Das Unternehmen hat sich auf die Vermarktung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Leverkusen spezialisiert. Ferner ist es als Bauträger tätig.
