

Schwerpunkt des Wachstums

Leverkusen: Investoren kaufen, und auch das Interesse an neuen Quartiersentwicklungen ist groß.

VON ROSWITHA LOIBL

Eine große Transaktion erfreute die Immobilienakteure der Stadt vor einigen Wochen: Für 51 Millionen Euro erwarb die DIC Asset AG den Sitz der Betriebskrankenkasse Pronova BKK, der 13.300 Quadratmeter Fläche bietet. Das Gebäude wurde erst Anfang 2018 fertiggestellt, Verkäufer war der Entwickler Landmarken AG. „Leverkusen ist eine Stadt mit wirtschaftlichem Potenzial und passt deshalb sehr gut in die strategische Ausrichtung unseres Eigenbestands“, begründete Sonja Wärtges, Vorstandsvorsitzende der DIC Asset AG, den Kauf.

Solche Deals sind die Ausnahme in der Industriestadt, die neben der dominierenden Bayer AG noch zahlreiche mittelständische Betriebe vorweisen kann. Aber sie zeigen, dass Investoren einen Blick auf sie geworfen haben. Im Rendite-Risiko-Ranking von Bulwiengesa, das auf den Zahlen des Jahres 2017 basiert, liegt Leverkusen im oberen Mittelfeld von 38 untersuchten A- und Sekundär-Standorten. Die Verzinsung (IRR) liegt laut dieser Performance-Analyse bei 5,0 Prozent als Basiswert. Positiv wirkt sich auf der Risikoseite der Anstieg der Bürobeschäftigten aus: Er lag bei 16 Prozent im Zeitraum von 2008 bis 2017.

Am augenfälligsten ist die Veränderung im Stadtteil Opladen. Die Neue Bahnstadt hat sich als Wohnstandort bereits etabliert. Nun wachsen die gewerblichen Gebäude heran. Die ersten Mauern des Neubaus für die Technische Hochschule stehen. Dort können künftig 1.000 junge Menschen an der Fakultät für Angewandte Naturwissenschaften studieren.

Direkt nebenan zeigen die Cube Offices 574, ein historischer Klinkerbau mit moderner Aufstockung, ihre fertige Fassade. 5.800 Quadratmeter Fläche bietet das Gebäude. In Kürze können die Mieter – darunter eine Forschungsgesellschaft, ein



In Leverkusen Mitte steht der Büroneubau, dessen Kauf die DIC Asset AG im Mai bekanntgegeben hat.

Fitnesscenter und ein Gastronomiebetrieb – dort einziehen. Bis 2020 werden sie noch auf eine Baustelle blicken, denn gegenüber verwandelt sich eine ehemalige Bahnausbesserungshalle in die Cube Factory 577: Aus ihr werden 20.000 Quadratmeter für Studierenden- und andere Apartments, Büros und Gastronomie.

Ebenfalls in Opladen gehen die Planungen für ein neues Wohngebiet in die finale Runde, die Neue Bahnstadt West. Entlang der Bahnlinie entstehen rund 500 Wohnungen, deren Bau Anfang 2019 beginnen soll.

Daran schließt sich das geplante Bahnhofsquartier. Auf dem 12.000 Quadratmeter großen Grundstück direkt am Bahnhof sind rund 6.500 Quadratmeter für eine Einzelhandelsnutzung, rund 19.000 Quadratmeter für Büros und Dienstleistungen sowie etwa 10.000 Quadratmeter für Wohnungen möglich. Anfang Juli präsentierten fünf Bieter im Investorenwettbewerb ihre Entwürfe: Catella, Derichs und Konertz, Landmarken, List Development und Momentum Real Estate. Ende Oktober steht der Sieger fest, danach geht es in die Kaufvertragsverhandlungen mit der Stadt Leverkusen. ■