

# BÜROFLÄCHEN- PROGNOSE LEVERKUSEN 2030



## **Büroflächenprognose Leverkusen 2030**

Studie im Auftrag der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WFL)

### **Projektbearbeitung:**

Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft

Chemnitzer Straße 50

44139 Dortmund

Dr. Roland Busch

Michael Heinze

Mareike Diekmann

### **Ansprechpartner:**

Dr. Roland Busch

[busch@iri-dortmund.de](mailto:busch@iri-dortmund.de)

# Inhalt

<b>1. Einleitung</b> .....	4
<b>2. Wirtschaftliche Entwicklungstrends</b> .....	4
<b>3. Entwicklung der Bürobeschäftigten</b> .....	7
<b>4. Entwicklung des Büroflächenbestands</b> .....	8
<b>5. Entwicklung der Nachfrage bis 2030</b> .....	10
5.1. Trendprognose .....	10
5.2. Szenarientwicklung .....	11
<b>6. Büroflächenneuzugänge</b> .....	13
<b>7. Fazit - zukünftiger Büroflächenbedarf bis 2030</b> .....	15

# 1. Einleitung

Die 2021 durchgeführte Kompletterhebung des Leverkusener Büroflächenbestandes und die Erfassung der Gewerbeflächenpotenziale haben gezeigt, dass Leverkusen über hochwertige Gewerbe- und Technologiestandorte verfügt, die für Büroflächennutzer attraktiv sind und die den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Büroflächen decken können.

Insbesondere mit der neuen Bahnstadt Opladen sowie dem Innovationspark Leverkusen (IPL) sind in Leverkusen qualitativ hochwertige Gewerbeflächen verfügbar, auf denen inzwischen ein nicht unerheblicher Bestand an modernen, attraktiven Büroflächen angeboten wird. Zusätzliche geplante Flächenentwicklungen vor allem in Wiesdorf (z.B. Montanusquartier, Postgelände, Kreativquartier Niederfeldstraße) werden das Flächenangebot zukünftig weiter erhöhen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen technologischen Entwicklungen und gesellschaftlichen Transformationen (z.B. Zuwanderung von Arbeitskräften, Corona-Pandemie, Remote Work) mit großen Auswirkungen auf Büromarkt und Büroflächennachfrage stellt sich jedoch die Frage, in welchem Umfang zukünftig zusätzliche Büroflächen in Leverkusen benötigt werden. Dies soll in dieser Studie näher untersucht werden.

Im Rahmen einer Büroflächenbedarfsprognose wird auf Basis einer Untersuchung der Bürobeschäftigtenentwicklung der zukünftige Büroflächenbedarf in Leverkusen prognostiziert und dem voraussichtlichen Angebot gegenübergestellt. Aufgrund der vielfältigen sich ändernden Rahmenbedingungen mit Auswirkungen auf den Büromarkt werden neben einer Trendfortschreibung auch verschiedene Szenarien zur Einschätzung der Bedarfsentwicklung untersucht.

Als Ergebnis lassen sich durch die Gegenüberstellung der voraussichtlichen Angebots- und Nachfragesituation bis zum Jahr 2030 Aussagen zum Bedarf an weiteren Flächenausweisungen für Büronutzungen ableiten.

# 2. Wirtschaftliche Entwicklungstrends

Im Vergleich zu den beiden großen Nachbarstädten Köln und Düsseldorf war in Leverkusen in den vergangenen zehn Jahren trotz eines allgemein positiven Entwicklungstrends eine unterdurchschnittliche wirtschaftliche Wachstumsdynamik festzustellen.

So ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Leverkusen zwischen 2010 und 2020 um 6 % gewachsen, in Düsseldorf jedoch um 19 % und in Köln sogar um 24 %.

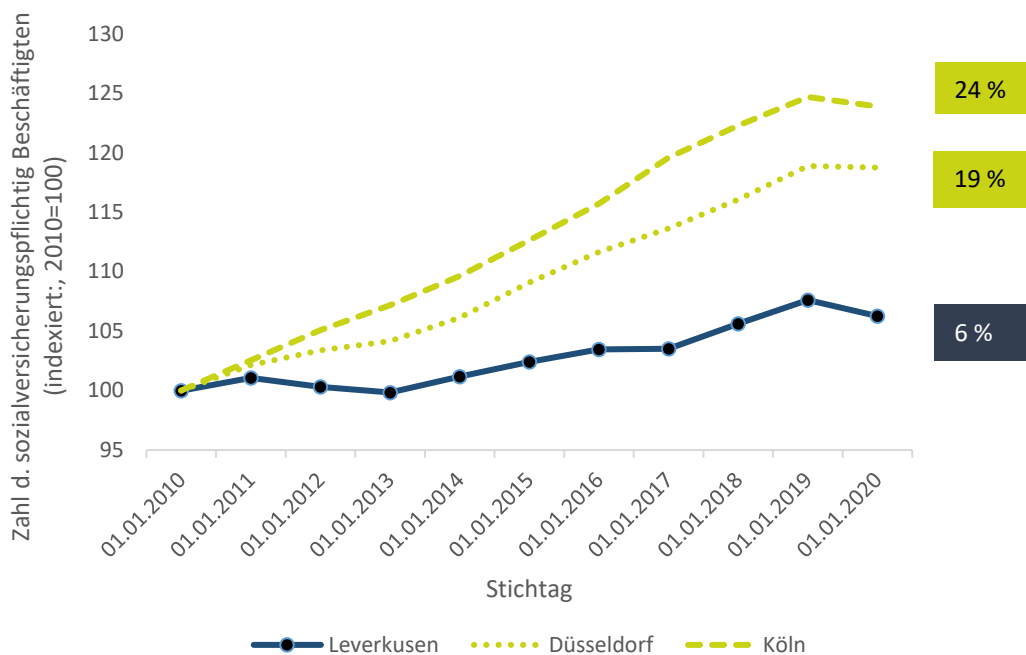


Abbildung 1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) 2010-2021, indexierte Darstellung (2010=100) Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit.

Die Arbeitslosenquote hat sich in Leverkusen vor allem in der ersten Hälfte der 2010er Jahre schlechter entwickelt als in den beiden Nachbarstädten. Ausgehend von einem vergleichsweise niedrigen Niveau ist die Quote bis 2016 angestiegen, während in Köln und vor allem Düsseldorf tendenziell rückläufige Arbeitslosenquoten beobachtet werden konnten. Nach einem Rückgang zwischen 2016 und 2018 sowie einem Corona-bedingten Anstieg in den Folgejahren lag die Arbeitslosenquote im Jahr 2021 ungefähr auf dem Niveau von 2010, während in Köln und Düsseldorf in diesem Zeitraum ein Rückgang der Arbeitslosenquote zu beobachten war. Die Arbeitslosenquote liegt in Leverkusen jedoch weiterhin deutlich unter der von Köln.

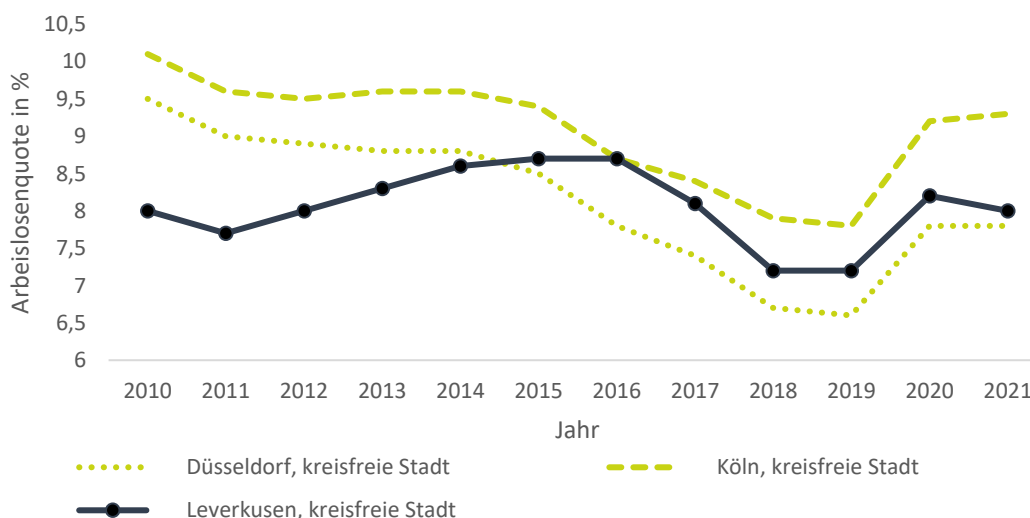


Abbildung 2: Entwicklung der Arbeitslosenquote 2010-2021 (Jahresdurchschnittswerte). Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit.

In Abbildung 3 wird die Leverkusener Wirtschaftsstruktur in Form eines Portfoliodiagramms dargestellt. Im Portfoliodiagramm ist erkennbar, welche Branchen in Leverkusen in den letzten Jahren (betrachtet wird der Zeitraum 2016-2021) bezüglich der Beschäftigtenzahlen gewachsen oder geschrumpft sind.<sup>1</sup>

Erwartungsgemäß ist die chemische Industrie die bedeutendste Branche in Leverkusen. Überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze bietet das Gesundheitswesen, die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (z.B. Zeitarbeit, Wachdienste, Gebäudereinigung) und das Gastgewerbe.

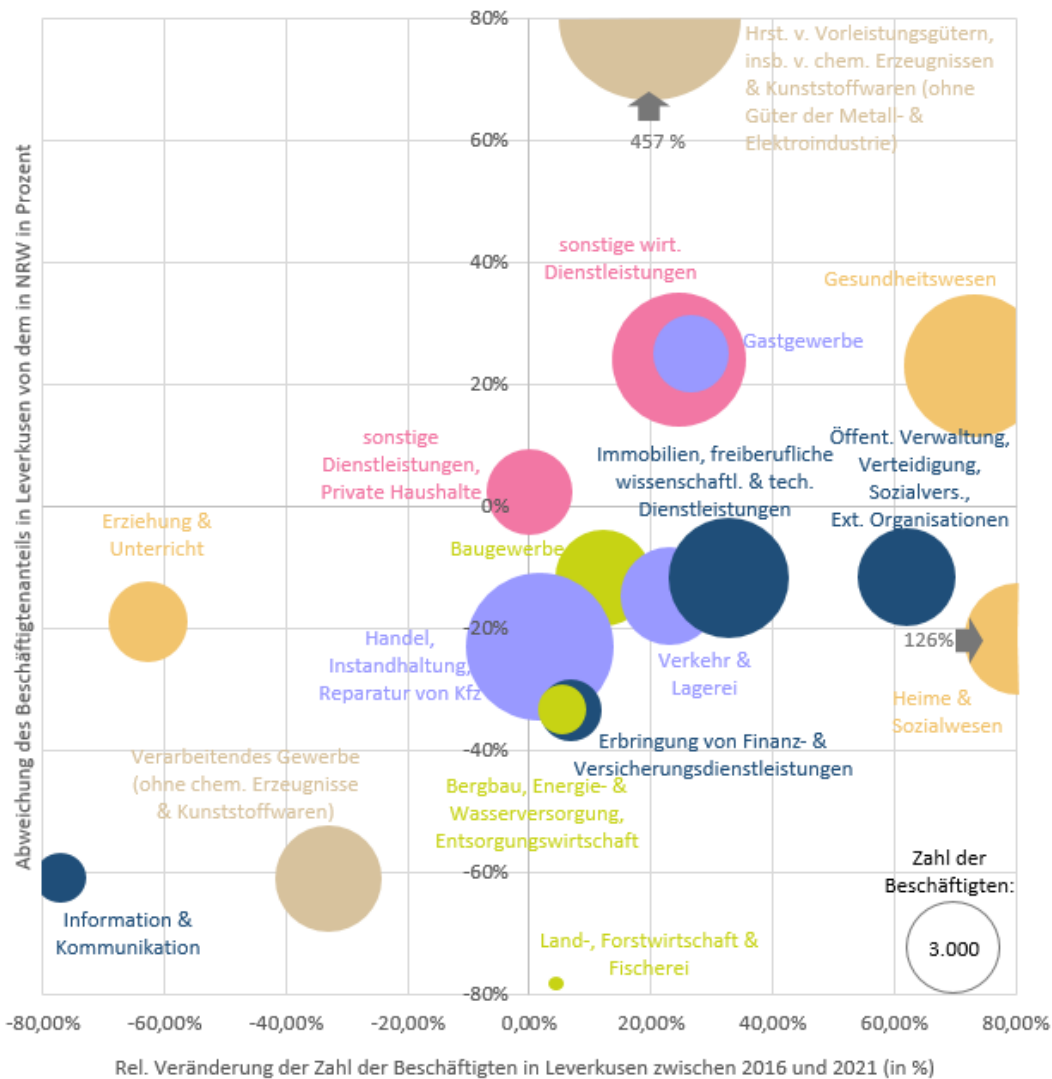


Abbildung 3: Portfoliodiagramm – Vergleich der nordrhein-westfälischen und der Leverkusener Branchenstruktur. Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit.

<sup>1</sup> Die relative Veränderung der Zahl der Beschäftigten in den Branchen ist auf der X-Achse abgetragen. Zusätzlich ist im Portfoliodiagramm erkennbar, welche Branchenschwerpunkte in Leverkusen bestehen. Auf der Y-Achse wird dies durch die Abweichung des Beschäftigtenanteils der Branchen vom jeweiligen Beschäftigtenanteil in NRW dargestellt. Die Größe der Kreise gibt die Zahl der Beschäftigten in den Branchen in Leverkusen an.

Es zeigt sich, dass im Betrachtungszeitraum der größte Beschäftigtenaufbau im Gesundheits- und Sozialwesen erfolgte. Daneben gehören aber auch die büroflächenaffine öffentliche Verwaltung und die Sammelbranche „Immobilien, freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ zu den Wachstumsbranchen. Aus diesen Branchensegmenten und in geringerem Umfang auch von Unternehmen aus der Finanz- und Versicherungswirtschaft könnten zukünftig Nachfrageimpulse für den Büromarkt entstehen.

Die büroflächenaffinen Branchen sind jedoch im Landesvergleich in Leverkusen (noch) unterdurchschnittlich vertreten. Der Branchenschwerpunkt liegt erwartungsgemäß im Bereich des produzierenden Gewerbes (insbesondere der chemischen Industrie) - Leverkusen ist keine klassische Bürostadt.

### 3. Entwicklung der Bürobeschäftigten

Zur Untersuchung der Büroflächennachfrage wurde die Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten im Zeitverlauf untersucht. Die Berechnung der Bürobeschäftigten erfolgte mit Hilfe von Sonderauswertungen der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, der amtlichen Personalstandstatistik sowie von Informationen zur Zahl der Selbstständigen aus dem Mikrozensus.

Aus der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit können Informationen zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten differenziert nach Berufsgruppen (gemäß Klassifikation der Berufe - KldB 2010) entnommen werden. Für die einzelnen Berufe wurde über eine spezifische Quote, die die Büroflächenaffinität des Berufes angibt, die jeweilige Zahl der sozialversicherungspflichtig-beschäftigten Büroflächennachfrager errechnet. Die Ermittlung der Bürobeschäftigten erfolgte in Anlehnung an die sogenannte Dobberstein-Methode<sup>2</sup> gemäß den Vorgaben der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.).<sup>3</sup> Zusätzlich wurde über die Daten des Mikrozensus die Zahl der Selbstständigen und mit Hilfe der Personalstandstatistik die Zahl der Beamten ermittelt. Über die von der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung empfohlenen Quoten zur Büroaffinität erfolgte die Ableitung der büroflächennachfragenden Selbstständigen und Beamten.

Durch die Summierung der aus den verschiedenen Statistiken ermittelten Zahlen wurde eine Zeitreihe zusammengestellt, die die Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten aufzeigt.

---

<sup>2</sup> Dobberstein (1997) Bürobeschäftigte – Entwicklung einer Methode zur Schätzung der Bürobeschäftigten im Rahmen von Büroflächennachfrageprognosen. Dissertation, Dortmund

<sup>3</sup> gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (2015): Leitfaden zur Büromarktberichterstattung. Wiesbaden.

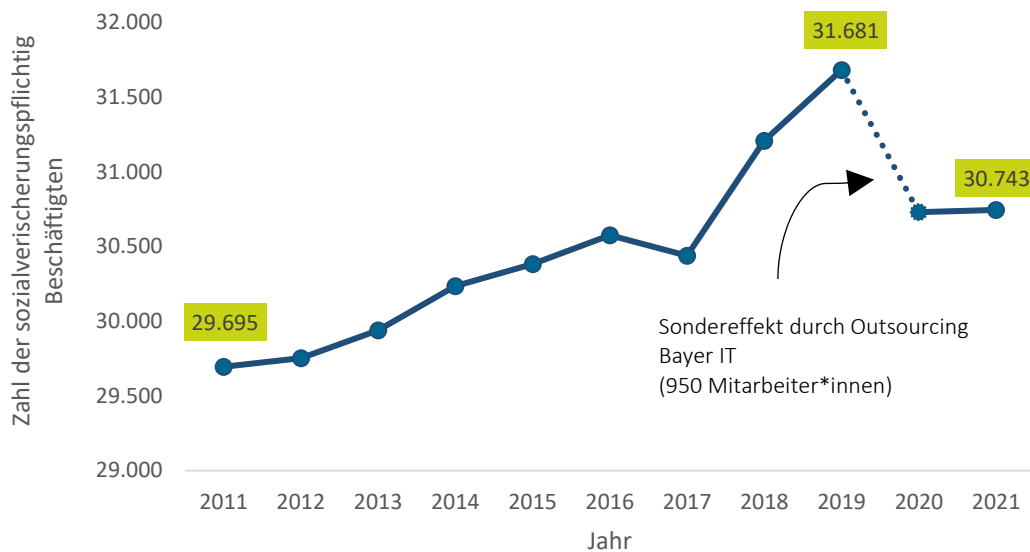


Abbildung 4: Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten. Eigene Berechnung auf Basis von Daten von IT.NRW (Zahl der Selbstständigen aus Mikrozensus), der Bundesagentur für Arbeit (Beschäftigtenentwicklung nach Berufen) und des Statistischen Bundesamtes (Personalstandstatistik).

Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten zwischen 2011 und 2021. Die Zahl der Bürobeschäftigten ist seit 2011 um 3,5 % angestiegen. Zwischen 2011 und 2019 war sogar ein Anstieg um 6,7 % feststellbar. Von 2019 auf 2020 ist die Bürobeschäftigtenzahl jedoch wieder deutlich zurückgegangen. Dies ist allerdings in großen Teilen auf Sondereffekte durch das Outsourcing von IT-Beschäftigten des Bayer-Konzerns (ca. 950 Mitarbeiter\*innen) an externe Dienstleister zurückzuführen.<sup>4</sup>

Hier ist anzunehmen, dass die Übernahme der Bayer-IT-Beschäftigten durch externe Unternehmen nicht mit einer realen räumlichen Verlagerung der Arbeitsplätze der IT-Beschäftigten verbunden war.

## 4. Entwicklung des Büroflächenbestands

In Leverkusen wurde 2021 eine Vollerhebung des Büroflächenbestandes durchgeführt. Hierbei konnte ein Büroflächenbestand in Höhe von 868.586 m<sup>2</sup> Bürofläche (MF-G) ermittelt werden. Die in der Vollerhebung identifizierten Neubauten der letzten Jahre wurden durch Recherchen den Jahren der Fertigstellung zugeordnet.

<sup>4</sup> Siehe hierzu z.B. den Artikel der Rheinische Post vom 05.12.2019: Bayer streicht IT-Stellen vor allem in Leverkusen



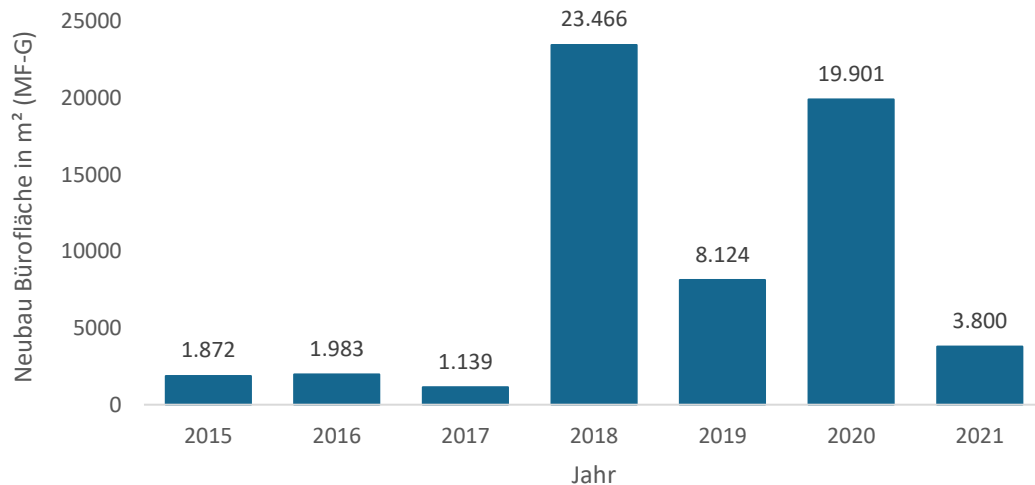


Abbildung 5: Fertiggestellte Bürofläche in Leverkusen in den Jahren 2015-2021. Eigene Erhebungen.

Die umfangreichen Fertigstellungen von Büroflächen im Jahr 2018 sind vor allem auf die Neubauten für die pronova BKK in Wiesdorf und für die Med 360° AG im Innovationspark (IPL) zurückzuführen. Im Jahr 2020 sorgte der Neubau der Covestro AG für eine überdurchschnittliche Neubauaktivität.

Im Schnitt sind im betrachteten Zeitraum 8.612 m² Bürofläche (MF-G) pro Jahr fertiggestellt worden. Die Entwicklung des Büroflächenbestandes wird aber nicht nur durch den Neubau, sondern auch durch Bauabgänge und Umwidmungen beeinflusst. Auf Basis von Erfahrungswerten wird von einem jährlichen Abgang von 0,21 m² pro 100 m² Bürofläche ausgegangen.<sup>5</sup> Für Leverkusen entspricht das einem jährlichen Bauabgang in Höhe von ca. 1.800 m² (MF-G).

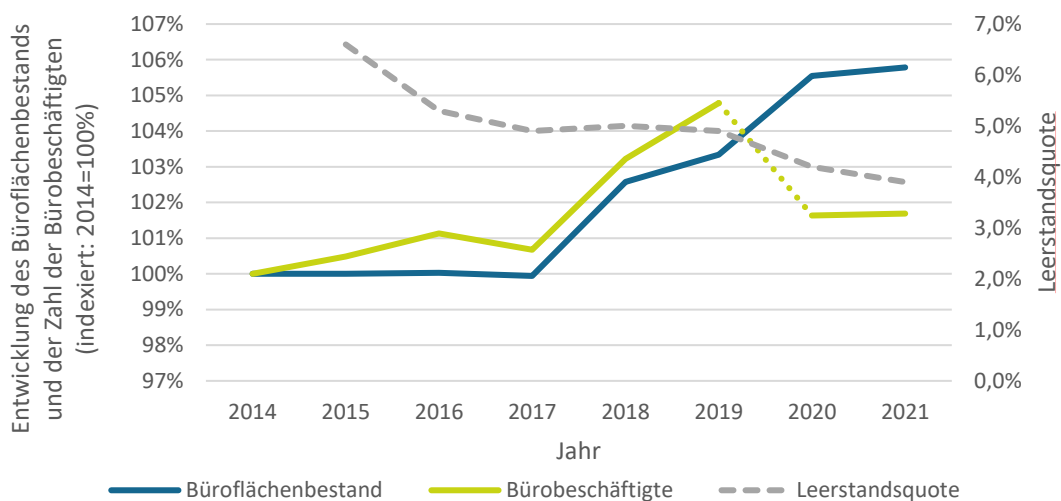


Abbildung 6: Entwicklung von Büroflächenbestand, Zahl der Bürobeschäftigten (beides indexiert: 2014=100 %) sowie der Leerstandsquote in Leverkusen. Eigene Berechnungen sowie Darstellung von Daten von Bulwiengesa RIWIS

<sup>5</sup> Dieser Wert entspricht auch den Annahmen, die in der aktuellen Büroflächenprognose für die Stadt Köln getroffen wurden (KölnBusiness 2021: Die Zukunft des Büromarktes. Eine Prognose für Köln bis 2030)

In Abbildung 6 sind die auf Basis der vorgestellten Zahlen und Annahmen abgeleiteten Entwicklungen der Zahl der Bürobeschäftigten (Nachfrage) und des Büroflächenbestands (Angebot) indexiert (2014=100 %) dargestellt. Es ist erkennbar, dass bis 2019 die Zahl der Bürobeschäftigten etwas stärker als der Büroflächenbestand angestiegen ist. Dies hat zu einem Abbau des Leerstandes geführt.

Die stark divergierende Entwicklung von Angebot und Nachfrage im Jahr 2019 ist auf die Sondereffekte durch das Outsourcen von Bayer-IT-Beschäftigten zurückzuführen. Die weiter zurückgehende Leerstandsquote in diesem Jahr unterstützt die Annahme, dass das Outsourcing nicht mit einer räumlichen Verlagerung von Arbeitsplätzen verbunden war. Für das Jahr 2021 geht Bulwiengesa von einer Leerstandsquote in Höhe von lediglich 3,9 % aus.<sup>6</sup>

## 5. Entwicklung der Nachfrage bis 2030

Die zukünftige Büroflächennachfrage wird in Form einer Trendfortschreibung sowie durch eine Szenarienentwicklung eingeschätzt.

### 5.1. Trendprognose

Für die Trendprognose zur zukünftigen Entwicklung der Bürobeschäftigten wird die Bürobeschäftigtenentwicklung der Jahre 2011 bis 2021 bis 2030 weiter fortgeschrieben. Dabei fließt jedoch die Entwicklung der Jahre 2019/2020 aufgrund des Sondereffekts des Bayer-IT-Outsourcings nur mit reduzierter Gewichtung in die Prognose ein.

Wichtig ist es, auch bei der Trendprognose die demographische Entwicklung in Leverkusen zu berücksichtigen. Dies geschieht durch Einbeziehung der aktuellen Bevölkerungsprognose von IT.NRW. Von Interesse ist hier die Entwicklung der Zahl der Erwerbsfähigen (hier: 20-65-Jährige), über die unter Berücksichtigung der allgemeinen Trends bei der Veränderung der Erwerbstätigenquote die Zahl der Erwerbstätigen abgeleitet werden kann.

Die existierenden Wirtschaftsprognosen der letzten Jahre bleiben aufgrund der aktuell sehr unsicheren geopolitischen Situation unberücksichtigt.

---

<sup>6</sup> Quelle: RIWIS-Datenbank

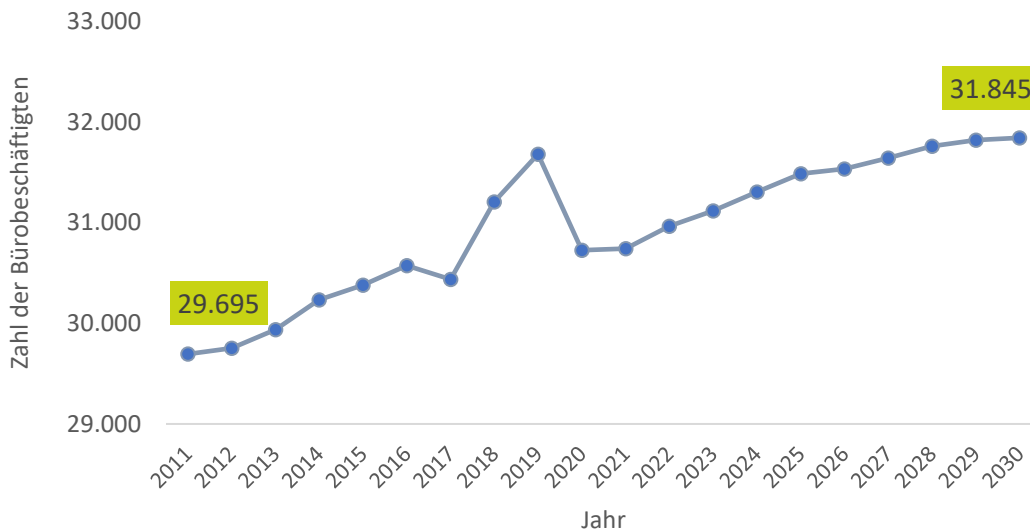


Abbildung 7: Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten gemäß Trendprognose. Eigene Berechnungen.

Gemäß Trendprognose wird die Zahl der Bürobeschäftigten in Leverkusen bis zum Jahr 2030 auf 31.845 Beschäftigte ansteigen, wobei der jährliche Anstieg im Laufe der Zeit aus demographischen Gründen geringer wird.

## 5.2. Szenarienentwicklung

Vor allem die Digitalisierung und die Corona-Pandemie haben dazu geführt, dass sich der Büromarkt in den letzten Jahren stark verändert hat. Die Digitalisierung hat neue Arbeits- und Bürokonzepte möglich gemacht (Stichworte: New Work, Flex-Office, Coworking, Home-Office). Insbesondere der Trend zum Home-Office wurde durch die Corona-Pandemie noch einmal deutlich verstärkt.

Aufgrund der sich aktuell stark wandelnden Rahmenbedingungen sollte die Prognose des zukünftigen Büroflächenbedarfs nicht allein auf einer reinen Trendfortschreibung beruhen. Neben der Trendprognose werden deshalb drei weitere szenarienbasierte Prognosen für die Entwicklung der Büroflächennachfrage bis 2030 entwickelt.

- **Szenario 1 „Home Office“**

In Szenario 1 wird davon ausgegangen, dass der stark gestiegene Anteil an Beschäftigten, die vollständig oder zumindest tageweise zu Hause arbeiten (Home-Office), auch nach einer Entspannung der pandemischen Lage nicht auf das vor-Corona-Niveau zurückgehen wird. Durch die inzwischen routiniert genutzten neuen technischen Möglichkeiten (VPN-Fernzugriff auf Unternehmensserver, Videokonferenzsysteme) bleibt das Arbeiten 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 Betriebskosten zu reduzieren.

Jones Lang Lasalle gehen in ihren Prognosen für den Post-Corona-Büromarkt deshalb von einem Rückgang des Büroflächenbedarfs durch den Homeoffice-Trend aus.<sup>7</sup> Die Immobilienanalysten erwarten einen Rückgang der benötigten Bürofläche um 10 %. Aufgrund der Branchenstruktur – in Leverkusen sind besonders Homeoffice-affine Branchen wie ITK und die Bildungsbranche<sup>8</sup> nur unterdurchschnittlich vertreten – wird in Szenario 1 von einem etwas geringeren Rückgang des Büroflächenbedarfs in Leverkusen um 7,5 % aufgrund des Homeoffice-Trends ausgegangen.

- **Szenario 2 „Verstärkter Auslandszuzug“**

Die Auswirkungen einer starken Auslandszuwanderung auf den Arbeitsmarkt war in den 2010er Jahren in Deutschland gut zu beobachten. Die Zunahme der Einwohnerzahlen ließ die Beschäftigtenzahlen und auch die Zahl der Bürobeschäftigten deutlich ansteigen. Nach dem (u.a. Corona-bedingten) starken Rückgang der Zuwanderung seit 2019 hat der Krieg in der Ukraine erneut zu einem deutlichen Anstieg der Außenzuwanderung geführt. Büromarktexperten gehen davon aus, dass die verstärkte Zuwanderung – wie in den Einwanderungswellen zuvor – eine Zunahme des Erwerbspersonenpotenzials und damit auch der Büroflächennachfrage zur Folge haben wird.<sup>9</sup> In Szenario 2 wird vor diesem Hintergrund für den Zeitraum 2022 bis 2024 von einer zuwanderungsbedingten überdurchschnittlichen Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten ausgegangen. Für 2022-2024 wird deshalb eine Steigerung der Bürobeschäftigtenzahlen in einer Dimension angenommen, wie sie im Zeitraum zwischen 2016 und 2018 zu beobachten war.

- **Szenario 3: „Nachfrageanstieg durch Gewerbesteuersenkung“**

Im Jahr 2020 wurde in Leverkusen der Gewerbesteuerhebesatz von 475 auf 250 Punkte gesenkt. Eigene Auswertungen der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WFL) zeigen, dass die Senkung des Gewerbesteuerhebesatzes sich positiv auf die Entwicklung der Büroflächennachfrage ausgewirkt hat. Im Vergleich zum Zeitraum 2014-2019 hat sich die durchschnittliche Zahl der Anfragen 2020-2021 um 118 % erhöht.

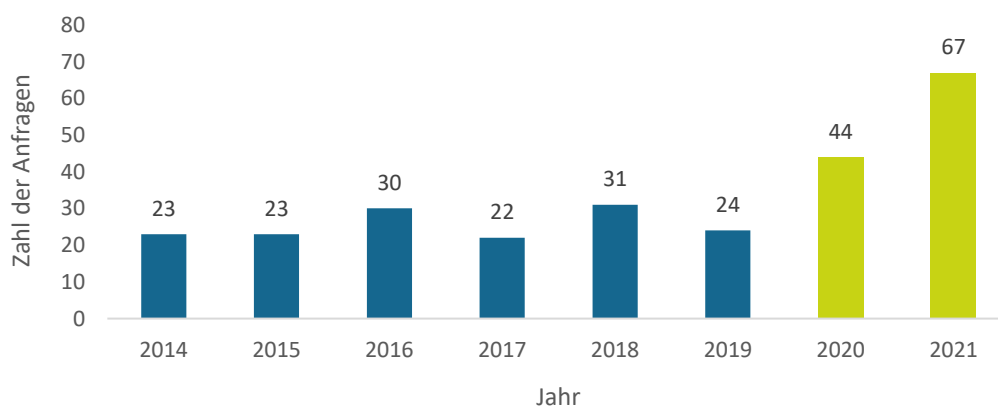


Abbildung 8: Entwicklung der Anzahl der Büroflächenanfragen in Leverkusen (Quelle: WFL Leverkusen)

<sup>7</sup> JLL – Jones Lang Lasalle 2020a: Nach Corona: Szenarien für die künftige Bedeutung der Büronutzung

<sup>8</sup> Siehe z.B.: JLL – Jones Lang Lasalle 2020b: Veränderte Arbeitsmarktwelt. Zunahme von Home Office beeinflusst die Nachfrage nach Büro und Wohnen

<sup>9</sup> Siehe z.B.: Deutsche Bank Research 2022: Ausblick Deutschland. Krieg in der Ukraine – Neue Realitäten 2.0

In Szenario 3 wird davon ausgegangen, dass auch zukünftig die Nachfrage auf dem in den Jahren 2020-2021 erkennbaren Niveau bestehen bleibt.

- **Kombiszenario**

Szenario 1, 2 und 3 können gleichzeitig eintreten – die Wahrscheinlichkeit dafür ist sogar groß. Deshalb wurde zusätzlich das Kombiszenario berechnet, bei dem die Wirkungen der Szenarien 1, 2 und 3 miteinander verknüpft sind.

Abbildung 9 zeigt die sich aus den unterschiedlichen Prognoseansätzen ergebenden Entwicklungen der Büroflächennachfrage bis zum Jahr 2030.

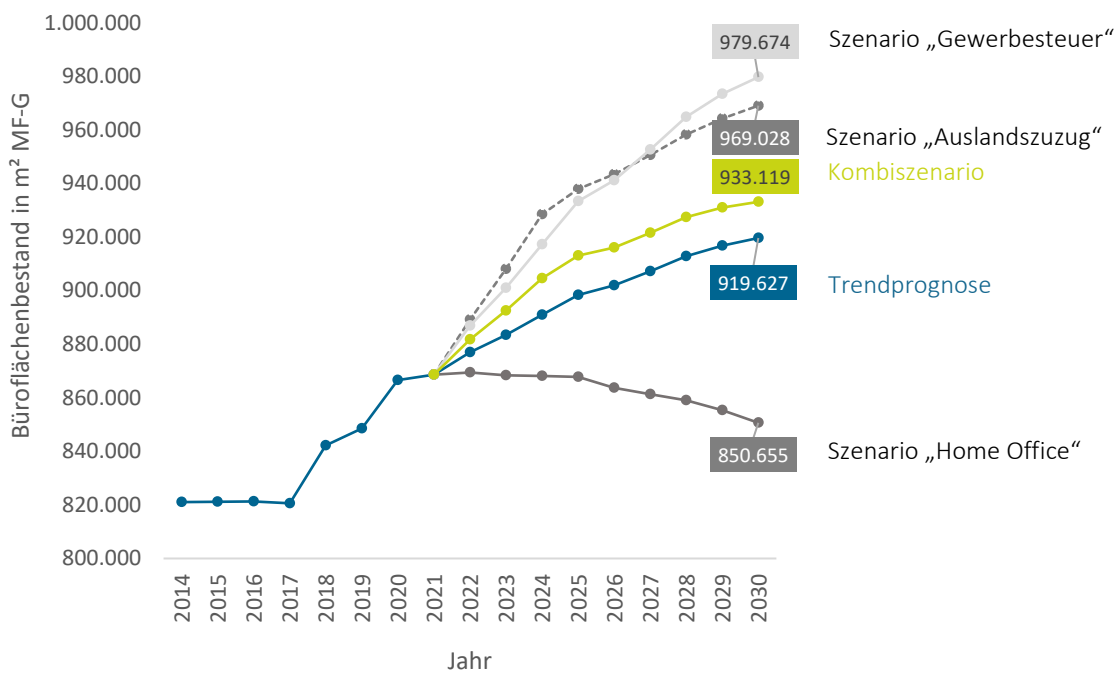


Abbildung 9: Prognosen zur zukünftigen Entwicklung des Büroflächenbestandes (eigene Berechnungen)

Sowohl die Trendprognose als auch die Szenarien 2 („Verstärkter Auslandszuzug“) und 3 („Nachfrageanstieg durch Gewerbesteuersenkung“) sowie das Kombiszenario weisen bis 2030 ein weiteres Wachstum der Nachfrage nach Büroflächen aus. Lediglich bei Szenario 1 („Home Office“) kommt es zu einer Reduzierung des benötigten Büroflächenbestandes.

## 6. Büroflächenneuzugänge

In einem nächsten Schritt wurde die zukünftige Entwicklung des Büroflächenangebots untersucht. Hierfür wurden zunächst die zu erwartenden Büroflächenneuzugänge bis 2030 ermittelt.

Die folgenden geplanten Projekte flossen in die Ermittlung des zukünftigen Neubauvolumens ein:

- Level Up, Standort: Innovationspark Leverkusen
- IP13, Standort: Innovationspark Leverkusen
- Landmarken-Projekt Peschstraße, Standort: Wiesdorf
- Cube Factory 577, Standort: neue Bahnstadt Opladen
- Montanus Quartier, Standort: Wiesdorf
- Opladener Bahnhofsquartier, Standort: neue Bahnstadt Opladen
- Kreativquartier Niederfeldstraße, Standort: Wiesdorf
- Quartier „Postgelände“, Standort: Wiesdorf

Alle in Leverkusen geplanten bzw. projektierten Büroneubauprojekte („Pipeline-Projekte“) wurden mit den entsprechenden Nutzflächenangaben über das Jahr der geplanten Baufertigstellung dem voraussichtlichen jahresbezogenen Neubauvolumen zugeordnet.

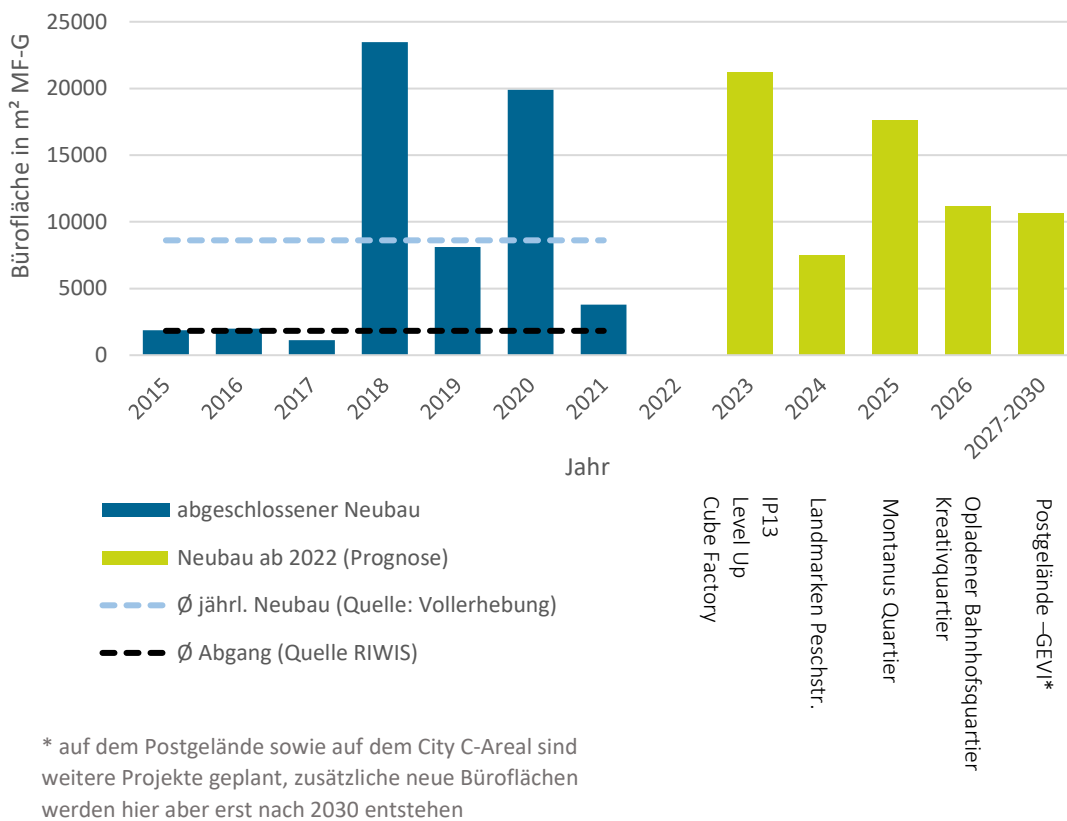


Abbildung 10: Prognose des Neubaus an Büroflächen bis 2030. (Eigene Berechnung und eigene Recherchen)

Es zeigt sich, dass die ermittelten jährlichen Baufertigstellungen leicht über dem Mittelwert der letzten Jahre liegen.

## 7. Fazit - zukünftiger Büroflächenbedarf bis 2030

Der Vergleich der bis 2030 geplanten Bürofertigstellungen mit den sich aus der Nachfrageentwicklung ergebenden Bedarfen lässt erkennen, inwieweit die zukünftige Büroflächen-nachfrage in Leverkusen durch bestehende Angebotsplanungen gedeckt ist.

Bei der Gegenüberstellung ist es wichtig, neben dem Neubaubedarf aufgrund von Nachfragesteigerungen auch den Bedarf nach Ersatzneubauten mit zu berücksichtigen. Für die Trendprognose wird von einer stabilen Entwicklung der Bauabgänge und damit auch einem stabilen Ersatzneubaubedarf ausgegangen.

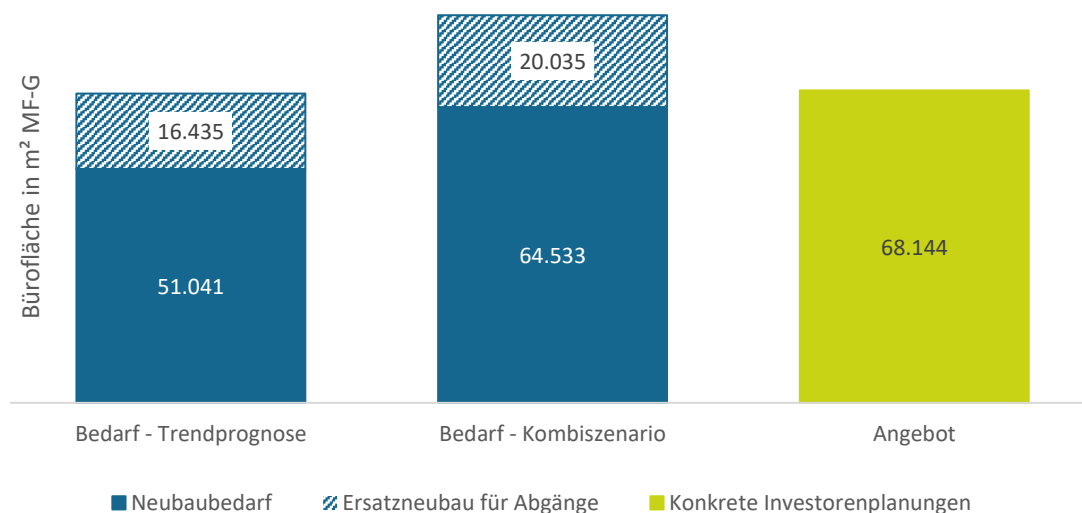


Abbildung 11: Gegenüberstellung von Büroflächenbedarfen und –angeboten bis 2030, Angaben in m² MF-G (Quelle: Eigene Berechnungen)

Da in den letzten Jahren jedoch starke Veränderungen bei der Büroflächengestaltung aufgrund neuer Nachfragetrends (u.a. Flex-Office, Coworking) zu beobachten waren und reversible, flexible Flächenkonzepte inzwischen als Standard nachgefragt werden, wird in den Szenarien von einem erhöhten Bedarf an Ersatzneubauten ausgegangen. Für reversible Bürokonzepte, die sich durch ein Nebeneinander von traditionellen Zellenbüros, größeren Teambüros, Besprechungs-, Konferenzbereichen und Socialising-Flächen auszeichnen, werden andere Raumaufteilungen als bei den klassischen Bürokonzepten benötigt.

Zudem stiegen in den letzten Jahren sowohl die technischen Anforderungen an Bürogebäude als auch die Anforderungen an die Nachhaltigkeit (Stichwort: ESG). Aus diesem Grund wird für viele ältere Bürogebäude – insbesondere die in Leverkusen stark vertretenen Gebäude aus den 1950er-1970er Jahren – die Vermarktung und Vermietung zunehmend schwieriger. In den Szenarien wird vor diesem Hintergrund von einem leichten Anstieg des jährlichen Bedarfs an Ersatzneubauten auf bis zu 2.500 m² im Jahr 2030 ausgegangen.

Gemäß Trendprognose ist unter diesen Rahmenbedingungen von einem zusätzlichen Bedarf an Büroflächen in einer Größenordnung von ca. 67.500 m² auszugehen, das Kombiszenario

kommt sogar auf einen Bedarf an neu errichteter Bürofläche bis 2030 in Höhe von ca. 84.500 m<sup>2</sup> (MF-G) (inklusive Ersatzneubau).

Demgegenüber stehen Investorenplanungen für Büroneubauten mit einem Büroflächenbestand in Höhe von ca. 68.000 m<sup>2</sup> (MF-G).

Es zeigt sich, dass sich mit den bestehenden Investorenplanungen der zusätzliche Flächenbedarf bis 2030 vollständig decken ließe. Gemäß Kombiszenario sind sogar weitere Neubauprojekte notwendig, um den zukünftigen Bedarf zu decken. Geplante Projekte wie die weiteren Bauabschnitte des Neubauprojektes auf dem Postgelände sowie eine mögliche Ergänzung von Büroflächen im Zuge der geplanten Reaktivierung der City C könnten nach 2030 diese Lücke füllen.