



AGENDA

Highlights

4 | 5

Makrolage

6 | 7

Neue Bahnstadt Opladen

8 | 9

Grundstück und Gebäude

10 | 11

Projektübersicht

12 | 15

Innenausstattung

16 | 17



Grundrisse

18 | 19

Wohnungsbaukonzept

20 | 21

Gewerbe und Nutzflächen

22 | 23

Gesamtübersicht aller Flächen

24 | 25

Wohnungsmarkt Leverkusen

26 | 27

Projektentwickler und Kontakt

28 | 29

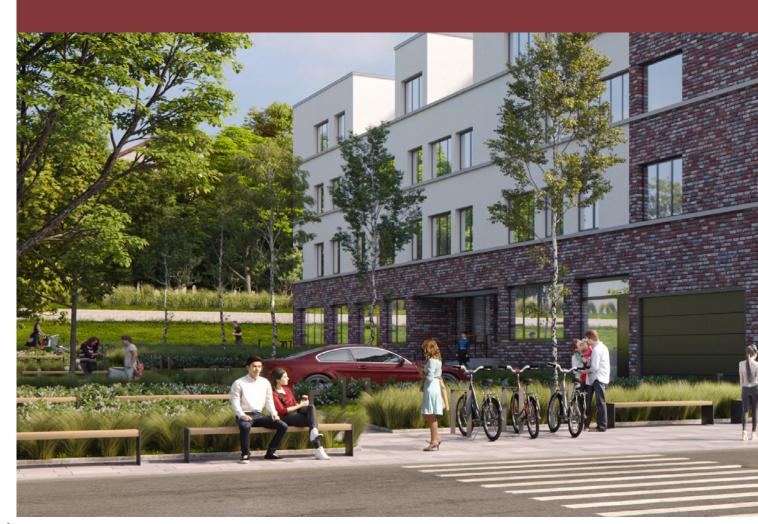


Highlights

DIE INVESTMENTCHANCE IM GROSSRAUM KÖLN

- Das gefragteste Wohnviertel in Leverkusen
- Bau von 500 Wohnungen auf der Westseite ab 2019
- Attraktive Architektur in guter Lage
- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Mit der Bahn in ca. 19 Min. am Kölner HBF
- Mit dem PKW in ca. 11 Min. in Köln und in ca. 30 Min. in Düsseldorf
- Kita mit städtischem Mietvertrag über 20 Jahre

- Positive Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Standort
- Hauptsitz der DAX Unternehmen Bayer AG und der COVESTRO AG in Leverkusen
- Nachhaltig hohes Mietniveau durch dauerhaften Nachfrageüberhang
- Der Tilgungszuschuss von bis zu ca. 880.000 EUR verbleibt nach Abwicklung beim Käufer
- Höchste Qualität und Planungssicherheit durch zwei erfahrene Projektentwickler mit hauseigener Bauunternehmung





Makrolage

BESTENS VERNETZT IN DER WIRTSCHAFTS-STÄRKSTEN REGION EUROPAS

Die vernetzte Stadt

Die Stadt Leverkusen ist mit einem Einzugsgebiet von ca. 17 Millionen Menschen (im Umkreis von ca. 100 Kilometern) einer der Dreh- und Angelpunkte in der wirtschaftstärksten Region Europas, der Metropolregion Rhein-Ruhr. In der Nachbarschaft der beiden Top 7 Städte Köln und Düsseldorf gelegen, verfügt sie mit den Autobahnen A1, A3 und A59 und den internationalen Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf über eine hochentwickelte Infrastruktur. Inmitten der dicht besiedelten Rheinschiene ist Leverkusen als Drehscheibe Europas exzellent über alle Verkehrswege vernetzt.

Attraktives Umfeld

Die "Patchwork-Stadt" Leverkusen liegt genau zwischen den Metropolen Köln und Düsseldorf sowie dem Bergischen Land. Das spiegelt sich auch im Erscheinungsbild der Stadt wieder. Fachwerkhäuser treffen auf Industrieansiedlungen und Wohnen auf engem Raum auf ländliche Regionen. Dementsprechend leben die Einwohner sowohl eingebettet in ländlicher Idylle als auch im Großstadttrubel. Das schafft Lebendigkeit und sorgt für Attraktivität. Auch der Freizeitwert ist nicht zu unterschätzen. Das Siebengebirge und das Bergische Land sind ein beliebtes Naherholungsgebiet und die Rheinlandschaft im Süden ein "Muss" für Romantiker und Burgenliebhaber.

Forschung und Wissenschaft

Einwohner

Produktivität

Am 3. April 2017 erfolgte der erste Spatenstich der TH Köln am Campus Leverkusen in zentraler Lage der Neuen Bahnstadt Opladen. Er wird die neue Heimat der Fakultät für Angewandte Naturwissenschaften, die bereits seit sieben Jahren mit sehr großem Erfolg in Leverkusen lehrt und forscht. Zum Wintersemester 2021/2022 soll der Lehr- und Forschungsbetrieb in

Wirtschaftsdaten



Leverkusen



Neuer Busbahnhof

den neuen Räumlichkeiten des Campus starten. Zu den insgesamt 30 Hochschulen und 26 Forschungseinrichtungen im Ballungsraum zählt seit 2011 auch der Campus Leverkusen.

164.048

BIP/Erwerbstätigen 92.903 EUR

Bevölkerungsprognose + 6,2% bis 2040 Ortsansässige Unternehmen ca. 6.000 Kaufkraftindex 101.1 Umsatzkennziffer 107,1 106 Zentralitätsindex 7,5% Arbeitslosenquote Verkehrsanbindung A1, A3, A59 Einzugsgebiet ca. 17 Mio. auf 100 km

Sport und Industrie

Die Bayer AG wird natürlich in einem Atemzug mit Leverkusen genannt. Nicht verwunderlich, denn seit über 156 Jahren ist die Bayer AG mit seinen weltweit angesehenen Chemie- und Pharmaprodukten einer der erfolgreichsten Chemie-Standorte. Ferner haben sich auf dem rund 480 Hektar großen Gelände des Chemparks neben Bayer weitere 68 Unternehmen angesiedelt. Über die Chemie hinaus ist Leverkusen als aktive und erfolgreiche Sportstadt auf der ganzen Welt bekannt. Zu den Athleten, die über Jahrzehnte hinweg national und international Erfolge feiern konnten zählen u. a. die Bundesligafußballer des "Bayer 04 Leverkusen" sowie des Leichtathleten-Kader "TSV Bayer 04".





LEVEL, Standort Objekt



Düsseldorf HBF ca. 30 Fahrminuten



Köln/Bonn Flughafen ca. 20 Fahrminuten



Düsseldorf Flughafen ca. 30 Fahrminuten



Köln HBF ca. 19 Fahrminuten





LEVEL, Standort Objekt



Kino Fußweg ca. 8 Min.



Opladen Bahnhof Fußweg ca. 3 Min.



nächste Apotheke Fußweg ca. 15 Min.



Busbahnhof Opladen Fußweg ca. 5 Min.



nächste Einkaufsmöglichkeit Fußweg ca. 5 Min.

Neue Bahnstadt Opladen

DIE ERFOLGSSTORY GEHT WEITER

Im Leverkusener Stadtteil Opladen entsteht auf rund 70 Hektar ein neues Stadtviertel, die "Neue Bahnstadt Opladen". Der Anstoß zu der Entwicklung war die Schließung des Bahn-Ausbesserungswerks 2003. Das Ziel ist die Schaffung eines neuen Stadtviertels mit Wohnsiedlungen, Bildungsstätten, Büros, Einzelhandel aber auch mit Grün- und Freizeitflächen. Dabei teilt sich das Areal der Neuen Bahnstadt in eine Ost- und eine Westseite auf, durch deren Mitte die Personen- und Güterverkehrsstrecke Köln-Wuppertal verläuft.

Neue Bahnstadt Ostseite:

Die Ostseite ist mittlerweile weitgehend entwickelt und hat sich auf rund 45 Hektar in ein lebendiges und vielseitiges Stadtviertel verwandelt. Hier trifft der ursprüngliche Kern mit seinen historischen Industriegebäuden, wie dem Wasserturm oder dem Kesselhaus Stadtquartier, auf eine komplett neue Wohnsiedlung mit Spielplätzen und perfekter Infrastruktur.

Neue Bahnstadt Westseite:

Die Westseite verbindet sich mit der Ostseite über zwei neue Brücken, der "Campusbrücke" und der "Bahnhofsbrücke". Das Konzept der Westseite sieht vor, auf rund 12 Hektar Bahn- Brachfläche die Verbindung zwischen der Opladener Altstadt und der Ostseite zu erschließen. Hierfür wird bis 2020 die ehemalige Güterbahnstrecke der DB AG direkt neben die Personenzugstrecke verlegt. Auf dem dadurch geschaffenen Areal im nördlichen Abschnitt wird an Stelle des heutigen Busbahnhofs ein neues Geschäftsviertel entstehen. Südlich der neuen "Bahnhofsbrücke" werden sowohl Büro- und Dienstleistungsgebäude, als auch eine neue Wohnsiedlung mit rund 500 Wohneinheiten errichtet. Das komplette Areal wird fußgänger- und fahrradfreundlich gestaltet und von einem "grünen Band" umringt. Hier entsteht direkt an der neuen Europa-Allee, eine der Erschließungsstraßen der Neuen Bahnstadt, das Projekt LEVEL.



Ärztehaus



Campusbrücke

Entfernungsangaben

Altstadt Leverkusen-Opladen

Opladen Bahnhof ca. 3 Min. zu Fuß

Autobahnen A1, A3, A59

BayArena

LEV BF/ICE

Köln/Bonn Flughafen

Rathaus-Galerie Leverkusen

ca. 10 Min. zu Fuß

ca. 6 Fahrminuten

ca. 7 Fahrminuten

ca. 8 Fahrminuten

ca. 20 Fahrminuten

ca. 8 Fahrminuten



Grünes Band

Grundstück und Gebäude

DER RICHTIGE STANDORT, DAS RICHTIGE PROJEKT



ca. 4.316,08 m² ca. 1.300 m²

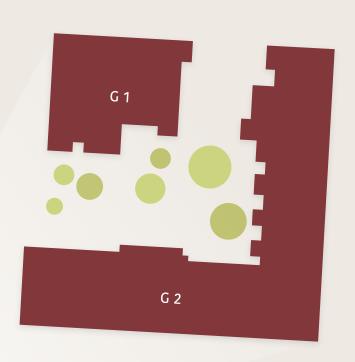
> ca. 472,40 m² ca. 698,44 m² ca. 469,30 m²

ca. 5.956,22 m²

Vermietbare Flächen		
(lert		
*		
(

Zwei real getrennte Gebäude, welche unmittelbar gegenüber einem grünen Innenhof liegen. Jedes der Gebäude verfügt über eigene Treppenhäuser mit Aufzug





Gebäude 1

Frei finanziertes Wohnen: ca. 1.401,08 m² 23 WE

Gebäude 2

Frei finanziertes Wohnen: ca. 1.615,22 m² | 22 WE

Öffentlich gefördertes Wohnen: ca. 1.299,78 m² | 18 WE

Büro/Praxis: ca. 472,40 m² | 2 GE

Kita: ca. 698,44 m²









LEVEL:

Das Projekt "LEVEL" wird auf der Westseite des neuen Leverkusener Stadtquartiers "Neue Bahnstadt Opladen" durch die Bauherren DERICHSuKONERTZ Projektentwicklung und SEMODU erbaut und wird 2021 fertiggestellt. Es handelt sich um ein gemischt genutztes Objekt mit einem Anteil von über 80 % Wohnen an der Gesamtmietfläche. Zusätzlich werden eine Kindertagesstätte und zwei Büro- bzw. Praxisflächen in einem der Gebäude angesiedelt. "LEVEL" überzeugt damit durch ein hochwertiges architektonisches Konzept und eine perfekte Lage, die jedem Anspruch gerecht wird. Eine moderne Infrastruktur, die Nähe zu bedeutenden Hochschulen sowie zu dem DAX-Unternehmen Bayer AG als Pharmazieriese fördern die Attraktivität der Neuen Bahnstadt Opladen. Das Stadtquartier überzeugt dabei mit Grünflächen sowie Spielplätzen und eignet sich damit ideal für Familien mit Kindern.

Innenausstattung

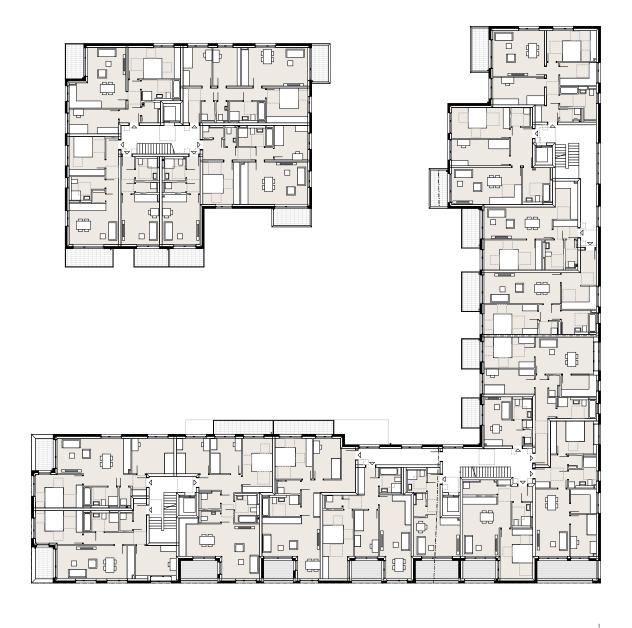
LICHTDURCHFLUTETE WOHNUNGEN MIT HOCHWERTIGEN MATERIALIEN





Grundrisse

DURCHDACHTE RAUMAUFTEILUNG MIT FOKUS AUF 2-3-ZIMMER-WOHNUNGEN UND MAXIMALER EFFIZENZ









Grundrissbeispiel

2-Zimmer Wohnung ca. 47 m² Gesamtwohnfläche



Grundrissbeispiel

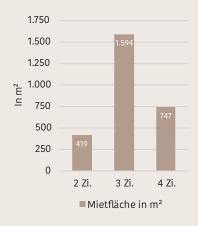
3-Zimmer Wohnung

ca. 73 m² Gesamtwohnfläche



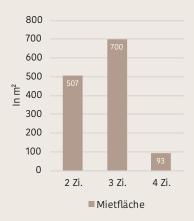
Frei finanzierter Wohnungsbau





Öffentlich geförderter Wohnungsbau





Gesamtwohnmietfläche: ca. 4.316 m²

davon öffentlich gefördert: ca. 1.300 m²

Wohneinheiten gesamt: 63

davon öffentlich gefördert: 18

Wohnungsbaukonzept

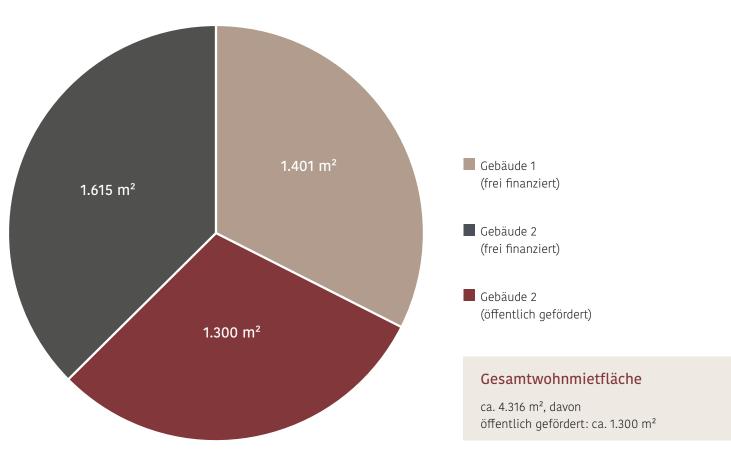
EIN GUTER MIX AUS FREI FINANZIERTEM UND ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEM WOHNRAUM

Folgende Grundlagen/Voraussetzungen sind für den Standort Leverkusen Stand 1. Juni 2019 anzunehmen:

- Mietobergrenze (Kaltmiete) im 1. Jahr: Einkommensgruppe A: 6,20 €/m², Einkommensgruppe B: 7,00 €/m²
- Die Verteilung der Einkommensgruppen erfolgt im Zuge des Ankaufprozesses
- Mieterhöhungen: 1,5% p. a., bezogen auf die Bewilligungsmiete im ersten Jahr

- Zinskonditionen: Jahr 1-10: 0% Zinsen und 0,5% Verwaltungsgebühr, ab Jahr 10: 0,5% Zinsen und 0,5% Verwaltungsgebühr
- Mietpreis- und Belegbindung: wahlweise 20 oder 25 Jahre
- Mietniveau: Stufe 4
- Tilgungszuschuss: bis zu ca. 880.000 EUR
- Darlehenshöhe NRW Bank: 1.950 Euro/m² WFL zzgl. Sonderdarlehen (Einkommensgruppe A, Mietniveau M4)

Aufteilung der Wohnmietflächen



Gewerbeflächen und Nutzflächen

LEVEL: WOHNEN UND LEBEN NOCH ATTRAKTIVER MACHEN

Flächennutzung	Vermietbare Fläche	Art der Fläche	Etage	Lage
Kindertagesstätte	698,44 m²	Nettoraumfläche	Gesamt	
Praxis	472,40 m²	Nettoraumfläche	Gesamt	
		Nettoraumfläche	1. OG	Praxis 06
	210,10 m²	Nettoraumfläche	1. OG	Praxis 07
Nutzflächen	76,50 m ²	Nutzfläche	Gesamt	
Keller Gewerbe	76,50 m²	Nutzfläche	UG	TRH 03+04





Gesamtübersicht aller Flächen

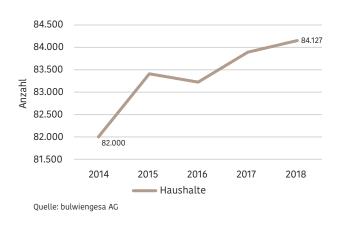
VIELSEITIG UND HOCHWERTIG: EIN PROJEKT AUF BESTEM LEVEL

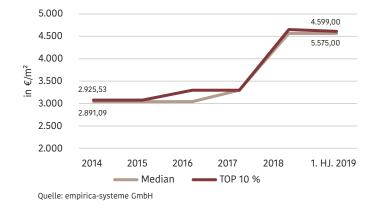


Assetklasse	Vermietbare Fläche	Basis vermietbare Fläche	BGF	Gebäude	Geschosse
Wohnen frei finanziert Gesamt	3.016,30 m ²	Wohnmietfläche	4.268,70 m ²	10A + 10B	EG-4.0G
Wohnen öffentlich gefördert	1.299,78 m²	Wohnmietfläche	1.882,50 m ²	10A	EG-4.0G
Wohnen Gesamt	4.316,08 m ²	Wohnmietfläche	6.151,20 m ²	10A + 10B	EG-4.0G
Büro/Praxen	472,40 m²	Nettoraumfläche	553,80 m²	10B	EG-1.0G
Sonstige (Kinderta- gesstätte)	698,44 m²	Nettoraumfläche	848,70 m²	10B	UG-EG
Gewerbe Gesamt	1.170,84 m²	Nettoraumfläche	1.420,80 m ²	10B	EG-1.0G
Keller (Wohnen frei finanziert)	192,30 m²	Nutzfläche	525,50 m²	10A + 10B	UG
Keller (Wohnen öffentlich gefördert)	130,00 m²	Nutzfläche	230,20 m ²	10A	UG
Keller (Gewerbe)	76,50 m²	Nutzfläche	63,90 m ²	10B	UG
Keller Gesamt	398,80 m²	Nutzfläche	819,60 m ²	10A + 10B	UG
Allgemeinbereiche	70,50 m²	Nutzfläche	76,90 m²		UG
Tiefgarage Wohnen			1.389,69 m ²	10A + 10B	UG
Tiefgarage Gewerbe			331,81 m ²	10B	UG
Tiefgarage Gesamt			1.721,50 m ²	10A + 10B	UG
Gesamt oberirdisch (BGF)	-	-	7.572,00 m ²	10A + 10B	EG-4.0G
Gesamt unterirdisch (BGF)			2.618,00 m ²	10A + 10B	UG
SUMME	5.956,22 m²	-	10.190,00 m²	10A + 10B	

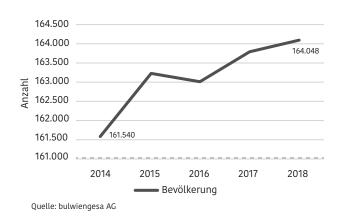
Wohnungsmarkt Leverkusen

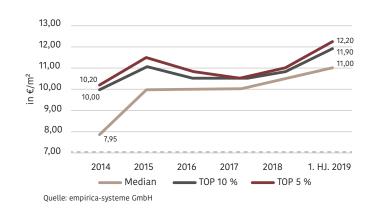
ALLE INDIKATOREN ZEIGEN WEITER NACH OBEN



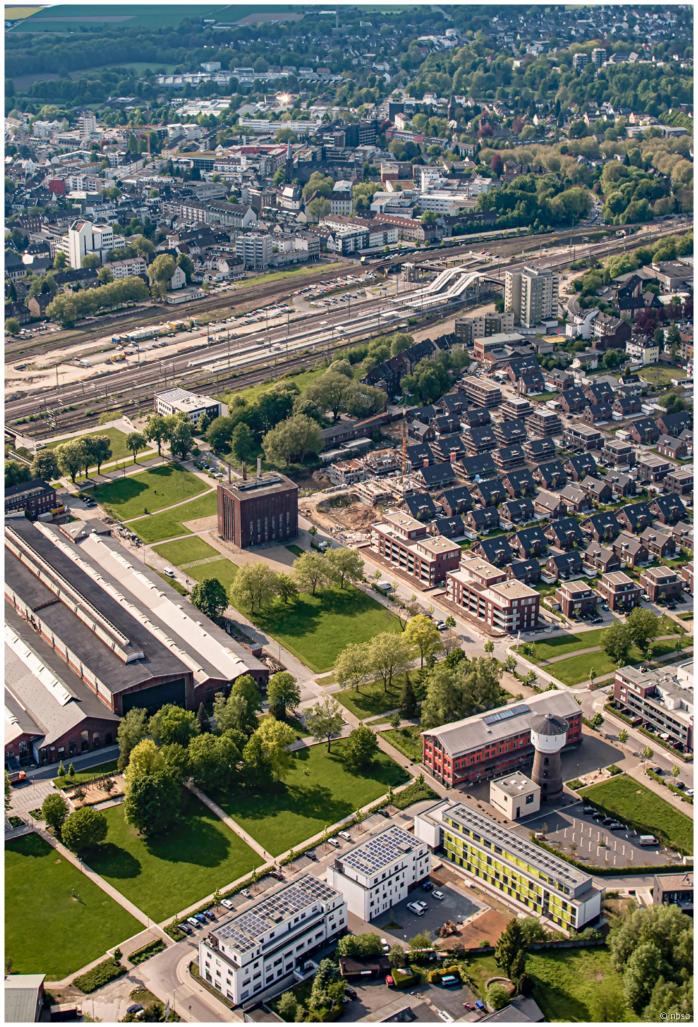


"Die Anzahl der Haushalte verzeichnete mit 2,6% einen prozentual höheren Anstieg als das Bevölkerungswachstum." "Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bereich der Neubauten haben sich innerhalb der letzten fünfeinhalb Jahre mehr als verdoppelt."





"Seit 2014 ist die Bevölkerung um 1,6% gewachsen." "Seit 2014 stieg die Miete im direkten Umfeld um über 38% an."



Projektentwicklung und Kontakt

ERFAHRUNG UND KOMPETENZ AUF HÖCHSTEM LEVEL





DERICHS UKONERTZ

Die in München ansässige SEMODU AG wurde im Mai 2017 gegründet. Sie ist auf hybriden Modulbau und industriellen Serienbau spezialisiert und realisierte bereits zahlreiche Projekte, vom Eigenheim über Kindergärten bis hin zu Hotelbauten. Hierfür verfügt das Unternehmen über ein exzellentes Partnernetzwerk von Architekten und Projektentwicklern. Das Unternehmen sieht sich in ökologischer und sozialer Verantwortung. Durch den Modulbau und den Einsatz von nachhaltigen Rohstoffen garantiert SEMODU einen schnellen und ökologisch nachhaltigeren Bau ebenso wie sozial verträgliche Mietpreise. Holzbau, Hybridbau und reine Betonmodule stehen im Fokus der Gesellschaft.

Seit über 90 Jahren betreut und entwickelt die DERICHSuKONERTZ Gruppe Immobilien aus den Bereichen Wohnen, Büro und Hotel. Das heutige Unternehmen DERICHSuKONERTZ Projektentwicklung wurde im Jahr 1992 gegründet. Seit der Gründung entwickelt die Gesellschaft erfolgreich Projekte wie das Alter Tivoli in Aachen mit ca. 10.000 m² Bruttogrundfläche, das Hotel- und Wohraum bietet, den Airport Office Four II mit 6.500 m² Bruttogrundfläche in Düsseldorf uvm. Der Fokus der DERICHSuKONERTZ Projektentwicklung liegt dabei insbesondere auf Projekten im Bereich Wohnen. Die DERICHSuKONERTZ Bauunternehmung ist Spezialist für außergewöhnliche Neubauprojekte für Wohnen, Gewerbe und Büro. In den letzten Jahren wurden folgende Immobilienprojekte erfolgreich realisiert: Benediktinerhöfe Burscheid, Kapellmann Büroneubau Mönchengladbach, sowie die moderne Wohnanlage Bonn Mehlem.

SEMODU AG

Maximilianstraße 2 80539 München www.semodu.com

DERICHS u KONERTZ Projektentwicklung GmbH

Oranienstraße 27 - 31 52066 Aachen www.derichsukonertz.de

IHRE ANSPRECHPARTNER



Herwig Lieb

Dipl. Kaufmann, Managing Director Regional Manager NRW Tel.: +49 211 862 062-33

E-Mail: herwig.lieb@colliers.com



Jerome Grudda

Dipl. Kaufmann, Associate Director Teamleader Land & Residential Investment Düsseldorf Tel.: +49 211 862 062-23 | Mobil: +49 173 102 667 6 E-Mail: jerome.grudda@colliers.com



Colliers International Deutschland GmbH

Königsallee 60 C 40212 Düsseldorf www.colliers.de

Disclaime

Dieses Investment Memorandum ist Bestandteil unseres Angebots. Dieses Angebot erfolgt für den Käufer provisionsfrei. Die Colliers International Deutschland GmbH wurde exklusiv mit dem Verkauf dieser Liegenschaft beauftragt und wird hierfür vom Verkäufer honoriert. Alle Informationen in diesem Memorandum beruhen auf Informationen Dritter. Trotz sorgfältiger Bearbeitung ist deshalb nicht auszuschließen, dass Angaben in diesem Memorandum nicht oder nicht mehr zutreffend sind, weshalb wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Zahlenangaben sind auch dort, wo nicht ausdrücklich vermerkt, als Circa-Angaben zu verstehen, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie persönlich bestimmt, eine Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung gestattet. Unsere Angebote sowie unsere Folgeangebote und Ergänzungen erfolgen freibleibend, Zwischenvermietungen bzw. Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. © 2019

Geldwäscheprävention

Als Immobilienberater sind wir nach geltendem Gesetz verpflichtet, bestimmte Informationen über unsere Kunden und deren Vertragspartner zur Durchführung einer Geldwäscheprüfung einzuholen. Unsere Kunden sowie deren Vertragspartner sind gesetzlich dazu verpflichtet, diese Auskünfte wahrheitsgemäß zu erteilen. Um die notwendige Erfüllung der Sorgfaltspflichten sowohl für unsere Geschäftspartner sowie deren Vertragspartner, als auch für uns als Verpflichtete nach dem GwG möglichst einfach und überschaubar zu gestalten, haben wir die gesetzlichen Vorgaben auf einem Kundenfragebogen und einem dazugehörigen Merkblatt zusammengefasst. Mit diesem Fragebogen bitten wir Sie um Mitteilung der Informationen, die wir nach dem GwG benötigen. Die Dokumente werden Ihnen separat zur Verfügung gestellt.

