

INSTITUT FÜR
RAUMFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT

RI

BÜROMARKTSTUDIE KREFELD 2024



Büromarktstudie Krefeld 2024

Auftraggeber:

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Krefeld



Auftragnehmer:

IRI - Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft

Partnerschaftsgesellschaft

Dr.-Ing. Roland Busch

Dipl.-Ing. Michael Heinze

Bearbeitung:

Dr. Roland Busch

Michael Heinze

Tim Knipper

Eine wichtige Zielvorgabe dieser Büromarktstudie ist die Vergleichbarkeit der Daten mit den Ergebnissen ähnlicher Untersuchungen in anderen Städten. Um dies zu gewährleisten, wurde auf die etablierten Begriffsdefinitionen der Gesellschaft für immobilienwissenschaftliche Forschung (gif e.V. 2015) zurückgegriffen.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	1
1 Einleitung	2
2 Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten	3
3 Entwicklung des Büroflächenbestandes	4
Räumliche Verteilung des Bestandes	6
Altersstruktur	9
4 Büroflächenleerstand 2024	10
Altersstruktur der leerstehenden Büroobjekte	10
Räumliche Verteilung der Leerstände	12
5 Umsätze, Mieten und Renditen	14
Quellen	18

Zusammenfassung



Die wichtigsten Ergebnisse der Studie im Überblick:

- Der Büroflächenbestand hat sich in den letzten zwei Jahren aufgrund zahlreicher Neubauprojekte deutlich erhöht.
- Allein am Willy-Brandt- Platz sind über 20.000 m² Bürofläche MF-G neu entstanden. Im Bezirk Süd ist der Büroflächenbestand dadurch deutlich angestiegen.
- Auch in Businesspark Fichtenhainer Allee im Bezirk Fischeln, im neuen Gewerbegebiet Den Ham in Hüls sowie in der Krefelder Innenstadt sind zahlreiche weitere Neubauten fertiggestellt wurden.
- Das Neubauprojekt Log-In in der Krefelder Innenstadt wird den Büroflächenbestand in der Krefelder Innenstadt im Laufe des Jahres weiter ansteigen lassen.
- Knapp ein Fünftel (19,4 %) der Büroflächen in Krefeld liegen in modernen, seit der Jahrtausendwende errichteten Gebäuden. Seit 2010 sind knapp 140.000 m² Bürofläche neu errichtet worden.
- Die Leerstandsquote hat sich leicht erhöht und liegt nun bei 6 %. Die Erhöhung entspricht dem allgemeinen Trend, ist aber auch auf das hohe Neubauvolumen und die damit verbundenen stadtinternen Umzüge zurückzuführen.
- Insbesondere im Europark Fichtenhain im Bezirk Fischeln sind immer noch hohe, jedoch rückläufige Leerstandszahlen zu beobachten.
- Die Büroflächenumsätze lagen 2022 und 2023 jeweils bei 15.000 m² MF-G und damit in etwa auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten zehn Jahre.
- Die Spitzenmiete liegt in Krefeld aktuell bei 15 € für Neubauten in zentraler Innenstadtlage. Außerhalb der Innenstadt werden Spitzenmieten von bis zu 12 € aufgerufen, im Bereich Fichtenhain beträgt die Spitzenmiete 14 €.
- Seit der Zinswende im Jahr 2022 ist in Krefeld ähnlich wie in anderen Städten ein deutlicher Anstieg der Nettoanfangsrendite zu beobachten. Sie liegt in zentralen Lagen aktuell bei 5,9 %.

¹ Stand: 30.06.2024; ² Umsatz im Jahr 2023; ³ Stand: 31.12.2023; ⁴ Stand: Juni 2023

1 Einleitung

Transparenz und belastbare Kennzahlen sind eine wichtige Grundlage für Investitionsentscheidungen. Dies gilt für den Büromarkt, der aktuell durch neue Arbeits- und Bürokonzepte starken Veränderungen unterworfen ist, in besonderer Weise.

Die Marktkennzahlen für Krefeld basieren auf einer Vollerhebung des Büroflächenbestandes und regelmäßigen Nacherfassungen und Aktualisierungen. Durch die kontinuierlich durchgeführte Datenermittlung verfügt der Standort Krefeld über einen im Vergleich mit anderen Städten sehr transparenten Büroimmobilienmarkt.

Seit der letzten Datenerfassung im Jahr 2022 haben Immobilientransaktionen, Nutzungsänderungen und vor allem zahlreiche Neubauprojekte die Entwicklung des Krefelder Büroimmobilienmarktes stark vorangetrieben. Um die Aktualität und Aussagekraft der Daten zu erhalten, wurde im Sommer 2024 eine erneute Aktualisierung der vorhandenen Bestandsdatenbank sowie eine Neuberechnung der Leerstandsquote vorgenommen – zudem wurden weitere zentrale Marktkennziffern zusammengetragen.

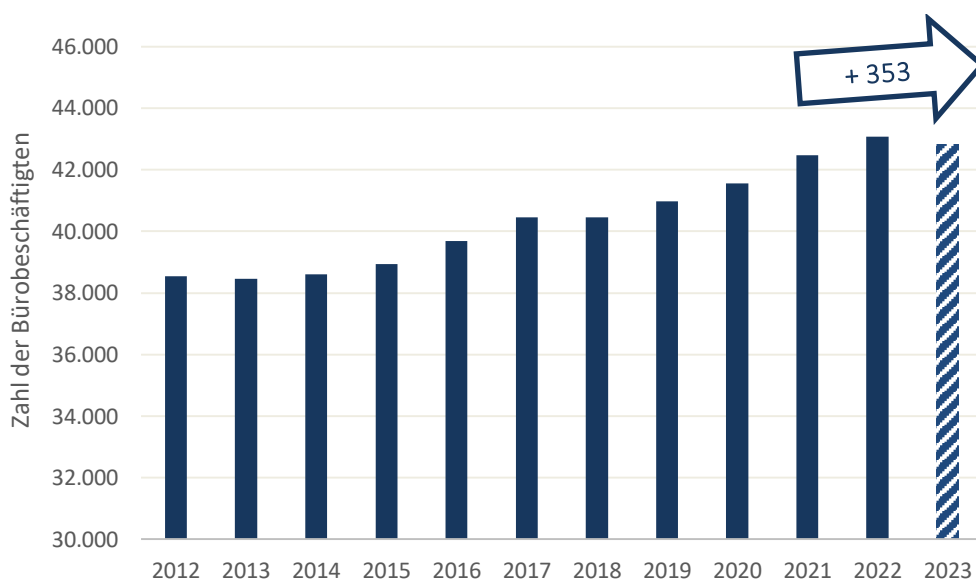
Die Ergebnisse der Erfassungen und Datenermittlungen werden im Folgenden vorgestellt.



Neubauprojekte Opus und Bob.Krefeld am Willy-Brandt-Platz (Quelle: IRI)

2 Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten

Zur Einschätzung der Entwicklung der Büroflächennachfrage wurde zunächst die Entwicklung der Bürobeschäftigten¹ analysiert. Für die Berechnung wurden die Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, die amtliche Personalstandsstatistik sowie die Informationen zur Zahl der Selbstständigen aus dem Mikrozensus herangezogen. Hier sind noch leichte Änderungen möglich. Trotzdem erlaubt die Berechnung eine erste grobe Schätzung der Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten und damit auch der Veränderung der Nachfrage nach Büroflächen in Krefeld.



Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten 2012-2022, Prognose für 2023², (Quelle: eigene Berechnungen auf Basis amtl. Daten des Statistischen Bundesamtes, der Bundesagentur für Arbeit sowie IT.NRW)

Seit 2021 ist die Zahl der Bürobeschäftigten – vor allem aufgrund einer Zunahme der Zahl an Mitarbeitenden in der öffentlichen Verwaltung – weiter angestiegen. Es ist von einem leichten Anstieg um ca. 350 Bürobeschäftigte auszugehen, der auf die positive Entwicklung zwischen 2021 und 2022 zurückzuführen ist. Der Anstieg hat grundsätzlich einen positiven Effekt auf die Nachfrage nach Büroflächen.

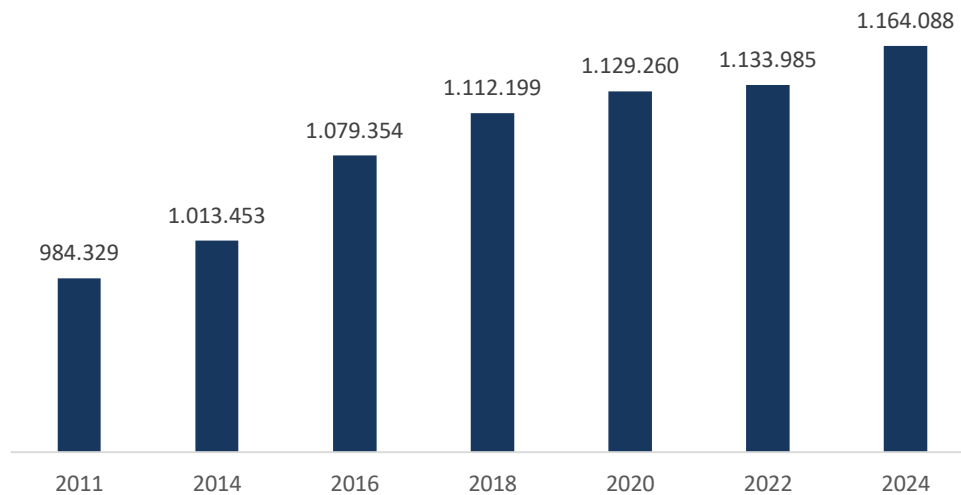
Die konkreten Auswirkungen der Nachfrageentwicklung auf die Entwicklung des Büroflächenangebotes und des Leerstandes wird im Folgenden detaillierter beleuchtet.

¹ Bürobeschäftigte sind Erwerbstätige, die Schreibtischarbeiten verrichten und dabei Büroflächen in Anspruch nehmen. Die Zahl der Bürobeschäftigten wurde gemäß der von Dobberstein (1997) entwickelten Methode ermittelt, indem die büroflächenaffinen Berufsgruppen aus dem Bereich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der Selbstständigen und der Beamten addiert wurden.

² Die Zahl der Beamten und Selbstständigen wurde für 2023 aufgrund bisher noch fehlender Daten auf kommunaler Ebene aus den Landes- und Bundestrends abgeleitet.

3 Entwicklung des Büroflächenbestandes

Seit 2022 ist der Bestand an Büroflächen in Krefeld deutlich angestiegen. Der Flächenbestand erhöhte sich von 1,134 Mio. m² Nutzfläche im Jahr 2022 auf 1,164 Mio. m² Nutzfläche (Stand: Sommer 2024).



Entwicklung des Büroflächenbestandes in Krefeld 2011-2024³, Angaben in m² MF-G (Quelle: IRI)

Nachdem zwischen 2020 und 2022 nur sehr wenig neue Büroobjekte fertiggestellt wurden und der Büroflächenbestand dementsprechend nahezu konstant geblieben ist, kam es seit 2022 zur Fertigstellung zahlreicher – auch größerer – Büroprojekte im Krefelder Stadtgebiet. Insgesamt ist der Büroflächenbestand durch die umfangreichen Baufertigstellungen um ca. 30.000 m² gewachsen.

Ein räumlicher Schwerpunkt der Neubauaktivitäten lag in den letzten Jahren im Stadtbezirk Süd. Hier sind am Willy-Brandt-Platz zwei große Neubauten fertiggestellt worden: Das inzwischen vom Jobcenter bezogene Projekt „Opus“ mit einer Mietfläche von 13.500 m² Nutzfläche sowie das Projekt BOB.Krefeld mit 7.500 m² Nutzfläche, dass vollständig an die Autobahn GmbH vermietet wurde. In beiden Fällen handelt es sich um Immobilienprojekte mit hohem Anspruch an die Nachhaltigkeit, die einen wichtigen Beitrag zur qualitativen Aufwertung und Modernisierung des Krefelder Büroflächenbestandes leisten.

Nennenswerte Neubauaktivitäten waren zudem in den Stadtbezirken Mitte, Hüls und Fischeln zu beobachten.

³ Bis 2014 wurde der Wert nach der alten Richtlinie zur Büromarktberichterfassung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung ermittelt. Im neuen Leitfadens zur Büromarktberichterstattung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung wird für die Umrechnung von Bruttogrundflächen zu Mietflächen (MF-G) der Faktor 0,85 empfohlen. Zuvor wurde üblicherweise der Umrechnungsfaktor 0,8 verwendet (siehe Erläuterungen zur Methodik im Anhang). Dies führt zu einer nur eingeschränkten Aussagekraft der Angaben aus der Zeit vor 2016.



LuisenCarréCrefeld, 4. Bauabschnitt (Quelle: IRI)



Um- und Neubauprojekt Et Bröckske (Quelle: IRI)

Im Bezirk Mitte wurde der vierte Bauabschnitt des LuisenCarréCrefeld fertiggestellt. Zudem wurde das historische Traditionshaus „Et Bröckske“ saniert und so in zentraler Lage weitere attraktive Flächen für Gastronomie und Büronutzungen geschaffen. In Bau befindet sich zudem das Projekt Log In an der Friedrichstraße – nach Fertigstellung wird dieses Projekt den Büroflächenbestand im Bereich der Innenstadt weiter erhöhen.

In Fischeln sind mehrere Neubauten im Businesspark Fichtenhainer Allee entstanden. In den Neubauprojekten von Hutny, Lemon Pharma, beton consult und ABECO sind neben Büro- auch Hallenflächen entstanden.



Neues Verwaltungsgebäude mit Prüflabor der beton consult GmbH an der Fichtenhainer Allee (Quelle: IRI)



Neuer Firmensitz der Hutny GmbH an der Fichtenhainer Allee (Quelle: IRI)

In Hüls konzentriert sich der Neubau im neuen Gewerbepark Den Ham. Zu nennen ist hier vor allem der neue Green Business Park, in dem mehrere separat vermietbare Büro- und Hallenbereiche entstanden sind.

In der Uerdinger Innenstadt entstanden darüber hinaus in den letzten beiden Jahren in kleinerem Umfang neue Büroflächen in historischen Gebäuden, die für Büro- und Wohnnutzungen aufwändig saniert wurden. Durch die geplante Umgestaltung des Rheinuferbereichs können hier in den nächsten Jahren weitere attraktive Büroflächen in Bestands- und Neubauten entstehen.



Green Business Park im Gewerbegebiet Den Ham, Hül
(Quelle: IRI)



Sanierung Baudenkmal Niederstraße 26 in Uerdingen
(Quelle: IRI)

Wird das ermittelte aktuelle Gesamtvolumen an Bürofläche in Bezug zur Bevölkerungszahl gesetzt, so ergibt sich eine Büroflächendichte von 5,09 m² MF-G pro Krefelder Einwohner (2011: 4,1 m² MF-G/Einw.). Mit diesem Wert verfügt Krefeld über eine ähnliche Büroflächendichte wie andere ausgewählte B- und C-Standorte in der Region.

	Düsseldorf	Essen	Krefeld	Bochum	M`gladbach	Duisburg
	2024	2023	2024	2023	2021*	2023
Büroflächenbestand in Mio. m ² MF-G	7,52	3,24	1,16	1,86	1,23	2,30
Bürofläche in m ² pro Einwohner	11,91	5,52	5,09	5,08	4,57	4,57

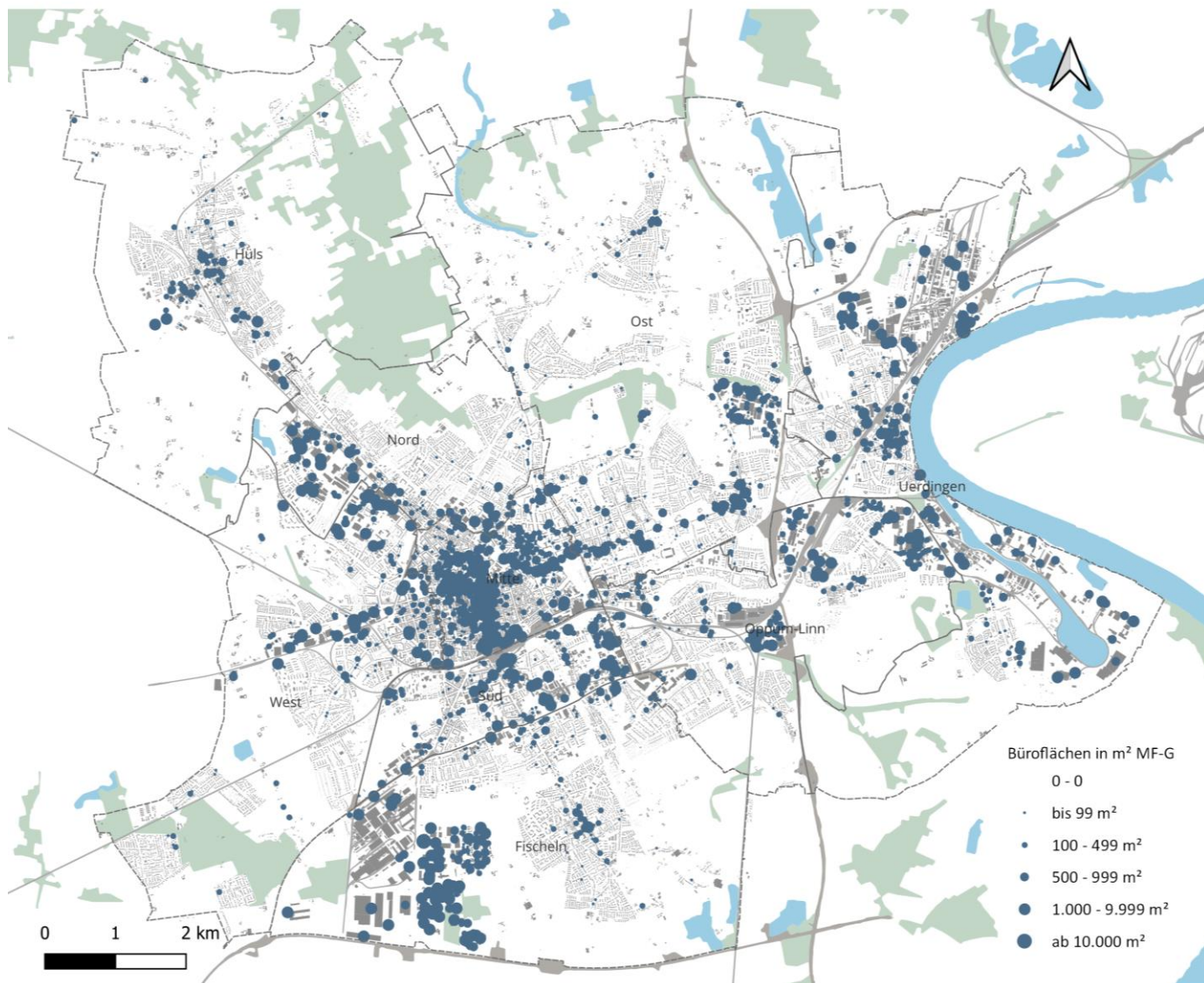
Büroflächenbestand und Büroflächendichte im regionalen Vergleich (Quelle: IRI, Cubion 2024, Anteon 2024, BNP Paribas 2022, WiFö Bochum 2024, Statistische Ämter der Kommunen, Datenstand Einwohnerzahlen: Ende 2023) *für den Standort Mönchengladbach liegen leider keine aktuelleren Zahlen vor.

Räumliche Verteilung des Bestandes

Die Krefelder Innenstadt stellt den mit Abstand wichtigsten Krefelder Bürostandort dar – 27 % des Krefelder Büroflächenbestandes liegt im Stadtbezirk Mitte. Aufgrund verstärkter Neubauaktivitäten in anderen Bezirken ist der Anteil in den letzten zwei Jahren jedoch leicht gesunken.

Neben der Innenstadt haben vor allem die Bezirke Fischeln und Uerdingen eine große Bedeutung für den lokalen Büromarkt.

Der zweitwichtigste Bürostandort neben der Innenstadt ist der Bereich Fichtenhain im Bezirk Fischeln mit den Gewerbebeständen Europark Fichtenhain, Campus Fichtenhain und Businesspark Fichtenhainer Allee. Zuletzt war hier vor allem im neuen Businesspark Fichtenhainer Allee durch mehrere Neubauprojekte ein Anstieg des Büroflächenbestandes zu beobachten.

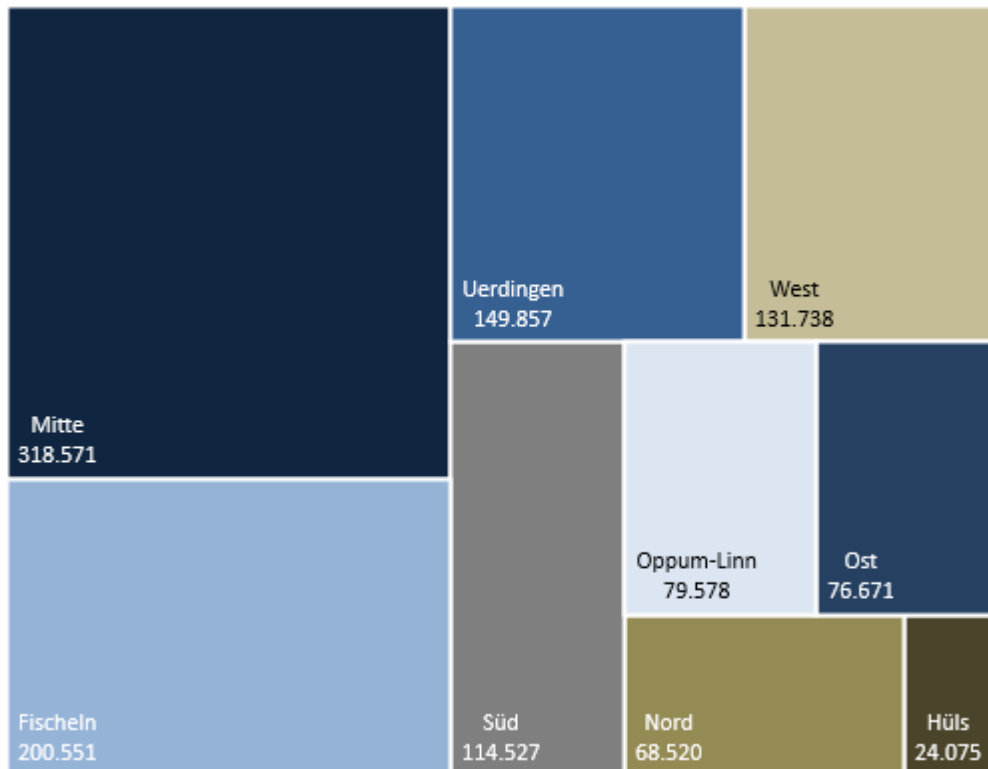


Verteilung der Büroobjekte im Krefelder Stadtgebiet (Quellen: ALKIS Geobasis NRW 2024, Corine Land Cover, IRI-Gebäudedaten)

Der deutlichste Anstieg des Büroflächenbestandes ist im Bezirk Süd aufgrund der schon erwähnten Neubauten am Willy-Brandt-Platz festzustellen. Die in diesem Bezirk verortete Nutzfläche erhöhte sich seit 2022 um 23 %.

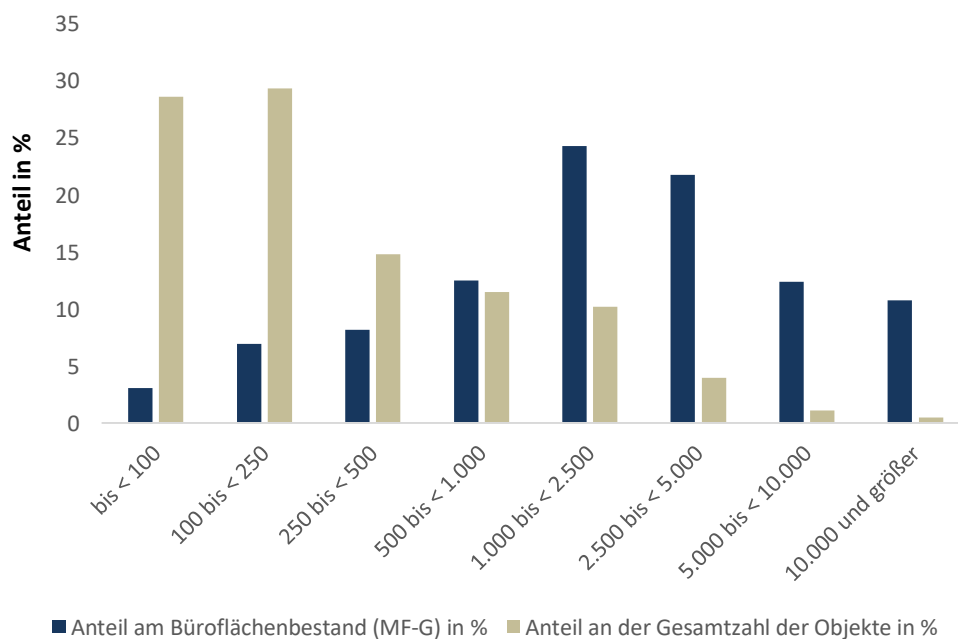
Größenstruktur

Die gesamten Büroflächen im Krefelder Stadtgebiet verteilen sich aktuell auf 1.826 Gebäude. Die Größenstruktur des Büroflächenbestandes hat sich seit 2022 nur minimal verändert. Die durchschnittliche Objektgröße ist mit 638 m² (2022: 627 m²) leicht gestiegen. Mittelgroße Objekte mit 1.000 bis 5.000 m² MF-G sind am häufigsten vertreten – in ihnen sind 46 % der Büroflächen in Krefeld verortet.



Verteilung der Büroflächenbestände (in m² MF-G) auf die Krefelder Stadtbezirke (Quelle: IRI)

Die im Schnitt größten Objekte sind im Bezirk Fischeln zu finden: Hier beträgt die durchschnittliche Objektgröße 964 m² MF-G. In den Bezirken Süd und West liegen die Durchschnittsgrößen ebenfalls bei mehr als 800 m² MF-G.

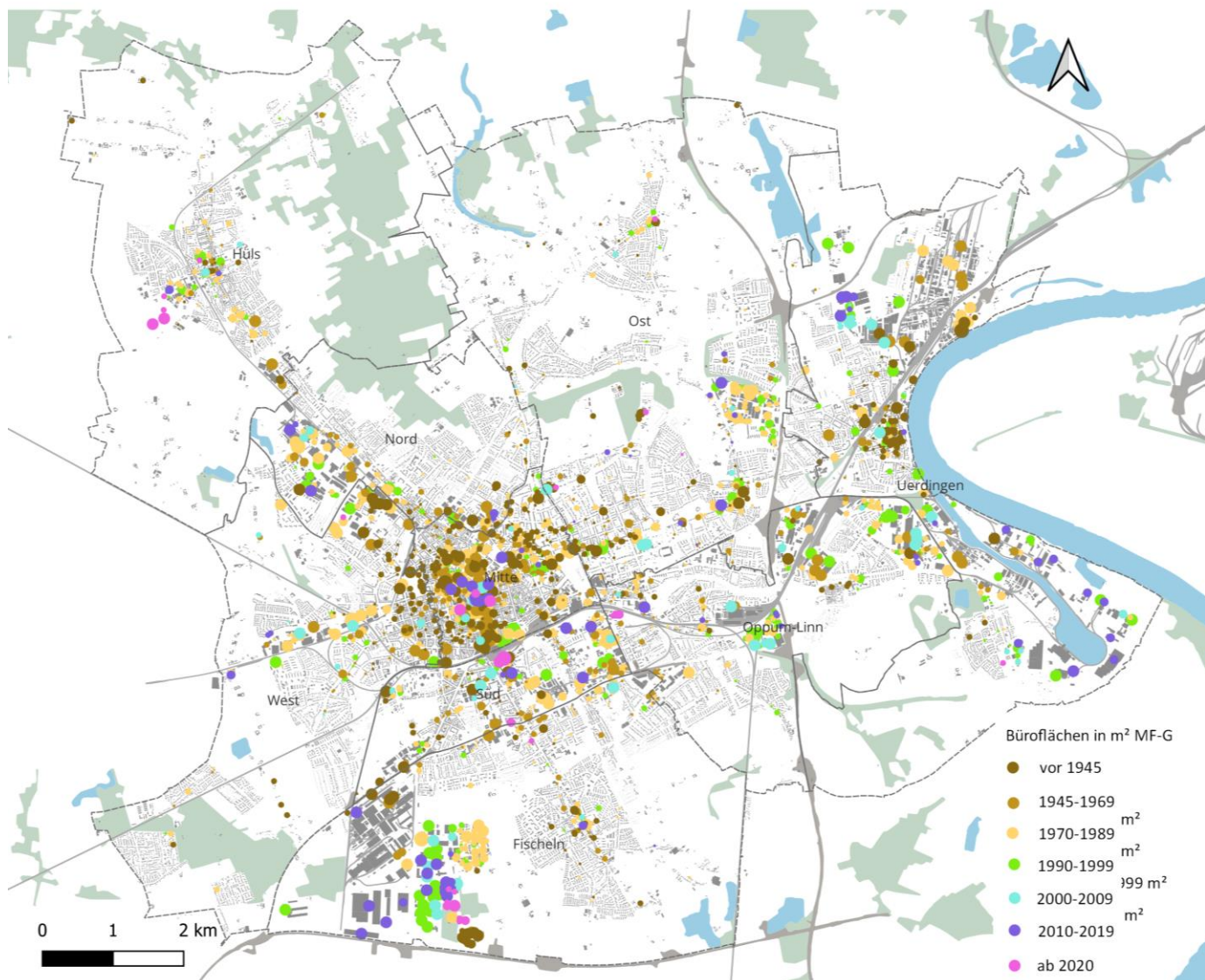


Verteilung des Büroflächenbestandes auf verschiedene Objektgrößenklassen (Quelle: IRI)

Knapp ein Fünftel (19,4 %) der Büroflächen in Krefeld sind in modernen, seit der Jahrtausendwende errichteten Gebäuden zu finden. Seit 2010 sind knapp 140.000 m² Bürofläche - das entspricht 12 % des Gesamtbestandes - neu errichtet worden.

Der größte Bestand an modernen, seit 2000 entstandenen Büroflächen, knapp 60.000 m² MF-G, befindet sich im Bezirk Fischeln. 29 % des Gesamtbestandes in diesem Bezirk ist nach der Jahrtausendwende errichtet worden. Prozentual noch etwas höher liegt der Anteil an modernen Büroflächen mit 35 % im Bezirk Süd. Dies ist vor allem auf die bereits erwähnten Neubauten am Willy-Brandt-Platz zurückzuführen.

Bürofläche in historischen Gebäuden aus der Zeit vor 1945 findet sich vor allem in den Bezirken Mitte, Uerdingen und West. Auch Büroflächen aus der Zeit zwischen 1945 und 1990 sind in diesen Bezirken überdurchschnittlich stark vertreten.

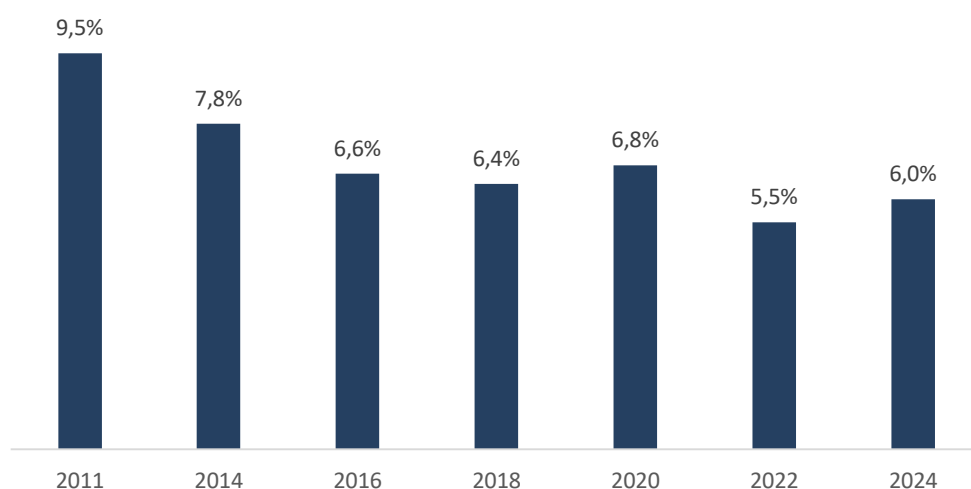


Räumliche Verteilung der Büroobjekte nach Baualtersklassen (Quelle: IRI)

4 Büroflächenleerstand 2024

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Untersuchungen zum aktuellen Leerstand im Büromarktsegment in Krefeld vorgestellt, die im Sommer 2024 durchgeführt wurden.

Entsprechend dem allgemeinen Trend und bedingt durch die sich verändernden Rahmenbedingungen (v. a. konjunkturelle Lage, Homeoffice-Trend) ist auch in Krefeld die Leerstandsquote in den letzten zwei Jahren gestiegen. In Krefeld ist dies zudem auf das durch mehrere Neubauprojekte deutlich gestiegene Flächenangebot zurückzuführen, das einer nur geringfügig gestiegenen Zahl an Bürobeschäftigten gegenübersteht.



Entwicklung der Leerstandsquote in Krefeld (Quelle: IRI)

Der langjährige Trend zum Abbau des Leerstandes in Krefeld ist damit erst einmal gestoppt, die Leerstandsquote liegt jedoch weiterhin deutlich unterhalb der Quoten, die in den 2010er Jahren ermittelt wurden.

Die Leerstandsquote beträgt nun 6,0 %. Im Sommer 2024 wurden 70.081 m² an leerstehenden Büroflächen ermittelt.

Altersstruktur der leerstehenden Büroobjekte

Mehr als die Hälfte der leerstehenden Büroflächen (57 %) befinden sich in dem Segment der zwischen 1970 bis 1999 entstandenen Büroimmobilien, die auf dem Mietmarkt in zunehmender Konkurrenz zu den seit 2000 entstandenen Neubauten stehen und zum Teil nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Büronutzer entsprechen. Insbesondere in den Büroflächenbeständen aus den 1990er Jahren ist eine überdurchschnittliche Leerstandsquote (10,9 %) vorzufinden.

Eine leicht überdurchschnittliche Leerstandsquote (7,3 %) zeigt sich zudem bei den historischen Beständen aus der Zeit vor 1945.

	vor 1945	1945- 1969	1970- 1989	1990- 1999	2000- 2009	ab 2010
Leerstand in m ² MF-G	16.361	6.642	18.391	21.600	1.531	5.758
Anteil am gesamten Büroflächenbestand der Baualtersklasse	7,3 %	4,1 %	5,2 %	10,9 %	1,5 %	4,14 %

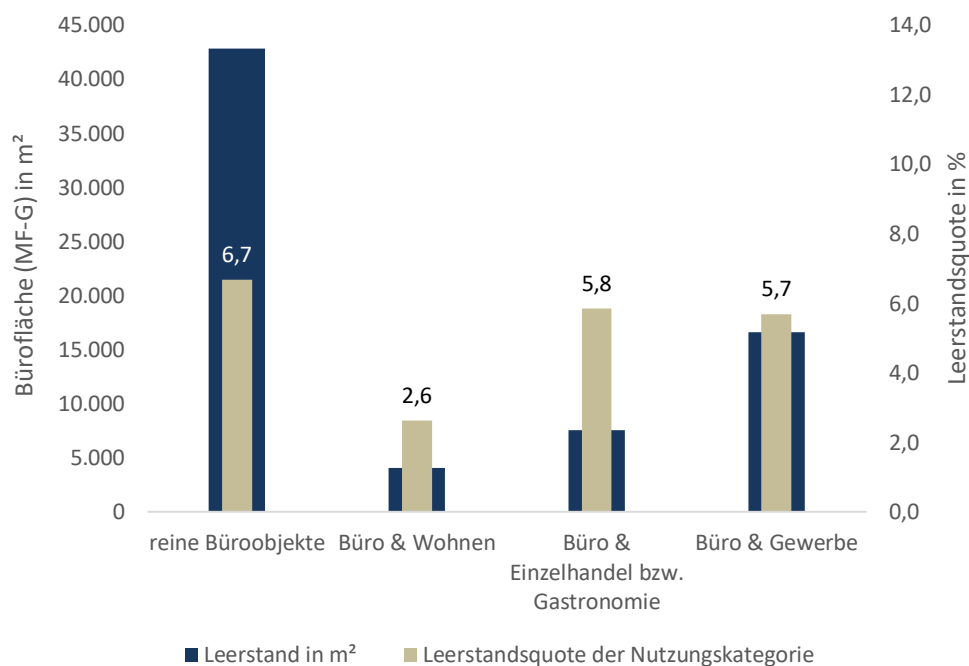
Leerstand in Quadratmeter und Prozent, unterteilt nach Baualtersklassen (Quelle: IRI)

In den neuen, seit der Jahrtausendwende entstandenen Objekten liegt die Leerstandsquote mit 3,14 % deutlich unter dem Durchschnittswert.

Nutzungsstruktur der leerstehenden Büroobjekte

Bei der differenzierten Betrachtung des Leerstands nach Art der Nutzung zeigt sich, dass ein Großteil der Leerstände (60 %) in reinen Bürogebäuden ohne zusätzliche Nutzungen zu finden sind.

Büroflächen in mischgenutzten Gebäuden stehen unterdurchschnittlich häufig leer. Besonders gering sind die Leerstandsquoten in Gebäuden, die der Büro- und der Wohnnutzung dienen.

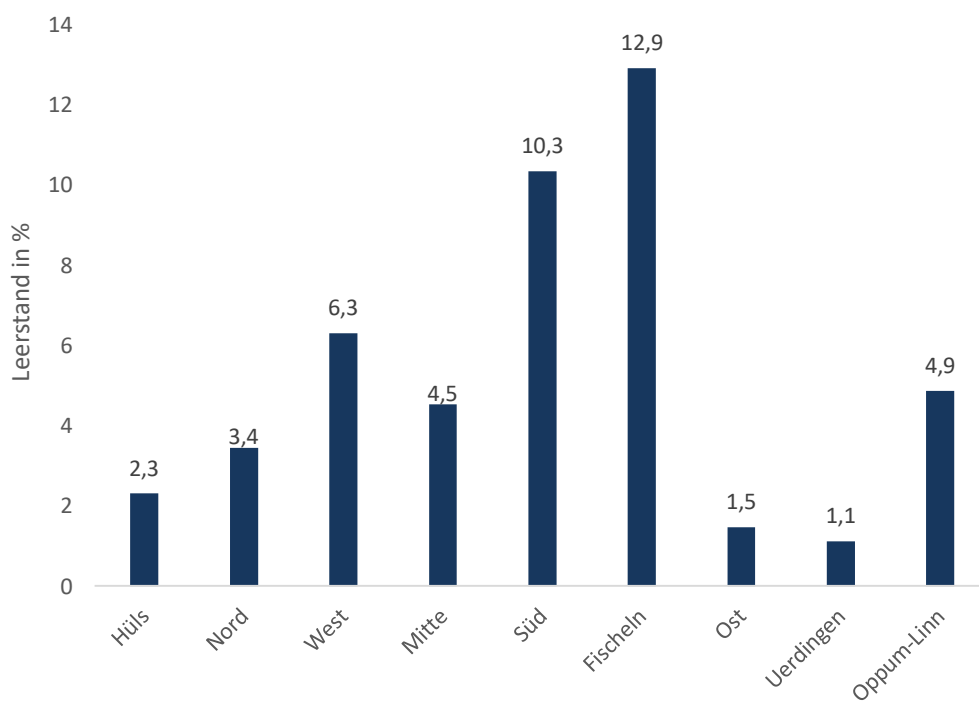


Verteilung des Leerstands auf Objekte mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur (Quelle: IRI)

Bei der Entwicklung der Leerstandsquoten unterscheiden sich die Bezirke stark. Erfreulich ist der Rückgang des Leerstands im Bezirk Fischeln, im dem seit mehreren Jahren überdurchschnittlich hohe Leerstandsquoten festzustellen sind. Insbesondere im Europark Fichtenhain sind immer noch hohe, jedoch rückläufige Leerstandszahlen zu beobachten.

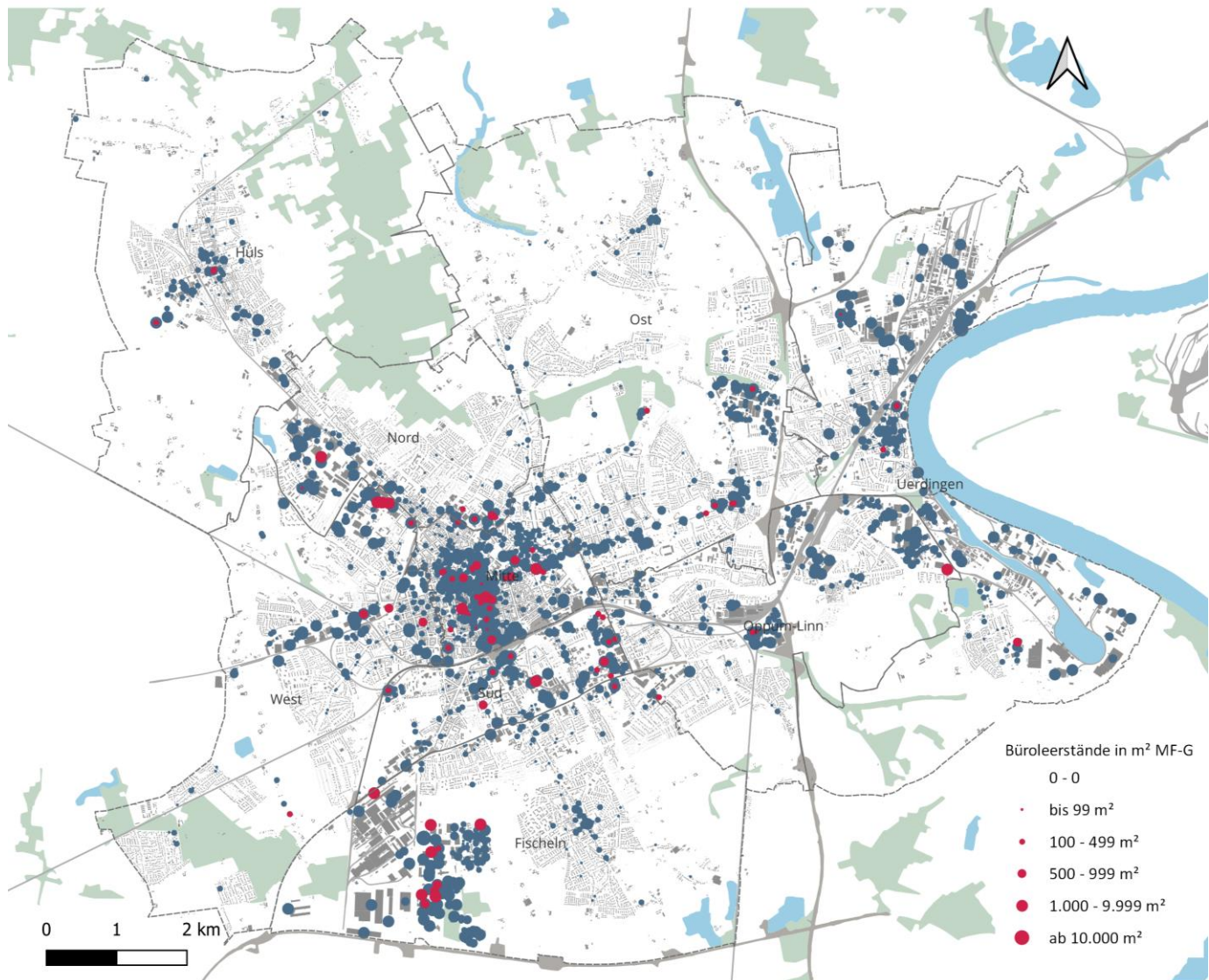
Auffällig ist der starke Anstieg der Leerstände im Bezirk Süd. Dieser ist insbesondere auf den Umzug des Jobcenters in den Neubau am Willy-Brandt-Platz zurückzuführen – dadurch sind am alten Standort am Fütingsweg Vakanzen entstanden. Im Bezirk West tragen die Nutzungspotenziale im Mies van der Rohe Businesspark zur überdurchschnittlichen Leerstandsquote bei.

In den anderen Stadtbezirken - auch in dem für den Büromarkt wichtigen zentralen Bezirk Mitte - liegen die Leerstandsquoten unter dem stadtweiten Durchschnitt.



Leerstandsquoten in den Krefelder Bezirken (Quelle: IRI)





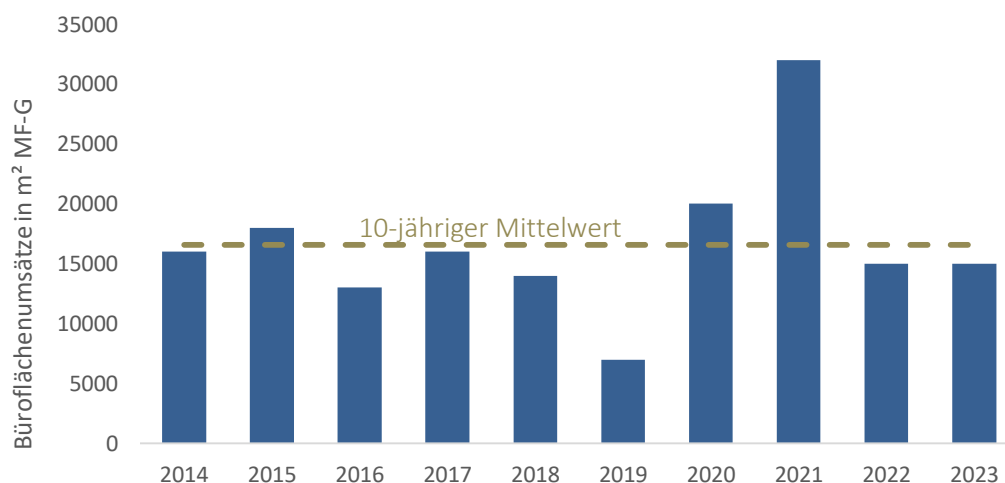
Räumliche Verteilung des Leerstands (Quelle: IRI)

5 Umsätze, Mieten und Renditen

Für eine fundierte Markteinschätzung sind Preis-, Umsatz- und Renditekennzahlen von Bedeutung, die dem Regionalen Immobilienwirtschaftlichen Informationssystem (RI-WIS) entnommen wurden. Daneben wurden eigene Untersuchungen zur räumlichen Struktur der Angebotsmieten durchgeführt.

Flächenumsätze

2023 wurden in Krefeld 15.000 m² Bürofläche MF-G neu vermietet oder an Eigennutzer verkauft. Nach dem hohen Transaktionsvolumen im Jahr 2021, das vor allem auf die Vertragsabschlüsse für die in diesem Jahr fertiggestellten großen Neubauprojekte am Willy-Brandt-Platz (Opus, Bob.Krefeld) zurückzuführen ist, liegen die Flächenumsätze 2022 und 2023 wieder nahezu auf dem Niveau des 10-jährigen Durchschnittswertes.

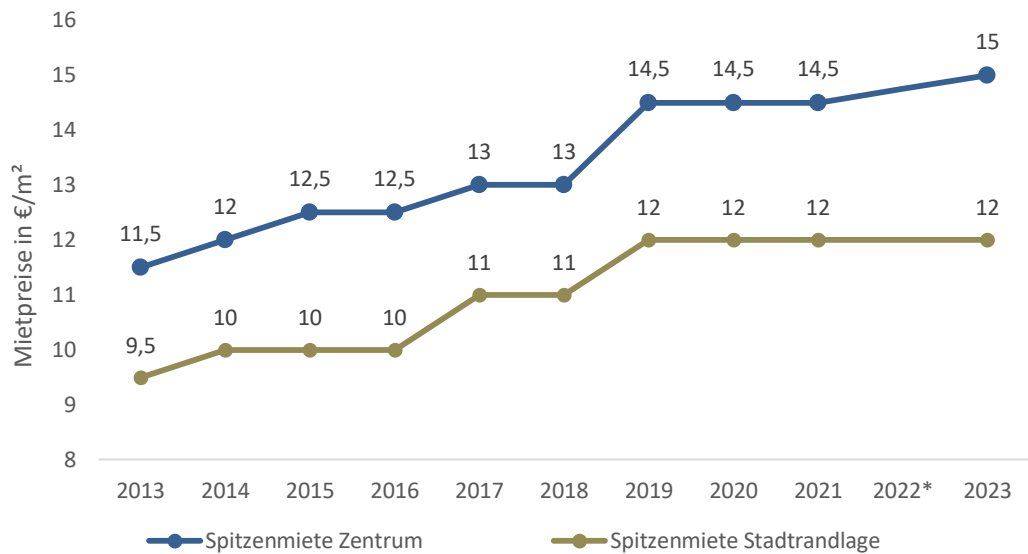


Büroflächenumsätze in m² MF-G (Quelle: RIWIS-Datenbank)

Vor dem Hintergrund, dass Unternehmen derzeit aufgrund der ökonomischen und geopolitischen Rahmenbedingungen sowie der Unsicherheit hinsichtlich der Auswirkungen des Homeoffice-Trends generell eher zurückhaltend bei Vertragsneuabschlüssen sind, ist in Krefeld eine bemerkenswerte Stabilität der Flächenumsätze festzustellen.

Mietpreisniveau

Die Spitzenmiete liegt in Krefeld aktuell bei 15 €. Dieses Mietpreisniveau lässt sich im Neubau in zentraler Innenstadtlage erzielen. Außerhalb der Innenstadt werden Spitzenmieten von bis zu 12 € aufgerufen. An den Bürostandorten im Bereich Fichtenhain liegt die Spitzenmiete bei 14 €.



Entwicklung der Spitzenmiete in Euro/m² (Quelle: Gewerblicher Mietspiegel der IHK) * Im Jahr 2022 wurde kein Gewerblicher Mietspiegel herausgegeben

In Bestandsobjekten mit mittlerem Standard liegen die Mietpreise in der Krefelder Innenstadt gemäß dem Gewerblichen Mietspiegel bei 9-11 €/m². Laut RIWIS beträgt die Durchschnittsmiete in der Innenstadt 9,2 €/m². Das mittlere Mietpreisniveau ist hier seit 2020 um knapp 23 % gestiegen. In den Stadtrandlagen werden laut Gewerblichem Mietspiegel in Bestandsobjekten mit mittlerem Standard Mietpreise zwischen 7-9 €/m² aufgerufen. RIWIS weist für etablierten Büromarktlagen außerhalb der Innenstadt aktuell eine Durchschnittsmieten in Höhe von 7,7 €/m² aus, seit dem Jahr 2020 betrug der Anstieg hier ca. 18 %.

	2019	2020	2021	2023
Zentrums-lage				
hoher Standard	9,5-14,5 €/m ²	8,5-14,5 €/m ²	9-14,5 €/m ²	11-15 €/m²
mittlerer Standard	7,5-9 €/m ²	7-9 €/m ²	7-9 €/m ²	9-11 €/m²
niedriger Standard	5-7 €/m ²	5-7 €/m ²	5-7 €/m ²	5-8 €/m²
Stadtrandlage				
hoher Standard	9-12 €/m ²	8-12 €/m ²	9-12 €/m ²	10-12 €/m²
mittlerer Standard	6-8 €/m ²	6-8 €/m ²	6-9 €/m ²	7-9 €/m²
niedriger Standard	4-6 €/m ²	4-6 €/m ²	4-6 €/m ²	4-7 €/m²
Bürostandorte im Bereich Fichtenhain				9-14 €/m²

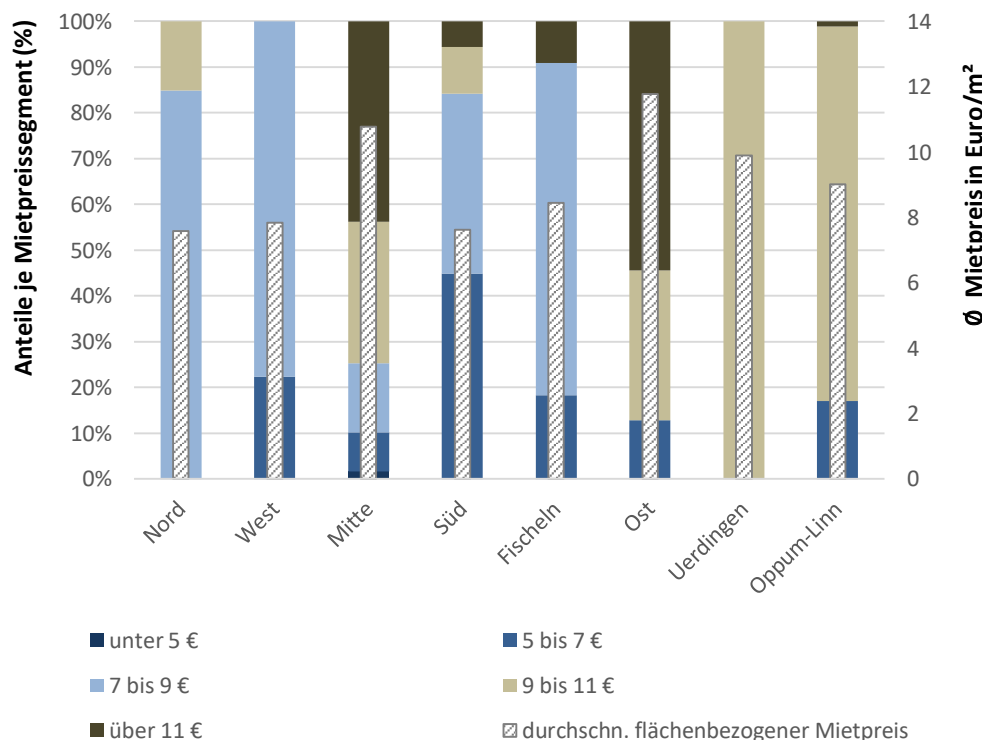
Entwicklung der Mietpreise in Objekten mit unterschiedlichen Standards und Lagen in Euro/m² (Quelle: Gewerblicher Mietspiegel der IHK) * Im Jahr 2022 wurde kein Gewerblicher Mietspiegel herausgegeben

Die genannten Mietangaben aus dem Gewerblichen Mietspiegel beziehen sich auf den Stand Mitte 2023. Ergänzend wurden in den einschlägigen Internet-Immobilienbanken Informationen zu den aktuellen Angebotsmieten (Stand Sommer 2024) zusammengetragen. Ausgewertet wurden Informationen zu Mietpreisen für 66 Objekte. Der auf diese Weise ermittelte Datenbestand erlaubt keine repräsentativen Detailaussagen zur Preisbildung am Krefelder Büromietmarkt, sie ermöglichen jedoch eine grobe räumliche Differenzierung unterschiedlicher Mietpreinsniveaus.

	2011	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Angebotsmieten (durchschnittlicher flächenbezogener Mietpreis)	7,0 €/m ²	7,2 €/m ²	7,9 €/m ²	8,3 €/m ²	8,0 €/m ²	8,6 €/m ²	9,1 €/m ²

Zeitreihe Angebotsmieten in Krefeld (Quelle: IRI, auf Basis von Inseraten der Portale Immobilienwelt, Immobilienscout24 und die Internetseiten der in Krefeld aktiven Makler)

Seit 2020 sind die durchschnittlichen Angebotsmieten in Krefeld auf 9,1 €/m² angestiegen. Hiermit setzt sich der kontinuierliche Anstieg der Mietpreise fort. Seit 2020 erhöhen sich die Angebotsmieten um knapp 14 %.



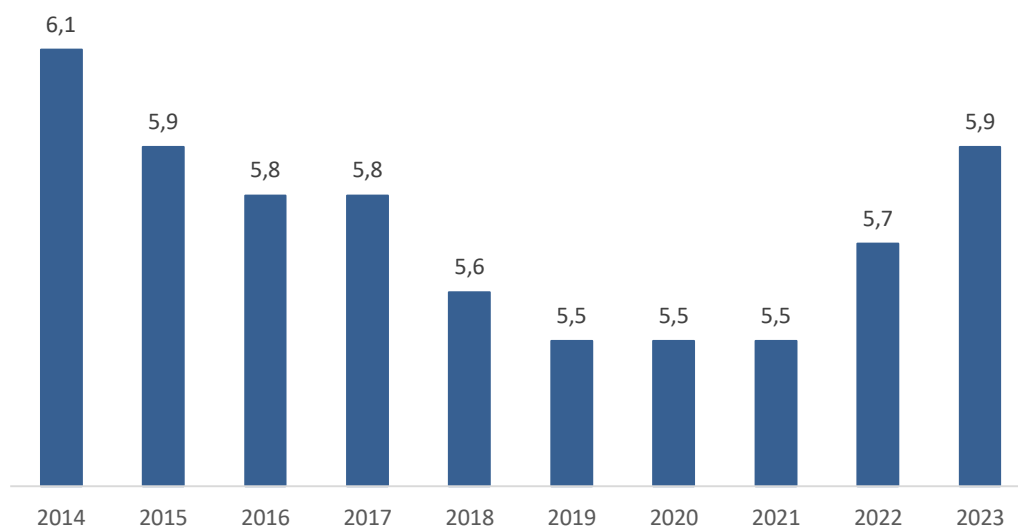
Büroflächenangebote differenziert nach Mietpreissegmenten und Stadtteilen (Quelle: IRI, auf Basis von Inseraten der Portale Immobilienwelt, Immobilienscout24 und Online-Angeboten der in Krefeld aktiven Makler). Für den Bezirk Hüls liegen aktuell keine Daten vor.

Die höchsten Angebotsmieten werden derzeit in den Bezirken Mitte und Ost verlangt, auch in Uerdingen liegen die Angebotsmieten über dem stadtweiten Durchschnittswert. Büroflächen im höherpreisigen Segment (über 11 €/m²) werden in den Bezirken Mitte, Fischeln (im Bereich Fichtenhain) sowie Ost (im Umfeld der Uerdinger Straße) und im Bezirk Süd (im Umfeld des Hauptbahnhofes) aufgerufen.

Nettoanfangsrendite

Nach einem langen Zeitraum sinkender Nettoanfangsrenditen ist in Krefeld ähnlich wie in anderen Städten seit der Zinswende im Jahr 2022 wieder ein deutlicher Anstieg der Renditekennziffern zu beobachten. Dies ist auf die sinkenden Kaufpreise bei inflationsbedingt weiter steigenden Mietpreisen zurückzuführen.

Die Nettoanfangsrendite in Krefeld liegt in zentralen Lagen aktuell bei 5,9 %



Nettoanfangsrendite in zentralen Lagen (Quelle: RIWIS-Datenbank)

Anteon (2024): Büromarkt Düsseldorf 1. Quartal 2024.

BNP Paribas (2022): Fragile Zeiten, robuste Lagen. Sekundärmärkte auf den Spitzenplätzen – Welche Märkte und Teillagen sind besonders krisenfest? Kooperationsstudie mit der bulwiengesa AG.

Cubion (2022): Büromarkt Ruhrgebiet 2023/2024: Bochum Dortmund Duisburg Essen.

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

gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (2015): Leitfaden zur Büromarktberichterstattung. Wiesbaden.

IHK Mittlerer Niederrhein (2024): 25. Auflage Gewerblicher Mietspiegel 2024

RIWIS-Datenbank (2024): Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem von bulwiengesa, URL: [riwis.de](https://www.riwis.de)

Stadt Bochum (2024): Büromarktbericht 2024. Herausforderungen und Chancen im Wandel.