

## Büromarktstudie Krefeld 2020

Aktualisierung der Daten zum Bestand an Büroflächen sowie zum Büroflächenleerstand im Krefelder Stadtgebiet

bearbeitet durch das Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft  
im Auftrag der Wirtschaftsförderung Krefeld



## **Büromarktstudie Krefeld 2020**

Aktualisierung der Daten zum Bestand an Büroflächen sowie zum Büroflächenleerstand im Krefelder Stadtgebiet



**Auftraggeber:**

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Krefeld

**Auftragnehmer:**

IRI – Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft

Partnerschaftsgesellschaft

Dr.-Ing. Roland Busch

Dipl.-Ing. Michael Heinze

**Bearbeitung:**

Dr.-Ing. Roland Busch

M.Sc. Stephan Wardzala

# Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>1</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>2</b>
<b>2 Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten</b>	<b>3</b>
<b>3 Entwicklung des Büroflächenbestandes</b>	<b>4</b>
Räumliche Verteilung des Bestandes	7
Größenstruktur	9
Altersstruktur	9
<b>4 Büroflächenleerstand 2020</b>	<b>11</b>
Altersstruktur der leerstehenden Büroobjekte	11
Räumliche Verteilung der Leerstände	13
<b>5 Mietpreisniveau</b>	<b>15</b>
<b>Anhang</b>	<b>17</b>
<b>Quellen</b>	<b>19</b>

## Zusammenfassung

Mit der Aktualisierung der Büromarktdaten im Sommer 2020 wurden die Informationen zum Büromarkt in Krefeld wieder auf den aktuellen Stand gebracht. Krefeld kann inzwischen auf eine knapp 10-jährige, kontinuierliche Büromarktbeobachtung zurückblicken. Durch die aktuellen Recherchen, Erhebungen und Auswertungen verfügt der Krefelder Büroimmobilienmarkt über eine hohe Transparenz.



Die wichtigsten Ergebnisse der Studie im Überblick:

- **Der Büroflächenbestand in Krefeld ist im Jahr 2020 auf 1,129 Mio. m² Bürofläche (MF-G) angewachsen.** Neue Büroflächen sind vor allem in den Bezirken Fischeln und Mitte hinzugekommen.
- **Im Bezirk Fischeln konzentrieren sich die neuen Büroflächen im Businesspark Fichtenhainer Allee.** Außerdem sind in Fischeln neue Logistikimmobilien mit Büroflächen entstanden und auf dem Campus Fichtenhain wurde die Sanierung der historischen Gebäude für Büronutzer weiter vorangetrieben.
- **In der Krefelder Innenstadt kann das Neubauprojekt Ostwall Quartier Crefeld bezogen werden.** Zudem wurde das LuisenCarréCrefeld durch den letzten Bauabschnitt vollendet.
- **Ca. die Hälfte des Büroflächenbestandes ist in mittelgroßen Objekten mit 1.000-5.000 m² MF-G zu finden.** Die Durchschnittsgröße der Büroobjekte in Krefeld ist leicht gestiegen.
- **Die Leerstandsquote liegt bei 6,9 %** und ist gegenüber 2018 leicht angestiegen. Erste Auswirkungen der Corona-Pandemie deuten sich an.
- **Eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote ist im Bezirk Fischeln vorzufinden.** Der Leerstand ist hier seit 2018 angestiegen. In den meisten anderen Bezirken hat sich der Leerstand dagegen reduziert- bis gilt vor allem für die Bezirke Mitte und Nord.
- **Die durchschnittlichen Angebotsmiete beträgt 8,0 €/m².** Dies ist ein Rückgang um ca. 3,7 % seit 2018.

# 1 Einleitung

Seit inzwischen neun Jahren findet in Krefeld im zweijährigen Turnus eine Ermittlung der relevanten Büromarktdaten und eine Aktualisierung der Büroflächendatenbank, in der alle Immobilien mit Büroflächenbeständen im Krefelder Stadtgebiet erfasst sind, statt. Als Grundlage hierfür dient die im September 2011 durchgeführte Kompletterhebung des Krefelder Büroflächenbestandes durch das Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft (IRI). Durch die kontinuierlich durchgeführte Datenermittlung verfügt der Standort Krefeld über einen im Vergleich mit anderen Städten sehr transparenten Büroimmobilienmarkt.

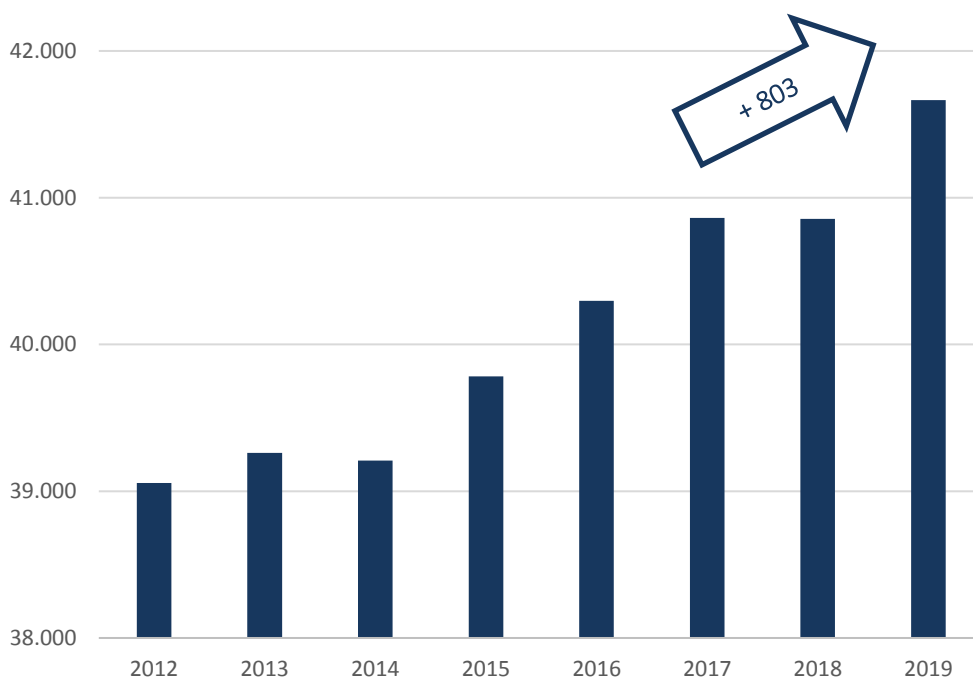
In den vergangenen zwei Jahren haben zahlreiche Immobilientransaktionen, Neubauprojekte und Nutzungsänderungen die Entwicklung des Krefelder Büroimmobilienmarktes vorangetrieben. Um die Aktualität und Aussagekraft der Daten zu erhalten, wurde im Sommer 2020 eine erneute Aktualisierung der vorhandenen Bestandsdatenbank sowie eine Neuberechnung der Leerstandsquote vorgenommen. Die Ergebnisse werden im Folgenden vorgestellt.



Die neue Zentrale der Wohnstätte Krefeld, eins der größeren Neubauprojekte der letzten zwei Jahre in der Krefelder Innenstadt (Quelle: IRI)

## 2 Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten

Zur Einschätzung der Entwicklung der Büroflächennachfrage fand zunächst eine Untersuchung der Veränderung der Zahl der Bürobeschäftigten statt. Bürobeschäftigte sind Erwerbstätige, die Schreibtischarbeiten verrichten und dabei Büroflächen in Anspruch nehmen.<sup>1</sup> Für die Berechnung wurden die Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, die amtliche Personalstandsstatistik sowie die Informationen zur Zahl der Selbstständigen aus dem Mikrozensus herangezogen. Die Berechnung erlaubt eine erste grobe Schätzung der Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten und damit auch der Veränderung der Nachfrage nach Büroflächen in Krefeld.



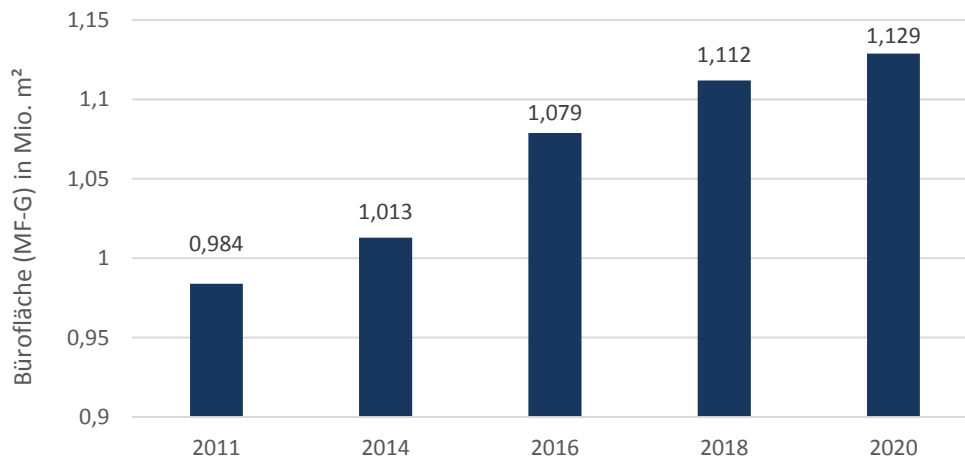
Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten 2012-2019 (Quelle: eigene Berechnungen auf Basis amtlicher Daten des Statistischen Bundesamtes, der Bundesagentur für Arbeit sowie IT.NRW)

Seit 2017 ist die Zahl der Büroerwerbstätigen auf knapp über 41.600 Personen angestiegen. Damit sind im betrachteten Zeitraum ca. 800 zusätzliche Büroarbeitsplätze entstanden. Dieser Zuwachs an Büroarbeitsplätzen war mit einer steigenden Nachfrage nach Büroflächen verbunden und hat – wie im nächsten Kapitel beschrieben – die Schaffung neuer Büroflächen befördert.

<sup>1</sup> 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 zusammenaddiert werden.

### 3 Entwicklung des Büroflächenbestandes

Seit der letzten Aktualisierung im Jahr 2018 ist der Bestand an Büroflächen in Krefeld erneut angestiegen. Der Flächenbestand erhöhte sich von 1,112 Mio. m<sup>2</sup> Nutzfläche im Jahr 2018 auf inzwischen 1,129 Mio. m<sup>2</sup> Nutzfläche (Stand: Sommer 2020).



Entwicklung des Büroflächenbestandes in Krefeld 2011-2020<sup>2</sup> (Quelle: IRI)

Damit war in den letzten beiden Jahren ein Anstieg des nutzbaren Büroflächenbestandes um 17.000 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Der Anstieg des Flächenbestands ist vor allem auf mittelgroße und kleinere Neubauprojekte zurückzuführen. Diese wurden schwerpunktmäßig in der Innenstadt sowie in Fischeln realisiert.



Neubau LuisenCarré Krefeld (Quelle: IRI)



Neubau der Wohnstätte Krefeld (Quelle: IRI)

<sup>2</sup> Bis 2014 wurde der Wert nach der alten Richtlinie zur Büromarktberichterfassung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung ermittelt. Im neuen Leitfaden 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.



Zu den prominenten Büroneubauten im Stadtzentrum zählt das Ostwall Quartier Crefeld. Hier ist eine Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Praxen und Wohnungen entstanden. Als Mieter für die Büroflächen konnte unter anderem die Wirtschaftsförderung Krefeld gewonnen werden, die ihre neuen Räumlichkeiten bereits bezogen hat. In direkter Nachbarschaft ist Ende des Jahres 2018 zudem die neue Hauptverwaltung der Wohnstätte Krefeld fertiggestellt worden. Der dritte und letzte Bauabschnitt im Projekt LuisenCarréCrefeld (LCC) hat den Baublock in der Alten Linner Straße vor allem mit Praxisflächen komplettiert.



Neubau der Wirtschaftsförderung Krefeld (Quelle: IRI)



Neubau der Ostwallpassage (Quelle: IRI)

Auch im Bezirk Fischeln hält die Bautätigkeit in den Gewerbegebieten weiter an, so dass hier in den vergangenen zwei Jahren mehrere neue Büroflächen bezogen werden konnten. Im Businesspark Fichtenhainer Allee wurde von Bienen & Partner neben dem bestehenden Gewerbepark „Mein Werk“ ein weiterer Gewerbepark mit Hallen- und Büroflächen errichtet. Zudem hat das Heilpädagogische Zentrum (HPZ) Krefeld in unmittelbarer Nachbarschaft einen Gebäudekomplex mit Büro- und Werkstattflächen bezogen. Im Europark Fichtenhain vereint der japanische Batterieproduzent GS YUASA nun seine ehemals in Düsseldorf gelegenen Büro- und Lagerflächen am neuen Standort im SEGRO Logistikpark. Auf dem Campus Fichtenhain soll die Sanierung einer weiteren Immobilie in diesem Jahr abgeschlossen werden, ein anderes Objekt in der Nachbarschaft hat den Besitzer gewechselt – hier ist ebenfalls eine Umbau für Büronutzungen geplant.



Medienstr. 31, Businesspark Fichtenhain (Quelle: IRI)



GS YUASA, Europark Fichtenhain (Quelle: IRI)





HPZ Krefeld, Businesspark Fichtenhain (Quelle: IRI)



Campus Fichtenhain 57 (Quelle: IRI)

Auch in anderen Krefelder Stadtbezirken kamen in mehreren kleineren Bauprojekten neue Büroflächen hinzu. In Uerdingen entstand zum Beispiel an der Bataverstraße ein neues Büro- und Verwaltungsgebäude der Firma Johs. Stellen, in Hüls errichtete die Firma Legno ein kleines Bürogebäude und auch im neuen Gewerbegebiet „Am Hochplateau“ im Bezirk Oppum-Linn entstanden Hallengebäude mit integrierten Bürotrakten am Promenadenweg. Als ein Beispiel für ein Umbauprojekt, in dem neuwertiger Büroraum im Gebäudebestand geschaffen wurde, ist das Projekt Upper Dießem im Bezirk Süd zu nennen.



Neubau an der Bataverstraße in Uerdingen (Quelle: IRI)



Neubau der Firma Legno in Hüls (Quelle: IRI)



Neubau am Promenadenweg in Oppum-Linn (Quelle: IRI)



Projekt Upper Dießem im Bezirk Süd (Quelle: IRI)

Daneben gab es jedoch auch Umbauprojekte, in denen ältere Bürogebäude, die in der Regel nicht mehr den aktuellen Ansprüchen der Büroflächennachfrager entsprachen, für Wohnnutzungen umgebaut wurden. Zu nennen ist hier das ehemalige Bürogebäude der Deutschen Rentenversicherung an der Grenzstraße, in dem nach dem Umbau 27 Eigentumswohnungen entstehen werden. In Uerdingen wird unter anderem der Alte Reichshof zu einem Wohngebäude umgebaut und auf einem ehemaligen Werksgelände an der Bruchstraße entsteht das Neubauprojekt „RheinStadt Carre“ mit 21 Eigentumswohnungen.

Wird das ermittelte Gesamtvolumen in Bezug zur Bevölkerungszahl gesetzt, so ergibt sich eine Büroflächendichte von 4,97 m<sup>2</sup> MF-G pro Krefelder Einwohner (2011: 4,1 m<sup>2</sup> MF-G/Einw.). Mit diesem Wert verfügt Krefeld über eine ähnliche Büroflächendichte wie andere ausgewählte B- und C-Standorte in der Region.

	Düsseldorf	Essen	<b>Krefeld</b>	Bochum	Duisburg
Büroflächenbestand in Mio. m <sup>2</sup> MF-G	9,15	3,22	<b>1,13</b>	1,63	2,22
Bürofläche in m <sup>2</sup> pro Einwohner	14,71	5,53	<b>4,97</b>	4,47	4,44

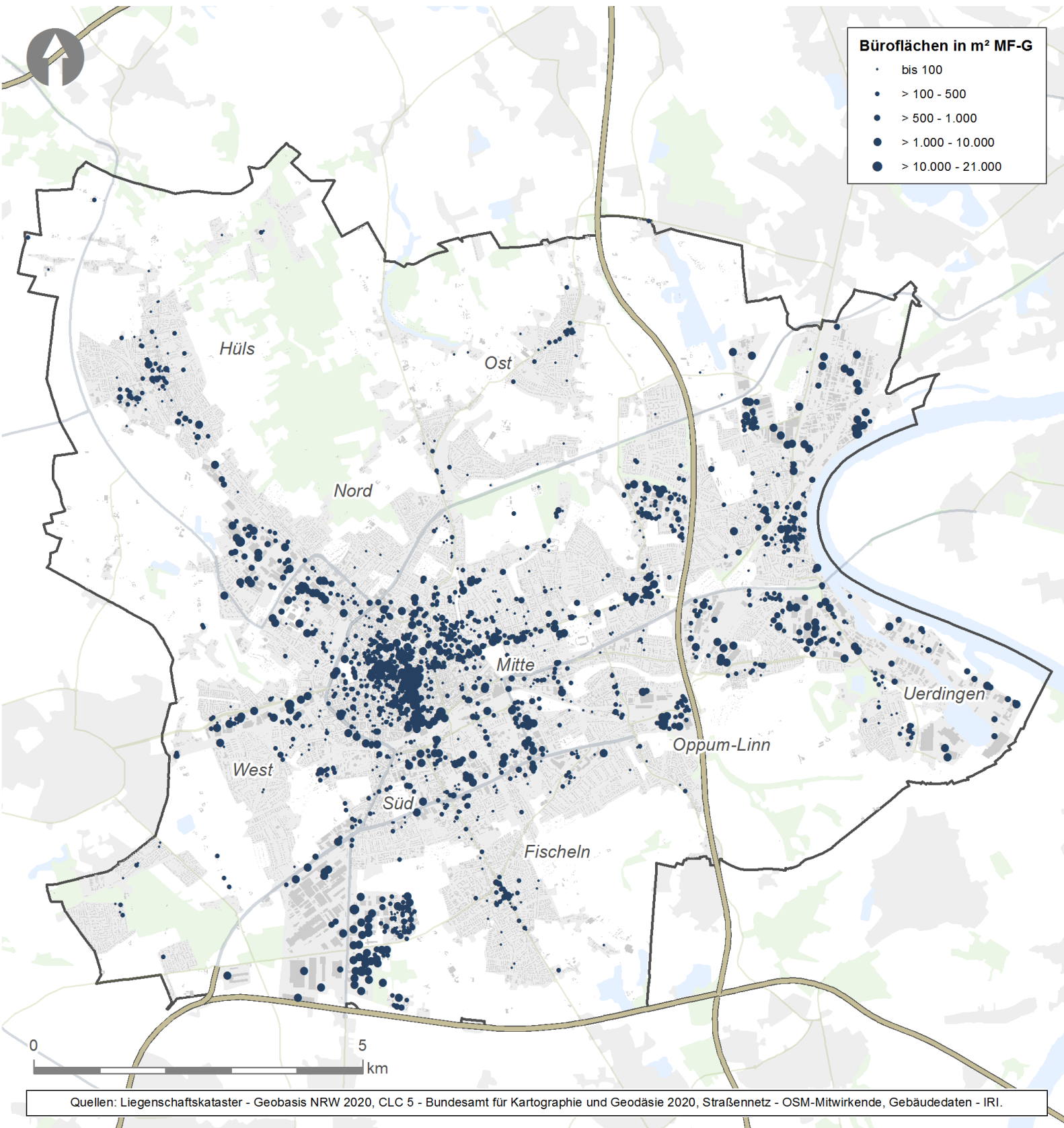
Büroflächenbestand und Büroflächendichte im regionalen Vergleich (Quelle: IRI, Cubion 2020, JLL 2020, Statistische Ämter der Kommunen, Datenstand Vergleichsstädte und Einwohnerzahlen: Ende 2019)

### Räumliche Verteilung des Bestandes

Die Krefelder Innenstadt stellt den mit Abstand wichtigsten Krefelder Bürostandort dar – 28 % des Krefelder Büroflächenbestandes ist im Stadtbezirk Mitte verortet. Der Büroflächenbestand ist hier um ca. 5.300 m<sup>2</sup> MF-G auf inzwischen ca. 316.000 m<sup>2</sup> MF-G angewachsen, was stadtweit den höchsten Zugewinn an Bürofläche ausmacht. Der Neubau der Hauptverwaltung der Wohnstätte, die Projekte LuisenCarréKrefeld und Ostwall Quartier Krefeld sowie auch das bereits 2018 fertiggestellte Forum Krefeld haben dem Bereich um den Ostwall stark aufgewertet und dessen Bedeutung als wichtige innerstädtische Bürolage gestärkt.

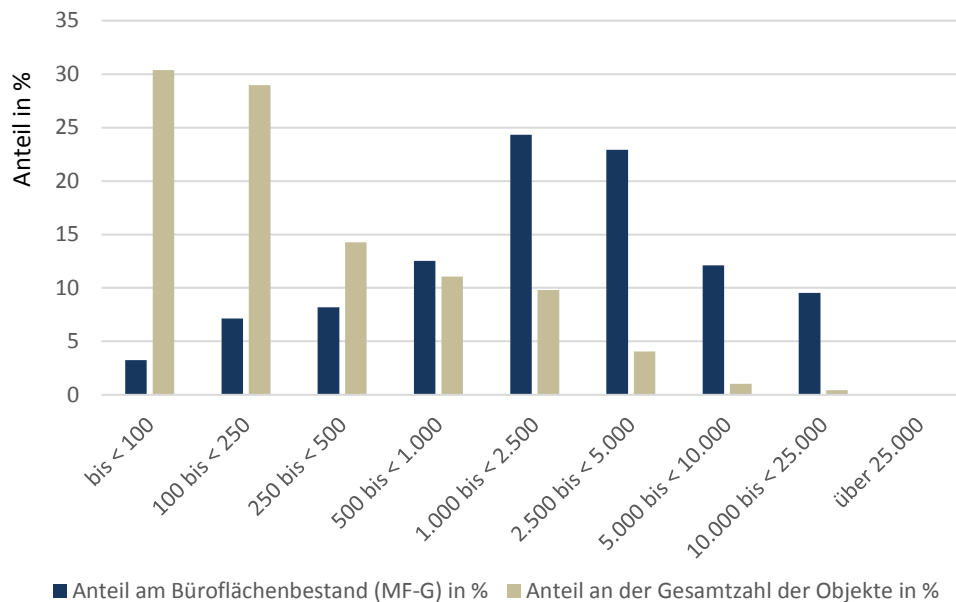
Einen ähnlich hohen Zuwachs an Bürofläche hat in den letzten Jahren der Standort Fischeln erfahren. Die bereits erwähnten Neubauprojekte im Businesspark Fichtenhainer Allee und im Europark Fichtenhain bewirken einen leichten Anstieg der im Bezirk Fischeln verorteten Büroflächen. Durch den Umbau weiterer historischer Gebäude auf dem Campus Fichtenhain kommen zeitnah weitere attraktive Büroflächen hinzu.

Auch in den Bezirken Oppum-Linn, Süd und Uerdingen haben kleinere Neubau- und Umbaumaßnahmen für einen Zuwachs an Büroflächen gesorgt. Der Bestand in den anderen Stadtbezirken hat sich nur in geringem Maße verändert.



Verteilung der Büroobjekte im Krefelder Stadtgebiet (Quelle: IRI)

Die gesamten Büroflächen im Krefelder Stadtgebiet verteilen sich aktuell auf 1.812 Objekte. Die Größenstruktur des Krefelder Büroflächenbestandes hat sich seit 2018 nur minimal verändert. Die durchschnittliche Objektgröße ist mit 623 m<sup>2</sup> (2018: 611 m<sup>2</sup>) marginal gestiegen. Fast die Hälfte (47 %) der Büroflächen in Krefeld sind weiterhin in mittelgroßen Objekten mit 1.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> MF-G zu finden.



Verteilung des Büroflächenbestandes auf verschiedene Objektgrößenklassen (Quelle: IRI)

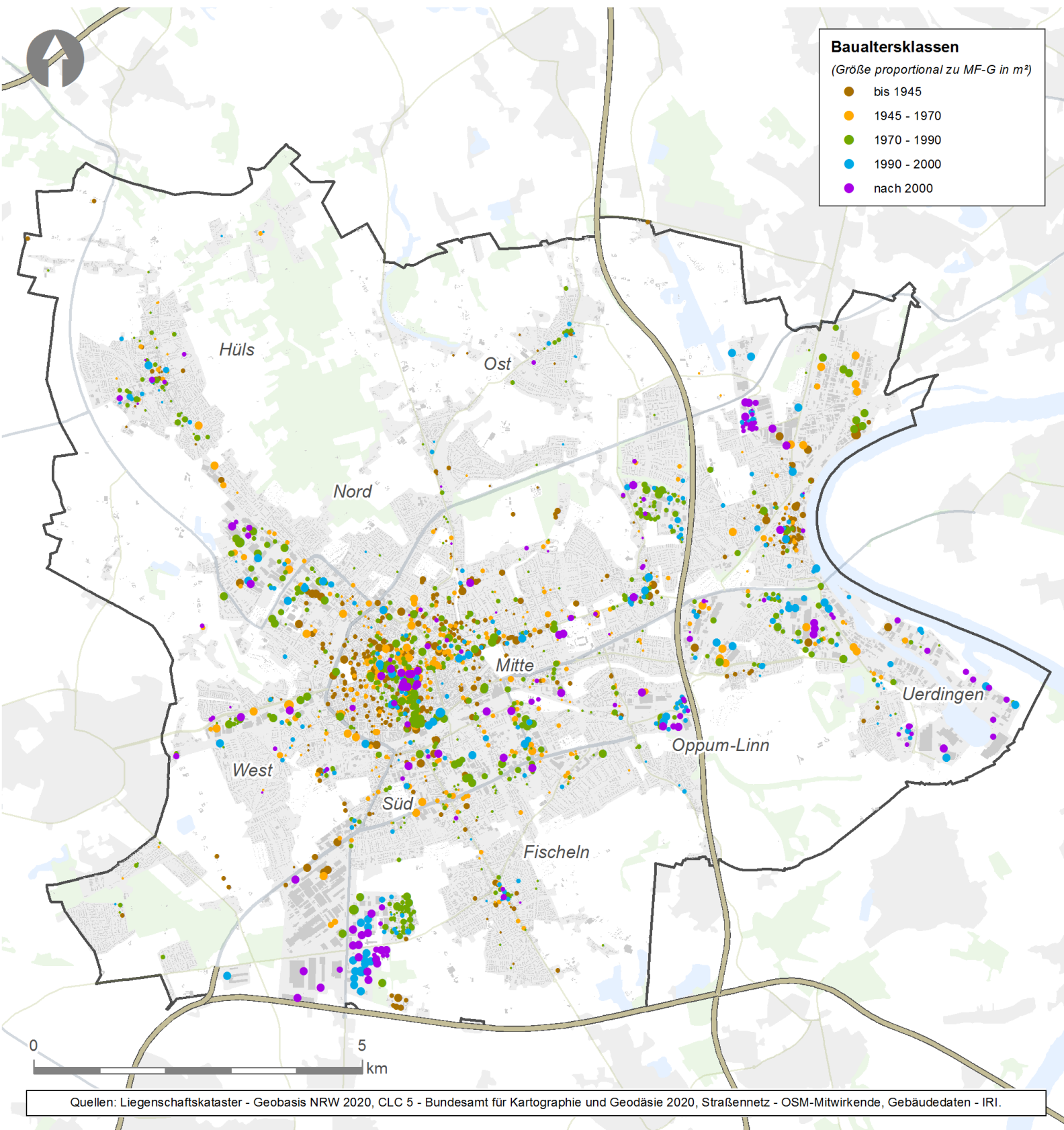
Altersstruktur

Etwas mehr als ein Drittel (33,4 %) der Büroflächen ist in moderneren, seit 1990 errichteten Bürogebäuden zu finden. Der Anteil der seit 2000 neu entstandenen Büroflächen beträgt inzwischen auf gesamtstädtischer Ebene 16,6 %.

Der mit Abstand größte Anteil an neueren Büroflächen liegt im Bezirk Fischeln. Etwa 61 % der Büroflächen sind hier seit 1990 entstanden, der Anteil der Flächen in Bürogebäuden, die seit der Jahrtausendwende errichtet wurden, beträgt 28,6 %.

Die besondere Ballung neuerer Büroobjekte im mit Abstand wichtigsten Fischelner Bürostandort, dem Europark Fichtenhain, ist in der Karte auf der folgenden Seite deutlich erkennbar. Größere Bestände an neueren Büroobjekten sind aber auch an anderen Gewerbestandorten vor allem in Oppum-Linn und Uerdingen zu finden. Die Karte zeigt zudem die größere Zahl an neuen Büroimmobilien, die in der Krefelder Innenstadt errichtet wurden.



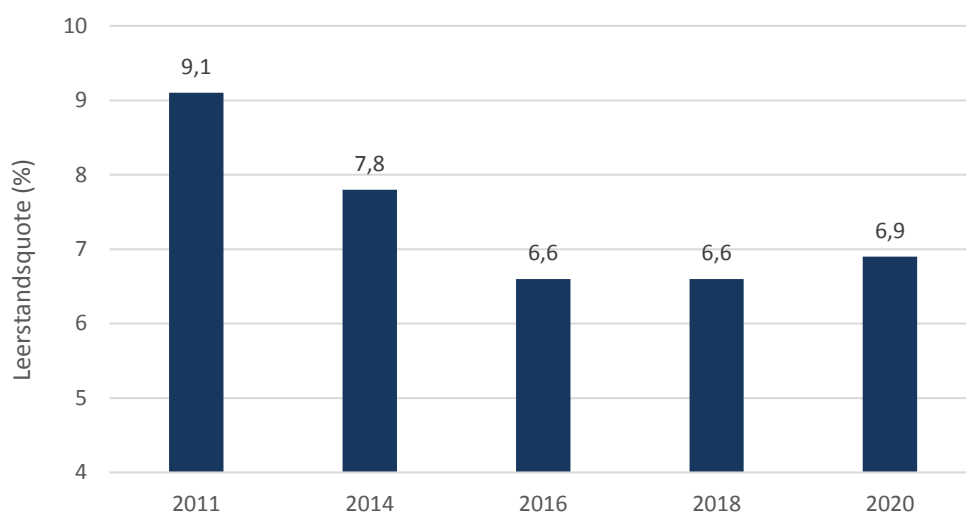


Räumliche Verteilung der Büroobjekte nach Baualtersklassen (Quelle: IRI)

## 4 Büroflächenleerstand 2020

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Untersuchungen zum aktuellen Leerstand im Büromarktsegment in Krefeld vorgestellt, die im Sommer 2020 durchgeführt wurden. Mithilfe dieser Ergebnisse werden auch Aussagen zum Mietpreisniveau hergeleitet.

Nach dem kontinuierlichen Rückgang des Leerstandes zwischen 2011 und 2016 sowie einer Stagnation im Jahr 2018 ist die Leerstandsquote nun geringfügig gestiegen. Sie beträgt nun 6,9 %. Im Sommer 2020 wurden 78.192 m<sup>2</sup> an leerstehenden Büroflächen ermittelt. Wie in anderen Büromärkten scheint die Corona-Pandemie auch in Krefeld erste Spuren zu hinterlassen.



Entwicklung der Leerstandsquote in Krefeld (Quelle: IRI)

### Altersstruktur der leerstehenden Büroobjekte

Fast zwei Drittel der leerstehenden Büroflächen (64 %) 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. Hier ist die Leerstandsquote seit 2018 angestiegen - bei den 1970-1989 errichteten Büroimmobilien von 5,2 % auf 7,9 % und bei den 1990-1999 errichteten Büroflächen von 10,1 % auf 11,5 %. Auffällig ist der Anstieg und die hohe Quote bei den in den 1990er Jahren errichteten Gebäuden. Hierbei handelt es sich vor allem um Anfang der 1990er Jahre im Europark Fichtenhain errichtete Immobilien. Bei diesen Gebäuden war in den letzten Jahren durch Weg- und Umzüge eine Zunahme des Leerstandes zu beobachten.

In den anderen Baualterklassen ist die Leerstandsquote dagegen gesunken. Besonders stark ist der Rückgang bei den Immobilien der Nachkriegszeit und der sechziger Jahre. Die Leerstandsquote ging in dieser Altersklasse in den letzten beiden Jahren von 7,7 % auf 4,2 % zurück. Hier zeigt sich, dass die Bestände aus dieser Zeit zunehmend saniert



und damit wieder marktgängig gemacht oder aber abgerissen und durch Neubauten ersetzt wurden. Dies ist insbesondere am Krefelder Ostwall zu beobachten.

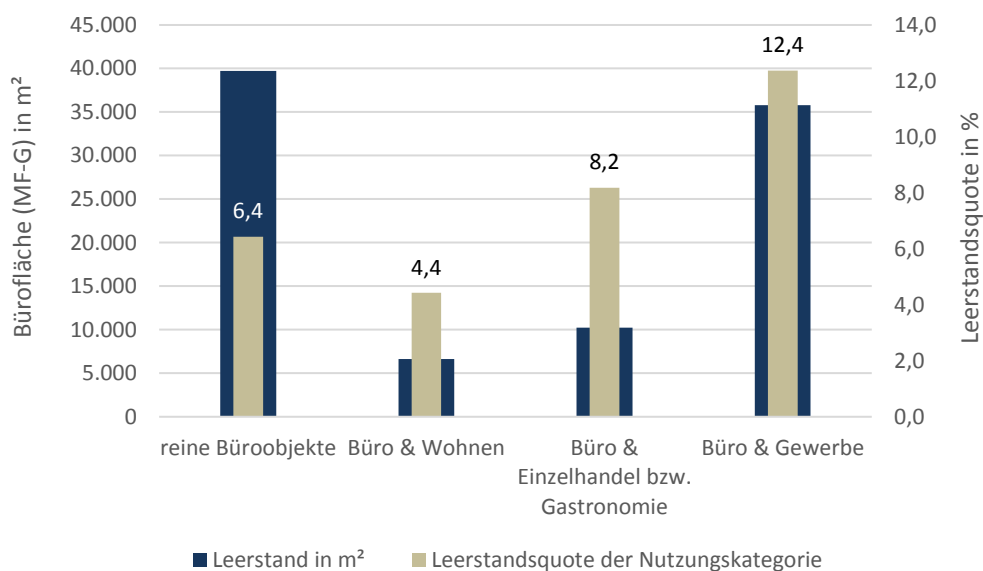
	vor 1945	1945-1969	1970-1989	1990-1999	ab 2000
Leerstand in m <sup>2</sup> MF-G	14.279	7.502	27.873	21.985	6.228
Anteil am gesamten Büroflächenbestand der Baualtersklasse	6,5 %	4,2 %	7,9 %	11,5 %	3,3 %

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

Bei den vor 1945 errichteten Büroimmobilien gibt es einen leichten Rückgang des Leerstandes von 7,2 % im Jahr 2018 auf 6,5 %. Die niedrigste Leerstandsquote verzeichnen erwartungsgemäß die seit 2000 entstandenen modernen Büroimmobilien. Sie verharrt seit 2018 auf dem Niveau von 3,3 %.

#### Nutzungsstruktur der leerstehenden Büroobjekte

Bei der differenzierten Betrachtung des Leerstands nach Art der Nutzung fällt der hohe Leerstand bei Büroobjekten auf, in denen zusätzlich gewerbliche Hallennutzungen (Büro&Gewerbe) oder Einzelhandels- bzw. Gastronomienutzungen stattfinden.



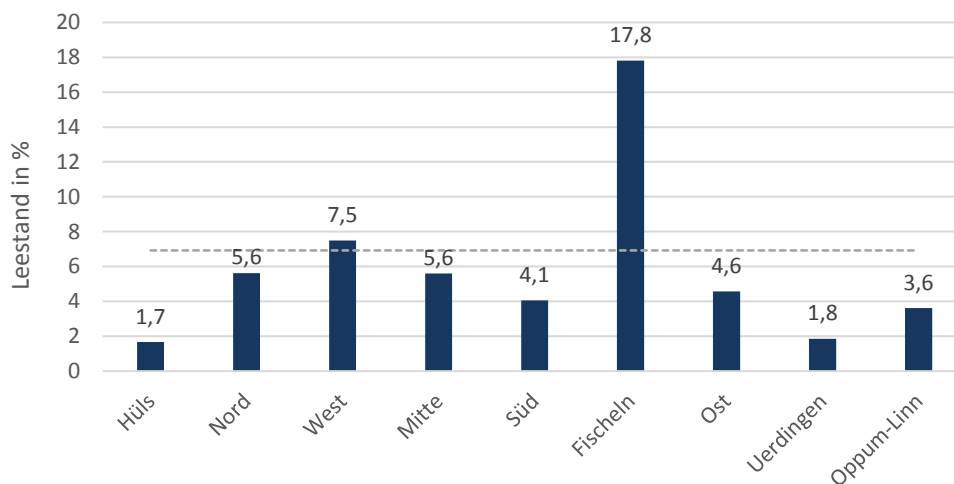
Verteilung des Leerstands auf Objekte mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur (Quelle: IRI)

Die Zunahme des Leerstandes in Objekten mit Büro- und gewerblichen Hallennutzungen (Logistik, Produktion) ist darauf zurückzuführen, dass sich der Leerstand in den letzten Jahren aus den Innenstadtlagen stärker in die randstädtisch gelegenen Gewerbegebiete verlagert hat, in denen eine solche Nutzungskombination häufig vorzufinden ist.

Bei den Büroflächen in Bürogebäuden mit Einzelhandels- bzw. Gastronomienutzung hat die Leerstandsquote in den letzten Jahren stark abgenommen (2014: 15,1 %, 2016: 11,6 %, 2018: 10,7 % 2020: 10,7 %). Büroflächen, die über Gastronomieflächen oder Ladenlokalen verfügen und überwiegend in den innerstädtischen Geschäftslagen zu finden sind, scheinen aber weiterhin Vermietungsprobleme zu haben.

### Räumliche Verteilung der Leerstände

Eine räumliche Konzentration der Leerstände ist vor allem im Bezirk Fischeln feststellbar. Die Leerstandsquote stieg hier seit 2018 von 11,7 % auf 17,8 %. Die überdurchschnittliche Leerstandsquote im Bezirk Fischeln ist vor allem auf umfangreichen Leerstände im Europark Fichtenhain zurückzuführen. Zwar konnten hier in mehreren Bürogebäuden die Leerstände reduziert werden, es sind aber größere neue Leerstände hinzugekommen. Insbesondere die verstärkt zur Vermietung angebotenen Büroflächen in der Hauptverwaltung des lokalen Stahlunternehmens hat den Leerstand hier ansteigen lassen.

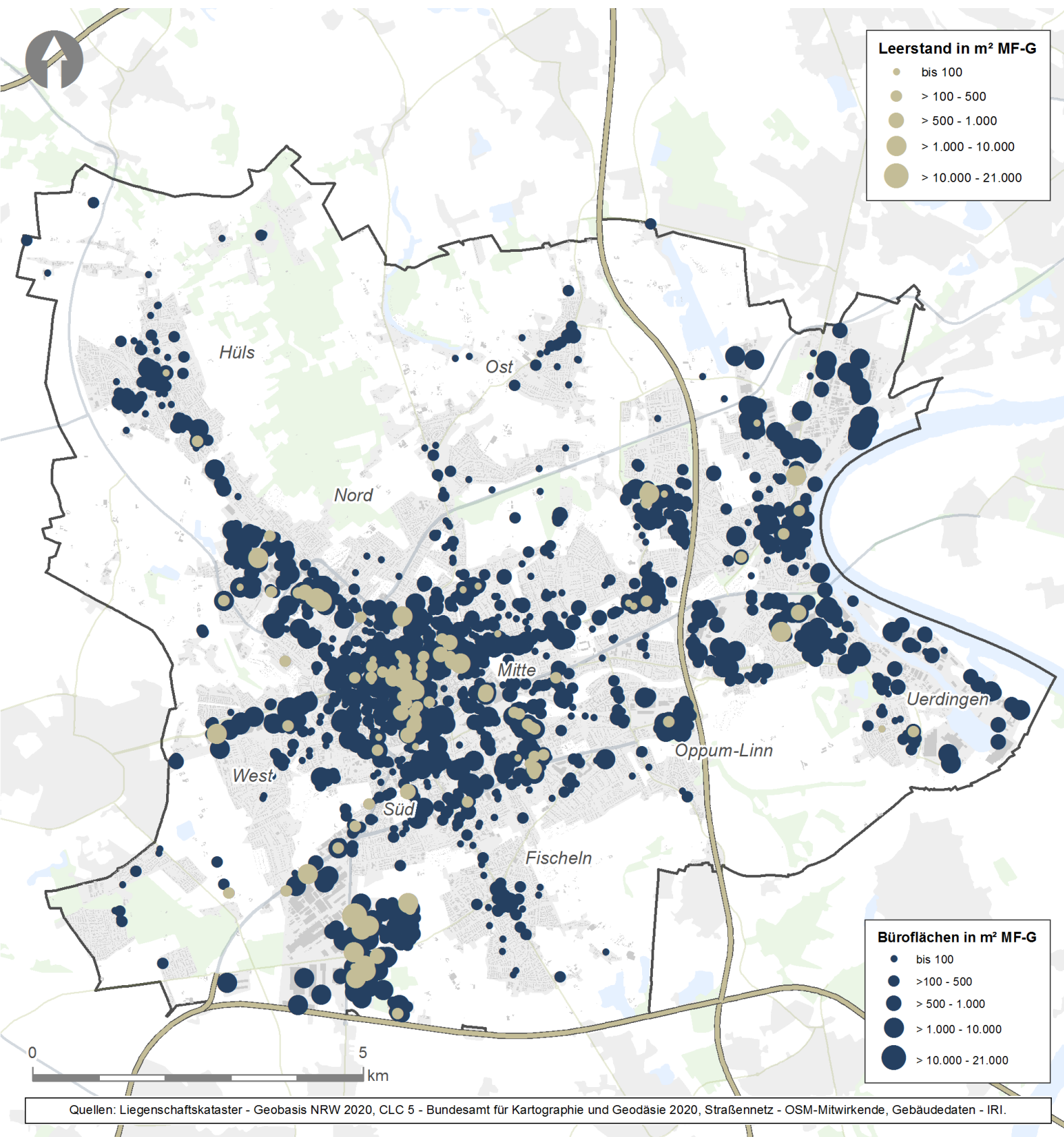


Leerstandsquoten in den Krefelder Bezirken (Quelle: IRI)

Der ehemals hohe Leerstand im Bezirk Nord ist nun auf 5,6 % zurückgegangen. Im Bezirk West ist die unveränderte Leerstandsquote (7,5 %) weiterhin vor allem auf größere Vakanzen im Mies van der Rohe Businesspark zurückzuführen.

Zurückgegangen ist der Leerstand seit 2018 im zentralen Innenstadtbezirk Mitte. Die damals noch leerstehenden Objekte werden teilweise von der Stadtverwaltung in Anspruch genommen, so wird bspw. das alte Commerzbankgebäude zukünftig von der Jugendhilfe genutzt. Die Leerstandsquote hat sich im Bezirk Mitte seit 2014 von 11,2 % auf 5,5 % reduziert.

Unterdurchschnittliche Leerstandsquoten sind in den Bezirken Süd, Ost, Uerdingen, Oppum-Linn und neuerdings in Hüls vorzufinden. Dabei sind die Leerstände seit 2018 in den Bezirken Hüls (von 8,4 % auf 1,7 %) und Uerdingen (von 2,5 % auf 1,8 %) zurückgegangen, im Bezirk Ost ist hingegen ein leichter Anstieg zu verzeichnen (von 1,5 % auf 4,6 %).



Räumliche Verteilung des Leerstands (Quelle: IRI)

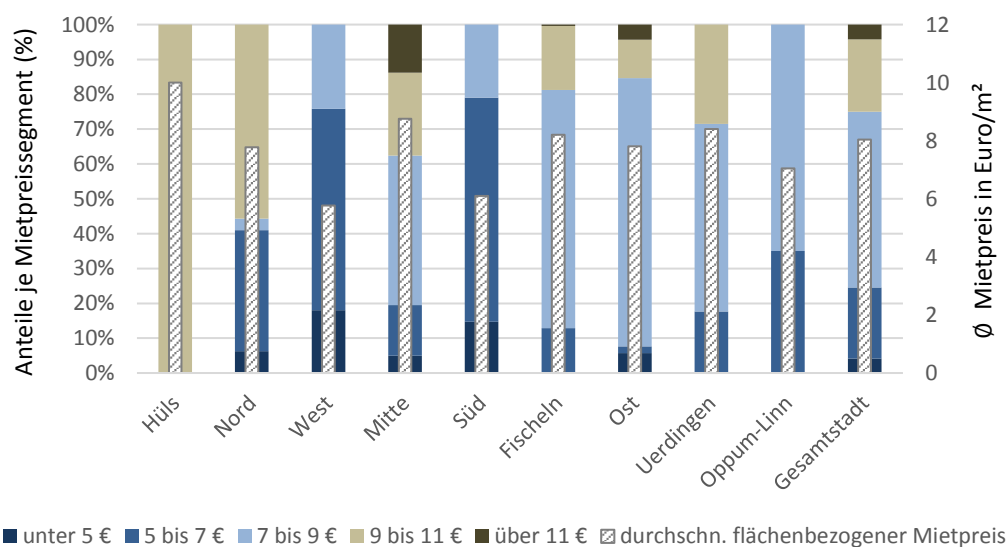
## 5 Mietpreisniveau

Die Erhebung von Mietpreisen gehört nicht zu den zentralen Bestandteilen dieser Untersuchung. Trotzdem konnten im Rahmen der Recherche in den Internet-Immobilien-datenbanken auswertbare Informationen zu Angebotsmieten gewonnen werden, weshalb im Folgenden kurz auf das Thema Mieten und Mietpreisniveau eingegangen wird. Insgesamt konnten Informationen zu Mietpreisen für 96 Objekte zusammengetragen werden. Der auf diese Weise ermittelte Datenbestand erlaubt allerdings keine repräsentativen Detailaussagen zur Preisbildung am Krefelder Büromietmarkt, da es sich um reine Angebotsmieten handelt. Er ermöglicht jedoch Tendenzaussagen bzw. eine grobe räumliche Differenzierung unterschiedlicher Mietpreisniveaus.

	2011	2014	2016	2018	2020
Durchschnittlicher flächenbezogener Mietpreis (Angebotsmieten)	7,0 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	7,9 €/m <sup>2</sup>	8,3 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>

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

Die Zeitreihenbetrachtung zeigt, dass die durchschnittlichen Angebotsmieten in Krefeld von 2011 bis 2018 kontinuierlich angestiegen sind. Im Vergleich dazu ist für 2020 ein leichter Rückgang in Höhe von 3,8 % zu verzeichnen. Dies ist vor allem auf die verlagerung der Leerstände aus der Innenstadt in preiswertere Stadtrandlagen und den damit verbundenen höheren Anteil an verfügbarer Bürofläche in den unteren Preissegmenten zurückzuführen.



Büroflächenangebote differenziert nach Mietpreissegmenten und Stadtteilen (Quelle: IRI, auf Basis von Inseraten der Portale Immobilienwelt, Immobilienscout24 und die Internetseiten der in Krefeld aktiven Makler)

In der Preisklasse zwischen 7 und 9 €/m<sup>2</sup> befinden sich rund 50 % der Büroflächen, ca. 7 Prozentpunkte mehr als noch vor zwei Jahren. Objekte in diesem mittleren Preissegment sind vor allem in Fischeln stark vertreten. Objekte mit Angebotsmieten über 11 €/m<sup>2</sup> sind fast ausschließlich im Bezirk Mitte (Innenstadt) vorzufinden. In den Bezirken Mitte und Süd befinden sich zudem Büroflächen aus dem Segment der niedrigpreisigeren Angebotsmieten unter 5 €/m<sup>2</sup>. Büroflächen im Preissegment von 5 bis 7 €/m<sup>2</sup> werden vor allem in den Bezirken Süd und Fischeln angeboten.

Eine wichtige Zielvorgabe bei der Büroflächenerhebung 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. Die in dieser Studie verwendeten Begriffsdefinitionen werden im Folgenden näher erläutert. Anschließend wird das methodische Vorgehen bei der Datenbeschaffung und Auswertung für die Bestands- und Leerstandermittlung beschrieben.

### Definition Bürofläche

Die Begriffe „Bürofläche“ und „Büroflächenbestand“ sind in dieser Untersuchung von zentraler Bedeutung. Laut gif-Definition handelt es sich bei denjenigen Flächen um Büroflächen „auf denen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt werden bzw. werden könnten und die auf dem Büroflächenmarkt angeboten werden könnten. Es muss sich um abgeschlossene Einheiten handeln (gif e.V. 2015).

Nach der Definition gehören auch diejenigen Flächen zu den Büroflächen, die auf dem Büromarkt gehandelt werden könnten, derzeit aber nicht für Schreibtischaktivitäten genutzt werden – wie z.B. Arztpraxen, Banken, Gerichtsgebäude und Polizeiwachen. Nicht zu den Büroflächen gehören dagegen Arbeitszimmer in privaten Wohnungen oder innerhalb von Ladenflächen, Sekretariate in Schulen und in Werkstätten integrierte „Schreibtischflächen“.

Als Maßeinheiten für die quantitative Berechnung der Bürofläche und des Leerstands wurden in dieser Studie die Bruttogrundfläche (BGF) sowie die Büro-Mietflächenwerte nach gif (MF-G) zugrunde gelegt. Die Umrechnung zwischen den Maßeinheiten erfolgte in dieser Untersuchung erstmalig nach der neuen Richtlinie der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung:

$$\text{Bruttogrundfläche (BGF)} \times 0,85 = \text{Mietfläche nach gif (MF-G)}$$

Für einige Objekte konnten von den Eigentümern auch konkrete BGF- und MF-G-Werte übermittelt werden.

Der errechnete Wert „Büroflächenbestand“ entspricht der Gesamtfläche der fertig gestellten (genutzten oder leerstehenden) Büroflächen (gif e.V. 2015). Für die Krefelder Büroflächenerhebung ist er definiert als die Summe aller physisch im Jahr 2018 tatsächlich existierenden und nutzbaren, bzw. binnen drei Monaten zur Nutzung bereitstehenden Büroflächen im Krefelder Stadtgebiet.

Als grundlegende Erhebungseinheit wurde das Büroobjekt verwendet. Ein Büroobjekt ist in dieser Studie definiert als ein Gebäude oder ein zusammenhängender Gebäudekomplex. In den allermeisten Fällen konnte das Prinzip der gebäudescharfen Ausweisung des Büroflächenbestandes eingehalten werden.

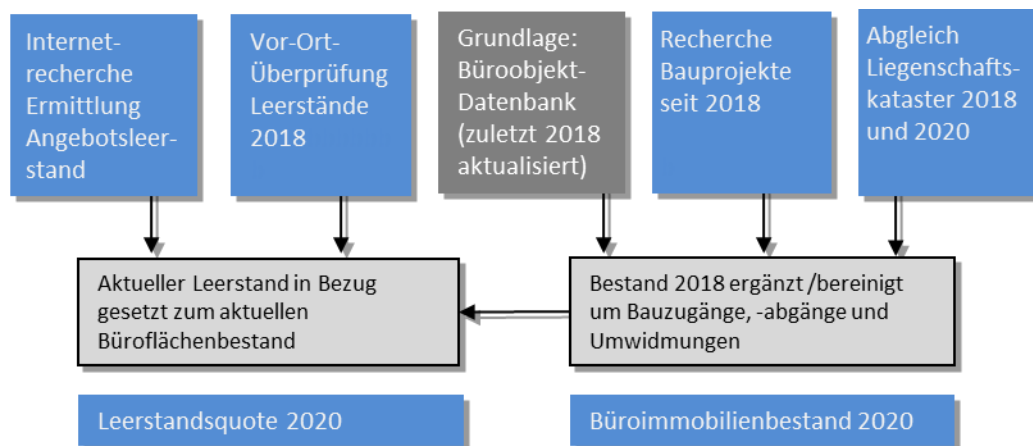


Über die Auswertung von Internet-Immobilienbörsen und basierend auf den Auskünften von Krefelder Marktakteuren zum aktuellen Angebot an Vermietungs- und Verkaufsobjekten in Krefeld erfolgte die Berechnung der Summe der kurzfristig (binnen 3 Monaten) marktfähigen Flächen. Darin enthalten sind auch alle im Rahmen der überprüfenden Ortsbegehung erfassten Leerstände, bei denen eindeutig erkennbar war (z.B. durch Vermietungsschilder), dass sie zur Zeit der Überprüfung (Sommer 2020) auf dem Immobilienmarkt angeboten werden. Diese Abgrenzung des Leerstandes folgt der heutzutage üblichen Leerstandsdefinition und lehnt sich an die von der gif verwendete Abgrenzung des Leerstandsbegriffs an.

Methodisches Vorgehen bei der Datenerfassung

Für die Bestimmung des aktuellen **Gesamtbestandes an Büroflächen in Krefeld** wurde die zuletzt im Jahr 2018 aktualisierte Büroobjekt-Datenbank um die seitdem stattgefundenen Neubautätigkeiten, Umwidmungen, Bauabgängen und genehmigungspflichtigen Umnutzungen ergänzt bzw. bereinigt. Als Informationsquellen für die Erfassung der Veränderungen wurde vor allem das Liegenschaftskataster sowie Medienberichte über Neu- und Umbauprojekte in Krefeld herangezogen. Diejenigen Objekten, die seit 2018 neu im Liegenschaftskataster erfasst oder gelöscht wurden sowie solche, die in ihrer Kubatur verändert sind, wurden mit Hilfe von Desktop-Recherchen und Vor-Ort-Überprüfungen verifiziert und bewertet.

Für die **Abbildung des Leerstandes** wurde eine Erfassung der in den relevanten Internet-Immobilienbörsen<sup>3</sup> angebotenen Büro-Mietobjekte in Krefeld durchgeführt. Zusätzlich wurden Objekte, in denen 2018 Leerstände registriert wurden, vor Ort bezüglich ihres derzeitigen Vermietungsstandes überprüft.



Ablauf des Projektes (Quelle: IRI)

<sup>3</sup>Untersucht wurden die Onlinebörsen Immoscout und Immowelt sowie die Internetseiten der in Krefeld aktiven Makler

Cubion (2020): Büromarkt Ruhrgebiet 2019/2020: Bochum Dortmund Duisburg Essen.  
<https://www.cubion.de/wp-content/uploads/CUBION-Bueromarktbericht-2019-2020.pdf>, zuletzt abgerufen am 06.08.2020

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.

JLL 2020: Büromarktüberblick Big 7 / 2. Quartal 2020.