



Steinbauer

Büromarktbericht Wiesbaden 2017

Zahlen | Fakten



Wieder ein gutes Jahr für den Wiesbadener Büroimmobilienmarkt

Der Wiesbadener Büromarkt erzielte im Kalenderjahr 2017 mit einem Flächenumsatz von über 60.000 m² annähernd den Flächenumsatz vom Jahr 2016 (62.100 m²). Dieses Ergebnis ist trotz der angespannten Verfügbarkeit von Mietflächen Zeichen eines stark nachgefragten Büromarktes in der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die größte Vermietungsleistung mit 37.500 m² (Vorjahr 22.900 m²) verteilte sich auf den Bereich Wiesbaden Stadtrand. Die Wiesbadener City konnte nur einen Flächenumsatz von 14.800 m² (Vorjahr 20.300 m²) aufgrund nur noch sehr geringer Verfügbarkeit innerstädtischer Standorte verzeichnen. Deutlich rückläufig waren auch die Vororte Schierstein/Biebrich/Walluf mit 1.200 m² (Vorjahr 6.900 m²) mit nur noch sehr reduzierten Flächenangeboten. In Wiesbaden-Nordenstadt übertraf der Flächenumsatz mit 3.000 m² das Vorjahr (2.100 m²), wie auch in Mainz-Kastel mit 1.800 m² (Vorjahr 1.000 m²). Der Bereich Nord/West (Bierstadt) hat sich mit 800 m² hingegen verringert (Vorjahr 1.700 m²). Auch in diesen Stadtteilen war das ausschlaggebende Moment die nur noch sehr eingeschränkte Verfügbarkeit von Büroflächen.

Geprägt war das Jahr 2017 überwiegend durch Mietvertragsabschlüsse in den Flächengrößenordnungen zwischen 200 m² und 600 m² sowie einige Großvermietungen, u.a. auch an bereits in Wiesbaden ansässige Versicherungskonzerne. Lediglich drei Vertragsabschlüsse über 1.000 m² wurden im Berichtszeitraum registriert.

Durch die signifikante Verringerung verfügbarer Mietflächen hat sich die Leerstandsquote auf 3,5 % (Vorjahr 4,9 %) verringert. Dies ist der niedrigste Wert seit Berichtserstellung der Wiesbadener Büromarktberichte.

Die Spitzenmiete für Büroflächen in Wiesbaden hat sich auf 15,00 € / m² erhöht. Erneut gestiegen ist in 2017 die gewichtete Durchschnittsmiete von 10,30 € / m² auf 11,00 € / m² gegenüber dem Vorjahr.

Wiesbaden – ein wirtschaftlich starker Standort

Wiesbaden, die Landeshauptstadt Hessens und der Mittelpunkt des Rhein-Main-Gebietes, mit ihrer herausragenden Lage, guten Erreichbarkeit, einer stark gewachsenen Infrastruktur und prosperierenden Wirtschaftskraft entwickelt sich weiterhin positiv in der Metropolenregion Rhein-Main.

Das wirtschaftsfreundliche Klima in der Landeshauptstadt im Herzen der Metropolenregion Rhein-Main sorgt beständig für einen der vorderen Plätze im Ranking der deutschen Städte.

Ein bedeutender und prosperierender Wirtschaftsstandort, an dem eine hohe Lebensqualität durch den breit angelegten Branchenmix von verarbeitender Industrie, High-Tech-Unternehmen und IT-Betrieben sowie einer Vielzahl von Dienstleistungsunternehmen geboten wird.

Kennziffern

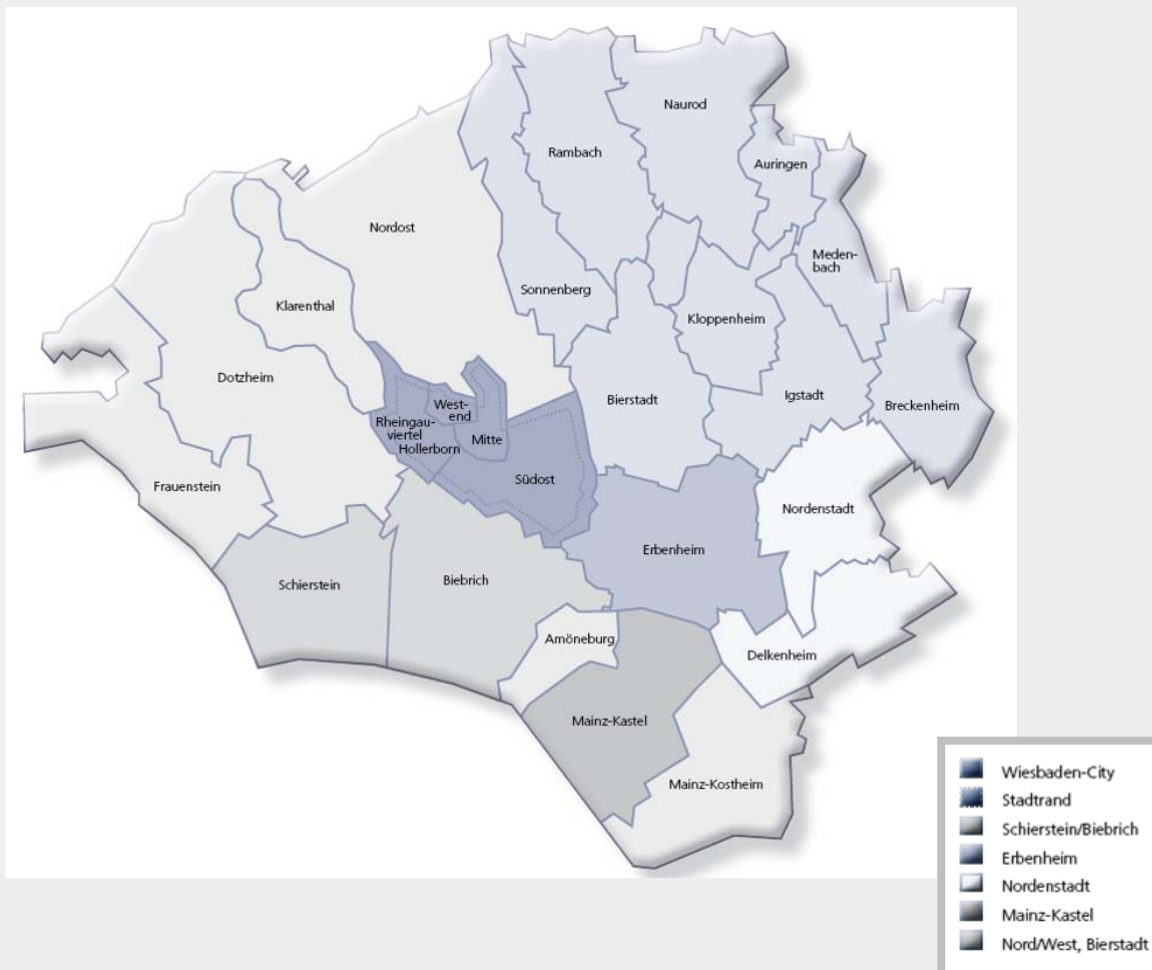
Erwerbstätige (30.09.2016):	133.339
Unternehmen bezogene Dienstleist.:	26,0 %
Kaufkraftindex (DE = 100):	WI = 110,3
Gewerbetreibende:	28.898
Gewerbesteuerhebestatz:	454

Wirtschaftliche Daten	Deutschland	Wiesbaden
Einwohnerzahl	82.800.000	298.544
Bevölkerungswachstum (%)	0,7	1,7
Arbeitslosenquote (%)	5,3 (Stand Nov. 2017)	7,2 (Stand Nov. 2017)
Fläche (km ²)	357 340	204



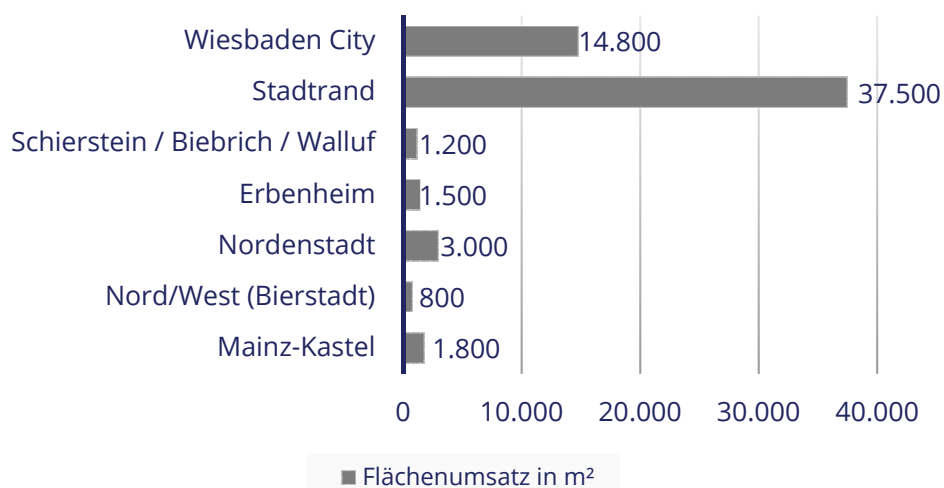
Steinbauer

Büromarktzonen in Wiesbaden



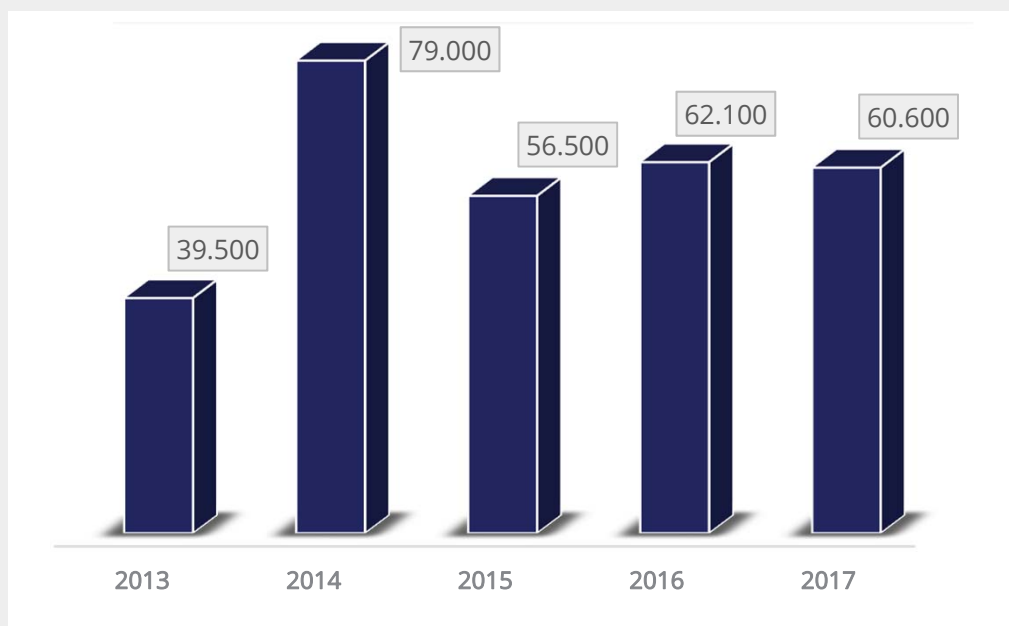
Vermittelte Büroflächen 2017 in Wiesbaden

Stadtteil	Umsatz in m ²	Umsatz in %	Mietpreisspanne in EUR/m ²
Wiesbaden City	14.800	24	8,00 – 15,00
Stadtrand	37.500	62	7,00 – 14,50
Schierstein / Biebrich / Walluf	1.200	2	6,00 – 12,00
Erbenheim	1.500	2,5	7,00 – 11,00
Nordenstadt	3.000	5	7,00 – 11,50
Nord/West (Bierstadt)	800	1,5	8,00 – 11,50
Mainz-Kastel	1.800	3	5,00 – 9,50





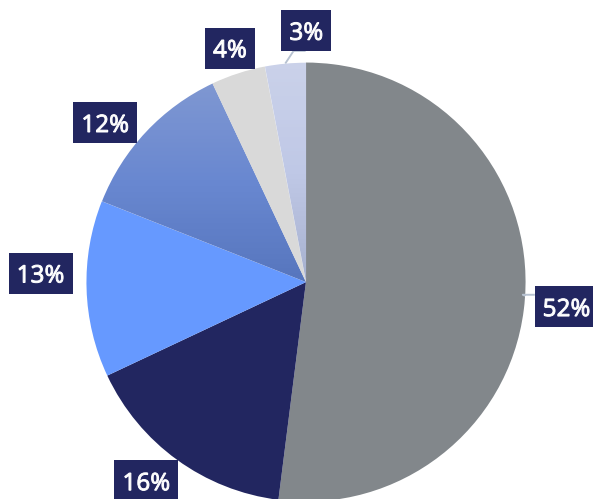
Flächenumsatz und Mietpreisspanne



Jahr	2013	2014	2015	2016	2017
Umsatz (kumuliert) in m² (exkl. Eigennutzung)	39.500	79.000	56.500	62.100	60.600
Bestand in Millionen m²	2,43	2,43	2,44	2,44	2,44
Leerstand exkl. Untermietflächen in m²	123.000	115.000	121.500	119.000	85.400
Leerstandsquote exkl. Untermietflächen in %	5,0	4,8	4,9	4,9	3,5
Gew. Durchschnittsmiete in EUR/m²/Monat	9,60	9,90	9,90	10,30	11,00
Spitzenmiete in EUR/m²/Monat	14,00	14,00	14,50	14,50	15,00

Vermietungen nach Branchen

Branchen	Umsatz in %
Dienstleistungsbezogene Unternehmen	52 %
Freiberufler, Ärzte , Architekten, Rechtsanwälte, Steuerberater	16 %
Banken, Versicherungen	13 %
Öffentliche Hand	12 %
EDV, Kommunikation, Werbung	4 %
Logistik, Handel	3 %



- Dienstleistungsbezogene Unternehmen
- Freiberufler, Ärzte , Architekten, Rechtsanwälte, Steuerberater
- Banken, Versicherungen
- Öffentliche Hand
- EDV, Kommunikation, Werbung
- Logistik, Handel

Büromarkt Wiesbaden - Vermietungshighlights 2017





Ausblick 2018

Für das Jahr 2018 liegen bereits Anfragen von über 30.000 m² externer Unternehmen vor.

Insbesondere durch die Verknappung des Büromarktes durch nahezu leere Pipelines der Investoren und dem expansiven Hotel- und Wohnungsmarkt ist dringend Handlungsbedarf seitens der Politik für die Erschließung neuer Gewerbeflächen erforderlich.

Prognose	2018
Flächenumsatz	
Leerstand	
Leerstandsquote	
Gewichtete Durchschnittsmiete	
Spitzenmiete	



Steinbauer

Steinbauer Immobilien GmbH



„Erfolg versprechend sind Projekte nur dann, wenn soziale und fachliche Kompetenz Hand in Hand gehen.“
-Andreas Steinbauer-

Vermietung und Verkauf

Langjährige Erfahrung, detaillierte Kenntnisse des deutschen Anlage- und Gewerbeimmobilienmarktes und ein nachhaltiger Arbeitsansatz. Auf dieser Basis sind wir seit über 30 Jahren in unserem Kerngeschäft tätig.

Projektentwicklung

Umfassende Bestandsaufnahme, fundierte Analyse, Einfühlungsvermögen und eine gehörige Portion Kreativität: mit dieser Methodik können wir uns bei der Projektentwicklung und Revitalisierung behaupten.

Neustrukturierung

Bei der Neustrukturierung von Gewerbeimmobilien haben wir in den letzten drei Jahrzehnten nicht nur professionelles Know-how, sondern vor allem das richtige Gespür für kommende Trends bewiesen.

Neustrukturierung

Die Umsetzung eines neuen Raumnutzungskonzeptes führt dazu, dass sich das Teilstück nach dem Facelifting wieder harmonisch in den architektonischen Gesamtkomplex einfügt.

Steinbauer Immobilien GmbH
Bierstadter Straße 7
65189 Wiesbaden
Germany
Tel. +49 (0) 611 98 95 10
Fax +49 (0) 611 98 95 118
info@steinbauer.de
www.steinbauer.de

HAFTUNGSHINWEIS

Die Erstellung dieses Berichts wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit der Angaben und Einschätzungen können wir, Steinbauer Immobilien, aber keine Haftung übernehmen. Hierfür bitten wir um Verständnis.