



Steinbauer

ZIRCON
TOWER

BÜROMARKTBERICHT

Wiesbaden 2018

Wiesbadener Büromarkt auf dem Weg zur Vollvermietung

Der Wiesbadener Büromarkt übertraf im Kalenderjahr 2018 mit einem Flächenumsatz von knapp 69.000 m² (+ 15 %) den Flächenumsatz vom Jahr 2017 (60.000 m²). Dieses Ergebnis ist trotz der angespannten Verfügbarkeit von Mietflächen Zeichen eines stark nachgefragten Büromarktes in der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die größte Vermietungsleistung mit 49.600 m² verteilte sich auf den Bereich Wiesbaden City (Vorjahr 14.800 m²). Der Wiesbadener Stadtrand konnte aufgrund von nur noch sehr geringer Verfügbarkeit lediglich einen Flächenumsatz von 4.800 m² (Vorjahr 37.500 m²) verzeichnen. Verbessert hat sich die Vermietungsleistung in den Vororten Schierstein/Biebrich/Walluf mit 5.400 m² (Vorjahr 1.200 m²). In Wiesbaden-Nordenstadt reduzierte sich der Flächenumsatz von 3.000 m² im Vorjahr auf aktuell 1.200 m². Erbenheim verzeichnete ebenfalls einen leichten Rückgang von 1.500 m² in 2017 auf 900 m² in 2018. Mainz-Kastel blieb mit 1.700 m² (Vorjahr 1.800 m²) bei der Vermietungsleistung nahezu konstant. Der Bereich Nord/West (Bierstadt) hat sich mit 5.400 m² hingegen exponentiell verbessert (Vorjahr 800 m²).

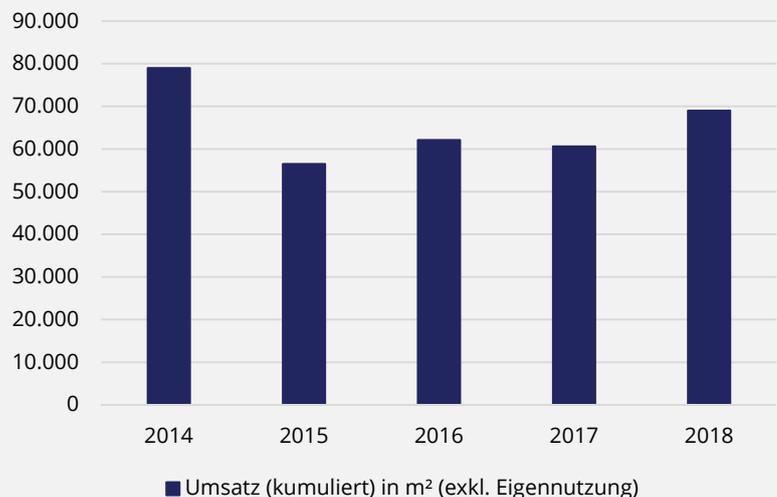
Geprägt war das Jahr 2018 überwiegend von zwölf Großmietvertragsabschlüssen mit Flächengrößenordnungen zwischen 1.000 m² und 22.000 m² aus den Branchen Versicherungen/Banken, Öffentliche Hand und unternehmensbezogene Dienstleistungen.

Durch die signifikante Verringerung verfügbarer Mietflächen hat sich die Leerstandsquote auf 2,95 % (Vorjahr 3,5 %) verringert. Dies ist nach 2017 der niedrigste Wert seit Berichterstellung der Wiesbadener Büromarktberichte durch Steinbauer Immobilien.

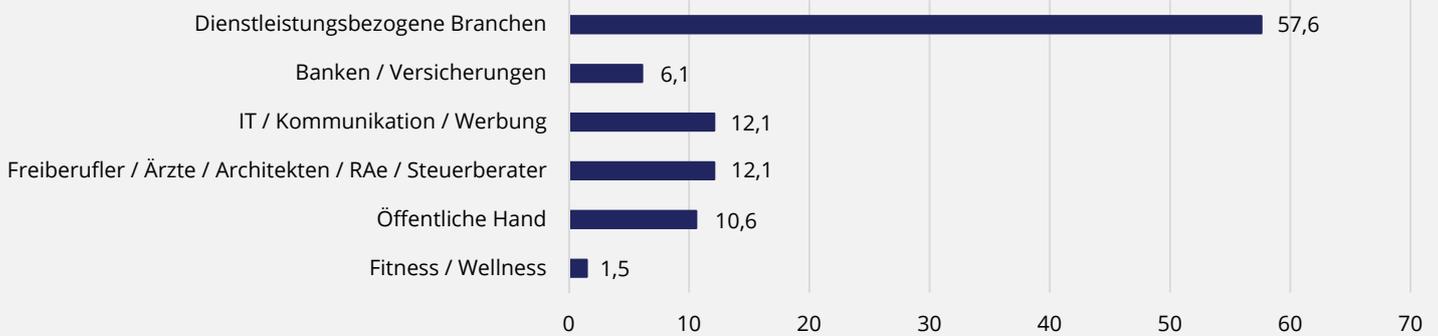
| Wirtschaftliche Daten | Wiesbaden |
|---|-----------|
| Einwohnerzahl | 290.547 |
| Bevölkerungswachstum (%) | 1,8 |
| Arbeitslosenquote (Stand Nov. 2018, %) | 6,5 |
| Fläche (km ²) | 204 |
| Erwerbstätige (Stand 30.09.2017) | 135.457 |
| Unternehmensbezogene Dienstleistungen (%) | 26,7 |
| Kaufkraftindex (DE = 100) | 111,7 |
| Anzahl Gewerbetreibende | 29.028 |
| Gewerbesteuerhebesatz (%) | 454 |

| Größte Arbeitgeber Wiesbadens | Wiesbaden als optimaler Unternehmensstandort |
|---|--|
| • Behörden | + Infrastruktur |
| • Versicherungen (R+V, AXA/DBV) | + hochwertiger Wohnungsmarkt |
| • Medizin (Helios Klinik) | + erstklassige Lebensqualität |
| • Pharmazie (Abbott) | + optimale Lage mit direkter |
| • Banken (Naspa, Commerz Real, Aareal Bank) | Anbindung nach Frankfurt/Flughafen, in den |
| • Industrie (InfraServ, Federal-Mogul) | Rheingau und nach Mainz |

Flächenumsatz



Vermietungen nach Branchen in %



Vermittelte Flächen

Quelle: © mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL

| Stadtteil | Umsatz in m ² | Umsatz in % | Mietpreisspanne in €/m ² |
|---------------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Wiesbaden City | 49.600 | 71,9 | 10,00 – 23,00 |
| Stadtrand | 4.800 | 7 | 10,00 – 14,50 |
| Schierstein / Biebrich / Walluf | 5.400 | 7,8 | 8,00 – 14,00 |
| Erbenheim | 900 | 1,3 | 9,00 |
| Nordenstadt | 1.200 | 1,7 | 9,00 – 11,00 |
| Nord / West (Bierstadt) | 5.400 | 7,8 | 11,50 |
| Mainz-Kastel | 1.700 | 2,5 | 5,50 – 11,70 |

Größte Einzelvermietungen 2018



Fischerstraße 2-4
3.250 m²



Bahnhofstraße 15-17
2.970 m²



Frankfurter Straße 50
22.000 m²



Hagenauer Straße 47-59
1.900 m²

| Jahr | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 (Prognose) |
|--|---------|--------|--------|--------------------|
| Bestand in Millionen m ² | 2,44 | 2,44 | 2,45 | = |
| Leerstand exkl. Untermietflächen in m ² | 119.000 | 85.400 | 53.100 | - |
| Leerstandsquote exkl. Untermietflächen in % | 4,9 | 3,5 | 2,2 | - |
| Gew. Durchschnittsmiete in €/m ² /Monat | 10,30 | 11,00 | 12,95 | + |
| Spitzenmiete in €/m ² /Monat | 14,50 | 15,00 | 15,50 | + |

Regionale Marktgegebenheiten

| | |
|------------------------|---|
| Mietvertragsdauer | 3 – 10 Jahre |
| Sonderkündigungsrechte | Verhandelbar |
| Incentives | Mietfreie Zeit (3 – 5 Monate verhandelbar) |
| Verlängerungsoptionen | Verhandelbar, meist 3 – 5 Jahre |
| Wertsicherung | Indexierung VPI oder Mietstaffelung |
| Ausbau | I.d.R. durch den Eigentümer (verhandelbar), in Miete inbegriffen |

Ausblick 2019

Wiesbaden ist und bleibt als Landeshauptstadt ein gesuchter Standort für Dienstleister aus allen Branchenbereichen. Für 2019 liegen bereits Anfragen von ca. 40.000 m² externer und lokal ansässiger Unternehmen vor.

Die weitere Verknappung von kurzfristig verfügbaren Büroflächen und die nahezu leere Pipeline von Neubauprojekten führt zu einer angespannten Marktsituation. Einige Unternehmen prüfen bereits jetzt Flächen außerhalb von Wiesbaden um ihren Bedarf zu decken.

Dringend erforderlich ist die Ausweisung neuer urbaner Gewerbestandorte für Neuansiedlungen um dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

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.