



Steinbauer

BÜROMARKTBERICHT

Wiesbaden 2019



Rekordumsatz auf dem Wiesbadener Büromarkt

Der Wiesbadener Büromarkt übertraf im Kalenderjahr 2019 mit einem Flächenumsatz von 125.000 m² deutlich den des letzten Jahres. Dieses Ergebnis ist trotz der angespannten Verfügbarkeit von Mietflächen Zeichen eines stark nachgefragten Büromarktes in der Landeshauptstadt Wiesbaden. Ebenfalls stellt es das beste Vermietungsergebnis der letzten zehn Jahre dar.

Die größte Vermietungsleistung mit 75.600 m² verteilte sich auf den Bereich Wiesbaden Stadtrand durch im Jahr 2019 fertiggestellte Neubauvorhaben sowie Bestandsvermietungen (Vorjahr 4.800 m²). Der Bereich Wiesbaden City konnte aufgrund von geringerer Verfügbarkeit einen Flächenumsatz von 35.800 m² (Vorjahr 49.600 m²) verzeichnen. Verringert hat sich die Vermietungsleistung in den Vororten Schierstein/Biebrich/Walluf mit 2.800 m² (Vorjahr 5.400 m²). In Wiesbaden-Nordenstadt stieg der Flächenumsatz von 1.200 m² im Vorjahr auf aktuell 2.900 m². Erbenheim verzeichnete einen Anstieg auf insgesamt 5.900 m² in 2019. In Mainz-Kastel ist die Vermietungsleistung mit 2.000 m² leicht gestiegen.

Geprägt war das Jahr 2019 von neun Großmietvertragsabschlüssen mit Flächengrößensordnungen zwischen 2.500 m² und 26.000 m² aus den Branchen Versicherungen/Banken, Öffentliche Hand, Fitness und unternehmensbezogene Dienstleistungen.

Durch die signifikante Verringerung verfügbarer Mietflächen hat sich die Leerstandsquote auf 1,9 % (Vorjahr 2,2 %) verringert. Dies ist nach 2018 der niedrigste Wert seit Berichterstellung der Wiesbadener Büromarktberichte durch Steinbauer Immobilien.

Wirtschaftliche Daten

Wirtschaftliche Daten	Wiesbaden
Einwohnerzahl	291.109
Bevölkerungswachstum (%)	0,19
Arbeitslosenquote (Stand Dez. 2019, %)	6,0
Fläche (km ²)	204
Erwerbstätige (Stand 30.09.2019)	137.791
Unternehmensbezogene Dienstleistungen (%)	26,0
Kaufkraftindex (DE = 100)	111,3
Anzahl Gewerbetreibende	29.001
Gewerbesteuerhebesatz (%)	454

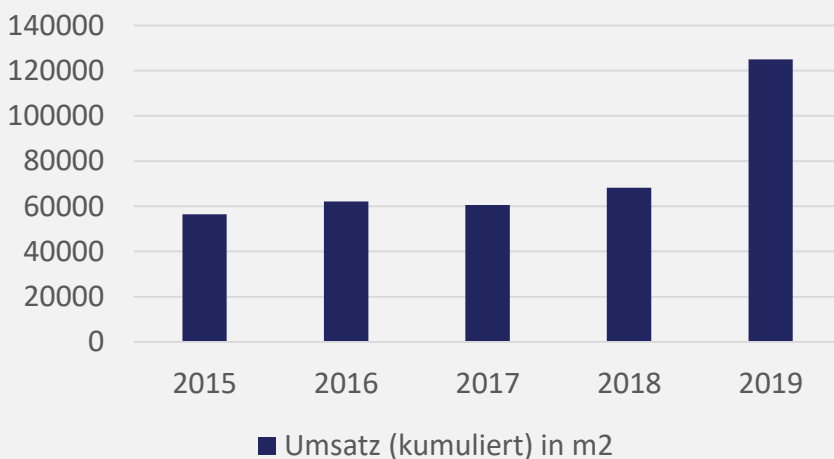
Größte Arbeitgeber Wiesbadens

- Behörden (Stadt Wiesbaden, Bundeskriminalamt)
- Versicherungen (R+V, AXA/DBV)
- Krankenhäuser (Helios Klinik, St. Josefs-Hospital)
- Pharmazie (Abbott)
- Banken (Naspa, Commerz Real, Aareal Bank)
- Industrie (InfraServ, Federal-Mogul)
- Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim

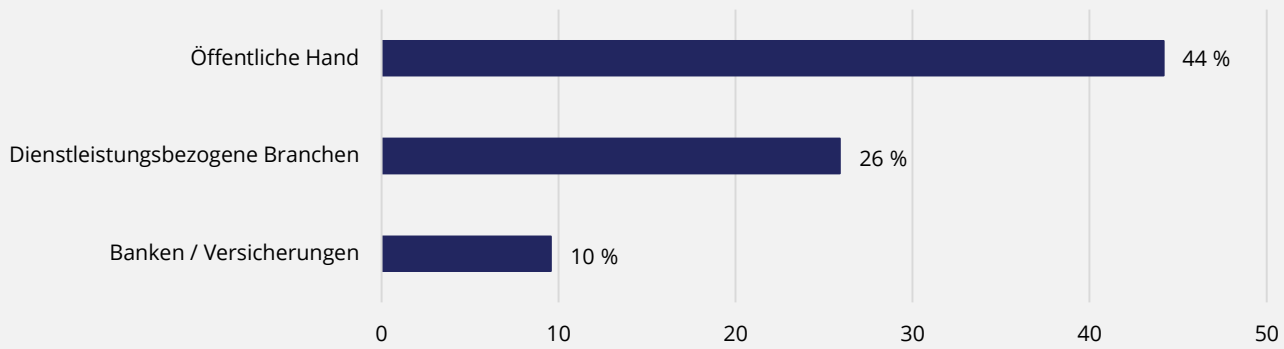
Wiesbaden als optimaler Unternehmensstandort

- + Infrastruktur
- + hochwertiger Wohnungsmarkt
- + erstklassige Lebensqualität
- + optimale Lage mit direkter Anbindung nach Frankfurt/Flughafen, in den Rheingau und nach Mainz

Flächenumsatz



Top-3-Branchen 2019



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

Vermittelte Flächen

Stadtteil	Umsatz in m ²	Umsatz in %	Mietpreisspanne in €/m ² *
Wiesbaden City	35.800	28,6	10,50 – 20,00
Stadtrand	75.600	60,5	8,50 – 16,50
Schierstein / Biebrich / Walluf	2.800	2,2	8,00 – 14,00
Erbenheim	5.900	4,7	8,50 – 10,50
Nordenstadt	2.900	2,3	9,00 – 11,50
Mainz-Kastel	2.000	1,6	5,50 – 9,50

*Nettomietzins ohne eventuellen Umsatzsteuerschaden

Größte Einzelvermietungen 2019

Die größte Einzelvermietung im Jahr 2019 war die des Bundeskriminalamtes in der Gustav-Nachtigal-Straße mit ca. 26.000 m². Knapp darunter mietete das Finanzamt ca. 18.000 m² im Neubauprojekt Lincoln Offices II am Wiesbadener Stadtrand in der Büromarktzone Abraham-Lincoln-Straße.

Jahr	2017	2018	2019	2020 (Prognose)
Bestand in Millionen m ²	2,44	2,45	2,45	=
Leerstand exkl. Untermietflächen in m ²	85.400	53.100	46.550	-
Leerstandsquote exkl. Untermietflächen in %	3,5	2,2	1,9	-
Gew. Durchschnittsmiete in €/m ² /Monat	11,00	12,95	13,50	+
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	15,00	15,50	16,50	+

Regionale Marktgegebenheiten

Mietvertragsdauer	3 – 10 Jahre
Sonderkündigungsrechte	Verhandelbar
Incentives	Mietfreie Zeit (2 - 3 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 2020

Wiesbaden ist und bleibt als Landeshauptstadt ein gesuchter Standort für Dienstleister aus allen Branchenbereichen. 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 weiterhin 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.