



Steinbauer

Büromarktbericht 2020

Immobilienentwicklung in Wiesbaden
während der Pandemie

Wiesbadener Büromarkt im Zeichen der Pandemie

Der Wiesbadener Büromarkt spürte im Kalenderjahr 2020 mit einem Flächenumsatz von ca. 64.000 m² deutlich die marktwirtschaftlichen Auswirkungen durch die COVID-19-Pandemie des vergangenen Jahres.

Dieses Ergebnis ist trotz der angespannten wirtschaftlichen Gesamtsituation Zeichen eines stabilen Büromarktes in der Landeshauptstadt Wiesbaden. In der Vermietungsleistung liegt Wiesbaden damit nahe am Ergebnis des Jahres 2018 mit 68.200 m².

Die größte Vermietungsleistung mit 32.500 m² wurde im Bereich Wiesbaden City durch Mietvertragsabschlüsse bereits für im Jahr 2023 vorgesehene Neubaufertigstellungen und Bestandsvermietungen (Vorjahr 35.800 m²) erreicht. Der Bereich Wiesbaden Stadtrand konnte aufgrund von geringerer Verfügbarkeit einen Flächenumsatz von 7.800 m² (Vorjahr 75.600 m²) verzeichnen. Verringert hat sich die Vermietungsleistung in den Vororten Schierstein/Bieblich/Walluf mit 1.600 m² (Vorjahr 2.800 m²). In Wiesbaden-Nordenstadt stieg der Flächenumsatz von 2.900 m² im Vorjahr auf aktuell 8.100 m². Erbenheim verzeichnete mit 5.700 ein ähnliches Ergebnis wie im Jahr 2019 (5.900 m²). In Mainz-Kastel ist die Vermietungsleistung mit 400 m² gegenüber dem Vorjahr (2.000 m²) aufgrund der aktuellen und zukünftigen verkehrlichen Baumaßnahmen und geringem Mietinteresse am Standort Kastel deutlich zurückgegangen.

Geprägt war das Jahr 2020 von nur 3 Großmietvertragsabschlüssen mit zwischen ca. 4.000 m² bis 5.000 m². Die Flächengrößenordnungen der weiteren Vermietungen lagen zwischen 250 m² und 3.500 m² aus den Branchen Öffentliche Hand, Versicherungen, medizinische Berufe und unternehmensbezogene Dienstleistungen.

Durch wenig verfügbare Mietflächen hat sich die Leerstandsquote auf 2,3 % (Vorjahr 1,9 %) nur marginal verändert. Dies ist nach 2018/2019 einer der niedrigsten Werte seit Berichterstellung der Wiesbadener Büromarktberichte durch Steinbauer Immobilien.

Wirtschaftliche Daten

Wiesbaden

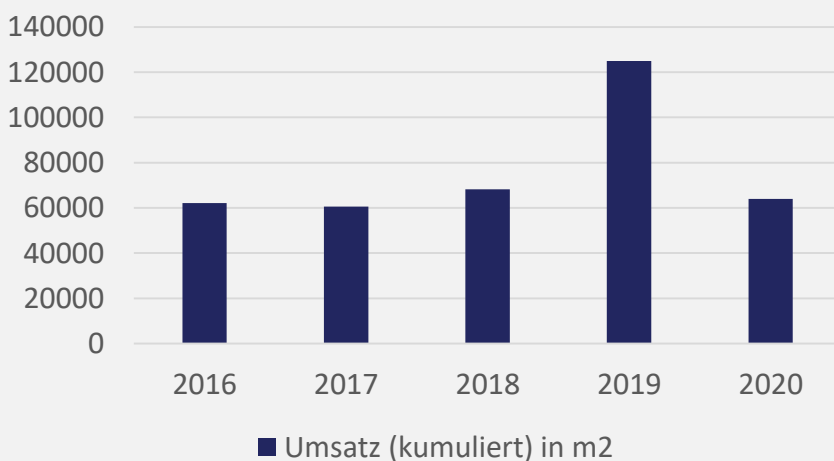
Einwohnerzahl (Stand 31. Oktober 2020)	291.169
Bevölkerungswachstum (%)	0,02
Arbeitslosenquote (Stand Dez. 2020, %)	7,7
Fläche (km ²)	204
Erwerbstätige (Stand 30.09.2019)	137.791
Unternehmensbezogene Dienstleistungen (Stand 2019, %)	26,0
Kaufkraftindex (Stand 2019, DE = 100)	111,3
Anzahl Gewerbetreibende (Stand 2019)	29.001
Gewerbesteuerhebesatz (Stand 2019, %)	454

Größte Arbeitgeber Wiesbadens

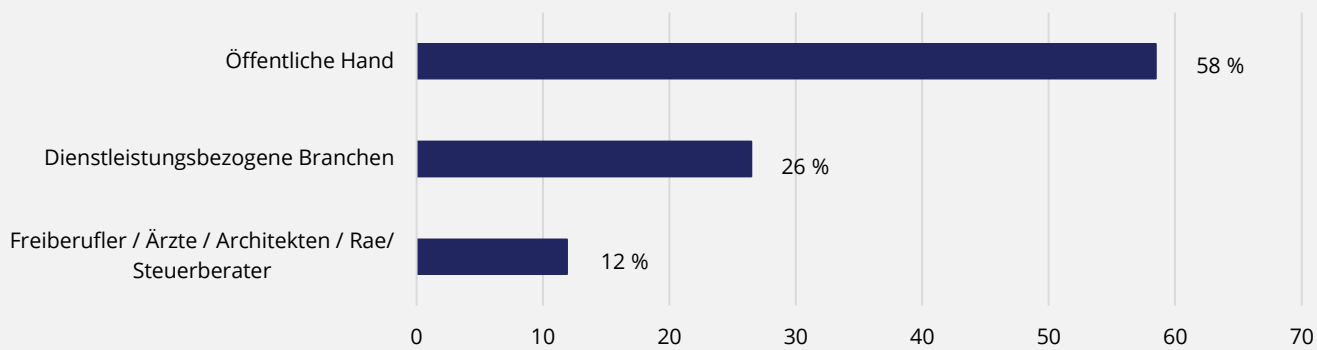
Wiesbaden als optimaler Unternehmensstandort

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

Flächenumsatz



Top-3-Branchen 2020



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

Vermittelte Flächen

Stadtteil	Umsatz in m ²	Umsatz in %	Mietpreisspanne in €/m ² *
Wiesbaden City	32.500	50,7	10,00 – 18,50
Stadtrand	7.800	12,1	8,50 – 14,10
Schierstein / Biebrich / Walluf	1.600	2,5	8,00 – 14,00
Erbenheim	5.700	8,9	6,50 – 10,50
Nordenstadt	8.100	12,7	8,50 – 12,50
Nord/West (Bierstadt)	8.000	12,5	7,00 - 15,00
Mainz-Kastel	400	0,6	5,00 – 9,50

*Nettomietzins ohne eventuellen Umsatzsteuerschaden

Größte Einzelvermietungen 2020

Die größten Einzelvermietungen im Jahr 2020 waren die Hessenagentur, das Hochbauamt sowie das Bildungswerk zwischen ca. 4.000 m² bis 5.000 m².

Jahr	2018	2019	2020	2021 (Prognose)
Bestand in Millionen m ²	2,45	2,45	2,5	+
Leerstand exkl. Untermietflächen in m ²	53.100	46.550	57.500	+
Leerstandsquote exkl. Untermietflächen in %	2,2	1,9	2,3	+
Gew. Durchschnittsmiete in €/m ² /Monat	12,95	13,50	13,50	+
Spitzenmiete in €/m ² /Monat (inkl. Mehrwertsteuer)	15,50	16,50	17,00	+

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 2021

Wiesbaden ist und bleibt als Landeshauptstadt ein gesuchter Standort für Dienstleister aus allen Branchenbereichen. Die weitere Verknappung von kurzfristig verfügbaren modernsten Büroflächen könnte nach der COVID-19-Krise zu einer Verlagerung von Unternehmen ins Umland führen. Aktuell nicht absehbar ist die Verlagerung von Präsenzarbeitsplätzen in das Homeoffice und damit einhergehend eine Reduzierung der Flächengrößen. Tendenziell bleibt abzuwarten, ob zukünftig Großraumbüros durch Einzel-/ Teambüros ersetzt werden. Gegenwärtig erarbeiten wir mit unseren Kooperationspartnern neue Bürowelten, in denen pandemische Lagen berücksichtigt werden.

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.