



Steinbauer

Büromarktbericht 2021

Immobilienentwicklung in Wiesbaden



Wiesbadener Büromarkt im Zeichen der Pandemie

Der Wiesbadener Büromarkt stabilisierte sich im Kalenderjahr 2021 mit einem Flächenumsatz von ca. 75.196 m² trotz der noch spürbaren marktwirtschaftlichen Auswirkungen durch die COVID-19-Pandemie des Jahres 2020. Auch die veränderten Regelungen durch Homeoffice führten nicht zu einer Reduzierung des Flächenumsatzes. Desktop Sharing und neue Arbeitswelten mit flexibleren Nutzungen führten zu Flächenerweiterungen der Büronutzer.

Das Jahresergebnis ist trotz der noch durch die Pandemie belasteten angespannten wirtschaftlichen Gesamtsituation Zeichen eines stabilen Büromarktes in der Landeshauptstadt Wiesbaden. In der Vermietungsleistung liegt Wiesbaden damit über dem Ergebnis des Jahres 2020 mit 64.100 m².

Die größte Vermietungsleistung mit 41.000 m² wurde in den Stadtrandzonen erreicht. Diese beinhaltet die Vermietungen am Schiersteiner Berg mit insgesamt 34.000 m², welche im 4. Quartal-2023 fertiggestellt werden sollen. Der Bereich Wiesbaden City konnte einen Flächenumsatz von 19.300 m² (Vorjahr 32.500 m²) verzeichnen. Einen großen Unterschied zum Vorjahr wurde durch den gestiegenen Umsatz in den Vororten Schierstein/Biebrich mit 6.100 m² (Vorjahr 1.600 m²) erzielt. Des Weiteren verzeichnet Erbenheim mit 9.400 ein deutliches Plus zum Vorjahr (5.700 m²).

Geprägt war das Jahr 2021 von 4 Großmietvertragsabschlüssen mit zwischen ca. 6.400 m² bis 34.000 m², die im Wesentlichen durch Anmietungen durch die öffentliche Hand geprägt waren. Die Flächengrößenordnungen der weiteren Vermietungen lagen zwischen 250 m² und 3.900 m² aus den Branchen medizinische Berufe und unternehmensbezogene Dienstleistungen.

Durch wenig verfügbare Mietflächen hat sich die Leerstandsquote auf 2,4 % (Vorjahr 2,3 %) nur minimal verändert.

Wirtschaftliche Daten

Wiesbaden

Einwohnerzahl (Stand Dez. 2021)	291.645
Bevölkerungswachstum (%)	0,2
Arbeitslosenquote (Stand Dez. 2021, %)	7,4
Fläche (km ²)	204
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte (Stand 31.03.2021)	185.665
Kaufkraftindex (Stand 2021, DE = 100)	107,8
Anzahl Gewerbetreibende (Stand 2020)	28.384
Gewerbesteuerhebesatz (Stand 2021, %)	454

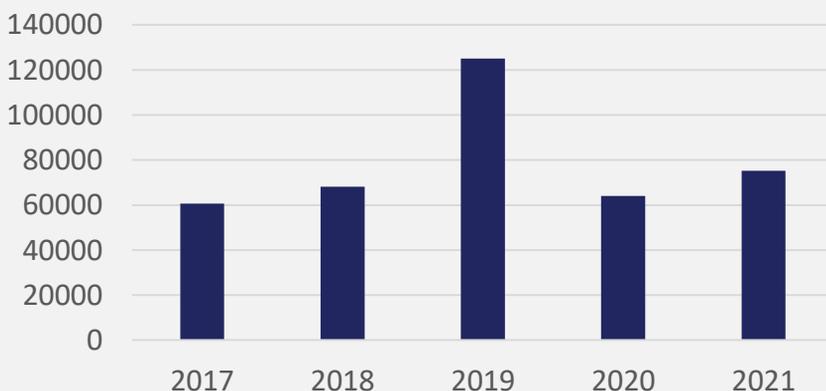
Größte Arbeitgeber Wiesbadens

- Behörden (Stadt Wiesbaden, Bundeskriminalamt, Statistisches Bundesamt)
- Versicherungen (R+V, AXA/DBV)
- Krankenhäuser (Helios Klinik, St. Josefs-Hospital)
- Pharmazie (Abbott, AbbVie)
- Banken (Naspa, Commerz Real, Aareal Bank)
- Industrie (InfraServ, Federal-Mogul, SGL Carbon SE, MEWA Textil-Management, ECKELMANN, Dyckerhoff)
- 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

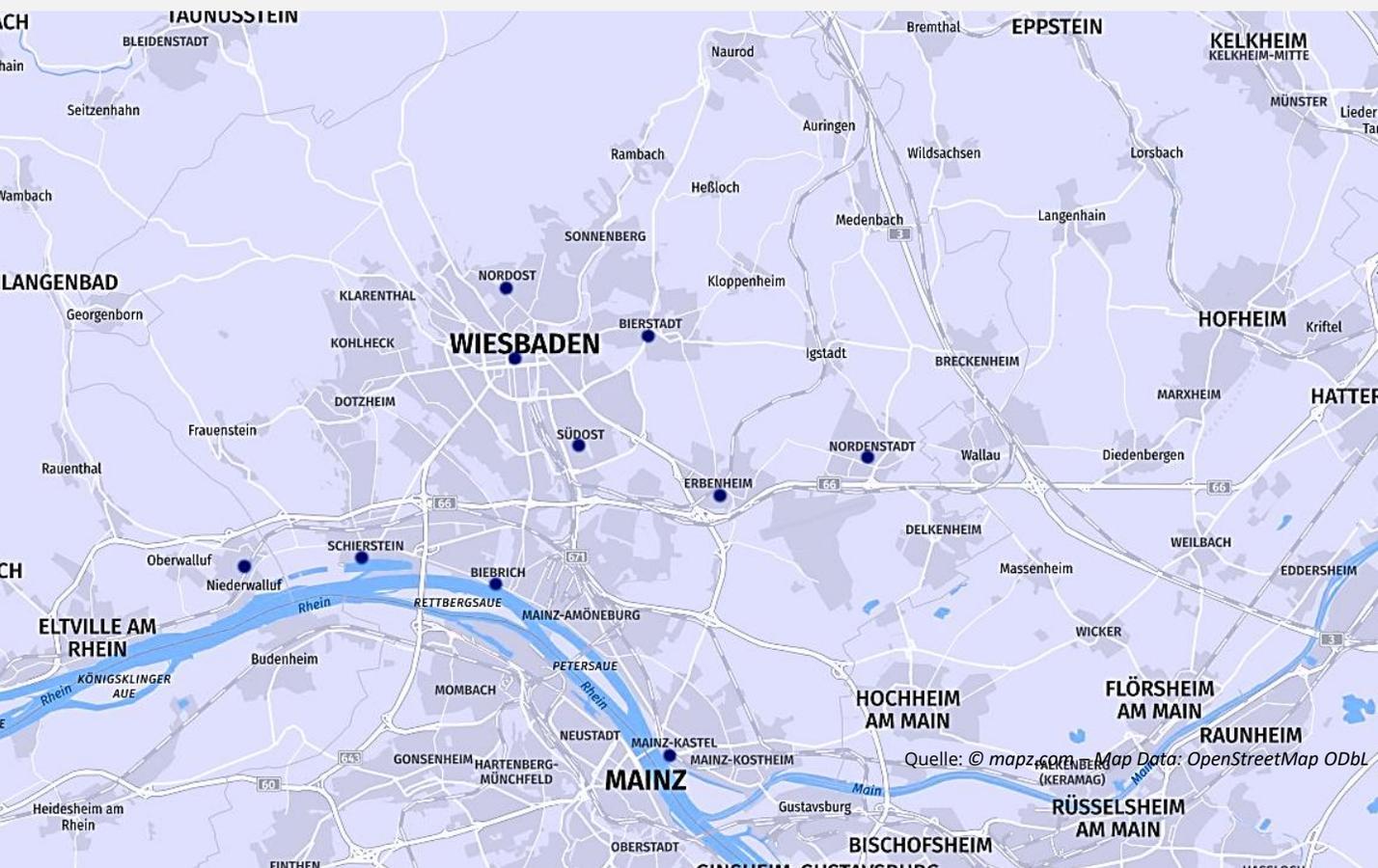
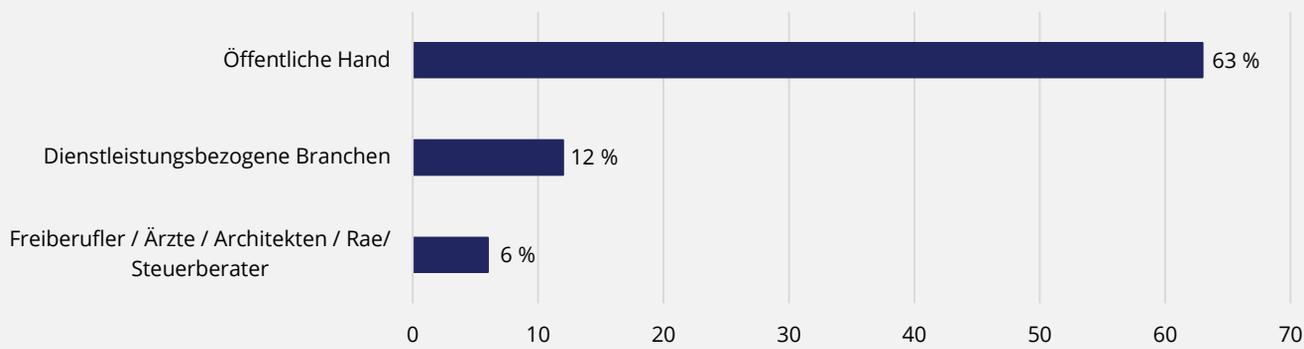
Flächenumsatz



■ Umsatz (kumuliert) in m²

Quellen: www.wiesbaden.de, www.ihk-wiesbaden.de, www.arbeitsagentur.de

Top-3-Branchen 2021



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

Vermittelte Flächen

Stadtteil	Umsatz in m ²	Umsatz in %	Mietpreisspanne in €/m ² *
Wiesbaden City	19.300	25,7	10,00 – 18,50
Stadttrand	41.000	54,5	8,50 – 18,00
Schierstein / Biebrich	6.100	8,1	8,00 – 13,00
Erbenheim	9.400	12,5	8,50 – 13,00

*Nettomietzins ohne eventuellen Umsatzsteuerschaden

Größte Einzelvermietungen 2021

Die größten Einzelvermietungen im Jahr 2021 waren die Hessenagentur mit 7.300 m² in der Mainzer Straße, das Statistische Bundesamt mit 6.400 m² in Erbenheim sowie Hessen Mobil und das Landeskriminalamt mit 34.000 m² am Schiersteiner Berg.

Jahr	2019	2020	2021	2022 (Prognose)
Bestand in Millionen m ²	2,45	2,5	2,5	+
Leerstand exkl. Untermietflächen in m ²	46.550	57.500	60.000	=
Leerstandsquote exkl. Untermietflächen in %	1,9	2,3	2,4	=
Gew. Durchschnittsmiete in €/m ² /Monat	13,50	13,50	14,50	+
Spitzenmiete in €/m ² /Monat (inkl. Mehrwertsteuer)	16,50	17,00	18,00-18,50	+

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 2022

Wiesbaden ist und bleibt als Landeshauptstadt ein gesuchter Standort im Rhein-Main Gebiet für Dienstleister aus allen Branchenbereichen. Die weitere Verknappung von kurzfristig verfügbaren modernsten Büroflächen könnte nach dem Abklingen der Pandemie zu einer Verlagerung von Unternehmen ins Umland führen. Aktuell noch nicht absehbar ist die Verlagerung von Präsenzarbeitsplätzen in das Homeoffice insbesondere im Finanz- und Versicherungswesen und damit einhergehend eine Reduzierung der Flächengrößen. Tendenziell bleibt abzuwarten, ob zukünftig Großraumbüros durch Einzel-/ Teambüros ersetzt werden und sich Desktop Sharing bei veränderten Präsenzzeiten durchsetzen wird. Gegenwärtig erarbeiten wir mit unseren Kooperationspartnern neue Bürowelten, in denen pandemische Lagen und die Work-Life-Balance 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.