



Steinbauer



2022  
BÜROMARKTBERICHT

## Wiesbadener Büromarkt

Im Jahr 2022 verzeichnete der Büovermietungsmarkt in Wiesbaden einen Flächenumsatz von etwa 59.000 m<sup>2</sup>, wobei Mietvertragsverlängerungen ausgenommen wurden. Das Ergebnis lag damit etwa 20 % unter dem Vorjahresergebnis, welches vor allem durch einen Großabschluss des Landes Hessen über 30.000 m<sup>2</sup> beeinflusst wurde.

Trotz der zahlreichen Unsicherheitsfaktoren zeigte sich der Markt jedoch weiterhin stabil. In allen Nachfragegruppen gab es einen Rückgang des Flächenumsatzes, außer im Größensegment zwischen 2.000 und 5.000 m<sup>2</sup>. Besonders deutlich war dies im Segment über 5.000 m<sup>2</sup> zu spüren, obwohl es dort mit drei Abschlüssen auf dem langjährigen Durchschnittsniveau lag. Größter Abschluss im Jahr 2022 war die Vermietung einer Bürofläche mit 7.800 m<sup>2</sup> im Büroneubau H3 - in der Hohenstufenstraße 3 in Wiesbaden.

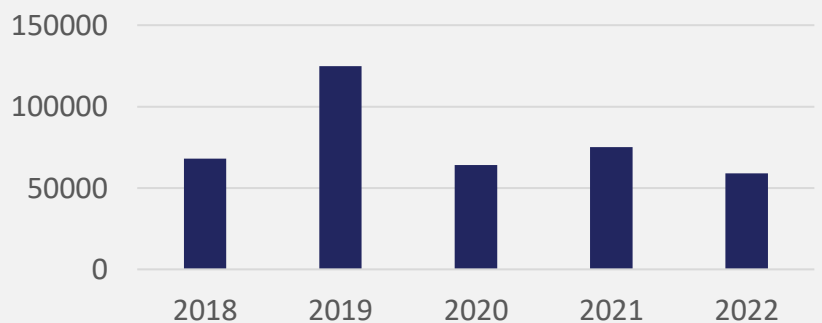
Wenn wir die Perspektive der Branche einnehmen, sehen wir, dass die öffentliche Hand erneut, mit einem Marktanteil von etwa 29 % der aktivste Nutzer auf dem Wiesbadener Büromarkt ist. Banken und Versicherungen folgen mit rund 20%, während dienstleistungsbezogene Branchen etwa 44% ausmachen.

Durch wenig verfügbare Mietflächen hat sich die Leerstandsquote auf 2,1 % (Vorjahr 2,4) erneut reduziert.

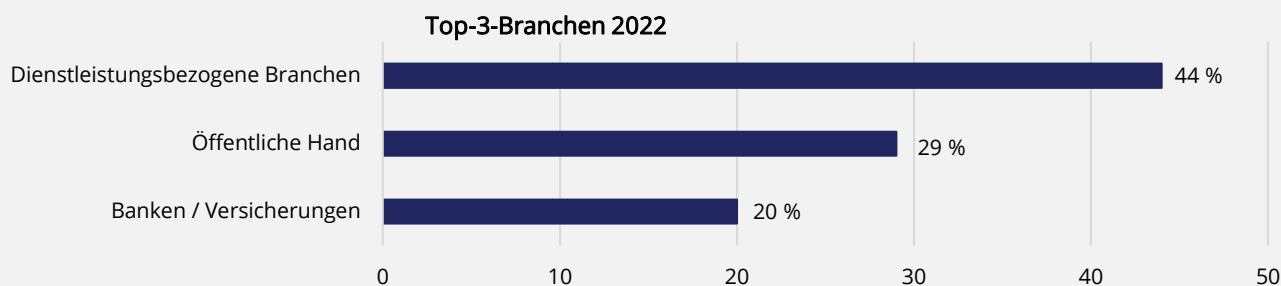
Wirtschaftliche Daten	Wiesbaden
Einwohnerzahl (Stand 2022)	295.980
Bevölkerungswachstum (%)	1,5
Arbeitslosenquote (Stand Dez. 2022, %)	7,5
Fläche (km <sup>2</sup> )	204
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte (Stand Juni 2022)	114.701
Kaufkraftindex (Stand 2022, DE = 100)	110
Anzahl Gewerbetreibende (Stand 2022)	26.982
Gewerbesteuerhebesatz (Stand 2022, %)	454

Größte Arbeitgeber Wiesbadens	Wiesbaden als optimaler Unternehmensstandort
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behörden (Stadt Wiesbaden, Bundeskriminalamt, Statistisches Bundesamt)</li> <li>• Versicherungen (R+V, AXA/DBV)</li> <li>• Krankenhäuser (Helios Klinik, St. Josefs-Hospital)</li> <li>• Pharmazie (Abbott, AbbVie)</li> <li>• Banken (Naspa, Commerz Real, Aareal Bank, Dow Deutschland Anlagengesellschaft mbH)</li> <li>• Industrie (InfraServ, Federal-Mogul, SGL Carbon SE, MEWA Textil-Management, ECKELMANN, Dyckerhoff)</li> <li>• Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim</li> <li>• Dienstleistungsunternehmen (SVA System Vertrieb Alexander GmbH, Auktion &amp; Markt AG, Henkell &amp; Co. Sektellerei KG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Infrastruktur</li> <li>+ hochwertiger Wohnungsmarkt</li> <li>+ erstklassige Lebensqualität</li> <li>+ optimale Lage mit direkter Anbindung nach Frankfurt/Flughafen, in den Rheingau und nach Mainz</li> </ul>

## Flächenumsatz



■ Spalte1



### Größte Einzelvermietung 2022

Die größten Einzelvermietungen im Jahr 2022 waren die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG mit ca. 7.800 m<sup>2</sup> in der Hohenstaufenstraße 3 in Wiesbaden.

Jahr	2020	2021	2022	2023 (Prognose)
Bestand in Millionen m <sup>2</sup>	2,5	2,5	2,49	+
Leerstand exkl. Untermietflächen in m <sup>2</sup>	57.500	60.000	53.000	=
Leerstandsquote exkl. Untermietflächen in %	2,3	2,4	2,1	=
Gew. Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup> /Monat	13,50	14,50	14,50	+
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> /Monat	17,00	18,00-18,50	18,00	+

### 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 2023

Trotz schwieriger Umstände hat sich der Markt für Bürovermietung in Wiesbaden als krisenresistent erwiesen. Die Stadt profitiert von einer aktiven Nachfrage seitens vieler öffentlicher Nutzer, die aufgrund veralteter Gebäude und ESG-Vorgaben in den kommenden Jahren weiterhin für eine hohe Nachfrage sorgen werden. Da die Fertigstellung neuer Gebäude überschaubar und der Leerstand niedrig ist und die Nachfrage stabil bleibt, wird sich der Druck auf die Mietpreise auch zukünftig erhöhen.

#### 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.