



Steinbauer

2023
BÜROMARKTBERICHT

Wiesbadener Büromarkt

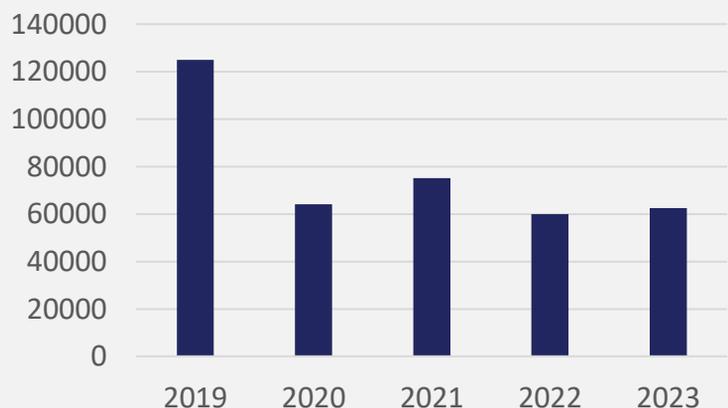
Mit einem Flächenumsatz in 2023 von ca. 62.500 m², einschl. eigengenutzter Immobilien, ist der Bürovermietungsmarkt im Beobachtungszeitraum stabil geblieben (ca. 1,6% mehr Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr 2022). Dafür war insbesondere die Aktivität von Eigennutzern (ein Drittel des Gesamtumsatzes von etwa 26.000 m²) verantwortlich. Der Flächenbedarf für Büroflächen von 150 m² bis 1.500 m² hatte wesentlichen Anteil am Gesamtumsatz. Großabnehmer agierten eher zurückhaltend bei Flächenenerweiterungen und Neuanmietungen. Der größte Einzelvermietungsabschluss in 2023 lag deutlich unter 10.000 m². Im Bereich zwischen 5.000 m² und 10.000 m², wie in den Vorjahren wurden im vergangenen Jahr keine Neuabschlüsse verzeichnet. Mit ca. 2.800 m² Mietfläche führt der Mietvertragsabschluss der 2IGroup im "Bürohaus am Hafen" (Kormoranweg 1 in WI-Schierstein) das Umsatzranking der hessischen Landeshauptstadt an.

Trotz der bekannten globalen Unsicherheitsfaktoren blieb der Markt nahezu stabil. Alle Nachfragegruppen verzeichneten jedoch einen Rückgang des Flächenumsatzes. Regelmäßig führten Großanmietungen in den vergangenen Jahren zu einer Erhöhung der Mietflächenumsätze. Der Rückgang von Großabschlüssen im vergangenen Jahr resultierte insbesondere aus der reduzierten öffentlichen Nachfrage. Bereits im Jahr 2022 hatte sich der Bedarf an neuen Büroflächen im öffentlichen Bereich durch Bund, Land und Kommune halbiert und verringerte damit den Anteil am Gesamtumsatz von 63% im Jahr 2021 auf 29% im Jahr 2022. In 2023 halbierte sich diese Nachfrage nochmals und erreichte Ende des Jahres nur noch einen Umsatzanteil von 13% (etwa 8.200 m²). Die begrenzte Verfügbarkeit von vermarktbareren Mietflächen führte zu einem leichten Anstieg der Leerstandsquote auf 2,3%, verglichen mit 2,1% im Vorjahr. Gesucht werden aktuell ESG-konforme Mietflächen in einer Größenordnung von 500 m² bis 2.000 m².

Wirtschaftliche Daten	Wiesbaden
Einwohnerzahl (Stand 2023)	298.408
Bevölkerungswachstum (%)	0,8
Arbeitslosenquote (Stand Dez. 2023, %)	8,2
Fläche (ha)	20.357
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte (Stand Sep. 2022)	148.343
Kaufkraftindex (DE = 100)	108,3
Anzahl Gewerbetreibende	29.417
Gewerbesteuerhebesatz (Stand 2023, %)	454

Größte Arbeitgeber Wiesbadens	Wiesbaden als optimaler Unternehmensstandort
<ul style="list-style-type: none"> • 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, Dow Deutschland Anlagengesellschaft mbH) • Industrie (InfraServ, Federal-Mogul, SGL Carbon SE, MEWA Textil-Management, ECKELMANN, Dyckerhoff) • Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim • Dienstleistungsunternehmen (SVA System Vertrieb Alexander GmbH, Auktion & Markt AG, Henkell & Co. Sektkellerei KG, EDAG Engineering GmbH) 	<ul style="list-style-type: none"> + Infrastruktur + hochwertiger Wohnungsmarkt + erstklassige Lebensqualität + optimale Lage mit direkter Anbindung nach Frankfurt/Flughafen, in den Rheingau und nach Mainz

Flächenumsatz



Größte Einzelvermietung 2023

Im Jahr 2023 war die größte Einzelvermietung in Wiesbaden durch das Investmentunternehmen 2I Group am Kormoranweg 1 mit etwa 2.800 Quadratmetern.

Jahr	2021	2022	2023	2024 (Prognose)
Bestand in Millionen m ²	2,5	2,49	2,49	=
Leerstand exkl. Untermietflächen in m ²	60.000	53.000	60.000	+
Leerstandsquote exkl. Untermietflächen in %	2,4	2,1	2,3	+
Gew. Durchschnittsmiete in €/m ² /Monat	14,50	14,50	13,50	+
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	18,00-18,50	18,00	19,00	+

Regionale Marktgegebenheiten

Mietvertragsdauer	3 – 10 Jahre
Sonderkündigungsrechte	Verhandelbar
Incentives	Mietfreie Zeit (2 - 4 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 2024

Trotz herausfordernder Rahmenbedingungen hat sich der Büroflächenvermietungsmarkt in Wiesbaden als widerstandsfähig erwiesen. In den nächsten Jahren wird die fortlaufende Nachfrage aufgrund überalterter Gebäudestrukturen und der Erfordernisse durch ESG-Richtlinien im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden für alle Marktteilnehmer eine große Herausforderung darstellen. Die begrenzte Fertigstellung neuer Büroflächen und die geringe Leerstandsquote dürften dazu führen, dass aufgrund der stabilen Nachfrage die Mieten im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden weiterhin steigen 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.