



Steinbauer
Immobilien KG

BÜROMARKTBERICHT WIESBADEN

2012



Niedriges Vermietungsvolumen in 2012 – Neubauten fehlen

Mit rd. 51.000 m² vermieteter Bürofläche in 2012 konnte der Büromarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden zwar seine Stellung als bevorzugter Unternehmensstandort bestätigen, gegenüber 2011 bedeutet dies jedoch eine Reduzierung der Vermietungsleistung um rd. 39%.

Die geringe Vermietungsquote ergibt aufgrund eines nicht vorhandenen Angebots an adäquaten Büroflächen. Bezeichnend hierfür ist, dass das Projekt „Büro am Kulturpark“, Mainzer Straße 81, bereits vor Fertigstellung der Rohbauphase zu fast 80% vermietet ist.

Zwischenzeitlich werden auf dem Wiesbadener Immobilienmarkt nachhaltig erzielbare Spitzenmieten von bis zu € 12,50/m² in Stadtrandgebieten und bis zu € 14,00/m² in der Innenstadt erreicht. Die gewichtete Durchschnittsmiete konnte sich hierbei von € 9,00/m² auf € 9,60/m² behaupten.

Die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen mit modernster Ausstattung übersteigt deutlich das Angebot. Hier ist in hohem Maße die Initiative von Investoren gefragt, die mit Neubaumaßnahmen bzw. Umbau / Revitalisierung von Bestandsobjekten bereits ohne Vorvermietungen beginnen, um Wiesbaden wieder in das Topranking vergleichbarer Oberzentren zu bringen.



WIESBADEN - LUST ZUM LEBEN - LUST ZUM ARBEITEN

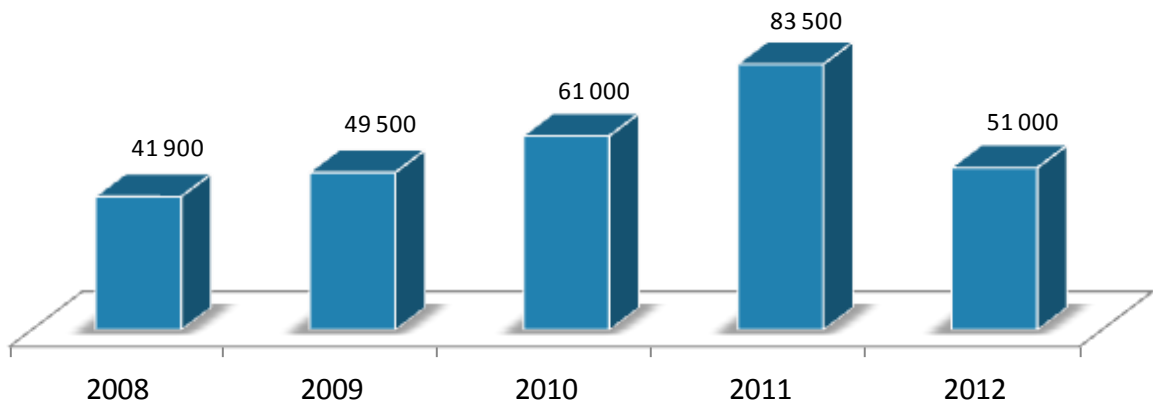
Wiesbaden, die Landeshauptstadt Hessens und der Mittelpunkt des Rhein-Main-Gebietes sticht mit ihrer herausragenden Lage, guter Erreichbarkeit und einer stark gewachsenen Infrastruktur und Wirtschaftskraft hervor.

Das wirtschaftsfreundliche Klima in der Landeshauptstadt sorgt beständig für einen vorderen Platz im Ranking der deutschen Städte

Ein bedeutender und prosperierender Wirtschaftsstandort, an dem eine hohe Lebensqualität durch den breit angelegten Branchenmix von verarbeitender Industrie, High-Tech-Unternehmen und IT-Betrieben sowie einer Vielzahl von Dienstleistungsunternehmen geboten wird.

Wirtschaftliche Daten	Deutschland	Wiesbaden
Einwohner (in Tausend)	81 472	276
Bevölkerungswachstum (%)	- 0,2	- 0,1
Arbeitslosenquote (%)	6,6	5,4
Größe (km ²)	357 021	203,9

DER BÜROMARKT IN ZAHLEN - FLÄCHENUMSATZ UND MIETPREISSPANNE



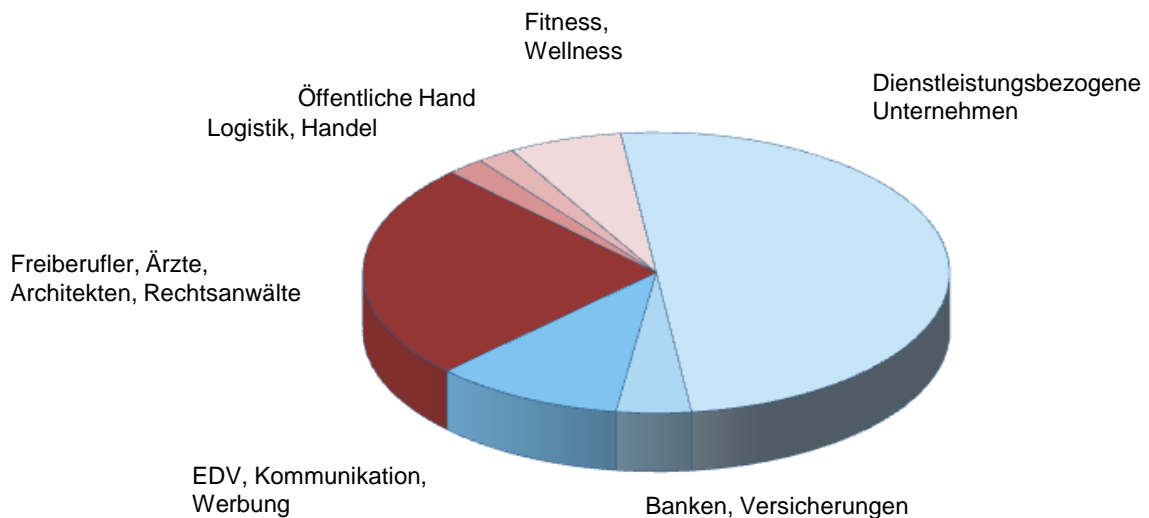
Jahr	2008	2009	2010	2011	2012
Umsatz (kumuliert) in m² (exkl. Eigennutzung)*	41.900	49.500	61.000	83.500	51.000
Bestand in Millionen m²	2,35	2,35	2,38	2,40	2,43
Leerstand exkl. Untermietflächen in m²	148.900	150.000	142.000	125.000	120.000
Leerstandsquote exkl. Untermietflächen in %	6,3	6,4	6,2	5,2	4,9
Gew. Durchschnittsmiete in EUR/m²/Monat	9,80	8,50	9,00	9,50	9,60
Spitzenmiete in EUR/m²/Monat	13,50	12,50	13,50	14,00	14,00

Vermittelte Büroflächen 2012 in Wiesbaden

STADTTEIL	Umsatz in m ²	Umsatz in %	Mietpreisspanne in EUR/m ²
Wiesbaden City	13.000	25,49	8,50 – 14,00
Stadtrand	21.900	42,94	8,00 – 12,00
Schierstein / Biebrich / Walluf	4.100	8,04	6,50 – 12,00
Erbenheim	5.400	10,59	7,00 – 10,50
Nordenstadt	2.700	5,29	7,00 – 11,50
Nord/West (Bierstadt)	800	1,57	7,50 – 10,50
Mainz-Kastel	3.100	6,08	5,00 – 9,50

DIE KUNDEN IM MITTELPUNKT - VERMIETUNGEN UND BRANCHEN

BRANCHEN	PROZENT
Dienstleistungsbezogene Unternehmen	50
Banken, Versicherungen	4,1
EDV, Kommunikation, Werbung	10,4
Freiberufler, Ärzte, Architekten, Rechtsanwälte	25
Logistik, Handel	2,1
Öffentliche Hand	2,1
Fitness, Wellness	6,3



BÜROMARKT WIESBADEN - VERMIETUNGSHIGHLIGHTS 2012

Büro am Kulturpark – Mainzer Straße 81



Paulinenstraße 1

Schiersteiner Str. 84-86



LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

Wiesbaden wächst:
Einwohnerzahl: 276. 599

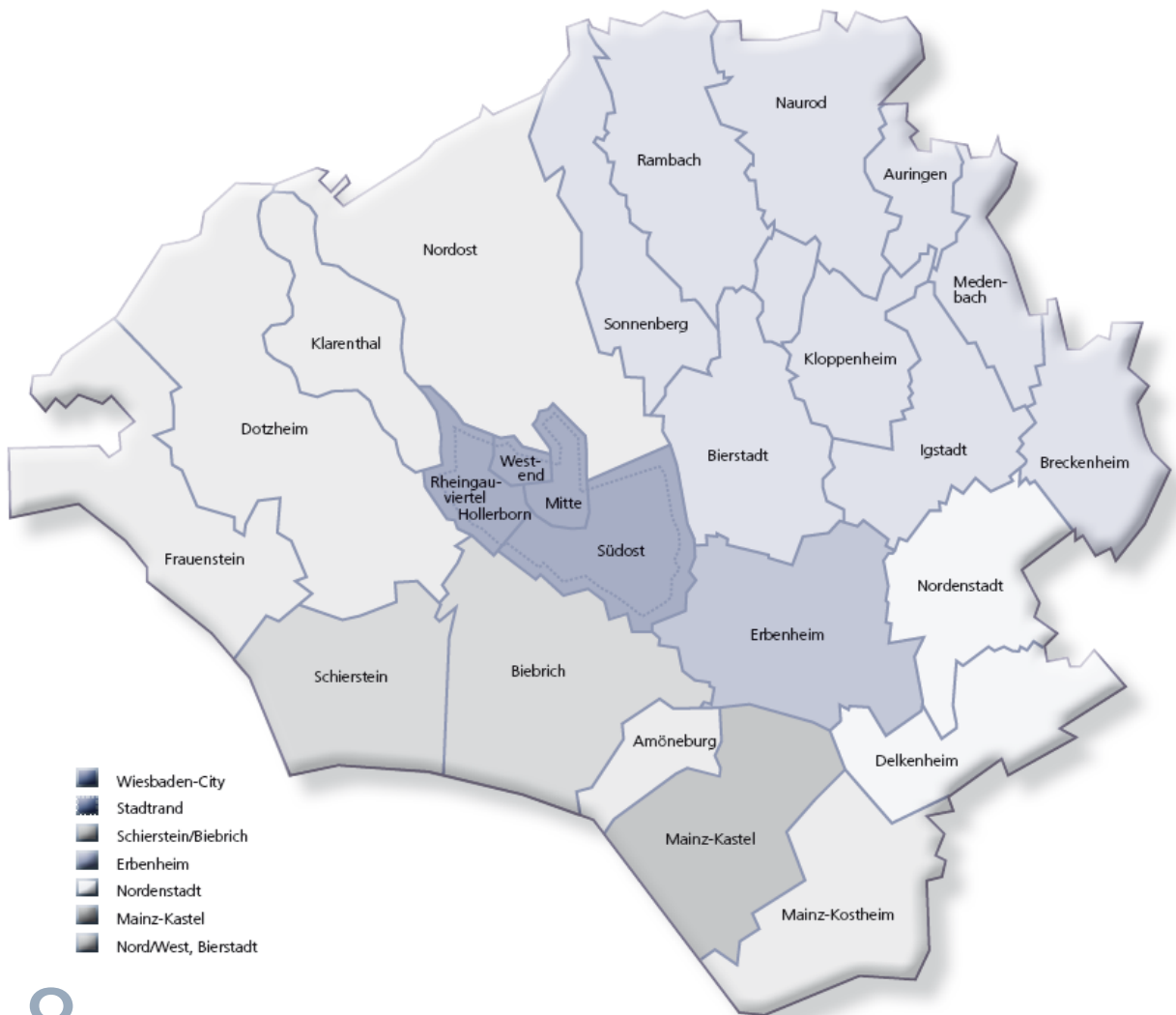
Wiesbaden ist Wirtschaftsstandort:
Erwerbstätige: 124.591
Unternehmen bezogene Dienstleist.: 30,5 %
Kaufkraftindex DE = 100/Wi: 113,6 %
Gewerbe: ca. 31.569

Wiesbaden ist Wissenschaftsstandort:
- Eine private Universität
- Vier Hochschulen
- Institut für nicht-medizinische Laboranalytik

Wiesbaden bietet:
- Standortvorteil in der Mitte des Rhein-Main-Gebietes
- Hochqualifizierte Mitarbeiter von Hochschulen
- Wirtschaftsfreundliche Verwaltung

Stand 09/2012

BÜROMARKTZONEN IN WIESBADEN





„Wir freuen uns erneut über die dynamische Marktentwicklung und das stetig wachsende Vertrauen unserer Kunden in uns als jahrzehntelangen, professionellen Berater.“

DIE STEINBAUER IMMOBILIEN KG

Vermietung und Verkauf

Langjährige Erfahrung, detaillierte Kenntnisse des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes und ein nachhaltiger Arbeitsansatz. Auf dieser Basis sind wir seit mehr als 27 Jahren in unserem Kerngeschäft tätig.

Neustrukturierung

Bei der Neustrukturierung von Gewerbeimmobilien haben wir in den letzten zwei Jahrzehnten nicht nur professionelles Know-how, sondern vor allem das richtige Gespür für kommende Trends bewiesen.

Projektentwicklung

Umfassende Bestandsaufnahme, fundierte Analyse, Einfühlungsvermögen und eine gehörige Portion Kreativität: mit dieser Methodik können wir uns bei der Projektentwicklung und Revitalisierung behaupten.

Revitalisierung

Die Umsetzung eines neuen Raumnutzungskonzeptes führt dazu, dass sich das Teilstück nach dem Facelifting wieder harmonisch in den architektonischen Gesamtkomplex einfügt.

Steinbauer Immobilien KG
Bierstadter Straße 7
65189 Wiesbaden
Germany
Tel. +49 (0)611 98 95 1 - 0
Fax +49 (0)611 98 95 1 - 18
info@steinbauer.de
www.steinbauer.de

HAFTUNGSHINWEIS.

Die Erstellung dieses Berichts wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit der Angaben und Einschätzungen können wir, die Steinbauer Immobilien KG, aber keine Haftung übernehmen. Hierfür bitten wir um Verständnis.