



Steinbauer  
Immobilien KG

# BÜROMARKTBERICHT WIESBADEN

# 2013



## Wenige Großvermietungen 2013 in Wiesbaden

Das Transaktionsvolumen im Wiesbadener Büromarkt blieb deutlich unter den Erwartungen zurück.

Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise in den Jahren 2007 und 2008 waren auch noch in 2013 spürbar. Viele Unternehmen scheuten sich in dieser Zeit vor neuen Investitionen und bevorzugten eine Verlängerung der bestehenden Mietverträge.

Diese Einschätzung spiegelt sich auch in nur marginal veränderten Leerstandsdaten gegenüber den Vorjahren wieder.

Nach dem bereits umsatzschwachen Vorjahr wurde mit 39.500 m<sup>2</sup> Neuvermietungen – hierin wurden von uns ca. 14.000 m<sup>2</sup> Mietvertragsverlängerungen der Schufa Holding AG und der Zürich Versicherung nicht berücksichtigt - erneut ein Rückgang der Vermietungsleistung um rd. 23 % gegenüber dem Jahr 2012 im Großraum Wiesbaden verzeichnet.

Erst in den Jahren 2014 / 2015 ist von einer Entspannung der Büromärkte durch eine deutliche Zunahme an Neuvermietungen auszugehen. Dies dokumentiert sich durch bereits vorliegende Gesuchanfragen von über 50.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

Dennoch ist Wiesbaden ein prosperierender Bürostandort, da die Zahl der eigenen genutzten Büroimmobilien überproportional zugenommen haben. Durch die Ansiedlung von AbbVie mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> und Hessen Chemie mit über 4.000 m<sup>2</sup> Quadratmeter ist das neu entstandene Bürozentrum in der Mainzer Straße / Friedrich-Murnau-Straße nahezu vollständig entwickelt.

Neue Büroflächen entstehen gegenwärtig im Büroprojekt „Verso“ und im Büroprojekt „Connect“ der Nestle Pensionskasse in der Mainzer Straße.



## WIESBADEN – EINE STADT MIT WACHSTUMSPOTENTIAL

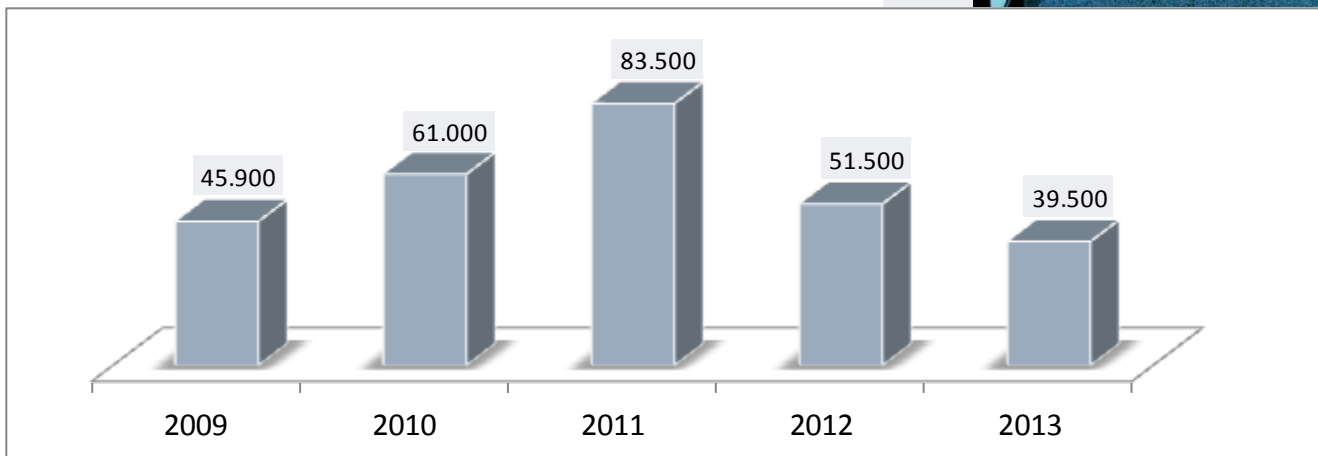
Wiesbaden, die Landeshauptstadt Hessens und der Mittelpunkt des Rhein-Main-Gebietes sticht mit ihrer herausragenden Lage, guter Erreichbarkeit und einer stark gewachsenen Infrastruktur und Wirtschaftskraft hervor.

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.

<b>Wirtschaftliche Daten</b>	<b>Deutschland</b>	<b>Wiesbaden</b>
Einwohner (in Tausend)	85 500	280
Bevölkerungswachstum (%)	+ 0,2	+ 1,4
Arbeitslosenquote (%)	5,2	6,1
Größe (km <sup>2</sup> )	357 021	203,9

# DER BÜROMARKT IN ZAHLEN - FLÄCHENUMSATZ UND MIETPREISSPANNE



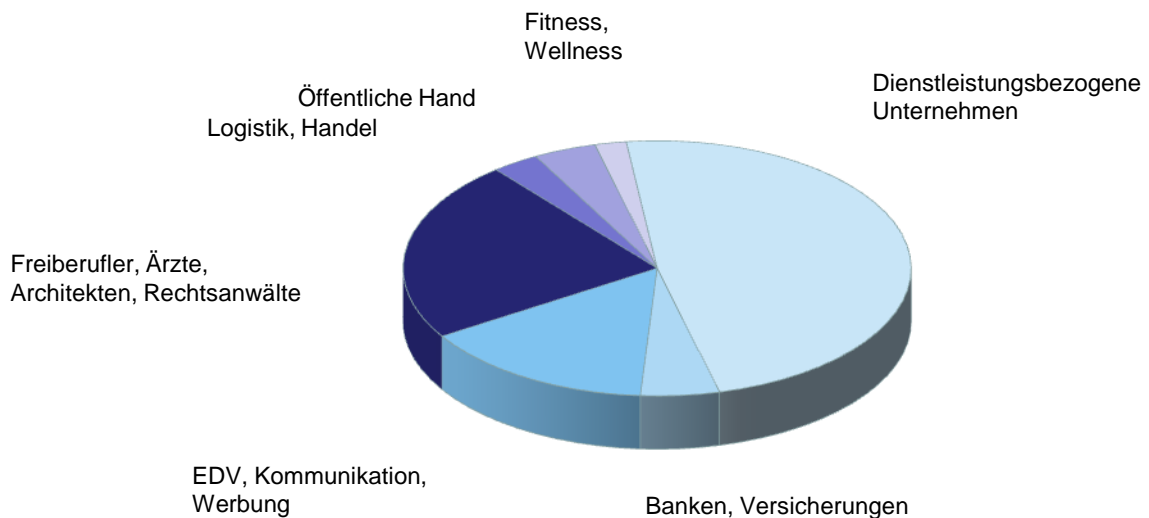
Jahr	2009	2010	2011	2012	2013
Umsatz (kumuliert) in m² (exkl. Eigennutzung)*	45.900	61.000	83.500	51.500	39.500
Bestand in Millionen m²	2,35	2,38	2,40	2,43	2,43
Leerstand exkl. Untermietflächen in m²	150.000	142.000	125.000	120.000	123.000
Leerstandsquote exkl. Untermietflächen in %	6,4	6,2	5,2	4,9	5,0
Gew. Durchschnittsmiete in EUR/m²/Monat	8,50	9,00	9,50	9,60	9,60
Spitzenmiete in EUR/m²/Monat	12,50	13,50	14,00	14,00	14,00

## Vermittelte Büroflächen 2013 in Wiesbaden

<b>STADTTEIL</b>	<b>Umsatz in m<sup>2</sup></b>	<b>Umsatz in %</b>	<b>Mietpreisspanne in EUR/m<sup>2</sup></b>
Wiesbaden City	17.700	45	8,50 – 14,00
Stadtrand	5.700	14	8,00 – 12,00
Schierstein / Biebrich / Walluf	6.900	17	6,50 – 12,00
Erbenheim	3.800	10	8,00 – 11,00
Nordenstadt	4.200	11	7,00 – 11,50
Nord/West (Bierstadt)	500	1	7,50 – 12,00
Mainz-Kastel	700	2	6,00 – 9,00

# DIE KUNDEN IM MITTELPUNKT - VERMIETUNGEN UND BRANCHEN

BRANCHEN	PROZENT
Dienstleistungsbezogene Unternehmen	48
Banken, Versicherungen	5
EDV, Kommunikation, Werbung	15
Freiberufler, Ärzte, Architekten, Rechtsanwälte	23
Logistik, Handel	3
Öffentliche Hand	4
Fitness, Wellness	2



# BÜROMARKT WIESBADEN - VERMIETUNGSHIGHLIGHTS 2013

„Luisenforum“ – Kirchgasse 6



Gustav-Stresemann-Ring 12-16

„Verso“ – Mainzer  
Straße



# LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

Wiesbaden wächst:  
Einwohnerzahl: 278.919

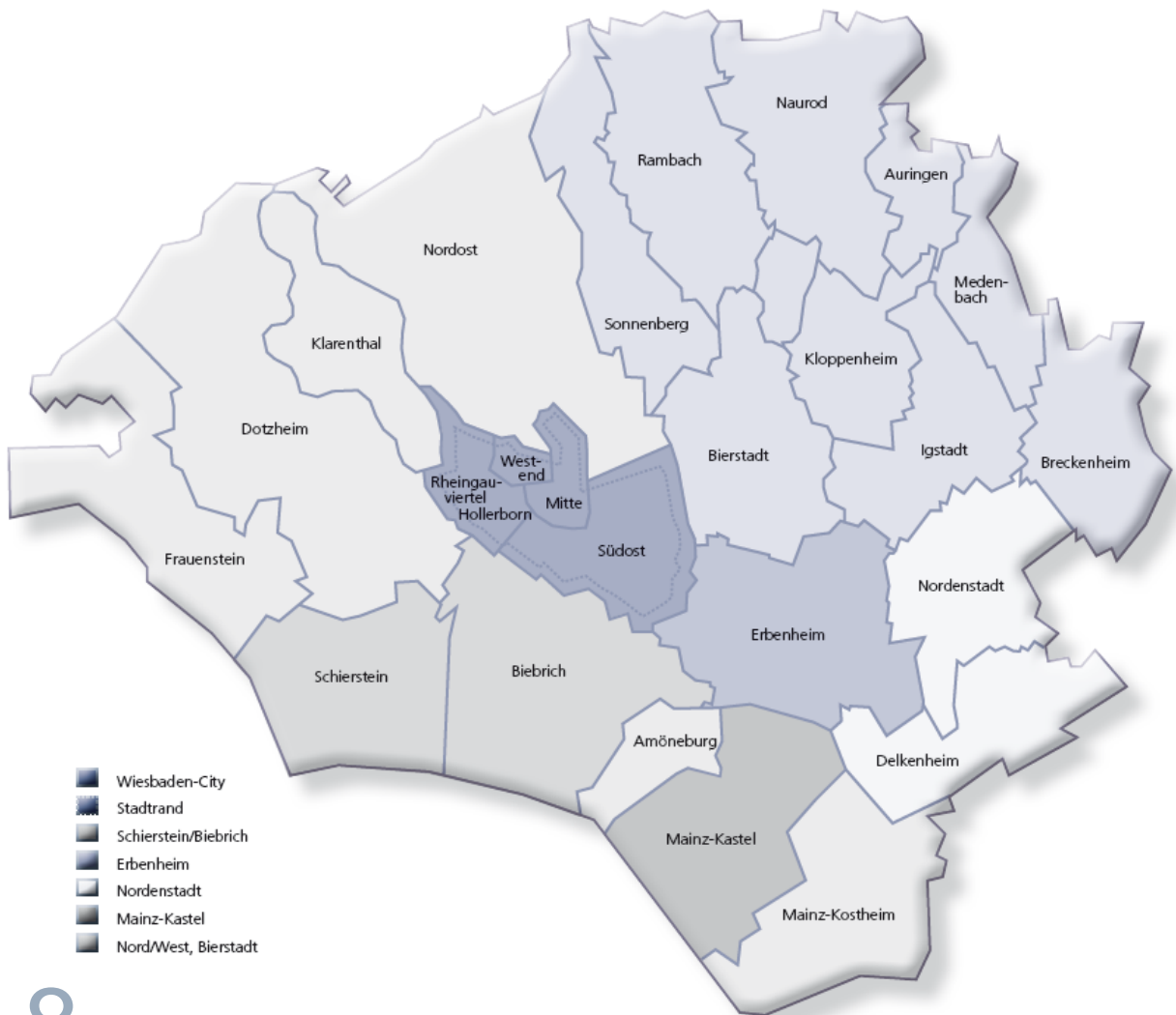
Wiesbaden ist Wirtschaftsstandort:  
Erwerbstätige: 125.064  
Unternehmen bezogene Dienstleist.: 30,5 %  
Kaufkraftindex DE = 100/Wi: 113,4 %  
Gewerbetreibende: ca. 32.006

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 2012

## BÜROMARKTZONEN IN WIESBADEN







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

## STEINBAUER IMMOBILIEN KG

### Vermietung und Verkauf

Langjährige Erfahrung, detaillierte Kenntnisse des deutschen Anlage- und Gewerbeimmobilien - Marktes und ein nachhaltiger Arbeitsansatz. Auf dieser Basis sind wir seit mehr als 29 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.