



## BÜROMARKTBERICHT WIESBADEN

# 2014





## WIESBADEN MIT TOP 5 JAHRESERGEBNIS

Nach einem schwachen Jahresstart hat der Büromarkt in Wiesbaden im Jahr 2014 rasant Fahrt aufgenommen und glänzt mit einem Gesamtergebnis von rund 79.000 m<sup>2</sup> vermieteten Büroflächen. Hierdurch wurde nahezu das beste Ergebnis der vergangenen 5 Jahre erreicht.

Wiesbaden stemmte sich damit gegen den bundesweiten Trend und insbesondere einem schwachen Vermietungsjahr 2014 im Rhein-Main-Gebiet.

Die Einschätzung der Steinbauer Immobilien KG von einem vermittelten Gesamtvolumen von ca. 55.000 m<sup>2</sup> wurde durch die Großvermietung am Wiesbadener Kureck an das Hessische Sozialministerium mit 20.000 m<sup>2</sup> deutlich übertroffen.

Insbesondere Großvermietungen im 2. Halbjahr im Projekt Verso, Konrad Adenauer Ring 33 , Rheingaustraße 32, Delta Haus und eine weitere Vermietung an einen Konzern bestimmten das Jahresergebnis .

Die größte Vermietungsleistung mit 41.000 m<sup>2</sup> verteilte sich, wie auch schon in den vergangenen Jahren auf den Bereich Wiesbaden City. Aber auch der Stadtrand mit einer Vermietungsleistung von 22.600 m<sup>2</sup> übertraf das Vorjahresergebnis um das 4-fache. Generell wurden Flächen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> stark nachgefragt und vermittelt.

Für das Jahr 2015 liegen bereits Anfragen bis 40.000 m<sup>2</sup> vor. Die Branchengruppen Öffentliche Verwaltung, Marketing/Werbung und beratende Unternehmen bestimmen den Markt.



## 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.

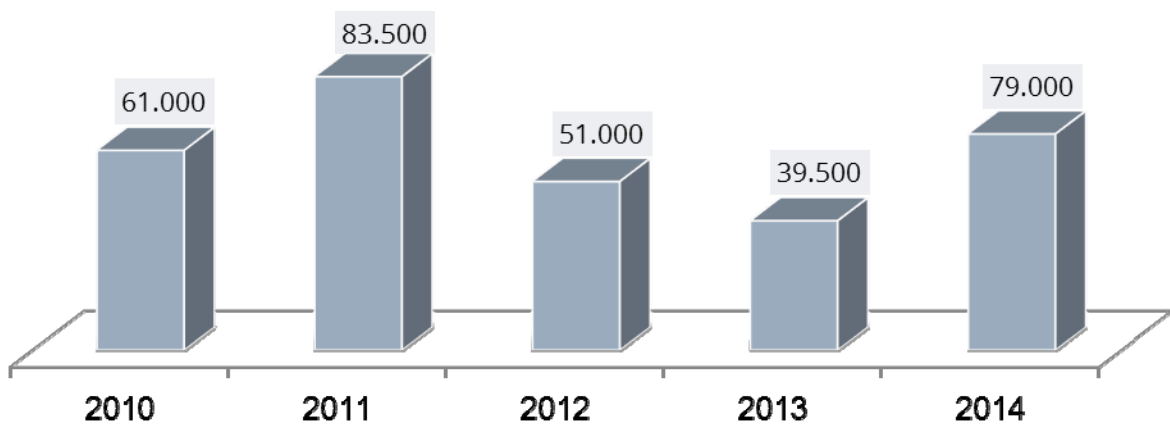
Das wirtschaftsfreundliche Klima in der Landeshauptstadt sorgt beständig für einen vorderen Platz im Ranking der deutschen Städte

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.

| Wirtschaftliche Daten    | Deutschland | Wiesbaden |
|--------------------------|-------------|-----------|
| Einwohner (in Tausend)   | 80 822      | 280       |
| Bevölkerungswachstum (%) | + 0,3       | + 0,6     |
| Arbeitslosenquote (%)    | 4,9         | 7,4       |
| Größe (km <sup>2</sup> ) | 357 340     | 203,9     |



## DER BÜROMARKT IN ZAHLEN - FLÄCHENUMSATZ UND MIETPREISSPANNE



| Jahr   | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Umsatz (kumuliert) in m² (exkl. Eigennutzung)* | 61.000  | 83.500  | 51.500  | 39.500  | 79.000  |
| Bestand in Millionen m²                        | 2,38    | 2,40    | 2,43    | 2,43    | 2,43    |
| Leerstand exkl. Untermietflächen in m²         | 142.000 | 125.000 | 120.000 | 123.000 | 115.000 |
| Leerstandsquote exkl. Untermietflächen in %    | 6,2     | 5,2     | 4,9     | 5,0     | 4,8     |
| Gew. Durchschnittsmiete in EUR/m²/Monat        | 9,00    | 9,50    | 9,60    | 9,60    | 9,90    |
| Spitzenmiete in EUR/m²/Monat                   | 13,50   | 14,00   | 14,00   | 14,00   | 14,00   |



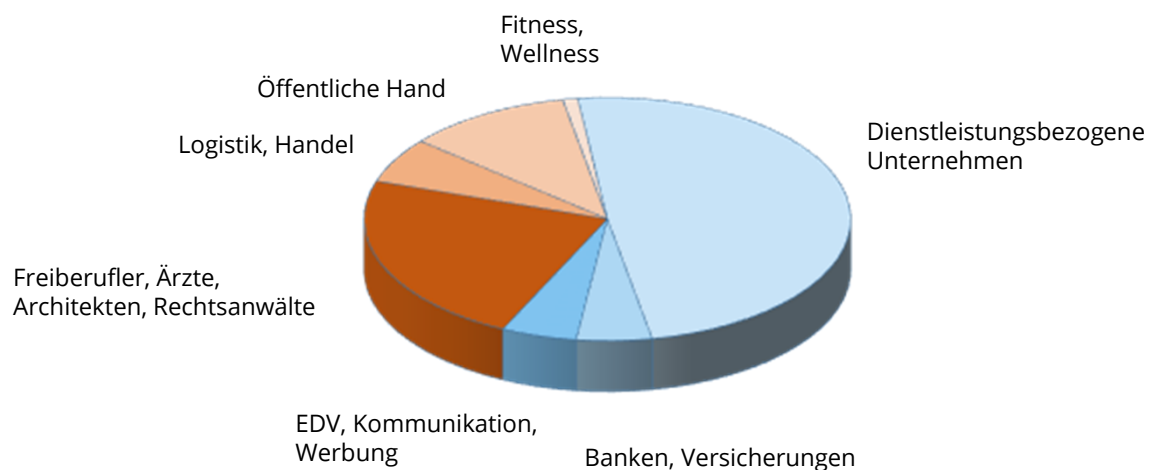
## VERMITTELTE BÜROFLÄCHEN 2014 IN WIESBADEN

| STADTTEIL                       | Umsatz in m <sup>2</sup> | Umsatz in % | Mietpreisspanne in EUR/m <sup>2</sup> |
|---------------------------------|--------------------------|-------------|---------------------------------------|
| Wiesbaden City                  | 41.000                   | 52          | 8,00 – 14,00                          |
| Stadtrand                       | 22.600                   | 29          | 7,50 – 14,00                          |
| Schierstein / Biebrich / Walluf | 6.600                    | 8           | 6,50 – 12,00                          |
| Erbenheim                       | 3.000                    | 4           | 6,50 – 10,00                          |
| Nordenstadt                     | 2.600                    | 3           | 7,00 – 11,50                          |
| Nord/West (Bierstadt)           | 1.900                    | 2           | 7,50 – 12,00                          |
| Mainz-Kastel                    | 1.300                    | 2           | 6,00 – 9,00                           |



## DIE KUNDEN IM MITTELPUNKT - VERMIETUNGEN UND BRANCHEN

| BRANCHEN  | PROZENT |
|---|---------|
| Dienstleistungsbezogene Unternehmen             | 49      |
| Banken, Versicherungen                          | 5       |
| EDV, Kommunikation, Werbung                     | 5       |
| Freiberufler, Ärzte, Architekten, Rechtsanwälte | 23      |
| Logistik, Handel                                | 6       |
| Öffentliche Hand                                | 11      |
| Fitness, Wellness                               | 1       |





## BÜROMARKT WIESBADEN - VERMIETUNGSHIGHLIGHTS 2014



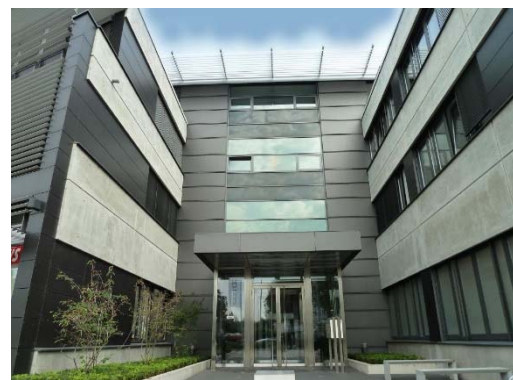
„Verso“ – Gustav-Stresemann-Ring/  
Mainzer Straße



„Kureck“ – Taunusstr. 1



Konrad-Adenauer-Ring 33



Rheingastr. 32



## LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

**Steinbauer**

Wiesbaden wächst:  
Einwohnerzahl: 282.313

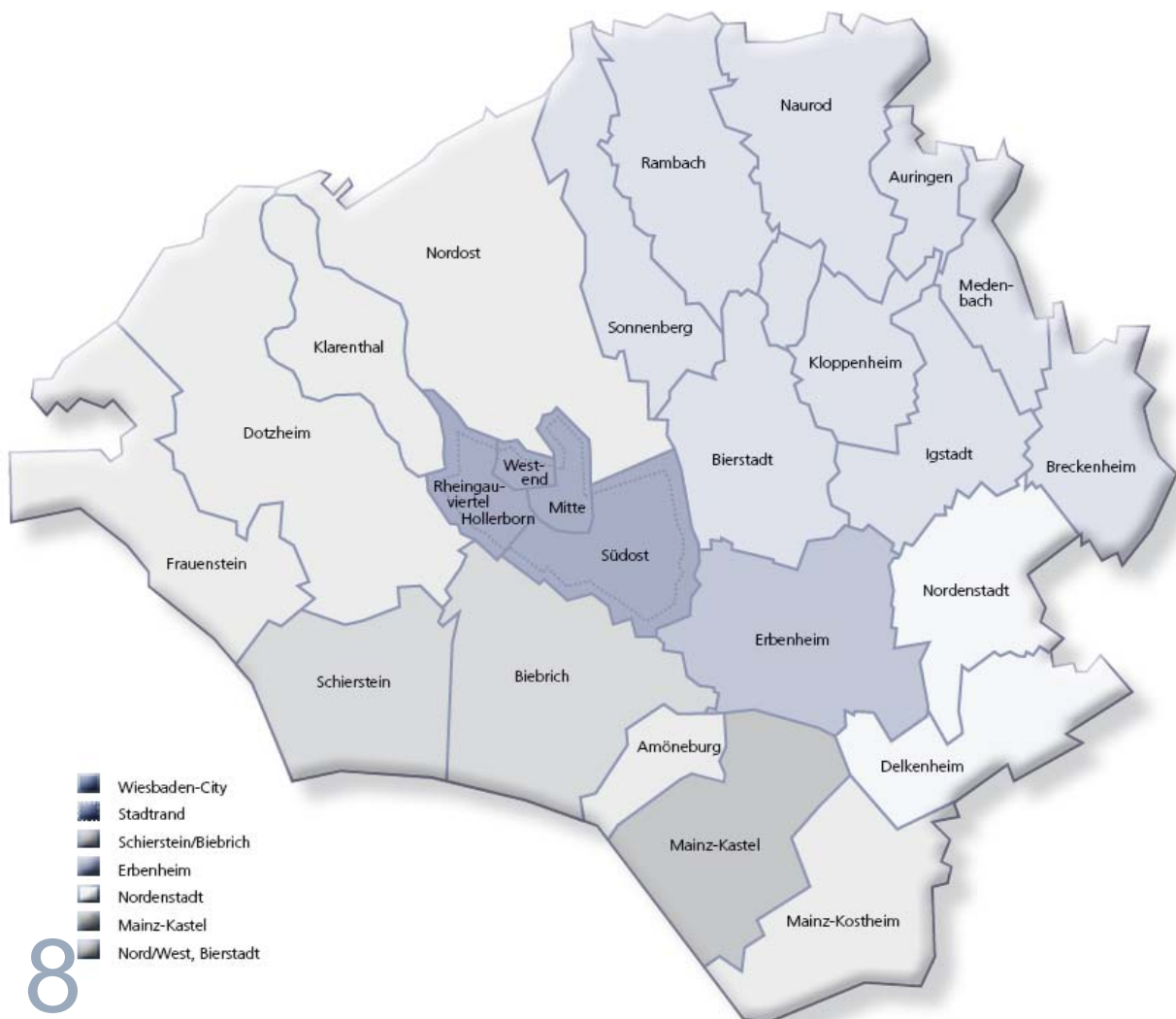
Wiesbaden ist Wirtschaftsstandort:  
Erwerbstätige: 179.200  
Unternehmen bezogene Dienstleist.: 30,5 %  
Kaufkraftindex DE = 100/Wi: 113,4 %  
Gewerbetreibende: ca. 32.193

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 2014

## BÜROMARKTZONEN IN WIESBADEN



8





**Steinbauer**



„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 fast 30 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.

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

### 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.

### 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.