



Steinbauer

Büromarktbericht Wiesbaden

2016



01



WIESBADEN – BÜROMARKT MIT DEUTLICHER STEIGERUNG

Im Kalenderjahr 2016 verzeichnete Wiesbaden eine deutliche Steigerung der Vermietungsleistung in Höhe von nahezu 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Trotz Unternehmensauflösungen und Unternehmensverlagerungen aufgrund geringer Verfügbarkeit von Großflächen konnte der Transaktionsumsatz auf über 62.000 m² gesteigert werden.

Die größte Vermietungsleistung mit 22.900 m² (Vorjahr 10.600 m²) verteilte sich auf den Bereich Wiesbaden Stadtrand. Erstmals wurde der Bereich Wiesbaden City mit einem Flächenumsatz in Höhe von 20.300 m² (Vorjahr 23.400 m²) übertroffen. Überdurchschnittlich haben sich die Vororte Schierstein/Biebrich/Walluf mit 6.900 m² (Vorjahr 1.900 m²) gegenüber dem Vorjahr entwickelt. Wiesbaden-Nordenstadt mit 2.100 m² gegenüber dem Vorjahr (5.400 m²), Nord/West (Bierstadt) mit 1.700 m² gegenüber dem Vorjahr (2.700 m²) und Mainz-Kastel mit 1.000 m² gegenüber dem Vorjahr (2.800 m²) blieben unter den Erwartungen.

Im Wesentlichen wurde der Büromarkt durch Vermietungen in Flächengrößen von 250 m² bis 500 m² geprägt. Insgesamt elf Großvermietungen mit Flächen über 1.000 m² konnten in 2016 registriert werden. Diese Entwicklung zeigt, dass deutliche Erweiterungen vorhandener Standorte und Neuansiedlungen das Jahresbild mit geprägt haben.

Die Leerstandsquote blieb trotz Unternehmensauflösungen und Verlagerungen mit 4,9 % stabil. Die gewichtete Durchschnittsmiete hat sich signifikant von 9,90 €/m² auf 10,30 €/m² erhöht. Die Spitzenmiete mit 14,50 €/m² hat sich im Jahr 2016 ohne fertiggestellte Neubaumaßnahmen nicht verändert.

Für das Jahr 2017 liegen bereits Anfragen von über 30.000 m² vor. Die Branchengruppen Dienstleistungsbezogene Unternehmen, EDV/Kommunikation/Werbung sowie Freiberufler/Ärzte/Architekten, Steuerberatungsgesellschaften und Anwaltskanzleien bestimmen den Markt.



Steinbauer

WIESBADEN – EINE STADT MIT WACHSTUMSPOTENTIAL

Wiesbaden, die Landeshauptstadt Hessens und der Mittelpunkt des Rhein-Main-Gebietes, mit ihrer herausragenden Lage, guten Erreichbarkeit, einer stark gewachsenen Infrastruktur und prosperierenden Wirtschaftskraft entwickelt sich weiterhin positiv in der Metropolenregion Rhein-Main

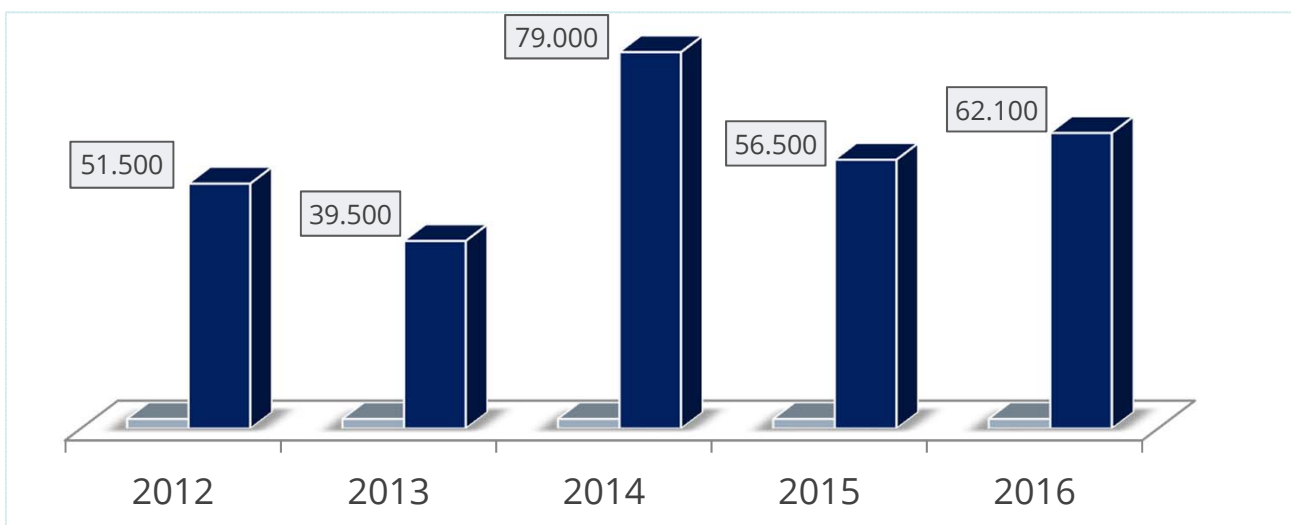
Das wirtschaftsfreundliche Klima in der Landeshauptstadt im Herzen der Metropolenregion Rhein-Main sorgt beständig für einen der vorderen Plätze im Ranking der deutschen Städte.

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)	82.200	285
Bevölkerungswachstum (%)	+ 0,6	+ 0,8
Arbeitslosenquote (%)	6,1	7,8
Fläche (km ²)	357 340	204



DER BÜROMARKT IN ZAHLEN - FLÄCHENUMSATZ UND MIETPREISSPANNE



Jahr	2012	2013	2014	2015	2016
Umsatz (kumuliert) in m² (exkl. Eigennutzung)	51.500	39.500	79.000	56.500	62.100
Bestand in Millionen m²	2,43	2,43	2,43	2,44	2,44
Leerstand exkl. Untermietflächen in m²	120.000	123.000	115.000	121.500	119.000
Leerstandsquote exkl. Untermietflächen in %	4,9	5,0	4,8	4,9	4,9
Gew. Durchschnittsmiete in EUR/m²/Monat	9,60	9,60	9,90	9,90	10,30
Spitzenmiete in EUR/m²/Monat	14,00	14,00	14,00	14,50	14,50



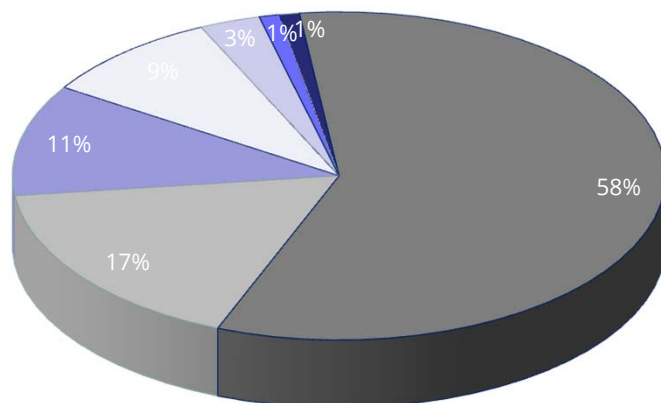
VERMITTELTE BÜROFLÄCHEN 2016 IN WIESBADEN

Stadtteil	Umsatz in m ²	Umsatz in %	Mietpreisspanne in EUR/m ²
Wiesbaden City	20.300	33	8,00 – 14,50
Stadtrand	22.900	37	7,50 – 13,60
Schierstein / Biebrich / Walluf	6.900	11	7,00 – 10,00
Erbenheim	7.200	11	6,00 – 9,50
Nordenstadt	2.100	3	8,00 – 11,50
Nord/West (Bierstadt)	1.700	3	8,50 – 11,50
Mainz-Kastel	1.000	2	5,00 – 8,50



**DIE KUNDEN IM MITTELPUNKT -
VERMIETUNGEN UND BRANCHEN**

Branchen	Prozent
Dienstleistungsbezogene Unternehmen	58 %
EDV, Kommunikation, Werbung	17 %
Freiberufler, Ärzte, Architekten, Rechtsanwälte, Steuerberater	11 %
Banken, Versicherungen	9 %
Logistik, Handel	3 %
Öffentliche Hand	1 %
Fitness, Wellness	1 %



- Dienstleistungsbezogene Unternehmen
- EDV, Kommunikation, Werbung
- Freiberufler, Ärzte, Architekten, Rechtsanwälte, Steuerberater
- Banken, Versicherungen
- Logistik, Handel
- Öffentliche Hand
- Fitness, Wellness



BÜROMARKT WIESBADEN -
VERMIETUNGSHIGHLIGHTS 2016



Abraham-Lincoln-Park 1



Kreuzberger Ring 66



Hagenauer Straße 42-44



Abraham-Lincoln-Straße 22



Steinbauer

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

Wiesbaden wächst:
Einwohnerzahl: 284.620

Wiesbaden ist Wirtschaftsstandort:
Erwerbstätige (30.09.2015): 129.312
Unternehmen bezogene Dienstleist.: 25,9 %
Kaufkraftindex: DE = 100 WI = 112,1
Gewerbetreibende: 29.122

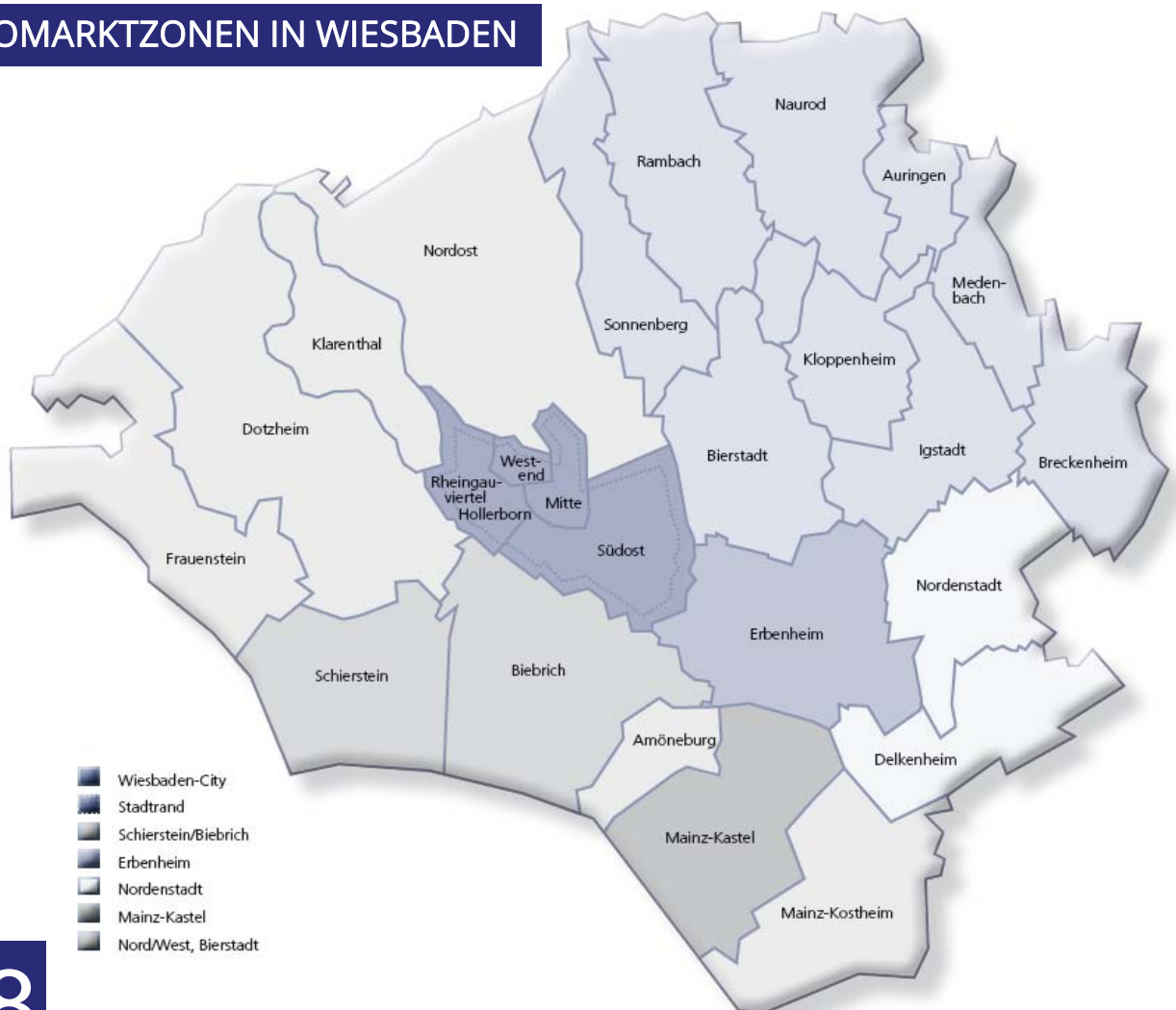
Wiesbaden ist Wissenschaftsstandort:

- EBS Universität für Wirtschaft und Recht
- Hochschule RheinMain, Hessische Hochschule für Polizei und Verwaltung, Hochschule Fresenius (im Bau)
- SGS Institut Fresenius

Wiesbaden bietet:

- Standortvorteil in der Metropolregion
- Hohe Kaufkraft
- Hohe Wohn- und Lebensqualität

BÜROMARKTZONEN IN WIESBADEN



08



Steinbauer

STEINBAUER IMMOBILIEN



„Durch die dynamische Entwicklung Wiesbadens mit zukunftsweisenden Bauprojekten wie dem Rhein-Main-Congress Center, der Entwicklung des Kurecks und den neuen Baugebieten Hainweg und Bierstadt ist die Landeshauptstadt in der Metropolenregion hervorragend positioniert.“

Vermietung und Verkauf

Langjährige Erfahrung, detaillierte Kenntnisse des deutschen Anlage- und Gewerbeimmobilienmarktes und ein nachhaltiger Arbeitsansatz. Auf dieser Basis sind wir seit über 30 Jahren in unserem Kerngeschäft tätig.

Projektentwicklung

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

Neustrukturierung

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

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 10
Fax +49 (0) 611 98 95 118
info@steinbauer.de
www.steinbauer.de

09

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.