



Steinbauer
Immobilien KG

BÜROMARKTBERICHT WIESBADEN

2010



Status Research Büromarktdaten Mietpreisspannen Teilmarktdaten

EIN STARKER AUFTRITT IN 2010 - WIESBADEN EIN PROSPERIERENDER BÜROSTANDORT

Im diesjährigen Büromarktbericht können Sie die Fortsetzung des stabilen Trends aus 2009 auf dem Wiesbadener Büromarkt ersehen. Erstmals seit 3 Jahren konnte wieder Flächenzuwachs verzeichnet werden. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Flächenumsatz um 12,3 %.

Im Gegensatz zum deutschlandweiten Trend bestätigt Wiesbaden seinen über dem Bundesdurchschnitt liegenden Anteil an Dienstleistungsbeschäftigten und ein stabiles reales Wachstum des Bruttoinlandsproduktes mit einer überdurchschnittlichen Bruttowertschöpfung. Zusätzlich dazu wurde durch die Steigerung um 8 % das Niveau von 2007 im Bereich der Spitzenmieten erreicht. Wobei sich die Teilmärkte Innenstadt und Schierstein als umsatzstärkste Standorte herauskristallisiert haben.

„Die Landeshauptstadt Wiesbaden gilt im bundesweiten Vergleich als attraktiver und solider Immobilien- und Wirtschaftsstandort. Das wirtschaftliche Branchenspektrum der Landeshauptstadt wird durch traditionelle, aber auch zahlreiche innovative Branchen abgedeckt. Dies ist nicht zuletzt auf die moderne Stadtentwicklung und eine aktive innovative Wirtschaftsförderung zurück zu führen.“



Detlev Bendel,

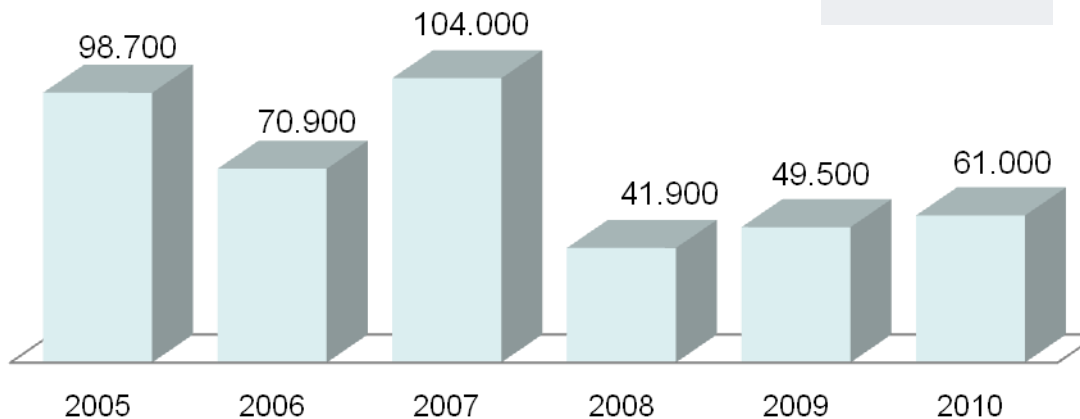
Stadtrat für Wirtschaft, Personal und Kliniken

WIESBADEN - LUST ZUM LEBEN - LUST ZUM ARBEITEN

Ein gutes Umfeld für ansässige Wirtschaftsunternehmen hängt nicht allein von Gewerbeflächen und Verkehrsanschlüssen ab: Hinter den Erfolgsbilanzen stehen Menschen. Diese treffen hier auf eine gute Bildungslandschaft, ein hervorragendes Gesundheitsangebot, vielfältige Freizeitmöglichkeiten, auf eine lebendige Innenstadt und ein offenes gesellschaftliches Klima. Nicht umsonst hält Wiesbaden beständig einen vorderen Platz im Ranking der deutschen Standorte. Angesiedelt mitten in einer der stärksten Wirtschaftsregionen Europas, behauptet sich Wiesbaden durch seine besondere Kombination aus zentraler Lage, wachstumsstarken Branchen und gereifter wissenschaftlich-technischer Infrastruktur.

Wirtschaftliche Daten	Deutschland	Wiesbaden
Einwohner (in Tausend)	82 002	276
Bevölkerungswachstum (%)	- 0,2	- 0,1
Arbeitslosenquote (%)	7,0	8,2
Dienstleistungsbeschäftigte (%)	73,2	83,9
Beschäftigungswachstum (%)	- 0,1	- 1,0
BIP/BWS Wachstum (real%)	+ 0,7	+ 1,3
BIP/BWS pro Kopf (EUR)	29.278,-	69.533,-

DER BÜROMARKT IN ZAHLEN - FLÄCHENUMSATZ UND MIETPREISSPANNE



Jahr	2006	2007	2008	2009	2010
Umsatz (kumuliert) in m² (exkl. Eigennutzung)*	70.900	104.000	41.900	49.500	61.000
Bestand in Millionen m²	2,20	2,32	2,35	2,35	2,38
Leerstand exkl. Untermietflächen in m²	169.600	150.800	148.900	150.000	142.000
Leerstandsquote exkl. Untermietflächen in %	7,7	6,5	6,3	6,4	6,2
Gew. Durchschnittsmiete in EUR/m²/Monat	9,13	9,80	9,80	8,50	9,00
Spitzenmiete in EUR/m²/Monat	12,50	13,70	13,50	12,50	13,50

* Die Größenordnung der eigengenutzten Flächen liegt bei rd. 8.500 m²

DIE TEILMÄRKTE IM DETAIL - UMSÄTZE UND BÜROMARKTZONEN

STADTTEIL	Umsatz in m ²	Umsatz in %	Mietpreisspanne in EUR/m ²
Wiesbaden City	35.200	57,7	8,00 – 13,50
Stadtrand	4.250	6,7	9,00 – 12,00
Schierstein/Biebrich/Walluf	9.900	16,2	7,00 – 12,50
Erbenheim	3.500	5,7	7,00 – 11,00
Nordenstadt	1.650	2,7	7,00 – 10,50
Nord/West (Bierstadt)	4.650	7,6	8,00 – 11,50
Mainz-Kastel	1.850	3,0	5,50 – 10,00



LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

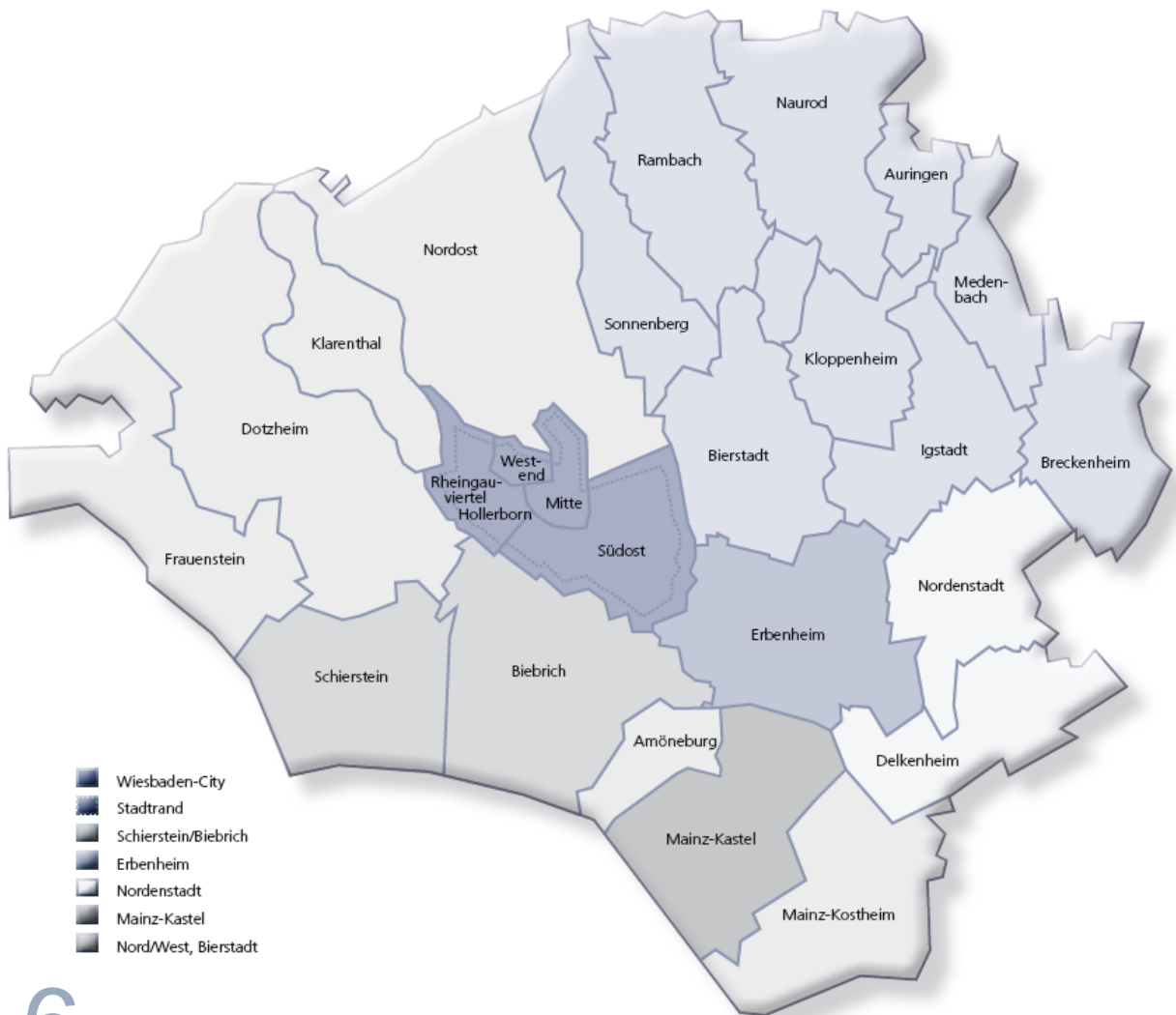
Wiesbaden wächst:
Einwohnerzahl: 276.742
Zuwachs seit 2005: 2.131

Wiesbaden ist Wirtschaftsstandort:
Erwerbstätige: 123.021
Dienstleistungsbranche: 83,9 %
Produzierendes Gewerbe: 16,0 %
Unternehmen: ca. 31.500

Wiesbaden ist Wissenschaftsstandort:
- Drei Hochschulen
- ab 09/2011 eine private Universität
- Institut für nicht-medizinische Laboranalytik

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

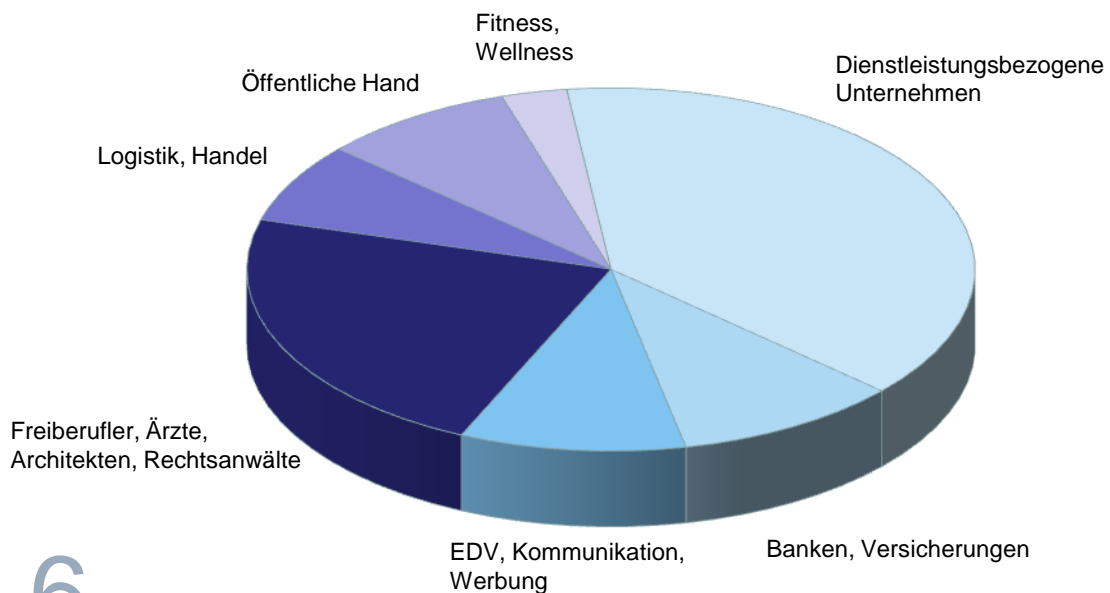
BÜROMARKTZONEN IN WIESBADEN



6

DIE KUNDEN IM MITTELPUNKT - VERMIETUNGEN UND BRANCHEN

BRANCHEN	EXEMPL. ANZAHL	PROZENT
Dienstleistungsbezogene Unternehmen	27	38,6
Banken, Versicherungen	7	10,0
EDV, Kommunikation, Werbung	7	10,0
Freiberufler, Ärzte, Architekten, Rechtsanwälte	16	22,6
Logistik, Handel	5	7,1
Öffentliche Hand	6	8,6
Fitness, Wellness	2	2,9



BÜROMARKT WIESBADEN - VERMIETUNGSHIGHLIGHTS 2010



Derr'sche Höfe
10.000 m²

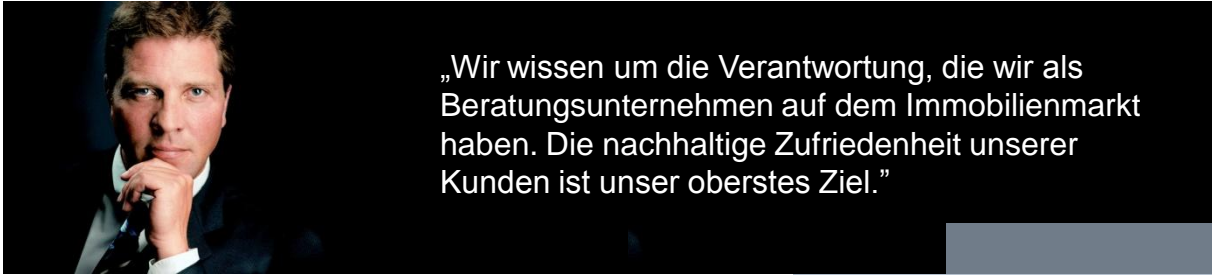
Rheingau Palais
5.500 m²



Atrium Haus
5.700 m²

Abraham-Lincoln-Str. 21
4.250 m²





„Wir wissen um die Verantwortung, die wir als Beratungsunternehmen auf dem Immobilienmarkt haben. Die nachhaltige Zufriedenheit unserer Kunden ist unser oberstes Ziel.“

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 25 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 keinerlei Haftung übernehmen. Hierfür bitten wir um Verständnis.

