

# Bürovermietung

2015/2016

Accelerating success.



## Durchschnittliches Jahr auf dem Wiesbadener Bürovermietungsmarkt

Karsten Reimann | Director | Bürovermietung Wiesbaden

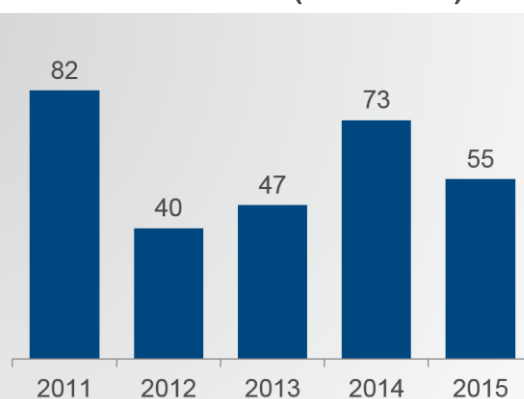
**Auf dem Bürovermietungsmarkt in Wiesbaden wurden im Jahr 2015 ca. 55.200 m<sup>2</sup> umgesetzt. Dies entspricht zwar einem Minus von rund 24 % im Vergleich zum Vorjahr, liegt aber nur ca. 8 % unter dem Durchschnitt der Jahre 2010-2014 (60.000 m<sup>2</sup>).**

Die Vermietungsaktivität konnte erwartungsgemäß nicht an das überdurchschnittliche Jahr 2014 anknüpfen. Während im Vorjahr noch drei Mietvertragsabschlüsse im Flächensegment über 10.000 m<sup>2</sup> den Flächenumsatz antrieben, überschritt im Jahr 2015 kein Mietvertragsabschluss die Schwelle von 5.000 m<sup>2</sup>. Das Flächensegment zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> verzeichnete dahingegen eine deutlich höhere Flächennachfrage. Mit einem Flächenumsatz von über 27.000 m<sup>2</sup> wurde das Vorjahresergebnis (ca. 13.000 m<sup>2</sup>) mehr als verdoppelt. Das in Wiesbaden traditionell sehr wichtige kleinteilige Segment unter 1.000 m<sup>2</sup> verzeichnete ebenso eine gestiegene Nachfrage mit 91 Mietvertragsabschlüssen über insgesamt rund 24.700 m<sup>2</sup>.

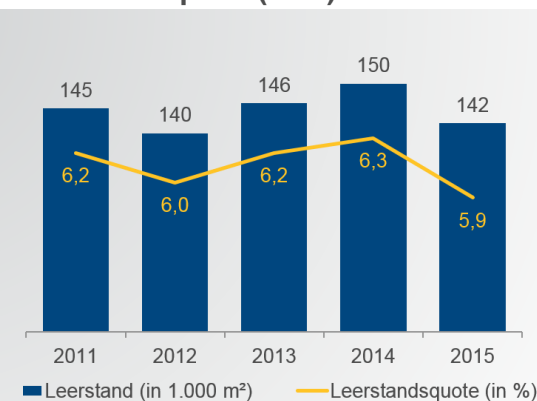
### Typische Branchen bestimmen den Markt

Die Öffentliche Verwaltung (ca. 10.000 m<sup>2</sup>), Versicherungen (ca. 8.500 m<sup>2</sup>) und Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche (ca. 5.400 m<sup>2</sup>) waren 2015 die wichtigsten Nachfrager für Büroflächen in Wiesbaden, gefolgt von Banken, Finanzdienstleistern und Beratungsunternehmen.

Büroflächenumsatz (in 1.000 m<sup>2</sup>)



Leerstand (in 1.000 m<sup>2</sup>) und Leerstandsquote (in %)



## Mietpreise weitgehend stabil

Die Mietpreise folgen weiter ihrem Trend der letzten Jahre. Die Spitzenmiete im Marktgebiet liegt unverändert bei 14,00 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete verzeichnete nach ihrem deutlichen Anstieg im vergangenen Jahr einen leichten Rückgang um 0,20 €/m<sup>2</sup> bzw. rund 1,8 % auf aktuell 10,80 €/m<sup>2</sup>. Trotz des Rückgangs liegt sie jedoch weiterhin 10 % über dem Wert des Jahres 2013.

## Leerstand sinkt unter die 6%-Schwelle

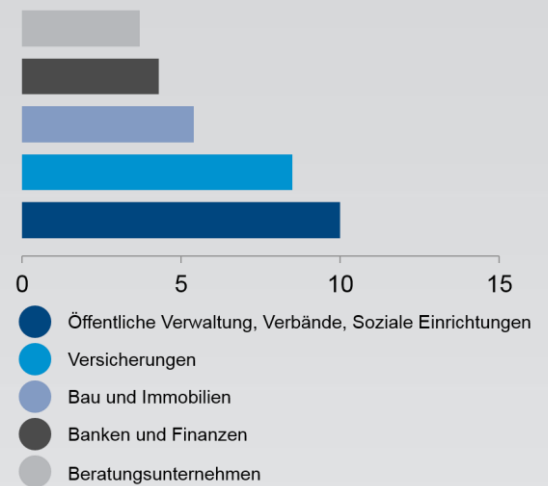
Ende 2015 standen in Wiesbaden rund 142.000 m<sup>2</sup> für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung. Dies entspricht einem Rückgang um rund 8.000 m<sup>2</sup> bzw. über 5 % in den letzten 12 Monaten. Die Leerstandsquote unterschreitet damit die 6%-Schwelle und liegt zum Jahresende bei 5,9 %. Nach drei großen Projektanmietungen im Jahr 2014 wurden im vergangenen Jahr keine Mietverträge in Projektentwicklungen abgeschlossen. Der Großteil der Büroflächen wurde in bestehenden Gebäuden angemietet, was einen direkten Einfluss auf den Abbau der Leerstands zur Folge hat.

Auf der Angebotsseite lagen die Fertigstellungszahlen auf Vorjahresniveau. Vier Bürogebäude mit rund 21.000 m<sup>2</sup> neuer Bürofläche wurden 2015 in Wiesbaden auf den Markt gebracht. Mit einem Vermietungsstand von fast 75 % stehen davon jedoch nur noch ca. 5.500 m<sup>2</sup> zur Verfügung. In den kommenden Jahren kommen nach aktuellem Stand vergleichsweise wenige Neubauf Flächen auf den Markt. Es ist somit ein weiter anhaltender Abbau des Leerstandes zu erwarten, da insbesondere Unternehmen im kleinen und mittelgroßen Flächensegment auf Anmietungen in Bestandsgebäuden angewiesen sind.

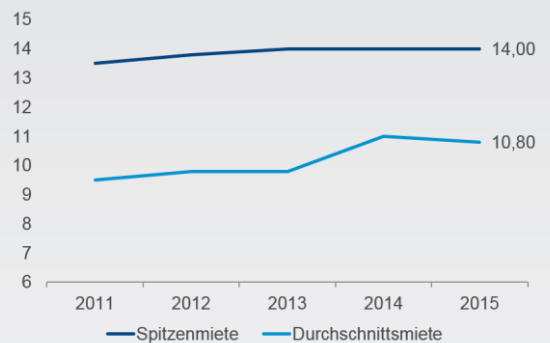
## Zusammenfassung und Ausblick

Erwartungsgemäß konnte der Wiesbadener Büovermietungsmarkt nicht an das Jahr 2014 anknüpfen. Trotz Ausbleibens von Großabschlüssen im Flächensegment über 10.000 m<sup>2</sup> zeigt sich der Markt sehr aktiv und verzeichnet eine hohe Anzahl an Abschlüssen im kleinen und mittelgroßen Segment. Für das Jahr 2016 erwarten wir eine anhaltend hohe Aktivität und halten einen Flächenumsatz auf dem Niveau des Jahres 2015 für möglich.

## Top 5 Branchen nach Flächenumsatz (in 1.000 m<sup>2</sup>)



## Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmiete (in €/m<sup>2</sup>)



# 502 Büros in 67 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 140

Kanada: 31

Lateinamerika: 24

Asien/Pazifik: 199

EMEA: 108

€ 1,75

Milliarden  
Umsatz weltweit

€ 75

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als  
84.000 Investment- und Vermietungs-Deals

160

Millionen m<sup>2</sup>  
gemanagte Fläche

16.300

Mitarbeiter  
weltweit

## Autoren:

Karsten Reimann  
Director | Bürovermietung Wiesbaden  
+49 69 719192-25  
karsten.reimann@colliers.com

Dr. Tobias Dichtl  
Senior Consultant | Research  
+49 69 719192-29  
tobias.dichtl@colliers.com

Colliers International  
Frankfurt GmbH  
Thurn-und-Taxis-Platz 6  
60313 Frankfurt am Main  
+49 69 719192-0



## Über Colliers International

*Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig.*

[colliers.de](http://colliers.de)

Copyright © 2016 Colliers International Frankfurt GmbH.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.