

# Bürovermietung

## Bürovermietungsmarkt in Wiesbaden mit Top-Jahr

Karsten Reimann | Director | Bürovermietung Wiesbaden  
Ann Skrollan Schnurr | Consultant | Bürovermietung Wiesbaden

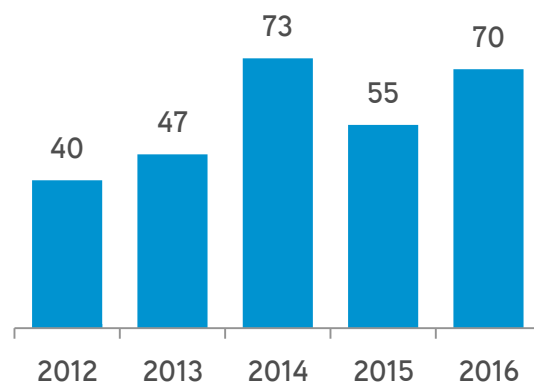
Auf dem Bürovermietungsmarkt in Wiesbaden wurden im Jahr 2016 ca. 70.000 m<sup>2</sup> umgesetzt. Dies entspricht einem deutlichen Vorjahresplus von rund 27 %. Bedingt durch eine konstante Nachfrage bei einem geringen Neubauangebot nahm das Angebot verfügbarer Flächen ab: Die Leerstandsquote sank deutlich um 110 Basispunkte auf 4,8 %.

Die Vermietungsaktivität konnte 2016 nach dem überdurchschnittlichen Jahr 2014 wiederholt ein Ergebnis von über 70.000 m<sup>2</sup> erreichen. Davon entfielen fast 9.000 m<sup>2</sup> auf Eigennutzer. Insgesamt verteilte sich die Nachfrage auf alle Flächensegmente, wobei insbesondere den kleinteiligen Vermietungen bis 1.000 m<sup>2</sup> mit 92 Abschlüssen über knapp 27.800 m<sup>2</sup> eine hohe Bedeutung zukam. Eine rückläufige Nachfrage verzeichnete hingegen das Flächen-segment zwischen 1.000 und 5.000 m<sup>2</sup>: Mit einem Umsatz von knapp 14.700 m<sup>2</sup> konnte das Vorjahresergebnis (rund 27.000 m<sup>2</sup>) nicht erreicht werden.

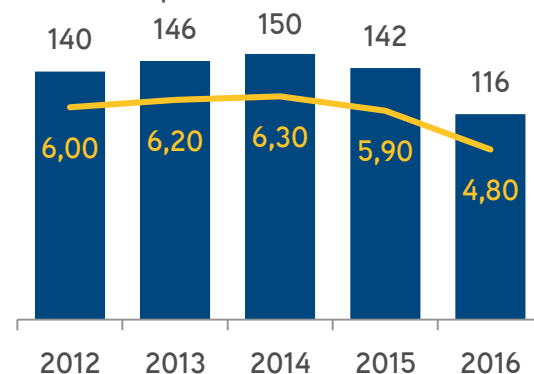
### Leerstand sinkt weiter

Der Leerstand in Wiesbaden belief sich Ende 2016 auf nur noch 116.000 m<sup>2</sup>, was einem deutlichen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr entspricht (knapp 26.000 m<sup>2</sup> bzw. rund 18 %). Damit unterschreitet die Leerstandsquote erstmals seit Jahren die Marke von 5 % und liegt zum Jahresende bei 4,8 %. Wie bereits 2015 wurde ein Großteil der Büroflächen in Bestandsgebäuden angemietet, was einen direkten Einfluss auf den Leerstand hatte.

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



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



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

## Geringe Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit war in Wiesbaden in 2016 gering. Einziger Neuzugang war das Bürogebäude Park Side in der Murnastraße mit rund 3.500 m<sup>2</sup> Bürofläche, das zum größten Teil langfristig an die Barmer GEK vermietet ist. Auch in den kommenden Jahren werden nach aktuellem Stand vergleichsweise wenige Neubauf Flächen auf den Markt kommen. 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.

## Versicherungen und die IT-Branche bestimmen den Markt

Die Nachfrage nach Büroflächen wurde 2016 durch den Versicherungssektor dominiert, der sich für rund 36 % des Flächenumsatzes bzw. rund 25.500 m<sup>2</sup> verantwortlich zeigte. Auf Platz 2 der wichtigsten Branchen befindet sich die IT-Branche, die ihr Volumen nahezu verfünffachen konnte und einen Flächenumsatz von knapp 5.200 m<sup>2</sup> erreichte. Größter Abschluss in diesem Segment war der Eigennutzer SCALTEL mit gut 1.000 m<sup>2</sup>. Der drittgrößte Nachfrager am Wiesbadener Büromarkt waren 2016 Bildungseinrichtungen mit einem Volumen von rund 3.900 m<sup>2</sup>.

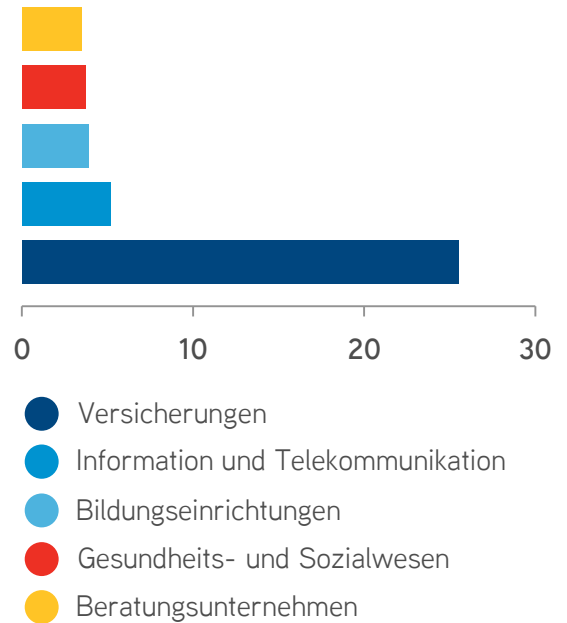
## Mieten geben leicht nach

Die Mietpreise folgen weiter ihrem Trend der letzten Jahre. Eine bemerkenswerte Stabilität weist die Spitzenmiete auf, die seit fünf Jahren unverändert bei einem Wert von 14,00 €/m<sup>2</sup> liegt. Die Durchschnittsmiete verzeichnete im Vergleich zu 2015 einen leichten Rückgang um 0,50 €/m<sup>2</sup> bzw. rund 4,6 %, was insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass eine Verschiebung der Vermietungsaktivität zugunsten der Wiesbadener Vororte stattgefunden hat. Die Durchschnittsmiete liegt mit 10,30 €/m<sup>2</sup> jedoch weiterhin rund 5 % über dem Wert des Jahres 2013.

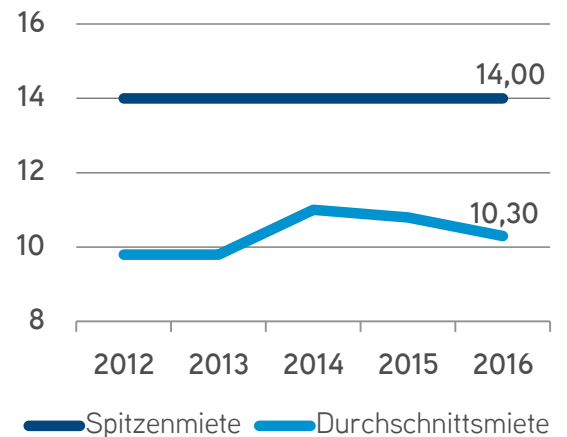
## Zusammenfassung und Ausblick

Der Wiesbadener Büovermietungsmarkt erreichte 2016 ein sehr positives Ergebnis und weist eine lebhaftere Vermietungsaktivität, insbesondere im kleinen und mittelgroßen Segment, auf. Aufgrund des geringen Zugangs an Neubauf Flächen konnte auch der Leerstand deutlich abgebaut werden. Für das Jahr 2017 erwarten wir eine anhaltend hohe Aktivität und halten einen Flächenumsatz im Bereich von rund 60.000 m<sup>2</sup> für realistisch.

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



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



# 554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigten Staaten: 153

Kanada: 34

Lateinamerika: 24

Asien/Pazifik: 231

EMEA: 112

€ 2,3

Milliarden

Umsatz weltweit

€ 103

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

186

Millionen m<sup>2</sup>

unter Verwaltung

16.000

Mitarbeiter

## Ansprechpartner:

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

Ann Skrollan Schnurr  
Consultant | Bürovermietung Wiesbaden  
+49 69 719192-58  
ann-skrollan.schnurr@colliers.com

Laura Müller  
Senior Consultant | Research  
+49 69 719192-29  
laura.mueller@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 sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIG) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig.

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

Bildnachweis: Marktkirche Wiesbaden, Colliers International Frankfurt GmbH

Copyright © 2017 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 © 2017. Alle Rechte vorbehalten.

