

abbvie

Bürovermietung Wiesbaden



Bürovermietung

Bürovermietungsmarkt in sehr guter Verfassung

Im Jahr 2017 wurden auf dem Bürovermietungsmarkt Wiesbaden ca. 69.000 m² umgesetzt. Damit konnte das überdurchschnittliche Ergebnis des Vorjahres fast wiederholt werden. Folglich wurde der Fünf-Jahres-Durchschnitt deutlich um mehr als 20 % übertroffen. Die hohe Nachfrage führte in Verbindung mit einer geringen Neubautätigkeit zu einem weiteren Leerstandsabbau.

Der überdurchschnittliche Flächenumsatz basierte auf einer breiten Nachfrage aus unterschiedlichen Flächensegmenten. Wie bereits im Vorjahr wurden zwei Mietverträge mit einer Fläche von über 5.000 m² unterzeichnet. Die größte Anmietung über rund 15.000 m² erfolgte durch die AXA-Gruppe in einer Projektentwicklung im Abraham-Lincoln-Park 5. Jeweils sechs weitere Mietverträge entfielen auf die Bereiche zwischen 2.000 und 5.000 m² sowie 1.000 und 2.000 m². Damit konnte insbesondere das Flächensegment zwischen 2.000 und 5.000 m² seine Bedeutung gegenüber 2016 ausbauen. Erwartungsgemäß wurde wie bereits in den Vorjahren die höchste Aktivität im Großensegment unter 1.000 m² beobachtet. Rund 83 % der Mietvertragsabschlüsse, aber nur rund 32 % des Flächenumsatzes, entfielen auf diesen Bereich.

Öffentlicher Sektor und Versicherungen dominieren den Markt

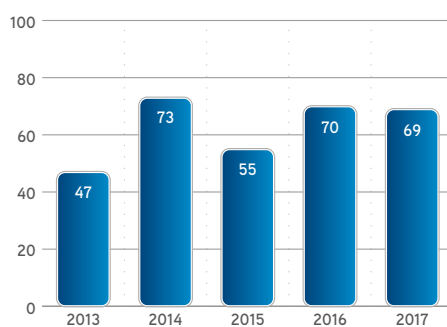
Unternehmen der öffentlichen Verwaltung und Verbände waren für ca. 26 % des Flächenumsatzes verantwortlich und platzierten sich damit auf Rang 1 der wichtigsten Branchen. Große Abschlüsse wurden hier beispielsweise durch das Kulturdezernat der Stadt Wiesbaden und der IHK Wiesbaden getätigt. An zweiter Stelle folgten bedingt durch die Großanmietung der AXA-Gruppe Versicherungen mit rund 22 % des Flächenumsatzes. Im Vergleich zum Vorjahr konnten Informations- und Telekommunikationsunternehmen den Flächenumsatz um fast 2.000 m² auf ca. 7.000 m² steigern. Dennoch wurde die IT-Branche, die 2016 noch den zweiten Platz belegte, auf Platz 3 der größten Nachfrager verdrängt.

Wiesbaden	
IN ZAHLEN	
Einwohner	291.000
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	134.000
Kaufkraftkennziffer	111,4
Arbeitslosenquote	7,2 %
Gewerbesteuerhebesatz	454 %
Verfügbares Einkommen/Kopf	25.143 €

Quellen: Stadt Wiesbaden, Bundesagentur für Arbeit, Nexiga GmbH, IHK Wiesbaden (Stand 31.12.2017)

Fast Facts 2017	
BÜROVERMIETUNG	
Flächenumsatz	69.000 m ²
Spitzenmiete	14,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	11,60 €/m ²
Leerstandsquote	4,3 %

Büroflächenumsatz in 1.000 m²



Weiterer Rückgang der Leerstandsquote

Der seit 2014 andauernde Leerstandsabbau setzte sich auch in 2017 fort. Zum Jahresende summierte sich der Leerstand auf dem Wiesbadener Büromarkt auf rund 103.000 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,3 %. Die hohe Nachfrage sowie die fehlende Neubautätigkeit sind für den Rückgang verantwortlich.

Neubautätigkeit erreichte Tiefpunkt

2017 wurden in Wiesbaden keine Neubauflächen fertiggestellt. In 2018 wird die Neubautätigkeit aber deutlich zunehmen. Mittels Sanierungen und Neubauten werden voraussichtlich ca. 66.000 m² Bürofläche dem Markt zugeführt. Die hohe Aktivität ist auf Projekte wie beispielsweise am Kureck oder an der Abraham-Lincoln-Straße 44 zurückzuführen. Allerdings sind durch Eigennutzer und Vorvermietungen bereits rund 79 % der Flächen belegt.

Mieten verzeichneten deutlichen Anstieg

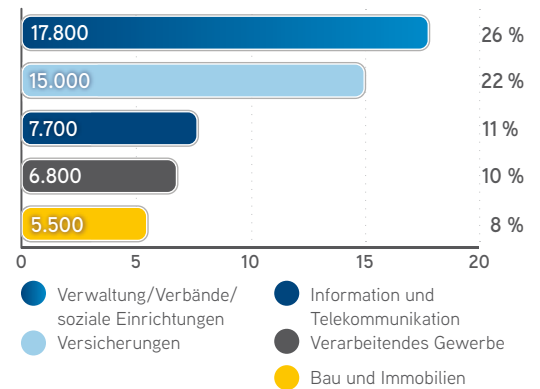
Nach einem zuletzt konstanten Spitzenmietniveau von 14,00 €/m² stieg die Spitzenmiete 2017 erstmals seit fünf Jahren um 0,50 €/m² auf 14,50 €/m² an. Mit einem Zuwachs von ca. 13 % auf 11,60 €/m² verzeichnete die Durchschnittsmiete ein noch deutlicheres Wachstum. Der Anstieg der Mieten ist vor allem auf Anmietungen in zentralen Lagen sowie in Projektentwicklungen mit entsprechend höheren Mieten zurückzuführen.

Zusammenfassung und Ausblick

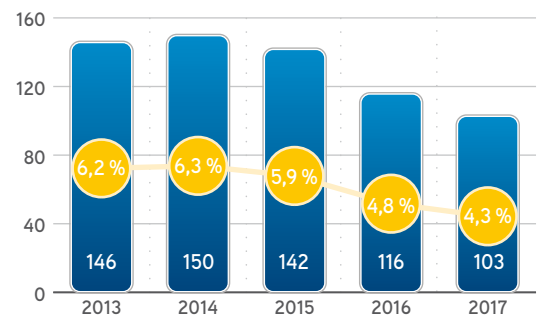
Die positive Entwicklung des Vorjahres setzte sich 2017 fort. Die Vermietungsaktivität befand sich aufgrund einer breiten Nachfrage aus verschiedenen Branchen und unterschiedlichen Flächensegmenten weiterhin auf einem hohen Niveau. In Zusammenhang mit der fehlenden Zufuhr von Neubauflächen war damit auch der Leerstand weiter rückläufig.

Wir erwarten für 2018 eine weiterhin hohe Aktivität auf dem Wiesbadener Büromarkt. Unserer Ansicht nach erscheint ein Flächenumsatz von ca. 55.000 m² als realistisch.

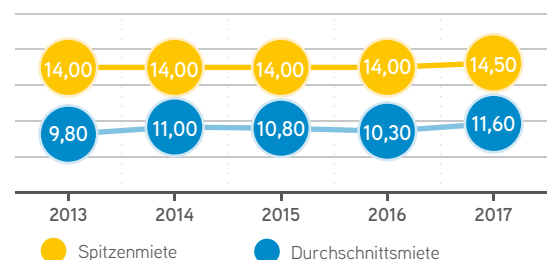
Flächenumsatz nach Branchen – Top Five (in m²) und Anteil am Flächenumsatz (in %)



Leerstand (in 1.000 m²) und Leerstandsrate (in %)



Spitzen- und Durchschnittsmiete (in €/m²)



15.400 Experten in 69 Ländern auf 6 Kontinenten

€ 2,4

Milliarden
Umsatz weltweit

€ 103

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

180

Millionen m²
unter Verwaltung

Über

15.400

Mitarbeiter

Ansprechpartner:

Ann Skrollan Persicke
Senior Consultant | Office Letting Wiesbaden
+49 69 719192-58
ann-skrollan.persicke@colliers.com

Christian Weis
Junior Consultant | Research
+49 69 719192-405
christian.weis@colliers.com

**Colliers International
Deutschland GmbH**

Thurn-und-Taxis-Platz 6
D – 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, Köln, Leipzig, 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: CIGI) (TSX: CIGI) mit mehr als 15.400 Experten in 69 Ländern tätig.

colliers.de

Bildnachweis
U1/U2 Wiesbaden - Büro am Kulturpark, Colliers International

Copyright © 2018 Colliers International Deutschland 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 © 2018. Alle Rechte vorbehalten.

