



WIESBADEN

MARKT BERICHT

BÜROVERMIETUNG

2018/2019





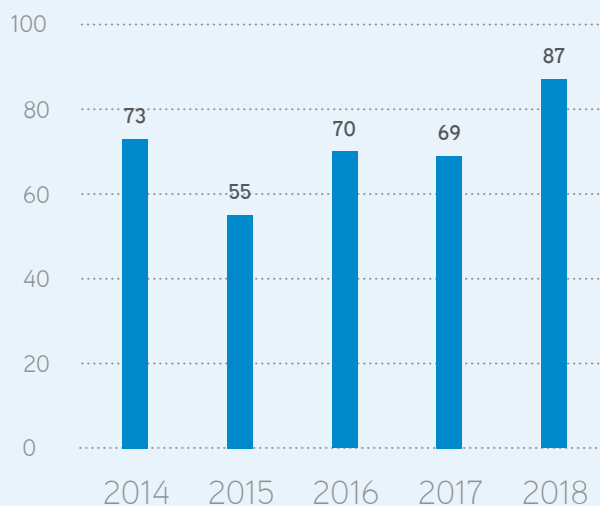
CITY FACTS WIESBADEN

Einwohnerzahl in 1.000	291
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	135
Arbeitslosenquote in %	6,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	26.183

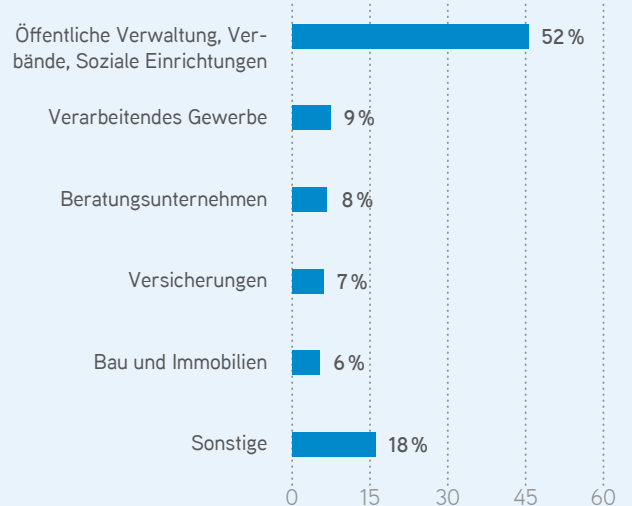
Fast Facts

Bürovermietung Wiesbaden	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	87.100 m ²	26,4 %
Spitzenmiete	15,80 €/m ²	9,0 %
Durchschnittsmiete	11,80 €/m ²	1,7 %
Leerstandsquote	3,2 %	-100 bp

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Branchen – Top Five in 1.000 m² und Anteil am Flächenumsatz in %



BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

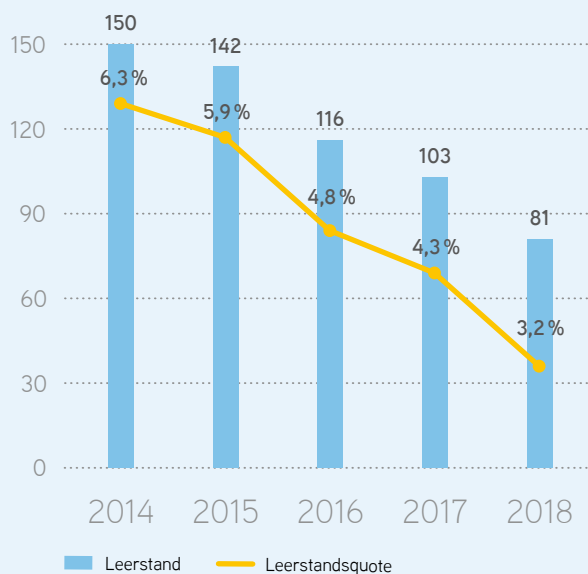
Mit einem Flächenumsatz von circa 87.100 m² setzte sich die Dynamik der vergangenen Jahre auf dem Wiesbadener Büromarkt im Jahr 2018 fort. Damit wurde nicht nur das Ergebnis aus 2017 um über 26 %, sondern auch der Mittelwert der vergangenen fünf Jahre um mehr als 38 % übertroffen.

Die hohe Nachfrage verteilte sich dabei auf fast alle Größenklassen. Neben einem hohen Flächenumsatz im Segment mit mehr als 5.000 m² wurde der Markt vor allem durch Abschlüsse für Flächen unter 1.000 m² geprägt, welche wie im Vorjahr für fast ein Drittel des Umsatzes verantwortlich waren. Lediglich das Flächensegment zwischen 2.000 und 5.000 m² verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang. Besonders hoch in der Gunst der Nutzer standen vor allem zentrale Lagen, da sich mehr als 50 % des Flächenumsatzes südlich und östlich der Wiesbadener Stadtmitte beobachten

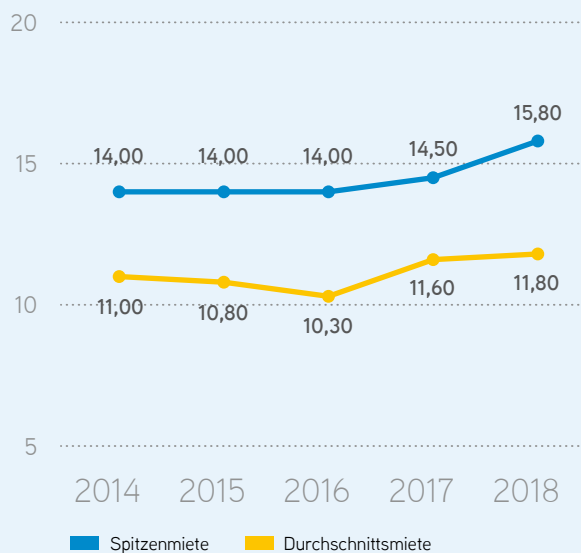
ließen. Die hohe Nachfrage wurde 2018 durch eine Vielzahl an Abschlüssen belegt. So stieg die Anzahl der Verträge um circa 15 % auf 92 an.

Wie bereits im Vorjahr sicherte sich die Branche Öffentliche Verwaltung, Verbände und Soziale Einrichtungen Platz 1 der aktivsten Mietergruppen. Bedingt durch den Großabschluss der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit circa 22.000 m² konnte diese Branche ihren Anteil auf über 52 % des Flächenumsatzes ausweiten. An zweiter Stelle folgte mit zahlreichen mittelgroßen Anmietungen das Verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von circa 9 % bzw. rund 7.500 m². Eine wichtige Rolle im Branchenmix spielten weiterhin Beratungsunternehmen, die mit circa 6.600 m² bzw. rund 8 % des Flächenumsatzes Platz 3 der aktivsten Nutzergruppen einnahmen. Unternehmens- und Steuerberater waren hierbei für den Großteil des Flächenumsatzes verantwortlich.

GRAFIK 3: Leerstand in 1.000 m² und Leerstandsquote in %



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



Mieten

Die hohe Nachfrage wirkte sich erwartungsgemäß auf die Durchschnittsmiete aus, die um rund 2 % auf 11,80 €/m² anstieg. Aufgrund von Anmietungen in Projektentwicklungen wie dem Kureck oder dem One Central Wiesbaden verzeichnete die Spitzenmiete ebenfalls einen Zuwachs. Dieser fiel jedoch mit circa 9 % deutlich höher aus als das Wachstum der Durchschnittsmiete: Mit einer Spitzenmiete von 15,80 €/m² wurde die 15-€-Marke im Jahr 2018 zum ersten Mal durchbrochen.

Angebot und Leerstand

Der seit 2014 andauernde Leerstandsabbau hat sich auch im Jahr 2018 aufgrund der hohen Nachfrage mit beachtlicher Dynamik fortgesetzt. Zum Jahresende standen rund 80.700 m² für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung, dies entspricht einer Leerstandsquote von rund 3,2 %. Diese verringerte sich im Jahresverlauf damit um circa 100 Basispunkte. Derzeit sind in zentralen Lagen größere zusammenhängende Bestandsflächen in guter Qualität nur noch in geringem Umfang verfügbar.

Entwicklungsschwerpunkte

Im Jahr 2018 wurde mit circa 76.600 m² Bürofläche ein im Vergleich zu den Vor-

jahren hohes Fertigstellungsvolumen erzielt. Neben den Sanierungen des Statistischen Bundesamtes oder des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wurde auch das Neubauprojekt TWO mit circa 13.700 m² fertiggestellt. Aufgrund der hohen Nachfrage durch Mieter und Eigennutzer sind bereits mehr als 98 % der Flächen belegt. Im Jahr 2019 werden nach aktuellem Stand Projektentwicklungen mit circa 36.700 m² fertiggestellt, welche aber bereits eine Vorvermietungsquote von rund 85 % aufweisen.

Fazit und Prognose

Der Wiesbadener Bürovermietungsmarkt blickt auf ein dynamisches Jahr 2018 mit einer sehr guten Nachfrage zurück. Trotz des hohen Fertigstellungsvolumens verringerte sich der Leerstand um rund 100 Basispunkte. Durch Anmietungen in Projektentwicklungen und qualitativ hochwertigen Objekten stiegen sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmieten an.

Aufgrund der hohen Vorvermietungsquote ist im Jahr 2019 mit einem weiteren Rückgang des Leerstands zu rechnen. Da sich die positive Nachfrageentwicklung aus dem Jahr 2018 auch 2019 fortsetzen wird, ist ein Flächenumsatz zu erwarten, der leicht über dem 5-Jahres-Mittelwert von circa 63.000 m² liegen wird.



Die gute Stimmung auf dem Wiesbadener Bürovermietungsmarkt spiegelte sich 2018 in einer hohen Nachfrage, sinkenden Leerständen und steigenden Mieten wider.



KONTAKT

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



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

Bildnachweis

Titelseite: Jens Küsters im Auftrag der BEOS
Innenseite: Ann Skrollan Persicke

Copyright © 2019 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.

© 2019. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt

