



WIESBADEN

MARKT BERICHT

BÜROVERMIETUNG

2019/2020





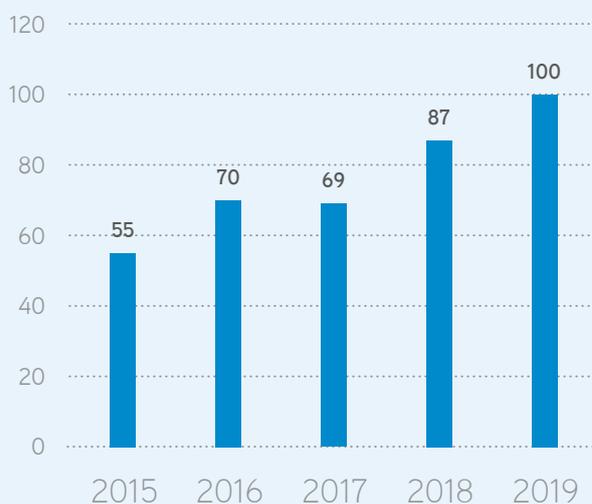
CITY FACTS WIESBADEN

Einwohnerzahl in 1.000	291
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	138
Arbeitslosenquote in %	5,1
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	26.671

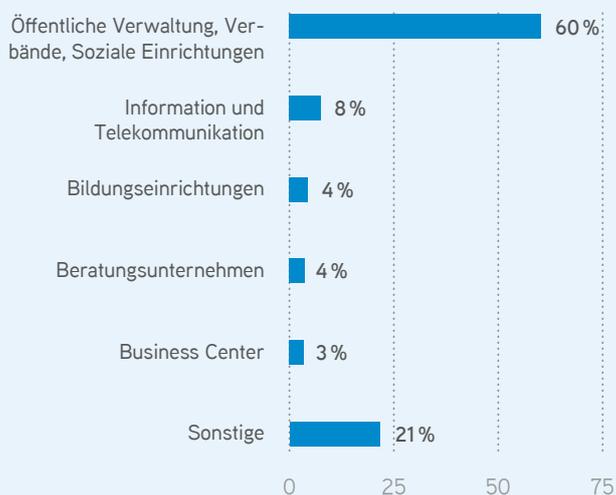
Fast Facts

Bürovermietung Wiesbaden	2019	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	100.000 m ²	14,8 %
Spitzenmiete	17,00 €/m ²	7,6 %
Durchschnittsmiete	13,50 €/m ²	14,4 %
Leerstandsquote	2,2 %	-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

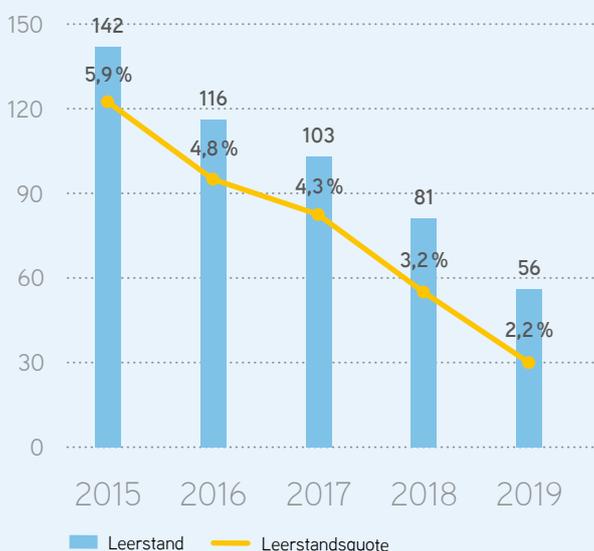
Der Wiesbadener Bürovermietungsmarkt zeigte sich auch 2019 in einer sehr guten Verfassung. Nach dem starken Vorjahresergebnis konnte im zurückliegenden Jahr ein Flächenumsatz (mit Eigennutzern, ohne Mietvertragsverlängerungen) von rund 100.000 m² registriert werden, womit das höchste Ergebnis der zurückliegenden Dekade erzielt wurde. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um rund 15%, während der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre um 41% übertroffen wurde.

Der Großteil des Flächenumsatzes wurde erneut im Bereich über 5.000 m² verzeichnet. Rund 45.000 m² entfielen auf dieses Flächensegment, was einer Steigerung von 9% zum Vorjahr entspricht. Ebenfalls umsatzstark präsentierte sich die Größenklasse zwischen 1.000 und 2.000 m². Mit 18 erfassten Abschlüssen konnte der Umsatz in diesem Segment im Vergleich zu 2018 nahe-

zu verdoppelt werden. Der Großteil der Abschlüsse konzentrierte sich, wie in den Vorjahren, auf das Segment bis 1.000 m², machte aber dennoch nur rund 21% des Flächenumsatzes aus.

Die Öffentliche Hand verteidigte mit einem Marktanteil von knapp über 60% ihre Spitzenposition der aktivsten Nutzergruppen. Zu diesem Ergebnis konnte vor allem der Großabschluss der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in der Gustav-Nachtigal-Straße 3 und 5 über rund 24.400 m² beitragen. Mit großem Abstand folgte auf dem zweiten Rang die IT-Branche mit rund 7.500 m². Durch eine rege Vermietungsaktivität im kleinflächigen Segment sicherte sich der Bildungssektor mit einem Flächenumsatz von rund 4.400 m² den dritten Rang. Besonders stark nachgefragt waren bei den Nutzern die Bereiche südlich und südöstlich des Stadtzentrums, während die Innenstadt Wiesbadens aufgrund des fehlenden Angebotes nur einen Marktanteil von rund 11% erzielen konnte.

GRAFIK 3: Leerstand in 1.000 m² und Leerstandsquote in %



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



Mieten

Die Aufwärtsbewegung der Mietpreise setzte sich auch 2019 fort. Die Spitzenmiete erreichte mit 17,00 €/m² einen neuen Rekordwert, was einer Steigerung von rund 8 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Ursächlich für diesen starken Anstieg sind hohe Mieten in Projektentwicklungen und Revitalisierungen, speziell seitens Land und Bund. Dazu zählen unter anderem der Abschluss der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie die Anmietungen des Landesbetriebes Bau und Immobilien Hessen im Lincoln Offices II und des Digitalministeriums im Palais des Kureck-Quartiers. Die mit der angespannten Leerstandssituation einhergehende Bereitschaft, höhere Mieten zu akzeptieren, führte zu einem Anstieg der Durchschnittsmiete um circa 14 % auf 13,50 €/m².

Angebot und Leerstand

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Flächenreserven erneut stark reduziert. Ende 2019 standen in Wiesbaden circa 56.100 m² Bürofläche für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von lediglich 2,2 % entspricht. Dies bedeutet einen Leerstandsabbau von weiteren 100 Basispunkten innerhalb eines Jahres.

Entwicklungsschwerpunkte

Mit einem Volumen von rd. 28.400 m² konnte 2019 in Wiesbaden ein überdurchschnittliches Fertigstellungsvolumen registriert werden. Zum Jahresende standen nur noch rund 2 % der Flächen zur Vermietung. Größte Fertigstellung 2019 war das Lincoln Offices I, dessen gut 15.000 m² Bürofläche bereits 2017 von der AXA Versicherung angemietet wurden. Nach aktuellem Stand werden 2020 rund 10.700 m² Bürofläche fertiggestellt. Durch Eigennutzungen und Vorvermietungen sind bereits alle Flächen vollständig vom Markt absorbiert, sodass angebotsseitig mit keiner Entspannung zu rechnen ist.

Fazit und Prognose

2019 kann als neues Rekordjahr des Wiesbadener Bürovermietungsmarktes bezeichnet werden. Angetrieben durch eine hohe Marktaktivität und einer zunehmenden Zahlungsbereitschaft der Marktteilnehmer stieg das Mietniveau signifikant an. Angesichts der positiven Nachfrageentwicklung sowie der bereits vermieteten Fertigstellungen, die 2020 erwartet werden, ist von einem weiteren Leerstandsabbau auszugehen. Für das kommende Jahr ist erneut mit einem hohen Flächenumsatz von circa 80.000 m² zu rechnen.



Die Attraktivität des Bürostandortes Wiesbaden wird weitere Flächenverknappungen und Mietpreisanstiege zur Folge haben.

KONTAKT

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



ANSPRECHPARTNER

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

Fabian Gust
Consultant | Research Frankfurt
Telefon +49 69 719192-5055
fabian.gust@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Colliers International Deutschland GmbH
Innenseite: Colliers International Deutschland GmbH

Copyright © 2020 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.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

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

