

WIESBADEN

MARKT BERICHT

BÜROVERMIETUNG

2020/2021





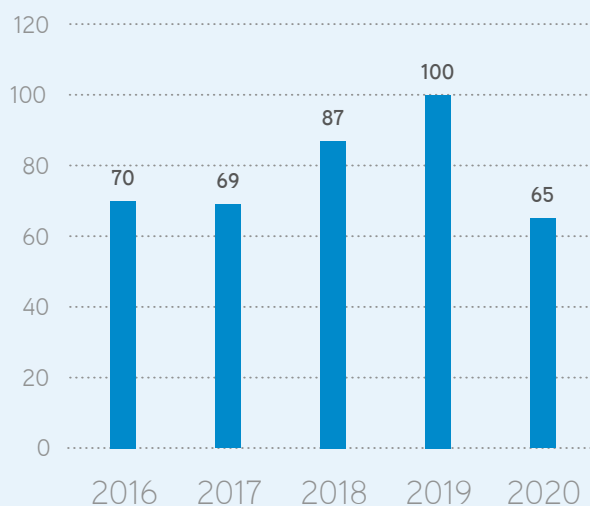
CITY FACTS WIESBADEN

Einwohnerzahl in 1.000	291
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	138
Arbeitslosenquote in %	7,7
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	26.610

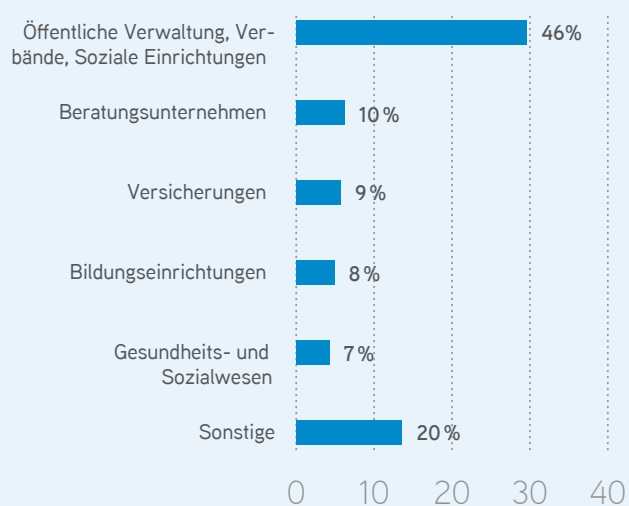
Fast Facts

Bürovermietung Wiesbaden	2020	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	65.000	- 35,0 %
Spitzenmiete	17,00	0,0 %
Durchschnittsmiete	13,50	0,0 %
Leerstandsquote	2,3 %	+ 10 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

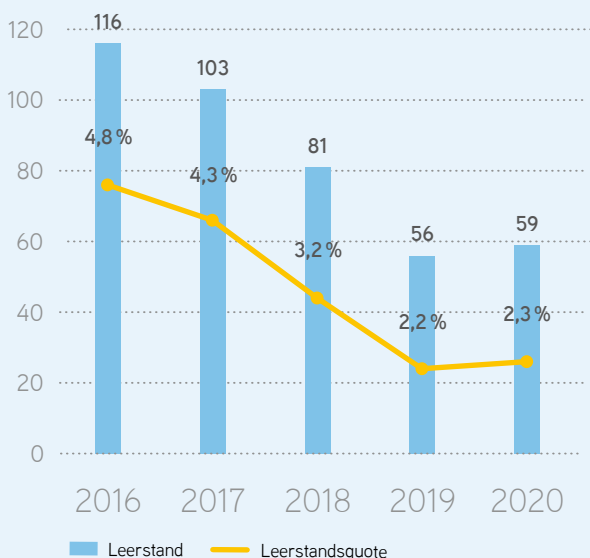
Der Bürovermietungsmarkt in Wiesbaden verzeichnete in 2020 einen Flächenumsatz von rund 65.000 m² (mit Eigennutzern, ohne Mietvertragsverlängerungen), womit zwar der fünfjährige Durchschnitt um rund 15 %, der zehnjährige Schnitt aber um nicht einmal 5 % unterschritten wurde. Trotz eines pandemiebedingten Ausnahmejahres präsentierte sich der Büromarkt in der Landeshauptstadt Hessens in einer soliden Verfassung. Verunsichert durch die unvorhersehbare weitere Entwicklung vertagten einige Büronutzer ihre Flächengesuche und verlängerten ihre bestehenden Mietverträge mit kurzen Laufzeiten.

Nachdem das Vorjahr von Großabschlüssen geprägt war, konnten in 2020 nur zwei Abschlüsse mit etwas über 5.000 m² registriert werden. Demzufolge reduzierte sich der Marktanteil dieser Größenklasse auf unterdurchschnittliche 17 %. Ebenfalls schwach präsentierte sich das Segment

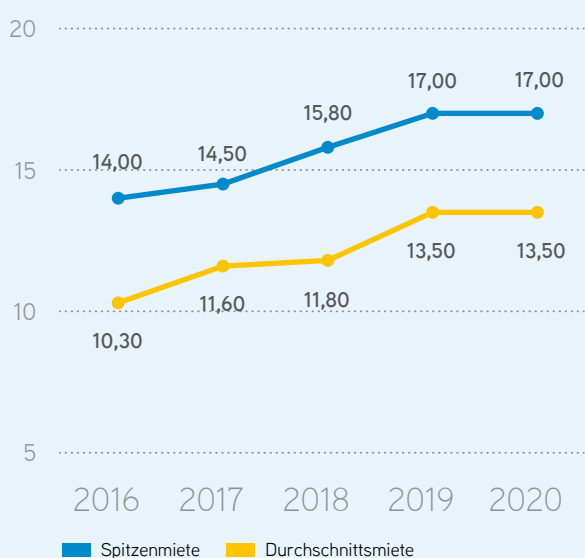
zwischen 1.000 und 2.000 m², das um rund 61 % zurückging. Das in Wiesbaden bekanntermaßen stärkste Flächensegment bis 1.000 m² nahm in 2020 erneut leicht an Bedeutung zu. Mehr als 80 % aller Mietvertragsabschlüsse konnten in diesem Flächensegment registriert werden.

Mit großem Abstand positionierte sich die Öffentliche Hand mit einem Marktanteil von rund 46 % erneut als aktivste Nachfragegruppe. Trotz erhöhter Abschlussanzahl durch öffentliche Mieter konnte durch fehlende Großdeals nur rund die Hälfte des Flächenumsatzes dieser Nutzergruppe im Vorjahresvergleich registriert werden. Eine rege Anmietungsaktivität im kleinen- und mittelgroßen Segment konnte dazu beitragen, dass sich Beratungsunternehmen mit einem zweistelligen Marktanteil von 10 % an zweiter Stelle platzierten. Ergänzt wurde das Spitzentrio von Versicherungsunternehmen mit einem Flächenumsatz von rund 5.700 m².

GRAFIK 3: Leerstand in 1.000 m² und Leerstandsquote in %



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



Mieten

Durch die beständige Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroflächen blieben die Mietpreise stabil, nachdem diese in jüngerer Vergangenheit einen steilen Aufwärtstrend verfolgten. In den letzten fünf Jahren stieg die Spitzenmiete um rund 21 % auf 17,00 €/m² an, während die Durchschnittsmiete im gleichen Zeitraum sogar um über 30 % auf 13,50 €/m² zulegen konnte. Hochpreisige Verfügbarkeiten in modernen Büroprojekten werden auch zukünftig eine stabile Entwicklung begünstigen.

Angebot und Leerstand

Ende 2020 standen in Wiesbaden rund 58.600 m² Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 2,3 % entspricht. Binnen Jahresfrist bedeutet dies einen Anstieg um 10 Basispunkte, womit der kontinuierliche Leerstandsabbau der Vorjahre vorübergehend ein Ende fand. Ursächlich für den Anstieg waren dabei freigezogene Bestandsflächen, was unter anderem aus Standortverlagerungen von Unternehmen in moderne Büroprojekte resultierte. Trotz des zwischenzeitlichen Wirtschaftseinbruchs, vertagter Expansionen oder Einsparungen konnte in Wiesbaden kein nennenswerter Anstieg an Untermietflächen festgestellt werden.

Entwicklungsschwerpunkte

In 2020 wurden Büroobjekte mit einer Gesamtfläche von rund 12.200 m² fertiggestellt. Das Volumen entfiel primär auf Eigennutzungen, wie zum Beispiel den ersten Bauabschnitt der neuen SVA-Zentrale. Mit dem One Central Wiesbaden mit rund 5.400 m² wurde in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof lediglich ein Objekt für den freien Markt errichtet, dessen Flächen aber bereits weit vor Fertigstellung absorbiert wurden. Nach aktuellem Stand werden 2021 rund 11.600 m² Bürofläche erwartet, von denen bereits 85 % vorvermietet sind.

Fazit und Prognose

Trotz der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Diskussion über die zukünftige Nutzung von Büroflächen konnte der Wiesbadener Büovermietungsmarkt ein solides Resultat verzeichnen. Dank hochpreisiger Deals in Projekten und Revitalisierungen blieben die Mietpreise auf hohem Niveau stabil. Im Rahmen der konjunkturellen Erholung wird die Nachfragebelebung bei überschaubarer Projektpipeline dazu beitragen, dass sich die Flächenknappheit weiter intensivieren und sich der Flächenumsatz auf dem Niveau des fünfjährigen Schnittes bewegen wird.



Die Stabilität des Wiesbadener Marktes selbst in unsicheren Zeiten sowie die bonitätsstarke Mieterstruktur werden auch weiterhin eine hohe Anziehungskraft auf zahlreiche Investoren bewirken.

KONTAKT

Ann Skrollan Persicke

Associate Director | Office Letting | Wiesbaden & Mainz

+49 69 719192-58, ann-skrollan.persicke@colliers.com



ANSPRECHPARTNER

Ann Skrollan Persicke

Associate Director | Office Letting | Wiesbaden & Mainz

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: BBS Büro- und Business Service GmbH

Innenseite: Ann Skrollan Persicke

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

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

