



Accelerating success.

Wiesbaden 2021 / 2022

Markt- Bericht

Bürovermietung

Wiesbaden



City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	291
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	140
Arbeitslosenquote in %	7,6
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	26.092

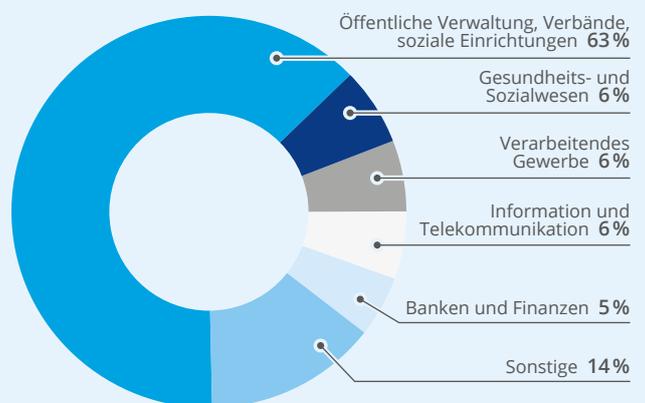
Fast Facts

Bürovermietung	2021	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	75.100 m ²	15,5 %
Spitzenmiete	17,30 €/m ²	1,8 %
Durchschnittsmiete	14,00 €/m ²	3,7 %
Leerstandsquote	2,3 %	0 bp

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz
in 1.000 m²



GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Branchen – Top Five
Anteil in %



Bürovermietung

Flächenumsatz

Im Jahr 2021 wurde auf dem Bürovermietungsmarkt Wiesbaden ein Flächenumsatz von rund 75.100 m² (mit Eigennutzern, ohne Mietvertragsverlängerungen) verzeichnet. Mit dem Resultat konnte das gedämpfte Vorjahresergebnis um rund 16 % übertroffen werden. Im langfristigen Vergleich übertrifft das Ergebnis den Zehnjahresschnitt um 9 %, jedoch konnte trotz genereller Marktstabilisierung das Vor-Corona-Niveau noch nicht erreicht werden.

Die Umsatzsteigerung ist insbesondere auf den einzigen Großabschluss im Segment über 10.000 m² im ersten Bauteil des neuen Büroquartiers Seven Gardens im Behördenzentrum Schiersteiner Berg zurückzuführen. Zukünftige Nutzer des projektieren Oak House mit ca. 31.000 m² Bürofläche werden das Hessische Landeskriminalamt und die Verkehrsbehörde Hessen Mobil. Die meisten Mietvertragsabschlüsse mit insgesamt mehr als 60 Ab-

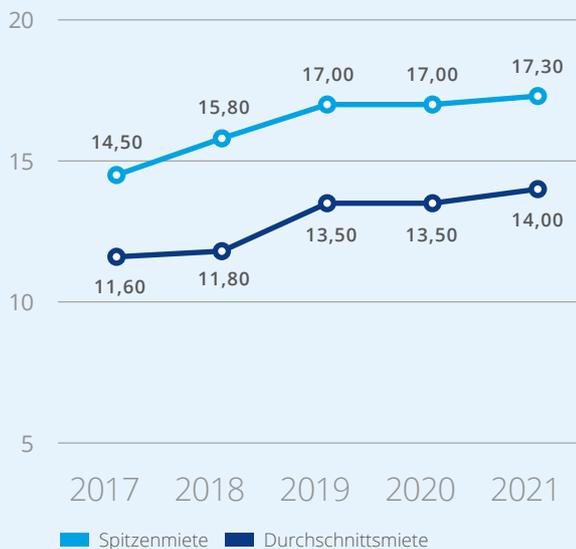
schlüssen fanden erneut im Segment bis 500 m² statt. In den übrigen Größensegmenten konnte sich die spürbare Marktbelebung noch nicht in Abschlusszahlen widerspiegeln. Die größten Umsatzeinbußen – auch im langfristigen Vergleich – wurden im Flächensegment zwischen 2.000 und 5.000 m² registriert. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Umsatz dieses Segments um rund 70 %, während nur ein Drittel der Abschlusszahl verzeichnet wurde.

Die Dominanz öffentlicher Mieter setzte sich im Jahr 2021 nahtlos fort. Sowohl bezogen auf Dealanzahl als auch Marktanteil war die öffentliche Hand erneut der aktivste Nutzer in der Branchenbetrachtung. Ebenfalls anmietungsfreudig agierten Nutzer aus dem Sozial- und Gesundheitswesen, dem verarbeitenden Gewerbe sowie dem Beratungssektor mit jeweils über 10 Abschlüssen, deren Aktivität sich stark auf das kleinteilige Segment beschränkte.

GRAFIK 3: Leerstand in 1.000 m²
und Leerstandsrate in %



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmiete
in €/m²



Mieten

Zum Ende des Jahres notierte die flächengewichtete Durchschnittsmiete mit 14,00 €/m² um rund 4 % über dem Vorjahreswert, während die Spitzenmiete ebenfalls um 2 % auf ein neues Rekordniveau von 17,30 €/m² zulegen konnte. Der vorherrschende Angebotsmangel in Bestandsimmobilien sowie die dynamische Nachfrage nach modernen Büroflächen führten zu hochpreisigen Projektanmietungen – u. a. bedingt durch die gestiegenen Baukosten – und somit einer steigenden Mietpreisentwicklung.

Angebot und Leerstand

Die kurzfristig verfügbaren Büroflächen ließen sich Ende 2021 auf rund 59.400 m² beziffern. Im Vorjahresvergleich verharrte die Leerstandsquote mit 2,3 % weiterhin auf niedrigem Niveau, sodass im vorherrschenden Vermietermarkt weiterhin nur vereinzelt Incentives gewährt wurden. Im Gegensatz zu anderen Büromärkten, in denen ein starker Anstieg an Untermietflächen registriert werden konnte, war dies in Wiesbaden nicht zu beobachten. Aufgrund der eingeschränkten Anmietungsoptionen in modernen Bestandsobjekten und Neubauten fokussierten sich Nutzer auf Projektflächen und sicherten sich diese bereits mit Vorlauf.

Entwicklungsschwerpunkte

2021 wurden in der Landeshauptstadt rund 7.800 m² neue Büroflächen dem Markt zugeführt, die zum Jahresende bereits zu rund 95 % absorbiert waren. Die größte Fertigstellung bildete das Bürohaus Grüne Mitte seitlich der Mainzer Straße mit rund 5.100 m². Für das kommende Jahr wird ein Fertigstellungsvolumen von rund 30.500 m² erwartet, von denen zum aktuellen Zeitpunkt nahezu alle Fläche vorvermietet sind. Mehr als die Hälfte des Volumens entfällt auf das Lincoln Offices II im Abraham-Lincoln-Park, dessen über 17.000 m² Bürofläche vollständig vom Land Hessen bezogen werden.

Fazit und Prognose

Das Fundament des Wiesbadener Büovermietungsmarktes bildete 2021 erneut das kleinflächige Segment gepaart mit der robusten Nachfrage seitens der öffentlichen Hand. Aufgrund der Marktgegebenheiten konnten die Mietpreise das Rekordniveau nochmals steigern. Angebotsmieten für Projektentwicklungen bewegen sich in Richtung der 20,00-€-Marke und bieten weiteres Mietwachstumspotenzial. Im Zuge einer Normalisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist mit einer anziehenden Marktdynamik im Jahr 2022 zu rechnen.



Großnutzer müssen sich auch weiterhin frühzeitig Flächen in Projektentwicklungen sichern, da größere, zusammenhängende Flächen in Bestandsgebäuden nahezu nicht verfügbar sind.

Kontakt

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

Ansprechpartner Research

Ann Skrollan Persicke

Associate Director

Office Letting | Wiesbaden & Mainz

+49 69 719192-58

ann-skrollan.persicke@colliers.com

Fabian Gust

Senior Consultant

Research | Frankfurt

+49 69 719192-5055

fabian.gust@colliers.com

Copyright © 2022 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. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.



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



Bildnachweis

Titelseite: Marienburg Real Estate GmbH

Innenseite: Ann Skrollan Persicke