



Accelerating success.

Wiesbaden 2023/2024

Markt- Bericht

Bürovermietung

Wiesbaden



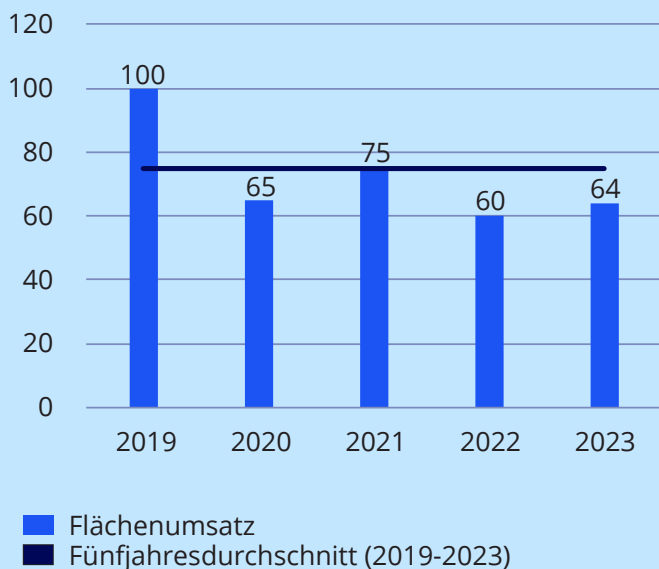
City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	298
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	148
Arbeitslosenquote in %	8,0
Kaufkraft /Kopf in €	29.760

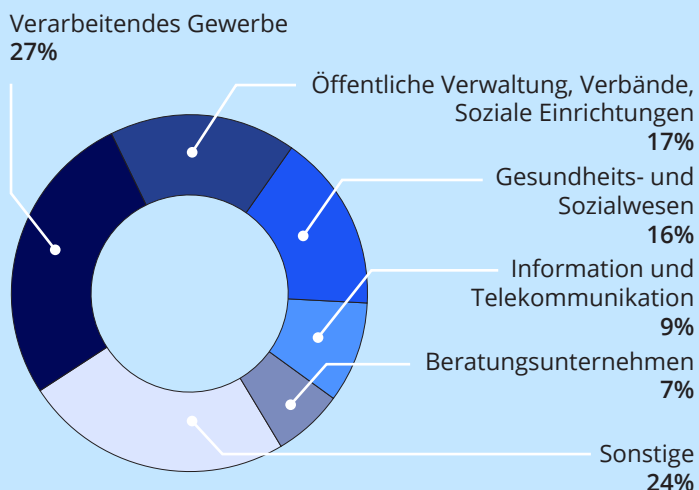
Fast Facts

Bürovermietung	2023	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	64.200 m²	7,3%
Spitzenmiete	18,00 €/m²	—
Durchschnittsmiete	13,70 €/m²	-4,9%
Leerstandsquote	2,3 %	+ 20 bp

Grafik 1:
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



Grafik 2:
Flächenumsatz nach Branchen | Top 5



Bürovermietung

Flächenumsatz

Im Jahr 2023 wurde auf dem Bürovermietungsmarkt Wiesbaden ein Flächenumsatz von rund 64.200 m² (mit Eigennutzern, ohne Mietvertragsverlängerungen) registriert. Dies entspricht einer Steigerung von etwa 7 % zum Vorjahresergebnis. Im Vergleich zum Fünfjahresschnitt präsentiert sich das Ergebnis mit einem Rückgang um 17 % nur unterdurchschnittlich, da marktprägende Großanmietungen in der Landeshauptstadt im Jahr 2023 ausgeblieben sind. Insgesamt wurden 91 Vertragsabschlüsse verzeichnet, was einem Anstieg von etwa 31% im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

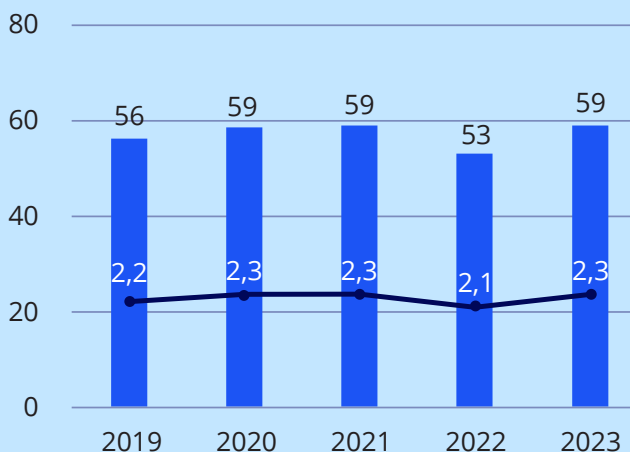
Im Hinblick auf die Flächenumsätze der unterschiedlichen Nutzergrößen zeigte sich im zurückliegenden Jahr ein sehr ausgeglichenes Bild. Im Vorjahresvergleich waren Nachfragesteigerungen in allen Größenklassen bis auf das Segment über 5.000 m² zu identifizieren. Bei den Aktivitäten durch Großnutzer wurde mit der Eigennutzung durch Sopro Bauchemie nur ein Abschluss registriert. Das Unternehmen errichtet an

der Georg-Beatzel-Straße im Gewerbegebiet Petersweg eine neue Firmenzentrale und stellt nach erfolgtem Baustart den größten Abschluss des Jahres dar. Im Kontrast dazu waren Nutzer bis 500 m² mit 55 registrierten Abschlüssen die aktivste Nachfragegruppe. Besonders aktiv agierten ebenfalls Mieter im Segment zwischen 1.001 und 2.000 m². Mit 10 Abschlüssen bei einem Umsatzanteil von rund 20 % wurde dort die höchste Nachfrage seit 2020 erfasst.

Bei den Branchenaktivitäten zeigten sich mit einem Marktanteil von 27 % Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes als aktivste Nutzergruppe. Dahinter folgte die Öffentliche Hand mit einem Marktanteil von 17 %, nachdem auch im Jahr 2023 Großabschlüsse und Projektanmietungen durch öffentliche Nutzer – wie sie in den Jahren zuvor vermehrt erfasst wurden – ausblieben und sich die Aktivität auf eher klein- bis mittelgroße Bestandsobjekte fokussierte.

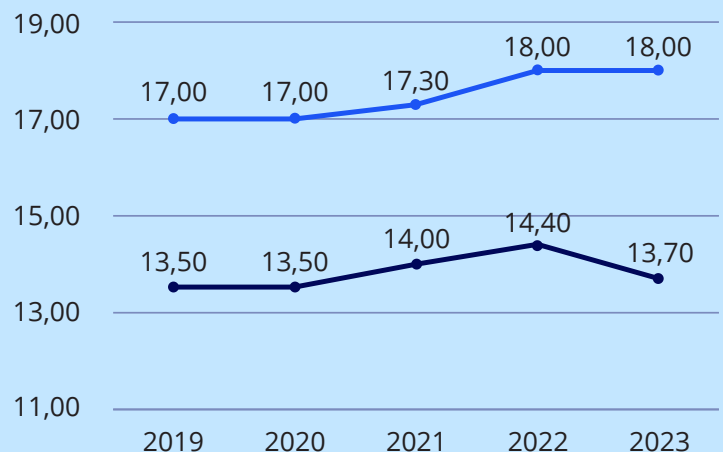
Im kleinteiligen Anmietungsbereich bis 500 m² dominierten Unternehmen aus dem Gesundheitssektor, IT-Bereich und Beratungsunternehmen das Marktgeschehen.

Grafik 3:
Leerstand in 1.000 m² und Leerstandsrate in %



■ Leerstand
■ Leerstandsquote

Grafik 4:
Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



■ Spitzenmiete
■ Durchschnittsmiete

Mieten

Nach jahrelangem Aufwärtstrend stabilisierte sich das Mietpreisniveau in der Landeshauptstadt auf einem hohen Niveau. Im Vorjahresvergleich verharrte die Spitzenmiete unverändert bei 18,00 €/m², nachdem die Entwicklung seit 2018 mit einem durchschnittlichen Wachstum von 2,6 % p.a. deutlich positiv ausfiel. Wenngleich auch in den letzten 12 Monaten hochpreisige Abschlüsse zu verzeichnen waren, machen sich die Folgewirkungen der limitierten Baupipeline durch eine generelle Reduktion der Aktivitäten im Neubau- und Projektsegment bemerkbar. Durch die daraus resultierende hohe Dichte an Anmietungen im Bestand im Mietpreisbereich zwischen 10,00 und 14,00 €/m² sank die flächengewichtete Durchschnittsmiete um 0,70 €/m² bzw. rund 5 % auf 13,70 €/m².

Angebot und Leerstand

Ende 2023 standen rund 58.700 m² Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 2,3 % entsprach. Damit erweiterte sich das Angebot der Landeshauptstadt um 20 Basispunkte auf das Niveau von 2020. Trotz des leichten Anstiegs ist der Markt weiterhin als Vermietermarkt charakterisiert, der insbesondere für Nutzer ab 1.000 m² nur limitierte Optionen bereitstellen kann. Fehlende Handlungsoptionen sorgten nicht zuletzt für Verlängerungen im Bestand. Absehbare Vakanzen aus bekannten Umzugsbewegungen oder Konsolidierungen

heraus werden frühzeitig nachvermietet, insbesondere dann, wenn es sich um moderne Objekte mit gutem Ausbaustandard handelt.

Entwicklungsschwerpunkte

In 2023 wurden rund 6.600 m² Büroneubaufläche errichtet, die zum Fertigstellungszeitpunkt bereits vollständig belegt waren. Dazu zählte vor allem das vollvermietete „Platinum“ an der Mainzer Straße mit rund 5.300 m².

Im kommenden Jahr wird ein Projektvolumen von rund 54.000 m² erwartet, das bereits zu 95 % vorvermietet bzw. eigen genutzt ist.

Nennenswerte Fertigstellungen sind die Single-Tenant-Gebäude „Oak House“ und „R+V Neubau“. Die erschwerten Rahmenbedingungen für Projektentwickler deuten zum aktuellen Zeitpunkt darauf hin, dass sich der Neubaufächenengpass ab 2025 nochmals verschärfen wird.

Fazit und Prognose

Der Bürovermietungsmarkt Wiesbaden präsentierte sich trotz der gesamtwirtschaftlichen Lage und geopolitischer Unruhen in stabiler Verfassung. Die breit gefächerte Nutzerstruktur sorgte – trotz ausgebliebener Großanmietungen – für ein starkes Jahresergebnis. Aufgrund der limitierten Bautätigkeit ist für die Folgejahre keine Verbesserung der Handlungsspielräume für Nutzer absehbar. Dies wird den Fokus auf gute Bestandsgebäude lenken und zu Mietpreisanstiegen in der Breite beitragen.



Ein noch höheres Ergebnis wurde durch die fehlenden Großanmietungen verhindert. Die diversifizierte Nachfrage über alle Branchen und Größenklassen hinweg ist ein guter Indikator dafür, dass im Jahr 2024 ein vergleichbarer Flächenumsatz registriert werden könnte.



Kontakt

Ann Skrollan Persicke Team Lead Office Letting | Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
+49 69 719192-58, ann-skrollan.persicke@colliers.com

Ansprechpartner

Ann Skrollan Persicke

Associate Director
Team Lead Office Letting
Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
Telefon +49 69 719192-58
ann-skrollan.persicke@colliers.com

Fabian Gust

Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
Frankfurt
Telefon +49 69 719192-5055
fabian.gust@colliers.com

Benjamin Harms

Associate Director
Office Letting
Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
Telefon +49 69 719192-56
benjamin.harms@colliers.com

Lenja Lindenberg

Junior Consultant
Office Letting
Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
Telefon +49 69 719192-314
lenja.lindenberg@colliers.com

Copyright © 2024 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 Auswirkungen des Ukrainekrieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte sowie die Inflations- und Zinsentwicklung geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland weiter beeinflussen können. 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 Deutschland GmbH. | © 2024. Alle Rechte vorbehalten.



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



Bildnachweis
Titelseite/ Innenseite: ProfiFotografen