

TWORIVERS



Foto: Mateo Hamann

BÜROVERMIETUNGSMARKT WIESBADEN 2023

TWORIVERS

FLÄCHENUMSATZ

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden verbuchte 2023 für sich einen Umsatz von rd. **64.000 m²** Bürofläche. Damit konnte die Rheinmetropole gegenüber dem Vorjahresstand sogar ein leichtes Plus von 1,6% erzielen. Besonders erfreulich sind solche Nachrichten in Zeiten vornehmlich sinkender Vermietungsumsätze in den deutschen Immobilienhochburgen. Entweder hat Wiesbaden die Transformation auf dem Bürovermietungsmarkt schneller hinter sich gebracht, oder andere Rahmendaten verhalfen dem Markt zu diesem Umsatzplus.

Betrachtet man die Flächenumsätze im Detail, fällt auf, dass Wiesbadens Eigennutzer im vergangenen Jahr besonders aktiv waren. Allein über ein Drittel des Jahresumsatzes (rd. 26.000 m²) entfiel 2023 auf diese Nachfragergruppe. Neben den Eigennutzern regte den Umsatz das Anmietgeschehen im kleinen und mittleren Flächensegment bis 1.500 m² zusätzlich an. Großkunden agierten hingegen auch 2023 zurückhaltend und Flächenexpansionen waren bei Neuanmietungen vorwiegend nicht an der Tagesordnung. Der flächengrößte Einzelabschluss rangierte 2023 weit unter der 10.000er-Marke und auch im Bereich zwischen 5.000 m² und 10.000 m² blieben im vergangenen Jahr Neuabschlüsse gänzlich aus. Demzufolge belegte 2023 der Mietvertragsabschluss der 2IGroup im „Bürohaus am Hafen“ (Kormoranweg 1 in WI-Schierstein) mit insgesamt rd. 2.800 m² Mietfläche den Spitzenplatz im Umsatzranking der hessischen Landeshauptstadt. Diese Tatsache ist unüblich für Wiesbaden, denn normalerweise sorgten in der Vergangenheit Großanmietungen > 5.000 m² regelmäßig für entsprechenden Flächenumsatz. Eine Begründung für den Rückgang von Großabschlüssen im zurückliegenden Jahr ist, dass Behörden und die öffentliche Verwaltung ihre Büroflächennachfrage reduzierten. Bereits 2022 halbierte diese Branche ihren Appetit auf neue Büroflächen und drosselte ihren Anteil am Gesamtumsatz von 62% (2021) auf 27%; im vergangenen Jahr halbierten diese Büronutzer erneut ihre Anmietquote und landeten Ende 2023 nur noch bei einem Umsatzanteil von 13% (rd. 8.500 m²).

LEERSTAND

2023 stieg das kurzfristig verfügbare Angebot an Büroflächen auf Wiesbadens Vermietungsmarkt gegenüber dem Vorjahr leicht an. Allerdings kann nicht von einer spürbaren Angebotsausweitung gesprochen werden, denn Ende 2023 standen Bürosuchenden in Summe nach wie vor zu wenig Anmietoptionen zur Verfügung – insgesamt waren es **rd. 60.200 m²** (Leerstandsrate: 2,3%). Differenziert man den Leerstand nach Lage und Qualität, verblieb für anspruchsvolle bzw. nachhaltig orientierte Mieter kaum verwertbares Angebot. Besonders in den gefragten Bürolagen im urbanen Bereich der Landeshauptstadt fehlte es an verfügbaren Mietflächen. Nur vereinzelt kamen durch Umzüge oder Flächenrückgaben wieder Büromietflächen auf den Markt. Wenn es sich hierbei um erstklassige Büroflächen mit sehr guter Ausstattungsqualität handelte, waren diese rasch wieder nachvermietet.

Eine Zunahme bei den Leerständen aufgrund von Untermietflächen blieb auch 2023 fast gänzlich aus. Offensichtlich halten Wiesbadens Büromieter stärker an ihren Mietflächen fest als z.B. Mieter in Frankfurt am Main oder anderen Immobilienhochburgen.

TWORIVERS

SPITZENMIETE

Im vergangenen Jahr stieg die Wiesbadener Spitzenmiete für **Bestandsobjekte** auf **netto 19,00 €/m²**. Diese Preissteigerung stellt gegenüber 2022 eine Erhöhung um 5,6% und ein neues Allzeithoch für Wiesbaden dar. **Neubauprojekte** rangierten bei den Angebotsmietpreisen bereits deutlich über der erzielten Spitzenmiete. Gerade hochwertige Büroprojekte in attraktiven Bürolagen im Stadtgebiet der hessischen Landeshauptstadt lagen Ende 2022 längst mit ihren Angebotsmieten auf einem Niveau von **netto 23,00 – 25,00 €/m²**. Sofern Interessenten in den kommenden Monaten Neubauprojekte auf diesem Preisniveau anmieten, wird die Spitzenmiete 2024 sprunghaft ein neues Allzeithoch jenseits der 20,00-€-Marke erreichen. Der Median aller Mietpreise lag 2023 in Wiesbaden bei netto 13,00 €/m².

PIPELINE

Die Wiesbadener Neubaupipeline blieb 2023 im Wesentlichen unverändert gegenüber 2022. Der Engpass an qualitativ hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen der hessischen Landeshauptstadt setzte sich 2023 fort und wird auch die kommenden Jahre andauern. Lediglich ein Anmietobjekt mit rund 5.000 m² wurde im vergangenen Jahr fertiggestellt und vom Mieter Hessen Agentur bezogen. Es handelt sich hierbei um das Bürogebäude „Platinum“ an der Mainzer Straße. Ebenfalls im Bau befand sich 2023 das „MFZ“ mit rund 7.400 m² Mietfläche im Max-Planck-Park in Wiesbaden-Delkenheim. Es handelt sich hierbei um das einzige Neubauprojekt in Wiesbaden, in dem Ende des Jahres noch Neubaubüros bis zu 3.000 m² zur Anmietung zur Verfügung standen. Weitere Neubauvorhaben wie z.B. das „H3“ (Hohenstaufenstraße 3) und das Areal „Seven Gardens“ (Dostojewskistraße 4/Hölderlinstraße) waren Teil der Wiesbadener Büropipeline, welche 2023 in Summe über rd. 180.000 m² Neubaufäche verzeichnete. Diese geplanten Neubauten könnten bei einer entsprechenden Vorvermietung und bei gesicherter Finanzierung frühestens 2026/2027 fertiggestellt werden.

Kennziffern Wiesbaden	2023	2022	2021
Umsatz (in m ²)	64.000	63.000	73.000
Spitzenmiete Bestandsobjekte (in €/m ² mtl. netto)	19,00	18,00	18,00
Angebotsmiete Neubauprojekte (in €/m ² mtl. netto)	23,00 - 25,00	22,00 - 24,00	18,00 - 20,00
Leerstand (in m ²)	60.200	53.100	63.000
Leerstandsquote (in %)	2,3	2,1	2,5

Carlo Schöps, FRICS

Geschäftsführender Gesellschafter
+ 49 176 – 7533 0815
carlo.schoeps.@two-rivers.de

David Zimmermann

Geschäftsführender Gesellschafter
+ 49 170 – 5435 253
david.zimmermann.@two-rivers.de

HAFTUNGSHINWEIS:

Copyright © 2023 TwoRivers GmbH | Trotz sorgfältiger Recherche für diese Veröffentlichung wird für die Richtigkeit der vorgenannten Angaben und Aussagen keine Haftung übernommen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.