



Büros bald Mangelware

Die hessische Landeshauptstadt läuft Gefahr, schon bald zu wenig attraktive Büroflächen für ihre Büromieter zu haben. Auch für notwendige Neuansiedlungen sind die vorhandenen Gewerbeflächen längst nicht mehr ausreichend - zudem häufig auch nicht konkurrenzfähig. Haben Marktkenner das Angebot an kurzfristig verfügbaren Büroflächen bisher bereits als „knapp“ bezeichnet, wird sich der Tenor bis Jahresende noch verschärfen. Dann wird es heißen: „Büroflächen sind Mangelware“, denn ein neues Allzeittief kündigt sich für den Wiesbadener Büromarkt an.

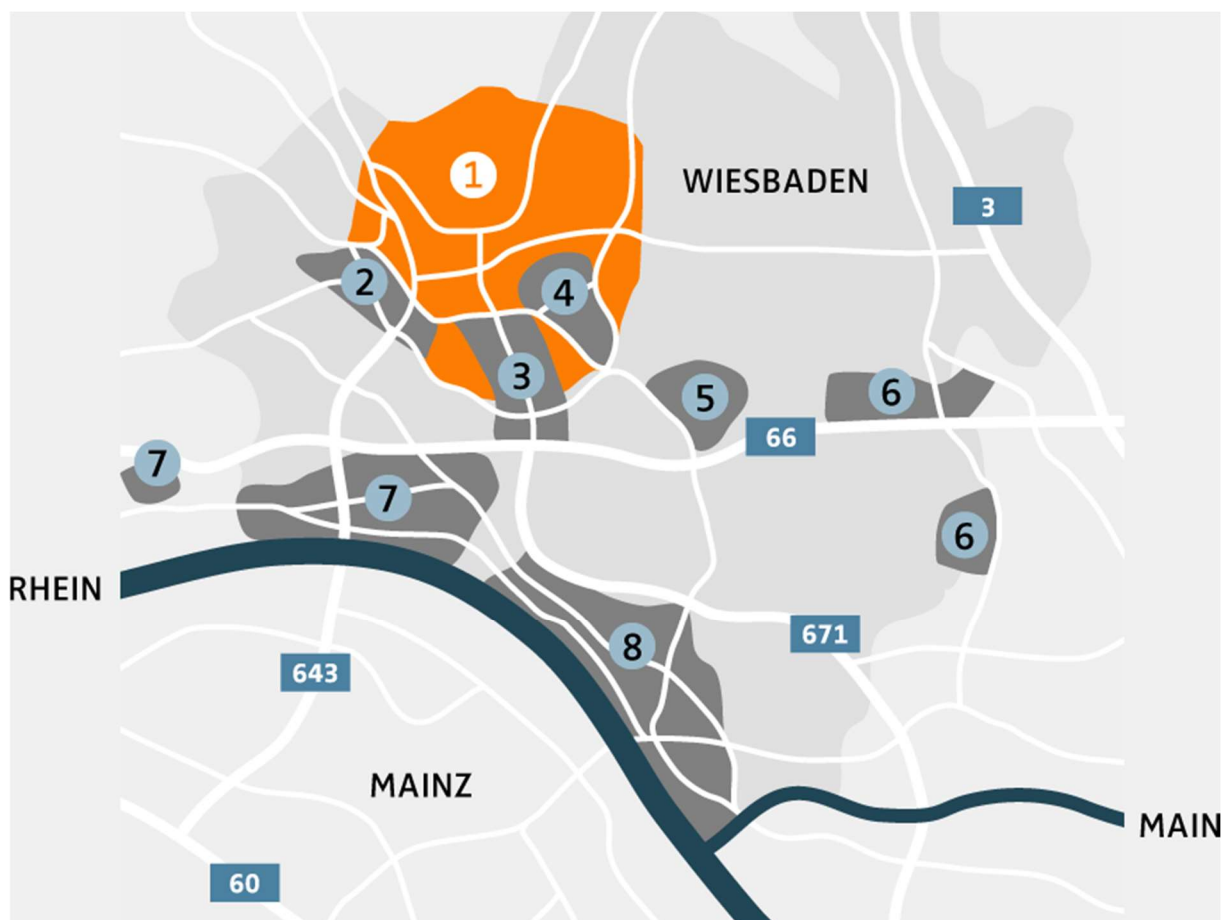
Absehbar ist eine Leerstandsrate zwischen nur noch 3% und 4% - damit wird der Wiesbadener Büromarkt voraussichtlich bereits Ende Dezember die Grenze von 100.000 m² Bürofläche als kurzfristig verfügbares Angebot durchbrechen. Der Leerstand bewegt sich damit auf einem ähnlich niedrigen Niveau, welches zuletzt vor dem Platzen der Dotcom-Blase (in 2000) in Wiesbaden zu beobachten war; nur mit einem gravierenden Unterschied: das Phänomen des Flächenabbaus resultiert aktuell nicht aus der Starke Nachfrage von High-Tech Unternehmen, sondern hauptsächlich aus dem schleichenden und ersatzlosen Entzug von Büroobjekten. Damit ist ebenfalls klar: der Angebotsengpass in Wiesbaden lässt sich nicht kurzfristig beheben.

Ein Grund für den frappierenden Flächenrückgang ist die deutlich verstärkte Konkurrenz aus dem boomenden Wohn- und Hotelsegment. Neben dem früheren R+V-Hochhaus am Kureck mit alleine rund 15.000 m² wurden dem Wiesbadener Büovermietungsmarkt in den letzten zwei bis drei Jahren zusätzlich mindestens ca. 35.000 m² Bürofläche ersatzlos entzogen. Ob exklusives oder studentisches Wohnen, Hotels oder auch Flüchtlingsunterkünfte – alles, nur keine Büroflächen bieten diese Immobilien mittlerweile bzw. in naher Zukunft. Allein dadurch verknappte sich das kurzfristig verfügbare Büroflächenangebot in Wiesbaden um rund 1/3.

Auch der Neubau des Rhein-Main CongressCenters macht dem Wiesbadener Büromarkt durch eine erhöhte Nachfrage nach Hotelprojekten zu schaffen. Das Renommierprojekt beflügelt freilich die heimische Wirtschaft, Profiteure werden jedoch hauptsächlich die Branchen Tourismus und Einzelhandel sein. Der Büroflächensektor der hessischen Landeshauptstadt hingegen gehört bisher nicht zu den Gewinnern.

Die Nachfrage nach neuen Büros ist allerdings weiter konstant steigend. Auch Wiesbadens Büronutzer wollen zukünftig effizienter, moderner und komfortabler untergebracht sein. Neubaubüros bieten mehr Flexibilität und steigern zudem häufig die Kreativität sowie Produktivität der Mitarbeiter – in der Regel ein Gewinn für Firmenchefs und Belegschaft zugleich.

Bleibt zu hoffen, dass Entwickler ihre Chance auf dem Wiesbadener Büromarkt erkennen und die fast leere Pipeline für Neubauprojekte oder Revitalisierungen zeitnah füllen. Auch wenn es in Wiesbaden zunehmend an unbebauten Grundstücken für innerstädtische Büroprojekte mangelt, so werden die innenstadtnahen Teilmärkte wie Abraham-Lincoln-Straße oder Erbenheim kurzfristig vom Angebotsengpass profitieren. Gänzlich spekulative Neubauprojekte befinden sich in Wiesbaden aktuell nicht im Bau. Entwickler sind zumeist zurückhaltend, dabei sind die Vermietungschancen im aktuellen Marktumfeld so hoch wie schon lange nicht mehr. Es bleibt also abzuwarten, ob bereits in den kommenden Monaten ein Büroneubau ganz ohne Vorvermietung realisiert wird. Dem Büro- und Verwaltungsstandort der Landeshauptstadt Wiesbaden und seinen Büronutzern sei es zu wünschen.



Büroteilmärkte Wiesbaden		Mietpreisspanne (in €/m ² mtl. netto)	Umnutzung/Abriss *) (gerundet in m ²)
1	Innenstadt	7,00 - 15,00	18.200
2	Europaviertel	6,00 - 11,00	3.500
3	Mainzer Straße	7,00 - 14,50	6.000
4	Abraham-Lincoln-Straße	7,00 - 14,00	15.000
5	Erbenheim	7,00 - 11,00	1.200
6	Nordenstadt/Delkenheim	7,00 - 11,50	-
7	Biebrich/Schierstein/Walluf	6,00 - 12,00	-
8	MZ-Kastel/-Amöneburg/-Kostheim	5,00 - 9,00	4.500

Büromarkt-Kennziffern Wiesbaden	
Spitzenmiete (in €/m ² mtl. netto)	15,00
Mietpreisspanne (in €/m ² mtl. netto)	5,00 - 15,00
Leerstandsrate (in %)	4,5

*) Minderung Büroflächenbestand seit 2014

Stand Oktober 2017

HAFTUNGSHINWEIS:

Trotz sorgfältiger Recherche für diese Veröffentlichung wird für die Richtigkeit der vorgenannten Angaben und Aussagen keine Haftung übernommen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.