



Accelerating success.

Wiesbaden 2024/2025

# Markt- Bericht

Bürovermietung





# Wiesbaden



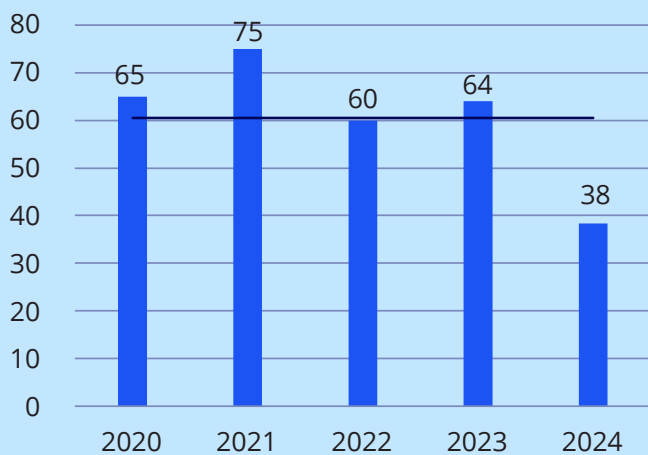
## City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	300
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	149
Arbeitslosenquote in %	7,9
Kaufkraft /Kopf in €	30.700

## Fast Facts

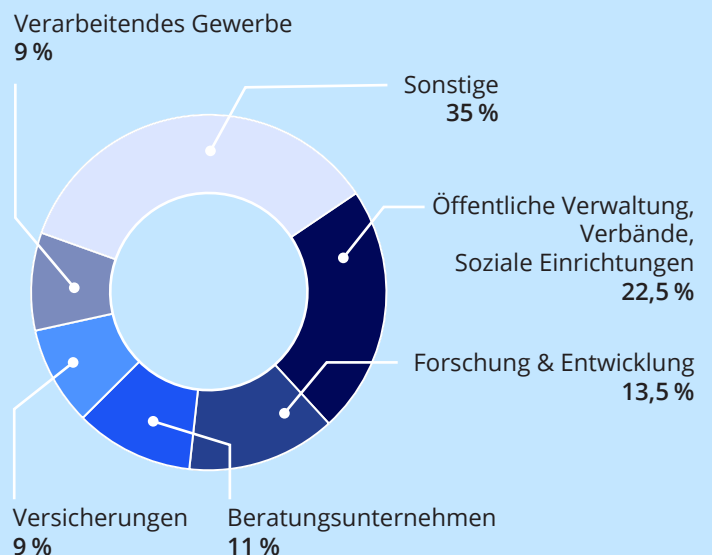
Bürovermietung	2024	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	38.400 m <sup>2</sup>	-40,2 %
Spitzenmiete	18,50 €/m <sup>2</sup>	+2,8 %
Durchschnittsmiete	13,90 €/m <sup>2</sup>	+1,5 %
Leerstandsquote	2,9 %	+ 60 bp

**Grafik 1:**  
Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



■ Flächenumsatz  
■ Fünfjahresdurchschnitt (2020-2024)

**Grafik 2:**  
Flächenumsatz nach Branchen | Top 5



# Bürovermietung

## Flächenumsatz

Der Wiesbadener Bürovermietungsmarkt verzeichnete im Jahr 2024 einen Flächenumsatz von 38.400 m<sup>2</sup> (inkl. Eigennutzer, exkl. Mietvertragsverlängerungen). Damit fiel das Ergebnis 40 % niedriger aus als im Vorjahr und lag 47 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt.

Diese Entwicklung verdeutlicht die anhaltend verhaltene Nachfrage am Wiesbadener Büromarkt, die insbesondere durch das Fehlen großvolumiger Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> beeinflusst wurde. Während in den vergangenen Jahren regelmäßig mindestens zwei Mietverträge dieser Größenordnung abgeschlossen wurden, blieb ein solcher Abschluss 2024 gänzlich aus.

Trotz des insgesamt geringen Umsatzvolumens zeigte sich die Marktaktivität bezogen auf die Anzahl der Abschlüsse relativ stabil. Mit 79 abgeschlossenen Mietverträgen lag die Anzahl lediglich 8 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt, was auf eine fortlaufende Grundnachfrage nach Büroflächen hinweist.

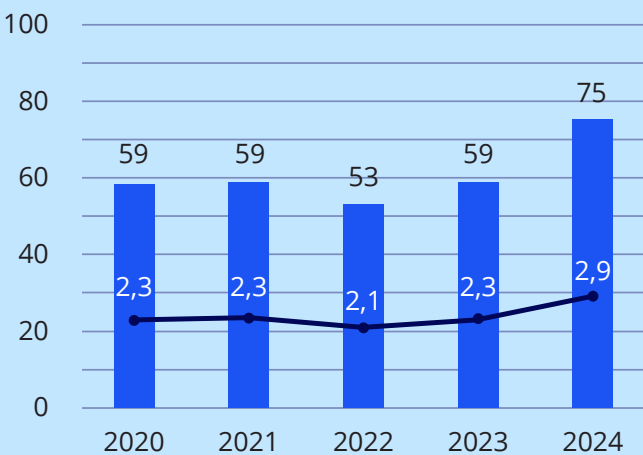
Besonders stark zeigte sich erneut das Segment der kleinflächigen Anmietungen bis 500 m<sup>2</sup>, das mit 63 Abschlüssen einen Anstieg um 15 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnete. Dies unterstreicht die anhaltende Dynamik in kleineren Flächengrößen, während größere Mietvertragsabschlüsse weitgehend ausblieben.

Die öffentliche Verwaltung, Verbände und soziale Einrichtungen stellten mit einem Anteil von knapp 23 % die mit Abstand größte Nutzergruppe dar. Dies ist insbesondere auf die zwei größten Abschlüsse des Jahres zurückzuführen, die beide der öffentlichen Hand zuzuordnen sind.

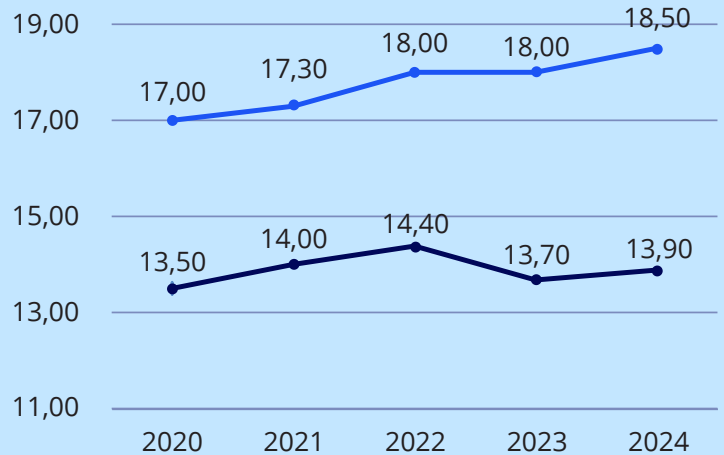
Unternehmen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung folgten mit ca. 14 % als zweitstärkste Branche. Auch Unternehmen aus den Bereichen Beratung (ca. 11 %), Versicherungen (ca. 9 %) und Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe (ca. 9 %) zeigten relevante Marktaktivitäten.

Insgesamt zeigte sich eine breit gefächerte Nachfrage, wobei großflächige Anmietungen vor allem von öffentlichen Akteuren kamen.

**Grafik 3:**  
Leerstand in 1.000 m<sup>2</sup> und Leerstandsrate in %



**Grafik 4:**  
Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>



■ Leerstand  
■ Leerstandsquote

■ Spitzenmiete  
■ Durchschnittsmiete

## Mieten

Trotz des geringen Flächenumsatzes entwickelte sich das Mietniveau positiv. Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg von 13,70 €/m<sup>2</sup> auf 13,90 €/m<sup>2</sup>, während die Spitzenmiete nach zweijähriger Stagnation auf 18,50 €/m<sup>2</sup> anstieg. Ausschlaggebend hierfür waren hochpreisige Abschlüsse in modernen und qualitativ hochwertigen Flächen, da Unternehmen verstärkt auf Standortattraktivität und Flächeneffizienz achten.

## Angebot und Leerstand

Der Leerstand erhöhte sich im Jahresverlauf leicht. Zum Jahresende standen 75.400 m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 2,9 % entspricht. Dies entspricht einem Anstieg um 60 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr. Trotz dieser Entwicklung bleibt der Markt für größere Nutzer mit einem Flächenbedarf von über 2.000 m<sup>2</sup> weiterhin angespannt, da hochwertige und zusammenhängende Flächen nur begrenzt verfügbar sind.

## Entwicklungsschwerpunkte

Im Jahr 2024 wurden in Wiesbaden rund 41.400 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt, wovon 31.300 m<sup>2</sup> auf das „Oakhouse“ im neuen Quartier Seven Gardens entfielen,

das vollständig von Hessen Mobil und dem Landeskriminalamt genutzt wird.

Für die kommenden Jahre zeichnet sich eine dünne Entwicklungspipeline ab. Aufgrund der aktuellen Marktlage und erschwerten Finanzierungsbedingungen sind neue Projekte rar, sodass sich der bestehende Flächenengpass insbesondere für großflächige und moderne Büroflächen weiter verschärfen könnte.

## Fazit und Prognose

Der Wiesbadener Büovermietungsmarkt verzeichnete 2024 einen deutlichen Rückgang des Flächenumsatzes. Das Ausbleiben großflächiger Abschlüsse führte zum schwächsten Jahresergebnis der vergangenen Jahre. Trotz dieser Entwicklung blieb die Marktaktivität im kleinteiligen Segment stabil, was die grundlegende Nachfrage nach Büroflächen untermauert.

Die begrenzte Neubautätigkeit wird das verfügbare Flächenangebot in den kommenden Jahren weiter einschränken, insbesondere für Nutzer mit großem Flächenbedarf. Gleichzeitig könnten sich die ersten sichtbaren großflächigen Gesuche als Indikator für eine allmähliche Marktbelebung erweisen. Sollte sich das wirtschaftliche Umfeld stabilisieren, könnte dies zu einer moderaten Erholung des Flächenumsatzes beitragen.



**Das Ausbleiben großflächiger Anmietungen prägte das Marktgeschehen in 2024. Während kleinere Nutzergruppen aktiv blieben, fehlten großvolumige Abschlüsse, die in der Vergangenheit entscheidend für das Jahresergebnis waren.**



## Kontakt

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

## Ansprechpartner

### Ann Skrollan Persicke

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

### Dominik Fellbaum

Senior Consultant  
Market Intelligence & Foresight  
Frankfurt  
Telefon +49 69 719192-332  
dominik.fellbaum@colliers.com

### Benjamin Harms

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

### Alina Erkens

Consultant  
Office Letting  
Wiesbaden, Mainz & Darmstadt  
Telefon +49 69 719192-405  
alina.erkens@colliers.com

Copyright © 2025 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. | © 2025. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH  
FOUR | Junghofstraße 9  
60315 Frankfurt



Bildnachweis  
Titelseite/ Innenseite:  
OAK House Wiesbaden  
© Klaus Helbig, Fotograf/  
OFB Projektentwicklung GmbH