



Accelerating success.

Wiesbaden 2025/2026

Markt- Bericht

Bürovermietung

Wiesbaden



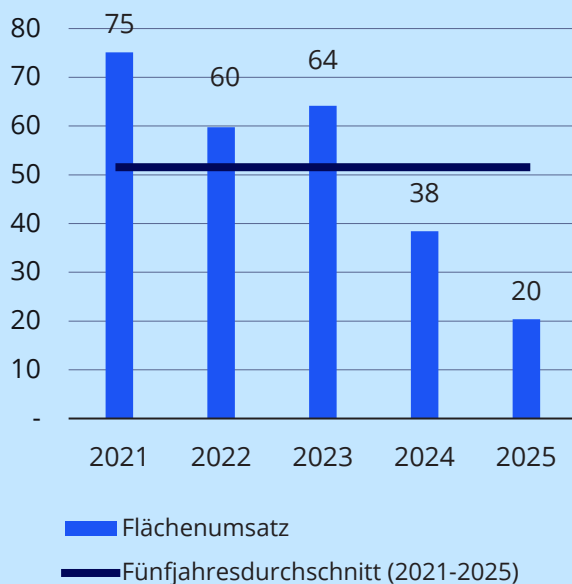
City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	300
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	150
Arbeitslosenquote in %	8,0
Kaufkraft / Kopf in €	28.200

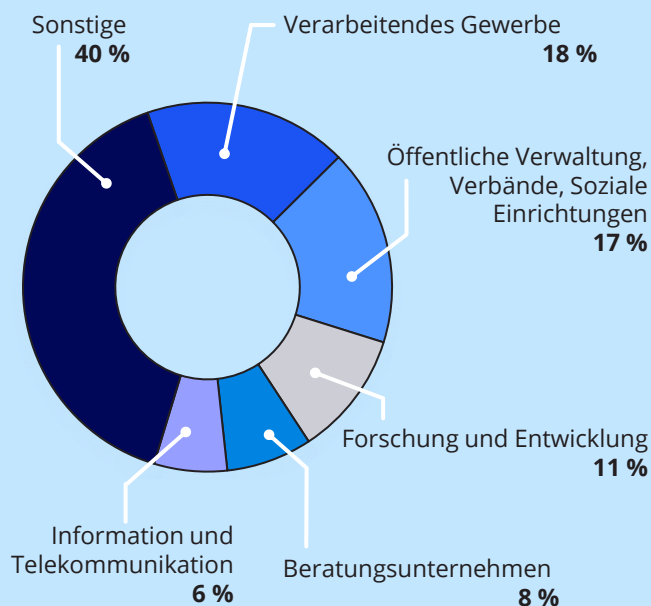
Fast Facts

Bürovermietung	2025	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	20.400 m ²	- 46,9 %
Spitzenmiete	19,00 €/m ²	+ 2,7 %
Durchschnittsmiete	14,00 €/m ²	+ 0,7 %
Leerstandsquote	3,5 %	+ 60 bp

Grafik 1:
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



Grafik 2:
Flächenumsatz nach Branchen | Top 5



Bürovermietung

Flächenumsatz

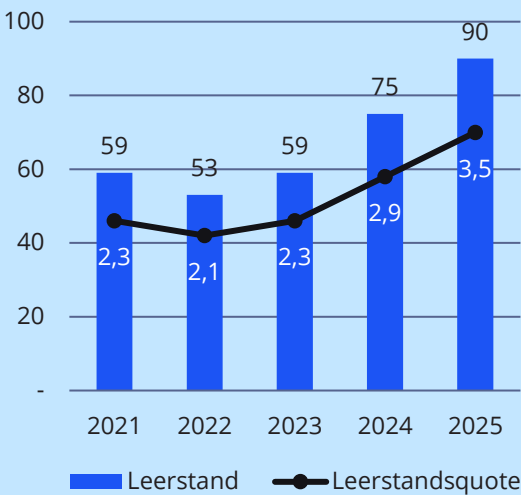
Der Wiesbadener Bürovermietungsmarkt verzeichnete im Jahr 2025 einen Flächenumsatz von 20.400 m² (inkl. Eigennutzer, exkl. Mietvertragsverlängerungen). Damit lag das Ergebnis rund 47 % unter dem Vorjahresniveau und etwa 70 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt.

Gleichzeitig markiert der Flächenumsatz den niedrigsten Wert der vergangenen 20 Jahre. Diese Entwicklung verdeutlicht die weiterhin zurückhaltende Nachfrage am Wiesbadener Büromarkt, die maßgeblich durch das vollständige Ausbleiben großvolumiger Mietvertragsabschlüsse geprägt war. Während in früheren Jahren regelmäßig mehrere Abschlüsse über 5.000 m² das

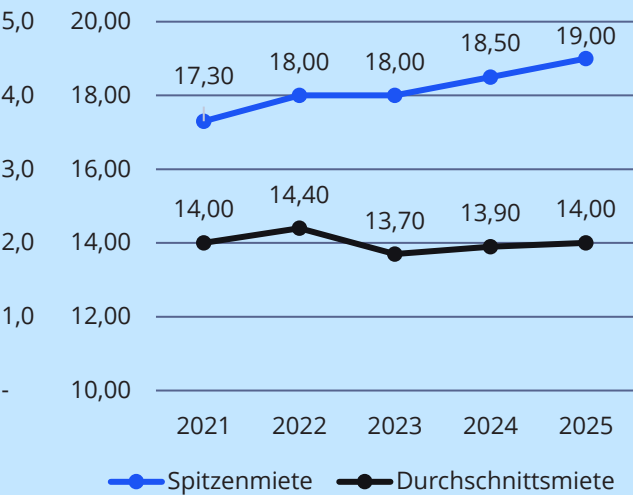
Jahresergebnis stützten, blieb ein solcher Abschluss 2025 vollständig aus. Der größte Mietvertrag des Jahres entfiel mit rund 2.200 m² auf die öffentliche Hand; lediglich zwei weitere Abschlüsse überschritten die Marke von 1.000 m².

Auch die Marktaktivität gemessen an der Anzahl der Abschlüsse fiel deutlich geringer aus als im Vorjahr. Mit etwas mehr als 50 abgeschlossenen Mietverträgen lag die Anzahl rund 34 % unter dem Vorjahreswert. Dies unterstreicht die insgesamt verhaltene Abschlussdynamik, wenngleich weiterhin eine grundlegende Nachfrage nach Büroflächen vorhanden ist.

Grafik 3:
Leerstand in 1.000 m² und
Leerstandsquote in %



Grafik 4:
Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



Mieten

Trotz des deutlich rückläufigen Flächenumsatzes zeigte sich das Mietniveau im Jahr 2025 stabil bis leicht steigend. Die Spitzenmiete erhöhte sich auf 19,00 €/m² und lag damit moderat über dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür waren einzelne Abschlüsse in modernen, qualitativ hochwertigen Büroflächen, die weiterhin eine hohe Zahlungsbereitschaft bei den Nutzern aufweisen. Die gewichtete Durchschnittsmiete entwickelte sich hingegen seitwärts und lag zum Jahresende bei 14,00 €/m².

Angebot und Leerstand

Der Leerstand erhöhte sich im Jahresverlauf 2025 auf 89.700 m², was einer Leerstandsquote von 3,5 % entspricht (Vorjahr: 2,9 %) und den höchsten Wert seit 2017 markiert. Im überregionalen Vergleich bleibt das Leerstandsniveau jedoch weiterhin moderat und liegt deutlich unter dem Niveau der sieben größten deutschen Bürostandorte. Gleichzeitig ist das

Angebot an modernen, zusammenhängenden Büroflächen weiterhin begrenzt, insbesondere für Nutzer mit einem Flächenbedarf von über 2.000 m².

Fazit und Prognose

Der Wiesbadener Büromietungs- markt zeigte sich 2025 insgesamt verhalten, wobei sich die Nachfrage überwiegend auf kleinere Flächen-segmente konzentrierte. Ergänzend war der Markt durch Veränderungen im Bestand geprägt, etwa durch die Umnutzung einzelner Büroimmobilien wie des Rheingau-Palais in eine Schule, die zu einer zusätzlichen Flächenabsorption führten, ohne im Büroflächenumsatz abgebildet zu werden. Zum Jahresbeginn 2026 zeichnen sich erste Belebungs-tendenzen ab. Vor diesem Hintergrund bestehen – bei weiterhin vorsichtigem Marktumfeld – realistische Chancen auf einen höheren Flächenumsatz als im Vorjahr, sofern sich das wirtschaftliche Umfeld weiter stabilisiert.



Der Wiesbadener Büromarkt war 2025 von Zurückhaltung geprägt. Die aktuellen Gesuche und ersten Abschlüsse zu Jahresbeginn 2026 deuten darauf hin, dass sich die Marktaktivität wieder beleben könnte.



Kontakt

Ann Skrollan Persicke | Director & 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 © 2026 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. 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. | © 2026. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH
FOUR I Junghofstraße 9
60315 Frankfurt am Main



Bildnachweis

Titelseite/Innenseite:
Delta-Haus, Wiesbaden
© Colliers International Deutschland GmbH

Accelerating success.