



Steinbauer
IMMOBILIEN



2024
BÜROMARKTBERICHT

Wiesbadener Büromarkt

Mit einem Flächenumsatz von rund 40.000 m² im Jahr 2024, einschließlich eigengenutzter Immobilien, verzeichnete der Wiesbadener Büovermietungsmarkt das schwächste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre. Durch den Wegfall neuer Mietflächen und fehlender Projektentwicklungen blieb der Büroflächenmarkt dennoch stabil. Die Vermietungsleistung reduzierte sich im Vergleich zu 2023 (62.500 m² Flächenumsatz) um fast 40 %. Besonders nachgefragt waren Büroflächen zwischen 150 m² - 1.500 m², die einen wesentlichen Anteil am Gesamtumsatz ausmachten. Großabnehmer standen weiterhin nicht auf dem Markt zur Verfügung, was sich negativ auf Flächenerweiterungen und Neuanmietungen auswirkte.

Wie bereits in den Vorjahren gab es auch 2024 keine Neuabschlüsse im Segment zwischen 5.000 m² und 10.000 m². Die größten Vermietungen blieben daher unter dieser Marke, was die anhaltende Zurückhaltung der Großanmieter unterstreicht. Trotz der bekannten globalen Unsicherheitsfaktoren zeigte sich der Markt insgesamt stabil. Allerdings verzeichneten alle Nachfragegruppen einen weiteren Rückgang beim Flächenumsatz. Besonders spürbar war die nachlassende Nachfrage aus dem öffentlichen Sektor, die bereits in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen war.

Die begrenzte Verfügbarkeit von vermarktbareren Mietflächen führte 2024 trotz eines weiteren Anstiegs der Leerstandsquote auf 3,3 % (vorher: 2,3 %) zu einer verstärkten Nachfrage nach ESG-konformen Büroflächen zwischen 500 m² und 2.000 m². Dies unterstreicht die wachsenden Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Wirtschaftliche Daten

Wiesbaden

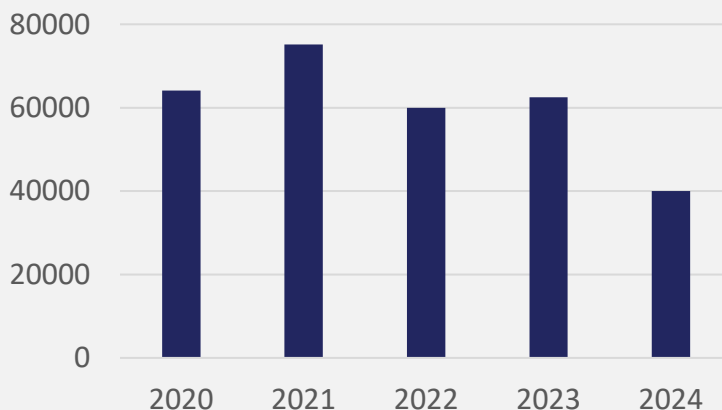
Einwohnerzahl (Stand Juni 2024)	299.117
Bevölkerungswachstum (%)	0,2
Arbeitslosenquote (Stand Nov. 2024, %)	8,1
Fläche (ha)	20.387
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte (Stand März 2024)	149.447
Kaufkraftindex (DE = 100)	109,7
Anzahl Gewerbetreibende	29.417
Gewerbesteuerhebesatz (Stand 2024, %)	460

Größte Arbeitgeber Wiesbadens

Wiesbaden als optimaler Unternehmensstandort

- Behörden (Stadt Wiesbaden, Bundeskriminalamt, Statistisches Bundesamt)
 - Versicherungen (R+V, AXA/DBV)
 - Krankenhäuser (Helios Klinik, St. Josefs-Hospital)
 - Pharmazie (Abbott, AbbVie)
 - Banken (Naspa, Commerz Real, Aareal Bank, Dow Deutschland Anlagengesellschaft mbH)
 - Industrie (InfraServ, Federal-Mogul, SGL Carbon SE, MEWA Textil-Management, ECKELMANN, Dyckerhoff)
 - Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim
 - Dienstleistungsunternehmen (SVA System Vertrieb Alexander GmbH, Auktion & Markt AG, Henkell & Co. Sektellerei KG, EDAG Engineering GmbH)
- + Infrastruktur
 - + hochwertiger Wohnungsmarkt
 - + erstklassige Lebensqualität
 - + optimale Lage mit direkter Anbindung nach Frankfurt/Flughafen, in den Rheingau und nach Mainz

Flächenumsatz



Größte Einzelvermietung 2024

Im Jahr 2024 war die größte Einzelvermietung in Wiesbaden an ein Börsennotiertes US-Unternehmen am Gustav-Stresemann-Ring 12-16 mit etwa 3.085 Quadratmetern.

Jahr	2022	2023	2024	2025 (Prognose)
Bestand in Millionen m ²	2,49	2,49	2,50	=
Leerstand inkl. Untermietflächen in m ²	53.000	60.000	83.000	+
Leerstandsquote Untermietflächen in %	2,1	2,3	3,3	+
Gew. Durchschnittsmiete in €/m ² /Monat	14,50	13,50	13,70	+
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	18,00	19,00	19,00	+

Regionale Marktgegebenheiten

Mietvertragslaufzeiten	3 – 10 Jahre
Sonderkündigungsrechte	Verhandelbar
Incentives	Mietfreie Zeit (2 - 4 Monate verhandelbar)
Verlängerungsoptionen	Verhandelbar, meist 3 – 5 Jahre
Wertsicherung	Indexierung VPI oder Mietstaffelung
Ausbau	I.d.R. durch den Eigentümer (verhandelbar), in Miete inbegriffen

Ausblick 2025

Trotz der anspruchsvollen Rahmenbedingungen dürfte sich der Wiesbadener Büroflächenvermietungsmarkt weiterhin robust zeigen, auch wenn die Vermietungsaktivitäten voraussichtlich auf einem niedrigen Niveau bleiben. In den kommenden Jahren steht der Markt jedoch vor erheblichen Herausforderungen: Die veraltete Gebäudestruktur und die steigenden Anforderungen durch ESG-Richtlinien erfordern umfassende Anpassungen. Darüber hinaus bleibt das Angebot an neuen Büroflächen begrenzt, da die Fertigstellung neuer Projekte weitgehend zurückgestellt wurde. Diese Entwicklung, kombiniert mit einer steigenden Leerstandsquote, signalisiert einen angespannten Markt. Angesichts der konstanten Grundnachfrage dürfte der Druck auf die Mietpreise weiter zunehmen und zu einem weiteren Anstieg der Preise in der Landeshauptstadt führen.

HAFTUNGSHINWEIS

Die Erstellung dieses Berichts wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit der Angaben und Einschätzungen können wir, Steinbauer Immobilien, aber keine Haftung übernehmen. Hierfür bitten wir um Verständnis.