



Steinbauer
IMMOBILIEN

2025
BÜROMARKTBERICHT

Wiesbadener Büromarkt

Nach dem bereits umsatzschwachen Jahr 2024, das mit rund 38.400 m² Flächenumsatz das niedrigste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre verzeichnete, verringerte sich der niedrige Flächenumsatz im Jahr 2025 noch deutlicher. Das Vermietungsvolumen halbierte sich nahezu auf rund 20.400 m² und fiel damit auf einen historisch niedrigen Stand. Die geringe Dynamik ist vor allem auf das Ausbleiben größerer Abschlüsse sowie eine zurückhaltende Nachfrage in fast allen Nutzergruppen zurückzuführen. Dennoch stabilisierte sich der Markt strukturell, da die Neubauaktivitäten weiterhin begrenzt blieben und keine massiven Angebotsüberhänge entstanden.

Wie schon in den Vorjahren dominierte die Nachfrage nach kleineren und mittleren Büroflächen zwischen 150 m² und 1.500 m², die den größten Teil des Flächenumsatzes bestimmten. Großnutzer traten erneut kaum in Erscheinung, wodurch größere Flächenerweiterungen und Neuansiedlungen kaum realisiert wurden. Neuvermietungen oberhalb von 5.000 m² blieben wie auch im Jahr 2025 aus, sodass die größten abgeschlossenen Verträge deutlich unter dieser Marke lagen – ein klares Indiz für die Vorsicht und Zurückhaltung der Großmieter.

Die Leerstandsquote stieg moderat auf rund 3,5 %, den höchsten Wert seit mehreren Jahren, blieb aber im Vergleich zu großen Metropolregionen niedrig. Das Angebot an kurzfristig verfügbaren, qualitativ hochwertigen Flächen blieb begrenzt. Vor allem moderne, ESG-konforme Büroflächen zwischen 500 m² und 2.000 m² standen weiterhin im Fokus der Nachfrage und konnten aufgrund fehlender Neubauentwicklungen und Fertigstellungen nicht bedient werden. Dies verdeutlicht, dass Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und hochwertige Ausstattung zunehmend zu entscheidenden Kriterien für Mieter werden – auch in einem Markt, der insgesamt von Nachfragerückgängen geprägt war und ist.

Die größte Einzelvermietung 2025 entfiel auf die Volkshochschule (VHS) Wiesbaden in der Luisenstraße 6, mit einer Fläche von etwa 4.400 m² – das bedeutendste Projekt in einem ansonsten durch kleinere und mittlere Abschlüsse geprägten Jahr.

Wirtschaftliche Daten

Wiesbaden

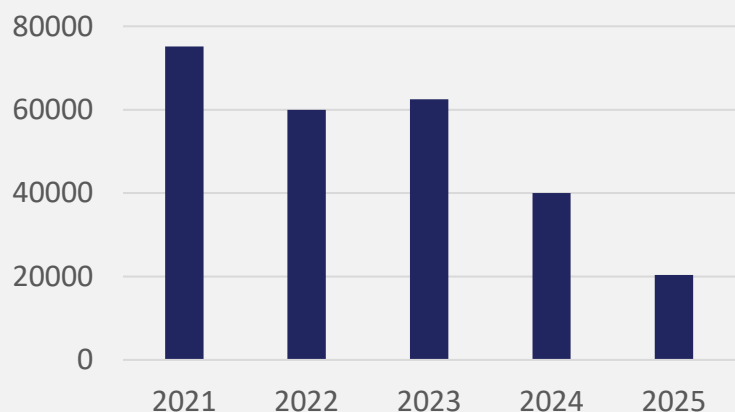
Einwohnerzahl (Stand Januar 2025)	300.089
Bevölkerungswachstum (%)	0,3
Arbeitslosenquote (Stand Dez. 2025, %)	8,0
Fläche (ha)	20.387
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte (Stand Juni 2024)	149.517
Kaufkraftindex (DE = 100)	108,8
Anzahl Gewerbetreibende	29.467
Gewerbesteuerhebesatz (Stand 2025, %)	460

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 2025

Im Jahr 2025 erfolgte die größte Einzelvermietung in Wiesbaden an die Volkshochschule (VHS) Wiesbaden in der Luisenstraße 6 und umfasste eine Fläche von etwa 4.400 Quadratmetern.

Jahr	2023	2024	2025	2026 (Prognose)
Bestand in Millionen m ²	2,49	2,50	2,5	=
Leerstand inkl. Untermietflächen in m ²	60.000	83.000	90.000	+
Leerstandsquote Untermietflächen in %	2,3	3,3	3,5	+
Gew. Durchschnittsmiete in €/m ² /Monat	13,50	13,70	14,00	+
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	19,00	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 2026

Nach dem historisch niedrigen Flächenumsatz von 2025 wird erwartet, dass sich der Wiesbadener Büroflächenmarkt auch 2026 auf einem vergleichsweise niedrigen Aktivitätsniveau bewegen wird. Die grundsätzliche Nachfrage bleibt stabil, getragen von kleineren und mittleren Unternehmen sowie öffentlichen Institutionen, während Großnutzer weiterhin zurückhaltend agieren. Gleichzeitig stehen erhebliche Herausforderungen an: Veraltete Bürogebäude, steigende Anforderungen an Nachhaltigkeit und ESG-Konformität sowie die begrenzte Neubautätigkeit erfordern, dass bestehende Flächen modernisiert oder effizienter genutzt werden. Die Kombination aus begrenztem Angebot und zunehmender Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Flächen könnte zu einem leichten Druck auf die Mietpreise, insbesondere in Top-Lagen, führen. Der Markt dürfte somit 2026 weiterhin strukturell stabil, aber vorsichtig bewegt sein. Neue Projekte und größere Abschlüsse bleiben vorerst rar, während die Fokusverschiebung auf hochwertige, ESG-konforme Büroflächen den Trend zu einer selektiven Nachfrage fortsetzt.

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.