

TWORIVERS



Foto: Mateo Hamann

BÜROVERMIETUNGSMARKT WIESBADEN 2024

TWORIVERS

FLÄCHENUMSATZ

Wiesbadens Bürovermietungsmarkt zeigte sich im letzten Jahr mehr als zurückhaltend – denn 2024 wurden in der hessischen Metropole lediglich rd. **41.500 m²** Bürofläche neu vermietet. Ein solch harscher Umsatzeinbruch zeichnete sich zum Jahresanfang nicht ab, da in Wiesbaden Ende 2023 ein leichter Aufwärtstrend auf dem Bürovermietungsmarkt zu verspüren war. Im ersten Halbjahr 2024 kam dann die Kehrtwende: Wiesbadens Büromieter hielten sich mit Neuanmietungen zurück und die Flächenexpansion wurde fast gänzlich eingestellt. Erst in der zweiten Jahreshälfte kam wieder Bewegung ins Vermietungsgeschehen – doch das Umsatzergebnis konnte nicht mehr gerettet werden. Ein solch schwaches Resultat verzeichnete Wiesbadens Bürovermietungsmarkt zuletzt vor elf Jahren (2013: 38.200 m²). Die Umsatzflaute des vergangenen Jahres wird hoffentlich bald vergessen sein, denn außergewöhnliche Ereignisse werfen bereits ihre Schatten voraus. Mit dem Neubauvorhaben „ALL IN ONE“ zeichnet sich eine Großvermietung ab, welche die hessische Landeshauptstadt wieder in altbekannte Umsatzdimensionen zurückführen wird: gemeint ist der zukünftige BKA-Campus am Standort Ostfeld. Die Neubauplanung umfasst allein rund 250.000 m² für Büro- und Sonderflächen wie Labore, Einsatzräume und ein Logistikzentrum. Ob der Mietvertrag zwischen BKA und der BI&A bereits 2025 unter Dach und Fach gebracht wird, bleibt abzuwarten.

Bei der Rückschau und Analyse der vergangenen 12 Monate zeigt sich, dass dem Wiesbadener Bürovermietungsmarkt einmal mehr die Großabschlüsse fehlten. So verwundert es nicht, dass gänzlich fehlende Großanmietungen (> 5.000 m²) und eine verschwindend geringe Eigennutzerquote von unter 10% für das unbefriedigende Umsatzergebnis verantwortlich waren. Lediglich sechs Anmietungen im Flächensegment zwischen 1.500 und 5.000 m² waren zu verzeichnen. Als umsatzstärkste Branchen in diesem Segment zeigten sich Verbände, die öffentliche Hand und der Pharmasektor – diese drei Branchen vereinten allein rd. 14.600 m² Flächenumsatz auf sich. Der restliche Umsatz setzte sich aus einer Vielzahl von kleineren und mittleren Vertragsabschlüssen (250 - 1.500 m²) mit Mietern unterschiedlichster Branchen zusammen. In Wiesbaden ansässige Behörden und die öffentliche Verwaltung haben seit 2021 ihre Büroflächennachfrage kontinuierlich reduziert – die erhoffte Trendwende blieb 2024 aus. In der Spitze betrug die Anmietquote dieser Branche am Gesamtumsatz knapp 75%. Ende 2024 lag der Umsatzanteil bei nur knapp 13% (entsprechend rd. 5.600 m²).

LEERSTAND

Das kurzfristig verfügbare Angebot auf Wiesbadens Bürovermietungsmarkt stieg 2024 erneut an. Dieses Mal allerdings spürbar: Mietinteressenten standen Ende 2023 lediglich 60.200 m² zur Anmietung zur Verfügung - ein Jahr später waren es in Summe bereits **rd. 85.400 m²** (inkl. Untermietflächen). Dies entspricht einem Plus von rd. 42%. Trotz dieser Angebotsausweitung bewegte sich im vergangenen Jahr die **Leerstandsrate** mit **3,3%** aber immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau. Suchkunden hatten auch 2024 keine großen Wahlmöglichkeiten, sofern Qualität und Lage die Suche bestimmten. Auch das Angebot an Untermietflächen blieb erneut überschaubar – lediglich rd. 5.300 m² erweiterten Ende 2024 in Summe das Flächenangebot.

SPITZENMIETE

2024 stieg die Wiesbadener Spitzenmiete für **Bestandsobjekte** erneut und erreichte mit **netto 19,50 €/m²** ein neues Allzeithoch. Der Mietpreisanstieg verlangsamte sich aufgrund der gedrosselten Nachfrage. Die **Mietpreise für Neubauprojekte** rangierten ebenfalls weiterhin deutlich über der erzielten Spitzenmiete.

TWORIVERS

Die wenigen Büroprojekte legten mit ihren Angebotsmieten zu – Ende 2024 lagen Neubauprojekte in den zentralen Bürolagen der hessischen Landeshauptstadt bereits zwischen **netto 24,00 – 26,00 €/m²**. Allerdings konnten keine Neuabschlüsse auf diesem Preisniveau erzielt werden, da die Nachfrage für solch hochpreisige Neubauprojekte 2024 ausblieb bzw. nicht zum Abschluss führte. Der Median aller Mietpreise lag 2024 in Wiesbaden bei netto 14,00 €/m².

PIPELINE

Die Neubaupipeline der hessischen Landeshauptstadt konnte auch 2024 keine Belegung erfahren und umfasste in Summe **rd. 175.000 m² Neubaupipeline**. Nach wie vor wird zu wenig und zu selten spekulativ gebaut. Der Engpass an qualitativ hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen der hessischen Landeshauptstadt hat sich über Jahre verfestigt. 2024 war lediglich ein Projekt mit rund 7.400 m² im Bau mit Fertigstellung im Frühjahr 2025. Es handelt sich hierbei um das „MFZ“ im Max-Planck-Park in Wiesbaden-Delkenheim. Die Vollvermietung des Neubaus wird im 1. Halbjahr 2025 erwartet, so dass in Wiesbaden bereits Mitte 2025 keine Mietflächen in der Qualität „Neubau-Erstbezug“ verfügbar sein werden. Frühestens 2027 können Wiesbadens Büromieter wieder auf ein entsprechendes Neubauangebot zurückgreifen. So schreiten aktuell z.B. die Planungen am Schiersteiner Hafen für das Projekt Harbourside Wiesbaden voran. Das Projekt besteht aus drei Gebäuden (Marina Blue, Red Pier und Green Bay) mit insgesamt rd. 16.100 m² Bürofläche. Besonderheit ist, dass die Businesslofts im ersten Bauabschnitt nicht zur Miete, sondern zum Kauf angeboten werden. Die erwarteten Kaufpreise starten ab 6.950 €/m². Weitere spruchreife Neubauvorhaben wie z.B. das Conradin (Hohenstaufenstraße 3) und die Mauritius Höfe (ehem. City-Passage) waren bereits 2024 Teil der Wiesbadener Büropipeline und stehen Mietinteressenten nach wie vor zur Anmietung zur Verfügung. Neben dem Neubausegment wird in den kommenden Jahren verstärkt die Sanierung und Revitalisierung von Wiesbadener Bestandsliegenschaften eine Rolle spielen. Eine wesentliche Rolle können hierbei die ehemaligen Mietflächen von Hessen Mobil spielen. Der Mieter 2024 hat sein neues Domizil im Projekt Seven Gardens auf dem Schiersteiner Berg bezogen und im Stadtgebiet gleich an mehreren Standorten entwicklungsfähigen Altbestand für eine Neuvermietung zurückgelassen.

Kennziffern Wiesbaden	2024	2023	2022
Umsatz (in m ²)	41.500	64.000	63.000
Spitzenmiete Bestandsobjekte (in €/m ² mtl. netto)	19,50	19,00	18,00
Angebotsmiete Neubauprojekte (in €/m ² mtl. netto)	24,00 - 26,00	23,00 - 25,00	22,00 - 24,00
Leerstand (in m ²)	85.400	60.200	53.100
Leerstandsquote (in %)	3,3	2,3	2,1

Carlo Schöps, FRICS

Geschäftsführender Gesellschafter
+ 49 176 – 7533 0815
carlo.schoeps.@two-rivers.de

David Zimmermann

Geschäftsführender Gesellschafter
+ 49 170 – 5435 253
david.zimmermann.@two-rivers.de

HAFTUNGSHINWEIS:

Copyright © 2025 TwoRivers GmbH | Trotz sorgfältiger Recherche für diese Veröffentlichung wird für die Richtigkeit der vorgenannten Angaben und Aussagen keine Haftung übernommen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.