

MARKTBERICHT
2017/2018



Accelerating success.

Bürovermietung Mainz



Bürovermietung

Mainzer Bürovermietungsmarkt knackt 50.000 m² Marke

Der Bürovermietungsmarkt in Mainz übertrifft 2017 mit einem Flächenumsatz von rund 54.000 m² das Vorjahresergebnis um ca. 30 %. Die hohe Nachfrage nach Büroflächen spiegelt sich in einer weiterhin angespannten Leerstandssituation wider. In diesem Zusammenhang verzeichneten auch die Mieten in den vergangenen 12 Monaten leichte Anstiege.

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 97 Mietverträge unterzeichnet. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich damit die Vermietungsaktivität um ca. 43 %. Die größte Anmietung erfolgte durch die LBBW Rheinland-Pfalz Bank über 8.250 m² in dem Projekt Rheinkontor im Zollhafen – der einzige Abschluss über 5.000 m². 2016 wurde keine Anmietung in diesem Flächensegment registriert. Die Vermietungsaktivität zwischen 1.001 und 2.000 m² erreichte mit zehn Abschlüssen das Niveau des Vorjahres. Der Schwerpunkt der Vermietungsaktivität lag wie erwartet im kleinflächigen Segment bis 1.000 m². Rund 87 % der Mietverträge wurden in diesem Bereich abgeschlossen.

Verwaltung und Verbände sowie Banken bedeutendste Akteure

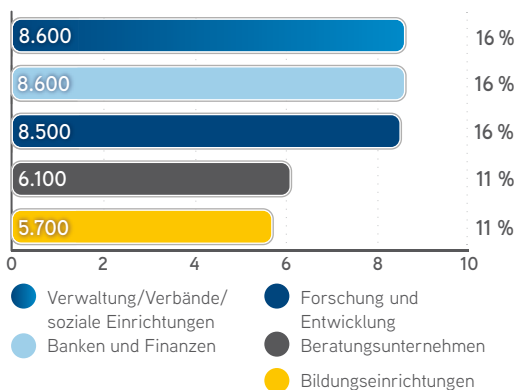
Bezogen auf die aktivsten Nutzergruppen teilen sich Akteure aus der öffentlichen Verwaltung und Verbände sowie Banken mit einem Flächenumsatz von je rund 8.600 m² bzw. ca. 16 % den 1. Platz. Die Familienkasse Rheinland-Pfalz/Saarland zeichnete sich im Objekt Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße 15 für die größte Anmietung des öffentlichen Sektors verantwortlich. Mit knappen Abstand prägen Forschungs- und Entwicklungsunternehmen als drittichtigster Nachfrager mit einem Flächenumsatz von ca. 8.500 m² den Mainzer Markt. An vierter Stelle folgen Beratungsunternehmen mit einem Flächenumsatz von ca. 6.100 m² und 22 Abschlüssen. Da Anmietungen dieser Branche überwiegend im kleinflächigen Segment erfolgen, war diese Branche bezogen auf die unterzeichneten Mietverträge besonders aktiv.

Mainz	
IN ZAHLEN	
Einwohner	214.000
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	112.000
Kaufkraftkennziffer	106,6
Arbeitslosenquote	5,6 %
Gewerbesteuerhebesatz	440 %
Verfügbares Einkommen/Kopf	24.058 €

Quellen: Stadt Mainz, Bundesagentur für Arbeit, Nexiga GmbH, IHK Rheinhessen (Stand 31.12.2017)

Fast Facts 2017	
BÜROVERMIETUNG	
Flächenumsatz	54.000 m ²
Spitzenmiete	14,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	11,50 €/m ²
Leerstandsquote	3,1 %

Flächenumsatz nach Branchen – Top Five (in m²) und Anteil am Flächenumsatz (in %)



Leichter Rückgang des Leerstands

In Mainz standen zum Jahresende 2017 nur ca. 49.600 m² Bürofläche für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung. Damit sank die Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr um 10 Basispunkte auf ca. 3,1 % und der Leerstandsabbau setzte sich weiter fort. Größere Flächen mit mehr als 1.000 m² standen in weniger als zehnen Objekten zur Verfügung, was die angespannte Situation am Markt verdeutlicht. Insbesondere in gefragten Teillagen wie der Altstadt konnte 2017 der Leerstand deutlich abgebaut werden. Als Beispiel für die hohe Nachfrage in diesem Teilmarkt kann die Malakoff Passage angeführt werden. Mit der Ankündigung des Hauptmieters Coty Germany GmbH, seinen Standort in Mainz aufzugeben, kamen rund 8.000 m² Bürofläche auf den Markt. Noch vor Auszug des Mieters konnte jedoch bereits ein Großteil dieser frei werdenden Fläche vom Markt absorbiert werden.

Hohe Vorvermietungsquote bei Neubauf Flächen

Das Fertigstellungsvolumen belief sich 2017 auf ca. 15.000 m² Bürofläche, die sich im Wesentlichen auf die beiden größten Projektentwicklungen DOCK1MAINZ sowie den Neubau der Verwaltungszentrale der DAL Deutsche Anlagen-Leasing konzentrieren. Durch Vorvermietungen sowie Eigennutzer standen dem Markt zum Jahresende allerdings nur noch rund 9 % der Neubaufäche zur Verfügung. Nach aktuellem Stand werden 2018 rund 15.000 m² Bürofläche errichtet, von denen jedoch nur rund ein Drittel spekulativ dem Markt zugeführt werden. Daher ist aufgrund der hohen Nachfrage nur mit einer leicht steigenden Leerstandsquote zu rechnen.

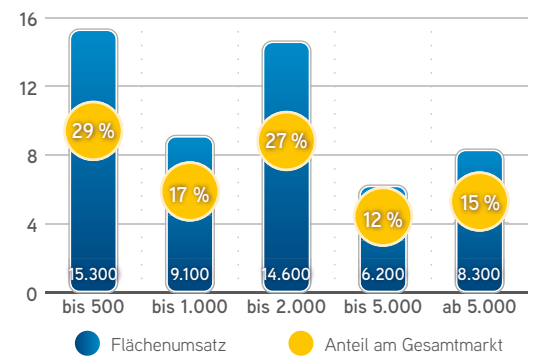
Moderater Anstieg der Mieten

Der in den vergangenen Jahren erfolgte Anstieg der Spitzen- und der Durchschnittsmiete setzte sich auch 2017 in abgeschwächter Form fort. Dies spiegelt sich insbesondere in Zuwächsen der Durchschnittsmiete um ca. 3 % auf 11,50 €/m² wider. Auch die erzielte Spitzenmiete am Markt konnte aufgrund von Anmietungen in Projektentwicklungen leicht um 0,10 €/m² auf 14,50 €/m² zulegen.

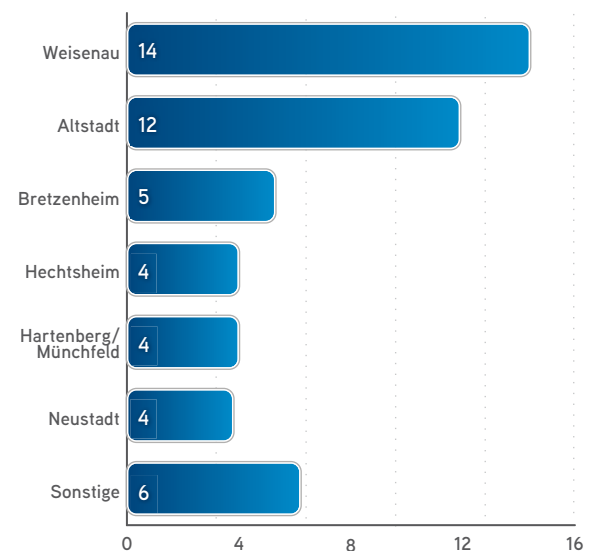
Zusammenfassung und Ausblick

Der hohe Nachfragedruck auf dem Mainzer Büromarkt zeigte sich 2017 in einem hohen Flächenumsatz, der mit einer überdurchschnittlichen Anzahl an unterzeichneten Mietverträgen einherging. Trotz des vergleichsweise hohen Fertigstellungsvolumens konnte der Leerstand insbesondere in zentralen Lagen weiter verringert werden, sodass konsequenterweise auch die Mietpreise ihr Wachstum der vergangenen Jahre fortsetzten. Unserer Ansicht nach wird die hohe Aktivität auf dem Mainzer Bürovermietungsmarkt 2018 weiter andauern. Daher halten wir einen Vermietungsumsatz von mehr als 40.000 m² für realistisch.

Flächenumsatz nach Mietgröße (in m² und %)



Leerstand nach Stadtteilen (in 1.000 m²)



15.400 Mitarbeiter in 69 Ländern auf 6 Kontinenten

€ 2,4
Milliarden
Umsatz weltweit

€ 103
Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als 68.000
Investment- und Vermietungs-Deals

180
Millionen m²
unter Verwaltung

Ansprechpartner:

David Zimmermann
Associate Director | Office Letting Mainz
+49 69 719192-56
david.zimmermann@colliers.com

Christian Weis
Junior Consultant | Research
+49 69 719192-405
christian.weis@colliers.com

Colliers International Deutschland GmbH

Thurn-und-Taxis-Platz 6
D – 60313 Frankfurt am Main

+49 69 719192-0



Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit mehr als 15.400 Experten in 69 Ländern tätig.

colliers.de

Bildnachweis
U1/U2 Mainz - Bonifazius Türme - Erthalstraße/Rhabanusstraße, Colliers International

Copyright © 2018 Colliers International Deutschland GmbH.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2018. Alle Rechte vorbehalten.

