



MAINZ

MARKT BERICHT

BÜROVERMIETUNG

2018/2019





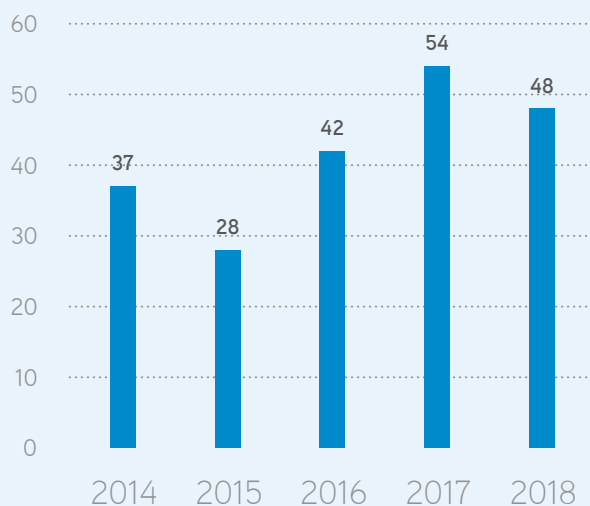
CITY FACTS MAINZ

Einwohnerzahl in 1.000	220
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	114
Arbeitslosenquote in %	5,2
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.015

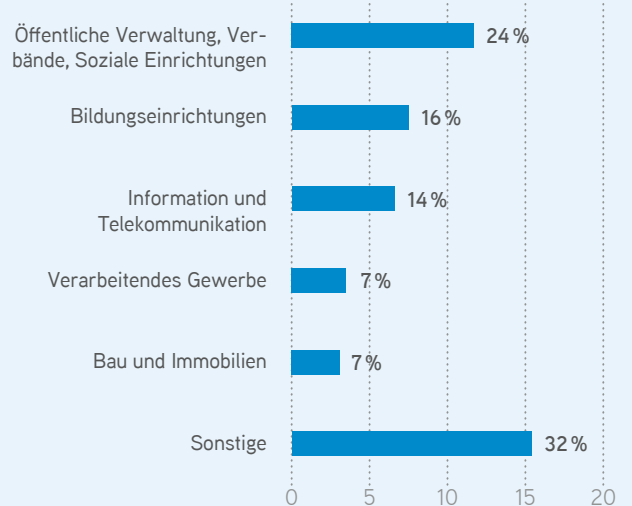
Fast Facts

Bürovermietung Mainz	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	47.800 m ²	-12,20 %
Spitzenmiete	14,50 €/m ²	-
Durchschnittsmiete	12,20 €/m ²	6,10 %
Leerstandsquote	2,4 %	-70 bp

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Branchen – Top Five in 1.000 m² und Anteil am Flächenumsatz in %



BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

Im Jahr 2018 konnte auf dem Mainzer Bürovermietungsmarkt ein Flächenumsatz von rund 47.800 m² erzielt werden. Dies entspricht im Vergleich zum Spitzenergebnis des Vorjahres einem Rückgang um rund 12 %. Auch wenn der Markt nicht an das starke Vorjahresergebnis anknüpfen konnte, handelt es sich um den zweitbesten Wert der letzten fünf Jahre. Die zunehmende Flächenverknappung zeigte sich durch einen erneuten Tiefstwert der Leerstände und einem Anstieg der Durchschnittsmiete.

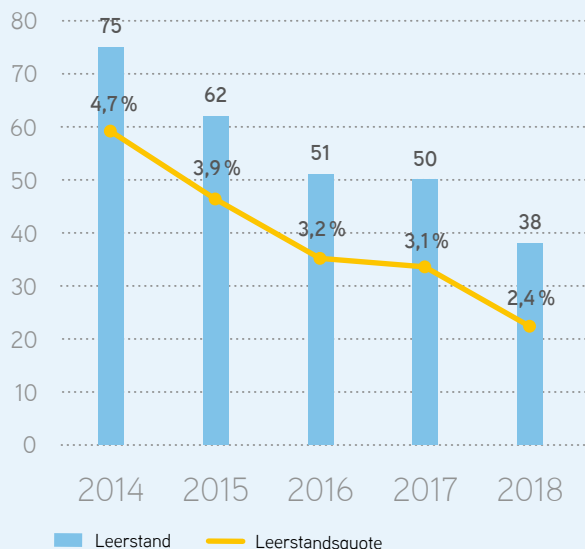
Zurückzuführen ist das verringerte Jahresergebnis vor allem auf den Umsatzrückgang im Segment zwischen 1.000 und 2.000 m² um rund 31 % und dem großflächigen Segment über 5.000 m² um circa 35 %. Steigern konnte sich die Vermietungsaktivität hingegen im Segment zwischen 2.000 und 5.000 m². Das Nachfragefundament des Mainzer Bürovermietungsmarktes bildete traditionell das kleinflächige Segment bis 1.000 m²

mit einem Umsatzanteil von rund 50 %, das im Vergleich zum Vorjahr mit 7 % verhältnismäßig geringe Flächeneinbußen verzeichnete.

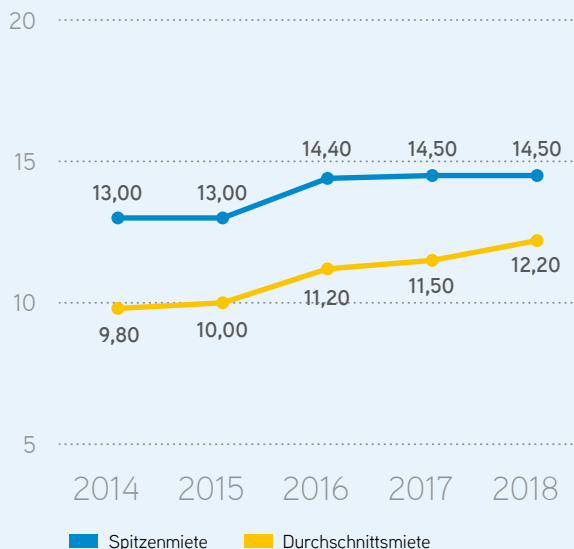
Auch im Jahr 2018 sicherte sich die Branche Öffentliche Verwaltung, Verbände und Soziale Einrichtungen die Spitzenposition in der Branchenverteilung. Durch eine rege Aktivität im mittelgroßen Flächensegment konnte der Marktanteil auf rund 24 % ausgeweitet werden. An zweiter Stelle folgten mit einem Flächenumsatz von rund 7.500 m² bzw. Umsatzanteil von 16 % die Bildungseinrichtungen.

Dabei wurde deren Positionierung durch die Anmietung der Johannes-Gutenberg-Universität über rund 5.400 m² – den größten Abschluss des Jahres – in der Projektentwicklung „Taubertsberg III“ bestimmt. Mit der höchsten Vermietungsaktivität aller Branchen (13 Abschlüsse) komplettierte der IT-Sektor mit circa 6.600 m² bzw. rund 14 % Umsatzanteil das Spitzentrio der anmietungsfreudigsten Branchen.

GRAFIK 3: Leerstand in 1.000 m² und Leerstandsquote in %



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



Mieten

Gegenüber dem Vorjahr wurde das Niveau der Spitzenmiete durch zahlreiche Anmietungen in Fertigstellungen und Projektentwicklungen bestätigt. Zum Ende des Jahres lag die Spitzenmiete unverändert bei 14,50 €/m². Demgegenüber haben die angespannte Leerstandssituation und die steigende Zahlungsbereitschaft der Marktteilnehmer die gewichtete Durchschnittsmiete um rund 6 % auf 12,20 €/m² ansteigen lassen.

Angebot und Leerstand

Der Leerstandsabbau hat sich im Jahr 2018 weiter fortgesetzt. Zum Jahresende standen in Mainz nur rund 38.300 m² für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung, womit sich der Leerstand seit 2014 nahezu halbiert hat. Ein erneuter Rückgang um circa 23 % bedeutet einen neuen Tiefstwert im 5-Jahres-Vergleich. Demzufolge reduzierte sich auch die Leerstandsquote binnen Jahresfrist um circa 70 Basispunkte auf lediglich 2,4 %.

Entwicklungsschwerpunkte

Insgesamt wurden auf dem Mainzer Markt im Jahr 2018 rund 17.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Damit liegt das Volumen zwar oberhalb des Vorjahreswertes, abzüglich eigengenutzter Objekte und

bereits vorvermieteter Flächen standen zum Jahresende jedoch nur noch rund 30 % der Flächen zur Anmietung zur Verfügung. Von den Fertigstellungen wurden mit dem Trigon über 6.200 m² und dem Haifa38 über 5.400 m² lediglich zwei Neubauten dem Markt zugeführt, während die anderen der Eigennutzung dienten. Nach aktuellem Stand wird für das Jahr 2019 ein Volumen von rund 21.000 m² erwartet, von denen bereits zwei Drittel der Flächen absorbiert wurden.

Fazit und Prognose

Wenngleich der Mainzer Bürovermietungsmarkt nicht an die Dynamik des Vorjahres anknüpfen konnte, wurde 2018 ein solides Ergebnis erreicht. Ursächlich für das Resultat ist der Umsatzrückgang der Flächensegmente von 1.000 bis 2.000 m² und über 5.000 m². Allgegenwärtig ist der Angebotsmangel, der in Kombination mit einer steigenden Zahlungsbereitschaft der Marktteilnehmer in einem erneuten Anstieg des durchschnittlichen Mietniveaus resultierte. Vor dem Hintergrund hoher Vorvermietungsquoten ist auch im kommenden Jahr von einer Fortsetzung des Leerstandsabbaus und einer steigenden Spitzenmiete auszugehen. Unter diesen Rahmenbedingungen wird für 2019 ein Flächenumsatz erwartet, der dem 5-Jahres-Schnitt von rund 40.000 m² entspricht.



Bei weiterhin hoher Nachfrage und geringen Leerständen wurde der Mainzer Markt in 2018 durch fehlende hochwertige Flächen sowie einen Anstieg der Durchschnittsmiete geprägt.



KONTAKT

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



ANSPRECHPARTNER

David Zimmermann

Associate Director | Office Letting Mainz

Telefon +49 69 719192-56

david.zimmermann@colliers.com

Fabian Gust

Junior Consultant | Research Frankfurt

Telefon +49 69 719192-5055

fabian.gust@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Boxberg Capital Limited

Innenseite: HardyS/Fixabay

Copyright © 2019 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.

© 2019. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt

