



MAINZ

MARKT BERICHT

BÜROVERMIETUNG

2019/2020





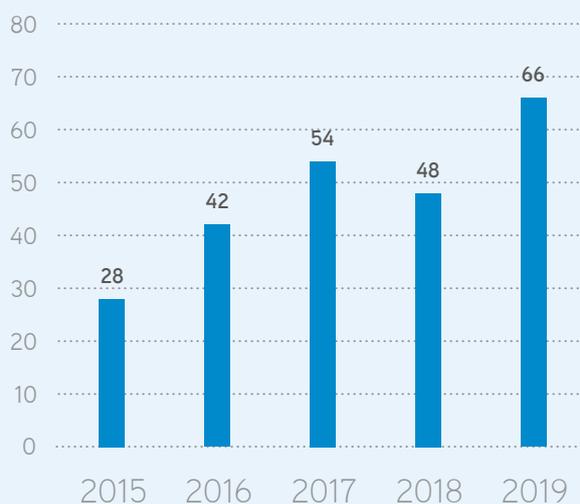
CITY FACTS MAINZ

Einwohnerzahl in 1.000	221
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	115
Arbeitslosenquote in %	4,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.439

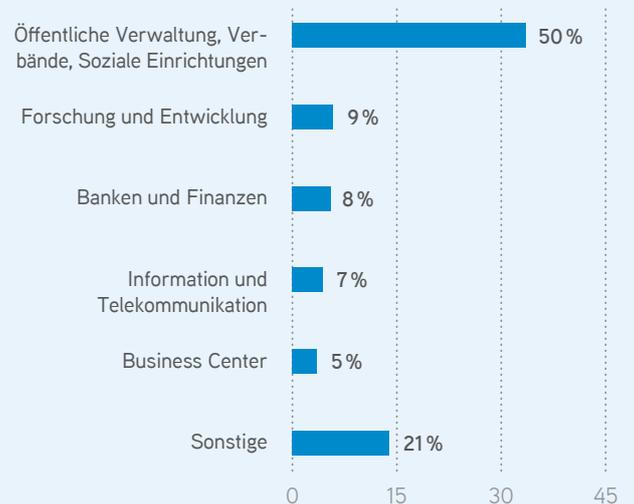
Fast Facts

Bürovermietung Mainz	2019	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	66.400 m ²	38,8 %
Spitzenmiete	15,50 €/m ²	6,9 %
Durchschnittsmiete	12,40 €/m ²	1,6 %
Leerstandsquote	1,9 %	-50 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

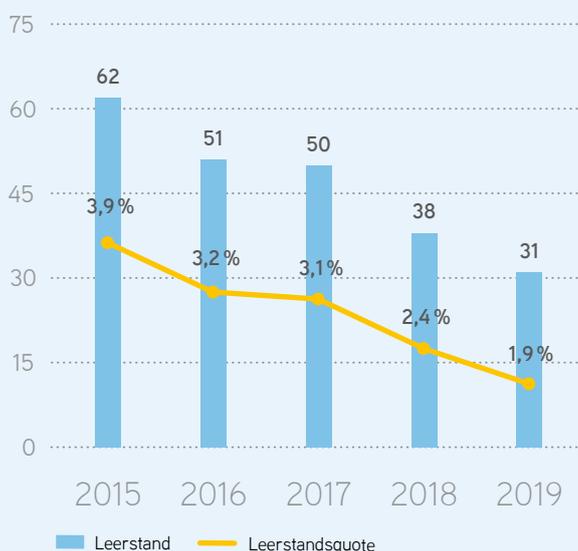
Der Bürovermietungsmarkt der Landeshauptstadt Mainz konnte im Jahr 2019 einen herausragenden Flächenumsatz von 66.400 m² registrieren. Mit diesem Rekordergebnis konnte erstmalig die 60.000 m²-Marke übertroffen und das Vorjahresresultat um rund 39 % gesteigert werden.

Dabei äußerte sich die ungebrochene Attraktivität des Mainzer Bürostandortes in einer breiten Nachfrage über alle Flächensegmente hinweg, bei denen die Anmietungen in der Größenklasse über 5.000 m² das Marktgeschehen maßgeblich beeinflussten. Mit rund 22.600 m² bzw. einem Umsatzanteil von knapp 34 % trugen Großabschlüsse besonders zum Jahresergebnis bei. Während sich das kleinflächige Segment bis 1.000 m² weiterhin umsatzstark präsentierte und einen Flächenumsatz auf Vorjahresniveau realisieren konnte, zeigte sich zudem das Segment zwischen 2.000 und

5.000 m² äußerst dynamisch. Mit einem Umsatz von rund 12.200 m² konnte ein Zuwachs von rund 38 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet werden.

Die Branche Öffentliche Verwaltung, Verbände und Soziale Einrichtungen konnte sich mit einem Marktanteil von rund 50 % erneut als umsatzstärkste Nutzergruppe positionieren. Die Grundlage für das starke Resultat wurde durch die höchste Anmietungsaktivität (13 Abschlüsse) aller Branchen geschaffen. An zweiter Stelle rangierten mit großem Abstand Unternehmen aus dem Forschungs- und Entwicklungsbereich mit einem Flächenumsatz von rund 5.800 m² und Marktanteil von rund 9 %. Knapp dahinter sicherte sich der Finanzsektor mit einem Volumen von 5.500 m² den dritten Rang. Dabei konzentrierte sich die Anmietungsaktivität der Banken- und Finanzbranche ausschließlich auf das kleine und mittlere Flächensegment.

GRAFIK 3: Leerstand in 1.000 m² und Leerstandsquote in %



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



Mieten

Infolge zahlreicher Anmietungen in Projektentwicklungen und Neubauten, wie beispielsweise dem Rheinkontor im Mainzer Zollhafen, dem Taubertsberg 3 oder dem Helix-Quartier, konnte das Mietniveau im zurückliegenden Jahr erneut gesteigert werden. Die Spitzenmiete notierte Ende 2019 bei 15,50 €/m² und somit rund 7 % höher als im Vorjahr, während die Durchschnittsmiete mit rund 2 % einen moderaten Zuwachs verzeichnen konnte. Mit der registrierten Spitzenmiete wurde in Mainz erstmalig die 15 €-Schwelle übertroffen.

Angebot und Leerstand

Durch die rege Vermietungsaktivität in Mainz konnte der langjährige Leerstandsabbau auch im Jahr 2019 fortgeführt und die 2-Prozent-Marke unterboten werden. Binnen Jahresfrist sank die Leerstandsquote um 50 Basispunkte auf lediglich 1,9 %. Damit standen zum Ende des Jahres nur 31.000 m² Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung.

Entwicklungsschwerpunkte

2019 wurden in Mainz insgesamt 22.800 m² Bürofläche fertiggestellt. Abzüglich eigengenutzter Projekte wurden mit den Fertigstellungen des Büro-

centers Taubertsberg 3, der Erweiterung des Helix-Quartiers sowie der Haifa-Allee 28 rund 18.900 m² Bürofläche zugeführt, die jedoch zum Jahresende bereits zu 86 % vorvermietet waren. Für 2020 wird zum aktuellen Zeitpunkt ein Fertigstellungsvolumen von rund 32.900 m² erwartet, von denen aber ebenfalls bereits 74 % belegt waren. Die Fertigstellungspipeline des Jahres 2020 wird dabei vor allem von den Projekten Rheinkontor und ZigZag mit einer Bürofläche von gut 20.000 m² beeinflusst.

Fazit und Prognose

Trotz der knappen Flächenreserven konnte der Mainzer Büovermietungsmarkt 2019 ein neues Rekordergebnis verbuchen. Angetrieben durch eine hohe Nachfrage seitens der Öffentlichen Hand und hohen Zugewinnen in den größeren Flächensegmenten spiegelte die rege Vermietungsaktivität die positive Stimmung des Marktes wider. Aufgrund der hohen Vorvermietungsstände der Projekte sind auch für 2020 weitere Leerstandsrückgänge zu erwarten, die mit weiteren Mietpreisanstiegen einhergehen werden. Unter Berücksichtigung der Angebotsengpässe ist für das Jahr 2020 ein Flächenumsatz von bis zu 55.000 m² als realistisch einzustufen.



Die Rahmenbedingungen des Mainzer Büovermietungsmarktes sind weiterhin sehr attraktiv, sodass auch im kommenden Jahr mit einem starken Ergebnis zu rechnen ist.



KONTAKT

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



ANSPRECHPARTNER

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

Fabian Gust
Consultant | Research Frankfurt
Telefon +49 69 719192-5055
fabian.gust@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Martina Pipprich
Innenseite: Shutterstock

Copyright © 2020 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.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

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

