



MAINZ

MARKT BERICHT

BÜROVERMIETUNG

2020/2021





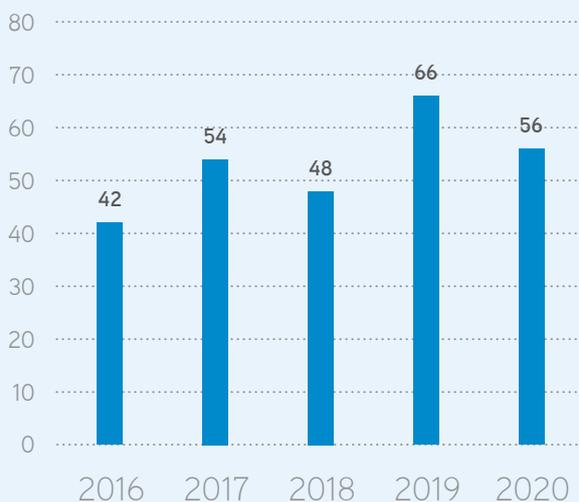
CITY FACTS MAINZ

Einwohnerzahl in 1.000	220
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	116
Arbeitslosenquote in %	6,3
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.420

Fast Facts

Bürovermietung Mainz	2020	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	55.900 m ²	-15,8 %
Spitzenmiete	15,90 €/m ²	2,6 %
Durchschnittsmiete	12,75 €/m ²	2,8 %
Leerstandsquote	2,2 %	+30 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 in 2020 trotz der widrigen Umstände einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz von 55.900 m² registrieren. Mit dem zweitbesten Ergebnis der letzten fünf Jahre ordnete sich der Markt um rund 16 % unterhalb des Rekordresultats des Vorjahres ein, konnte jedoch den Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre um beachtliche 17 % übertreffen.

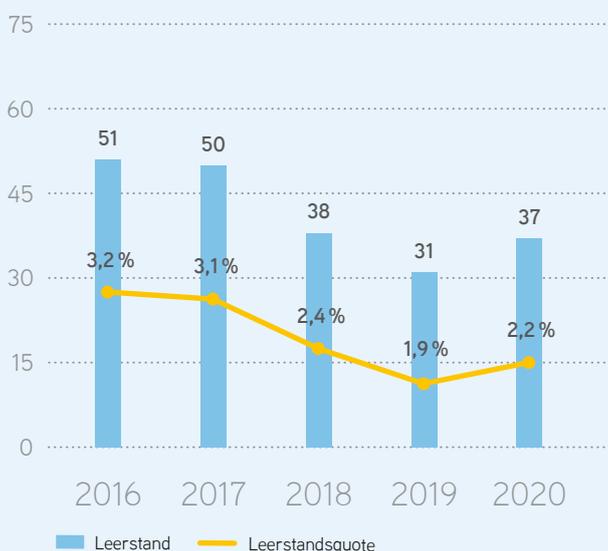
In 2020 zeigten sich die Büronutzer im kleinflächigen Segment erwartungsgemäß sehr aktiv. Im Vorjahresvergleich steigerte das Segment bis 500 m² den zugehörigen Flächenumsatz um 68 % auf 14.700 m² und ordnete sich damit knapp hinter dem Flächensegment über 5.000 m² ein. Mit drei registrierten Großabschlüssen positionierte sich diese Größenklasse mit einem Flächenumsatz von 16.300 m² und einem Marktanteil von 30 % an oberster Stelle, rangierte mit diesem Ergebnis aber rund 28 % unter dem Vorjahresniveau.

Unverändert zu den Vorjahren bildeten Mieter der Öffentlichen Hand, Verbände und soziale Einrichtungen die umsatzstärkste Nachfragegruppe. Dank zahlreicher Anmietungen, sowohl im Bestand als auch zunehmend in Projekten, konnte diese Branche mit 18.950 m² ein Drittel des Flächenumsatzes auf sich vereinen. Mit einem Umsatzanteil von rund 16 % ordneten sich Bildungseinrichtungen auf dem zweiten Rang ein, wobei das Ergebnis durch einen Großabschluss über 5.000 m² beeinflusst wurde. Eine rege Anmietungsaktivität im klein- und mittleren Flächensegment konnte dazu beitragen, dass sich Unternehmen aus dem Gesundheits- und Sozialwesen an dritter Stelle platzierten, nachdem sie in den Vorjahren eine geringe Aktivität verzeichneten.

Mieten

Aufgrund der hohen Absorption von hochwertigen Büroflächen setzte die Mietpreisentwicklung – verschärft durch das niedrige Leerstandslevel – den langjäh-

GRAFIK 3: Leerstand in 1.000 m² und Leerstandsquote in %



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



rigen Aufwärtstrend fort. Im Mieterfokus standen erneut der Zollhafen und Campus Kesselberg, die von hochpreisigen Abschlüssen in den dortigen Neubauprojekten wie dem ZigZag oder Innovationspark Kesselberg geprägt wurden. Demzufolge notierte die Spitzenmiete Ende 2020 bei 15,90 €/m² und somit rund 3 % über dem Vorjahresniveau, während die Durchschnittsmiete auf Jahressicht um 0,35 €/m² auf 12,75 €/m² zulegen konnte.

Angebot und Leerstand

Ende 2020 standen rund 36.700 m² Bürofläche für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,2 % und bedeutet einen Anstieg um 30 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr. Nachdem wir in den Vorjahren eine zunehmende Verknappung der Leerstände registrieren konnten, kam es in 2020 erstmalig wieder zu einem leichten Anstieg der Vakanzen. Neben freiwerdenden Flächen im Bestand war dieser Anstieg auch auf Restflächen in den Bürofertigungen zurückzuführen. Aufgrund der hohen Dichte an Leerständen mit durchschnittlicher Ausbauqualität erfahren die wenigen, verfügbaren Neubauflächen eine weiterhin starke Nachfrage.

Entwicklungsschwerpunkte

Mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 34.000 m² Bürofläche verzeichnete der Mainzer Büromarkt in 2020 eine hohe Bauaktivität. Zum Jahresende standen nur noch ca. 15 % der Flächen zur Verfügung. Die größte Fertigstellung des Jahres war der Rheinkontor im Zollhafen mit einer Neubaufläche von ca. 15.300 m². Für 2021 werden Projekte mit ca. 16.200 m² erwartet, von denen bereits 65 % der Flächen durch Mieter oder Eigennutzer belegt werden.

Fazit und Prognose

Der Mainzer Büovermietungsmarkt zeigte geringe Auswirkungen von den wirtschaftlichen Turbulenzen infolge der Pandemie und ordnete sich überdurchschnittlich und nur geringfügig hinter dem Rekordvorjahr ein. Bei weiterhin dynamischer Vermietungsaktivität setzten die Mietpreise ihren Wachstumspfad fort, während die Leerstände einen leichten Zuwachs verzeichneten. Die hohe Nachfrage nach modernen Neubauflächen wird auch im kommenden Jahr zu einem erneuten Anstieg des Mietpreisniveaus beitragen.



Aufgrund sich verändernder Anforderungsprofile der Nutzer wird sich die Nachfrage nach Neubauflächen, zur Umsetzung von modernen und flexiblen Büroarbeitswelten, nochmals verstärken.

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: David Zimmermann

Innenseite: Pixabay/Lapping

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

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

