



Accelerating success.

Mainz 2022 / 2023

Markt- Bericht

Bürovermietung

Mainz



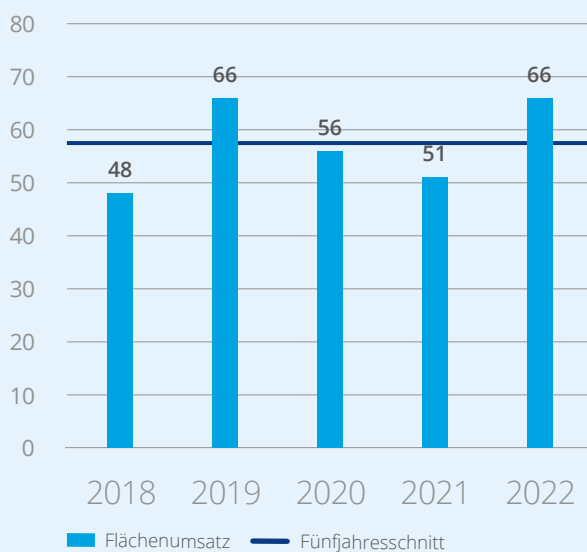
City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	225
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	121
Arbeitslosenquote in %	5,2
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	26.840

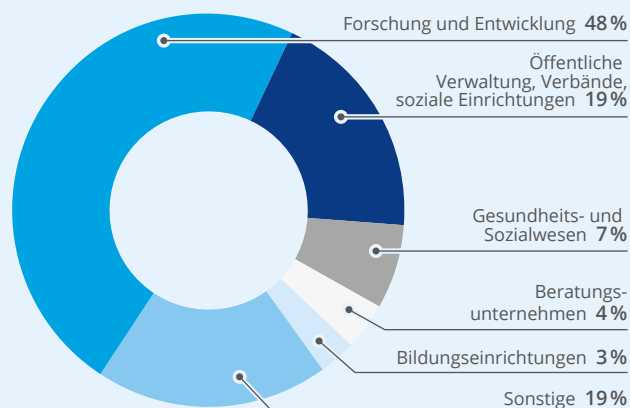
Fast Facts

Bürovermietung	2022	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	66.500 m ²	29,50 %
Spitzenmiete	18,00 €/m ²	2,30 %
Durchschnittsmiete	13,50 €/m ²	-1,50 %
Leerstandsquote	1,9 %	-20 bp

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz
in 1.000 m²



GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Branchen – Top Five
Anteil in %



Bürovermietung

Flächenumsatz

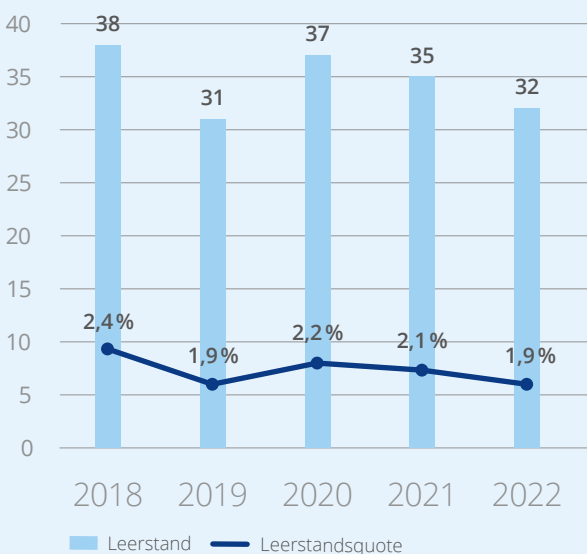
Der Bürovermietungsmarkt der Landeshauptstadt Mainz konnte im Gesamtjahr 2022 einen Flächenumsatz (mit Eigentümern, ohne Mietvertragsverlängerungen) von rund 66.500 m² verzeichnen. Trotz der vorherrschenden Marktunsicherheiten konnte das bisherige Rekordniveau von 2019 erreicht werden. Durch das starke Resultat wurden sowohl das fünfjährige Mittel als auch das Vorjahresergebnis mit 20 % bzw. 30 % deutlich überschritten.

Ursächlich für das positive Vermietungsgeschehen waren vor allem die weiterhin expansiv agierenden Unternehmen des Forschungs- und Entwicklungssektors, die sich im zweiten Jahr in Folge als aktivste Nachfragegruppe positionierten. Mit einem dominierenden Marktanteil von rund 48 % wurde nahezu die Hälfte der Anmietungsaktivität durch diese Branche generiert. Als zweitgrößter Flächenabnehmer mit einem Flächenumsatz

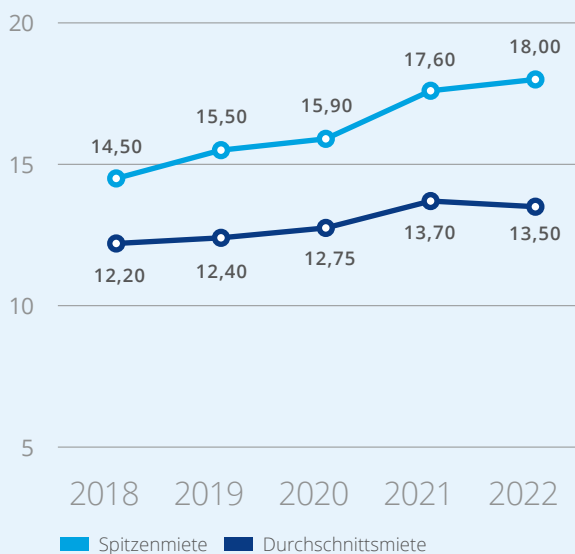
von rund 12.500 m² zeigte sich die Öffentliche Verwaltung. Dazu trugen u.a. die Anmietung der Stadt Mainz in den Bonifaziustürmen mit rund 4.000 m² sowie der Eigennutzerkauf der Isaac-Fulda-Allee 2d durch das Gesundheitsamt des Kreises Mainz-Bingen bei. An dritter Stelle rangierten Nutzer des Gesundheitssektors, die mit 10 Deals die meisten Neuabschlüsse verzeichneten.

Bezogen auf die Gesamtmarktaktivität wurden innerhalb der letzten 12 Monate 72 Mietvertragsabschlüsse registriert, was einem Rückgang um rund 18 % entspricht. Besonders im kleinteiligen Segment bis 1.000 m² wurden weniger Deals verzeichnet. Die leicht rückläufigen Abschlusszahlen wurden indes durch marktprägende Großdeals kompensiert. Insgesamt wurden vier Abschlüsse über 2.000 m² mit einem Umsatzanteil von 59 % erfasst, wobei sich der Großteil des Flächenumsatzes insbesondere auf den größten Neuabschluss des Jahres über der 20.000 m²-Marke konzentriert.

GRAFIK 3: Leerstand in 1.000 m²
und Leerstandsrate in %



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmiete
in €/m²



Mieten

Im vergangenen Jahr konnte die Spitzenmiete eine Steigerung um 2,3 % auf 18,00 €/m² verzeichnen. Die Absorption qualitativ hochwertiger Flächen setzte sich unverändert fort, wurde jedoch durch Angebotsengpässe limitiert. Mit einem Anteil am Flächenumsatz von rund 70 % lag der Anmietungsfokus im Jahr 2022 deutlich im Bestand. Insbesondere im Mietpreissegment zwischen 12,50 und 13,50 €/m² zeigte sich eine hohe Aktivität, die sich dämpfend auf die flächengewichtete Durchschnittsmiete auswirkte. Zum Ende des Jahres notierte diese mit rund 13,50 €/m² circa 1,5 % unter dem Vorjahreswert, jedoch weiterhin auf hohem Niveau.

Angebot und Leerstand

Die im Mainzer Büromarkt sehr angespannte Leerstandssituation verschärfte sich im Jahr 2022 zunehmend. Aufgrund begrenzter Flächenpotentiale im Neubausegment und reger Anmietungsaktivität im Bestand reduzierten sich die Flächenreserven erneut. Ende 2022 summierte sich die zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung stehende Bürofläche auf rund 31.100 m², was einer Leerstandsquote von 1,9 % entspricht. Auch weil attraktive Bestandsoptionen bereits vor breiter Marktansprache nachvermietet sind, müssen veränderungswillige Nutzer ihren Suchprozess mit mehr Vorlaufzeit beginnen.

Entwicklungsschwerpunkte

Im Jahr 2022 wurden rund 28.700 m² Bürofläche fertiggestellt, die zum Jahresende nahezu vermietet waren. Der Großteil des Neubauvolumens entfiel vorwiegend auf die beliebten Gewerbestandorte Kisselberg und Zollhafen. Zu den nennenswerten Fertigstellungen zählten u.a. der Neubau der Berufsgenossenschaften BGHM und VBG über rund 11.000 m² und der Kaufmannshof mit rund 3.300 m². Für 2023 ist ein Fertigstellungsvolumen von rund 34.900 m² zu erwarten, von dem zum aktuellen Zeitpunkt bereits 93 % belegt sind.

Fazit und Prognose

Der Mainzer Bürovermietungsmarkt konnte trotz der globalen Geschehnisse und vielzähligen Unsicherheitsfaktoren ein starkes Jahresergebnis erzielen, das positiv von der krisenfesten Nachfragestruktur beeinflusst wurde. Fehlende Optionen im Neubau sorgten für eine hohe Konzentration von Bestandsanmietungen und weiteren Leerstandsabbau. Besonders die geringen Vakanzen und die unzureichende Neubaufächenzufuhr limitieren die Handlungsspielräume der Nutzer. Diese Konstellation wird auch im Jahr 2023 für Aufwärtsdruck auf die Mietpreise sorgen.



Angesichts der knappen Neubaupipeline können Eigentümer attraktiver Bestandsgebäude in einem angebotsarmen Marktumfeld vom dynamischen Vermietungsgeschehen und steigenden Bestandsmieten profitieren.

Kontakt

Ann Skrollan Persicke Team Lead Office Letting | Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
+49 69 719192-58, ann-skrollan.persicke@colliers.com

Ansprechpartner

Ann Skrollan Persicke

Associate Director
Team Lead Office Letting
Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
+49 69 719192-58
ann-skrollan.persicke@colliers.com

Benjamin Harms

Associate Director
Office Letting
Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
+49 69 719192-56
benjamin.harms@colliers.com

Fabian Gust

Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
Frankfurt
+49 69 719192-5055
fabian.gust@colliers.com

Copyright © 2023 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 immer noch andauernden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland beeinflussen können. 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. | © 2023. Alle Rechte vorbehalten.



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



Bildnachweis

Titelseite: CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG,
Eibe Sönnecken

Innenseite: AdobeStock