



Colliers

Accelerating success.

Mainz 2024/2025

Markt- Bericht

Bürovermietung

Mainz



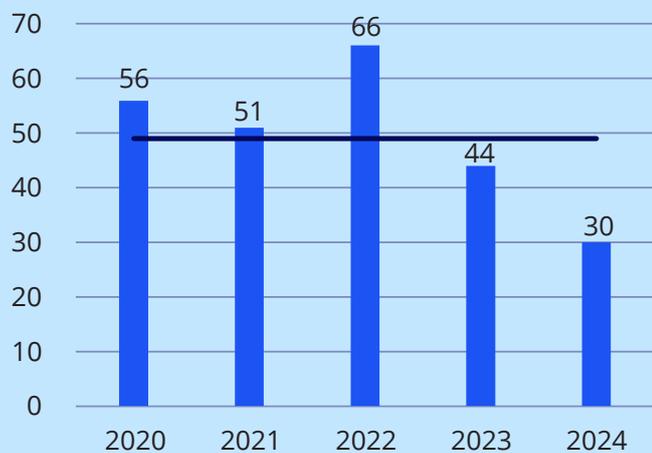
City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	227
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	124
Arbeitslosenquote in %	5,4
Kaufkraft /Kopf in €	29.357

Fast Facts

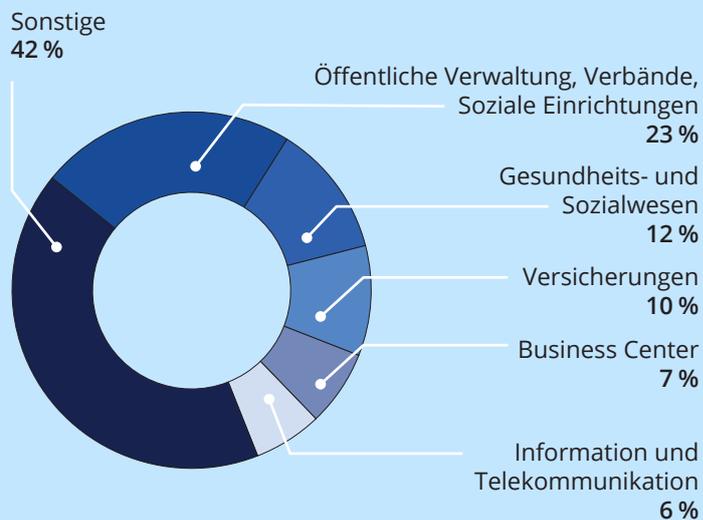
Bürovermietung	2024	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	29.510 m ²	-32,4 %
Spitzenmiete	20,00 €/m ²	+/- 0 %
Durchschnittsmiete	15,00 €/m ²	+/- 0 %
Leerstandsquote	2,8 %	+70 bp

Grafik 1:
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



■ Flächenumsatz
■ Fünfjahresdurchschnitt (2020-2024)

Grafik 2:
Flächenumsatz nach Branchen | Top 5



Bürovermietung

Flächenumsatz

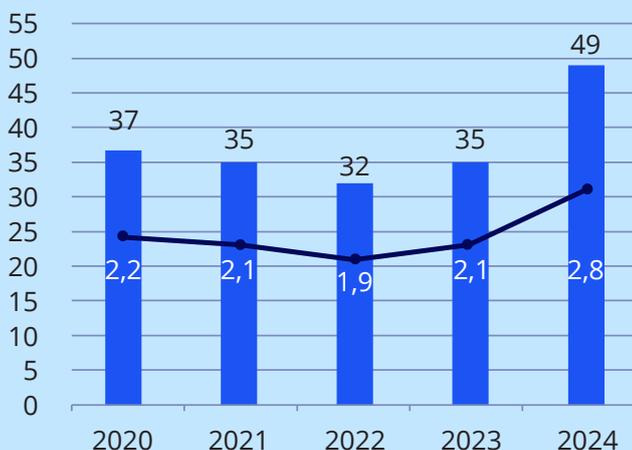
Im Jahr 2024 wurde auf dem Bürovermietungsmarkt der Landeshauptstadt Mainz ein Flächenumsatz (mit Eigennutzern, ohne Mietvertragsverlängerungen) von rund 29.500 m² registriert. Damit lag das Ergebnis rund 32 % unter dem Vorjahresniveau und blieb 48 % unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Besonders ins Gewicht fiel das Ausbleiben von Großabschlüssen über 5.000 m², die in den vergangenen Jahren maßgeblich zu hohen Flächenumsätzen beigetragen hatten. Der größte Abschluss des Jahres entfiel auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die rund 3.400 m² in einer Projektentwicklung in Mainz-Hechtsheim für das Zollamt und die Finanzkontrolle Schwarzarbeit anmietete.

Mit weniger als 55 Mietvertragsabschlüssen verzeichnete der Markt einen deutlichen Rückgang um 27 % im Vergleich zum Vorjahr und lag 29 % unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Während Büroflächen bis 1.000 m² weiterhin das dominierende Marktsegment bildeten, blieb die Abschlusszahl

auch in diesem Größensegment insgesamt hinter den Vorjahreswerten zurück. Die Nachfrage in der Größenklasse zwischen 1.000 und 2.000 m² schwächte sich ab, während sich das Segment zwischen 2.000 und 5.000 m² mit drei Abschlüssen und einem Flächenumsatz von rund 8.200 m² als einzige Größenklasse leicht verbessern konnte.

In der Branchenverteilung präsentierte sich die öffentliche Hand mit einem Marktanteil von 23 % als nachfragestärkste Gruppe. Darauf folgte das Gesundheits- und Sozialwesen mit einem Anteil von 12 % sowie Versicherungen mit 10 %. Weitere relevante Nachfragegruppen stellten IT-Unternehmen und Finanzdienstleister dar, die sich mit mittleren und kleineren Flächenabschlüssen im Marktgeschehen wiederfanden. Im Biotech-Sektor war im vergangenen Jahr eine geringe Marktaktivität zu verzeichnen, jedoch bieten die zahlreichen Entwicklungspotenziale in diesem Bereich Perspektiven für eine wieder steigende Nachfrage in den kommenden Jahren.

Grafik 3:
Leerstand in 1.000 m² und Leerstandsrate in %



■ Leerstand
■ Leerstandsquote

Grafik 4:
Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



■ Spitzenmiete
■ Durchschnittsmiete

Mieten

Nachdem die Büromieten in Mainz zwischen 2020 und 2023 spürbar gestiegen waren – mit Zuwächsen von 26 % der Spitzenmiete und 18 % der Durchschnittsmiete – verharrten sie im Jahr 2024 auf dem erreichten Niveau. Die Spitzenmiete lag weiterhin bei 20,00 €/m², während die flächengewichtete Durchschnittsmiete stabil bei 15,00 €/m² blieb. Diese Seitwärtsbewegung resultierte insbesondere aus der geringeren Anzahl an Neuvermietungen in hochwertigen Neubauten, die in der Vergangenheit als Preistreiber fungierten. Gleichzeitig trägt das insgesamt gestiegene Preisniveau, das sich auch in höheren Ausbaurkosten widerspiegelt, zur Stabilisierung bei. Dennoch deutet sich eine erneute Aufwärtsbewegung an: Die aktuellen Angebotsmieten für Neubaulflächen übersteigen bereits die Marke von 20,00 €/m² und vereinzelte Anmietungsprozesse befinden sich in fortgeschrittenen Verhandlungen.

Angebot und Leerstand

Zum Jahresende 2024 standen rund 49.000 m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 2,8 % entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Anstieg um 14.000 m², womit sich die Angebotsreserve leicht vergrößerte. Der Anstieg des Leerstands resultierte vor allem aus der verhaltenen Marktaktivität und einer geringeren Nettoabsorption. Zudem optimieren viele Unternehmen ihre Flächennutzung, wodurch bei Standortwechseln oder Mietvertragsverlängerungen tendenziell weniger Fläche beansprucht wird – allerdings bei steigenden Anforderungen an die Flächenqualität. Trotz des moderaten Anstiegs bleibt die Leerstandsreserve auf

einem niedrigen Niveau. Besonders im hochwertigen Neubausegment gibt es weiterhin nur begrenzte Verfügbarkeiten, da diese Flächen nach wie vor stark nachgefragt sind und der Markt kaum Alternativen bietet.

Entwicklungsschwerpunkte

Im Jahr 2024 belief sich das Fertigstellungsvolumen auf rund 29.000 m², wobei die neuen Flächen nahezu vollständig belegt sind und somit kaum zusätzliches Angebot am Markt verfügbar wurde. Die größte Fertigstellung war der Gonsberg Campus in Mainz-Gonsenheim mit rund 17.000 m². Zudem wurden mit dem Neubau K2 für BioNTech weitere 4.000 m² realisiert. Ergänzend kam das LAB 1 mit rund 3.000 m² Büro- und Laborfläche hinzu, wodurch das Angebot im forschungsnahen Umfeld erweitert wurde.

Fazit und Prognose

Der Mainzer Büovermietungsmarkt verzeichnete im Jahr 2024 ein herausforderndes Marktumfeld, das von einem deutlichen Umsatzrückgang, stabilen Mietpreisen und einem moderaten Anstieg des Leerstands geprägt war. Trotz der geringeren Marktaktivität blieb das Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen begrenzt, insbesondere im hochwertigen Neubausegment. Für 2025 gibt es erste Anzeichen einer Marktbelebung. Aktive Gesuche und laufende Verhandlungen deuten darauf hin, dass der Flächenumsatz wieder anziehen könnte. Ob sich das Marktvolumen nachhaltig erholt und eine Rückkehr zu höheren Umsatzniveaus gelingt, wird jedoch maßgeblich von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Anmietungsbereitschaft der Unternehmen abhängen.



Der Mainzer Büromarkt zeigte sich 2024 verhalten: Geringe Marktaktivität, stabile Mieten und ein moderater Leerstandsanstieg. Erste Signale sprechen für eine Belebung in 2025, deren Umfang von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängt.



Kontakt

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

Ansprechpartner

Ann Skrollan Persicke

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

Dominik Fellbaum

Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
Frankfurt
Telefon +49 69 719192-332
dominik.fellbaum@colliers.com

Benjamin Harms

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

Alina Erkens

Consultant
Office Letting
Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
Telefon +49 69 719192-405
alina.erkens@colliers.com

Copyright © 2025 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 Auswirkungen des Ukrainekrieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte sowie die Inflations- und Zinsentwicklung geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland weiter 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 Deutschland GmbH. | © 2025. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH
FOUR | Junghofstraße 9
60315 Frankfurt



Bildnachweis

Titelseite:

InnovationLabz Lab 1 Mainz

© J. Molitor Immobilien GmbH/

G.L. Kayser Immobilien/

Immobilien Gesellschaft Mainz (IGM)