



Accelerating success.

Mainz 2025/2026

Markt- Bericht

Bürovermietung

Mainz



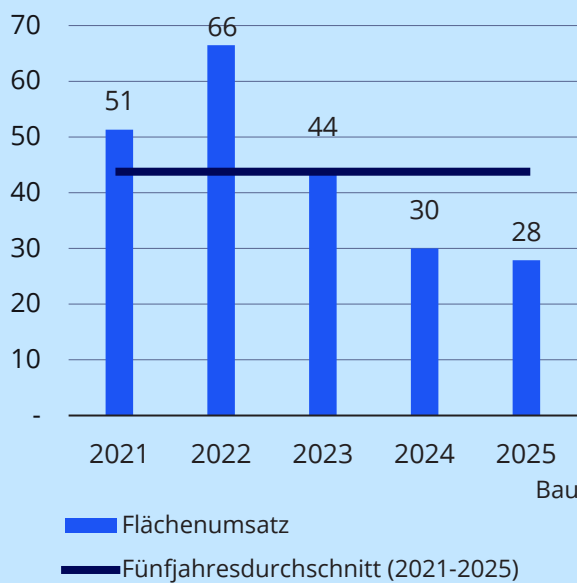
City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	225
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	128
Arbeitslosenquote in %	5,8
Kaufkraft / Kopf in €	31.630

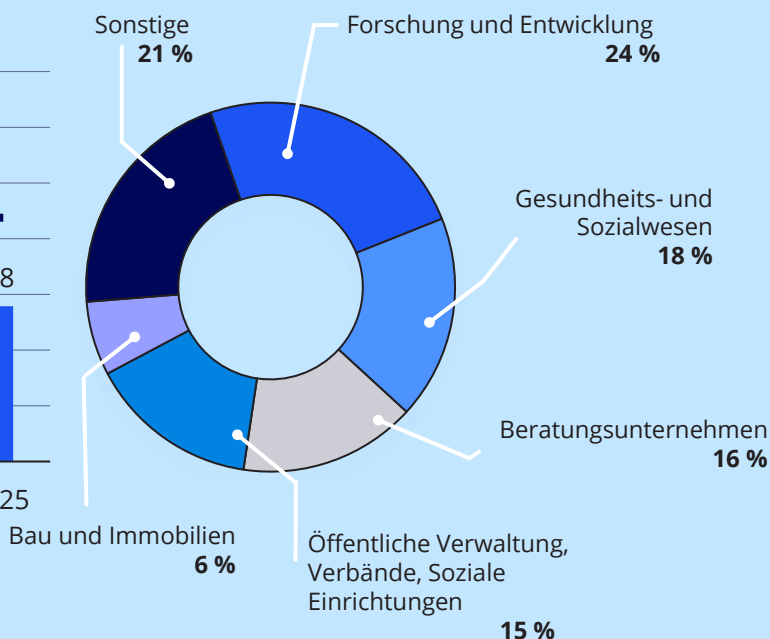
Fast Facts

Bürovermietung	2025	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	27.900 m ²	- 5,5 %
Spitzenmiete	27,50 €/m ²	+ 37,5 %
Durchschnittsmiete	18,50 €/m ²	+ 23,3 %
Leerstandsquote	3,1 %	+ 30 bp

Grafik 1:
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



Grafik 2:
Flächenumsatz nach Branchen | Top 5



Bürovermietung

Flächenumsatz

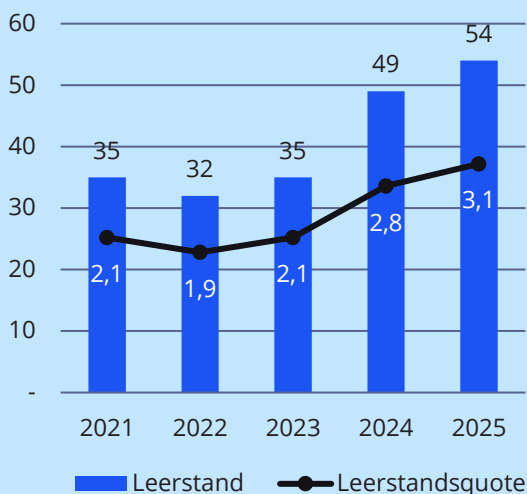
Der Mainzer Bürovermietungsmarkt verzeichnete im Jahr 2025 einen Flächenumsatz von 27.900 m² (inkl. Eigennutzer, exkl. Mietvertragsverlängerungen). Damit lag das Ergebnis rund 6 % unter dem Vorjahresniveau und etwa 43 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt, maßgeblich bedingt durch das anhaltende Ausbleiben von Großabschlüssen.

Das kleinteilige Flächensegment bis 500 m² zeigte sich weiterhin sehr dynamisch und konnte sowohl bei der Anzahl der Abschlüsse als auch beim Flächenumsatz Zuwächse verzeichnen. Demgegenüber entwickelte sich das mittlere Segment zwischen 500 und 2.000 m² rückläufig und wies einen deutlichen Rückgang des Flächen-

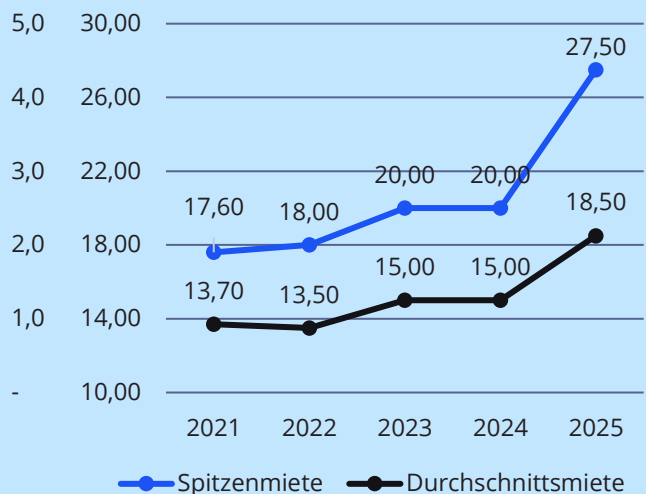
umsatzes auf. Das Segment von 2.000 bis 5.000 m² hingegen präsentierte sich robust: Mit vier registrierten Abschlüssen und einem Flächenumsatz von rund 12.000 m² konnte im Vergleich zum Vorjahr eine signifikante Steigerung erzielt werden.

In der sektoralen Nachfrageverteilung stellt der Bereich Forschung und Entwicklung mit einem Anteil von 24 % die stärkste Nutzergruppe dar. Es folgen das Gesundheits- und Sozialwesen mit 18 % sowie Beratungsunternehmen mit 16 %. Die öffentliche Hand, die im Jahr 2024 noch die umsatzstärkste Nutzergruppe darstellte, kommt im Jahr 2025 auf einen Anteil von 15 % und liegt damit deutlich unter dem Vorjahresniveau.

Grafik 3:
Leerstand in 1.000 m² und
Leerstandsquote in %



Grafik 4:
Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



Mieten

Nachdem sich die Büromieten im Jahr 2024 stabil entwickelt hatten, verzeichneten sie im Jahr 2025 einen deutlichen Anstieg. Die Spitzenmiete stieg auf 27,50 €/m² (+38 %), während auch die Durchschnittsmiete mit 18,50 €/m² spürbar zulegte (+23 %). Maßgeblicher Treiber bleibt die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen und qualitativ hochwertigen Büroflächen. Insbesondere Projektentwicklungen und Neubauten setzen neue Mietpreisniveaus, während Bestandsflächen zunehmend unter Druck geraten.

Angebot und Leerstand

Zum Jahresende 2025 standen rund 54.200 m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 3,1 % entspricht. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg um rund 5.000 m². Ursächlich hierfür sind neben der verhaltenen Marktdynamik insbesondere strukturelle Verschiebungen in der Flächennachfrage. Im überregionalen Vergleich bewegt sich die Leerstandsquote weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Entwicklungsschwerpunkte

Im Jahr 2025 belief sich das Fertigstellungsvolumen auf rund 9.500 m² und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre von 26.400 m². Aktuell befinden sich jedoch weitere rund 80.000 m² Bürofläche im Bau, von denen ein Teil auf Eigennutzerprojekte wie die Neubauten des ZDF oder des Forschungsinstituts TRON entfällt und somit dem Vermietungsmarkt nicht zur Verfügung steht.

Fazit und Prognose

Der Mainzer Bürovermietungsmarkt ist weiterhin von einer selektiven Nachfrage geprägt. Während der Flächenumsatz auf niedrigem Niveau verharrt, treiben hochwertige Flächen die Mietpreisentwicklung. Mit Blick auf 2026 ist bei stabileren Rahmenbedingungen eine moderate Belegung zu erwarten, wobei eine Rückkehr zu früheren Höchstständen nur schrittweise erfolgen dürfte.



Die Mietpreise in Mainz erreichten 2025 ein neues Rekordniveau. Für 2026 erwarten wir, dass sich die Nachfrage weiterhin auf qualitativ hochwertige Flächen konzentriert.



Kontakt

Ann Skrollan Persicke | Director & 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 © 2026 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. 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. | © 2026. Alle Rechte vorbehalten.

Bildnachweis

Objekt: Isaac-Fulda-Allee 8, Mainz
Titelseite: Martina Pipprich/ J. Molitor Immobilien GmbH
Innenseite: Sven Hasselbach/ J. Molitor Immobilien GmbH/ MAG Mainzer Aufbaugesellschaft



Colliers International Deutschland GmbH
FOUR | Junghofstraße 9
60315 Frankfurt am Main



Accelerating success.