



Accelerating success.

Mainz 2023/2024

Markt- Bericht

Bürovermietung



Mainz



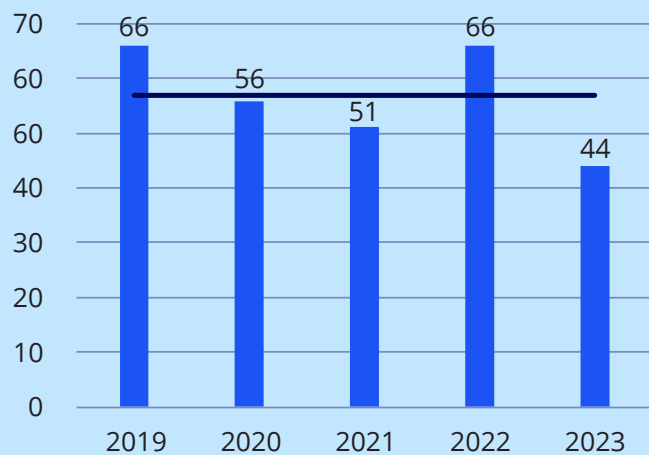
City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	227
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	124
Arbeitslosenquote in %	5,3
Kaufkraft /Kopf in €	28.596

Fast Facts

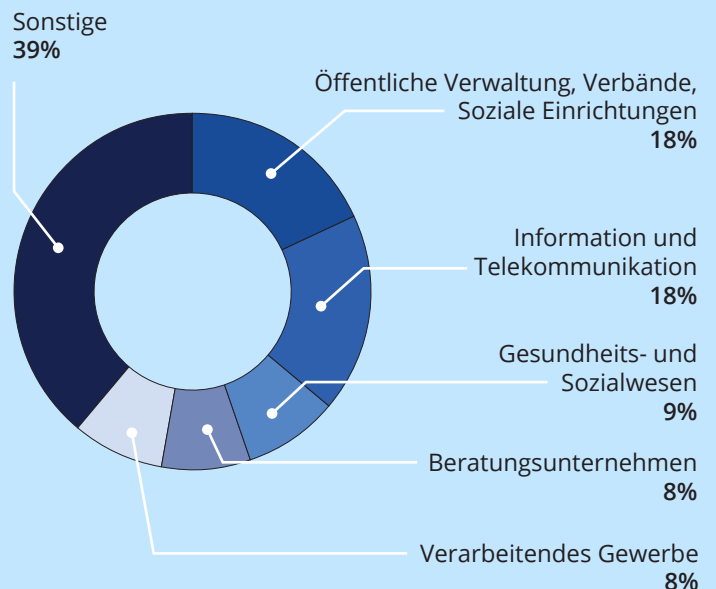
Bürovermietung	2023	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	43.650 m ²	-34,4%
Spitzenmiete	20,00 €/m ²	11,1%
Durchschnittsmiete	15,00 €/m ²	11,1%
Leerstandsquote	2,1%	+20 bp

Grafik 1:
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



■ Flächenumsatz
■ Fünfjahresdurchschnitt (2019-2023)

Grafik 2:
Flächenumsatz nach Branchen | Top 5



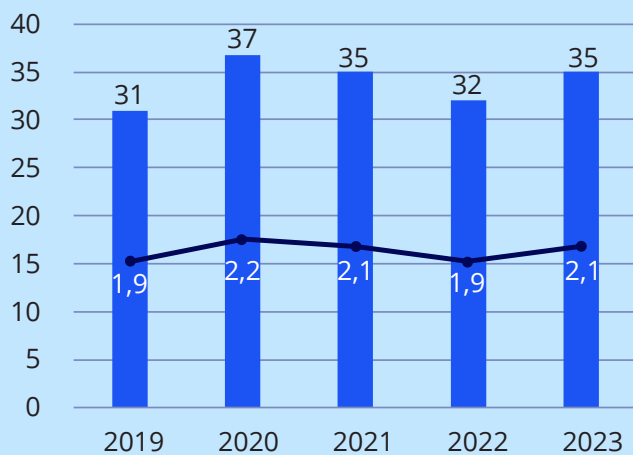
Bürovermietung

Flächenumsatz

Im Jahr 2023 wurde auf dem Bürovermietungsmarkt der Landeshauptstadt Mainz ein Flächenumsatz (mit Eigennutzern, ohne Mietvertragsverlängerungen) von rund 43.650 m² registriert. Damit wurde das Vorjahresergebnis um rund ein Drittel unterschritten. Im Vergleich mit dem fünfjährigen Mittelwert – auch bei Betrachtung des reinen Vermietungsumsatzes – präsentierte sich das Ergebnis weit unterdurchschnittlich. Die reduzierte Nachfrageaktivität ist hinsichtlich des marktprägenden Großabschlusses durch BionTech im Vorjahr zu relativieren. Über 25.000 m² Bürofläche sicherte sich das Biotechnologieunternehmen im ehemaligen LBBW-Gebäude in der Großen Bleiche. Im Gegensatz dazu wurde in 2023 nur ein Abschluss über 5.000 m² verzeichnet, der auf die Projektanmietung durch Aareon über rund 5.700 m² am Kisselberg zurückzuführen ist. Dahingegen unverändert stabil verzeichnete sich die Nachfrage im Segment bis 1.000 m² mit 64 Vermietungsabschlüssen bzw. 85 % aller registrierten Anmietungen. Anmietungsfreudig präsentierten sich

die Nutzer zwischen 1.000 und 2.000 m². Mit 7 Abschlüssen, darunter bspw. die Anmietung durch bewidata in der Isaac-Fulda-Allee 9, waren derartige Mieter deutlich aktiver als im Vorjahr. Aufgrund der stabilen Aktivitäten in den kleineren Größensegmenten und nur einem Großabschluss waren keine Ausreißer bei der Branchenaktivität wie in den Vorjahren zu verzeichnen. Mit 18 % Marktanteil bzw. rund 8.000 m² Flächenumsatz bildeten Öffentliche Nutzer mit 7 Anmietungen die aktivste Nachfragegruppe, gefolgt von IT-Unternehmen mit 7.800 m². Auf den weiteren Plätzen folgten nahezu gleichauf mit jeweils rund 8 % Umsatzanteilen Nutzer aus dem Gesundheitssektor, dem Verarbeitenden Gewerbe, Banken- und Finanzdienstleister sowie Beratungshäuser. Die meisten Anmietungen mit 10 Abschlüssen erfolgten durch Berater, darunter insbesondere Personal- und Unternehmensberater. Nur vereinzelt kam es zu Abschlüssen aus dem Biotech-Sektor, jedoch ist durch die zahlreichen Entwicklungspotentialen mit einem Anstieg in den kommenden Jahren zu rechnen.

Grafik 3:
Leerstand in 1.000 m² und Leerstandsrate in %



Grafik 4:
Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



■ Leerstand
■ Leerstandsquote

■ Spitzenmiete
■ Durchschnittsmiete

Mieten

Nach nur moderaten Veränderungen im Vorjahr kam es im Jahr 2023 zu deutlichen Mietpreisanstiegen mit zweistelligen Wachstumsraten auf dem Mainzer Bürovermietungsmarkt. Bei unterdurchschnittlichen Marktaktivitäten entfiel rund ein Viertel des Umsatzes auf Neubauten oder Projektentwicklungen, darunter u.a. der erwähnte Abschluss durch Aareon oder durch das Start-Up LigniLabs im LAB1 auf dem Biotech-Campus an der Saarstraße. In Kombination mit gestiegenen Bestandsmieten führten diese zu einem nennenswerten Anstieg der flächengewichteten Durchschnittsmiete um rund 11 % auf 15,00 €/m². Mit einem Wachstum von ebenfalls rund 11 % bzw. 2,00 €/m² auf nun 20,00 €/m² steigerte sich die Spitzenmiete in Mainz ebenfalls auf einen neuen Höchstwert. Aufgrund der bekannten Baupotentiale und Angebotsmieten hochqualitativer, ESG-konformer Büroobjekte im Markt ist davon auszugehen, dass sich die Mietpreise auf dem hohen Niveau verfestigen und weiter zulegen werden.

Angebot und Leerstand

Ende 2023 waren rund 35.300 m² Bürofläche vakant und kurzfristig verfügbar, was einer Leerstandsquote von 2,1 % entspricht. Im Vorjahresvergleich kam es nur zu einem Anstieg um 20 Basispunkte und somit keiner nachhaltigen Entlastung der angespannten Angebotssituation. Reduziert um nur eingeschränkt marktfähige Leerstandsobjekte waren die Handlungsoptionen weiterhin stark limitiert. Insbesondere im Neubausegment gab es kaum Angebot, da derartige Flächen weiterhin stark nachgefragt sind und auch über die bereits absorbierte Neubaupipeline dem Markt keine Alternativen hinzugefügt werden. Unter Berücksichtigung der belegten Büroflächen kam es in den

letzten 5 Jahren zu einer durchschnittlichen Nettoabsorption von Büroflächen von 24.800 m² pro Jahr, d.h. es wurden wesentlich mehr Flächen neu belegt als freigezogen.

Entwicklungsschwerpunkte

Im Jahr 2023 summierte sich das Fertigstellungsvolumen auf rund 26.600 m², die zum Jahresende nahezu vollständig vermietet waren. Nennenswerte Fertigstellungen waren die Europazentrale von Novo Nordisk mit rund 7.900 m² sowie das Gesundheits- und Medizinzentrum Helix II mit rund 12.700 m² in Bretzenheim. Für 2024 ist ein niedriges Projektvolumen von rund 9.100 m² zu erwarten, von dem zum aktuellen Zeitpunkt bereits alle Flächen belegt bzw. eigengenutzt sind. Dazu zählt bspw. der neue Hauptsitz für Ganzimmun Diagnostics im Biotech-Quartier am Lerchenberg, wo auch in den kommenden Jahren weitere Entwicklungen realisiert werden.

Fazit und Prognose

Der Mainzer Bürovermietungsmarkt verzeichnete im Jahr 2023 bei reduzierter Aktivität im Großnutzersegment ein nur unterdurchschnittliches Ergebnis. Dennoch kam es nur zu einem marginalen Anstieg der Vakanzen, sodass der Markt weiterhin stark vermietetfreundlich zu charakterisieren ist. Dies äußerte sich bereits in steigenden Bestandsmieten und in Kombination mit den hochpreisigen Projektanmietungen in deutlich gesteigerten Mietpreisniveaus samt neuer Rekordwerte.

Die Produktpipeline in den Entwicklungshotspots wie bspw. Zollhafen – Stichwort Timber Peak – deutet auf weitere Mietpreiszuwächse in der Spitze hin.



Die gegenwärtige Angebotslage auf dem Mainzer Bürovermietungsmarkt erfordert frühzeitiges Prüfen von Marktopportunitäten, um sich im bestehenden Wettbewerb mit expansiven Branchen modernes Büroprodukt sichern zu können.



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
Telefon +49 69 719192-58
ann-skrollan.persicke@colliers.com

Fabian Gust

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

Benjamin Harms

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

Lenja Lindenberg

Junior Consultant
Office Letting
Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
Telefon +49 69 719192-314
lenja.lindenberg@colliers.com

Copyright © 2024 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. | © 2024. Alle Rechte vorbehalten.



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



Bildnachweis

Titelbild: Isaac-Fulda-Allee 24, 55124 Mainz
© Lennart Wiedemuth/
J. Molitor Immobilien GmbH
Innenseite: © Alice_D/stock.adobe.com