



Accelerating success.

Mainz 2021 / 2022

# Markt- Bericht

Bürovermietung

# Mainz



## City Facts

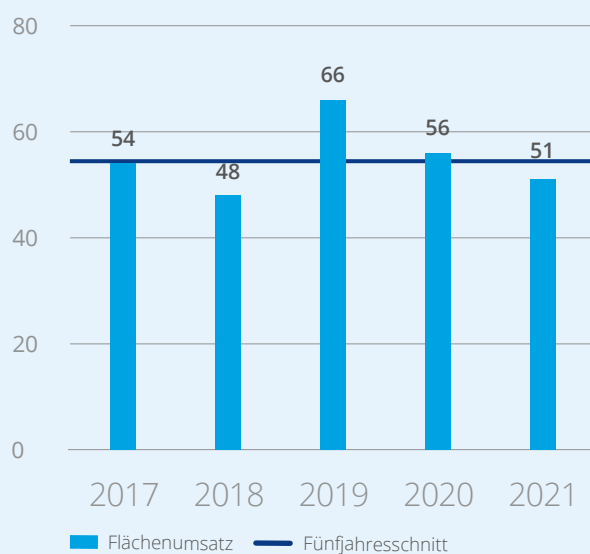
Einwohnerzahl in 1.000	221
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	119
Arbeitslosenquote in %	5,1
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.028

## Fast Facts

Bürovermietung	2021	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	51.350 m <sup>2</sup>	- 8,10 %
Spitzenmiete	17,60 €/m <sup>2</sup>	10,70 %
Durchschnittsmiete	13,70 €/m <sup>2</sup>	7,50 %
Leerstandsquote	2,1 %	- 10 bp

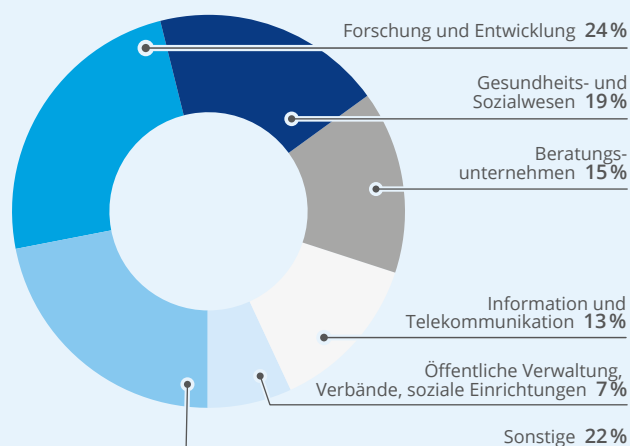
**GRAFIK 1: Büroflächenumsatz**

in 1.000 m<sup>2</sup>



**GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Branchen – Top Five**

Anteil in %



# Bürovermietung

## Flächenumsatz

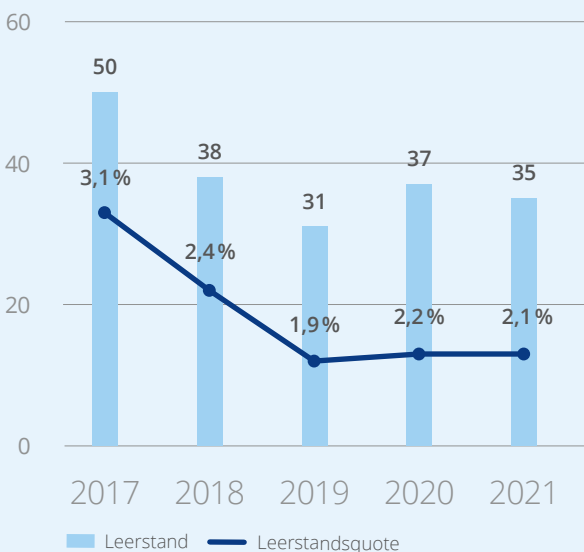
Mit einem Flächenumsatz von über 50.000 m<sup>2</sup> konnte der Mainzer Bürovermietungsmarkt auch im zweiten Jahr der Pandemie ein sehr gutes Ergebnis verzeichnen. Wenngleich das Resultat leicht unterhalb des Vorjahresumsatzes rangierte, ordnete sich das Ergebnis mit rund 51.350 m<sup>2</sup> im langfristigen Vergleich auf hohem Niveau ein.

Die robuste Aktivität der Landeshauptstadt war auf eine breite Nachfrage zurückzuführen, die sich trotz des weiterhin unsicheren Marktumfelds über alle Größensegmente erstreckte. Mit 59 Abschlüssen zeigten sich die Nutzer bis 500 m<sup>2</sup> sehr anmietungsfreudig. Einen starken Anstieg konnte das Segment zwischen 500 und 1.000 m<sup>2</sup> registrieren. Mit überdurchschnittlichen 14.150 m<sup>2</sup> wurde das Vorjahresresultat um rund 39 % übertroffen. Ebenfalls stark agierten die Nutzer zwischen 1.000 und 2.000 m<sup>2</sup> mit einem Umsatzanteil von

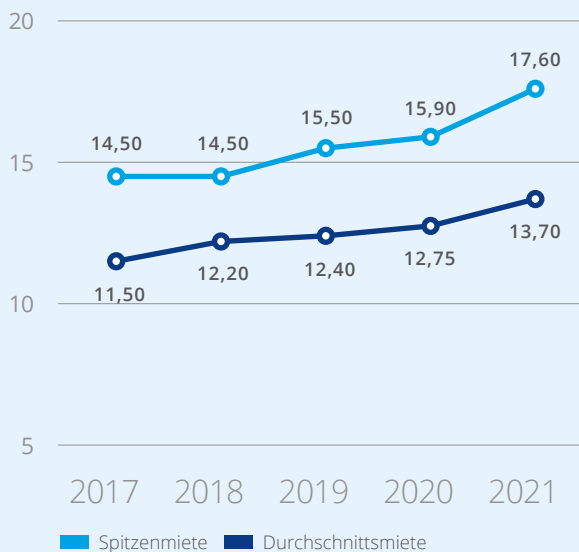
rund 29 %. Im Gegensatz dazu konnte in der größten Flächenkategorie über 5.000 m<sup>2</sup> mit einem Abschluss eine überschaubare Aktivität registriert werden.

Mit einem Marktanteil von 24 % am Gesamtflächenumsatz war die Forschungs- und Entwicklungsbranche der größte Flächenabnehmer im zurückliegenden Jahr. Besonders Medizin- und Pharmaunternehmen konnten zu dieser Spitzenplatzierung beitragen. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang vor allem das Biotechnologieunternehmen BioNTech, das aufgrund seines weltweiten Erfolgs expansiv agierte, sowie der Pharmakonzern Novo Nordisk, dessen neue Europazentrale mit rund 8.000 m<sup>2</sup> Mietfläche auf dem Kisselberg errichtet wird. Auf den weiteren Plätzen folgten Unternehmen aus dem Gesundheits- und Sozialwesen sowie Beratungshäuser, sodass die öffentliche Verwaltung, nach Spitzenpositionen in den Vorjahren, nicht zu den Hauptnachfragegruppen zählte.

**GRAFIK 3: Leerstand** in 1.000 m<sup>2</sup> und **Leerstandsrate** in %



**GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmiete** in €/m<sup>2</sup>



## Mieten

Zahlreiche Abschlüsse in modernen Büroobjekten sorgten dafür, dass die Mietpreise auch im vergangenen Jahr deutliche Zuwächse verzeichneten. Mit rund 57 % wurde mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes in hochwertigen Neubauten und Projekten der Kategorie A erfasst. Dazu zählten u. a. Anmietungen im ZigZag, Kaufmannshof, Sichtwerk oder Innovationspark Kesselberg. Zum Ende des Jahres notierte die Spitzenmiete mit 17,60 €/m<sup>2</sup> rund 11 % über dem Vorjahresniveau, während auch die flächengewichtete Durchschnittsmiete auf 13,70 €/m<sup>2</sup> zulegen konnte.

## Angebot und Leerstand

In den vergangenen 12 Monaten konnten die Leerstandsreserven leicht reduziert werden. Ende 2021 standen circa 34.600 m<sup>2</sup> Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 2,1 % entspricht. Aufgrund von Standortverlagerungen von Großnutzern innerhalb des Marktgebiets ist es möglich, dass im kommenden Jahr großflächige Vakanzen in Bestandsobjekten auf den Markt kommen könnten. Dennoch ist durch das limitierte Angebot und die Senkung des Gewerbesteuerhebesatzes ebenso realistisch, dass Teile dieser Flächen bereits im Jahresverlauf absorbiert werden.

## Entwicklungsschwerpunkte

2021 wurden rund 12.200 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Die für den freien Markt errichteten Büroobjekte waren zum Jahresende vollständig belegt. Dazu zählte u. a. das spekulativ umgesetzte Sichtwerk mit 5.700 m<sup>2</sup> Mietfläche. Von dem im Jahr 2022 zu erwartenden Neubauvolumen von rund 38.300 m<sup>2</sup> sind bereits 90 % absorbiert. Neben den verbleibenden Baupotenzialen im Zollhafen und am Campus Kesselberg eröffnet der geplante Forschungs- und Technologiestandort Innovationspark Mainz zahlreiche Optionen für Nutzer.

## Fazit und Prognose

2021 konnte der Mainzer Bürovermietungsmarkt durch ein weiterhin reges Vermietungsgeschehen und die hohe Nachfrage nach Neubauf lächen erneut die 50.000-m<sup>2</sup>-Schwelle überschreiten, was sich auch in deutlichen Mietpreisanstiegen widerspiegelte. Aufgrund knapper Leerstände und eines zu erwartenden Nachfrageanstiegs werden die verfügbaren Projektgrundstücke zukünftig begehrt sein. Angesichts bekannter Großgesuche und der durchgeführten Steuersenkung ist für 2022 mit einem gesteigerten Flächenumsatz in Richtung des Vor-Corona-Niveaus zu rechnen.

”

Um die zusätzliche Nachfrage – u. a. durch Zuzüge aufgrund der Gewerbesteuersenkung – nach kurzfristig verfügbaren Neubauf lächen decken zu können, sind durch den vorherrschenden Mangel spekulative Bauaktivitäten unerlässlich.



### Kontakt

David Zimmermann Senior Director | Office Letting & Investment | Mainz & Wiesbaden  
Telefon +49 69 719192-56, david.zimmermann@colliers.com

## Ansprechpartner Research

### David Zimmermann

Senior Director | Office Letting &  
Investment | Mainz & Wiesbaden  
+49 69 719192-56  
david.zimmermann@colliers.com

### Fabian Gust

Senior Consultant  
Research | Frankfurt  
+49 69 719192-5055  
fabian.gust@colliers.com

Copyright © 2022 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. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.



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



Bildnachweis

Titelseite: David Zimmermann

Innenseite: Pixabay / Lapping