

TWORIVERS



Foto: Mateo Hamann

BÜROVERMIETUNGSMARKT MAINZ 2023

TWORIVERS

FLÄCHENUMSATZ

Im vergangenen Jahr erzielte die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt einen Büroflächenumsatz von rd. 46.000 m². Dieses Resultat stellt zwar gegenüber dem Rekordjahr 2022 einen Umsatzrückgang um 28% dar, betrachtet man jedoch das langjährige Mittel (10-Jahresschnitt: rd. 49.000 m²), relativiert sich der Umsatzrückgang bereits. Der sehr außergewöhnliche Großabschluss von BioNTech verzerrte 2022 den Büervermietungsmarkt. Nun kehrte der Mainzer Büervermietungsmarkt in punkto Flächenumsatz zur Normalität zurück - de facto kann man ihm ein robustes Jahresergebnis für 2023 bescheinigen.

2023 war augenscheinlich auch das Jahr der Mainzer Neubauprojekte – allein ca. 35% des Gesamtumsatzes entfiel auf dieses Segment. Auch der größte Mietvertragsabschluss wurde im vergangenen Jahr für ein Neubauprojekt gezeichnet: Die Aareon Deutschland GmbH entschied sich für ein Neubauvorhaben mit rd. 5.700 m² auf dem Mainzer Kisselberg. Weitere Großabschlüsse jenseits der 5.000 m²-Marke blieben im vergangenen Jahr jedoch aus. Da das Angebot an kurzfristig verfügbaren sowie qualitativ hochwertigen Bestandsflächen auch 2023 angespannt blieb, mussten sich anspruchsvolle Büromieter in Mainz beinahe zwangsläufig mit zukünftigen Neubauprojekten auseinandersetzen. Ein fast gänzlich fehlendes Angebot kurzfristig verfügbarer Bestandsflächen in Neubauqualität drosselte den Umsatz nachhaltig. Die IT-Branche war im vergangenen Jahr die aktivste Nutzergruppe und führte die Umsatz-Rangliste mit einem Anteil von knapp 18 % am Gesamtumsatz an, gefolgt von der öffentlichen Verwaltung/Vereinen/Verbänden mit rd. 15 %. Die Mainzer Zukunftsbranchen Biotech und Pharma waren 2023 zurückhaltender als die Jahre zuvor. Aufgrund der ausgeprägten Mainzer Biotechnologie-Strategie kann jedoch nur von einer kurzen Verschnaufpause dieser Branchen ausgegangen werden; der neue Biotech-Campus an der Saarstraße wird u.a. bereits kurz-/mittelfristig für frisches Angebot an Büro- und Laborflächen und künftigen Flächenumsatz sorgen.

LEERSTAND

Auf dem Mainzer Büervermietungsmarkt standen Ende 2023 lediglich rd. 37.000 m² (2,2 %) kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung. Obwohl dies einen leichten Anstieg gegenüber 2022 (1,9%) bedeutet, war das Angebot an Büroflächen nach wie vor ein knappes Gut. Veraltete und unattraktive Bestandsflächen wurden im Wesentlichen freigesetzt und erhöhten damit das Leerstandsvolumen. Diese Flächenkategorie wird jedoch nicht besonders stark nachgefragt, da der Anmietfokus der Büromieter weiterhin mehr denn je auf erstklassigen Büroflächen liegt. Diese Kategorie blieb jedoch auch 2023 Mangelware in Mainz. Ebenfalls fiel im vergangenen Jahr das kurzfristig verfügbare Flächenangebot im Neubausegment erneut sehr gering aus.

TWORIVERS

Um flexible und zeitgemäße Bürokonzepte realisieren zu können, fragen Büronutzer verstärkt moderne Büroflächen nach. Zwar ist im Jahr 2024 durch Umzüge mit einem leichten Anstieg des Leerstands zu rechnen, jedoch betrifft dieser insbesondere veraltete Büroflächen. Die Herausforderung wird zukünftig darin bestehen, diese Flächen zu revitalisieren und zu einem attraktiven Mietangebot zu transformieren. Gelingt dies nicht, nützt ein wachsendes Angebot an nicht mehr nachgefragten Büroflächen dem Mainzer Büovermietungsmarkt wenig bis gar nicht.

PIPELINE

Die Neubaupipeline in Mainz wartete 2023 mit zwei spekulativen Neubauprojekten und einer Gesamtfläche von ca. 12.000 m² auf. Beide Büroprojekte befanden sich 2023 bereits im Bau und stehen dem Vermietungsmarkt bislang noch zu ca. 85% zur Verfügung. Das Leuchtturmprojekt „TimberPeak“ im Mainzer Zollhafen ist eines davon und aufgrund der einmaligen Hafenlage, des nachhaltigen Konzeptes und der zukunftsweisenden Holz-Hybrid Bauweise sicherlich eines der attraktivsten Hochhäuser auf dem Büovermietungsmarkt in Mainz, wenn nicht sogar im gesamten Rhein-Main-Gebiet. Neben den beiden spekulativen Neubauprojekten füllte sich 2023 die Mainzer Neubaupipeline mit weiteren Neubauplanungen. Diese Projekte könnten kurzfristig bei entsprechender Vorvermietung realisiert werden.

SPITZENMIETE

Im vergangenen Jahr stieg die Spitzenmiete auf dem Mainzer Büovermietungsmarkt erneut an. Das neue Allzeithoch lag Ende 2023 nun bei netto 19,75 €/m² (Vergleich Vorjahr: 18,25 €/m²). Auch die gewichtete Durchschnittsmiete legte im vergangenen Jahr stark zu und stieg auf netto 15,50 €/m² (Vergleich Vorjahr: 13,50 €/m²). Dieser Anstieg ist vornehmlich auf eine Vielzahl von Vertragsabschlüssen in Büroneubauten zurückzuführen. Der Median aller Mietpreise lag 2023 bei netto 14,00 €/m².

Bei Betrachtung der Angebotsmieten für geplante Neubauten, war auffällig, dass diese 2023 ebenfalls stiegen und Ende des Jahres schon deutlich über den erzielten Spitzenmieten lagen. Projektierte Mainzer Neubaubüros wurden im vergangenen Jahr zu Netto-Mietpreisen ab 24,00 €/m² angeboten. Es ist somit davon auszugehen, dass die Spitzenmiete 2024 abermals steigen und sehr deutlich die Marke von 20,00 €/m² überschreiten wird.

TWORIVERS

Kennziffern Mainz	2023	2022	2021
Flächenumsatz (in m ²)	46.000	63.500	51.000
Spitzenmiete (in €/m ² mtl. netto)	19,75	18,25	17,50
Durchschnittsmiete (in €/m ² mtl. netto)	15,50	13,50	13,70
Medianmiete (in €/m ² mtl. netto)	14,00	13,25	k.A.
Leerstand (in m ²)	37.000	31.000	34.500
Leerstandsquote (in %)	2,2	1,9	2,1

David Zimmermann

Geschäftsführender Gesellschafter
+ 49 170 – 5435 253
david.zimmermann@two-rivers.de

Carlo Schöps, FRICS

Geschäftsführender Gesellschafter
+ 49 176 – 7533 0815
carlo.schoeps@two-rivers.de

HAFTUNGSHINWEIS:

Copyright © 2023 TwoRivers GmbH | Trotz sorgfältiger Recherche für diese Veröffentlichung wird für die Richtigkeit der vorgenannten Angaben und Aussagen keine Haftung übernommen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.