

Bürovermietung

Bürovermietungsmarkt in Darmstadt mit positiven Rahmenbedingungen

Nina Schwindling | Senior Consultant | Bürovermietung Darmstadt
 Laura Müller | Senior Consultant | Research

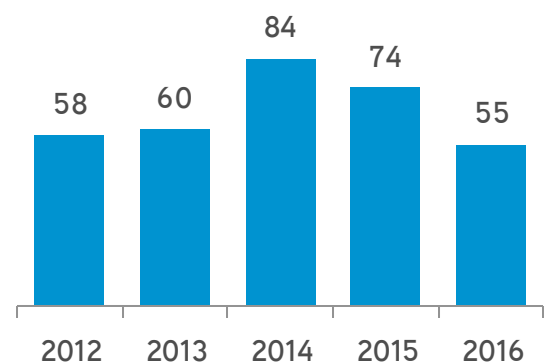
Auf dem Bürovermietungsmarkt in Darmstadt inklusive Weiterstadt und Griesheim wurden im Jahr 2016 ca. 54.900 m² umgesetzt. Damit konnte das sehr gute Ergebnis des Vorjahres nicht wiederholt werden und auch der Fünf-Jahres-Schnitt wurde nicht erreicht.

Bedingt durch den Mangel an Großabschlüssen, die den Markt in den Vorjahren geprägt hatten, konnte der Flächenumsatz in Darmstadt nicht an die Jahre 2014 und 2015 anknüpfen und gab um rund 25 % nach. Für die größte Vermietung über rund 8.000 m² zeichnete sich Merck in der Rheinstraße 103 verantwortlich – der einzige Abschluss über 5.000 m². Vier weitere Mietverträge entfielen wie im Vorjahr auf das Flächensegment zwischen 2.000 und 5.000 m². Damit war auch 2016 ein Schwerpunkt der Vermietungsaktivität im kleinflächigen Segment zu beobachten: Insgesamt entfielen fast 85 % der 63 Mietvertragsabschlüsse auf Mietflächen unter 1.000 m².

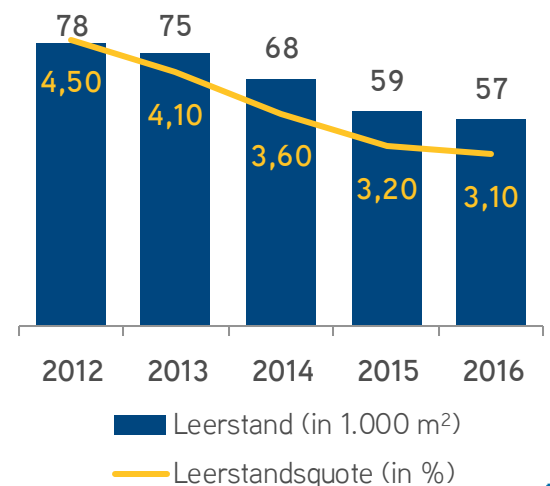
Leerstand weiter rückläufig

Der Leerstand in Darmstadt summierte sich Ende 2016 auf knapp 57.000 m², was einem erneuten Rückgang um knapp 2.000 m² bzw. 3,4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Leerstandsquote liegt damit nur noch knapp über der 3 %-Marke bei derzeit rund 3,1 %. Neubaufächen werden dem Markt erst in den Jahren 2017 und 2018 zugeführt, wie beispielsweise das „Hello Darmstadt“ der OFB oder das „Quartier West“ mit rund 8.700 m² Bürofläche, das im Bürozentrum TZ Rhein-Main entstehen wird.

Büroflächenumsatz (in 1.000 m²)



Leerstand (in 1.000 m²) und Leerstandsquote (in %)



Forschung und Entwicklung stärkste Mietergruppe

Bedingt durch u. a. zwei Abschlüsse von Merck waren Unternehmen der Bereiche Forschung und Entwicklung die aktivsten Mieter am Darmstädter Markt. Insgesamt unterschrieben sie sechs Mietverträge über eine Fläche von mehr als 13.000 m².

Ein weiterer wichtiger Akteur auf dem Darmstädter Büromarkt war 2016 mit einem Flächenvolumen von gut 12.000 m² der öffentliche Sektor, der sich ebenfalls für sechs Abschlüsse verantwortlich zeichnete. Durch Anmietungen verschiedener Behörden wie beispielsweise dem Land Hessen oder dem Landkreis Darmstadt-Dieburg erreicht die öffentliche Verwaltung 2016 Platz 2 der aktivsten Branchen.

Auf Platz 3 ordnen sich die in Darmstadt traditionell stark vertretenen IT-Unternehmen ein, die rund 5.000 m² anmieteten. Beratungsunternehmen und Bildungseinrichtungen folgen mit einem Vermietungsvolumen zwischen 1.900 m² und 2.500 m².

Mietpreise geben leicht nach

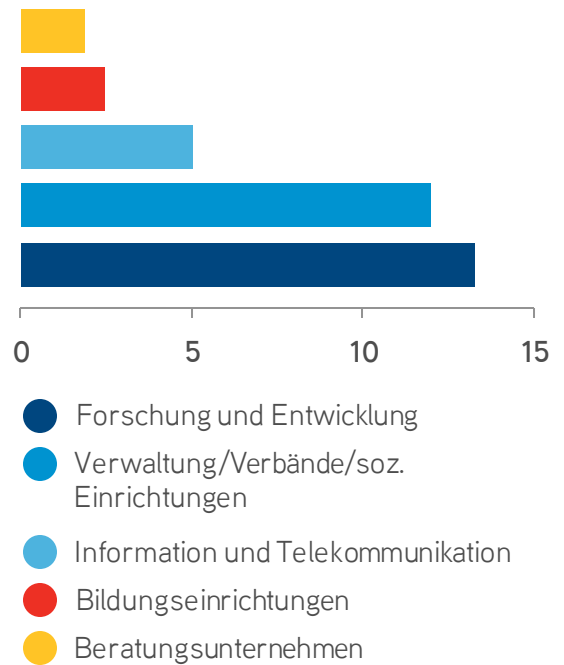
Nach den deutlichen Anstiegen gab die Spitzenmiete, bedingt durch fehlende Anmietungen in Projektentwicklungen, um 0,70 €/m² bzw. rund 5,3 % auf 13,00 €/m² nach. Eine stabile Entwicklung verzeichnet die Durchschnittsmiete, die im Vorjahresvergleich um nur 0,10 €/m² auf 10,30 €/m² nachgab.

Zusammenfassung und Ausblick

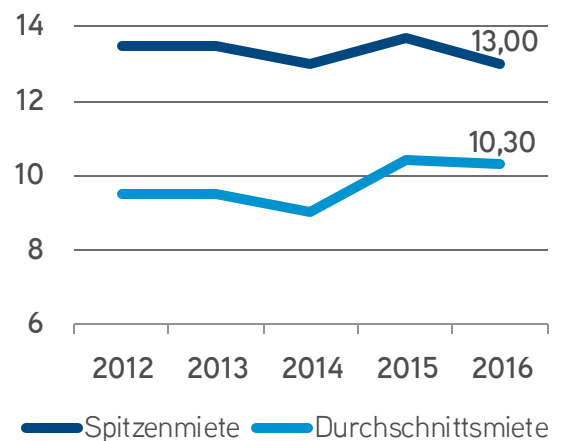
Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Darmstädter Büovermietungsmarkt nicht das gute Ergebnis wiederholen, zeigt sich aber dennoch in einer äußerst positiven Verfassung. So erstreckt sich die Vermietungsaktivität auf zahlreiche Branchen und alle Flächensegmente. Insbesondere im kleinflächigen Segment bis 1.000 m² konnten zahlreiche Abschlüsse verzeichnet werden.

Für das Jahr 2017 erwarten wir eine Fortsetzung der Vermietungsaktivität auf hohem Niveau und halten einen Flächenumsatz von rund 60.000 m² für realistisch.

Top 5 Branchen nach Flächenumsatz (in 1.000 m²)



Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmiete (in €/m²)



554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigten Staaten: 153

Kanada: 34

Lateinamerika: 24

Asien/Pazifik: 231

EMEA: 112

€ 2,3

Milliarden

Umsatz weltweit

€ 103

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als
80.000 Investment- und Vermietungs-Deals

186

Millionen m²

unter Verwaltung

16.000

Mitarbeiter

Ansprechpartner:

Nina Schwindling
Senior Consultant | Bürovermietung Darmstadt
+49 69 719192-48
nina.schwindling@colliers.com

Laura Müller
Senior Consultant | Research
+49 69 719192-29
laura.mueller@colliers.com

Colliers International Frankfurt GmbH

Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt am Main

+49 69 719192-0



Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschlands sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIG) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig.

www.colliers.de

Bildnachweis: Quartier West, Max Dudler Architekten

Copyright © 2017 Colliers International Frankfurt GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2017. Alle Rechte vorbehalten.

