

MARKTBERICHT
2017/2018



Accelerating success.



Bürovermietung Darmstadt



Bürovermietung

Rekordjahr auf dem Bürovermietungsmarkt in Darmstadt

Mit einem Flächenumsatz von ca. 100.600 m² übertrifft der Bürovermietungsmarkt in Darmstadt inklusive Weiterstadt und Griesheim die Ergebnisse der letzten 10 Jahre. Gegenüber dem Vorjahr wird eine Steigerung von ca. 83 % erreicht. Der Fünf-Jahres-Schnitt wurde ebenfalls um mehr als 50 % übertroffen.

Zum Rekordergebnis haben die Großabschlüsse der Merck-Gruppe in Weiterstadt und des Regierungspräsidiums Darmstadt beigetragen. Hierbei handelt es sich um Interimsanmietungen. Ohne die genannten Abschlüsse summiert sich der Flächenumsatz auf ca. 44.500 m². Damit liegt der Flächenumsatz ohne die Großanmietungen auf einem durchschnittlichen Niveau. Die drittgrößte Anmietung wurde durch das Ingenieurbüro KREBS+KIEFER mit ca. 5.900 m² getätigt. Drei weitere Mietverträge wurden im Flächen-segment 2.000 bis 5.000 m² abgeschlossen. Somit wird die stärkste Vermietungsaktivität wie bereits in den Vorjahren im kleinflächigen Segment bis 1.000 m² erreicht. Rund 86 % der 79 Mietverträge entfielen auf diesen Bereich.

Forschung und Entwicklung sowie öffentliche Verwaltung und Verbände dominieren den Markt

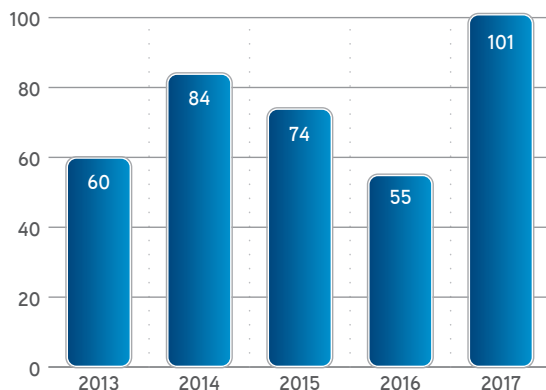
Unternehmen der Bereiche Forschung und Entwicklung sind für rund 32 % des Flächenumsatzes verantwortlich und damit die aktivste Nutzergruppe am Darmstädter Markt. Dieser hohe Anteil ist insbesondere auf den Großabschluss der Merck-Gruppe zurückzuführen. Mit knappem Abstand folgen auf dem zweiten Platz mit ca. 31 % des Flächenumsatzes Akteure aus Verwaltung, Verbänden und sozialen Einrichtungen. Insgesamt zeigt sich diese Branche für fünf Abschlüsse verantwortlich. Auf Platz 3 folgt mit deutlichem Abstand die IT-Branche mit 9 % des Flächenumsatzes sowie 15 Mietvertragsabschlüssen.

Darmstadt	
IN ZAHLEN	
Einwohner	160.000
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	101.000
Kaufkraftkennziffer	108,8
Arbeitslosenquote	5,7 %
Gewerbesteuerhebesatz	454 %
Verfügbares Einkommen/Kopf	24.555 €

Quellen: Stadt Darmstadt, Bundesagentur für Arbeit, Nexiga GmbH, IHK Darmstadt (Stand 31.12.2017)

Fast Facts 2017	
BÜROVERMIETUNG	
Flächenumsatz	100.600 m ²
Spitzenmiete	13,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	10,40 €/m ²
Leerstandsquote	3,2 %

Büroflächenumsatz in 1.000 m²



Leichter Anstieg des Leerstands

Ende 2017 standen in Darmstadt ca. 59.200 m² für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung. Gegenüber dem Vorjahr nahm der Leerstand um rund 2.300 m² zu. Somit stieg auch die Leerstandsquote leicht um 10 Basispunkte auf 3,2 % an.

Hohe Vorvermietungsquote bei neu gebauten Bürogebäuden

Im Laufe des Jahres 2017 wurden rund 18.200 m² neue Bürofläche fertiggestellt. Das „Hello Darmstadt“ ist mit ca. 9.500 m² Bürofläche für den Großteil des Fertigstellungsvolumens verantwortlich. Auch das „Alex“ an der Berliner Allee 58 trägt mit ca. 5.000 m² zum Volumen bei. Mit einer Quote von 87 % wurde bereits ein Großteil der fertiggestellten Flächen vom Markt absorbiert.

2018 werden voraussichtlich die Zentrale für Alnatura, die Konzernzentrale für Merck und das „Quartier West“ mit rund 9.200 m² in der TZ Rhein Main fertiggestellt. Zudem wird Ende des Jahres 2018 die Revitalisierung der Hilpertstraße 12 abgeschlossen sein. Damit werden 2018 rund 33.600 m² Bürofläche dem Markt zugeführt.

Mietpreise ziehen an

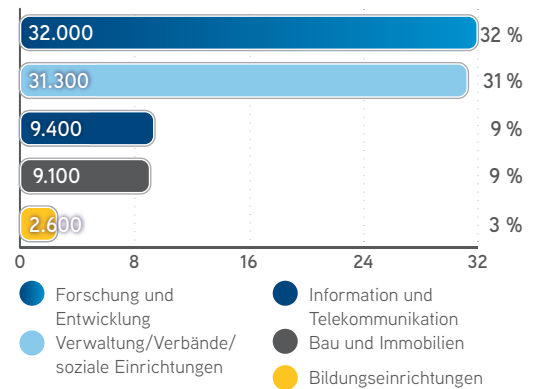
Nachdem die Mieten im Vorjahr leicht nachgegeben haben, stiegen im Jahr 2017 sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete an. Der Anstieg der Durchschnittsmiete um 0,10 €/m² auf 10,40 €/m² fiel dabei moderat aus. Die Spitzenmiete konnte um 4 % auf 13,50 €/m² zulegen. Zum Anstieg der Spitzenmiete haben mehrere Anmietungen im neu gebauten Bürokomplex „Alex“ beigetragen.

Zusammenfassung und Ausblick

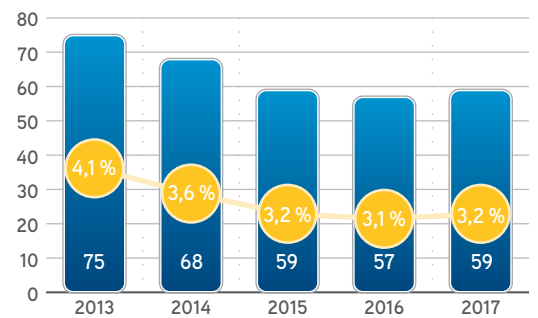
Bedingt durch die Interimsanmietungen der Merck-Gruppe und des Regierungspräsidiums Darmstadt erreichte der Darmstädter Büromarkt 2017 ein herausragendes Ergebnis. Abgesehen von diesen zwei Großabschlüssen wird eine stabile Vermietungsaktivität registriert, die auf unterschiedlichen Branchen und allen Flächensegmenten basiert. Insbesondere sind die zahlreichen Abschlüsse im kleinflächigen Segment bis 1.000 m² hervorzuheben.

Die hohe Aktivität auf dem Darmstädter Büromarkt wird sich unserer Ansicht nach 2018 fortsetzen. Wir erwarten im kommenden Jahr einen Flächenumsatz von ca. 60.000 m².

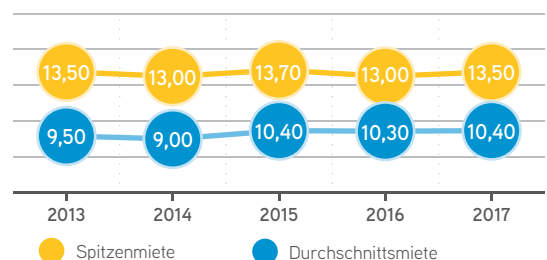
Flächenumsatz nach Branchen – Top Five (in m²) und Anteil am Flächenumsatz (in %)



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



Spitzen- und Durchschnittsmiete (in €/m²)



403 Büros in 68 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigten Staaten: 153
Kanada: 29
Lateinamerika: 24
Asien / Pazifik: 86
EMEA: 111

€ 2,3

Milliarden
Umsatz weltweit

€ 95

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

170

Millionen m²
unter Verwaltung

Über

15.000

Mitarbeiter

Ansprechpartner:

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

Christian Weis
Junior Consultant | Research
+49 69 719192-405
christian.weis@colliers.com

Colliers International Deutschland GmbH

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

+49 69 719192-0



Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, 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: CIGI) (TSX: CIGI) mit mehr als 15.000 Experten und 403 Büros in 68 Ländern tätig.

colliers.de

Bildnachweis
U1IU2 Darmstadt - Europaarkade II, Copyright © Union Investment

Copyright © 2018 Colliers International Deutschland 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 © 2018. Alle Rechte vorbehalten.

