



DARMSTADT

MARKT BERICHT

BÜROVERMIETUNG

2018/2019





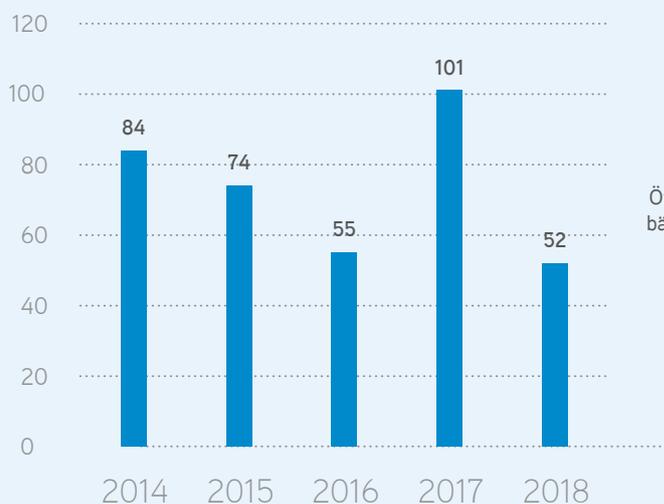
CITY FACTS DARMSTADT

Einwohnerzahl in 1.000	161
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	103
Arbeitslosenquote in %	4,8
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.612

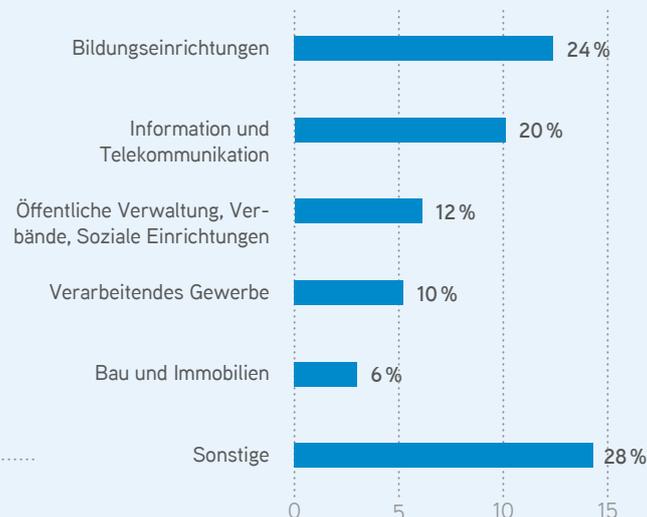
Fast Facts

Bürovermietung Darmstadt	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	51.600 m ²	- 48,7 %
Spitzenmiete	12,90 €/m ²	- 4,4 %
Durchschnittsmiete	11,10 €/m ²	6,7 %
Leerstandsquote	2,9 %	- 30 bp

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz
in 1.000 m²



GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Branchen – Top Five
in 1.000 m² und Anteil am Flächenumsatz in %



BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

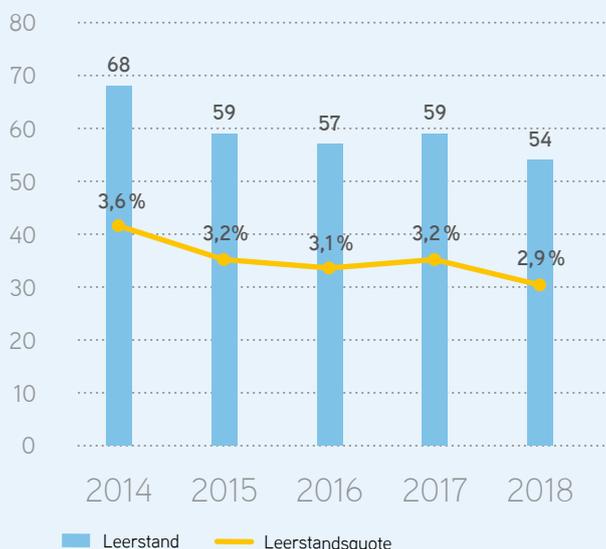
Im Jahr 2018 wurde auf dem Bürovermietungsmarkt von Darmstadt inklusive Weiterstadt und Griesheim ein Flächenumsatz von circa 51.600 m² erzielt. Damit konnte nicht an das Rekordergebnis des Jahres 2017 angeknüpft werden.

Der geringe Flächenumsatz ist dabei vor allem auf die zunehmende Flächenverknappung zurückzuführen. Im Jahr 2017 waren im Besonderen Großabschlüsse für den hohen Flächenumsatz verantwortlich. Da 2018 in nur noch wenigen Objekten Leerstände mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 5.000 m² vorhanden waren, wurden in diesem Flächensegment lediglich rund 14.500 m² umgesetzt, was einem Rückgang von circa 76 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im kleinflächigen Bereich bis 1.000 m² wurde lediglich ein Rückgang um circa 6 % verzeichnet. Im Segment von 1.000 bis 2.000 m² konnte sogar ein Wachstum um rund 31 % im Vergleich zum

Vorjahreszeitraum festgestellt werden. Somit war der kleinflächige Vermietungsmarkt, der in Darmstadt traditionell die höchste Vermietungsaktivität aufweist, nur von geringen Umsatzrückgängen betroffen.

Aktivste Mietergruppe auf dem Darmstädter Bürovermietungsmarkt waren Bildungseinrichtungen mit einem Umsatzanteil von circa 24 %. Bedingt durch einen Großabschluss mit einer Fläche von rund 9.500 m², welcher der größte Mietvertrag des Jahres war, setzten sich die in den Vorjahren nicht so stark vertretenen Bildungseinrichtungen an die Spitze. An zweiter Stelle folgten IT-Unternehmen, die mit einem Flächenumsatz von rund 10.100 m² zur Vermietungsleistung beitrugen. Wie bereits im Vorjahr erzielte dieser Wirtschaftssektor durch vergleichsweise kleinteilige Flächengesuche mit 11 Abschlüssen die höchste Vermietungsaktivität. Weiterhin belegte die Branche Öffentliche Verwaltung, Verbände und Soziale Einrichtungen mit

GRAFIK 3: Leerstand in 1.000 m² und Leerstandsrate in %



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



einem Ergebnis von circa 6.100 m² den dritten Platz.

Mieten

Die Spitzenmiete sank gegenüber dem Vorjahr um 0,60 €/m² auf 12,90 €/m², da auf dem Darmstädter Markt hochpreisige Mietflächen nur bedingt zur Verfügung standen. Demgegenüber stieg, bedingt durch das geringe Angebot, die Durchschnittsmiete um rund 7 % auf ein neues Rekordniveau und notierte Ende 2018 bei 11,10 €/m².

Angebot und Leerstand

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die kurzfristig verfügbaren Flächen drastisch reduziert. Im Verlauf des Jahres 2018 ist der Leerstand in Darmstadt um circa 8 % gesunken, sodass zum Jahresende nur noch Flächenreserven von rund 54.300 m² kurzfristig verfügbar waren. Dies entspricht einer Leerstandsquote von circa 2,9 %, sodass die 3-Prozent-Marke zum ersten Mal seit zehn Jahren unterschritten wurde. Der Großteil dieser Leerstandsflächen verfügt über eine mittlere bis einfache Qualität. Lediglich 9 % der Flächen weisen einen hohen Standard auf.

Entwicklungsschwerpunkte

Im Jahr 2018 wurden lediglich zwei Projekte mit einer Gesamtfläche von rund 16.300 m² fertiggestellt. Neben dem QuartierWest wurde von Merck das firmeninterne Innovation Center errichtet. Für das Jahr 2019 wird ein ähnlich hohes Fertigstellungsvolumen erwartet, welches bereits zu circa 88 % vom Markt absorbiert wurde. Folglich werden Projektentwicklungen nicht zu einer Entspannung der Flächenknappheit im Jahr 2019 beitragen können.

Fazit und Prognose

Der Darmstädter Büromietungsmarkt konnte sein Rekordergebnis aus dem Jahr 2017 nicht wiederholen. Dies liegt insbesondere an den kaum vorhandenen großflächigen Leerstandsreserven, wodurch vor allem der Flächenumsatz im Segment über 5.000 m² nicht an den Wert des Vorjahres anknüpfen konnte. Bei den kleineren Flächen bis 2.000 m² wurde hingegen ein ähnliches Ergebnis wie im Jahr 2017 erzielt. Da eine anhaltend hohe Marktaktivität feststellbar ist, wird 2019 mit einem Flächenumsatz gerechnet, der in der Größenordnung des 10-Jahres-Mittelwerts von rund 60.000 m² liegt.



Die deutliche Verknappung von Büroflächen wurde 2018 auf dem Darmstädter Markt durch Anstiege der Durchschnittsmieten begleitet.

KONTAKT

Nina Schwindling Associate Director | Office Letting Darmstadt
+49 69 719192-48, nina.schwindling@colliers.com



ANSPRECHPARTNER

Nina Schwindling

Associate Director | Office Letting Darmstadt

+49 69 719192-48

nina.schwindling@colliers.com

Christian Weis

Junior Consultant | Research

+49 69 719192-405

christian.weis@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Ferox

Innenseite: Pixabay

Copyright © 2019 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.

© 2019. Alle Rechte vorbehalten

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

