



DARMSTADT

MARKT BERICHT

BÜROVERMIETUNG

2019/2020





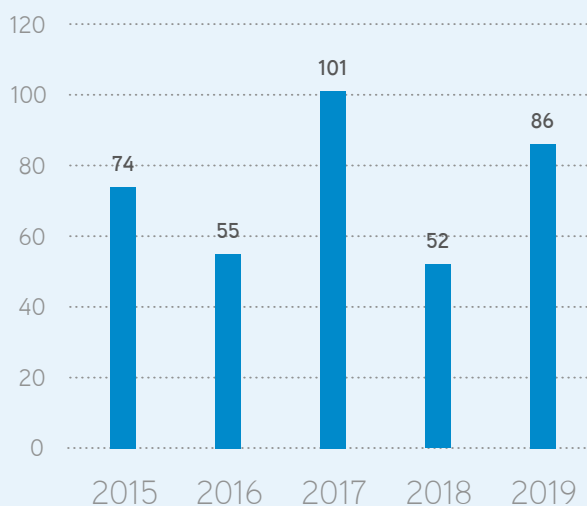
CITY FACTS DARMSTADT

Einwohnerzahl in 1.000	162
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	105
Arbeitslosenquote in %	4,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.996

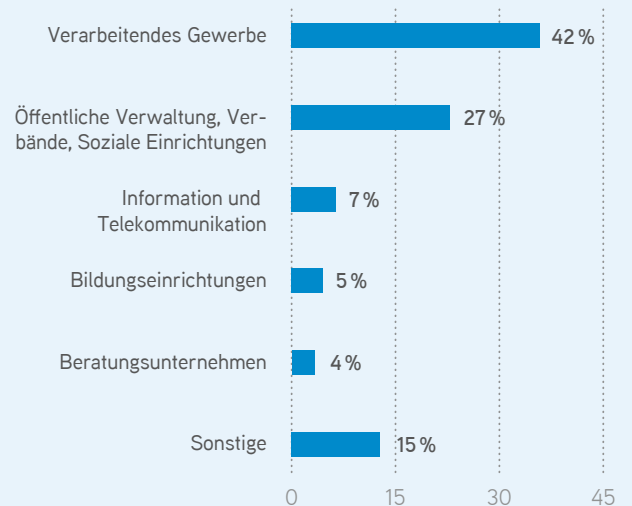
Fast Facts

Bürovermietung Darmstadt	2019	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	85.900 m ²	66,5 %
Spitzenmiete	13,00 €/m ²	0,8 %
Durchschnittsmiete	10,80 €/m ²	- 2,7 %
Leerstandsquote	3,5 %	60 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

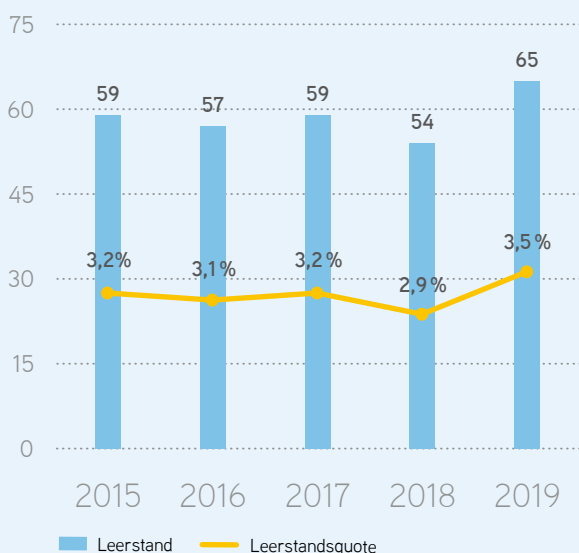
Der Darmstädter Bürovermietungsmarkt inklusive Weiterstadt und Griesheim konnte 2019 einen Flächenumsatz von circa 85.900 m² verzeichnen, womit das Vorjahresergebnis um beachtliche 67 % gesteigert wurde. Mit dem zweitbesten Resultat seit 2015 konnte auch der fünfjährige Durchschnitt um circa 18 % übertroffen werden. Abzüglich der Eigennutzerabschlüsse wurde ein Vermietungsumsatz von rund 66.900 m² registriert.

Auch 2019 zeigten sich die Marktteilnehmer in den kleinflächigen Größenklassen bis 1.000 m² besonders anmietungsfreudig. Von allen registrierten Abschlüssen entfielen circa 68 % auf diese Flächensegmente, womit ein Umsatz von 12.000 m² bzw. ein Marktanteil von 14 % generiert werden konnte. Erwartungsgemäß wurde das Resultat aber erneut durch vier Großabschlüsse ab 5.000 m² angetrieben. Mit einem Umsatzanteil

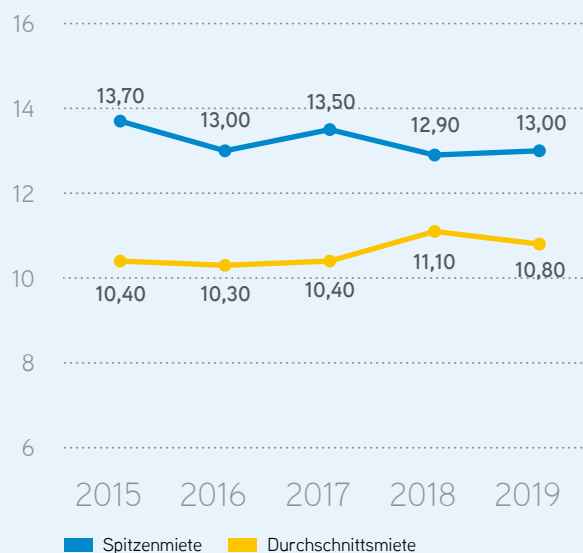
von circa 52 % konnte dieses Segment mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes auf sich vereinen und den Vorjahresumsatz dieser Größenklasse mehr als verdreifachen.

Auf Mieterseite zeigten sich insbesondere Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe als umsatzstark. Speziell großflächige Eigennutzungen konnten dazu beitragen, dass sich dieser Wirtschaftssektor mit einem Marktanteil von rund 42 % die Spitzenposition sichern konnte. Ebenfalls aktiv zeigte sich die Öffentliche Hand mit einem Umsatz von rund 22.900 m², wobei das Resultat von einem Großabschluss über gut 16.000 m² beeinflusst wurde. Ergänzt wurde das Spitzentrio von der IT-Branche, die sich mit einem Flächenumsatz von rund 6.400 m² und einem Umsatzanteil von circa 7 % auf dem dritten Rang einordnete. Dabei konnte der IT-Sektor mit 10 Abschlüssen die höchste Anmietungsaktivität aufweisen.

GRAFIK 3: Leerstand in 1.000 m² und Leerstandsrate in %



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



Mieten

Zum Ende des Jahres notierte die Durchschnittsmiete mit 10,80 €/m² um rund 3 % unterhalb des Vorjahresniveaus, wohingegen die Spitzenmiete um 0,10 €/m² auf 13,00 €/m² zulegen konnte. Im zurückliegenden Jahr haben die limitierte Neubautätigkeit sowie die hohe Anzahl von Anmietungen in Bestandsgebäuden das Mietniveau des Marktes maßgeblich beeinflusst.

Angebot und Leerstand

Ende 2019 standen im Darmstädter Marktgebiet knapp 65.200 m² Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zu Verfügung. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Anstieg um 60 Basispunkte, wodurch die Leerstandsquote bei 3,5 % notierte. Der Leerstandsanstieg ist vor allem auf kurzfristige Verfügbarkeiten von mehr als 30.000 m² zurückzuführen, die infolge der flächenmäßigen Verkleinerung der Telekom auf den Markt kommen werden. Angesichts der überschaubaren Neubautätigkeit sind qualitativ hochwertige Flächen weiterhin Mangelware.

Entwicklungsschwerpunkte

2019 wurden in Darmstadt rund 16.150 m² Bürofläche fertiggestellt. Neben eigen genutzten Projektfertigstellungen wur-

den mit den Hidden Lofts nur 5.800 m² Bürofläche für den freien Markt errichtet, die jedoch bereits vollständig vermietet sind. Da sich die nächstjährigen Fertigstellungen fast vollständig auf Eigennutzungen reduzieren, ist auf Angebotsseite keine Verbesserung absehbar. Mit dem Hilpert Office 1 steht lediglich ein Projekt über rund 6.400 m² in der Pipeline, dessen Umsetzung an die Anmietung eines Ankermieters gekoppelt ist und sich daher noch verzögern wird. Somit ist für das Jahr 2020 von einem Volumen von rund 16.200 m² auszugehen, das bereits komplett belegt ist.

Fazit und Prognose

Rückwirkend kann auf ein starkes Jahr 2019 zurückgeblickt werden, das sich durch einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz ausgezeichnet hat. Marktreiber waren erneut Abschlüsse über 5.000 m². Infolge geringer Vakanzen im Neubausegment waren hochpreisige Anmietungen selten zu registrieren, weshalb nur eine moderate Steigerung der Spitzenmiete verzeichnet werden konnte. Hinsichtlich der geringen Neubaufächenzufuhr ist davon auszugehen, dass sich die Leerstände aufgrund der aktuellen Nachfragesituation im kommenden Jahr erneut stark reduzieren und Druck auf die Mietpreise ausüben werden.



Angesichts der geringen Neubautätigkeit auf dem Darmstädter Büromarkt werden sich die Flächenreserven in den Folgejahren verknappen und Mietpreissteigerungen begünstigen.



KONTAKT

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



ANSPRECHPARTNER

Nina Schwindling

Associate Director | Office Letting Darmstadt

Telefon +49 69 719192-48

nina.schwindling@colliers.com

Fabian Gust

Consultant | Research Frankfurt

Telefon +49 69 719192-5055

fabian.gust@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Biskupek Scheinert Moog Investorengruppe - Roland Biskupek

Innenseite: Pixabay

Copyright © 2020 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.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

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

