

DARMSTADT

MARKT BERICHT

BÜROVERMIETUNG

2020/2021



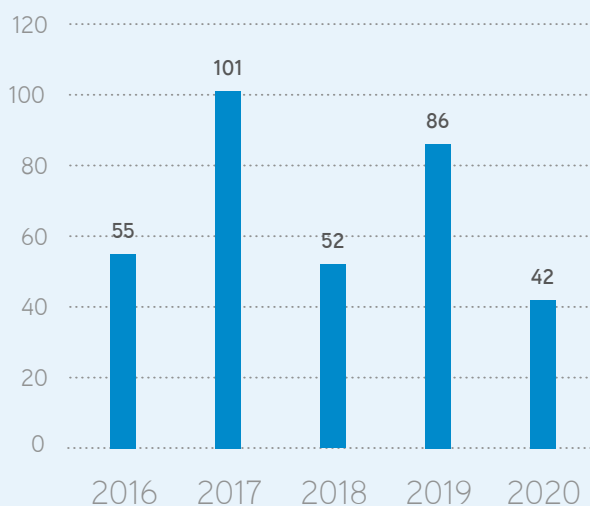
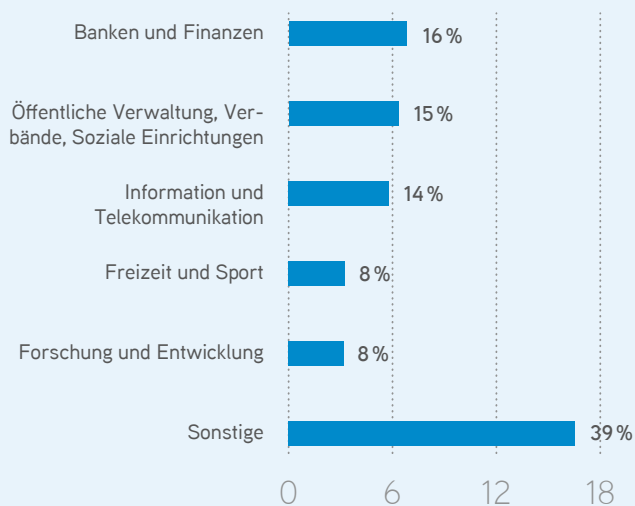


CITY FACTS DARMSTADT

Einwohnerzahl in 1.000	162
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	106
Arbeitslosenquote in %	6,5 %
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.790 €

Fast Facts

Bürovermietung Darmstadt	2020	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	41.950 m ²	- 51,2 %
Spitzenmiete	13,00 €/m ²	0,0 %
Durchschnittsmiete	10,80 €/m ²	0,0 %
Leerstandsquote	3,5 %	0 bp

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz
in 1.000 m²GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Branchen – Top Five
in 1.000 m² und Anteil am Flächenumsatz in %

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

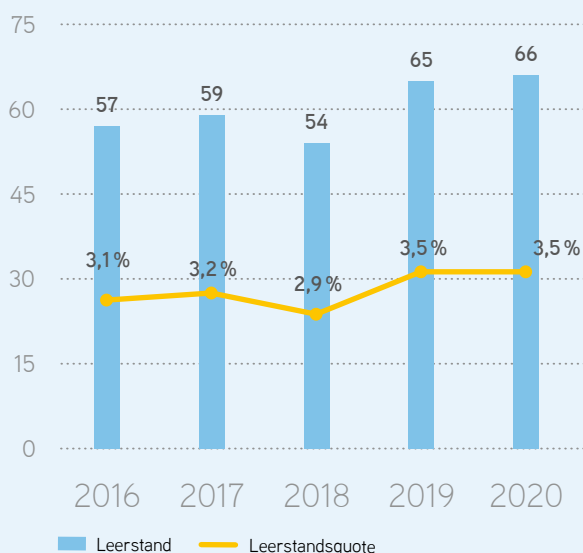
In 2020 wurde auf dem Bürovermietungsmarkt von Darmstadt inklusive Weiterstadt und Griesheim ein Flächenumsatz von ca. 42.000 m² erzielt. Aufgrund der Corona-Pandemie und fehlender Großabschlüsse konnte die dynamische Marktentwicklung der Vorjahre nicht fortgeführt und – auch im langfristigen Vergleich – nur ein unterdurchschnittliches Resultat registriert werden.

Der deutliche Umsatzrückgang von über 50 % im Vergleich zum Rekordvorjahr basierte auf erheblichen Aktivitätsrückgängen im großflächigen Flächensegment. Im Vorjahresvergleich reduzierte sich bei ähnlichen Vertragsabschlusszahlen die durchschnittliche Dealgröße von ca. 1.720 m² auf ca. 860 m². Ausschlaggebend dafür war der Umstand, dass die üblichen Umsatztreiber der Vorjahre in der Kategorie über 5.000 m² im zurückliegenden Jahr ein seltenes Erscheinungsbild waren. In diesem Flächensegment

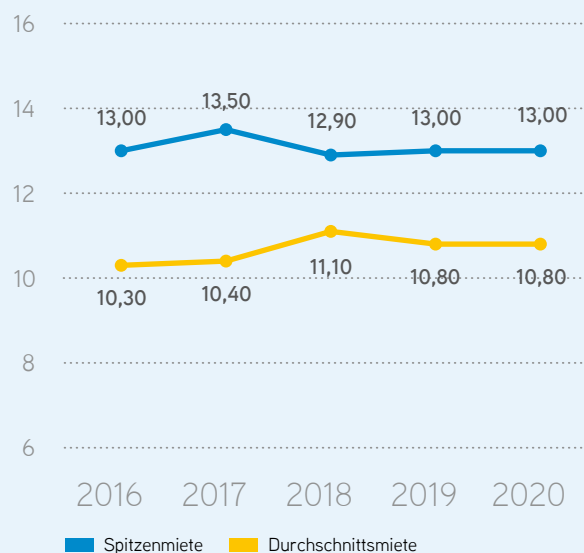
wurden nur ca. 12.700 m² umgesetzt, was einem Rückgang um rund 72 % entspricht. Während die übrigen Flächensegmente auch Rückgänge von 35 % oder mehr verzeichneten, war es erneut das kleinflächige Segment bis 1.000 m², das sich beständig und sogar mit einem Umsatzzuwachs von ca. 34 % präsentierte.

Das Fehlen voluminöser Großabschlüsse begünstigte eine ausgeglichene Branchennachfrage ohne wesentliche Ausreißer. Mit einem Umsatzanteil von 16 % positionierte sich der Banken- und Finanzsektor an der Spitze mit 6.800 m², nachdem im Vorjahr das Verarbeitende Gewerbe das Marktgeschehen klar dominierte. Knapp dahinter folgten Unternehmen der Öffentlichen Hand mit einem Anteil von 15 %. Mit der höchsten Anmietungsaktivität von acht Abschlüssen und einem generierten Flächenumsatz von 5.800 m² ordneten sich IT-Unternehmen auf dem dritten Rang ein.

GRAFIK 3: Leerstand in 1.000 m² und Leerstandsrate in %



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



Mieten

Bei gedämpfter Anmietungsaktivität haben zahlreiche Bestandsabschlüsse jenseits der 11,00 €/m²-Marke dazu beigetragen, dass die flächengewichtete Durchschnittsmiete auf Jahressicht stabil bei 10,80 €/m² notierte. Vereinzelte Anmietungen in höherpreisigen Projektentwicklungen führten ebenfalls dazu, dass sich die Spitzenmiete unverändert auf dem Vorjahresniveau von 13,00 €/m² stabilisieren konnte.

Angebot und Leerstand

Binnen Jahresfrist konnte ein moderater Leerstandsanstieg festgestellt werden. Zum Ende des Jahres standen ca. 65.600 m² Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung, was einer unveränderten Leerstandsquote von 3,5 % entspricht. Dabei entfällt das Angebot weiterhin auf Bestandsflächen mit einfachen und durchschnittlichen Ausbaustandards, während moderne Büroflächen nur vereinzelt offeriert werden. Vakanzen bis 300 m² sind kaum verfügbar und können den allgegenwärtigen Bedarf von Kleinrentnern nicht decken, der auch teilweise aus wirtschaftsbedingten Verkleinerungen resultiert. Dieser Umstand wird dadurch verschärft, dass der Hauptbestandteil der Flächenreserven nicht die notwendige Teilbarkeit der Grundrisse gewährleistet.

Entwicklungsschwerpunkte

Die Bautätigkeit war auch in 2020 eingeschränkt und reduzierte sich auf die Umsetzung der eigengenutzten Firmenzentrale des Batterieherstellers Akasol. Auch im kommenden Jahr werden keine spekulativen Büroobjekte umgesetzt, die für ein nachhaltiges Zusatzangebot moderner Büroflächen sorgen könnten. Aus aktueller Sicht werden ca. 9.000 m² fertiggestellt, von denen der Großteil auf das Studierendenhaus der Hochschule Darmstadt zurückzuführen ist.

Fazit und Prognose

Der Darmstädter Büromietungsmarkt konnte infolge der Pandemie und einer verhaltenen Aktivität von Großrentnern nur ein schwaches Ergebnis registrieren, das nicht an die starken Vorjahre anknüpfen konnte. Auch das kommende Jahr wird weiterhin von Unsicherheit und aufgeschobenen Entscheidungsprozessen der Nachfrager geprägt sein. Hinzu kommt, dass der Markt trotz leicht gestiegener Vakanzen die Nachfrage von Kleinrentnern nicht bedienen kann. Der Nachfrageüberhang im kleinflächigen Segment wird sich verschärfen und das Vermietungsgeschehen in 2021 zusätzlich ausbremsen.



Die hohe Unsicherheit wird weiterhin zur Zurückhaltung bei Anmietungsentscheidungen beitragen und dafür sorgen, dass auch das Ergebnis in 2021 stark von der Pandemie geprägt sein wird.

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: Copyright Union Investment

Innenseite: Pixabay/Lapping

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

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

