



Accelerating success.

Darmstadt 2023/2024

Markt- Bericht

Bürovermietung

Darmstadt



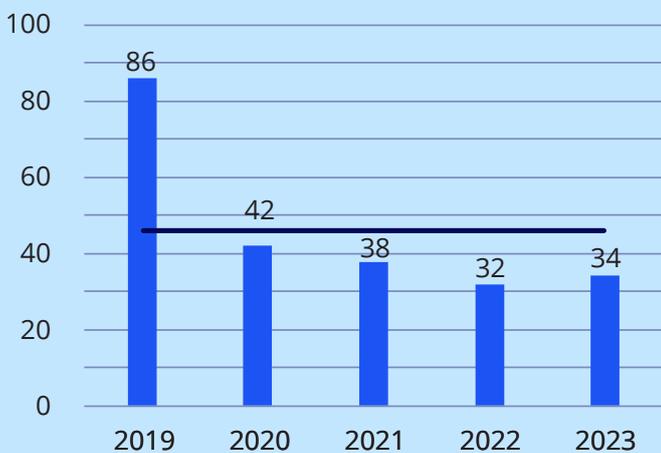
City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	167
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	111
Arbeitslosenquote in %	4,8
Kaufkraft /Kopf in €	28.380

Fast Facts

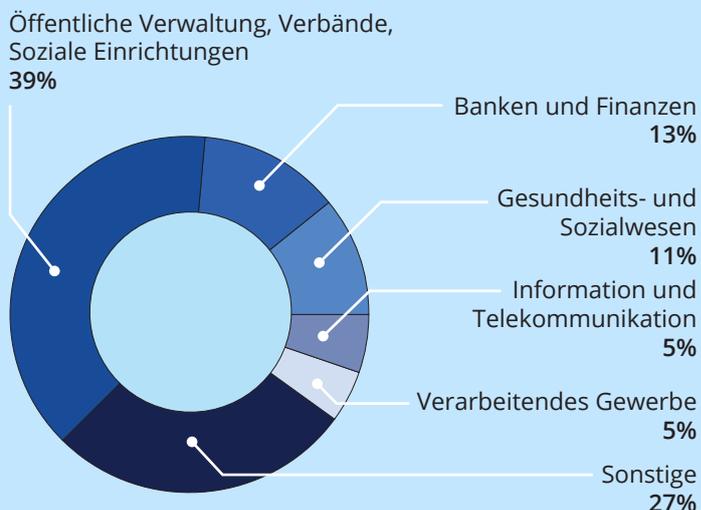
Bürovermietung	2023	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	34.250 m ²	8,1 %
Spitzenmiete	14,50 €/m ²	7,4 %
Durchschnittsmiete	12,30 €/m ²	7,0 %
Leerstandsquote	8,0 %	+ 130 bp

Grafik 1:
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



■ Flächenumsatz
■ Fünfjahresdurchschnitt (2019-2023)

Grafik 2:
Flächenumsatz nach Branchen | Top 5



Bürovermietung

Flächenumsatz

Auf dem Bürovermietungsmarkt Darmstadt inklusive Griesheim und Weiterstadt wurde im Jahr 2023 ein Flächenumsatz von rund 34.200 m² (mit Eigennutzern, ohne Mietvertragsverlängerungen) verzeichnet. Damit liegt das Ergebnis rund 8 % über dem Vorjahresergebnis, bleibt jedoch etwa 31 % unter dem fünfjährigen Mittelwert.

Die Entwicklung des Darmstädter Bürovermietungsmarktes im vergangenen Jahr veranschaulicht eine zweigeteilte Dynamik: Zum einen unterstreicht das Ergebnis die Etablierung eines neuen, niedrigeren Marktniveaus und somit eine vergleichbare Entwicklung wie in anderen deutschen Bürovermietungsmärkten. Die Zeiten, in denen der Flächenumsatz in Darmstadt regelmäßig die 50.000 m²-Marke überschritt, sind einer neuen Realität gewichen. Zum anderen weist der leichte Anstieg im Vergleich zum Vorjahr auf eine zaghafte Marktbelebung hin.

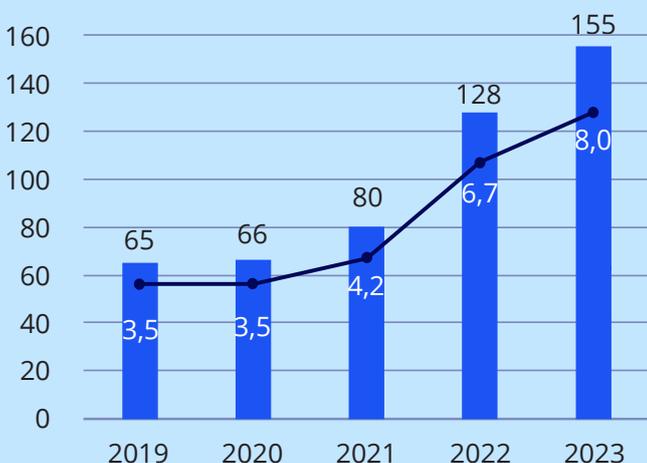
Die Analyse der Vermietungsaktivitäten nach Flächengrößen offenbart für das Segment bis 1.000 m² eine leicht positive Entwicklung. Mit insgesamt 30 Vertragsabschlüssen und einem Flächenumsatz von rund 13.500 m² im letzten Jahr, liegt dieses Segment knapp über dem Durchschnitt der vorangegangenen drei Jahre.

In dieser Größenordnung prägten Unternehmen aus dem Gesundheitswesen, der Informationstechnologie sowie des Verarbeitenden Gewerbes das Marktgeschehen.

Im größten Flächensegment über 5.000 m² wurden im Laufe des Jahres 2023 zwei Mietvertragsabschlüsse registriert, die beide der öffentlichen Hand zuzuordnen sind.

Damit positioniert sich die öffentliche Verwaltung über alle Größen hinweg mit einem Marktanteil von rund 39 % als Hauptakteur im Markt, gefolgt von Banken und Finanzdienstleistern mit rund 13 %.

Grafik 3:
Leerstand in 1.000 m² und Leerstandsquote in %



Grafik 4:
Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



■ Leerstand
■ Leerstandsquote

■ Spitzenmiete
■ Durchschnittsmiete

Mieten

Trotz des signifikanten Leerstandanstieges erfuhr der Darmstädter Büromarkt eine deutliche Aufwärtsbewegung bei der Mietpreisentwicklung. Die Spitzenmiete stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 7 % auf 14,50 €/m², was primär auf selektive Vermietungen in Neubauten und vollumfänglich sanierten Objekten zurückgeführt werden kann. Auch die flächengewichtete Durchschnittsmiete stieg spürbar um etwa 7 % von 11,50 €/m² im Vorjahr auf 12,30 €/m² an. Über einen langen Zeitraum hinweg entwickelten sich die Mieten in Darmstadt weitgehend stabil seitwärts. Vor dem Hintergrund einer allgemeinen Kostensteigerung, bedingt durch Faktoren wie Inflation und erhöhte Baukosten, entstand jedoch ein gewisser Nachholbedarf bei den Mieten. Dieser wurde in jüngster Zeit teilweise ausgeglichen.

Angebot und Leerstand

Das Angebot der kurzfristig verfügbaren Flächen stieg im Jahresverlauf um etwa 22 % und beläuft sich nun auf ein Volumen von circa 155.400 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von 8 %, was einen Anstieg von 130 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. In Darmstadt bewegte sich der Leerstand lange Zeit unterhalb der 5-Prozent-Marke, verzeichnete jedoch zuletzt einen markanten Anstieg. Dieser

lässt sich größtenteils mit der Freisetzung großvolumiger Bestandsflächen begründen, die marktgerechte attraktive Ausbaustandards bieten.

Entwicklungsschwerpunkte

Im vergangenen Jahr wurde ein für Darmstadt hohes Volumen von etwa 34.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Darunter fallen unter anderem die Fertigstellungen zweier Bürogebäude entlang der Frankfurter Straße, die für den Eigenbedarf errichtet wurden und für eine Aufwertung des Büromarktes sorgen. Angesichts der gegenwärtigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, eines veränderten Finanzierungsumfeldes sowie gesunkener Exit-Faktoren ist allerdings in den nächsten Jahren von einer abnehmenden Dynamik der Projektentwicklungspipeline auszugehen.

Fazit und Prognose

Der Büovermietungsmarkt in Darmstadt hat im Jahr 2023, trotz eines moderaten Wachstums, das seit 2020 etablierte neue Marktniveau bestätigt. Dieses ist im langjährigen Vergleich von niedrigeren Flächenumsätzen, steigenden Leerständen und steigenden Mietpreisen gekennzeichnet. Für das Jahr 2024 wird erwartet, dass der Flächenumsatz auf dem Büovermietungsmarkt Darmstadt ein vergleichbares Niveau wie im Jahr 2023 halten wird.



In Darmstadt hat sich ein neues Marktniveau etabliert, welches im langjährigen Vergleich von niedrigeren Flächenumsätzen, steigenden Leerständen und steigenden Mietpreisen gekennzeichnet ist.



Kontakt

Benjamin Harms | Associate Director Office Letting | Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
+49 69 719192-56 | benjamin.harms@colliers.com

Ansprechpartner

Benjamin Harms

Associate Director
Office Letting
Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
Telefon +49 69 719192-56
benjamin.harms@colliers.com

Dominik Fellbaum

Consultant
Market Intelligence & Foresight
Frankfurt
Telefon +49 69 719192-332
dominik.fellbaum@colliers.com

Ann Skrollan Persicke

Associate Director
Team Lead Office Letting
Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
Telefon +49 69 719192-58
ann-skrollan.persicke@colliers.com

Lenja Lindenberg

Junior Consultant
Office Letting
Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
Telefon +49 69 719192-314
lenja.lindenberg@colliers.com

Copyright © 2024 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 Auswirkungen des Ukrainekrieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte sowie die Inflations- und Zinsentwicklung geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland weiter beeinflussen können. 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 Deutschland GmbH. | © 2024. Alle Rechte vorbehalten.



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



Bildnachweis

Titelbild: Leydeckerstr. 10, 64293 Darmstadt
© TERRA Projekt- und
Baubetreuungs GmbH
Innenseite: © Sina Ettmer/stock.adobe.com