



Accelerating success.

Darmstadt 2025/2026

Markt- Bericht

Bürovermietung

Darmstadt



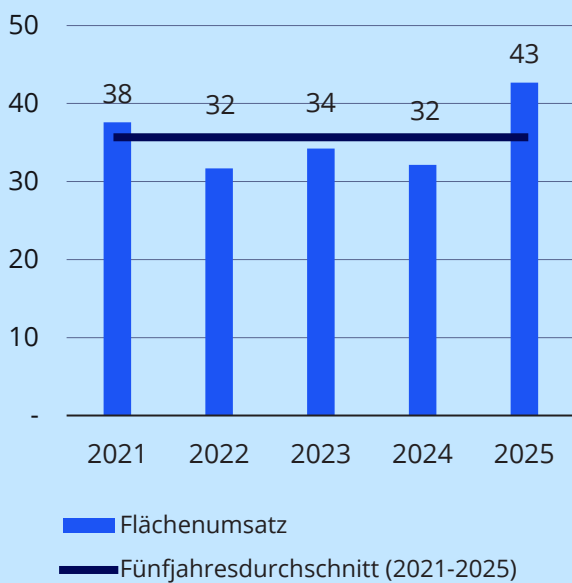
City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	170
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	110
Arbeitslosenquote in %	6,3
Kaufkraft / Kopf in €	31.300

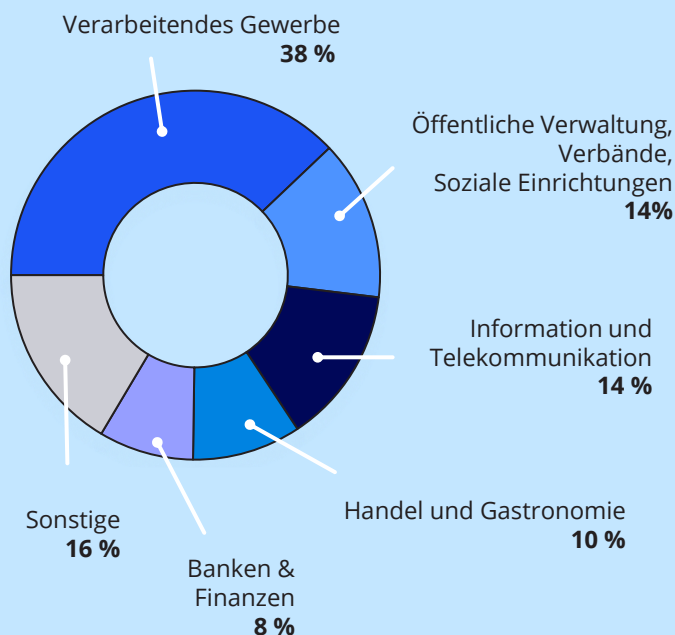
Fast Facts

Bürovermietung	2025	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	42.700 m ²	+ 33 %
Spitzenmiete	15,00 €/m ²	- 3 %
Durchschnittsmiete	12,80 €/m ²	- 1,5 %
Leerstandsquote	6,9 %	- 310 bp

Grafik 1:
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



Grafik 2:
Flächenumsatz nach Branchen | Top 5



Bürovermietung

Flächenumsatz

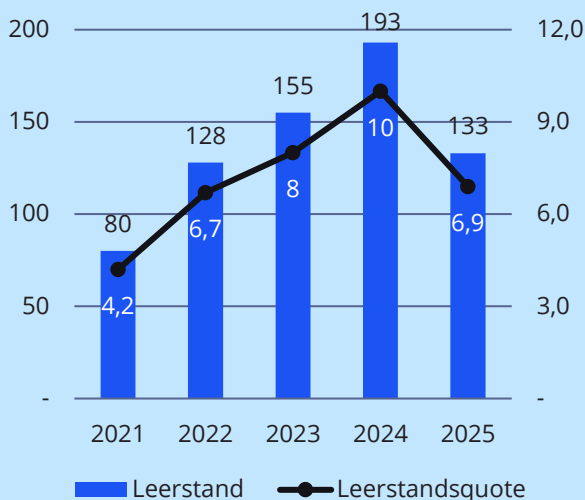
Der Bürovermietungsmarkt in Darmstadt verzeichnete im Jahr 2025 einen Flächenumsatz von 42.700 m² (inkl. Eigennutzer, exkl. Mietvertragsverlängerungen). Damit lag das Ergebnis rund 33 % über dem Vorjahresniveau und etwa 20 % über dem Fünfjahresdurchschnitt.

Maßgeblich geprägt wurde der Flächenumsatz von den Großensegmenten über 2.000 m², die gegenüber dem Vorjahr insgesamt um mehr als 200 % zulegten. Verantwortlich hierfür war insbesondere der Großabschluss der Wella AG über 14.000 m². Das Flächensegment unter 1.000 m² verzeichnete hingegen einen deutlichen Rückgang von 35 %. Dies ist auf die deutlich geringere Anzahl an

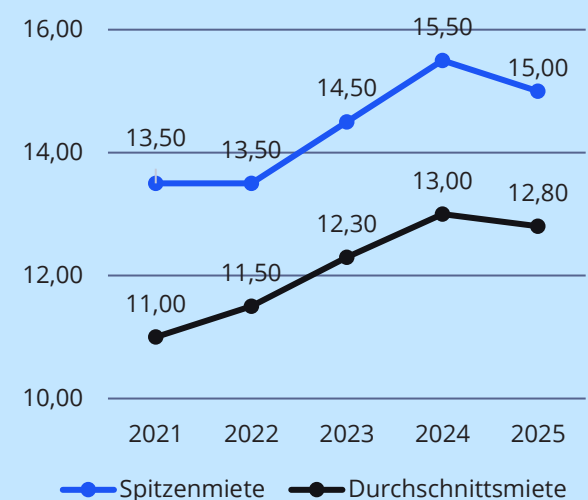
Abschlüssen zurückzuführen, da diese sich von 46 auf 31 reduzierte. Der stärkste Rückgang der Abschlüsse zeigte sich im Segment bis 500 m² mit minus 39 %.

In der sektoralen Nachfrageverteilung stellt der Bereich Verarbeitendes Gewerbe mit einem Anteil von 38 % die stärkste Nutzergruppe dar. Es folgen die öffentliche Verwaltung mit 14 % sowie Information und Telekommunikation, ebenfalls mit 14 %. Forschung und Entwicklung, im Jahr 2024 mit einem Anteil von 21 % noch die umsatzstärkste Nutzergruppe, kommt im Jahr 2025 nur noch auf einen Anteil von 3 % und liegt damit deutlich unter dem Vorjahresniveau.

Grafik 3:
Leerstand in 1.000 m² und
Leerstandsquote in %



Grafik 4:
Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



Mieten

Die Entwicklung der Mieten verlief im Jahr 2025 weiterhin stabil, mit einer leichten Korrektur nach unten. Die Spitzenmiete sank um 3 % auf 15,00 €/m². Auch die Durchschnittsmiete verzeichnete eine minimale Anpassung auf 12,80 €/m², was einem Rückgang von 1,5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die geringe Anzahl von Abschlüssen im Neubausegment zurückzuführen.

Angebot und Leerstand

Das Angebot an kurzfristig verfügbarer Bürofläche hat sich im Jahresverlauf deutlich rückläufig entwickelt und beläuft sich auf 133.400 m², was einer Leerstandsquote von 6,9 % entspricht (2024: 10 %). Ursächlich hierfür ist die zunehmende Absorption von Bestandsflächen infolge der weiterhin sehr begrenzten Neubautätigkeit. Lediglich 4.000 m² wurden im Jahr 2025 fertiggestellt. Dabei handelt es sich jedoch ausschließlich um Eigennutzerentwicklungen, sodass dem Markt keine zusätzlichen Flächen zugeführt wurden.

Entwicklungsschwerpunkte

Aktuell befinden sich weitere rund 18.400 m² Bürofläche im Bau. Davon entfallen allerdings 78 % auf Eigennutzerprojekte, darunter das Life Science „Advanced Research Center“ der Merck KGaA, sodass diese Flächen dem Vermietungsmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Fazit und Prognose

Das Jahr 2025 markierte insgesamt eine positive Entwicklung am Darmstädter Büovermietungsmarkt. Trotz weiterhin herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen treffen Unternehmen wieder vermehrt strategische Flächenentscheidungen und richten ihren Blick zunehmend langfristig auf den Standort. Die rückläufigen Leerstände und das stabile Mietpreisniveau sprechen für eine allmähliche Stabilisierung des Marktes und lassen auch für 2026 eine insgesamt verhalten positive Entwicklung des Büroimmobilienmarktes erwarten.



Der Darmstädter Büovermietungsmarkt zeigte 2025 trotz herausfordernder Rahmenbedingungen eine insgesamt erfreuliche Entwicklung. Rückläufige Leerstände, ein stabiles Mietniveau und zunehmend strategische Flächenentscheidungen deuten auf eine allmähliche Marktstabilisierung hin und lassen für 2026 positive Marktimpulse erwarten.



Kontakt

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

Ansprechpartner

Ann Skrollan Persicke

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

Dominik Fellbaum

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

Benjamin Harms

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

Alina Erkens

Consultant
Office Letting
Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
Telefon +49 69 719192-405
alina.erkens@colliers.com

Copyright © 2026 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. 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. | © 2026. Alle Rechte vorbehalten.

Bildnachweis

Objekt: Deutsche-Telekom-Allee 9, Darmstadt
Titelseite/Innenseite: Alstria advisors GmbH



Colliers International Deutschland GmbH
FOUR | Junghofstraße 9
60315 Frankfurt am Main



Accelerating success.