

Marktbericht

Darmstadt: viel Potenzial

aus der zweiten Reihe

Wenn es um die Wahrnehmung als Investmentstandort geht, steht Darmstadt im Schatten von Frankfurt am Main. Doch gerade die Nähe zur Finanzmetropole birgt für die viertgrößte Stadt Hessens auch zahlreiche Vorteile und stellt eine spannende Grundlage für Immobilieninvestments dar. Zudem hat sich Darmstadt als wichtiges Zentrum für Wirtschaft, Wissenschaft und Technik weit über die Landesgrenzen hinaus einen Namen gemacht.

Lage im Herzen von Europas größtem IT-Standort

Die Rhein-Main-Region ist einer der weltweit wichtigsten Standorte für Software- und Informationstechnik. Im sogenannten Silicon Valley Europas werden mehr als 40 Prozent der Umsätze der 100 stärksten Software-Unternehmen Europas erwirtschaftet. In Frankfurt am Main befinden sich zudem die meisten Rechenzentren Deutschlands. Die Gedankenarbeit, die hinter diesen Produkten steckt, kommt nicht selten aus Darmstadt: Dort konzentrieren sich Unternehmen, Forschung und Entwicklung in einzigartiger Form. Kein Wunder also, dass der bundesländerübergreifende „Software-Cluster“ mit mehr als 134.000 Beschäftigten in über 11.000 Software-Unternehmen zwischen Kaiserslautern, Karlsruhe, Saarbrücken und Darmstadt zentral in Darmstadt koordiniert wird.¹

Die deutsche „Stadt der Zukunft“

Das Prädikat Wissenschaftsstadt trägt Darmstadt bereits seit 1997. Im aktuellen Städteranking der „WirtschaftsWoche“ wurde die Stadt außerdem zum dritten Mal in Folge zur deutschen „Stadt der Zukunft“ gekürt.² Der Zukunftsindex bewertet, wie gut deutsche Städte für anstehende Herausforderungen im Bereich Digitalisierung, Industrie 4.0 und Technologie gewappnet sind. Die Innovationskraft, Standortqualität und anhaltende Förderung von jungen, technologieorientierten Unternehmen und Talenten lässt Darmstadt im Ranking der insgesamt 71 deutschen Städte glänzen. Die Förderung von Start-ups wird in Südhessen ebenfalls großgeschrieben. Bereits 2017 eröffnete die Stadt Darmstadt in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer den HUB31, ein dezidiertes Start-up-Zentrum mit Werkstätten, Büros, Coworking-Zonen und einem breiten Spektrum an branchenrelevanten Veranstaltungen. Der Hub wird derzeit von mehr als 20 Jungunternehmen aus den Bereichen Biochemie, Technologie, Lebensmitteltechnik und Internet of Things (IoT) genutzt.³ Auch die Langzeitstudie „Smart Region Darmstadt Rhein/Main/Neckar“ der ENTEGA-Stiftung bescheinigte der Stadt Darmstadt im Jahr 2018 bestes Potenzial, die Herausforderungen der Digitalisierung zu meistern. Gemäß der Studie könnte Darmstadt sich sogar als „Smart Region“ zum bundesweiten Vorbild entwickeln.⁴

Junge Talente sind vorhanden

Mit einem Studentenanteil von circa 26 Prozent der Gesamtbevölkerung⁵ darf Darmstadt sich mit Fug und Recht eine Studentenstadt nennen. An den fünf ansässigen Hochschulen (drei staatliche, eine private und eine kirchliche) sind aktuell rund 41.000 Studierende eingeschrieben. Neben der Qualität des Studiums ist auch die gute Verkehrsanbindung der Stadt ein wichtiges Kriterium. Darmstadt ist über Regional- und Fernverkehr optimal vernetzt und durch die zentrale Lage innerhalb Deutschlands sehr gut erreichbar. Die exzellente Zusammenarbeit zwischen Bildungsinstituten, Wirtschaft und Industrie macht den Unistandort Darmstadt bundesweit und auch bei Studierenden aus dem Ausland begehrt. Als größte Universität der Stadt belegt die TU Darmstadt im Hochschulranking 2019 der „WirtschaftsWoche“ wie bereits seit Jahren mit mehreren Studiengängen Spitzenplätze.⁶

Große Player am Standort

In Darmstadt wird Wissenschaft als Wirtschaftsfaktor verstanden. Mehr als 30 wissenschaftliche Einrichtungen und forschende Unternehmen mit internationaler Bedeutung haben den Standort im Herzen Deutschlands für sich gewählt. Gleichzeitig nutzen auch Top-Unternehmen wie die Deutsche Telekom, Evonik oder Merck Darmstadt als Konzernzentrale. Und sogar vor dem Weltall macht Darmstadt nicht halt: Das ESOC (European Space Operations Centre) überwacht seit 1967 von Darmstadt aus den Betrieb sämtlicher ESA-Satelliten. In Zusammenarbeit mit der Stadt und der Technischen Universität unterstützt die ESA in Darmstadt außerdem über das „cesah“ – das Centrum für Satellitenanwendungen Hessen – junge Unternehmen und Gründer im Bereich Satellitennavigation.

Bautätigkeit in Zahlen⁷

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baugenehmigungen Wohnungen (Neubau Darmstadt insgesamt)	522	696	366	760	343	328	655
Baufertigstellungen Wohngebäude	571	553	493	805	208	202	322

¹ <http://software-cluster.org/>

² <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/staedteranking-junges-darmstadt-a-1237246.html>

³ <https://hub31.de/>

⁴ <https://www.entega-stiftung.de/aktuelles/studie-smart-region-darmstadt-rhein-main-neckar/>

⁵ <https://www.studis-online.de/Hochschulen/Darmstadt/>

⁶ https://www.wi.tu-darmstadt.de/studium_rw/studieninteressierte_rw/rankings/rankings_2.de.jsp

⁷ <https://www.immobilienzentrum.de/profil/geo/Deutschland/Hessen/Darmstadt>

⁸ https://www.deutschlandfunkkultur.de/neues-stadtviertel-fuer-darmstadt-ehemalige-kaserne-wird.1001.de.html?dram:article_id=425916

⁹ https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/bulwiengesa_studie_rendite-risiko-verhaeltnis_final-komprimiert.pdf

Städtewachstum nach Plan – mit Top-Renditen

Die Wirtschaft im Rhein-Main-Gebiet boomt und macht die Region zu einem wahren Zuzugsmagneten. Daher wundert es nicht, dass der Wohnraum knapp wird. Nachgefragt werden nicht nur Möglichkeiten für studentisches Wohnen, sondern auch Wohnungen im höherpreisigen Segment für die deutschen und internationalen Fachkräfte der Tech-Unternehmen. Bis 2020 hat die Stadtverwaltung daher die Fertigstellung von 10.000 neuen Wohnungen angekündigt. Die Stadt zeigt sich zuversichtlich, dass der Plan aufgeht: 9.688 sind bereits gebaut oder befinden sich in Planung. Eine Fertigstellung ist bis Mitte nächsten Jahres in Aussicht.

Übrigens: Bei der Schaffung neuen Wohnraums werden die Darmstädter kreativ. Auf dem alten Kasernengelände der Lincoln-Siedlung im Süden der Stadt entsteht ein neuer Stadtteil für rund 5.000 Bewohner.⁸ Neben zahlreichen neuen Wohnungen werden auch Sportanlagen, Kindergärten und vieles mehr entwickelt. Wohnraum in Darmstadt ist jedoch nicht nur bei Zuzüglern begehrt. Auch für Investoren bietet die Stadt einiges Potenzial. Laut einer aktuellen bulwiengesa-Studie zum Rendite-Risiko-Verhältnis in deutschen B- und C-Städten erwartet Anleger in Darmstadt mit durchschnittlich 4,4 Prozent eine der drei Top-Renditen bundesweit.⁹