



## STÄDTE - REPORT

# DRESDEN

## Büromarkt

### FLÄCHENUMSATZ TROTZ RÜCKGANG STABIL

Der Dresdener Büromarkt verfehlte im Jahr 2016 um 14 % den Rekordwert des Vorjahres (2015: rd. 91.000 m<sup>2</sup>) nur knapp. Mit 78.000 m<sup>2</sup> lag der Büroflächenumsatz hingegen etwa gleichauf mit dem Mittelwert der jüngsten Dekade (2006 - 2015: Ø 79.000 m<sup>2</sup> p.a.). Im ostdeutschen Vergleich liegt Dresden damit weiterhin stabil auf dem zweiten Platz hinter Leipzig (2016: 94.000 m<sup>2</sup>).

Gründe für diesen Rückgang finden sich bei der Betrachtung der spezifischen Nachfragegruppen. Während im vergangenen Jahr die öffentliche Hand mit 36.000 m<sup>2</sup> die meisten Flächen am Markt nachfragte, sank ihr Bedarf in 2016 auf lediglich 13.400 m<sup>2</sup>. Andere Gruppen, wie Dienstleister, IT und Kommunikation sowie Finanzdienstleister blieben bei der nachgefragten Fläche auf einem vergleichbaren Niveau. Darin zeigt sich, dass Dresdens Büromarkt zu einem wesentlichen Teil, und dies typisch für eine Landeshauptstadt, von der öffentlichen Verwaltung beeinflusst werden kann und wird.

Aber auch bei den nachgefragten Flächengrößen kam es zu einer Verschiebung von größeren Flächen (über 2.000 m<sup>2</sup>) hin zu mittleren Flächen (1.000 m<sup>2</sup> – 2.000 m<sup>2</sup>). Erstere sanken von 35.000 m<sup>2</sup> in 2015 auf weniger als die Hälfte (2016: 12.500 m<sup>2</sup> Bürofläche). Die mittleren Flächen stiegen innerhalb der Jahresfrist von 13.000 m<sup>2</sup> auf 21.800 m<sup>2</sup>. In der kleinsten Kategorie (bis 1.000 m<sup>2</sup>) kam es zu keiner merklichen Verschiebung und die Flächen bewegten sich stabil bei 43.700 m<sup>2</sup> Bürofläche (2015: 43.100 m<sup>2</sup>).

Diese Verlagerung, deutet auf eine Verknappung der verfügbaren innerstädtischen Großflächen hin, weshalb Mieter zunehmend auf vermeintlich kleinere Einheiten ausweichen müssen. Noch lässt sich anhand der Verteilung der Flächen – innerhalb des Stadtgebietes jedoch keine ernsthafte Verdrängung - in die Außenbereiche, ablesen. Die höchsten



Georgenstraße 8 in Dresden - Aengevelt Immobilien GmbH berät den Eigentümer bei der Markteinschätzung.

© Foto: AENGEVELT

Flächenumsätze wurden erneut in der Dresdener City mit 22.700 m<sup>2</sup> (2015: 47.700 m<sup>2</sup>) erzielt. Dennoch ist festzuhalten, dass der City-Rand (2015: 18.000 m<sup>2</sup>; 2016: 21.400 m<sup>2</sup>), die Außenbereiche (2015: 5.800 m<sup>2</sup>; 2016: 11.700 m<sup>2</sup>) und die in Flughafennähe gelegenen Bürocluster (2015: 1.000 m<sup>2</sup>; 2016: 8.300 m<sup>2</sup>) mehr Nachfrage verzeichnet haben.

Für 2017 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen leichten Anstieg des Büroflächenumsatzes auf rd. 90.000 m<sup>2</sup>. Im ersten Quartal 2017 wurde mit rd. 19.500 m<sup>2</sup> bereits das Ergebnis des Vorjahreszeitraums (I. Q 2016: 15.000 m<sup>2</sup>) übertroffen und es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Entwicklung im laufenden Jahr fortsetzt.

## LEERSTAND

Der geringe Zugang von neuen Flächen unterstützt die seit mehreren Jahren zu beobachtende Nettoabsorption. Auch im vergangenen Jahr sank der Leerstand kontinuierlich weiter. Derzeit stehen in Dresden rd. 218.000 m<sup>2</sup> Bürofläche leer. Dies entspricht bei einem Büroflächenbestand von rd. 2,48 Mio. m<sup>2</sup> einer nominellen Leerstandsquote von 8,8 % (2015: 9,7 % bei einem Leerstand von ca. 240.000 m<sup>2</sup>). Diese nominelle Leerstandsquote ist jedoch nur bedingt aussagekräftig, da sie die verschiedenen Leerstandskategorien ignoriert. Der von AENGEVELT-RESEARCH entwickelte Leerstandsindex „ARLEX“ (AENGEVELT-RESEARCH-LEERSTANDS-INDEX) ermittelt die physische Angebotsreserve differenziert. Demnach sind am Dresdner Büromarkt eingangs 2017 von den insgesamt 218.000 m<sup>2</sup> leer stehender Fläche rd. 90.000 m<sup>2</sup> als regionalisierte, dynamisierte Fluktuations- und Mobilitätsreserve für das reibungslose Funktionieren des Marktes notwendig (durchschnittlich kontrahierte dynamisierte Flächenabsatz p. a. der vergangenen zehn Jahre). Außerdem entfallen vom absoluten Leerstand rd. 50.000 m<sup>2</sup> auf strukturelle Leerstände. Dabei handelt es sich um leer stehende Büroflächen in Objekten, die mindestens schon fünf Jahre und länger durchschnittliche Leerstandsquoten von 50 % und mehr aufweisen. Daher ergibt sich ein „marktwirksamer Flächenüberhang“ innerhalb Dresdens von nur noch 77.000 m<sup>2</sup>. Das sind lediglich 35 % des gesamten nominellen Büroflächenleerstands. Bezogen auf den Dresdner Büroflächenbestand von rd. 2,48 Mio. m<sup>2</sup> ergibt sich demnach eine marktwirksame Leerstandsquote von nur noch 3,1 % (2015: 4,3 %).

## BAUTÄTIGKEIT

Die Neubauaktivitäten von reinen sowie anteiligen Büroflächen gingen im vergangenen Jahr erstmals seit 3 Jahren wieder deutlich zurück. Typischerweise werden in Dresden selten reine Bürogebäude realisiert, sondern meist in Kombination mit anderen Nutzungsarten (z. B. Einzelhandel oder Wohnen). Im vergangenen Jahr haben vor allem Umbau- und Sanierungstätigkeiten für Bauaktivitäten im Bürosegment gesorgt. 2016 wurden rd. 13.400 m<sup>2</sup> fertiggestellt, jedoch deutlich weniger als noch im Vorjahr (2015: 24.000 m<sup>2</sup>). Ein Großteil davon entfiel indessen auf Eigennutzer bzw. wurde von Mietern bereits vorab kontrahiert. Für 2017 ist nach aktuellem Stand ein vergleichsweise geringer Wert von etwa

12.000 m<sup>2</sup> Büroflächen zu erwarten, dies entspricht einer Innovationsquote von 0,5 % des Büroflächenbestandes. Entsprechend erwartet AENGEVELT-RESEARCH einen weiteren Abbau der nominellen Angebotsreserve auf rd. 195.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

## STABILE SPITZENMIETE

Die Spitzenmiete ist gegenüber dem Vorjahr (EUR 12,50/ m<sup>2</sup>) leicht auf EUR 12,-/ m<sup>2</sup> gesunken und stellt sich damit wieder auf das seit 2013 für Dresden typische Niveau. Auch für das kommende Jahr geht AENGEVELT-RESEARCH von einem stabilen Wert um 12,-/m<sup>2</sup> aus.

## Einzelhandel

Dresden ist das politische und touristische Zentrum Sachsens und gehört daher zu den beliebtesten Einzelhandelsstandorten Ostdeutschlands. Der Einzelhandelsumsatzes in Dresden stieg in 2016 um mehr als EUR 150 Mio. bzw. 4,8 % auf EUR 3,24 Mrd. (2015: EUR 3,08 Mrd.). Im mitteldeutschen Vergleich folgt Leipzig mit einem Anstieg von 4,4 % auf EUR 2,92 Mrd. Bundesweite erhöhte sich der Einzelhandelsumsatz in 2016 lediglich um etwa 2,5 % auf rd. EUR 486 Mrd.

Seit 2011 zeichnet sich daher eine anhaltende positive Entwicklung ab und der Umsatz stieg im Mittel um rd. 30 %.

Auch hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten Kennziffern (Bund = 100) „Umsatz“ (103,7; 2015: 102) und „Kaufkraft“ (94,8; 2015: 94,6) - jeweils pro Kopf - sowie „Zentralität“ (109,4; 2015: 107,9) konnte sich Dresden weiter verbessern und liegt klar vor Leipzig (Umsatz: 92,2; Kaufkraft: 92,5; Zentralität: 99,7). Nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH besteht indessen im Vergleich mit anderen B-Städten in Ost- und Westdeutschland wie z. B. Chemnitz, Erfurt, Kiel, Mainz oder Wiesbaden noch Steigerungspotential.

## EINZELHANDESENTWICKLUNG

Dresden verfügt über insgesamt etwa 950.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche. Die innerstädtische Verkaufsfläche beläuft sich dabei auf etwa 220.000 m<sup>2</sup>. Dazu gehören u. a. auch die Shopping-Center „Altmarkt Galerie“ und die „Centrum-Galerie“. Entsprechend wird ein bedeutender Teil des städtischen Einzelhandelsumsatzes in den Innenstadtlagen erwirtschaftet und unterstreicht die Bedeutung der Citylagen für den Einzelhandelsstandort.

Die Prager Straße ist die Einkaufsstraße in der Altstadt. In keiner anderen Dresdner Straße sind der Shopping-Center-Besatz und der Filialisierungsgrad so hoch. Im nördlichen Teil der Prager Straße – ab „Centrum Galerie“ – ist die Fluktuation der Händler gering. Dafür sind hier die Mieten für Handelsflächen am höchsten. Im südlichen und mittleren Teil relativiert sich die Attraktivität der Prager Straße. Allgemein verbesserte sich das Ambiente durch die konzeptionelle Modernisierung der „Centrum Galerie“ und die Ansiedlung von Primark. Zudem erfolgte in 2016 der Lückenschluss durch das „Prager Carré“ mit rd. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auch dies trug zur Aufwertung der Einkaufsstraße bei.

An die Prager Straße/Seestraße schließt der Altmarkt als

Mittelpunkt der historischen Altstadt an. Direkt am Platz und in den angrenzenden Straßen und Gassen bietet sich eine Vielzahl an attraktiven Shoppingangeboten und Gastronomien. Das Mietniveau rangiert am unteren Rand der Spitzenmieten.

Ein weiteres lokales Center, hat sich nördlich rund um die historische Mitte Dresdens gebildet. Die Frauenkirche und weitere gelungene Rekonstruktionen laden nicht nur Touristen ein. Es lassen sich vor allem kleinere Läden und Gastronomen nieder.

### **SPITZENMIETEN**

Die TOP-A-Lage ist räumlich eng begrenzt, dementsprechend steht dem knappen Angebot eine rege Nachfrage gegenüber. Aktuell werden für Top-Flächen in bester Lage (nördliche Prager Straße) Spitzenmieten von rd. EUR 110,-/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erzielt.

In den A-Lagen ist eine hohe Passantenfrequenz mit hoher Kaufbereitschaft zu finden (z. B. Teilbereiche der mittleren Prager Straße und Altmarkt). In der Spitze sind die Mieten stabil und erreichen bis zu EUR 80,-/ m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

In den B-Lagen (z. B. Seestraße, Wilsdruffer Straße – westlicher Teil und am Hauptbahnhof) liegen die Mieten um EUR 20,-/m<sup>2</sup> bis 30,-/m<sup>2</sup>.

Für die verschiedenen Stadtteilzentren (z. B. Schillerplatz, Fetscherplatz, Löbtau Center), belaufen sich die Einzelhandelsmieten zwischen EUR 10,-/m<sup>2</sup> bis 20,-/m<sup>2</sup>.

Vor diesem Hintergrund erwartet AENGEVELT-RESEARCH in den nächsten Jahren eine ausgesprochen stabile bis moderat dynamische Mietentwicklung. Insbesondere in den zentralen und gefragten innerstädtischen Lagen ist im Spitzensegment mit einem leicht anziehenden Mietniveau zu rechnen.