



STÄDTE - REPORT

DRESDEN

Büromarkt bleibt auf Erfolgskurs

2015 wurde ein Büroflächenumsatz von 91.000 m² erzielt, der um 24% über dem Dekaden-Mittel lag. Dresden steht als Landeshauptstadt von Sachsen inzwischen auch im Fokus bundesweiter und internationaler Investoren. Für 2016 rechnet AENGEVELT-RESEARCH mit einem weiterhin regen Flächenumsatz von circa 90.000 m².

SHORT FACTS

- Der **Flächenumsatz** legte 2015 mit rd. 91.000 m², darunter rd. 6.000 m² Eigennutzer-Umsatz, leicht zu (2014: 85.000 m², plus 7%) und übertraf das Dekadenmittel (Ø 2005 bis 2014: 73.500 m²) um 24%.
- Der **Leerstand** schmolz durch Flächenabsorption und Flüchtlings-Unterbringung (Büroflächen-Umwidmung) auf 240.000m² (9,7%) Ende 2015 ab (2014: 260.000m²; 10,5%).
- Die **Spitzenmiete** stieg leicht auf EUR 12,50/m² (Vorjahr: EUR 12,-/m²), die stadtweite **Durchschnittsmiete** lag bei EUR 7,70/m² (Vorjahr: EUR 7,00/m²).

FLÄCHENUMSÄTZE NACH GRÖSSENKLASSEN

In Dresden ist eine gleichbleibend hohe Marktaktivität bei Flächengrößen unter 1.000 m² zu beobachten. Impulse durch großvolumige Anmietungen schwanken von Jahr zu Jahr.

Flächengröße	Flächen-Umsatz* 2015	Markt-Anteil 2015	Flächen-Umsatz* 2014	Markt-Anteil 2014
Über 2.000 m ²	35.000	39%	17.600	21%
1.000-2.000 m ²	13.000	14%	9.700	11%
500-1.000 m ²	16.200	18%	21.400	25%
250-500 m ²	16.400	18%	18.300	22%
Bis 250 m ²	10.500	12%	18.000	21%
SUMME	91.000	100%	85.000	100%

*) in m². Abweichungen durch Rundung.

Die Vermietung von 22.000 m² Büroflächen zur Unterbringung von Flüchtlingen wurde dabei nach den Regeln der gif (Gesellschaft für immobilienwissenschaftliche Forschung e.V.) nicht als Büroflächenumsatz verbucht.



Mit einem der größten Einzelabschlüsse 2015 mietet das Jobcenter Dresden eine Bürofläche von fast 25.000 m² nebst 244 Stellplätzen im Büro- und Verwaltungsgebäude in der Budapester Straße 30. © Foto: AENGEVELT

LEERSTAND

Von der Ende 2015 kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve von rd. 240.000 m² Bürofläche (9,7% bei einem Bestand von 2,48 Mio. m²) sind gemäß ARLEX (**AENGEVELT-RESEARCH Leerstands-IndEX**) nach Abzug der dynamisierten Fluktuationsreserve (82.000 m²), struktureller (50.000 m²) und latenter Leerstände (Untervermietungen; 0m²) aktuell nur noch ca. 108.000 m² als echter „marktaktiver Flächenüberhang“ zu sehen (4,3%).

FERTIGSTELLUNGEN

Neubau von Büroflächen findet in Dresden meist in Kombination mit anderen Segmenten (z.B. Hotel, Einzelhandel, Wohnen etc.) oder als Bauvorhaben von Selbstnutzern statt.

2016 werden voraussichtlich rd. 12.000 m² Bürofläche fertiggestellt werden (2015: rd. 32.000 m²), was einer geringen Erneuerungsquote von nur 0,5% entspricht. Zu Anfang 2016 war die Hälfte davon bereits vorvermarktet.

FLÄCHENUMSÄTZE NACH LAGEN

Die Umsatzanteile der Altstadt und des Rings werden durch das Angebot limitiert, wovon die Cityrandlagen profitieren.

Lage / Zone	Flächen-Umsatz* 2015	Markt-Anteil 2015	Flächen-Umsatz* 2014	Markt-Anteil 2014
City	47.700	52%	42.600	50%
Cityrand	18.000	20%	10.000	12%
Weitere Innenstadt	18.700	21%	23.600	28%
Periphere Bereiche	5.800	6%	7.000	8%
Solitäre Bürozentren	1.000	1%	1.000	1%
SUMME	91.000	100%	85.000	100%

*) in m². Abweichungen durch Rundung.

FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Wie die meisten Landeshauptstädte weist auch Dresden einen Nutzungsschwerpunkt der öffentlichen Hand auf. 2015 lag dieser noch vor den Dienstleistern, dank einer Großvermietung über 20.000 m² an das Jobcenter.

Branchengruppe	Flächen-Umsatz* 2015	Markt-Anteil 2015	Flächen-Umsatz* 2014	Markt-Anteil 2014
Öffentliche Hand, Verbände, Vereine	36.000	40%	16.400	19%
Dienstleister (beratende, unternehmensbezogene)	27.800	31%	34.600	41%
ITK (IT, Kommunikation, Medien / Verlage)	17.700	20%	11.200	13%
Sonstige (Industrie, Handel, Wohnen, Versorgung u.a.)	6.000	7%	19.700	23%
Finanzdienstleister	3.600	4%	3.500	4%
SUMME	91.000	100%	85.000	100%

*) in m². Abweichungen durch Rundung.

MIETNIVEAU

Das begrenzte Angebot führt bei attraktiven zentrumsnahen Flächen zur Steigerung des Mietniveaus.

- Die Spitzenmiete stieg auf EUR 12,50/m² (Vorjahr: EUR 12,-/m²). Eine „Maximalmiete“ wurde mit EUR 14,00/m² erzielt.
- Im Mittel wurden im City-Kern Mieten von EUR 9,10/m² erzielt, im Cityrand-Bereich deutlich angestiegene EUR 8,30/m².
- Im übrigen Stadtbereich lagen die Spitzenmieten bei EUR 8,50/m², die mittleren Mieten bewegen sich zwischen EUR 5,50/m² und EUR 6,50/m².

- Die durchschnittlich bei Neuvermietungen im Stadtgebiet erzielte Büromiete lag 2015 mit rd. EUR 7,70/m² deutlich über dem Vorjahreswert von EUR 7,00/m².

TRENDS 2016

- In Dresden ist eine gesunde Mischung kleinerer und größerer Flächenzuschnitte gefragt. Junge Unternehmen in der Gründungs- bzw. Ansiedlungsphase suchen gut ausgebildete Arbeitskräfte und ein kreatives Umfeld. Auch für die Zuwanderung sind nicht nur Wohnflächen, sondern auch Verwaltungsflächen und perspektivisch Arbeitsplätze zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH für 2016 wiederum einen regen Büroflächenumsatz von 85.000 bis 90.000 m². Das erste Quartal 2016 stellte mit rd. 15.000 m² dabei einen verhaltenen Start dar.
- Bei weiterhin positiver Nettoabsorption und geringen Neubauf Flächen erwartet AENGEVELT-RESEARCH, dass Spitzenmiete und mittlere Preislagen dem Trend leicht anziehenden Mietpreisniveaus bei Abbau marktaktiver Angebotsreserven folgen.

EINZELHANDEL

Dresden ist politisches und touristisches Zentrum Sachsens und hat sich unter der Brand „Silicon Saxony“ eine führende Position in Informationstechnik und Nanoelektronik erarbeitet. Daher ist die Stadt mit hochwertigen Arbeitsplätzen und einer für Sachsen relativ hohen Konsumentenkaufkraft ausgestattet. Insbesondere auch internationale Gäste schätzen das Flair des „Elbflorenz“ und tragen erheblich zu den Umsätzen sowohl im Luxus- als auch Konsumbereich bei. Nationale und internationale Marken und Filialisten wie Primark, Maisons du Monde, Bio Company und andere sind daher in Dresden gut vertreten, so dass in den Top-A-Lagen für gut geschnittene Flächen Spitzenmieten von rd. EUR 110,-/m² erzielt werden. Damit liegt Dresden knapp hinter Leipzig (EUR 140,-/m²), bleibt aber weit günstiger als die „Big Seven“, wo in der Spitze EUR 280,- bis 380,-/m² erzielt werden.



Dresden erhält am Residenzschloss im Herzen der Altstadt sein erstes „Alex“-Restaurant mit ca. 370 Innen- und Außensitzplätzen. Mit seinem Ganztages-Gastrokonzept und 40 deutschen ALEX Betrieben gehört die Mitchells & Butlers Germany GmbH zu den führenden Freizeitgastronomien. © Foto: AENGEVELT

KENNZIFFERN

Da viele der Dresdner einkommensstarken Arbeitnehmer in den attraktiven Umlandgemeinden leben, welche selbst gut mit Handelsflächen versorgt sind, besitzt Dresden bei den Relativ-Kennziffern EH-Kaufkraft (95), EH-Umsatz (102) und EH-Zentralität (108; jeweils Referenz Deutschland = 100) noch Steigerungspotentiale. Bei insgesamt 1,7 m² Verkaufsfläche je Einwohner (leicht über dem Bundesschnitt von 1,5 m²), ist der Handelsbesatz mit etwa 200.000 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt noch ausgewogen.

EINKAUFSLAGEN UND MIETEN

Kernachse des Einzelhandels ist in Dresden die Prager Straße mit ihren richtungswechselnden Verlängerungen. Sie beginnt am Hauptbahnhof / Wiener Platz im Süden und führt als See- bzw. Schloßstraße vorbei an Alt- und Neumarkt sowie der historischen Altstadt über die Augustbrücke, wo die Lauflagen in der Haupt- bzw. Königstraße der Neustadt enden.

- In der **Top-A-Lage** im Nordteil der **Prager Straße** (ab „Centrum Galerie“) werden Spitzenmieten bis **EUR 110,-/m²** Verkaufsfläche erzielt.
- Im südlichen und mittleren Teil der Prager Straße beginnen die Mieten bei EUR 20,- und erreichen EUR 80,-/m² in guter Sicht- bzw. Frequenzlage. Die Lagequalität hat sich durch die Modernisierung der „Centrum Galerie“ und Ansiedlung u.a. von Primark (2014) verbessert. Das „PRAGER CARRÉE“ mit 6.000 m² Verkaufsfläche sowie 240 Wohnungen vitalisiert die Auflage durch eine attraktive Durchgängigkeit der Einkaufsmöglichkeiten vom Dresdner Hauptbahnhof bis in die Altstadt hinein, zieht evtl. aber auch etwas Kaufkraft von Nord nach Süd.
- Der nördlich anschließende **Altmarkt** ist Mittelpunkt der historischen Altstadt nahe der Kreuzkirche und bietet in **A-Lage** attraktive Shoppingangebote und Gastronomie, darunter die „Altmarkt-Galerie“ bei einem Mietniveau zwischen EUR 50,- und 80,-/m² Ladenfläche.
- Zwischen den gelungen rekonstruierten historischen Leitbauten am **Neumarkt** bzw. „**An der Frauenkirche**“ werden Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen in kleinteiliger Mischung letzte Lücken des Ensembles schließen. Rund um den Touristenmagnet Frauenkirche liegen die Spitzenmieten bei etwa EUR 100,-/m², in guten Lauflagen sind für Geschäfts- und gastronomische Nutzungen EUR 50,-/m² einzuplanen.
- Jenseits der Elbe ist die **Innere Neustadt** von Galerien, Kunsthandlungen und Luxus-Boutiquen in Hauptstraße bzw. Königstraße geprägt. In Trendlagen der Fußgängerzone werden Mieten bis EUR 45,-/m² erzielt.
- Mehrere Neuentwicklungen am **Postplatz** werden die etablierten Lagen westlich der Handelslagen-Achse in Richtung Zwinger um etwa 8.000m² erweitern - und sie damit als neuer Konkurrent auch herausfordern.
- In Stadtteilzentren (z.B. Schillerplatz, Fetscherplatz, Löbtau Center) sind bei stabiler Flächennachfrage

Einzelhandelsmieten zwischen EUR 10,- und 25,-/m² üblich, in schwächeren Lagen EUR 8,- bis 12,-/m² realisierbar.

TRENDS

Die Fokussierung der Stadtplanung auf die Altstadt stärkt die Innenstadt nachhaltig und führt auch in Zukunft zu einer dynamischen und zugleich differenzierten Einzelhandels-Entwicklung in Dresden.

AENGEVELT-RESEARCH erwartet daher und auch im Hinblick auf das kontinuierliche Bevölkerungswachstum in den nächsten beiden Jahren eine stabile Mietentwicklung: In den zentralen und gefragten innerstädtischen Lagen ist im Spitzensegment bzw. bei optimaler Lageprofilierung mit leicht anziehendem Mietniveau zu rechnen, ungeachtet der überdurchschnittlichen Flächenausstattung und der Konkurrenz durch Neueröffnungen bzw. Neuplanungen.



Im Herzen der Dresdner Neustadt eröffnete die SIMMEL Dresden GmbH (EDEKA Gruppe) im Juli 2015 ein Einkaufszentrum mit ca. 5.800 m² Verkaufsfläche. Neben dem unternehmenseigenen Einkaufsmarkt finden sich Mieter wie Aldi, Rossmann und andere. Im Zuge des Neubaus wurde die Revitalisierung des 1929 errichteten „Hochhauses am Albertplatz“ mit insgesamt ca. 1.800 m² hochwertiger Bürofläche auf 10 Etagen realisiert. © Foto: AENGEVELT