



DRESDEN

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Dresdens Büromarkt konnte in den vergangenen Jahren insbesondere vom Bevölkerungswachstum und steigenden Bürobeschäftigtenzahlen profitieren. Nach dem im Vorjahr noch der größte Flächenumsatz der vorangegangenen 20 Jahre registriert werden konnte, fiel das 2018er Umsatzergebnis auf Höhe des Dekadenmittels zurück – auf stabil hohem Niveau. Der Büroflächenumsatz belief sich 2018 auf rd. 86.400 m². Das Vorjahresergebnis (2017: 105.000 m²) wurde folglich um ca. 18 % bzw. 18.600 m² unterschritten, lag indessen moderat über dem mittleren 10-Jahresumsatz (2008 bis 2017: rd. 85.600 m²).

Hatten 2017 noch die sonstigen Nachfrager die Marktaktivitäten dominiert, konnte 2018 die öffentliche Hand (inkl. Verbände und Organisationen ohne Erwerbszweck) mit nahezu 37 % und großem Abstand die meisten Vermietungen verzeichnen:

Die öffentliche Hand/ Verbände (Organisationen ohne Erwerbszweck) zeigten im Berichtsjahr einen wahren Umsatzsprung auf nunmehr 31.700 m² (2017: 6.700 m²). Das Ergebnis ist das drittbeste Resultat der vergangenen zehn Jahre. In Hauptstadregionen sind erhöhte Umsätze in dieser Branche nicht unüblich. Ebenfalls sehr umsatzstark zeigten sich die beratende und unternehmensbezogene Dienstleistungsunternehmen, die rd. 21.300 m² bzw. 24,7 % am Gesamtumsatz ausmachten. Der jüngste prozentuale Anteil der Branche liegt damit indessen unterhalb des Dekadenmittels von rd. 36 %. Durch eine Vielzahl an kleinteiligen Anmietungen konnten die Medien- bzw. IT- und Kommunikationsunternehmen mit rd. 17.800 m² bzw. 20,6 % Umsatzanteil den dritten Rang verbuchen. Die Branche liegt damit in etwa im Schnitt der vergangene Jahre. Die sonstigen Nachfrager zeichneten einen markanten Umsatzrückgang auf nunmehr rd. 12.700 m² (2017: 40.500 m²). Die Branche

umfasst u. a. Industrie-, Handels-, Verkehrs und Bauunternehmen. Finanzdienstleister spielen in Dresden üblicherweise eine eher untergeordnete Rolle und generierten einen geringen Flächenumsatz von 2.800 m².



Rund 320 m² moderne Praxisfläche vermittelt AENGEVELT an eine Fachtierarztpraxis im Dresdner Stadtteil Striesen. Die Eröffnung im "Penta Park" erfolgte im September 2018.

@Foto: Aengevelt

Die Betrachtung des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt im Berichtsjahr 2018 ein überdurchschnittliches Umsatzergebnis in den großen Flächensegmenten. Das im Vorjahr noch etwas ausgeglicheneres Bild, das auf eine Nachfragestreuung des Marktes schließen ließ, wandelte sich zu Gunsten größerer Transaktionen. Daraus lässt sich nicht notwendigerweise ein Trend schließen, denn die Nachfrage ist in allen Flächensegmenten weiterhin sehr hoch. So werden bspw. große Flächen oft von der öffentlichen Hand gesucht, deren Bedarfsträger im Berichtsjahr auch für einige der großen Anmietungen verantwortlich zeichneten.

2018 zeigten sich die bereits im Vorjahr umsatzstarken Bereiche im Cityrand und in den Außenbereichen sehr

umsatzfreudig, während in der City aufgrund anhaltender Flächenknappheit in modernen Büroobjekten nur geringe Umsätze registriert werden konnten.

LEERSTAND

Wie von AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert, sorgte der weiterhin zu geringe Büroflächenneubau (rd. 18.500 m² an Fertigstellungen vs. 10.000 m² im Jahr 2017) in Verbindung mit den stabilen Flächenumsätzen für einen weiteren Abbau der Angebotsreserve. Ende 2018 standen nominell rd. 170.000 m² Bürofläche leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von ca. 6,8 % des gesamten Büroflächenbestandes (rd. 2,5 Mio. m²). Gegenüber dem Vorjahr 2017 konnte der Leerstand somit um weitere 11 % bzw. 20.000 m² reduziert werden (2017: nomineller Leerstand 190.000 m² bzw. 7,6 %).

Diese nominelle Leerstandsquote ist jedoch nur bedingt aussagekräftig, da sie die verschiedenen Leerstandskategorien ignoriert. Die Fluktuationsreserve, der latente Leerstand, der strukturelle Leerstand und schließlich der marktwirksame Leerstand (faktischer marktfähiger Überhang) definieren die möglichen und wichtigen Blickwinkel auf die am Markt verfügbaren Flächen. AENGEVELT-RESEARCH hat daher zur aussagefähigen Analyse des marktwirksamen, angebotsrelevanten Markt-Überhangs bzw. -Defizits den Leerstandsindex „ARLEX“ (AENGEVELT-RESEARCH-LEERSTANDS-INDEX) entwickelt, welcher die physische Angebotsreserve differenziert und damit beurteilungsfähig transparent macht:

Am Dresdner Büromarkt sind eingangs 2019 von den insgesamt 170.000 m² leerstehender Fläche rd. 87.700 m² als regionalisierte, dynamisierte Fluktuations- und Mobilitätsreserve für das reibungslose Funktionieren des Marktes notwendig. Hierbei handelt es sich um den durchschnittlich kontrahierten dynamisierten Flächenabsatz p. a. der vergangenen zehn Jahre (hier: 2009 - 2018), das heißt, um den langfristig als gesichert einzustufenden Jahresumsatz.

Außerdem entfallen vom absoluten Leerstand (170.000 m²) aktuell rd. 35.000 m² 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.

Ebenfalls nur bedingt marktwirksam sind Untermietflächen bzw. latente Leerstände, auf die in Dresden allerdings im Gegensatz zu anderen Büromärkten (z. B. Frankfurt am Main) nur selten Angebote entfallen. Dresdentypisch werden auch aktuell nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH keine nennenswerten Flächen zur Untermiete angeboten.

Nach Subtraktion der drei zuvor aufgezeigten Leerstandskategorien (struktureller und Mobilitäts- bzw. Fluktuationsreserve) vom nominellen Büroflächenleerstand ergibt sich ein „marktwirksamer Flächenüberhang“ in Dresden von nur noch 43.300 m². Das sind lediglich 27 % des gesamten nominellen Büroflächenleerstands. Bezogen auf den Dresdner Büroflächenbestand von rd. 2,5 Mio. m² ergibt sich demnach eine marktwirksame Leerstandsquote von nur noch 1,9 % (2017: 2,6 %). Und bezogen auf den im Mittel der jüngsten Dekade kontrahierten Umsatz von rd. 85.640 m² hat sich der marktwirksame Flächenüberhang damit auf etwa einen halben gesicherten Jahresumsatz reduziert.

BAUTÄTIGKEIT

Die Neubauaktivitäten von reinen sowie anteiligen Büroflächen stiegen 2018 im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht an, die Innovationsquote von lediglich 0,7 % (18.500 m²) im Verhältnis zum Büroflächenbestand (rd. 2,5 Mio. m²) ist hingegen weiter ausbaufähig. Typischerweise werden in Dresden selten reine Bürogebäude, sondern gemischt genutzte Neubauvorhaben realisiert. Dieser Nutzungsmix trägt sowohl zur Durchmischung als auch zur Attraktivität des Gewerbestandortes bei. Im vergangenen Jahr haben vor allem Umbau- und Sanierungstätigkeiten für Bauaktivitäten im Bürosegment gesorgt. 2018 wurden rd. 18.500 m² Bürofläche fertiggestellt, moderat mehr als noch im Vorjahr (2017: 10.000 m²). Für 2019 ist nach aktuellem Stand ein höherer Wert von etwa 32.000 m² Büroflächen zu erwarten, darunter fallen jedoch der itelligence-Firmensitz, der Campus Bildungszentrum Handwerk sowie ein Erweiterungsbau der Ostsächsischen Sparkasse, deren Flächen dem Markt indessen zufolge Eigennutzung *nicht* zur freien Vermietung zur Verfügung stehen. Dieser aktuell sehr hohe Eigennutzeranteil in den im Bau befindlichen Flächen sorgt dafür, dass die Vorvermarktungsquote der diesjährigen Fertigstellungen bereits zu Beginn 2019 bei rd. 60 % lag.

STEIGENDE SPITZENMIETE

Die Verknappung in den fragten Citylagen hat seit 2015 dazu geführt, dass deutlich mehr Aktivitäten im City-Rand-Gebiet und in den Außenbereichen (inkl. dezentrale Bürocluster) verzeichnet wurden. Als Resultat der anhaltenden Angebot-Nachfrage-Disparität stieg die Spitzenmiete auf nunmehr EUR 14,00/m² pro Monat. Gleichzeitig steigt auch die mittlere Miete der Gesamtstadt deutlich um 11 % und liegt derzeit bei EUR 9,40/m² pro Monat.

Einzelhandel

Dresden zieht, wie die Nachbarstadt Leipzig, seit Jahren viele Zuwanderer und Touristen an. Der Dresdner Einzelhandelsumsatz hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. Im „Peer-Vergleich“ mit Städten wie Leipzig, Magdeburg, Nürnberg, Erfurt und Wiesbaden liegt die Landeshauptstadt mit einem Umsatz von rd. EUR 3,54 Mrd. zwar teilweise noch deutlich unter dem Einzelhandelsumsatz der westdeutschen Städte, im Vergleich der „neuen Bundesländer“ (ohne Berlin) rangiert Dresden indessen seit Jahren unangefochten und mit Abstand an der Spitze der Umsätze. Mit einer Steigerung von rd. 3,4 % im Vergleich zu 2013 weist Dresden vor Leipzig und Dortmund (jeweils +3 %) auch das größte prozentuale Wachstum auf. Dresden zieht als Shopping-Metropole u.a. eine Vielzahl an Besucher aus Russland, Tschechien und Polen. Eine hohe Zentralität mit einem Einzugsgebiet von ca. 1,3 Mio. Einwohnern sorgt ebenfalls für hohes Umsatzpotenzial.

Die Bewohner Dresdens verfügten 2018 über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. EUR 3,67 Mrd. (2017: EUR 3,53 Mrd.). Damit weist das benachbarte Leipzig zwar eine moderat höhere Kaufkraft auf (EUR 3,75 Mrd.), im Vergleich der „Peer-Städte“ verzeichnet Dresden damit indessen den zweitgrößten absoluten

Kaufkraftzuwachs (+EUR 138 Mio., +3,9 %). Umgerechnet auf das pro Kopf-Potenzial liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer laut IFH mit 94,8 weiterhin über dem Niveau der Nachbarstädte Chemnitz (93,4) und Leipzig (92,9), büßt jedoch moderat an Vorsprung gegenüber der Messestadt ein. Im Vergleich mit westdeutschen Städten besteht ein teilweise noch immer deutlicher Nachholbedarf.



AENGEVELT Dresden begleitete "Bilira", Produzent und Fachgeschäft für hochwertige Kinder- und Jugendmöbel, bei der Suche nach einem geeigneten Standort für sein bundesweit ersten Showroom. Rund 200 m² Einzelhandelsfläche mietete das Unternehmen in Dresden-Friedrichsstadt.
©Foto: Aengevelt

EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Dresdens Einzelhandelslandschaft gestaltet sich abwechslungsreich mit Fachmarktzentren am Stadtrand und größeren Shopping-Centern und filialisierendem Einzelhandel in der Innenstadt. Dresdens Toplagen befinden sich traditionell entlang der *Prager Straße*, die zu den meistbesuchten Einkaufsstraßen in Ostdeutschland zählt. In Richtung Zentrum geht sie in die *Seestraße* über und mündet später in der *Schlossstraße*. Beginnend im Süden am Hauptbahnhof/*Wiener Platz* führt sie am Alt- und Neumarkt vorbei und mündet schließlich in der Haupt- bzw. Königstraße in der Dresdener Neustadt. Ihr Weg führt sie an der „Centrum-Galerie“ und der „Altmarkt Galerie“ vorbei. Mit dem „Elbe Park“ in Dresden-Mickten und dem „Sachsen Forum“ in Dresden-Gorbitz verfügt die Stadt über zwei weitere größere Shopping-Center. Die innerstädtische Verkaufsfläche beläuft sich aktuell auf etwa 223.000 m². Zusätzlich befinden sich im Dresdener Umland ca. 450.000 m² Flächen in Fachmarktzentren. Für den gesamt Dresdener Raum beläuft sich die Verkaufsfläche auf etwa 955.000 m², Tendenz moderat steigend. Die *Prager Straße* ist die bundesweit und international bekannteste Einkaufsstraße in Dresden. 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. Durch die Primark-Ansiedlung vor wenigen Jahren kann hier ein noch breiteres Publikum angezogen werden. Durch die vielfältigen positiven wirtschaftlichen Impulse drängen nach wie vor neue Interessenten auf den Markt. Dementsprechend steht dem (vorhandenen) limitierten Angebot eine deutlich höhere Nachfrage gegenüber. 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 Gastronomiekonzepten. 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 im Bereich der *Prager Straße* räumlich begrenzt. Durch die vielfältigen positiven wirtschaftlichen Impulse drängen nach wie vor neue Interessenten auf den Markt. Die Spitzenmieten in bester Lage (nördliche *Prager Straße*) waren 2018 mit rd. EUR 115,- /m² Verkaufsfläche moderat rückläufig, was den gegenwärtigen Entwicklungen an vergleichbaren Standorten im Bundesgebiet entspricht. Im südlichen und mittleren Teil relativiert sich die Attraktivität der *Prager Straße*. Die Mieten erreichen hier im Mittel einen Wert von rd. EUR 60,-/ m² und sind damit deutlich niedriger als im nördlichen Teil. Je nach Zone, Nutzungsart sowie Größe der Fläche differenzieren sich die Einzelhandelsmieten. In den Teilbereichen der mittleren *Prager Straße* und rund um den *Altmarkt* gibt es höhere Passanten-Frequenzen, die sich durch eine hohe Kaufbereitschaft auszeichnen. Der Wettbewerb um Ladenflächen ist auch hier noch hoch, so dass in der Spitze das Mietniveau objektindividuell zwischen EUR 50,-/ m² und EUR 80,-/m² Verkaufsfläche pendelt. Auf der *Seestraße* und am *Altmarkt* werden Mietpreise um etwa EUR 70,-/m² Verkaufsfläche erzielt. *Alt- und Neumarkt* befinden sich auch dank gelungener Projektentwicklungen, wie das „Moritzhaus“, das „Palais City One“ und das „Haus am Schauspielgarten“ im Wandel.

Das Gebiet rund um die wieder erstrahlende Dresdener Frauenkirche gilt als besonders attraktiv, da das Quartier optisch durch die gelungenen Rekonstruktionen der Fassaden markant aufgewertet wurde. Eine Vielzahl von Besuchern und Touristen wird über das Jahr konstant angezogen und beschert den ansässigen Händlern einen guten Einzelhandelsumsatz. Verständlicherweise werden hier am Neumarkt bzw. „An der Frauenkirche“ vergleichsweise höhere Miete aufgerufen, die Spitzenmieten belaufen sich auf etwa EUR 100,-/ m². In guten Lauflagen beginnen die Mieten für Geschäfts- und gastronomische Nutzungen bei EUR 50,-/m² Verkaufsfläche.

Neben den exponierten Innenstadtlagen entlang der *Prager Straße* und dem historischen Stadtkern am *Alt- bzw. Neumarkt* verfügt Dresden auch über zahlreiche attraktive Nebenlagen. Die mittleren Mieten in den B-Lagen, beispielsweise in den weniger stark frequentierten Bereichen der *Seestraße*, *Wilsdruffer Straße* (westlicher Teil) sowie am Hauptbahnhof kommen weiterhin auf maßvolle EUR 20,- bis 30,-/m². Das 2016 eröffnete „Prager Carrée“, die Großansiedlung von Decathlon im „Kugelhaus“ sowie die sehr gute verkehrstechnische Anbindung haben den Bereich am *Wiener Platz* weiter belebt.