



STÄDTE - REPORT

DRESDEN

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Ungeachtet der Pandemie konnte im Jahr 2021 ein Rekordumsatzergebnis von 120.000 m² auf dem Dresdner Büromarkt registriert werden. Das Vorjahresergebnis (2020: 92.000 m²) wurde folglich binnen Jahresfrist um markante 30 % übertroffen, das Zehnjahresmittel (Ø 2011 - 2020: 89.400) sogar um 34 %.

Der Vermietungsumsatz stieg dabei von 90.000 m² auf 112.000 m² an, da sich der Anteil der Eigennutzer im Berichtsjahr auf rd. 8.000 m² belief. Dies entspricht dem jüngsten Dekadenmittel (Ø 2011 - 2020: rd. 8.000 m²).

Im Jahr 2021 dominierte die öffentliche Hand (inkl. Verbände und Organisationen ohne Erwerbszweck) mit 32 % die Marktaktivität. Dienstleistungsunternehmen belegten mit 27 % des Büroflächenumsatzes den zweiten Platz und konnten mit rd. 33.000 m² das Niveau des Vorjahres behaupten (2020: rd. 34.000 m²). Alle weiteren Branchen verzeichneten im Berichtsjahr Umsatzsteigerungen. Finanzdienstleister konnten zulegen und generierten 2021 einen Umsatz von rd. 3.700 m². Die Medien- bzw. IT- und Kommunikationsunternehmen liegen mit rd. 19.000 m² bzw. rd. 15,9 % Umsatzanteil über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Die sonstigen Nachfrager verzeichneten einen Umsatz von 26.000 m² und damit 36 % mehr im Vergleich zum Dekadenmittel. Die Branche umfasst u. a. Industrie-, Handels-, Verkehrs- und Bauunternehmen.

Die Betrachtung des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt 2021 ein überdurchschnittliches Umsatzergebnis in den mittleren und großen Flächensegmenten. Damit setzt sich der in den letzten Jahren begonnene Trend zu Gunsten größerer Transaktionen auch im Berichtsjahr fort. So werden große Flächen häufig auch von der öffentlichen Hand gesucht, deren Bedarfsträger sich im Berichtsjahr entsprechend für einige der großen Anmietungen verantwortlich zeichneten.

2021 entwickelte sich der im Vorjahr bereits umsatzstarke Cityrand weiterhin sehr positiv, während im Außenbereich nur geringe Umsätze registriert werden konnten.

Auch die City Dresden erfuhr 2021 einen deutlichen Aufschwung, was auf die teilweise Umnutzung von Einzelhandels- und Gastronomieflächen zu Büroflächen zurückzuführen ist. Die solitären Bürostandorte liegen noch immer am Schluss der Lagepräferenzen.



Das Bürogebäude am Postplatz 1, in dem SAP Ankermieter ist, fand 2021 einen neuen Eigentümer.

© Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

LEERSTAND

Der kontinuierliche Leerstandsrückgang der vergangenen Jahre setzte sich auch im Berichtsjahr weiter fort. Zum Jahresende 2021 standen nominell rd. 80.000 m² Bürofläche leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von ca. 3,2 % des gesamten Büroflächenbestandes von rd. 2,5 Mio. m². Gegenüber dem Vorjahr 2020 konnte der Leerstand somit um weitere 30 % bzw. 35.000 m² reduziert werden.

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 rd. 99.000 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: 2011 - 2020), das heißt, um den langfristig als gesichert einzustufenden Jahresumsatz.

Außerdem entfallen vom absoluten Leerstand aktuell rd. 25.000 m² auf strukturelle Leerstände. Dabei handelt es sich um leerstehende Büroflächen in Objekten, die mindestens schon fünf Jahre und noch 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. Nach Analysen von Aengevelt Research betragen die zur Untermiete (latenter Leerstand) angebotenen Flächen aktuell rd. 1.000 m². Nach Subtraktion der drei zuvor aufgezeigten Leerstandskategorien (struktureller Leerstand und Mobilitäts- bzw. Fluktuationsreserve) vom nominellen Büroflächenleerstand ergibt sich in Dresden ein „Angebotsdefizit“ von - 45.000 m². Der „marktaktive Mangel“ der im letzten Jahr (2020: - 5.000 m²) erstmals in ein Defizit übergegangen ist, hat sich im Berichtsjahr somit weiter vergrößert, was auf eine weiterhin unzureichende Bautätigkeit im Bürosegment schließen lässt.

BAUTÄTIGKEIT

Im Berichtsjahr wurden mit 30.000 m² annähernd so viele Büroflächen fertiggestellt wie im Vorjahr. Das Niveau liegt damit markant über dem der jüngsten Dekade (Ø 2011 - 2020: 18.500 m²). Die Innovationsquote von lediglich rd. 1,3 % (30.000 m²) im Verhältnis zum Büroflächenbestand (rd. 2,5 Mio. m²) ist somit weiter ausbaufähig. Bis 2024 wird mit einem Fertigstellungsvolumen von rd. 37.000 m² p. a. gerechnet. Bei gleichzeitig weiterhin hoher Nachfrage nach betont anspruchsvollen Büroflächen ist weiterhin mit ansehnlichen Vorvermarktungsquoten zu rechnen.

STEIGENDE MIETPREISE

Im Topsegment des Büroflächenmarktes stiegen die Spitzenmieten weiter an. Mit EUR 16,-/m² liegt die Spitzenmiete deutlich über dem Dekadenmittel von EUR 13,-/m². Die mittleren Mieten in den Citylagen steigerten sich auf aktuell EUR 13,-/m². Der angrenzende Cityrand zeichnet für Neuvermietungen eine deutlich positivere Entwicklung von 13,4 % auf und lag damit 2021 im Mittel bei EUR 11,-/m² (2020: rd. EUR 9,70/m²). Das größte Wachstum verzeichnen Neuvermietungen in peripheren Lagen: Der Preis stieg hier von EUR 8,50/m² im Jahr 2020 um rd. 21 % auf aktuell rd. EUR 10,50/m².

Einzelhandel

Dresden ist nach Berlin und Leipzig die drittgrößte Stadt in den ostdeutschen Bundesländern und mit über 555.000 Einwohnern eine der zwölf bevölkerungsreichsten Städte Deutschlands. Als Hauptstadt des Bundeslandes Sachsen fungiert sie als wichtiges Wirtschafts- und Verkehrszentrum und ist dementsprechend einer der wirtschaftsstärksten Räume der neuen Bundesländer. Der Handel der Stadt konnte dabei jahrelang von dem positiven Zuwanderungssaldo sowie von steigenden Touristenzahlen profitieren. Dank der überaus positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt, seiner Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen und seiner innovativen, technologieorientierten Unternehmen weist Dresden zudem auch eine vergleichsweise hohe Konsumentenkaufkraft auf. Steigende Einwohnerzahlen – seit 2011 zogen nahezu 40.000 Menschen in die Elbmetropole – und Touristen befeuerten auch den Einzelhandel – bis die Corona-Pandemie 2020 (auch) beim Tourismus zu einem Einbruch führte. Gleichwohl werden die nachhaltigen Investitionen in Dresdens Sehenswürdigkeiten und die nachhaltig beeindruckende einzigartige Atmosphäre der Dresdner Altstadt mit der Frauenkirche am Neumarkt, der Semperoper und dem Dresdner Zwinger kräftige Nachhol-effekte bewirken, wenn das Reisen im herkömmlichen Stil wieder möglich ist. Die Attraktivität Dresdens spiegelt sich auch im Einzelhandelsumsatz der Stadt wider, der sich gegenüber dem Vorjahr erneut stabilisieren konnte. Im Vergleich mit in etwa gleichrangigen Städten wie Leipzig, Magdeburg, Nürnberg, Erfurt und Wiesbaden liegt die Landeshauptstadt mit einem Einzelhandelsumsatz von rd. EUR 3,0 Mrd. (2020: EUR 3,1 Mrd.) auf dem ersten Platz der Städte der „neuen Bundesländer“ (ohne Berlin).

Dresden zieht als Shopping-Metropole u. a. eine Vielzahl an Besuchern aus osteuropäischen Ländern (Tschechien, Polen usw.) an. Eine hohe Zentralität (107,5) mit einem Einzugsgebiet von ca. 1,3 Mio. Konsumenten sorgt ebenfalls für beachtliches Umsatzpotenzial.

Die Bewohner Dresdens verfügten 2021 über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. EUR 3,5 Mrd. Umgerechnet auf das Pro-Kopf-Potenzial liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer laut GfK mit 97,3 weiterhin über dem Niveau der Nachbarstädte Chemnitz (94,0) und Leipzig (94,5).



Der Verkauf des Altmarkt-Karrees zählt mit zu den größten Abschlüssen in Dresden.

© Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG



EINZELHANDESENTWICKLUNG

Dresdens Einzelhandelslandschaft gestaltet sich abwechslungsreich mit Fachmarktzentren am Stadtrand und größeren Shopping-Centern und filialisiertem Einzelhandel in der Innenstadt. Dresdens Toplagen befinden sich traditionell entlang der *Prager Straße*, die zu den meistbesuchten Einkaufsstraßen in Ostdeutschland zählt. Dabei haben sich die Einzelhandelslagen im Jahr 2021 verschoben:

Der nördliche Teil der *Prager Straße* ist die Top 1A-Lage. Sie wird begrenzt durch die Waisenhausstraße im Norden und die Centrum-Galerie im Süden. Die 1A-Lage wird durch das Shopping-Center „Altmarkt-Galerie“ geprägt und verläuft entlang der *Seestraße*. Der südliche Teil der *Prager Straße* bis zum *Wiener Platz* fungiert als gute 1B-Lage.

Die *Prager Straße* ist die bundesweit und international bekannteste Einkaufsstraße in Dresden. Sie verläuft vom *Wiener Platz* bis zum Dresdner Karstadt und geht dort in die *Seestraße* über.

In der Altstadt wechseln sich kleinere Einzelhandelsflächen sowie größere Shopping-Center miteinander ab. Im nördlichen Teil der *Prager Straße* – ab „Centrum Galerie“ – ist die Fluktuation der Händler gering und erreicht die höchsten Mieten für Handelsflächen. Durch die Primark-Ansiedlung kann hier mittlerweile ein noch breiteres Publikum angezogen werden.

Die Top 1A-Lage befindet sich im Bereich der nördlichen *Prager Straße* zwischen Centrum-Galerie und *Waisenhausstraße*, wo durch die vielfältigen positiven wirtschaftlichen Impulse nach wie vor neue Interessenten auf den Markt drängen.

SPITZENMIETEN

Die Spitzenmieten in bester Lage waren 2021 mit einem Mietniveau von rd. EUR 80,-/m² Verkaufsfläche coronabedingt analog zur bundesweiten und internationalen Entwicklung auch in Dresden rückläufig. Die Mieten im südlichen und mittleren Teil (1B-Lage) sind deutlich niedriger als im nördlichen Gebiet, folgen allerdings coronabedingt ebenfalls der Tendenz und erreichten im Mittel einen stagnierenden Wert von rd. EUR 50,-/m². Je nach Zone, Nutzungsart und 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. An die *Prager Straße* / *Seestraße* schließt sich der Dresdner *Altmarkt* an. Der *Altmarkt* verbindet die exponierten Einzelhandelslagen mit den touristischen Hotspots am Neumarkt. Eine Vielzahl von kleineren Einzelhandels- und gastronomischen Flächen befindet sich sowohl direkt am Platz als auch historisch bedingt in den angrenzenden Straßen und Gassen. Publikumsmagnet ist und bleibt die „Altmarkt-Galerie“, in der die Spitzenmiete, ähnlich wie in der nördlichen *Prager Straße* durchaus EUR 70,-/m² erreichen kann. Das Gebiet rund um die Dresdner Frauenkirche ist besonders attraktiv, da das Quartier optisch durch die gelungenen Rekonstruktionen der Fassaden markant aufgewertet wird. So werden beispielsweise derzeit im „Palais City One“ Mieten von rd. EUR 40,-/m² realisiert. Als Fazit lässt sich festhalten, dass die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Berichtsjahr coronabedingt tendenziell gesunken ist, was unter anderem auch auf die pandemiebedingt weiter steigende

Popularität des Onlinehandels zurückzuführen ist. Folglich steht das Mietpreisniveau unter Druck.