



STÄDTE - REPORT

DRESDEN

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Im Jahr 2022 erzielte der Dresdener Büromarkt einen vergleichsweise moderaten Flächenumsatz von rd. 85.000 m². Dieser lässt sich durch unzureichendes bedarfsgerechtes Flächenangebot erklären, währenddessen die Nachfrage nach Büroflächen stabil ist. Das Vorjahresergebnis (2021: 120.000 m²) wurde folglich binnen Jahresfrist um rd. 29,2 % unterschritten, ebenso wie das Zehnjahresmittel (2012–2021: 92.700 m² p. a.) um rd. 8,3 %.

Im Jahr 2022 dominierten die Dienstleistungsunternehmen mit rd. 31 % die Marktaktivität. Die öffentliche Hand (inkl. Verbände und Organisationen ohne Erwerbszweck) belegte mit rd. 26 % den zweiten Platz, konnte mit rd. 21.700 m² den Flächenumsatz des Vorjahres indessen nicht halten (2021: rd. 38.160 m²). Finanzdienstleister verzeichneten 2022 einen Umsatz von rd. 2.800 m² bzw. rd. 3 % und mussten somit einen Rückgang hinnehmen. Die Medien- bzw. IT- und Kommunikationsunternehmen liegen mit rd. 16.700 m² bzw. rd. 20 % Umsatzanteil über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Die sonstigen Nachfrager verzeichneten einen Umsatz von 17.300 m² bzw. 20 % Umsatzanteil. Die Branche umfasst u. a. Industrie-, Handels-, Verkehrs- und Bauunternehmen.

Die Betrachtung des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt 2022 ein überdurchschnittliches Umsatzergebnis in den kleinen und mittleren Flächensegmenten. Damit setzt sich der in den letzten Jahren begonnene Trend zu Gunsten größerer Transaktionen im Berichtsjahr nicht weiter fort. So werden bspw. größere Flächen überwiegend von der öffentlichen Hand gesucht.

2022 blieb der im Vorjahr bereits umsatzstarke Cityrand weiterhin auf hohem Niveau, während der Außenbereich stark zulegen konnte. Die City Dresdens erfuhr in 2022 im Gegensatz zum Vorjahr einen deutlichen Abschwung, was jedoch größtenteils auf den geringen Gesamtumsatz zurückzuführen

ist. Die solitären Bürostandorte liegen noch immer am Schluss der Lagepräferenzen.



Repräsentatives Bürogebäude in Dresden.
© Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

LEERSTAND

Der Leerstand blieb im Berichtsjahr beinahe konstant und stieg lediglich leicht. Zum Jahresende 2022 standen nominell rd. 90.000 m² Bürofläche leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von ca. 3,5 % des Bestandes von rd. 2,6 Mio. m². Gegenüber 2022 hat sich der Leerstand somit um 13 % bzw. 10.000 m² erhöht.

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 vom

insgesamt 90.000 m² umfassenden Leerstand rd. 77.000 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: 2012-2021), 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 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 sind die zur Untermiete (latenter Leerstand) angebotenen Flächen in Dresden aktuell nicht existent.

Nach Subtraktion der drei zuvor aufgezeigten Leerstandskategorien (struktureller Leerstand und Mobilitäts- bzw. Fluktuationsreserve) vom nominellen Büroflächenleerstand ergibt sich ein „Angebotsdefizit“ in Dresden von -12.000 m². Der „markttaktive Mangel“ (2021: -45.000 m²), hat sich im Berichtsjahr somit etwas reduziert. Die Bautätigkeit im Bürosegment bleibt jedoch, wie man aus dem Defizit schließen kann, weiterhin unzureichend.

BAUTÄTIGKEIT

Im Berichtsjahr wurden mit 68.300 m² mehr als doppelt so viele Büroflächen fertiggestellt wie im Vorjahr. Das Niveau liegt damit erneut markant über dem der vergangenen Dekade (Ø 2012-2021: 21.000 m²). Die Innovationsquote von rd. 2,6 % (68.300 m²) im Verhältnis zum Büroflächenbestand (rd. 2,6 Mio. m²) ist im Jahresvergleich deutlich angestiegen. Bis 2024 wird mit einem zum jüngsten Verlauf der beiden vorangehenden Jahre deutlich reduziertem Fertigstellungsvolumen von rd. 20.000 m² p. a. bei gleichzeitig weiterhin hoher Büroflächennachfrage gerechnet.

STEIGENDE MIETPREISE

Im Topsegment des Büroflächenmarktes stiegen die Spitzenmieten (Median von 3 % bis 5 % der teuersten Vermietungsflächen) weiter an. Mit EUR 18,50/m² liegt die Spitzenmiete immer noch weit über dem Dekadenmittel von nunmehr EUR 13,30/m². Die mittleren Mieten in den Citylagen stiegen auf aktuell EUR 15,00/m². Der angrenzende Cityrand zeichnet für Neuvermietungen ebenfalls eine positive Entwicklung und liegt 2022 im Mittel bei EUR 12,00/m² (2021: rd. EUR 11,-/m²).

Der Preis für Neuvermietungen in peripheren Lagen blieb konstant bei EUR 10,50/m².

Einzelhandel

Dresden ist nach Berlin und Leipzig die drittgrößte Stadt in den ostdeutschen Bundesländern und mit aktuell rd. 563.000 Einwohnern eine der zwölf bevölkerungsreichsten Städte Deutschlands. Als Landeshauptstadt Sachsens ist sie ein

wichtiges Wirtschafts- und Verkehrszentrum und zudem mit Berlin und Leipzig im Führungstrio der Einzelhandelsstandorte der neuen Bundesländer. Der Handel der Stadt profitiert seit Jahren von einem positiven Wanderungssaldo und kaufkraftstarken Touristenströmen. Dank der überaus positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt, seiner weltweit geachteten Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen und seiner innovativen, technologieorientierten Unternehmen weist Dresden zudem auch eine vergleichsweise hohe Konsumentenkaufkraft auf. Steigende Einwohnerzahlen – seit 2011 zogen etwa 45.000 Menschen in die Elbmetropole – und Touristen sind seit Jahrzehnten Katalysatoren für das Wachstum des Einzelhandels. Die globale Pandemie und unmittelbar anschließende Energiekrise führten allerdings auch in Dresden wie allerorten zur temporären Abkühlung des Konsumklimas. Entsprechend wurde im Oktober 2022 der bis dato niedrigste Wert mit -42,8 Punkten registriert, dieser reduzierte sich indessen bis zum Februar 2023 bereits wieder auf -33,9. Als Konsequenz wurde auch die Performance beim Einzelhandel beeinflusst, dessen Umsatz aktuell auf Vorjahresniveau stagniert, obwohl sich der Tourismus auch in Dresden spürbar erholt hat. Es bleibt abzuwarten, wie sich die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Gestalt von Inflation und steigenden Energiekosten auf das Konsumklima in 2023 auswirken und ob und ggfs. wieviel Umsatz der stationäre Einzelhandel über die aktuelle Verteilung hinaus noch dem Onlinehandel abgibt.

Aufgrund der ungünstigen konjunkturellen Rahmenbedingungen konnte der Dresdner Einzelhandelsumsatz im Berichtsjahr 2022 nicht an die umsatzstarken Jahre vor der Pandemie anknüpfen. Im Rekordjahr 2019 wurden im Dresdner Einzelhandel noch EUR 3,86 Mrd. umgesetzt, mit rd. EUR 3,04 Mrd. wurden im Berichtsjahr rd. 21 % weniger registriert.

Die Entwicklung in Dresden verlief ähnlich wie auch in Leipzig und Chemnitz, regional ist momentan (noch) eine Stagnation der Umsätze zu verzeichnen. Eine Stagnation weist auch die Zentralitätskennziffer Dresdens auf, die sich marginal um 0,2 Punkte auf 107,3 verringerte und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100) liegt.

Dresden verfügt 2022 über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential von rd. EUR 3,6 Mrd. Umgerechnet auf das Pro-Kopf-Potenzial liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer laut GfK mit 98,4 weiterhin über dem Niveau der Nachbarstädte Chemnitz (95,0) und Leipzig (95,4).



Modernes Einkaufszentrum in der Dresdener Innenstadt.

EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Dresdens Einzelhandelslandschaft gestaltet sich abwechslungsreich mit Fachmarktzentren am Stadtrand und größeren Shopping-Centern sowie filialisierendem Einzelhandel in der Innenstadt. Das Eingangstor zur Innenstadt bildet der am Hauptbahnhof gelegene Wiener Platz zusammen mit dem Kugelhaus und der Prager Spitze. Von dort aus gelangt der Konsument auf die Top-Einkaufslagen entlang der *Prager Straße*, welche zu den meistbesuchten Einkaufsstraßen in Ostdeutschland zählt:

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

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. In diesem Bereich setzen neue Mietinteressenten unverändert Nachfrageimpulse durch die vielfältigen, positiven wirtschaftlichen Impulse. 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* ist als gute 1B-Lage einzustufen.

Im nördlichen Teil der *Prager Straße* – ab „Centrum Galerie“ – ist die Fluktuation der Händler gering und erreicht die höchsten Mieten für Handelsflächen. Durch die Primär-Ansiedlung wird hier mittlerweile ein noch breiteres Publikum angezogen.

SPITZENMIETEN

Die Spitzenmieten in bester Lage blieben 2022 mit rd. EUR 80,-/m² Verkaufsfläche unverändert, lagen indessen im längerfristigen Vergleich EUR 40,- unter dem Spitzenniveau von 2017. Die Mieten im südlichen und mittleren Teil (1-B-Lage) sind deutlich niedriger als im Norden, 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 Passantenfrequenzen, 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 stilgerechten Rekonstruktionen der Fassaden aufgewertet wurde. So werden beispielsweise derzeit im „Palais City One“ Mieten von rd. EUR 40,-/m² realisiert. Als Fazit kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Berichtsjahr stagniert, was sich in konstant bleibenden Mieten widerspiegelt.