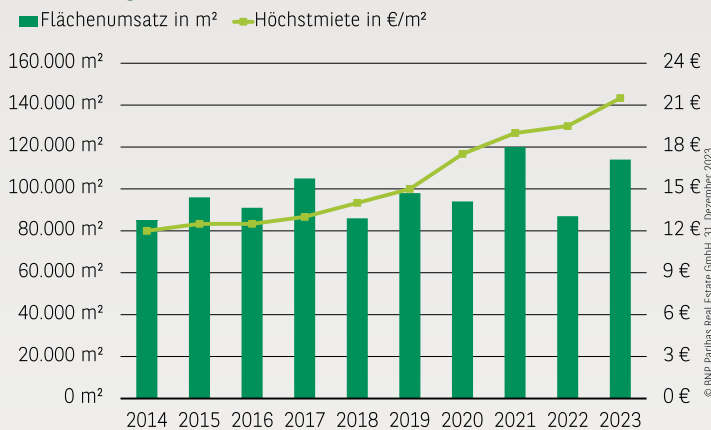




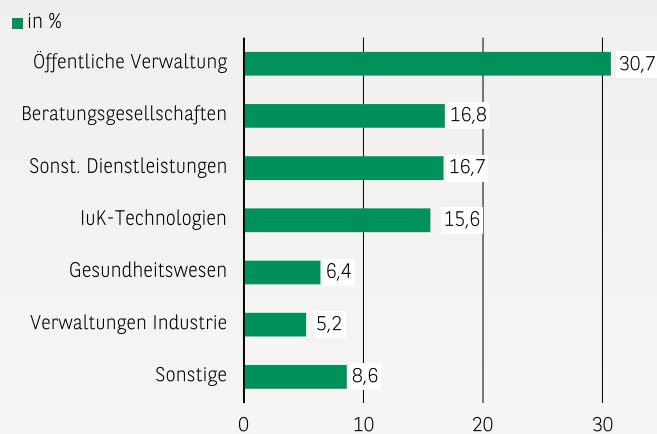
At a Glance **Q4 2023**

BÜROMARKT DRESDEN

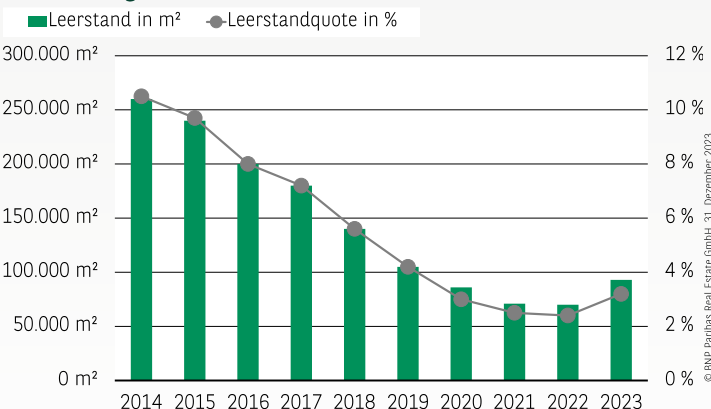
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2023



Entwicklung des Leerstands



➤ SEHR GUTES ERGEBNIS TROTZ SCHWIERIGEN MARKTUMFELDS

Trotz des schwierigen Marktumfelds präsentierte sich der Dresdner Büromarkt im Jahr 2023 robust. Insgesamt verzeichnete die Landeshauptstadt Sachsens zum Ende des Jahres einen Flächenumsatz von 114.000 m² und erzielte somit das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Nur im Jahr 2021 wurde mit 120.000 m² ein noch höherer Umsatz am Dresdner Markt generiert. Im Vorjahresvergleich steht ein Plus von rund 31 % zu Buche, und auch der langjährige Durchschnitt wurde um knapp 17 % übertroffen. Insbesondere das lebhaftere Anmietungsgeschehen im kleinen und mittleren Flächensegment bis 5.000 m² war hierbei erfreulich. Besonders hervorzuheben ist die Kategorie zwischen 2.000 und 5.000 m² mit gut 23 % bzw. rund 26.000 m². Hierzu zählt auch die Anmietung des TÜV SÜD über 4.300 m² im Teilmarkt südlicher Cityrand/Universitätsviertel, die zugleich den zweitgrößten Abschluss darstellt. Im großflächigen Segment mit mehr als 10.000 m² Mietfläche konnte durch den Abschluss der Landeshauptstadt Dresden in zentraler Citylage knapp 22.000 m² Flächenumsatz (anteilig 19 %) registriert werden. Insgesamt entfiel über die Hälfte des Umsatzes auf die City (56.200 m²).

➤ ÖFFENTLICHE HAND BLEIBT AN DER SPITZE

Ein Großteil des Umsatzes entfiel im Jahr 2023 auf die öffentliche Verwaltung, was die weiterhin hohe Flächennachfrage aus dem öffentlichen Sektor und der Forschung unterstreicht. Der Marktanteil der öffentlichen Hand beläuft sich auf etwa 31 %, die damit absoluter Spitzenreiter ist. Ausschlaggebend für dieses starke Ergebnis ist unter anderem die bereits erwähnte Großanmietung der Stadt Dresden in begehrter Citylage. Darauf folgen Beratungsgesellschaften (17.700 m²) und sonstige Dienstleistungen (17.500 m²) mit jeweils knapp 17 %. Auch Unternehmen der Informations- und Kommunikationsbranche sind mit einem zweistelligen Beitrag von rund 16 % am Marktgeschehen beteiligt.

➤ ANSTIEG DES LEERSTANDS DURCH BAUFERTIGSTELLUNGEN

Der Leerstand ist 2023 erstmals seit über 10 Jahren wieder angestiegen und beläuft sich auf 93.000 m². Im Vorjahresvergleich wird ein Plus von knapp 33 % registriert. Diese Zunahme um 23.000 m² ist größtenteils auf die über das gesamte Marktgebiet verteilten Baufertigstellungen und die hiervon noch verfügbaren Flächen im abgelaufenen Kalenderjahr zurückzuführen. Die Leerstandsquote liegt dennoch weiterhin unter der Fluktuationsreserve von 5 % und notiert lediglich bei 3,2 %, was auch im bundesweiten Vergleich einer sehr geringen Rate entspricht. Die Nachfrage nach modern ausgestatteten Büroflächen ist weiterhin hoch, wodurch das Verhältnis von Angebot (lediglich 13 % des gesamten Leerstands) und Nachfrage angespannt bleibt.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
1.1	Landeshauptstadt Dresden	21.800
2.2	TÜV SÜD	4.300
2.6	Exyte Central Europe	3.400
1.1	KPMG	3.200
1.1	ADP Employer Services	2.600
1.1	Barkhausen Institut	2.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

➤ BAUTÄTIGKEIT LEICHT RÜCKLÄUFIG

Die sächsische Elbmetropole verzeichnet aktuell gut 120.000 m² Flächen im Bau, was einem Rückgang zum Vorjahr um etwa 11 % entspricht. Dem Vermietungsmarkt stehen davon derzeit nur knapp 50.000 m² und damit weniger als die Hälfte zur Verfügung. Die Vorvermietungsquote notiert bei hohen 58 %, was die Nachfrage nach Neubauf Flächen auf dem Dresdner Markt widerspiegelt. Auch im bundesweiten Vergleich verzeichnet Dresden damit eine hohe Quote. Der Großteil der im Bau befindlichen Flächen befindet sich in der gefragten und von Mietern präferierten City (52.400 m²) sowie im Teilmarkt südlicher Cityrand/Universitätsviertel (27.500 m²).

➤ MIETPREISE ZIEHEN WEITER AN

Der Angebotsmangel, besonders im modernen Segment, schlägt sich in der Mietpreisentwicklung nieder. Die Spitzenmiete, die für moderne Flächen in der City erzielt wird, liegt zum Jahresende bei 21,50 €/m², was einem Anstieg um gut 10 % seit Ende 2022 entspricht. Damit notiert sie erstmals über der 20-€-Marke. Auch die meist volatilere Durchschnittsmiete vermeldet ein weiteres Plus und beträgt aktuell 13,20 €/m² (+9 % zum Vorjahr), womit zum ersten Mal die 13-€-Marke überschritten wurde.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Dresdner Büromarkt blickt im Jahr 2023 auf eine gute Vermietungsdynamik zurück, sodass zum Jahresende ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt werden konnte. Der Konjunkturmotor sollte 2024 wieder anspringen und langsam Fahrt aufnehmen, sodass die insgesamt gute Marktstimmung in der Landeshauptstadt auch 2024 anhalten dürfte und ein Flächenumsatz im langjährigen Durchschnitt aus heutiger Sicht realistisch erscheint. Aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit bei gleichzeitig hoher Nachfrage, insbesondere nach modernen Flächen, dürften die Mieten in der Spitze und im Durchschnitt weiter steigen.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2022	2023	Trend 2024
Flächenumsatz	87.000 m ²	114.000 m ²	➔
Leerstand	70.000 m ²	93.000 m ²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	135.000 m ²	120.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	64.500 m ²	50.000 m ²	➔
Höchstmietpreis	19,50 €/m ²	21,50 €/m ²	➔

Kennzahlen 2023

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)	Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	2023	gesamt	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6 = (3 + 5)	7
1 City								
1.1 City		21,50	60.500	27.600	52.400	10.300	37.900	30.500
2 Cityrand	13,00 -	16,00	34.400	36.200	52.100	39.700	75.900	37.000
3 Nebenlagen	9,50 -	14,00	8.500	19.000	7.700	0	19.000	7.500
4 Peripherie		12,50	10.600	10.200	7.800	0	10.200	0
Total			114.000	93.000	120.000	50.000	143.000	75.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023