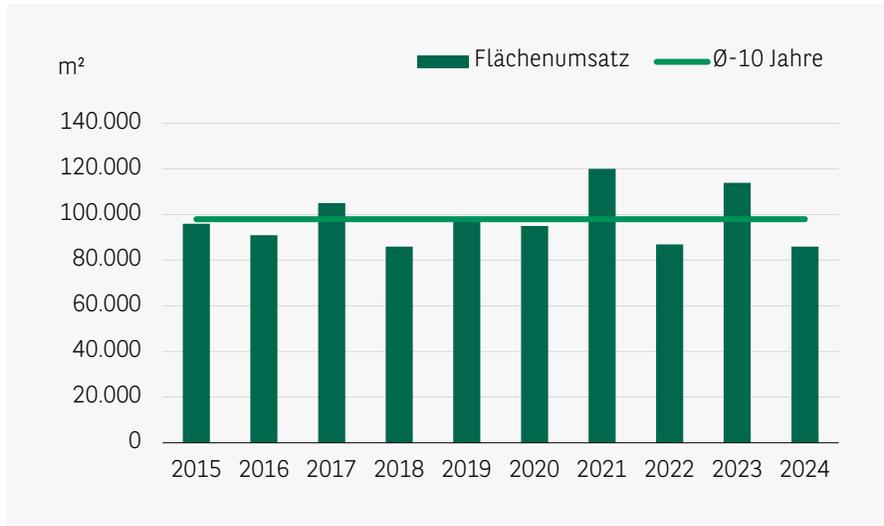


DRESDEN

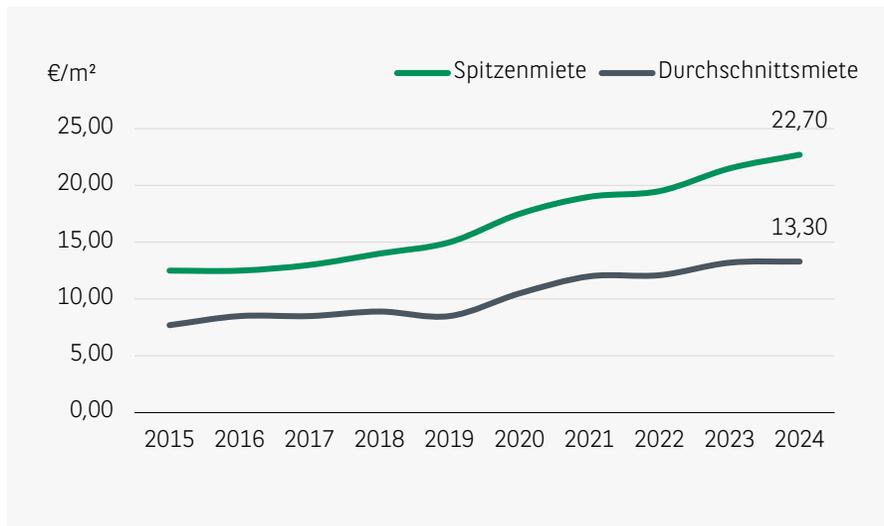
REPORT BÜROMARKT

2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



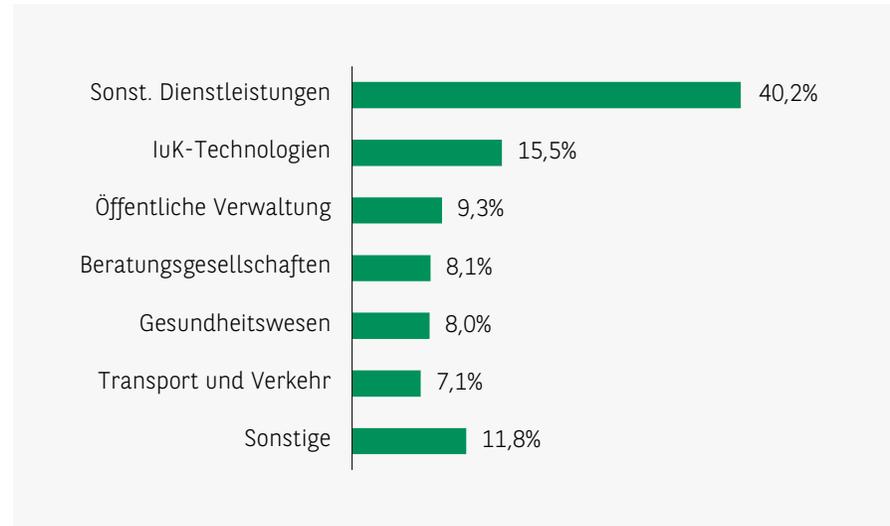
Spitzen- und Durchschnittsmieten



FLÄCHENUMSATZ 2024 UNTER VORJAHRESNIVEAU, ANZAHL DER ABSCHLÜSSE ALLERDINGS GESTIEGEN

- Die anhaltend schwache konjunkturelle Entwicklung in Deutschland schlägt sich auch auf dem Büovermietungsmarkt in Dresden nieder. Zum Ende des Jahres 2024 erzielte die Landeshauptstadt einen Flächenumsatz von insgesamt 86.000 m², der damit in etwa auf dem Niveau von 2022 notiert. Das sehr gute Ergebnis aus dem Vorjahr konnte, nicht zuletzt durch das Fehlen von Großabschlüssen insbesondere der öffentlichen Hand (die sonst einen Großteil des Flächenumsatzes trägt), entsprechend nicht erreicht werden (-25 %), und auch der langjährige Schnitt wurde um etwa 12 % verfehlt.
- Besonders erfreulich ist das lebhafte Anmietungsgeschehen im kleinen Segment zwischen 200 und 500 m², das knapp 32 % zum Umsatz beisteuerte. Ebenfalls auffallend positiv präsentiert sich auch das mittlere Flächensegment zwischen 1.000 und 5.000 m². Knapp 41.000 m² und damit fast die Hälfte des Gesamtumsatzes wurden in dieser Größenklasse umgesetzt. Dagegen wurden 2024 keine Abschlüsse jenseits der 5.000 m² registriert. Zurückzuführen ist dies hauptsächlich auf die fehlenden Anmietungstätigkeit der öffentlichen Verwaltung, die durch den Bau des Stadtforums am Ferdinandplatz aktuell keine Veranlassung sieht, weitere Großflächen anzumieten. Der im abgelaufenen Jahr 2024 größte erfasste Vertrag ist und bleibt die Anmietung der Deutschen Bahn in der City mit knapp 4.000 m² Flächenumsatz.
- Aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage nach Premiumflächen bei gleichzeitig rückläufigem Angebot in diesem Segment sind die Mietpreise weiter gestiegen. Die Spitzenmiete lag Ende 2024 bei 22,70 €/m², was einem Plus von knapp 6 % gegenüber 2023 entspricht. Die generell volatilere Durchschnittsmiete zog im Jahresverlauf ebenfalls leicht an und notiert aktuell bei 13,30 €/m².

Flächenumsatz nach Branchen 2024



Bedeutende Vertragsabschlüsse 2024

BMZ	Unternehmen	m ²
1.1	Deutsche Bahn	4.000
2.3	IBB	3.800
4.1	Avedo	3.500
2.5	Gema Immobilien Service	3.500
1.1	SIB	2.000
1.1	ESMC	1.800

LEICHTER LEERSTANDSANSTIEG; QUOTE BEI 3,5 %

- Auch 2024 konnte der Dresdner Büromarkt auf seine traditionell starken Nachfragebranchen zählen. Mit deutlichem Abstand platziert sich die Sammelkategorie „sonstige Dienstleistungen“ auf Rang 1 und leistet mit rund 40 % einen wesentlichen Beitrag zum Gesamtergebnis. Die breit diversifizierte Nachfrage verschiedener Nutzergruppen in der sächsischen Hauptstadt wird damit klar verdeutlicht. Mit knapp 16 % tragen auch die Unternehmen der IuK-Technologien einen zweistelligen Umsatzanteil bei. Etwas abgeschlagen folgt auf dem dritten Platz die sonst so starke öffentliche Hand mit gut 9 %.
- Der Leerstand ist das zweite Jahr in Folge gestiegen und beläuft sich auf nun 104.000 m². Im Vorjahresvergleich wird damit ein Plus von knapp 12 % registriert. Die Leerstandsrate liegt dennoch weiter unter der Fluktuationsreserve von 5 % und notiert aktuell lediglich bei 3,5 %, was auch im bundesweiten Vergleich einer sehr niedrigen Quote entspricht.

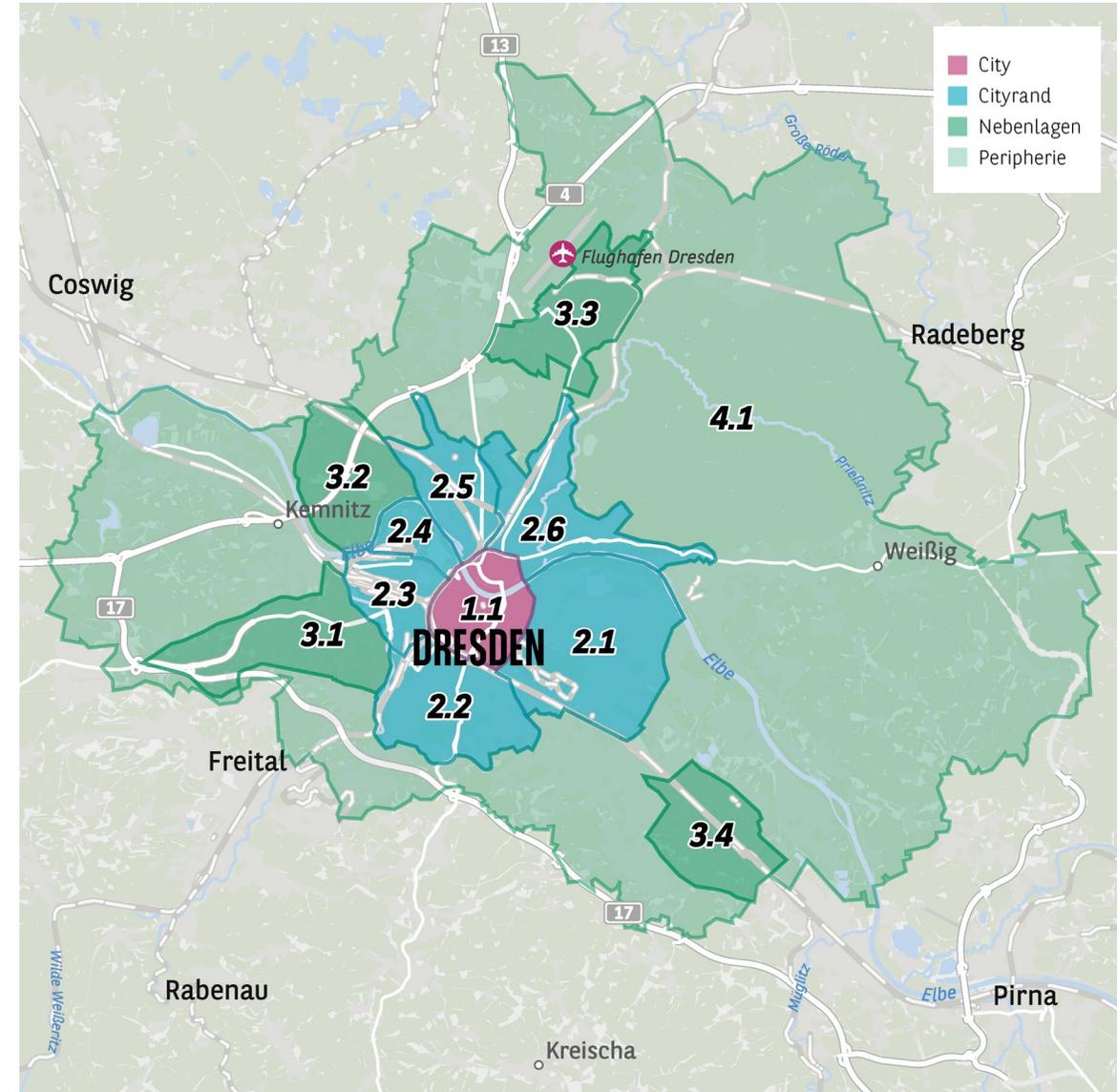
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Dresdner Bürovermietungsmarkt hat sich im vergangenen Jahr insgesamt solide präsentiert und verfügt weiterhin über eine gute Nachfragebasis. Dennoch machten sich auch in der sächsischen Landeshauptstadt die konjunkturellen Unsicherheiten bemerkbar. Die Anmietungsdynamik fiel entsprechend geringer aus als noch 12 Monate zuvor. Während sich das Marktgeschehen im kleinen und mittleren Segment dynamisch zeigte, sind es vor allem die großen Abschlüsse, die für ein Ergebnis auf Vorjahresniveau fehlten. 2024 konnte keine Großanmietung über 5.000 m² verzeichnet werden.
- Angebotsseitig zeichnet sich ein weiterer leichter Anstieg im Segment der kurzfristig verfügbaren Flächen ab. Insbesondere bei älteren Bestandsgebäuden in nicht zentralen Lagen stellt eine Ausweitung des Leerstandsvolumens das realistischste Szenario dar, während das Angebot an modernen Flächen niedrig bleiben dürfte. Die Angebotssituation wird durch die sinkende Bauaktivität (-14 % ggü. 2023) in Verbindung mit einer hohen Vorvermietungsquote von 59 % zusätzlich verschärft. Aufgrund der weiter angespannten Situation für Projektentwickler ist faktisch kaum aktive Neubautätigkeit zu registrieren. Nur etwa 42.000 m² der im Bau befindlichen Flächen stehen dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung, was einem Rückgang um gut 16 % entspricht und als ein weiteres Indiz für die schnelle Absorption von Neubauf Flächen zu werten ist.
- Im Hinblick auf eine vorerst weiter schleppende wirtschaftliche Entwicklung ist 2025 von einem insgesamt stabilen Marktgeschehen auszugehen. Ein Anstieg der Spitzenmiete ist aufgrund des hohen Nachfragedrucks im Segment der modernen und ESG-konformen Flächen in Premiumlagen bei gleichzeitig rückläufigem Angebot wahrscheinlich.

Büromarktlagen in Dresden



Kennzahlen Büromarkt Dresden

	HÖCHSTMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)	LEERSTAND (m ²)	FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	2024	gesamt	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6 = (3 + 5)	7
1 City								
1.1 City		22,70	26.300	28.400	47.700	5.800	34.200	30.500
2 Cityrand	13,40 -	18,00	40.200	39.300	40.200	36.200	75.500	41.000
3 Nebenlagen	10,50 -	14,00	12.300	22.600	7.000	0	22.600	7.500
4 Peripherie		12,50	7.200	13.700	8.100	0	13.700	0
Gesamt			86.000	104.000	103.000	42.000	146.000	79.000

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

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

*** Die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Kennzahlentabelle 2024](#)

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Dr. -Külz-Ring 15 | 01067 Dresden

Tel. +49 (0)351-79 67 57-300

Dieser Report 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, Fotografien (analog und/oder digital), 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 Report 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.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Dresden
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶
ERFAHREN