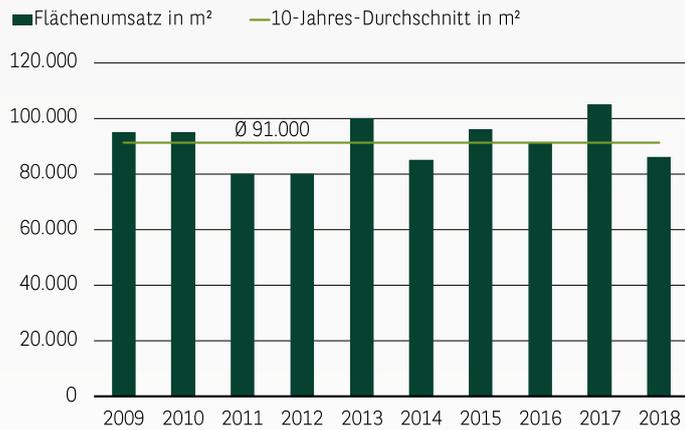




At a Glance **Q4 2018**

BÜROMARKT DRESDEN

Entwicklung des Flächenumsatzes in Dresden



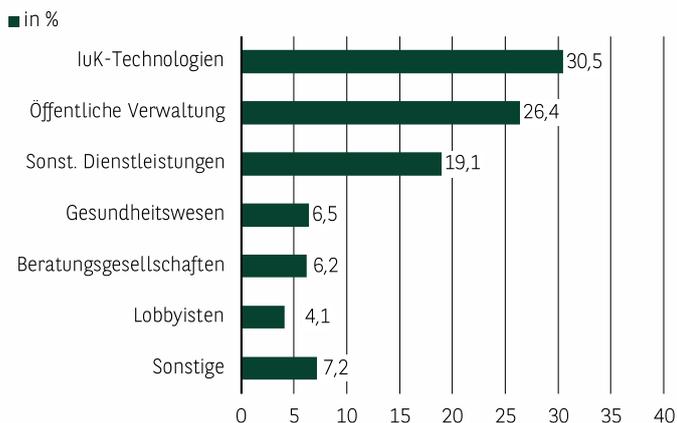
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

Bedeutende Vertragsabschlüsse in Dresden 2018

BMZ	Unternehmen	m²
4	Landeshauptstadt Dresden - Jugendamt	4.900
2.4	SIB / Justizministerium	4.600
4	Robotron Datenbank-Software	4.000
1	FitX Deutschland	2.700
3.2	Computacenter AG	2.700

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

Flächenumsatz nach Branchen in Dresden 2018



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

➤ ZU GERINGES ANGEBOT BREMST UMSATZWACHSTUM

Mit einem Flächenumsatz von 86.000 m² verfehlte der Dresdner Büromarkt den im Vorjahr aufgestellten Rekord (105.000 m²) deutlich um rund 18 % und liegt auch knapp unter dem 10-jährigen Durchschnitt (91.000 m²). Nichtsdestotrotz kann es als ein durchaus erfolgreiches Jahr gewertet werden, denn im Gegensatz zu 2017 wurde der vergleichsweise geringe Flächenumsatz ohne die Beteiligung von Großabschlüssen realisiert. Dies unterstreicht die breite Nachfragebasis in der sächsischen Landeshauptstadt. Darüber hinaus verdeutlicht die kontinuierliche Reduzierung des Leerstands, dass sich das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage weiter verengt und viele Unternehmen bereits deutlich längere Suchzeiten in Kauf nehmen müssen. Die Flächennachfrage erstreckt sich dabei über alle Größenkategorien und Lagen, wobei Mieter durch den Wandel der Arbeitswelten und veränderte Bedürfnisse an ihre Arbeitsumgebung höhere Ansprüche an die Aufenthaltsqualität sowie Ausstattung stellen.

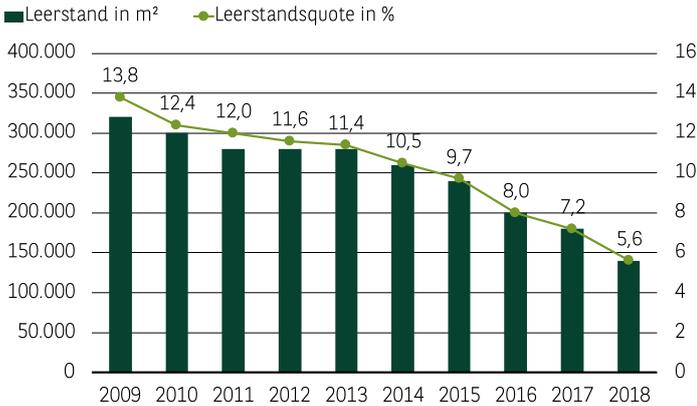
➤ CITY MIT DEM HÖCHSTEN UMSATZANTEIL

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Büromarktzonen wird in der ostdeutschen Elbmetropole traditionell die City, welche das Gebiet innerhalb des sogenannten 26er Rings umfasst, am stärksten nachfragt. Hier wurde mit 24.000 m² ein Anteil von rund 28 % erzielt. Dabei gehörten die Anmietung von FitX (2.700 m²) und dem Ministerium für Wirtschaft und Arbeit (2.300 m²) bereits zu den beiden größten Abschlüssen. Über 80 % aller Verträge wurden hingegen in der Größenkategorie bis 1.000 m² abgeschlossen. Daneben konnte im östlichen Cityrand/Johannstadt (20.100 m²) eine rege Nachfrage beobachtet werden.

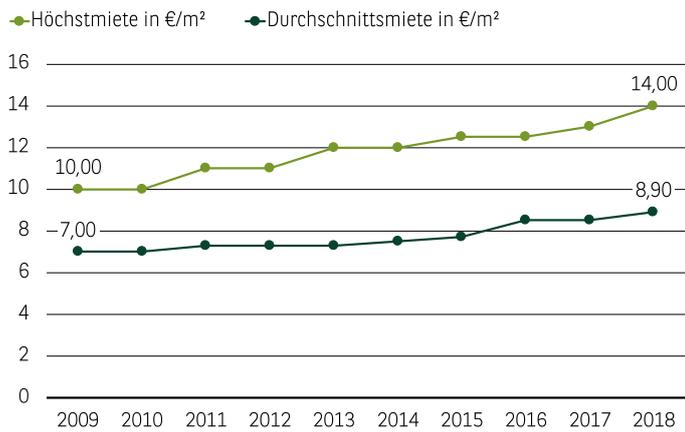
➤ NUR DREI BRANCHEN MIT ZWEISTELLIGEN UMSATZANTEILEN

Über drei Viertel des Flächenumsatzes wurde in der sächsischen Landeshauptstadt von gerade einmal drei Branchen erzielt. Mit einem Umsatzanteil von knapp 31 % haben sich Informations- und Kommunikationstechnologien an die Spitze des Tableaus gesetzt. Bedingt durch die Nähe zur Technischen Universität ist in Dresden in den vergangenen Jahren eine lebhaftere Tech-Szene aus renommierten Unternehmen und innovativen Start-ups entstanden, die konstant Flächen nachfragt. Dahinter hat sich mit etwa 26 % die traditionell starke öffentliche Verwaltung positioniert. So wurden auch die zwei größten Vertragsabschlüsse 2018 vom Jugendamt (4.900 m²) und dem Justizministerium (4.600 m²) unterzeichnet. Komplettiert wird das Podium durch die Branche sonstige Dienstleistungen mit einem Anteil von rund 19 %.

Entwicklung des Leerstands in Dresden



Entwicklung des Mietpreisniveaus in Dresden



Auswahl bedeutender Bauprojekte in Dresden

BMZ	Projekt	m²	Fertigstellung
2.2	Areal ehem. Universelle-Werke	30.000	2020
2.2	Historische Fleischfabrik	30.000	2021
1.1	Annenhöfe	18.000	2021
2.1	Güntzareal	18.000	2020
2.2	Fritz-Löffler-Straße	16.000	2022

LEERSTÄNDE WEITER RÜCKLÄUFIG

Der Leerstandsabbau der vergangenen Jahre hat 2018 merklich an Fahrt aufgenommen. Mit 140.000 m² liegt der Leerstand mehr als 22 % unter dem Vorjahreswert. Die Leerstandsquote ist mit 5,6 % sogar auf dem tiefsten Stand seit der Wiedervereinigung und nähert sich der Grenze für eine benötigte Fluktuationsreserve an. Besonders in der City gibt es mittlerweile kaum noch nennenswerte Flächenkapazitäten, wodurch sich beispielsweise in der Prager Straße oder am Neumarkt bereits Umwandlungen von Wohngebäuden und Handelsflächen in Büronutzungen beobachten lassen.

MIETPREISNIVEAUS WEITER DEUTLICH IM AUFWIND

Die gestiegene Nachfrage bei einem gleichzeitig geringen Angebot hat die Mietpreisniveaus auf breiter Front ansteigen lassen. Dies spiegelt sich einerseits in einer deutlich höheren Spitzenmiete wider, die jetzt bei 14 €/m² anzusetzen ist, andererseits in einer moderat gestiegenen Durchschnittsmiete von 8,90 €/m². Dabei ließen sich in nahezu allen Lagen Steigerungen beobachten. Die Spitzenmiete wird für hochwertige Flächen bis zu einer Größe von 250 m² in der City rund um die Prager Straße und den Neumarkt erzielt.

PERSPEKTIVEN

Aufgrund der hohen Nachfrage dürfte im Gesamtjahr 2019 erneut ein Umsatz von über 80.000 m² realistisch sein. Neue Rekorde sind aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht zu erwarten. Gleichzeitig wird sich der Leerstandsabbau weiter fortsetzen, da die ersten Projektentwicklungen erst im Jahr 2020 fertiggestellt werden und bereits hohe Vorvermietungsquoten aufweisen. In diesem Gesamtkontext ist auch die zukünftige Mietpreisentwicklung zu sehen, sodass von weiteren Steigerungen auszugehen ist. Diese positive Entwicklung macht zunehmend Projektentwicklungen im Bürobereich interessant.

Trend wichtiger Marktindikatoren in Dresden

	2017	2018	Trend 2019
Flächenumsatz	105.000 m²	86.000 m²	➔
Leerstand	180.000 m²	140.000 m²	➘
Leerstandsquote	7,2 %	5,6 %	➘
Höchstmietpreis	13,00 €/m²	14,00 €/m²	➔
Durchschnittsmietpreis	8,50 €/m²	8,90 €/m²	➔

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 Speicherung 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2018

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Büro Dresden | Telefon +49 (0)351-79 67 57-20 | www.realestate.bnpparibas.de