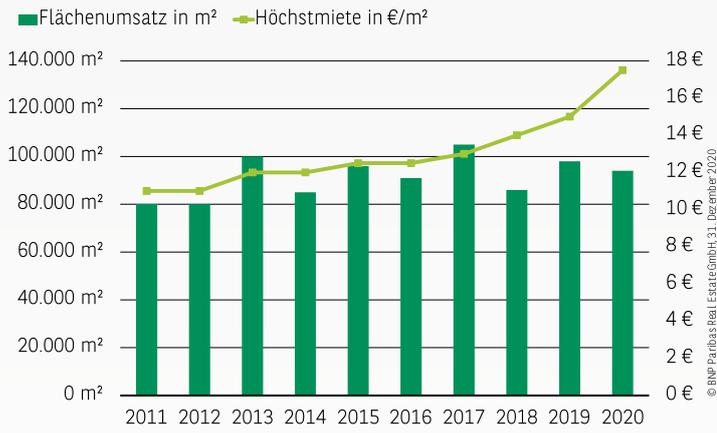




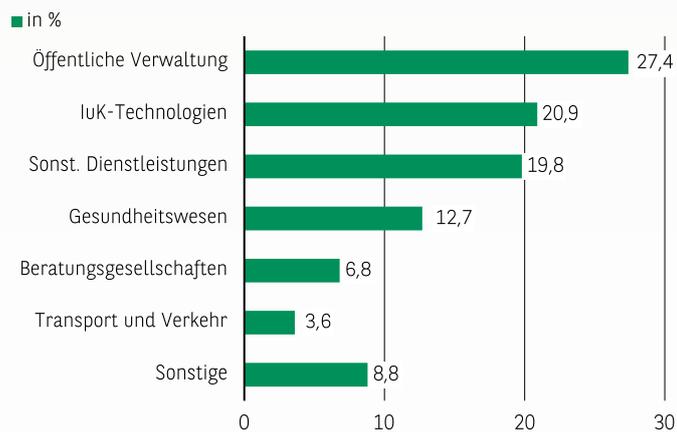
At a Glance **Q4 2020**

BÜROMARKT Dresden

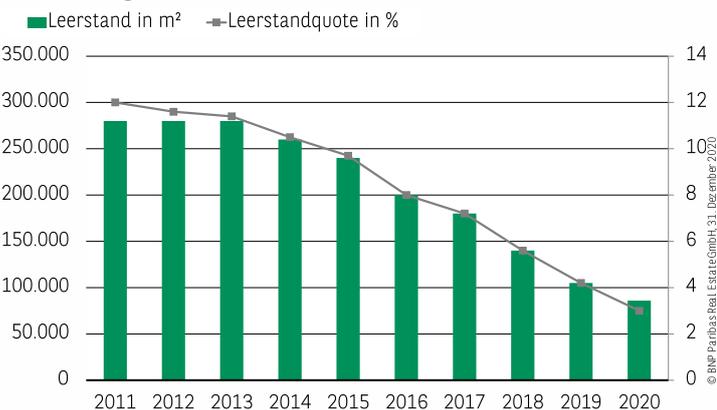
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2020



Entwicklung des Leerstands



➤ SEHR GUTE PERFORMANCE TROTZ CORONA-KRISE

Der Dresdner Büro markt präsentiert sich im von der Corona-Krise geprägten Jahr 2020 robust. Mit einem Flächenumsatz von 94.000 m² wurde der langjährige Durchschnitt sogar um 3 % übertroffen und die positive Entwicklung der letzten Jahre fortgeführt. Im Vorjahresvergleich verzeichnet die Landeshauptstadt dagegen erwartungsgemäß ein 4 % geringeres Volumen. Betrachtet man diesen Rückgang im Vergleich zu den anderen großen deutschen Bürostandorten, die im Durchschnitt deutlich höhere Umsatzeinbußen aufgrund von Corona hinnehmen mussten, wird die positive Entwicklung des Dresdner Büromarktes eindrucksvoll unterstrichen. Die vergleichsweise hohe Stabilität gegenüber externen Markteffekten ist besonders dem wirtschaftlichen Wachstum der letzten Jahre, dem starken Mittelstand sowie der exzellenten Forschungslandschaft zu verdanken. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der leichte Rückgang teilweise sogar noch auf ein nicht ausreichendes Angebot an Flächen mit moderner Ausstattungsqualität zurückzuführen ist, sodass im Jahresverlauf nicht alle Gesuche bedient werden konnten.

➤ WICHTIGE NACHFRAGEGRUPPEN WEITER STARK

Auch während der Corona-Pandemie kann der Dresdner Büro markt auf seine traditionell starken Nachfragebranchen bauen. Wie im Vorjahr erzielt die öffentliche Verwaltung mit einem Ergebnisbeitrag von gut 27 % das höchste Resultat. Mit knapp 21 % können aber auch die Unternehmen der IuK-Technologien ihre Bedeutung am Marktgeschehen im Vergleich zum Vorjahr weiter ausbauen. Dabei profitiert dieser Sektor besonders von zahlreichen Ausgründungen der TU Dresden im Hightech-Segment. Zudem leistet die Sammelkategorie „sonstige Dienstleistungen“ mit knapp 20 % einen wesentlichen Beitrag, was auch abseits der stärksten Branchen die breit diversifizierte Nachfrage nach Büroflächen in der sächsischen Hauptstadt verdeutlicht. Abschließend nehmen, anders als im Vorjahr, auch Unternehmen des Gesundheitswesens (etwa 13 %) mit einem zweistelligen Ergebnisbeitrag am Marktgeschehen teil.

➤ LEERSTAND AUF HISTORISCHEM TIEFPUNKT

Der starke Leerstandsabbau der vergangenen Jahre hat sich auch in 2020 fortgeführt, sodass zum Ende des Jahres lediglich 86.000 m² Bürofläche vakant ist. Dies entspricht einer Leerstandsrate von nur 3,0 %, was ein Leerstandsniveau deutlich unter der notwendigen Fluktuationsreserve aufzeigt. Insbesondere die Verfügbarkeit von großen zusammenhängenden Flächen mit einer modernen Ausstattungsqualität ist aktuell sehr gering, wohingegen die Nachfrage für diese Flächen aufgrund von allgemeinen Trends wie „New Work“ weiter sehr hoch ist.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.2	Öffentliche Verwaltung	5.700
2.2	Immobilienunternehmen	5.500
1.1	IuK-Technologie Unternehmen	3.400
2.5	Die Autobahn GmbH des Bundes	3.300
1.1	Xilinx Dresden	2.300
2.2	Öffentliche Verwaltung	1.800

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2020

➤ AKTUELL KEINE ENTLASTUNG DURCH BAUKTIVITÄT

Obwohl in der sächsischen Elbmetropole aufgrund des angespannten Verhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage neue Büroflächen dringend nötig wären, summieren sich die Flächen im Bau zum Jahresende lediglich auf 90.000 m², wovon jedoch nur noch gut ein Drittel (31.000 m²) dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen. Aufgrund der dynamischen Mietentwicklung in den vergangenen drei Jahren ist in den nächsten Jahren jedoch mit mehr spekulativen Bauten zu rechnen, was sich schon jetzt im wachsenden Volumen von projektierten Flächen widerspiegelt.

➤ MIETEN LEGEN DEUTLICH ZU

Der starke Angebotsmangel, insbesondere im modernen Segment, schlägt sich auch bei der Mietentwicklung nieder. Die Spitzenmiete, welche für moderne Flächen in der City erzielt wird, notiert zum Jahresende bei 17,50 €/m², was einem Anstieg seit Ende 2019 um gut 16 % entspricht. Auch die Durchschnittsmiete konnte zulegen und liegt aktuell bei 10,50 €/m² (+10,5 % zum Vorjahr).

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2019	2020	Trend 2021
Flächenumsatz	98.000 m ²	94.000 m ²	➔
Leerstand	105.000 m ²	86.000 m ²	➡
Leerstandsquote	4,2%	3,0%	➔
Höchstmietpreis	15,00 €/m ²	17,50 €/m ²	➡
Durchschnittsmiete	9,50 €/m ²	10,50 €/m ²	➡

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2020

➤ PERSPEKTIVEN

Der Dresdner Büromarkt zeigt sich auch in den durch die Corona-Krise verursachten unsicheren Zeiten in sehr guter Verfassung, sodass auch trotz anhaltendem Lockdown in der ersten Hälfte des neuen Jahres mit einem durchschnittlichen Umsatzergebnis zu rechnen ist. Limitierender Faktor für die Umsatzentwicklung könnte allerdings weiterhin das insgesamt zu geringe Angebot bleiben. Vor diesem Hintergrund ist auch in den nächsten 12 Monaten von einem moderaten Anstieg der Mietniveaus auszugehen.

Kennzahlen 2020

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)	Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	2020	gesamt	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6 = (3 + 5)	7
1 City								
1.1 City		17,50	23.700	10.000	31.300	23.300	33.300	52.000
2 Cityrand	9,80 -	14,00	52.300	52.000	55.700	6.700	58.700	112.000
3 Nebenlagen	7,50 -	11,00	12.300	13.000	0	0	13.000	0
4 Peripherie		8,50	5.700	11.000	3.000	1.000	12.000	0
Total			94.000	86.000	90.000	31.000	117.000	164.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.
 ** 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 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: 31.12.2020

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2020