BNP PARIBAS REAL ESTATE

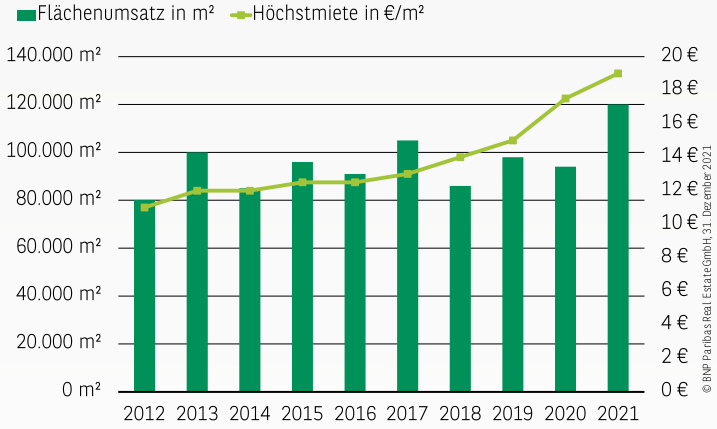
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

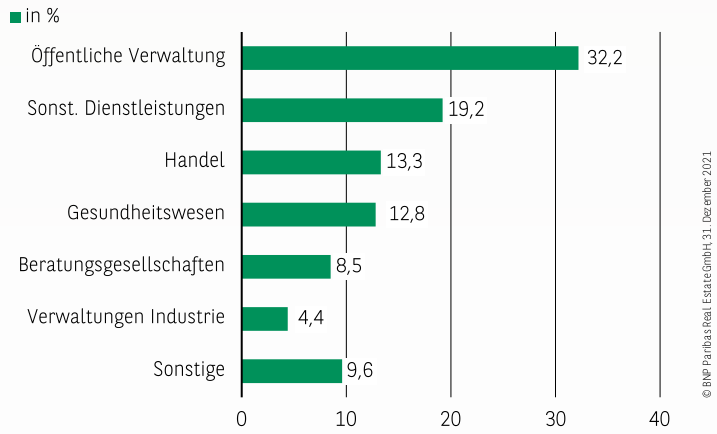
At a Glance Q4 2021

BÜROMARKT DRESDEN

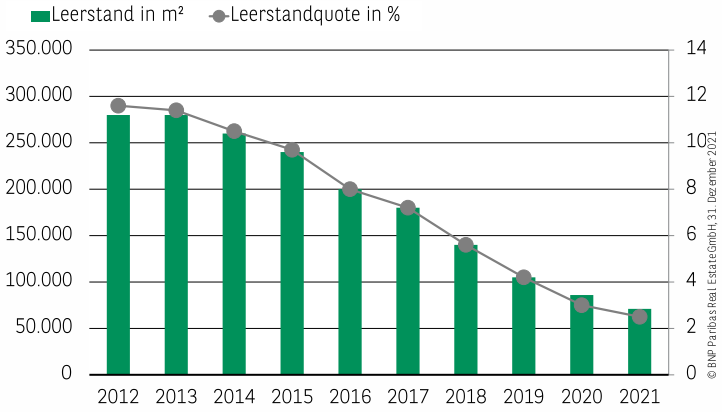
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2021



Entwicklung des Leerstands



REKORDERGEBNIS TROTZ ANHALTENDER PANDEMIE

Der Dresdner Büromarkt hat 2021 ein Rekordergebnis eingefahren: Zum Ende des Jahres verzeichnete die Landeshauptstadt erstmals einen Flächenumsatz von 120.000 m² und liegt damit 28 % über dem Vorjahresergebnis. Somit wurde 2021 die positive Entwicklung der letzten Jahre fortgesetzt und der langjährige Durchschnitt sogar um 26 % übertroffen. Diese Entwicklung ist neben der generellen wirtschaftlichen Erholung und eines weiterhin starken Mittelstandes auch auf eine deutlich gestiegene Flächennachfrage aus dem Bereich Wissenschaft und Forschung zurückzuführen. Der hohe Marktanteil der öffentlichen Verwaltung geht in erster Linie auf das Konto dieses Wachstumssegments. Besonders bemerkenswert ist das lebhafte Anmietungsgeschehen im kleinen und mittleren Segment. Demgegenüber konnte 2021 lediglich ein Abschluss jenseits der 10.000 m² registriert werden.

ÖFFENTLICHE HAND BLEIBT NACHFRAGETREIBER

Wie schon im Vorjahr ist die Nachfrage nach Büroflächen seitens der öffentlichen Verwaltung besonders hoch. Ihr Marktanteil beläuft sich aktuell auf gut 32 %. Sie ist damit absoluter Spitzenreiter und leistet einen beträchtlichen Beitrag zum Flächenumsatz 2021. Ausschlaggebend für dieses sehr gute Ergebnis ist unter anderem eine Vermietung jenseits der 10.000 m² Mietfläche in der City. Darauf folgt mit knapp 19 % die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen, die die Diversität des Marktes widerspiegelt. Mit knapp 13 % schließt sich, anders als im Vorjahr, der Sektor Handel als dritte Branche im zweistelligen Bereich des Marktgeschehens an und macht somit einen deutlichen Sprung nach vorne. Auch das Gesundheitswesen befindet sich wie im Vorjahr mit ebenfalls knapp 13 % unter den Top vier Branchen.

HISTORISCH GERINGES LEERSTANDSNIVEAU

Mit einem Leerstand von 71.000 m² ist 2021 der starke Leerstandsabbau deutlich sichtbar. Im Vorjahresvergleich sank der Leerstand um satte 17 %. Die Leerstandsquote liegt lediglich bei 2,5 %, was auch im bundesweiten Vergleich eine sehr geringe Rate darstellt. Anders als in anderen deutschen Städten verzeichnet Dresden keinen Leerstandsanstieg während der Pandemie, was vornehmlich auf die weiterhin hohe Nachfrage nach Büroflächen zurückzuführen ist. Insbesondere die Nachfrage nach größeren Büroflächen mit modernen Standards ist deutlich angestiegen.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
1.1	Öffentliche Verwaltung	11.000
2.5	UKA Meißen Projektentwicklung	4.800
3.1	Öffentliche Verwaltung	3.700
2.5	Öffentliche Verwaltung	3.000
2.2	SOLARWATT	2.200
2.6	Öffentliche Verwaltung	2.100

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2020	2021	Trend 2022
Flächenumsatz	94.000 m²	120.000 m²	→
Leerstand	86.000 m²	71.000 m²	→
Leerstandsquote	3,0%	2,5%	→
Höchstmietpreis	17,50 €/m²	19,00 €/m²	↗
Durchschnittsmiete	10,50 €/m²	12,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

INSGESAMT MEHR FLÄCHEN IM BAU

Im Windschatten des niedrigen Leerstandsniveaus und der sehr guten Verfassung des Dresdner Büromarktes in den vergangenen Jahren ist die Bautätigkeiten 2021 wieder gestiegen. Die Landeshauptstadt verzeichnet 146.000 m² Flächen im Bau, von denen allerdings nur noch 60.000 m² für den Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen. Aufgrund des aktuellen Angebotsmangels werden auch spekulative Neubauten sehr gut angenommen. Deshalb haben die meisten Projektentwicklungen bereits vor Fertigstellung eine hohe Vermietungsquote.

MIETEN STEIGEN WEITER

Das anhaltende Angebotsdefizit wirkt sich auf die Mietpreisentwicklung aus. Die Mieten steigen deutlich. Die Spitzenmiete der Landeshauptstadt liegt 2021 bei 19,00 €/m² in der City und stieg somit um gut 9 % zum Vorjahr an. Auch die Durchschnittsmiete zog deutlich an und stieg im Jahresverlauf um 14 % auf aktuell 12,00 €/m².

PERSPEKTIVEN

Der Dresdner Büromarkt präsentiert sich trotz anhaltender Corona-Pandemie dynamisch. Vor dem Hintergrund einer sich weiter erholenden deutschen Wirtschaft ist 2022 mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz jenseits der 100.000 m² zu rechnen. Die wahrscheinlich größte Herausforderung für die Entwicklung des Büromarktes könnte das zu geringe Angebot bei immer steigender Nachfrage sein. Eine Ausweitung des Leerstands zeichnet sich vorerst nicht ab, sodass ein weiter steigendes Mietpreisniveau das wahrscheinlichste Szenario ist.

Kennzahlen 2021

		Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)	Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
		von	bis	2021	gesamt	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**		1		2	3	4	5	6 = (3 + 5)	7
1	City								
1.1	City		19,00	36.900	9.000	70.500	22.700	31.700	35.000
2	Cityrand	12,00 -	15,50	63.000	41.800	73.100	34.900	76.700	100.000
3	Nebenlagen	9,50 -	13,00	14.600	10.700	2.400	2.400	13.100	0
4	Peripherie		9,50	5.500	9.500	0	0	9.500	0
	Total			**120.000**	**71.000**	**146.000**	**60.000**	**131.000**	**135.000**

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

* 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2021

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