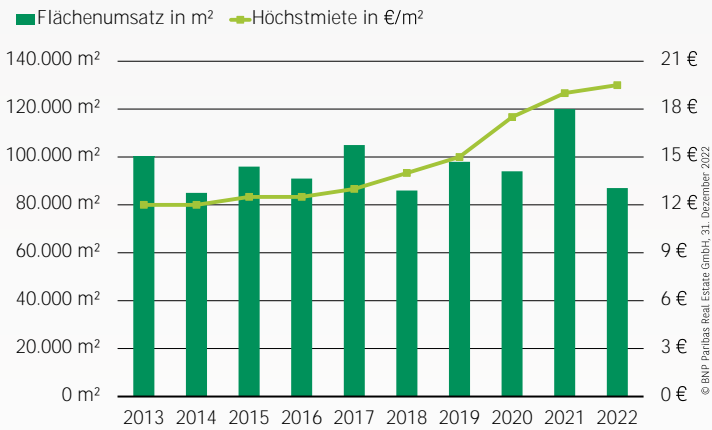




At a Glance **Q4 2022**

# BÜROMARKT DRESDEN

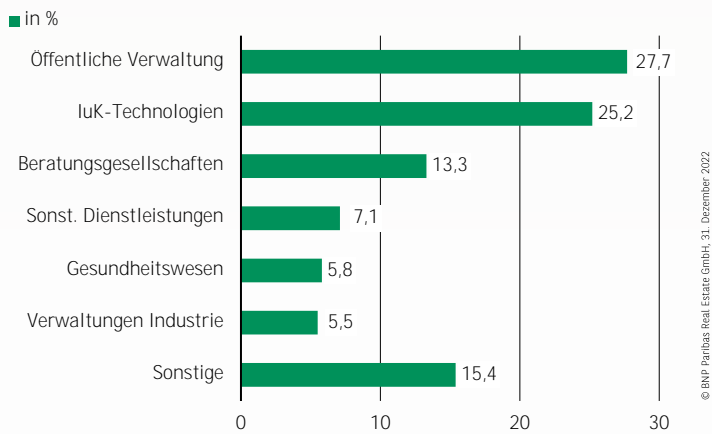
### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



### FLÄCHENUMSATZ IN ZWEITER JAHRESHÄLFTE ANGEZOGEN

Auch in der Landeshauptstadt Dresden waren 2022 die gesamtwirtschaftlichen Veränderungen spürbar. Zum Ende des Jahres erzielte der Dresdner Büromarkt einen Flächenumsatz von 87.000 m<sup>2</sup> und verfehlte damit den langjährigen Schnitt um etwa 10 %. Somit konnte das Rekordergebnis aus dem Vorjahr nicht erreicht werden (-28 %). Dennoch ist bemerkenswert, dass der Flächenumsatz trotz der konjunkturellen Unsicherheiten im Laufe des zweiten Halbjahres gestiegen ist. Besonders auffallend ist das lebhaftere Anmietungsgeschehen im kleinen und mittleren Segment. Im Großensegment zwischen 5.000 und 10.000 m<sup>2</sup> konnte durch die beiden Abschlüsse der BlmA in den Nebenlagen knapp 14.000 m<sup>2</sup> (anteilig 17 %) Flächenumsatz registriert werden. Andererseits wurde 2022 kein Abschluss jenseits der 10.000 m<sup>2</sup> registriert. Ein Großteil des Flächenumsatzes entfiel 2022 auf den Cityrand (32.400 m<sup>2</sup>, Anteilig 39 %).

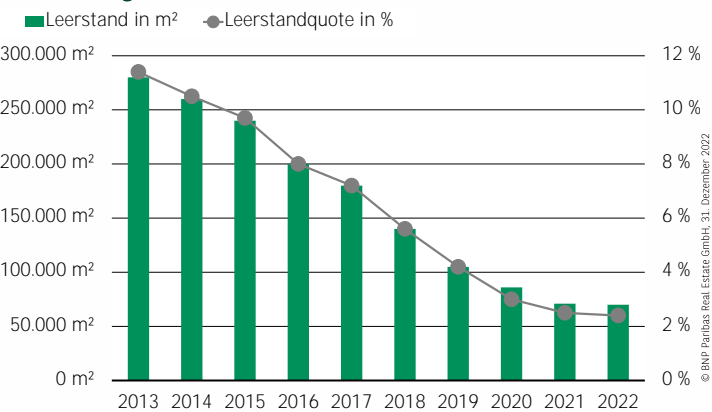
### Flächenumsatz nach Branchen 2022



### IUK-TECHNOLOGIEN BEFINDEN SICH AUF DER ÜBERHOLS PUR

Die weiterhin hohe Nachfrage nach Büroflächen der öffentlichen Hand spiegelt sich in der Branchenverteilung wider. Die öffentliche Verwaltung bleibt mit knapp 28 % nach wie vor an der Spitze der Verteilung, wozu nicht zuletzt die zwei größten Abschlüsse des Jahres durch die BlmA mit jeweils 6.900 m<sup>2</sup> in den Teilmärkten Klotzsche und Löbtau/Cotta beigetragen haben. Anders als im Vorjahr folgen auf Platz zwei die IuK-Technologien mit gut 25 % des Umsatzes, die sich gleichermaßen für mehrere größere Abschlüsse über 1.000 m<sup>2</sup>, darunter auch Infineon Technologies Dresden mit 4.500 m<sup>2</sup>, verantwortlich zeichneten. Darauf folgen die Beratungsgesellschaften, die mit 13 % ebenfalls einen zweitstelligen Marktanteil beisteuern. Die breite Nachfragebasis des Marktes wird durch den mit über 15 % hohen Marktanteil der Kategorie „Sonstige“ verdeutlicht.

### Entwicklung des Leerstands



### LEERSTAND WEITERHIN AUF HISTORISCH NIEDRIGEM LEVEL

Die Landeshauptstadt verzeichnet trotz des herausfordernden Umfeldes 2022 weiterhin keinen Leerstandsanstieg. Mit einem Volumen von insgesamt 70.000 m<sup>2</sup> hat sich der Leerstandsabbau sogar weiter fortgesetzt. Im Vorjahresvergleich sank der Leerstand nochmals leicht um weitere 1.000 m<sup>2</sup> (-1%) Bürofläche. Die Leerstandsrate liegt mit 2,4 % erneut deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve von 5 %. Auch im bundesweiten Vergleich stellt dies eine sehr geringe Rate dar. Die Nachfrage nach Büroflächen auf dem Dresdner Markt, insbesondere nach größeren Büroflächen mit modernem Ausstattungsstandard, ist nach wie vor hoch und übersteigt das aktuelle Angebot.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

| BMZ | Unternehmen                      | m <sup>2</sup> |
|-----|----------------------------------|----------------|
| 3.3 | BlmA                             | 6.900          |
| 3.1 | BlmA                             | 6.900          |
| 4.1 | Infineon Technologies Dresden    | 4.500          |
| 1.1 | Landesamt für Schule und Bildung | 3.600          |
| 2.4 | Vodafone                         | 2.800          |
| 1.1 | IuK-Technologie                  | 2.300          |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

**HOHE BAUAKTIVITÄTEN AM CITYRAND**

Der Dresdner Büromarkt verzeichnet aktuell rund 135.000 m<sup>2</sup> Flächen im Bau. Im Jahresverlauf entspricht dies einem Rückgang um etwa 7,5 % (2021: 146.000 m<sup>2</sup>). Dem Vermietungsmarkt stehen derzeit knapp 64.500 m<sup>2</sup> (anteilig 48 %) zur Verfügung, bzw. die Vorvermietungsquote beläuft sich auf hohe 52 %. Ein Großteil dieser Flächen entsteht in den gefragten Teilmärkten Südlicher Cityrand/Universitätsviertel (44.800 m<sup>2</sup>) sowie in der City (7.900 m<sup>2</sup>). Aufgrund des weiterhin bestehenden Angebotsmangels werden spekulative Neubauten sehr gut angenommen, weshalb viele Projektentwicklungen vor Fertigstellung bereits eine hohe Vermietungsquote aufweisen.

**MIETPREISNIVEAU WEITER GESTIEGEN**

Aufgrund des anhaltenden Angebotsdefizits sind die Mietpreise weiter gestiegen. Die Spitzenmiete in der Dresdner City liegt Ende 2022 bei 19,50 €/m<sup>2</sup>, was einem Plus von knapp 3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Durchschnittsmiete zog im Jahresverlauf ebenfalls leicht an und notiert aktuell bei 12,10 €/m<sup>2</sup>.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

|                    | 2021                   | 2022                   | Trend 2023 |
|--------------------|------------------------|------------------------|------------|
| Flächenumsatz      | 120.000 m <sup>2</sup> | 87.000 m <sup>2</sup>  | ↗          |
| Leerstand          | 71.000 m <sup>2</sup>  | 70.000 m <sup>2</sup>  | →          |
| Leerstandsquote    | 2,5%                   | 2,4%                   | →          |
| Höchstmietpreis    | 19,00 €/m <sup>2</sup> | 19,50 €/m <sup>2</sup> | ↗          |
| Durchschnittsmiete | 12,00 €/m <sup>2</sup> | 12,10 €/m <sup>2</sup> | ↗          |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

**PERSPEKTIVEN**

Der Dresdner Büromarkt hat sich 2022 insgesamt solide präsentiert und verfügt weiter über eine gute Nachfragebasis. Dennoch dürften die konjunkturellen Unsicherheiten vorerst marktbestimmend bleiben, sodass sich das Anmietungsgeschehen in den ersten Monaten des Jahres 2023 verhalten gestalten dürfte, um dann im zweiten Halbjahr wieder an Fahrt zu gewinnen. Ein Flächenumsatz im langjährigen Schnitt scheint aus heutiger Sicht realistisch. Hinsichtlich des Mietpreinsniveaus ist aufgrund des anhaltend knappen Angebots bei gleichzeitig hoher Nachfrage, insbesondere nach modernen Flächen, eine weitere Steigerung der Spitzen- und Durchschnittsmieten das wahrscheinlichste Szenario.

**Kennzahlen 2022**

|                         | Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> ) |       | Flächenumsatz (m <sup>2</sup> ) | Leerstand (m <sup>2</sup> ) | Flächen im Bau (m <sup>2</sup> ) |               | Flächenangebot (m <sup>2</sup> ) |                |
|-------------------------|----------------------------------|-------|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------|----------------------------------|----------------|
|                         | von                              | bis   | 2022                            | gesamt                      | gesamt                           | verfügbar     | verfügbar                        | projektiert    |
| <b>Büromarktzonen**</b> | 1                                |       | 2                               | 3                           | 4                                | 5             | 6 = (3 + 5) 7                    |                |
| 1 City                  |                                  |       |                                 |                             |                                  |               |                                  |                |
| 1.1 City                |                                  | 19,50 | 19.000                          | 19.400                      | 47.900                           | 7.900         | 27.300                           | 20.000         |
| 2 Cityrand              | 12,00 -                          | 15,50 | 32.400                          | 31.100                      | 83.100                           | 54.100        | 85.200                           | 71.700         |
| 3 Nebenlagen            | 9,50 -                           | 13,00 | 25.200                          | 14.000                      | 2.500                            | 2.500         | 16.000                           | 9.300          |
| 4 Peripherie            |                                  | 9,50  | 10.400                          | 5.500                       | 1.500                            | 0             | 5.500                            | 0              |
| <b>Total</b>            |                                  |       | <b>87.000</b>                   | <b>70.000</b>               | <b>135.000</b>                   | <b>64.500</b> | <b>134.000</b>                   | <b>101.000</b> |

\* 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: 31.12.2022

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022