

# REVIEW BÜROMARKT

DRESDEN 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



2025

BÜROMARKT  
DRESDEN

- **SCHWACHE  
GESAMTJAHRESBILANZ 2025**
- **ANZAHL DER ABSCHLÜSSE STABIL  
AUF HOHEM NIVEAU**

## KENNZAHLEN

52.000

Flächenumsatz (in m<sup>2</sup>)

▽ -39,5 % y/y

23,00

Spitzenmiete (in €/m<sup>2</sup>)

△ +1,3 % y/y

13,40

Durchschnittsmiete (in €/m<sup>2</sup>)

△ +0,8 % y/y

## MARKTÜBERBLICK

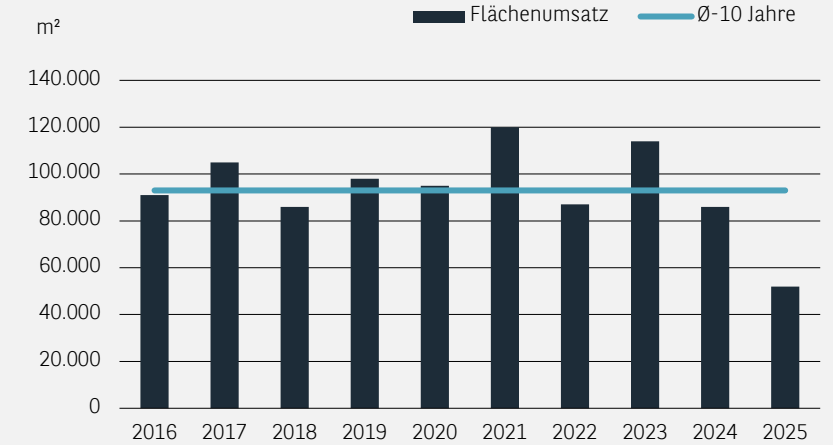
Die weiterhin herausfordernde wirtschaftliche und geopolitische Lage wirkt sich dämpfend auf das Vermietungsgeschehen in der Landeshauptstadt Dresden aus. Bis Ende 2025 wurde ein Flächenumsatz von insgesamt nur 52.000 m<sup>2</sup> erzielt. Mit diesem schwachen Ergebnis verfehlt der Dresdner Büromarkt den 10-jährigen Durchschnitt deutlich (-44 %). Auch das gute Resultat aus dem Vorjahr konnte – unter anderem wegen fehlender Großabschlüsse, insbesondere seitens der öffentlichen Hand, die im Zuge des 2023 begonnenen Eigennutzerbaus des Stadtforums am Ferdinandplatz derzeit keinen zusätzlichen Bedarf an größeren Flächen hat – nicht erreicht werden. Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> wurden im Gesamtjahr nicht registriert. Der größte erfasste Vertrag stellt die Anmietung eines Sozialversicherungsträgers in der City mit knapp 2.500 m<sup>2</sup> dar.

Positiv hervorzuheben ist die rege Nachfrage im kleinen Flächensegment bis 500 m<sup>2</sup>, das mit rund 58 % den Großteil zum Gesamtvolumen beigetragen hat. Auch die konstant hohe Zahl abgeschlossener Verträge ist erfreulich. Insgesamt wurden rund 150 Abschlüsse bis Jahresende registriert.

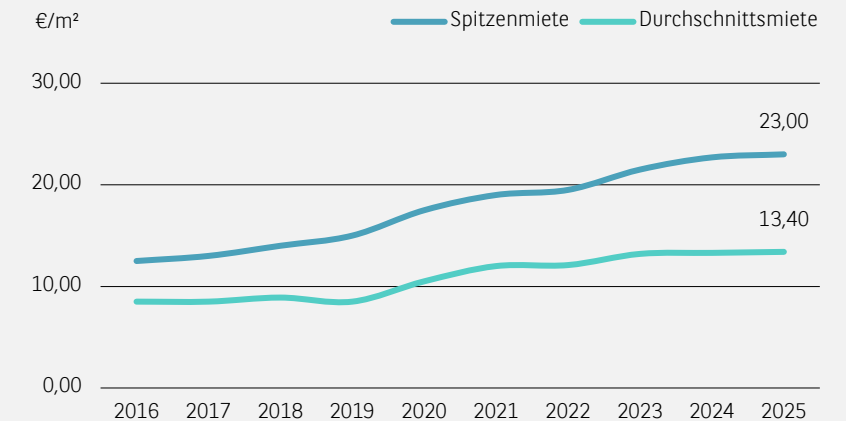
Die anhaltend hohe Nachfrage nach Premiumbüroflächen führt zu weiter leicht steigenden Mietpreisen. So lag die Spitzenmiete Ende 2025 bei 23,00 €/m<sup>2</sup> (+1,3 % ggü. Vorjahr). Die Durchschnittsmiete notierte bei 13,40 €/m<sup>2</sup>.



## Entwicklung des Flächenumsatzes



## Spitzen- und Durchschnittsmieten





2025

BÜROMARKT  
DRESDEN

- DIVERSIFIZIERTE  
BRANCHENVERTEILUNG
- DEUTLICHER LEERSTANDSANSTIEG  
DURCH FERTIGSTELLUNGEN

## KENNZAHLEN

130.000  
Leerstand (in m²) △ +25,0 % y/y

4,3  
Leerstandsrate (in %) △ +0,8 %-Pkte. y/y

36.000  
Verfügbare Flächen  
im Bau (in m²) ▽ -14,3 % y/y

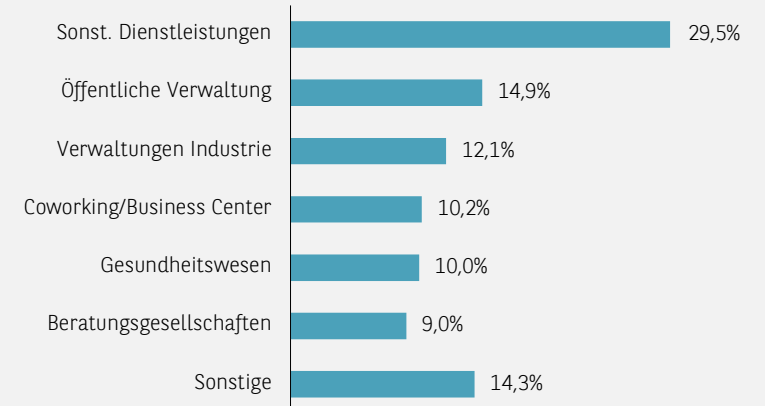
## BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Auch 2025 profitierte der Dresdner Büromarkt von seinen starken Nachfragebranchen. Mit deutlichem Abstand führt die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen das Ranking an und trägt knapp 30 % zum Gesamtumsatz bei. Dies unterstreicht die breit gefächerte Nachfrage verschiedener Nutzergruppen in der sächsischen Hauptstadt. Die öffentliche Verwaltung kommt auf einen Anteil von knapp 15 % und sichert sich so Platz zwei in der Verteilung. Des Weiteren erzielen auch Verwaltungen von Industrieunternehmen (12 %), Coworking-Anbieter (10 %) und Unternehmen aus dem Bereich Gesundheit (10 %) zweistellige Umsatzanteile. Ausschlaggebend für das überdurchschnittlich gute Resultat der Coworking-Anbieter sind einige mittelgroße Abschlüsse zwischen 1.000 und 2.000 m² der IWG Group in verschiedenen Stadtteilen Dresdens, darunter auch im Universitätsviertel.

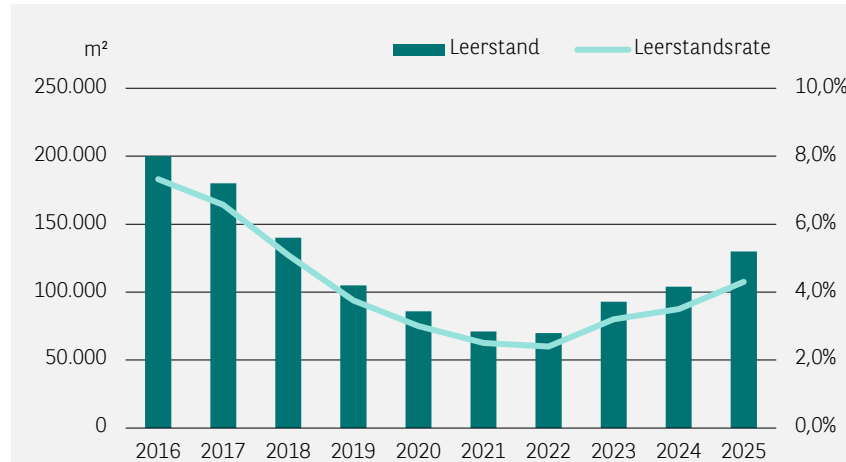
Der Leerstand ist im Jahresverlauf deutlich gestiegen und summiert sich aktuell auf 130.000 m². Dies ist in erster Linie auf einige Fertigstellungen von Neubauprojekten zurückzuführen, die noch nicht vollständig vermietet sind. Trotz dieses Anstiegs liegt die Leerstandsquote mit 4,3 % auch im bundesweiten Vergleich aktuell auf einem niedrigen Niveau.

Die Bautätigkeit präsentierte sich hingegen mit etwa 45.000 m² im Bau befindlicher Fläche weiterhin deutlich rückläufig (-56 % ggü. Vorjahr).

## Flächenumsatz nach Branchen 2025



## Entwicklung des Leerstands



## Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q4	1.1	Öffentliche Verwaltung	2.500
Q4	2.6	Sonstige Dienstleistungen	2.200
Q4	2.2	Öffentliche Verwaltung	1.600
Q3	1.1	DNV Energy Systems Germany	1.600
Q3	2.2	IWG Group	1.500





2025

BÜROMARKT  
DRESDEN

## PERSPEKTIVEN

Der Dresdner Bürovermietungsmarkt zeigte sich im vergangenen Jahr trotz solider Nachfragebasis insgesamt verhalten. Die anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten waren auch in der sächsischen Landeshauptstadt spürbar. Die Vermietungsdynamik blieb daher deutlich unter dem Niveau des Vorjahres zurück. Während sich das Marktgeschehen im kleinen Flächensegment lebhaft präsentierte, fehlten insbesondere großvolumige Abschlüsse, für ein besseres Jahresergebnis. Vor dem Hintergrund weiterhin anspruchsvoller Rahmenbedingungen und unter der Annahme einer sich nur langsam erholenden Konjunktur erscheint für 2026 eine stabile bis leicht steigende Vermietungsleistung als realistisches Szenario.

Auf der Angebotsseite ist im kommenden Jahr mit einem weiteren Anstieg des Leerstands zu rechnen. Besonders in älteren Bestandsobjekten, die den heutigen Anforderungen der Nutzer nicht mehr entsprechen, dürfte der Leerstand steigen. Moderne Neubauf Flächen hingegen werden voraussichtlich zügig vom Markt absorbiert. Auch ist für 2026 mit einem geringeren Bauvolumen zu rechnen.

Trotz der erkennbaren Verschiebung der Nachfrage hin zu modernen Flächen ist angesichts des vergleichsweise hohen Leerstands für 2026 lediglich von einer Seitwärtsbewegung der Mietpreise auszugehen.

### Kennzahlen Büromarkt Dresden

		SPITZENMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)	LEERSTAND (m²)	FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
		von	bis	2025	gesamt	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen		1		2	3	4	5	6 = ( 3 + 5 )	7
1	City								
1.1	City	23,00		11.100	32.000	3.000	3.000	41.000	23.800
2	Cityrand	15,50	- 18,00	31.100	47.000	42.000	33.000	89.000	71.200
3	Nebenlagen	10,50	- 14,00	7.200	30.000	0	0	36.000	0
4	Peripherie	12,50		2.600	21.000	0	0	28.000	3.000
Gesamt				52.000	130.000	45.000	36.000	194.000	98.000

\* Die Spitzenmiete umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | DRESDEN 4



2025

BÜROMARKT  
DRESDEN

MEHR  
ERFAHREN

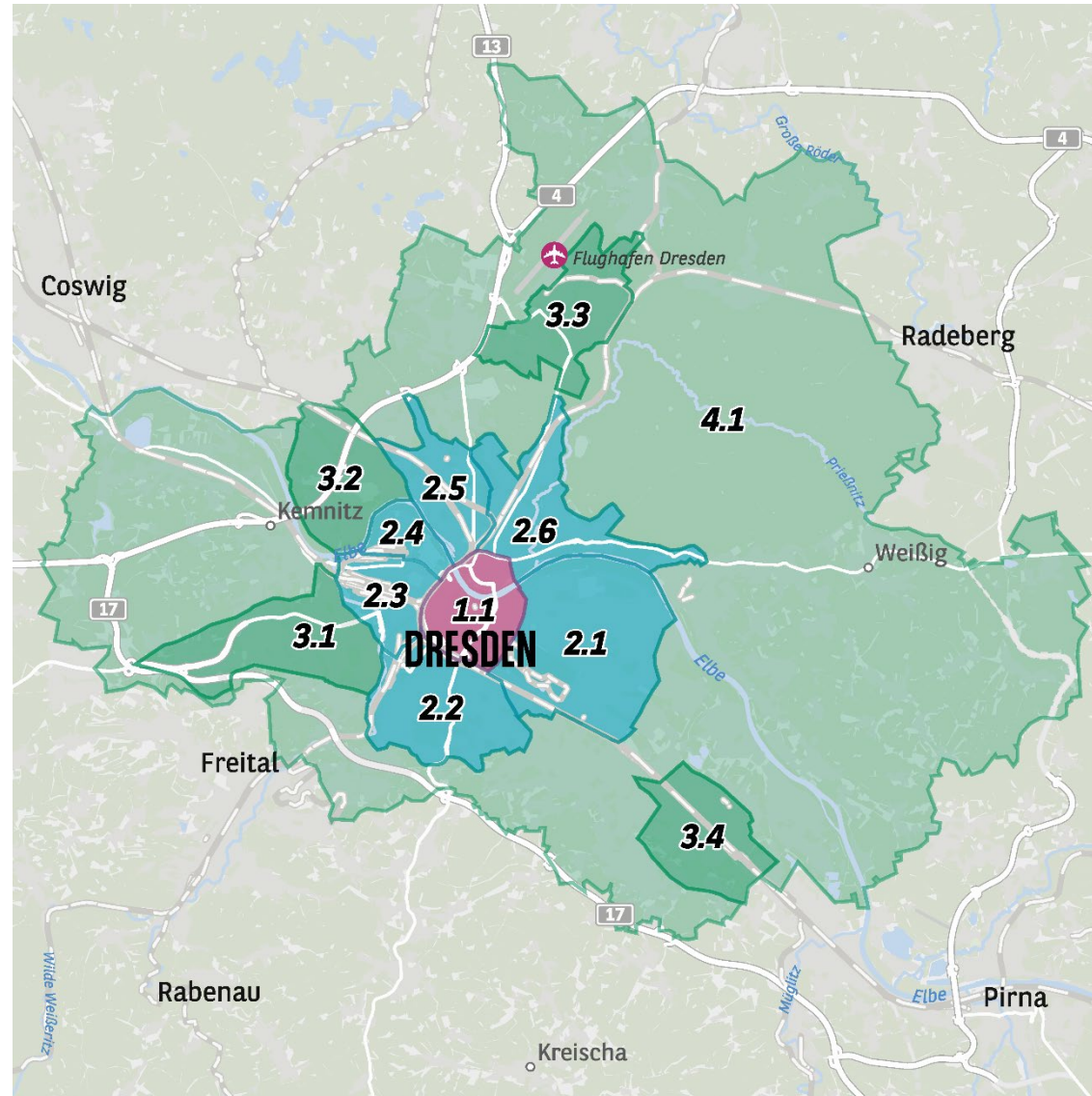
MARKTREPORTS



DASHBOARDS



## BÜROMARKTLAGEN IN DRESDEN



## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Messehaus am Markt

Markt 16

04109 Leipzig

+49 (0)341-711 88-0

Inga Schwarz

Head of Research

[inga.schwarz@bnpparibas.com](mailto:inga.schwarz@bnpparibas.com)

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, 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: 31.12.2025  
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel