

REVIEW BÜROMARKT

DRESDEN 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



2025

BÜROMARKT
DRESDEN

- SCHWACHE
GESAMTAUFGANGSZAHL 2025
- ANZAHL DER ABSCHLÜSSE STABIL
AUF HOHEM NIVEAU

KENNZAHLEN

52.000 ▽ -39,5 % y/y

Flächenumsatz (in m²)

23,00 △ +1,3 % y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

13,40 △ +0,8 % y/y

Durchschnittsmiete (in €/m²)

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 m² 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 Stadtförums am Ferdinandplatz derzeit keinen zusätzlichen Bedarf an größeren Flächen hat – nicht erreicht werden. Abschlüsse über 5.000 m² wurden im Gesamtjahr nicht registriert. Der größte erfassbare Vertrag stellt die Anmietung eines Sozialversicherungsträgers in der City mit knapp 2.500 m² dar.

Positiv hervorzuheben ist die rege Nachfrage im kleinen Flächensegment bis 500 m², 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.

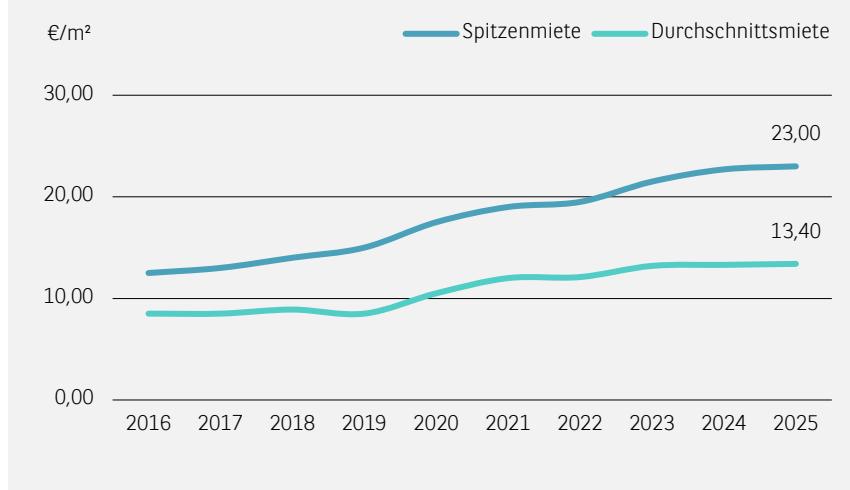
Die anhaltend hohe Nachfrage nach Premiumbüroflächen führt zu weiter leicht steigenden Mietpreisen. So lag die Spitzenmiete Ende 2025 bei 23,00 €/m² (+1,3 % ggü. Vorjahr). Die Durchschnittsmiete notierte bei 13,40 €/m².



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





2025

BÜROMARKT
DRESDEN

- DIVERSIFIZIERTE BRANCHENVERTEILUNG
- DEUTLICHER LEERSTANDSANSTIEG DURCH FERTIGSTELLUNGEN

KENNZAHLEN

130.000	$\Delta +25,0\% \text{ y/y}$
Leerstand (in m ²)	
4,3	$\Delta +0,8\% \text{-Pkte. y/y}$
Leerstandsrate (in %)	
36.000	$\nabla -14,3\% \text{ y/y}$
Verfügbare Flächen im Bau (in m ²)	

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.

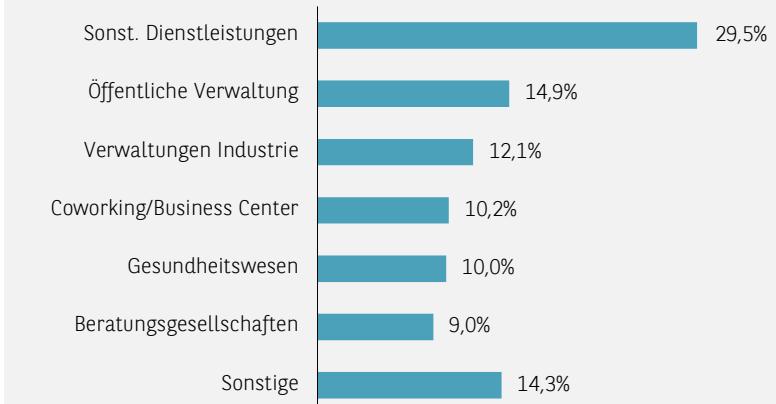
Der Leerstand ist im Jahresverlauf deutlich gestiegen und summiert sich aktuell auf 130.000 m². Dies ist in erster Linie auf einige Fertigstellungen von Neubauprojekten zurückzuführen, die noch nicht vollständig vermietet sind. Trotz dieses Anstiegs liegt die Leerstandsquote mit 4,3 % auch im bundesweiten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

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen 2025



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
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 Vorjahrs 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 Neubauflächen 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

	SPITZENMIELE*	FLÄCHENUMSATZ (m ²)	LEERSTAND (m ²)	FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
				von	bis	2025	gesamt
Büromarktzentren	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
2 Cityrand	15,50	-	18,00	31.100	47.000	42.000	33.000
3 Nebenlagen	10,50	-	14,00	7.200	30.000	0	0
4 Peripherie		12,50	2.600	21.000	0	0	28.000
Gesamt			52.000	130.000	45.000	36.000	194.000
							98.000

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





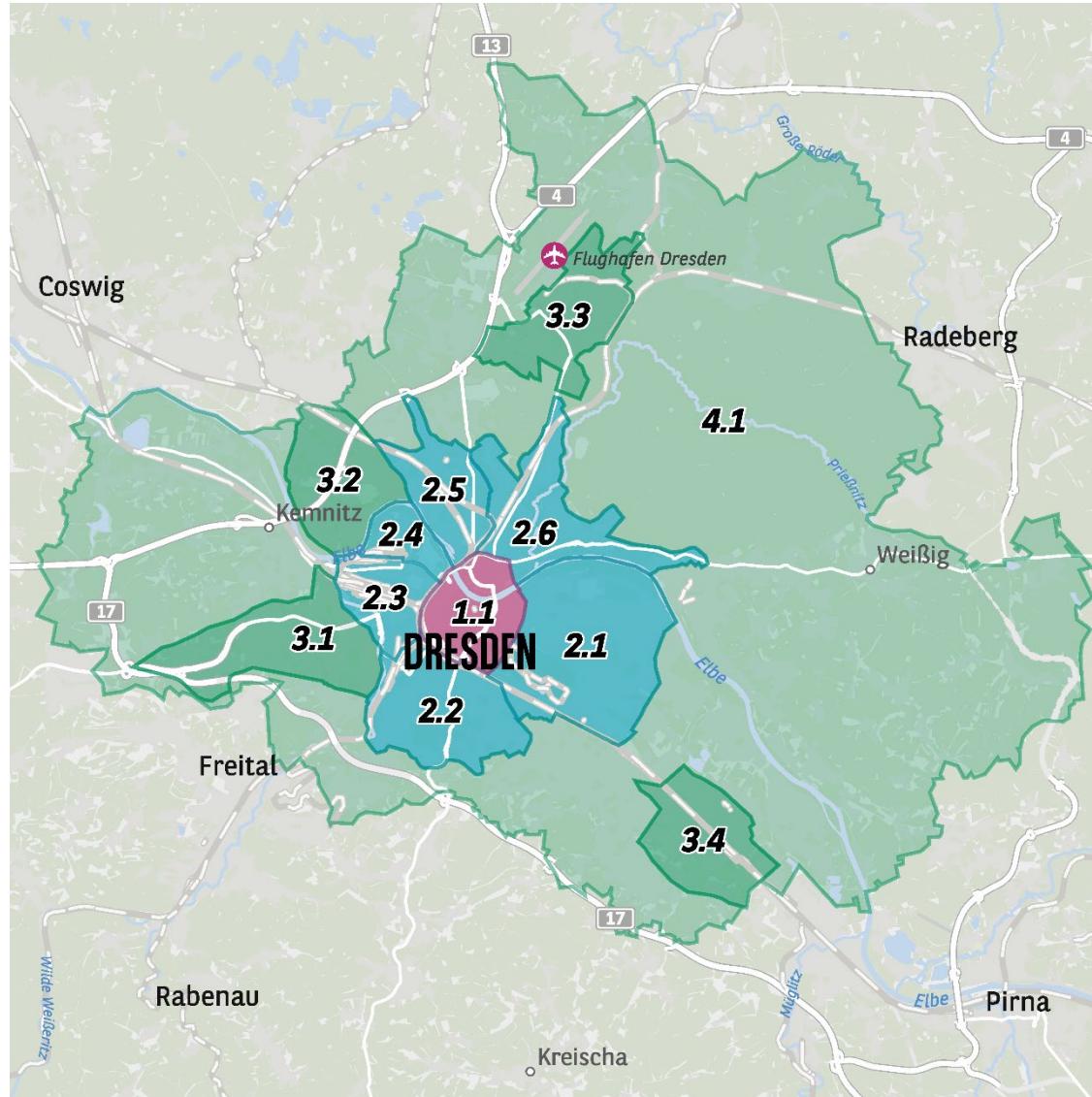
2025

BÜROMARKT
DRESDEN

MEHR ERFAHREN

[MARKTREPORTS](#) [DASHBOARDS](#) BNP PARIBAS
REAL ESTATE

BÜROMARKTLAGEN IN DRESDEN



Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

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

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