



## STÄDTE - REPORT

# DRESDEN

## Büromarkt

### FLÄCHENUMSATZ

Der Dresdener Büromarkt konnte in 2017 den höchsten Flächenumsatz der vergangenen 20 Jahre verzeichnen. Mit 105.000 m<sup>2</sup> wurde der Vorjahreswert deutlich um 35 % (2016: rd. 78.000 m<sup>2</sup>) übertroffen. Damit lag der Büroflächenumsatz zudem deutlich über dem Mittelwert der jüngsten Dekade (2007 -2016: Ø 80.900 m<sup>2</sup> p.a.). Auf reine Vermietungsleistungen entfallen 86.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, rd. 19.000 m<sup>2</sup> ist Eigennutzern zuzurechnen. Im ostdeutschen Vergleich liegt Dresden weiterhin auf dem zweiten Platz hinter Leipzig (2017: 158.000 m<sup>2</sup>).

Gründe für den deutlichen Anstieg finden sich bei der Betrachtung der spezifischen Nachfragegruppen. Während in den vergangenen Jahren die öffentliche Hand, typisch für eine Landeshauptstadt, große Flächenumsätze generierte, zeigten sich im Jahr 2017 die sonstigen Dienstleister, zu denen u. a. Industrie- und Handelsunternehmen zählen, sowie beratende und unternehmensbezogene Dienstleister als aktivste Nachfragegruppen am Markt (2017: 40.500 m<sup>2</sup> bzw. 34.300 m<sup>2</sup> Flächenumsatz).

Bei den nachgefragten Flächengrößen (reine Vermietungen, ohne Eigennutzer) konnte auch im Jahr 2017 im kleinen Segment (bis 1.000 m<sup>2</sup>) der größte Flächenumsatz verzeichnet werden. Mit 42.600 m<sup>2</sup> wurde der Vorjahreswert zwar nicht erreicht (2016: 43.700 m<sup>2</sup>), das Segment lag aber weiterhin vor den Großvermietungen ab 2.000 m<sup>2</sup> (2017: 35.300 m<sup>2</sup>; 2016: 12.500 m<sup>2</sup>). Vermietungen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> legten ebenfalls zu – 27.100 m<sup>2</sup> Flächenumsatz bedeutet ein Plus von 26 % gegenüber dem Vorjahr (2016: 21.800 m<sup>2</sup>).

Diese Verlagerung, deutet auf eine anhaltende Verknappung der verfügbaren innerstädtischen Großflächen hin, weshalb Mieter vermehrt auch auf periphere Lagen blicken. Die Verteilung der Flächen bestätigt das Bild. Mit 58.100 m<sup>2</sup> wurden die

höchsten Flächenumsätze in Außenbereichen erzielt (2016: 1.700 m<sup>2</sup>). Indessen ist festzuhalten, dass in der Dresdener City mit 20.300 m<sup>2</sup> (2016: 22.700 m<sup>2</sup>), in Cityrandlagen mit 13.600 m<sup>2</sup> (2016: 21.400 m<sup>2</sup>), im erweiterten Cityrand (2017: 11.700 m<sup>2</sup>; 2016: 13.900 m<sup>2</sup>) und an dem in Flughafennähe gelegenen Bürocluster (2017: 1.300 m<sup>2</sup>; 2016: 8.300 m<sup>2</sup>) teilweise deutlich weniger Flächenumsätze verzeichnet wurden.



Hohe Passantenfrequenzen findet man in der Prager Straße und ihren Seitenstraßen in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Die Vermietungsexperten von AENGEVELT sind u. a. für den Eigentümer am Wiener Platz vermittelnd tätig.

©Foto: AENGEVELT

Für 2018 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen stabilen Büroflächenumsatz von rd. 90.000 m<sup>2</sup>. Im ersten Quartal 2018 wurde mit rd. 12.000 m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (I. Q 2017: 19.500 m<sup>2</sup>) zwar ein verhaltener Beginn registriert, eine Steigerung im Jahresverlauf wird jedoch erwartet.

### LEERSTAND

Der geringe Zugang von neuen Flächen unterstützt die seit mehreren Jahren zu beobachtende Nettoabsorption. Auch im vergangenen Jahr sank der Leerstand kontinuierlich weiter. Derzeit stehen in Dresden rd. 190.000 m<sup>2</sup> Bürofläche leer. Dies entspricht bei einem Büroflächenbestand von rd. 2,48 Mio. m<sup>2</sup> einer nominellen Leerstandsquote von 7,7 % (2016: 8,8 % bei einem Leerstand von ca. 218.000 m<sup>2</sup>). Diese nominelle Leerstandsquote ist jedoch nur bedingt aussagekräftig, da sie die verschiedenen Leerstandskategorien ignoriert. Der von AENGEVELT-RESEARCH entwickelte Leerstandsindex „ARLEX“ (AENGEVELT-RESEARCH-LEERSTANDS-INDEX) ermittelt die physische Angebotsreserve differenziert. Demnach sind am Dresdner Büromarkt eingangs 2018 von den insgesamt 190.000 m<sup>2</sup> leer stehender Fläche rd. 85.600 m<sup>2</sup> als regionalisierte, dynamisierte Fluktuations- und Mobilitätsreserve für das reibungslose Funktionieren des Marktes notwendig (durchschnittlich kontrahierte dynamisierte Flächenabsatz p. a. der vergangenen zehn Jahre). Außerdem entfallen vom absoluten Leerstand rd. 40.000 m<sup>2</sup> auf strukturelle Leerstände. Dabei handelt es sich um leer stehende Büroflächen in Objekten, die mindestens schon fünf Jahre und länger durchschnittliche Leerstandsquoten von 50 % und mehr aufweisen. Daher ergibt sich ein „marktwirksamer Flächenüberhang“ innerhalb Dresdens von nur noch 63.400 m<sup>2</sup>. Das sind lediglich 33 % des gesamten nominellen Büroflächenleerstands. Bezogen auf den Dresdner Büroflächenbestand von rd. 2,48 Mio. m<sup>2</sup> ergibt sich demnach eine marktwirksame Leerstandsquote von nur noch 2,6 % (2016: 3,1 %).

### BAUTÄTIGKEIT

Die Neubauaktivitäten von reinen sowie anteiligen Büroflächen gingen im vergangenen Jahr erneut zurück. Typischerweise werden in Dresden selten reine Bürogebäude realisiert, sondern meist in Kombination mit anderen Nutzungsarten (z. B. Einzelhandel oder Wohnen). Im vergangenen Jahr haben vor allem Umbau- und Sanierungstätigkeiten für Bauaktivitäten im Bürosegment gesorgt. 2017 wurden rd. 10.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt, deutlich weniger als noch im Vorjahr (2016: 13.400 m<sup>2</sup>). Für 2018 ist nach aktuellem Stand ein Anstieg der Fertigstellungen auf etwa 25.000 m<sup>2</sup> Bürofläche zu erwarten, worin jedoch größere Eigennutzerprojekte enthalten sind. Die kalkulatorische Innovationsquote liegt demnach bei rd. 1 % des Büroflächenbestandes. Entsprechend erwartet AENGEVELT-RESEARCH einen weiteren Abbau der nominellen Angebotsreserve auf rd. 165.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

### STABILE SPITZENMIETE

Die gewichtete Spitzenmiete ist gegenüber dem Vorjahr (EUR 12,-/m<sup>2</sup>) auf EUR 13,-/m<sup>2</sup> gestiegen und erreicht damit ein

neues Rekordniveau. Die mittlere Miete im gesamten Stadtgebiet konnte ebenfalls einen Anstieg verzeichnen. Von EUR 8,35/m<sup>2</sup> steigt die mittlere Miete moderat auf 8,50/m<sup>2</sup>, was u. a. den großflächigen, teils günstigeren Vermietungen außerhalb der Citylagen geschuldet ist. Auch für das kommende Jahr geht AENGEVELT-RESEARCH von einem stabilen Spitzenmietwert um EUR 13,-/m<sup>2</sup> aus, während die mittlere Miete der Gesamtstadt weiter steigen dürfte.

## Einzelhandel

Dresden ist das politische, kulturelle und touristische Zentrum Sachsens und gehört daher zu den beliebtesten Einzelhandelsstandorten Ostdeutschlands. Die Bewerbung zur „Kulturhauptstadt Europas 2025“ ist eine logische Konsequenz, mit der sich Dresden als touristische Metropole hochkarätig weiter profiliert. Der Einzelhandelsumsatz in Dresden stieg in 2017 um rd. EUR 130 Mio. bzw. 4,1 % auf EUR 3,37 Mrd. (2016: EUR 3,24 Mrd.). Im mitteldeutschen Vergleich folgt Leipzig mit einem Anstieg von 4,2 % auf EUR 3,04 Mrd. Auch hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten Kennziffern (Bund = 100) „Umsatz“ (105,5; 2016: 103,7) und „Kaufkraft“ (94,8; 2016: 94,8) - jeweils pro Kopf - sowie „Zentralität“ (111,3; 2016: 109,4) konnte sich Dresden weiter stabilisieren bzw. verbessern und liegt klar vor Leipzig (Umsatz: 92,5; Kaufkraft: 92,6; Zentralität: 99,9). Nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH besteht indessen im Vergleich mit anderen B-Städten in Ost- und Westdeutschland wie z. B. Chemnitz, Erfurt, Kiel, Mainz oder Wiesbaden weiterhin Steigerungspotential.



Das markante Büro- und Geschäftshaus „Wöhrl Plaza“ an der *Prager Straße* wechselte im Sommer 2017 den Eigentümer und wurde an die Hamburger Immobilieninvestmentgesellschaft DC Value verkauft.

©Foto: AENGEVELT

### EINZELHANDESENTWICKLUNG

Dresden verfügt über insgesamt etwa 950.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche. Die innerstädtische Verkaufsfläche beläuft sich dabei auf etwa 220.000 m<sup>2</sup>. Dazu gehören u. a. auch die Shopping-Center „Altmarkt Galerie“ und die

„Centrum-Galerie“. Entsprechend wird ein bedeutender Teil des städtischen Einzelhandelsumsatzes in den Innenstadtlagen erwirtschaftet und unterstreicht die Bedeutung der Citylagen für den Einzelhandelsstandort.

Die *Prager Straße* ist die Einkaufsstraße in der Altstadt. In keiner anderen Dresdner Straße sind der Shopping-Center-Besatz und der Filialisierungsgrad so hoch. Im nördlichen Teil der *Prager Straße* – ab „Centrum Galerie“ – ist die Fluktuation der Händler gering. Dafür sind hier die Mieten für Handelsflächen am höchsten. Im südlichen und mittleren Teil relativiert sich die Attraktivität der *Prager Straße*. Allgemein verbesserte sich das Ambiente durch die konzeptionelle Modernisierung der „Centrum Galerie“ und die Ansiedlung von Primark. Zudem erfolgte in 2016 der Lückenschluss durch das „Prager Carré“ mit rd. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auch dies trug zur Aufwertung der Einkaufsstraße bei.

An die *Prager Straße/Seestraße* schließt der *Altmarkt* als Mittelpunkt der historischen Altstadt an. Direkt am Platz und in den angrenzenden Straßen und Gassen bietet sich eine Vielzahl an attraktiven Shoppingangeboten und Gastronomiekonzepten. Das Mietniveau rangiert am unteren Rand der Spitzenmieten.

Ein weiteres lokales Center, hat sich nördlich rund um die historische Mitte Dresdens gebildet. Die Frauenkirche und weitere gelungene Rekonstruktionen laden nicht nur Touristen ein. Es lassen sich vor allem kleinere Läden und Gastronomen nieder.

## **SPITZENMIETEN**

Die TOP-A-Lage ist räumlich eng begrenzt, dementsprechend steht dem knappen Angebot eine rege Nachfrage gegenüber. Für Top-Flächen in bester Lage (nördliche *Prager Straße*) werden mittlerweile Spitzenmieten von rd. EUR 120,-/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erzielt (2016: EUR 110,-/ m<sup>2</sup>).

In den A-Lagen ist eine hohe Passantenfrequenz mit hoher Kaufbereitschaft zu finden (z. B. Teilbereiche der mittleren *Prager Straße* und *Altmarkt*). Der Wettbewerb um Ladenflächen ist auch hier noch hoch, so dass in der Spitze das Mietniveau objektindividuell zwischen EUR 55,-/m<sup>2</sup> und EUR 80,-/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pendelt.

In den B-Lagen (z. B. *Seestraße*, *Wilsdruffer Straße* – westlicher Teil und am Hauptbahnhof) liegen die Mieten um EUR 20,-/m<sup>2</sup> bis 30,-/m<sup>2</sup>. Gründe sind vor allem die geringeren Frequenzen der Laufkundschaft.

Für die verschiedenen Stadtteilzentren (z. B. *Schillerplatz*, *Fetscherplatz*, Löbtau Center), belaufen sich die Einzelhandelsmieten zwischen EUR 10,-/m<sup>2</sup> bis 20,-/m<sup>2</sup>. Spitzenmieten stellen sich hier in Abhängigkeit zur Standortqualität auf bis zu EUR 25,-/m<sup>2</sup>.

Vor diesem Hintergrund erwartet AENGEVELT-RESEARCH in den nächsten Jahren eine ausgesprochen stabile bis moderat dynamische Mietentwicklung. Insbesondere in den zentralen und gefragten innerstädtischen Lagen ist im Spitzensegment mit einem leicht anziehenden Mietniveau zu rechnen.