

Büroflächenkonzept Landeshauptstadt Dresden Ergebnispräsentation



B A A S N E R
STADTPLANER GMBH

Alexander Fieback und Nicole Tietze (bulwiengesa)
Günter Baasner (Baasner Stadtplaner)

Berlin, 22.10.2021

Inhalt

Rückblick

- **Aufgabenstellung**
- **Ergebnisse der Bestandserhebung**

Entwicklung der Dresdner Büromarktes

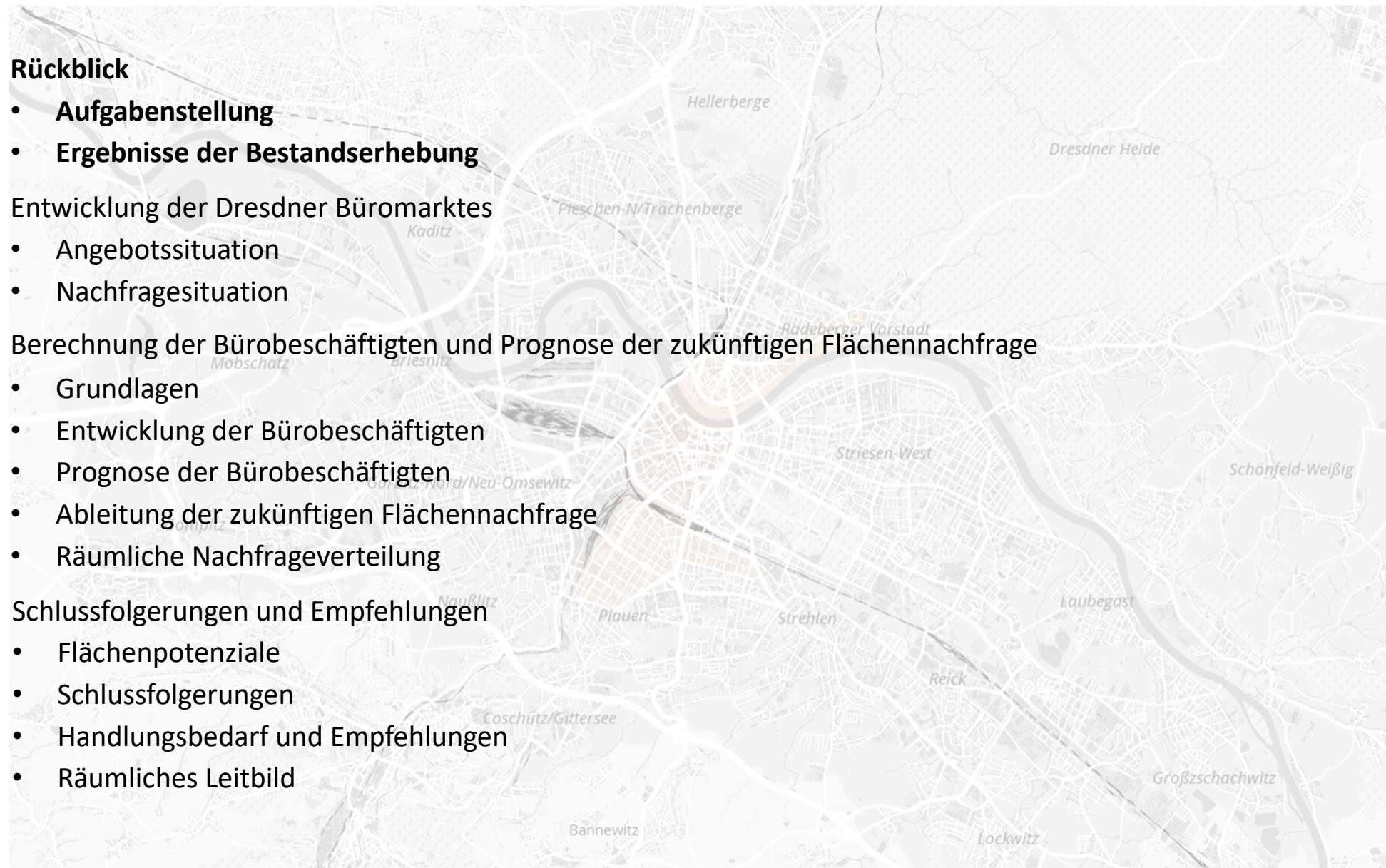
- Angebotssituation
- Nachfragesituation

Berechnung der Bürobeschäftigte und Prognose der zukünftigen Flächennachfrage

- Grundlagen
- Entwicklung der Bürobeschäftigte
- Prognose der Bürobeschäftigte
- Ableitung der zukünftigen Flächennachfrage
- Räumliche Nachfrageverteilung

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

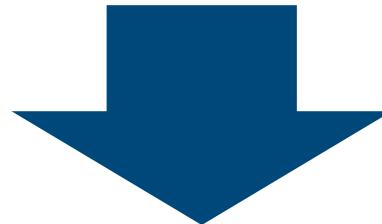
- Flächenpotenziale
- Schlussfolgerungen
- Handlungsbedarf und Empfehlungen
- Räumliches Leitbild



Aufgabenstellung

Problemstellung

- Positive wirtschaftliche Entwicklung in den letzten Jahrzehnten hatte auch Auswirkungen auf den Dresdner Büromarkt
-> geschaffener Angebotsüberhang der 1990er Jahre erholte sich
- Urbanisierung: Zunahme der Einwohner



Flächenkonkurrenz zwischen Büro und Wohnen

Zielsetzung

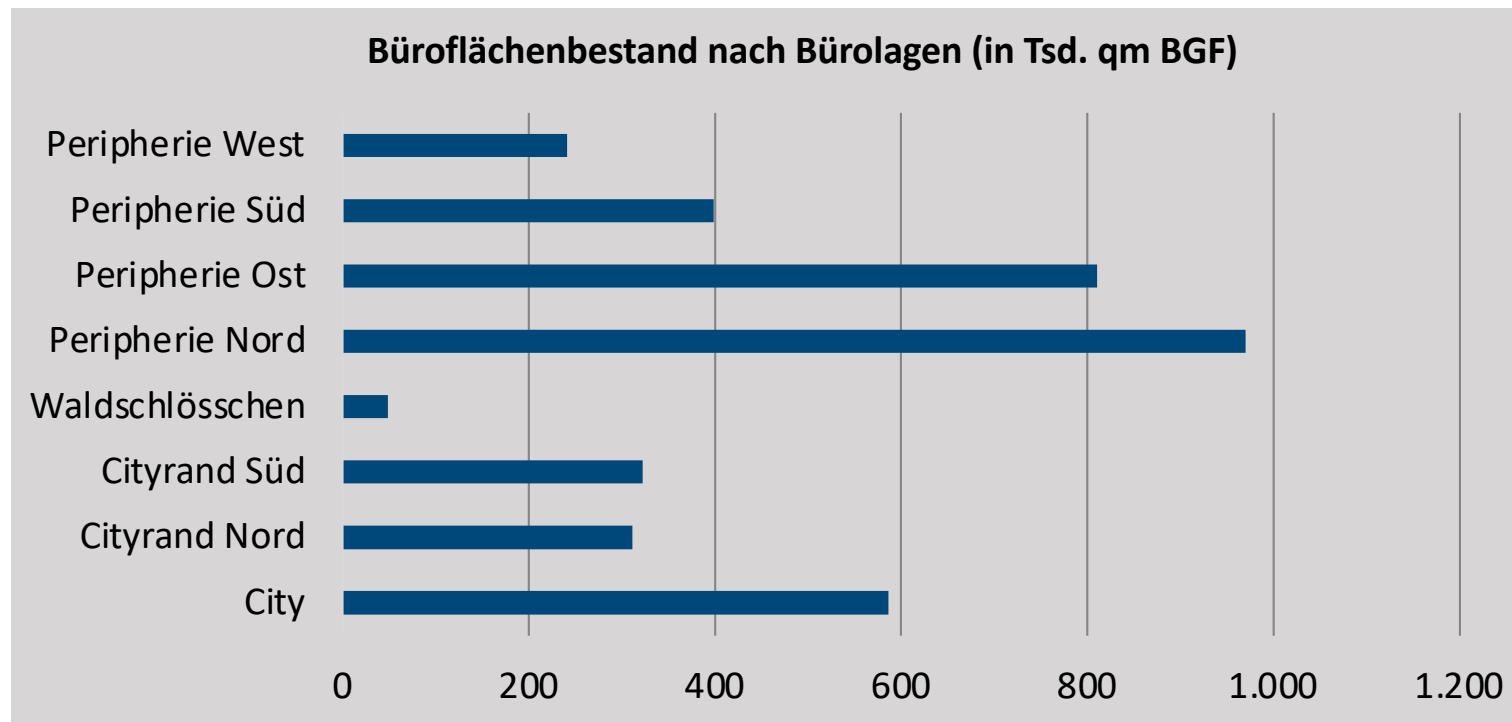
- Erfassung des Büroflächenbestandes und -leerstandes (räumlich und qualitativ)
- Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Büroimmobilienmarkt
- Basisinformationen für die Stadtentwicklungsplanung
-> Darstellung möglicher Entwicklungsperspektiven

Ergebnisse der Bestandserhebung

Büroflächenbestand (qm BGF) inkl. Sonderstandort und geschätzte Objekte	3.779.000
Büroflächenbestand (qm MFG) inkl. Sonderstandort und geschätzte Objekte	3.023.000
Leerstände (qm BGF)	101.922

1.246

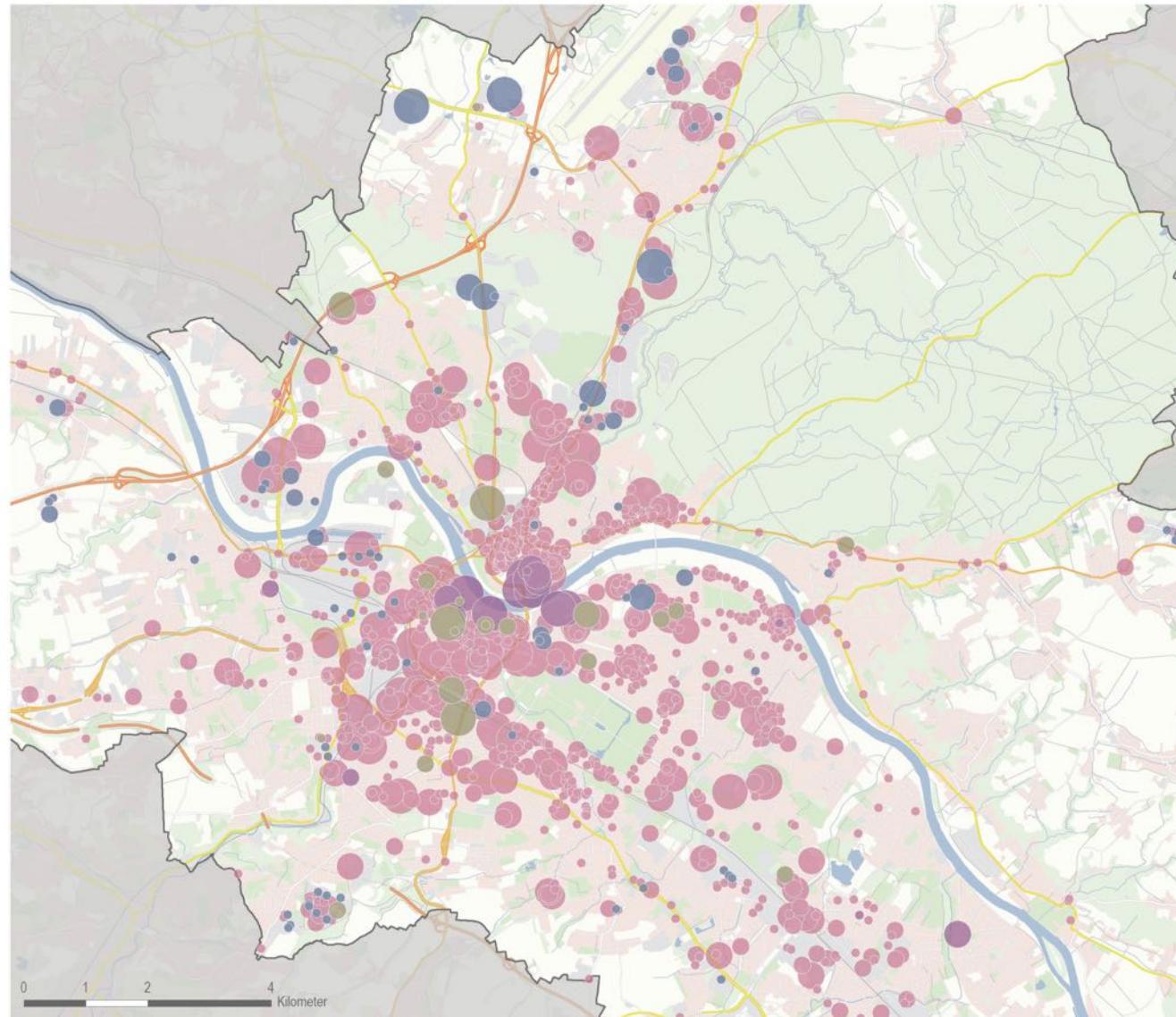
Objekte erfasst



87

Objekte erfasst,
die Leerstand
aufweisen

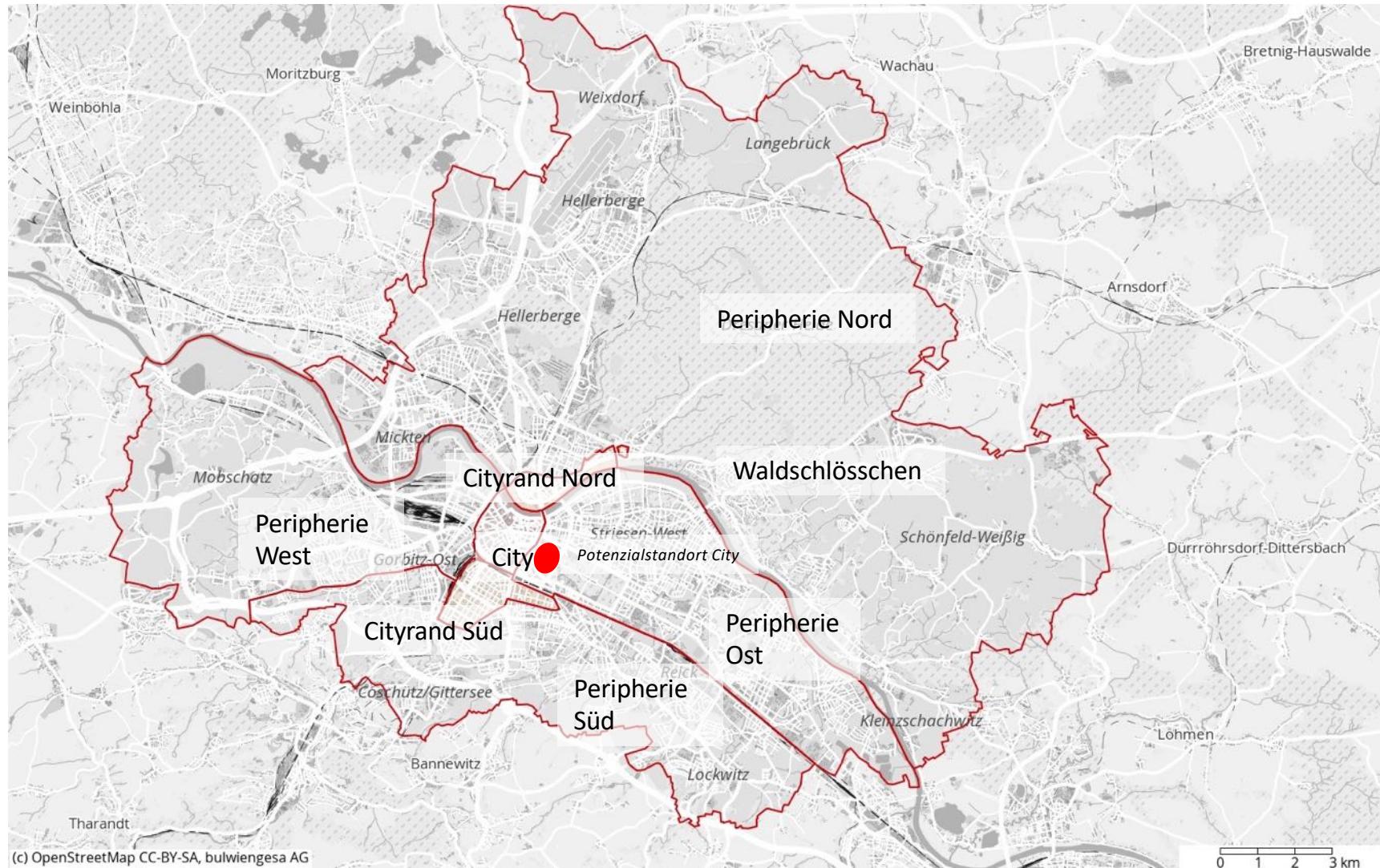
Ergebnisse der Bestandserhebung



BAASNER
STADTPLANNER GMBH

Gebasis: WebAtlasSN, GeoSN, dl-deby-2-0
Stand: November 2020

Ergebnisse der Bestandserhebung Bürolagenkarte Dresden



Inhalt

Rückblick

- Aufgabenstellung
- Ergebnisse der Bestandserhebung

Entwicklung der Dresdner Büromarktes

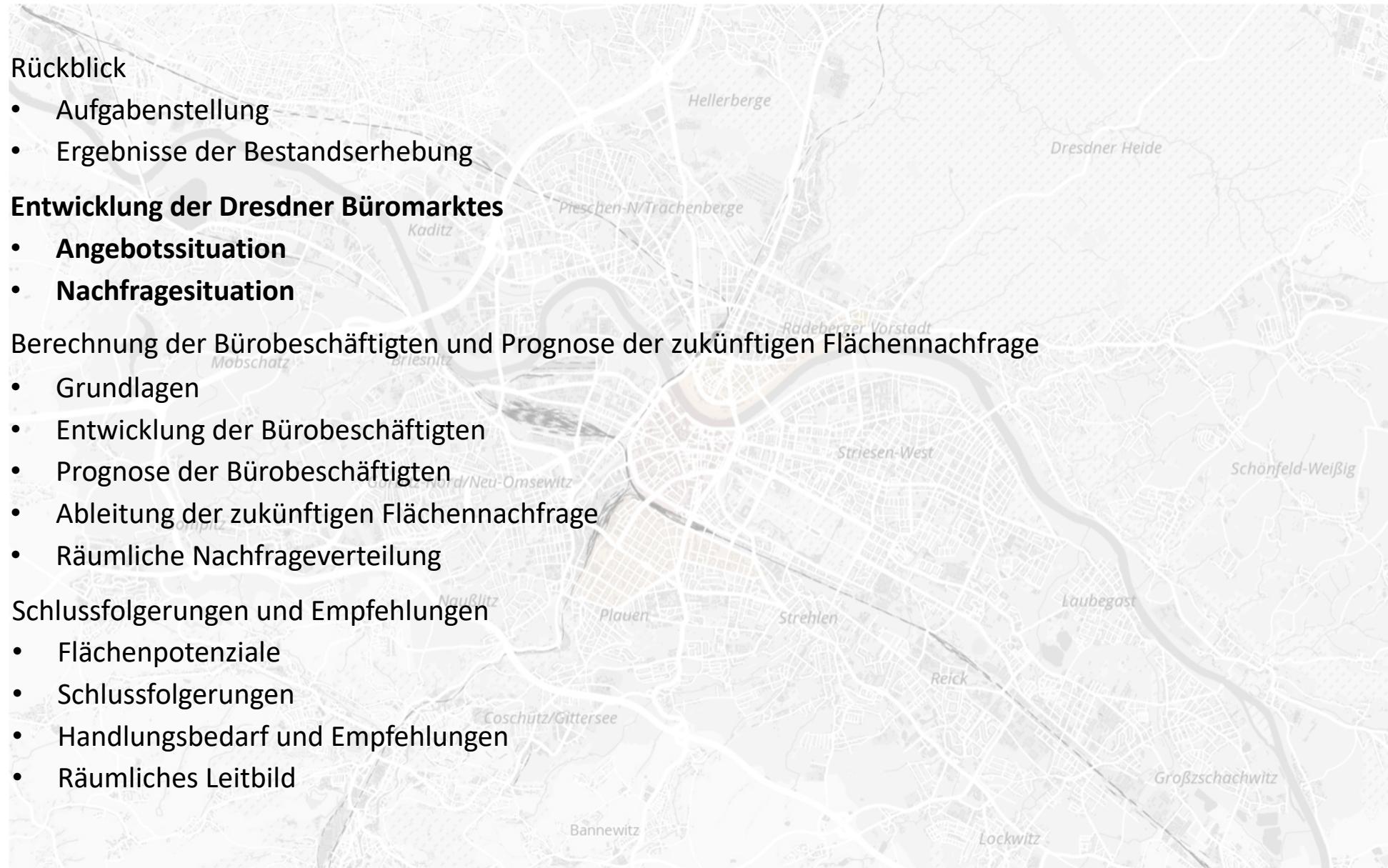
- **Angebotssituation**
- **Nachfragesituation**

Berechnung der Bürobeschäftigte und Prognose der zukünftigen Flächennachfrage

- Grundlagen
- Entwicklung der Bürobeschäftigte
- Prognose der Bürobeschäftigte
- Ableitung der zukünftigen Flächennachfrage
- Räumliche Nachfrageverteilung

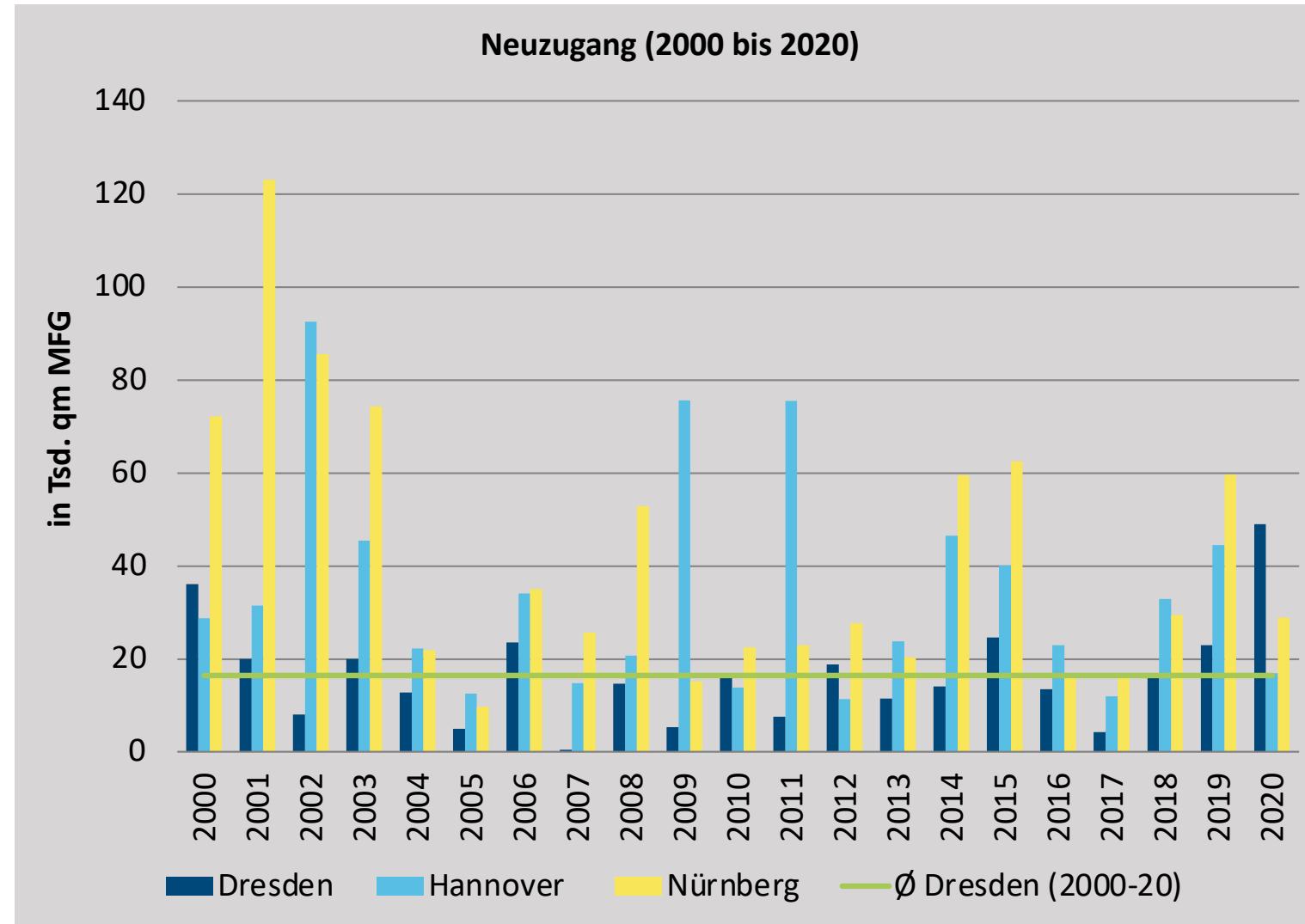
Schlussfolgerungen und Empfehlungen

- Flächenpotenziale
- Schlussfolgerungen
- Handlungsbedarf und Empfehlungen
- Räumliches Leitbild



Entwicklung des Dresdner Büromarktes

Angebotssituation: Büroflächenneuzugang



»

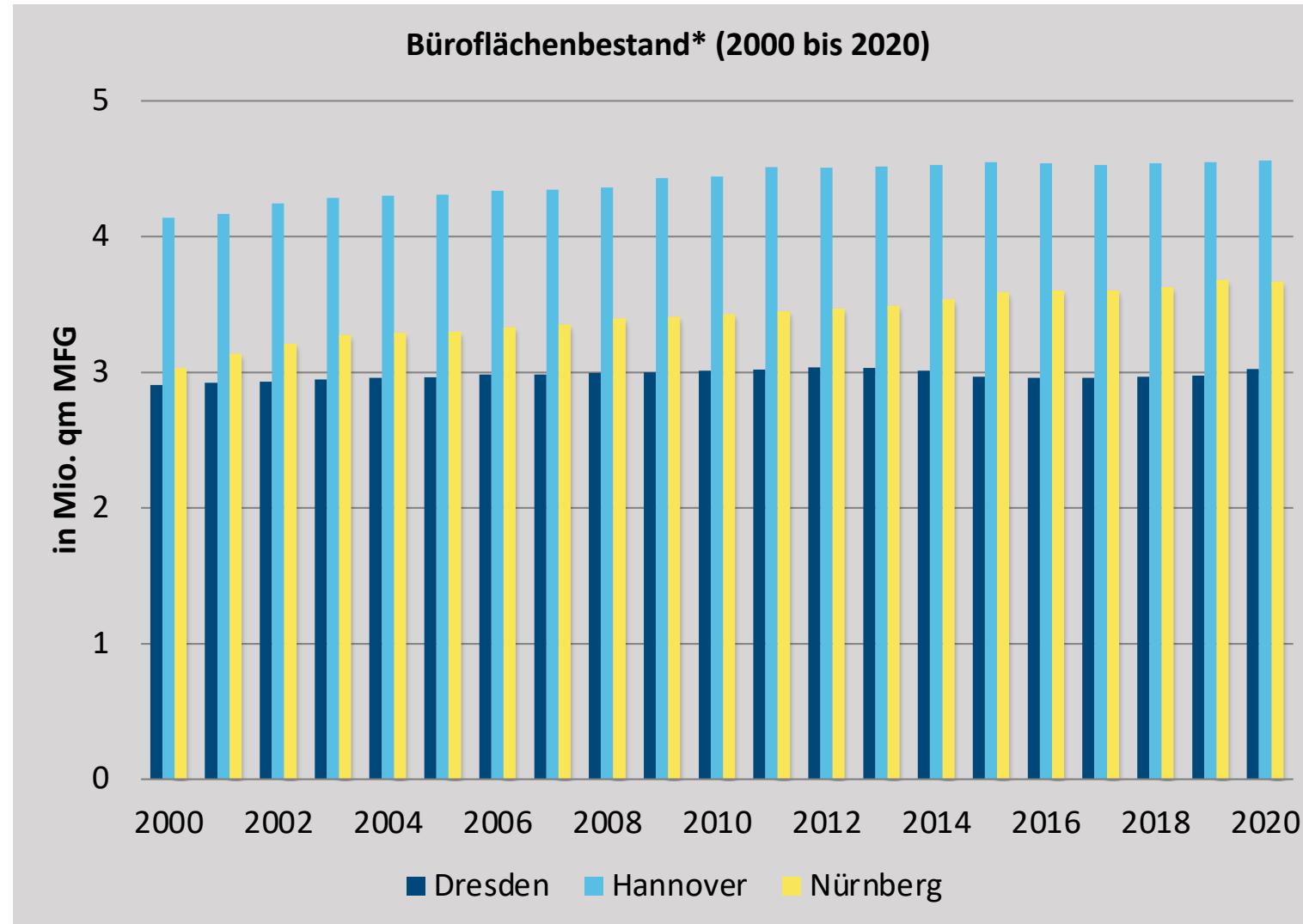
Bautätigkeit im Vergleich mit 1994 - 1999 (247.000 qm MFG p. a.) sehr gering

»

Anziehen der Fertigstellungen feststellbar

Entwicklung des Dresdner Büromarktes

Angebotssituation: Büroflächenbestand



Büroflächen-
bestand von
rund 3,023 Mio.
qm MFG



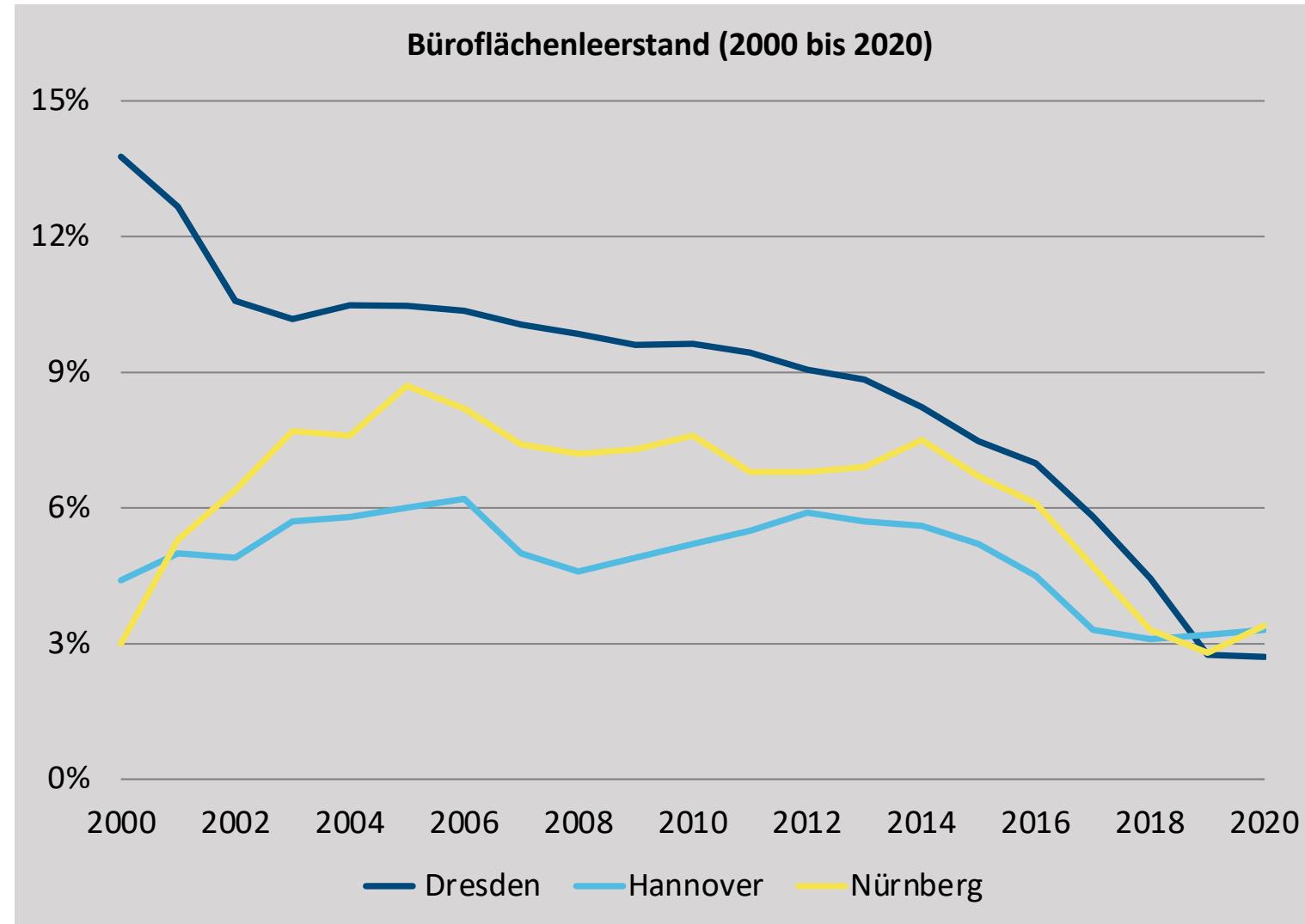
Geringe
Dynamik
erkennbar



Seit 2018:
Anstieg Bestand

Entwicklung des Dresdner Büromarktes

Angebotssituation: Büroflächenleerstand



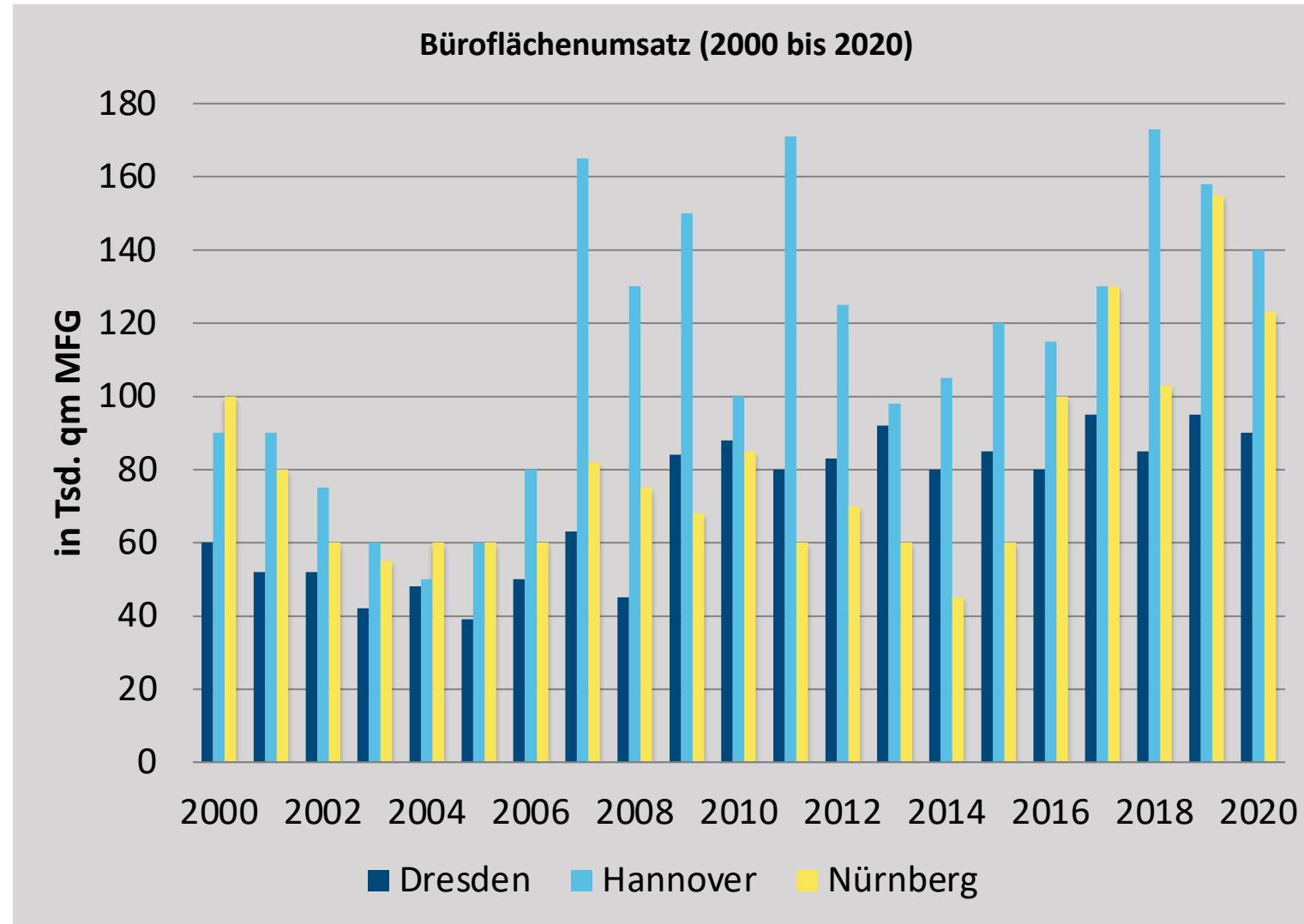
Leerstand wurde sukzessive abgebaut



Aktuell mit 2,7 % unterhalb der sogenannten Fluktuationsreserve

Entwicklung des Dresdner Büromarktes

Nachfragesituation: Büroflächenumsatz



Steigende
Attraktivität
schlägt sich im
Umsatz nieder

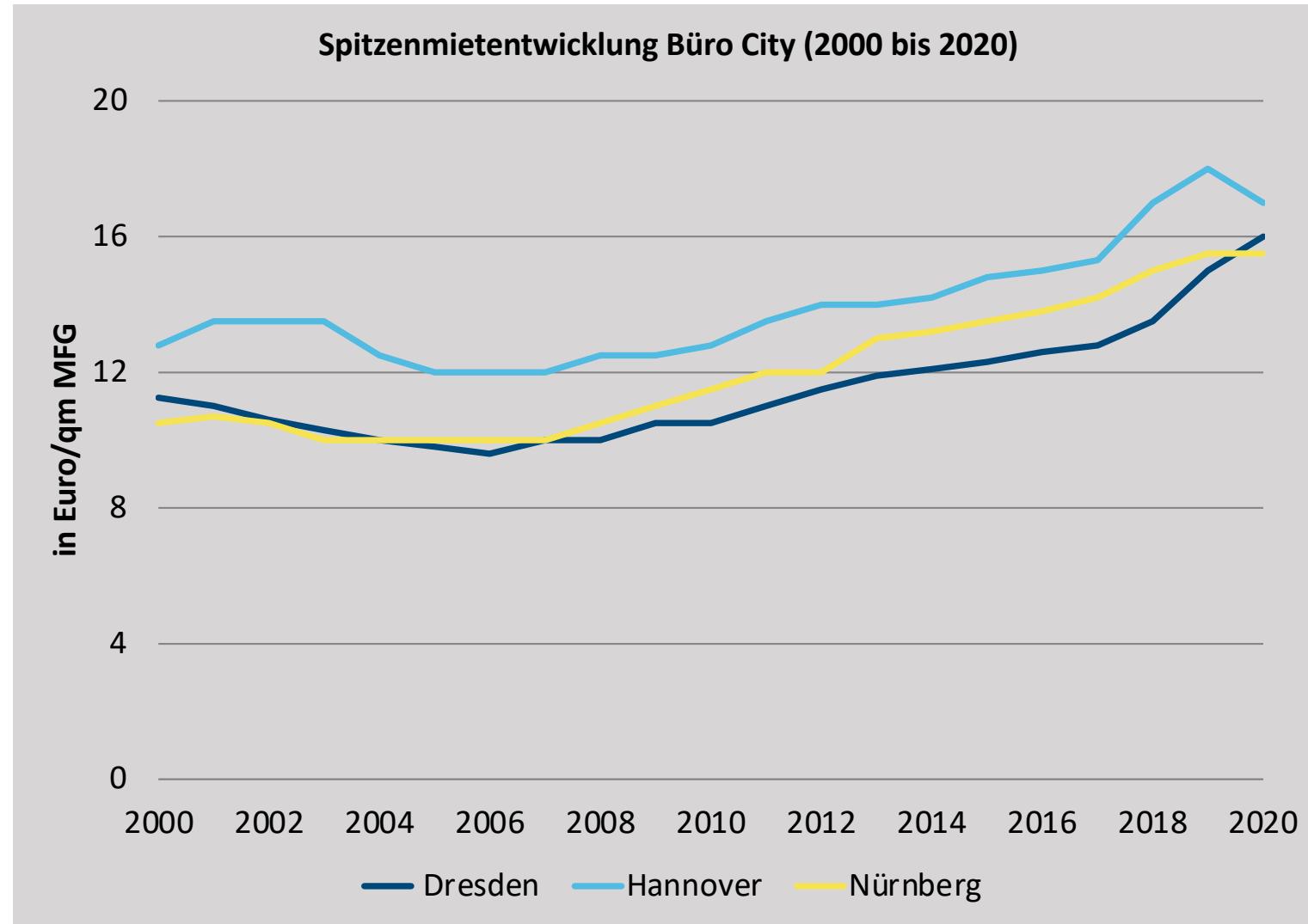


Ø-Umsatz
(2000 - 2010):
57.000 qm MFG
p. a.

Ø-Umsatz
(2011 - 2020):
87.000 qm MFG
p. a.

Entwicklung des Dresdner Büromarktes

Nachfragesituation: Mietentwicklung



Rückgang des Leerstandes (v. a. in der City) und sehr gute Umsatzsituation führen zu einem Anstieg des Spitzenmietniveaus

+53 %

seit 2010

Inhalt

Rückblick

- Aufgabenstellung
- Ergebnisse der Bestandserhebung

Entwicklung der Dresdner Büromarktes

- Angebotssituation
- Nachfragesituation

Berechnung der Bürobeschäftigte und Prognose der zukünftigen Flächennachfrage

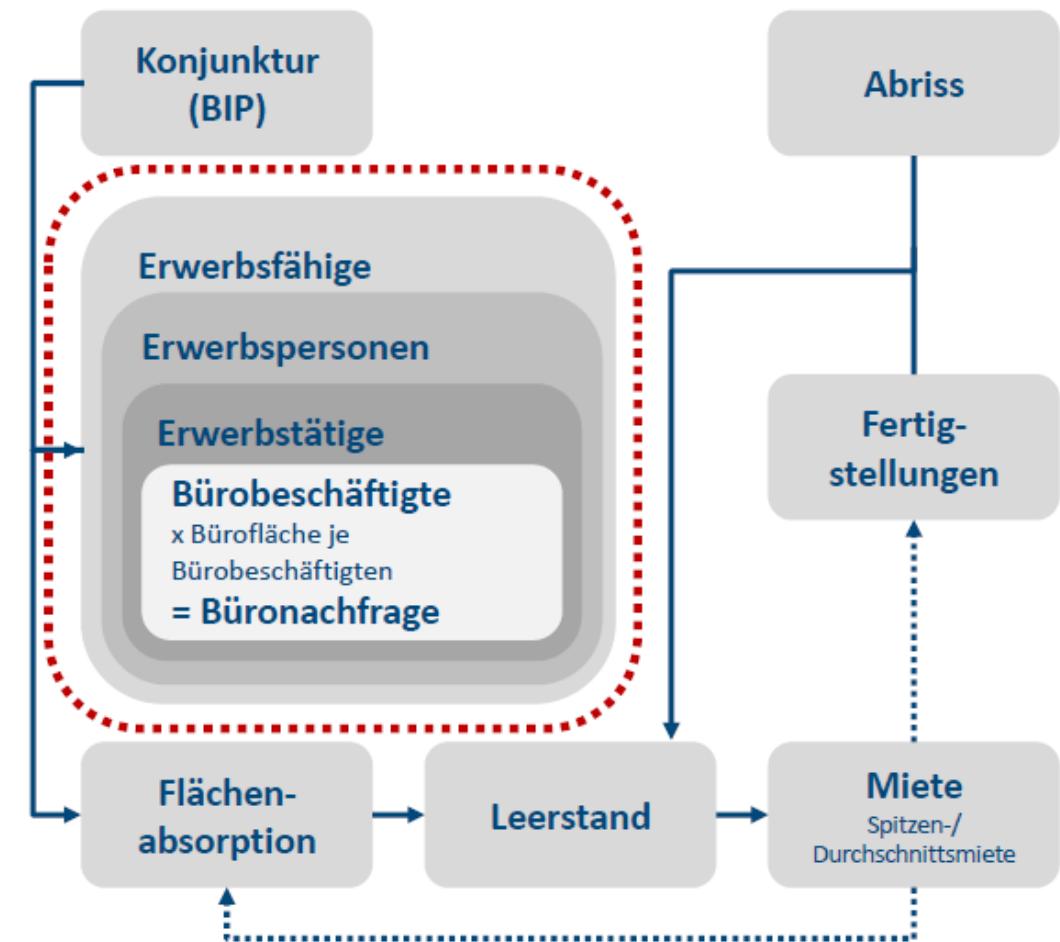
- **Grundlagen**
- **Entwicklung der Bürobeschäftigte**
- **Prognose der Bürobeschäftigte**
- **Ableitung der zukünftigen Flächennachfrage**
- **Räumliche Nachfrageverteilung**

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

- Flächenpotenziale
- Schlussfolgerungen
- Handlungsbedarf und Empfehlungen
- Räumliches Leitbild

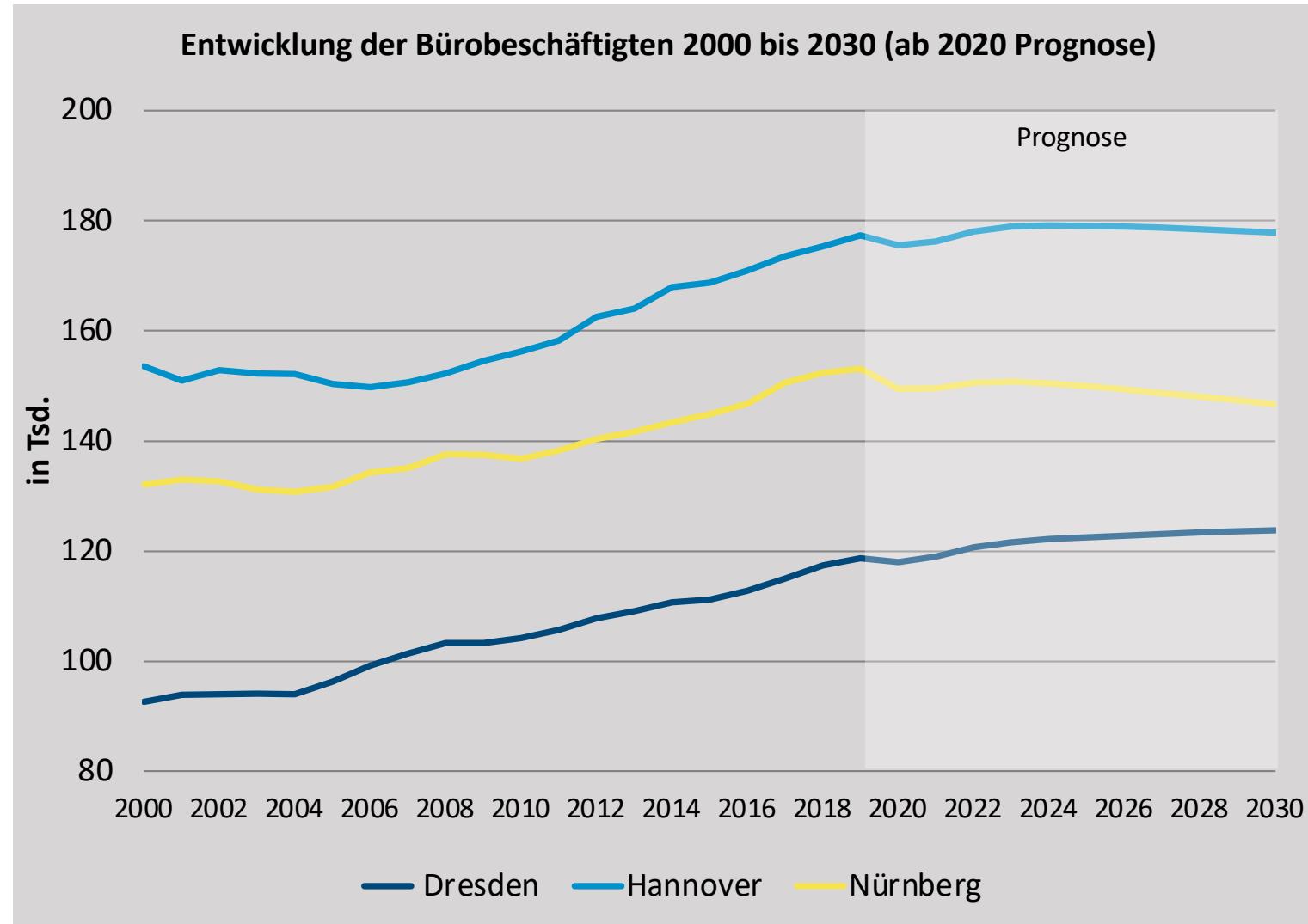
Berechnung der Bürobeschäftigte Grundlagen

- Entwicklung der Bürobeschäftigte als **wichtigste Determinante**, um die **zukünftige Nachfrage nach Büroflächen** abschätzen zu können
- Amtliche Statistiken: Keine Zahlen für die Bürobeschäftigte
 - > Schätzung muss vorgenommen werden
- Grundsätzlich erfolgt die Berechnung der Bürobeschäftigte durch eine Einteilung der sozialversicherungspflichtig (SVP) beschäftigten Personen nach Berufsgruppen
 - > Erarbeitung von berufsgruppengenauen Quoten der SVP-Beschäftigten nach der Methode von Dobberstein
 - > Auf Basis der berufsgruppengenauen Quoten werden die Bürobeschäftigte berechnet



Berechnung der Bürobeschäftigte

Entwicklung der Bürobeschäftigte



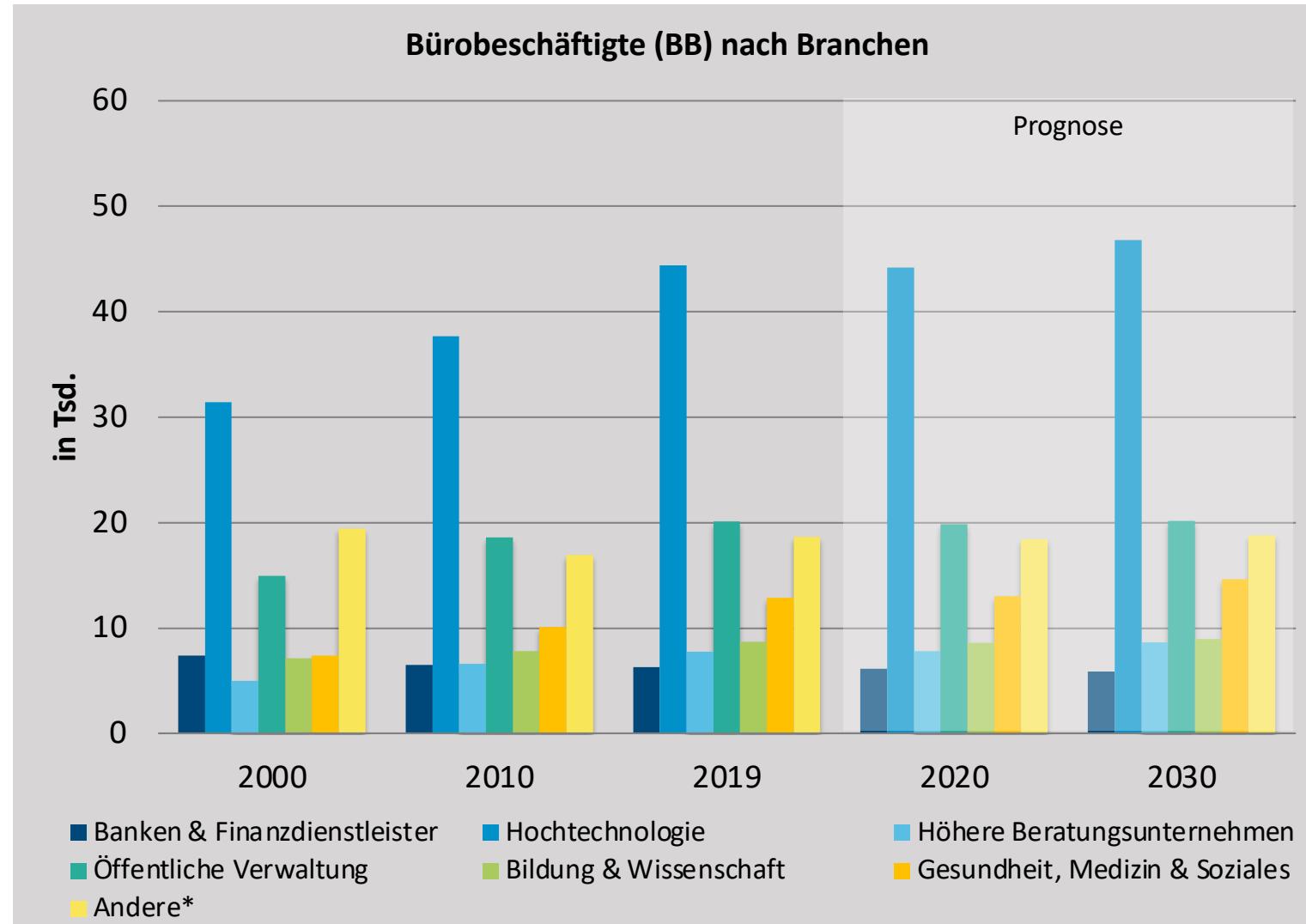
Positive Ent-
wicklung der
Bürobeschäf-
tigten



Bis 2030 in
Dresden wei-
tere Zunahme
(+5.815
Personen)

Berechnung der Bürobeschäftigte

Entwicklung der Bürobeschäftigte nach Branchen



Quelle: RIWIS
* bspw. Künstler



Seit 2000: Banken & Finanzdienstleister mit Rückgang der BB-Zahlen



Zunahme in weiteren Branchen, dabei stechen Gesundheit, Medizin & Soziales sowie höhere Beratungsunternehmen hervor

Berechnung der Bürobeschäftigten

Entwicklung der Bürobeschäftigten – Beamte

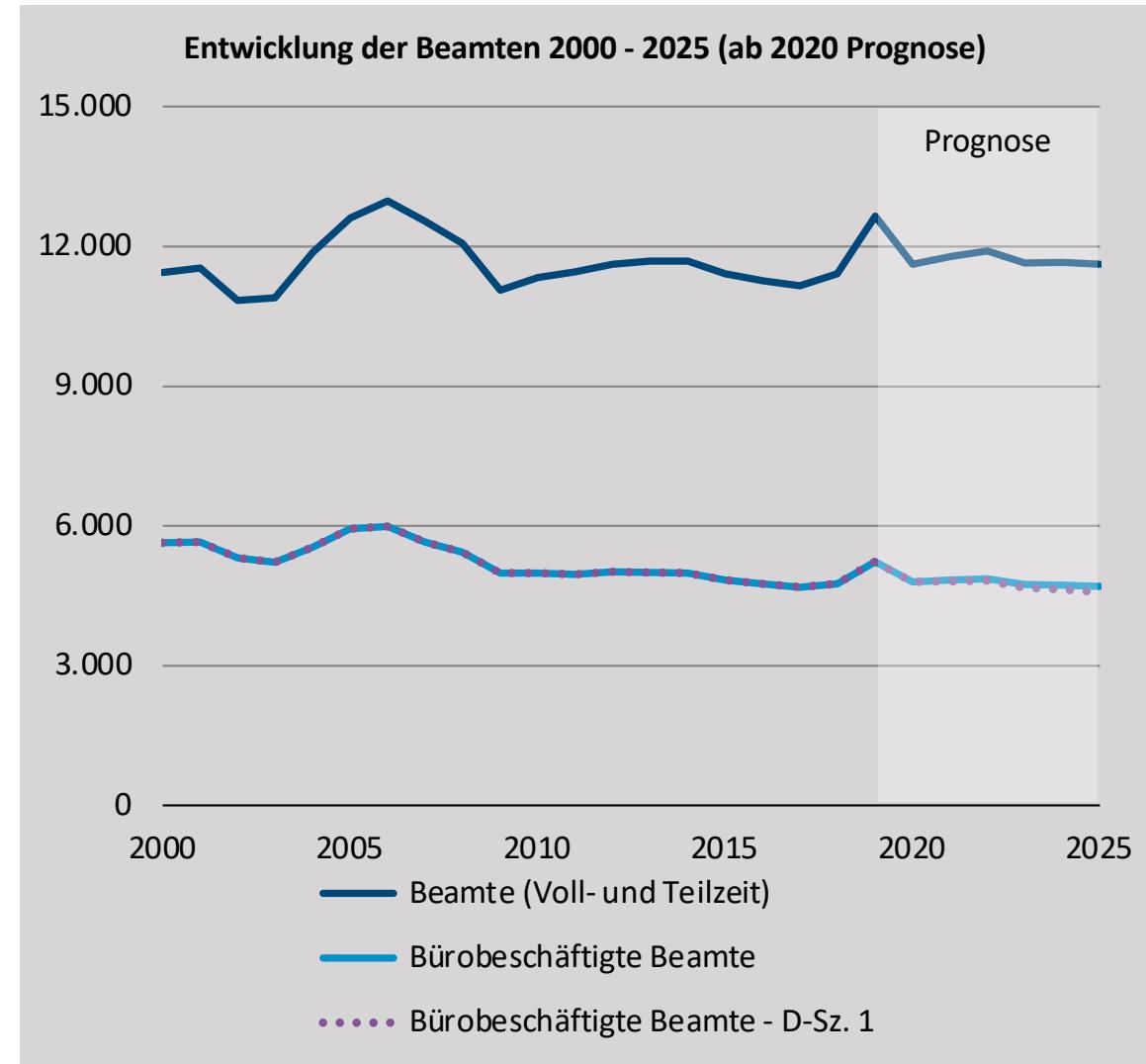
Einteilung der Bürobeschäftigten (BB) in Beamte und SVP-Bürobeschäftigte

Dresden als Landeshauptstadt Standort von Bundes- und Landesbeamten sowie kommunalen Beamten (besondere Bedeutung)

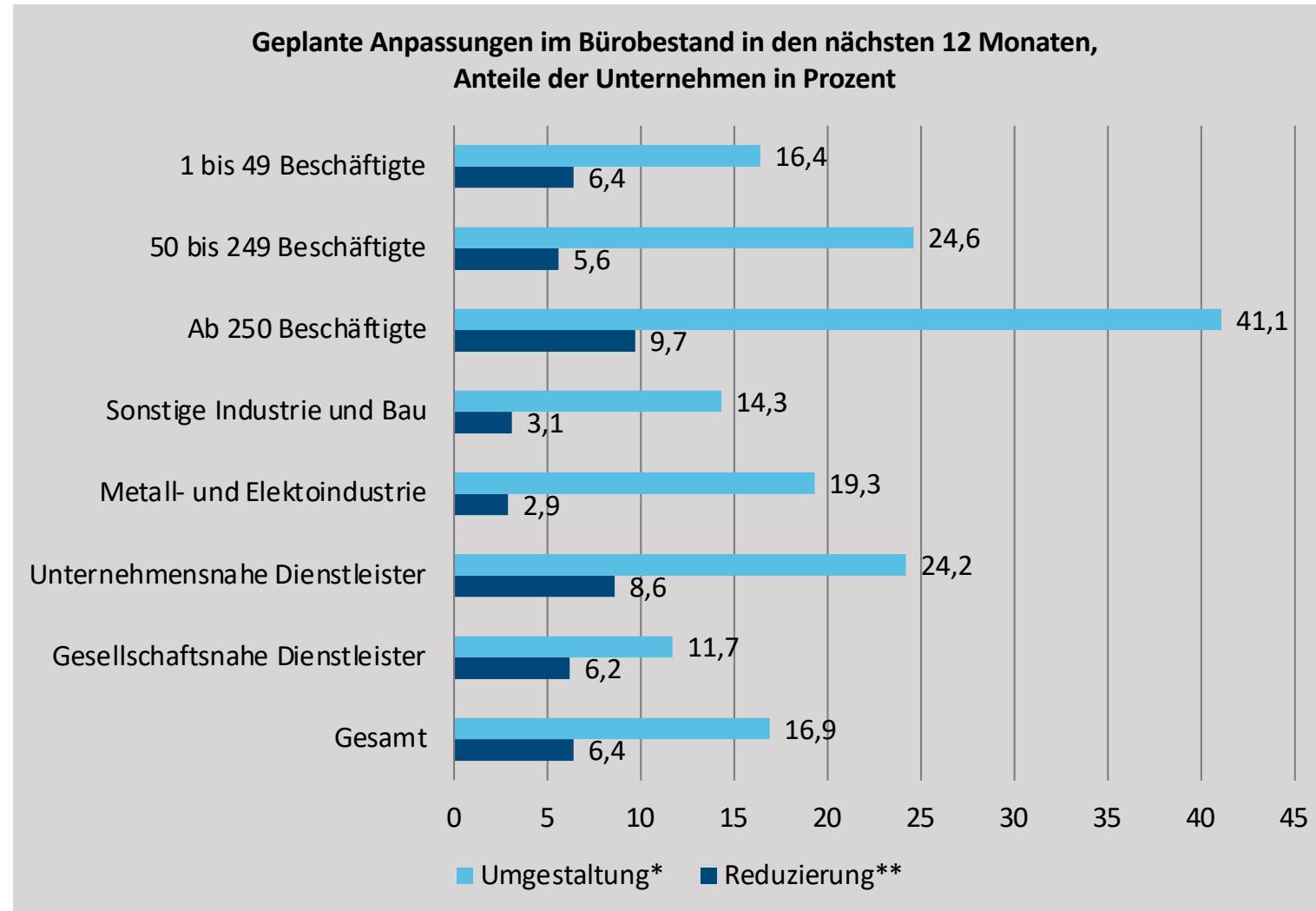
2019 insgesamt 12.650 Beamte in Voll- und Teilzeit, hiervon ca. 5.200 bürobeschäftigte Beamte

Bis 2025 Rückgang der Beamten und BB-Beamten (auch im „Down-Szenario“) prognostiziert (Reduktion durch u. a. Voll- und Teilzeit, Desk-Sharing)

- Wegzug wie SAB hat kaum Auswirkungen (keine Beamten)



Exkurs: Einfluss der Corona-Pandemie auf die zukünftige Flächennachfrage



Anteil an
Homeoffice/
Remote-
Working etc.
steigt gefühlt

...

jedoch nur
wenige
Unternehmen
planen eine
Reduzierung
ihrer
Büroflächen

* Z. B. größere Abstände zwischen Arbeitsplätzen, Umwidmung von Gruppen- oder Großraumbüros in kleinere Büroeinheiten.

** Z. B. im Zuge eines Umzuges oder eines neuen Mietvertrags, durch Untervermietung oder Rückgabe an Vermieter.

Prognose der künftige Flächennachfrage

Wesentliche Eckwerte des prognostizierten Bedarfs bis 2030

Bürobeschäftigte (BB)		Bedarf in qm MFG	Nebenrechnung (in qm MFG)
Wachstum der BB 2020 - 2030	5.815 Personen	x 20 qm/BB	116.300
			116.300
Ersatzbedarf			
Prognose Abgänge 2020 - 2030		167.500 qm MFG	+167.500
Leerstand			
Leerstand 2020		-81.500 qm MFG	
davon strukturell		-24.000 qm MFG	
Marktgerechter Leerstand		-57.500 qm MFG	
Bestand 2020			
davon 3 % benötigte Fluktuationsreserve		90.700 qm MFG	
Summe marktgerechter Leerstand und benötigte Fluktuationsreserve		33.200 qm MFG	
			+33.200
Gesamtbedarf		317.000	317.000

Prognose der zukünftigen Flächennachfrage

Räumliche Nachfrageverteilung

Räumliche Nachfrageverteilung fußt auf mehreren Säulen:

- Präferenzen der Branchen bei der Standortwahl
- Büroflächenumsatz (langfristige Betrachtung) -> Synergien
- Büroflächenpotenziale

Vorgehen bei der Verteilung:

- Banken und Finanzdienstleister: Nachfrage nach repräsentativen Flächen in der City (Cityrand Nord), aber auch Peripherie Ost (Ostsächsische Sparkasse)
- Hochtechnologie: Nachfrage nach Flächen in der Peripherie Nord (ansässige Unternehmen aus Bereich TMT und Hochtechnologie sowie Flächenpotenziale), Peripherie Süd (Campus TU für Synergien mit Unternehmen wie Carl Zeiss) und City
- Höhere Beratungsunternehmen: City und Cityrand Nord (Repräsentativität)

	Banken und Finanzdienstleister (in qm MFG)	Hoch-technologie (in qm MFG)	Höhere Beratungs-unternehmen (in qm MFG)	Öffentliche Verwaltung (in qm MFG)	Bildung & Wissenschaft (in qm MFG)	Gesundheit & Medizin (in qm MFG)	Andere (in qm MFG)	Gesamt (in qm MFG)
City	-4.500	24.900	20.400	6.400	2.200	18.700	3.500	71.600
Cityrand Nord	-3.000	10.500	9.100	3.700	1.500	9.400	2.100	33.300
Cityrand Süd	-700	10.000	3.600	1.800	4.600	7.500	2.600	29.400
Waldschlösschen	0	2.700	2.300	0	500	900	2.100	8.500
Peripherie Nord	-2.200	47.000	2.500	2.800	2.200	10.300	4.100	66.700
Peripherie Ost	-3.600	10.000	2.500	1.800	900	32.800	2.400	46.800
Peripherie Süd	-450	26.900	2.500	900	5.500	10.300	2.400	48.000
Peripherie West	-450	2.700	2.500	900	900	3.700	2.400	12.700
	-14.900	134.700	45.400	18.300	18.300	93.600	21.600	317.000

Quelle: bulwiengesa

20

Inhalt

Rückblick

- Aufgabenstellung
- Ergebnisse der Bestandserhebung

Entwicklung der Dresdner Büromarktes

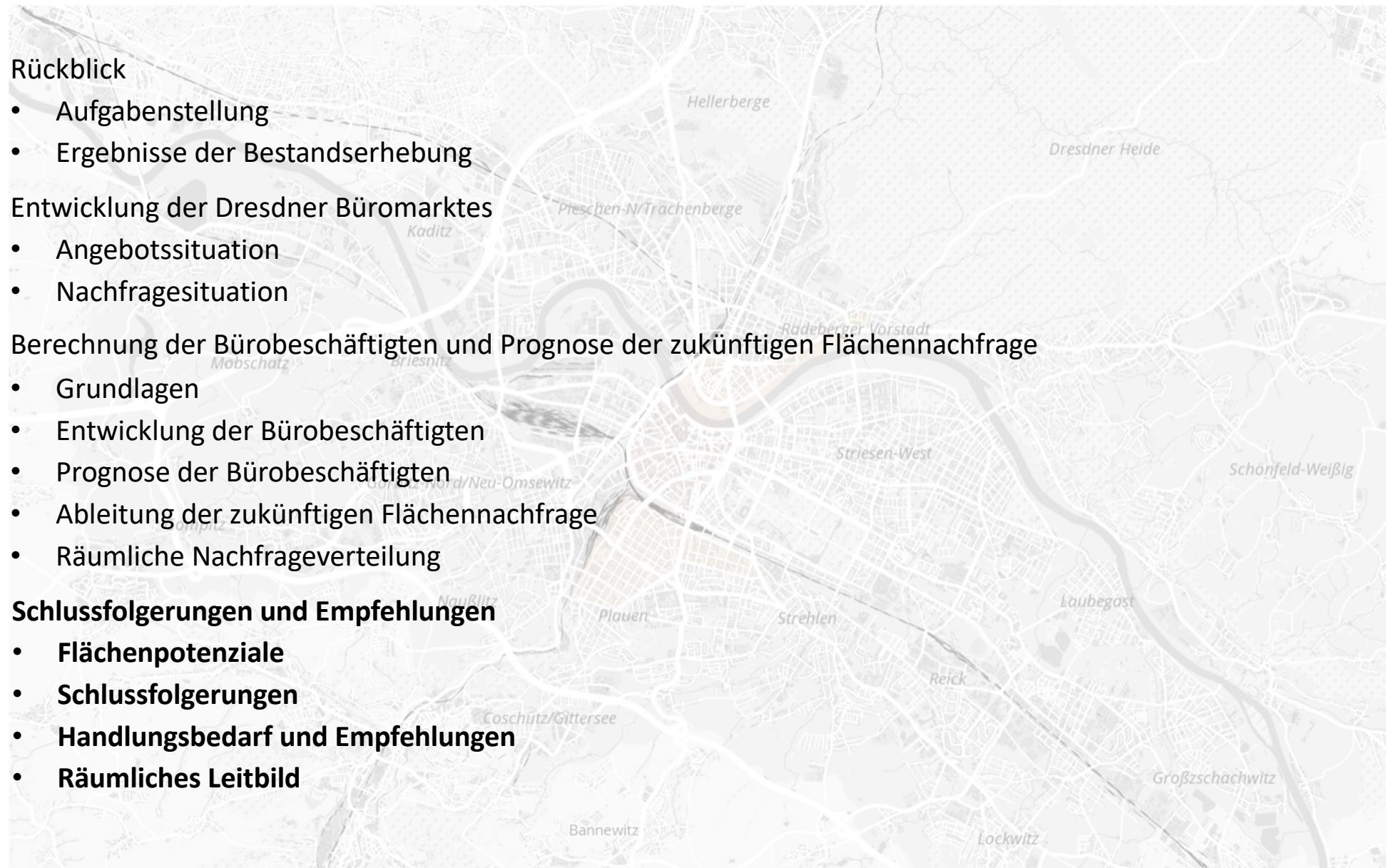
- Angebotssituation
- Nachfragesituation

Berechnung der Bürobeschäftigte und Prognose der zukünftigen Flächennachfrage

- Grundlagen
- Entwicklung der Bürobeschäftigte
- Prognose der Bürobeschäftigte
- Ableitung der zukünftigen Flächennachfrage
- Räumliche Nachfrageverteilung

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

- **Flächenpotenziale**
- **Schlussfolgerungen**
- **Handlungsbedarf und Empfehlungen**
- **Räumliches Leitbild**



Flächenpotenziale

Übersicht

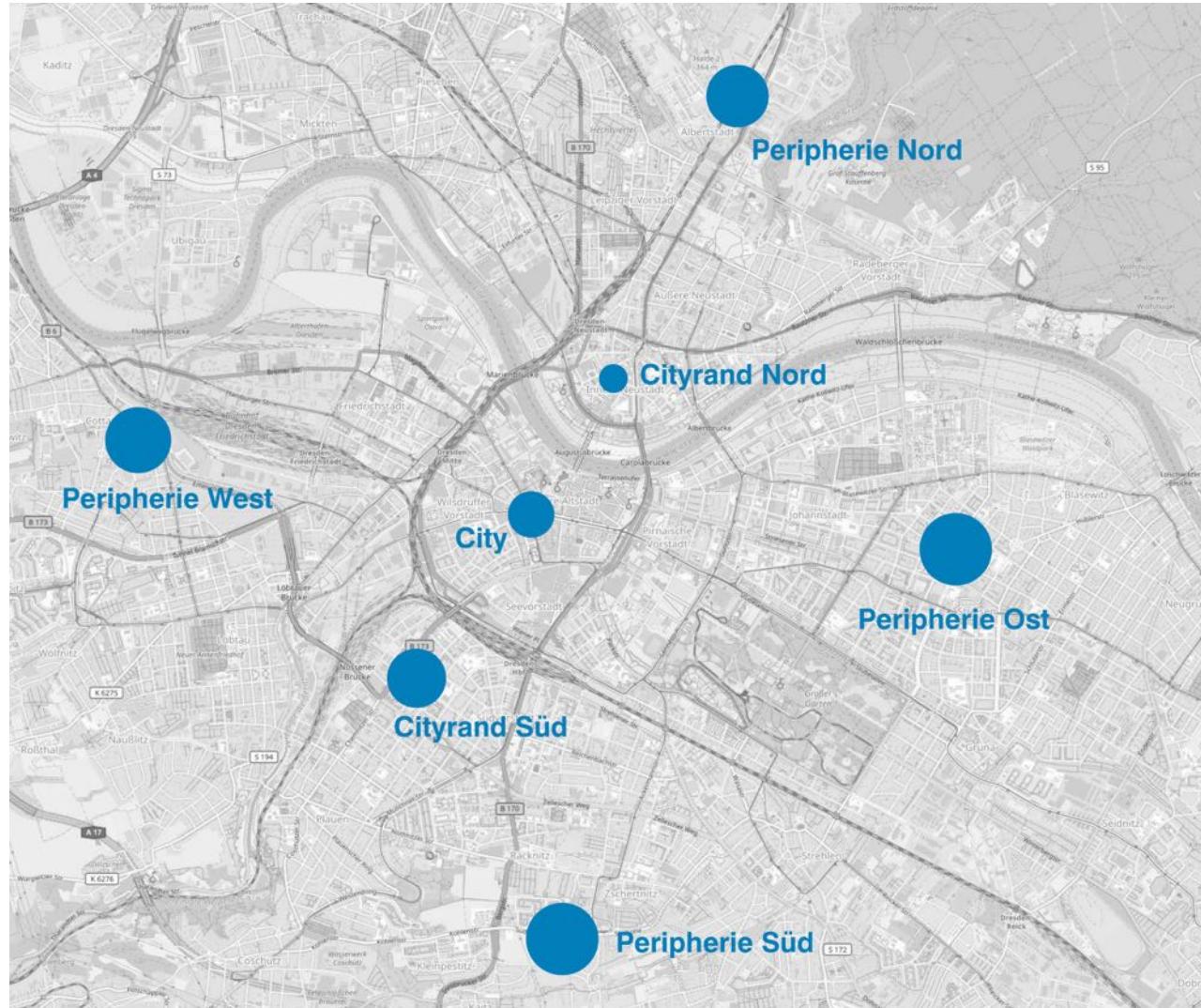
- **Quellen**
 - Datenbank bulwiengesa (Projekte in der Pipeline, Projektideen etc.)
 - Aufnahmen im Rahmen der Begehungen
 - Daten der Stadt Dresden (Brachen- und Baulücken-Datenbank)
- **Ergebnis**
 - Ca. 115 größere Potenzialflächen
 - Potenzial rd. **840.000 qm BGF** (rd. 715.000 qm MFG)

Flächenpotenziale

Verteilung der Flächenpotenziale auf die Bürolagen

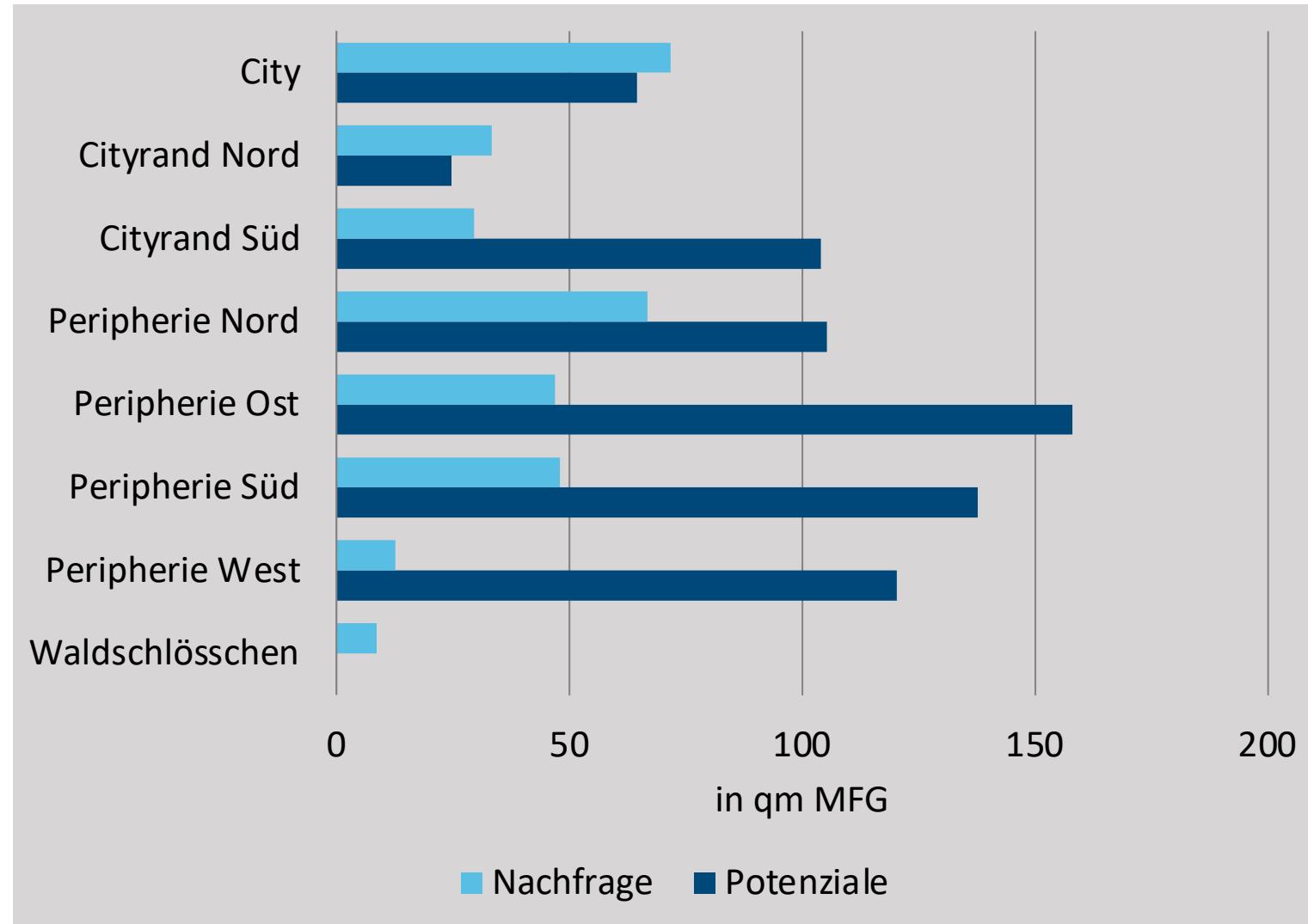
Bürolage	Potenziale (in qm BGF)*	Potenziale (in qm MFG)*	Anteil
City	76.000	64.600	9,0 %
Cityrand Nord	29.000	24.700	3,4 %
Cityrand Süd	122.500	104.100	14,6 %
Waldschlösschen	0	0	0,0 %
Peripherie Nord	124.000	105.400	14,7 %
Peripherie Ost	186.000	158.100	22,1 %
Peripherie Süd	162.000	137.700	19,2 %
Peripherie West	141.000	120.300	16,8 %
Summe	840.000	715.000	100,0 %

Flächenpotenziale – Verteilung der Flächenpotenziale auf die Bürolagen



Rd. **75 %**
der Potenziale
in peripheren
Lagen

Flächenpotenziale – Abgleich der Potenziale mit der erwarteten Nachfrage



Relativ knappes
Flächenangebot
in der City und
im Cityrand
Nord



Nachfrage muss
umgeleitet
werden

Schlussfolgerungen

- **City**
 - Flächenknappheit wenig überraschend, für Citylagen typisch
 - Ggf. zusätzliche Potenziale durch Nachverdichtung
 - Umfangreiche Potenziale unmittelbar angrenzend (z. B. im Osten bis Lenné-/ Güntzstraße in sehr zentraler Lage rd. 54.000 qm BGF/46.000 qm MFG)
- **Cityrand Nord**
 - Flächenengpässe: Erwartete Nachfrage übersteigt Flächenangebot
 - Alternativen finden sich angrenzend (Peripherie Nord) oder südlich der Elbe
- **Cityrand Süd**
 - Flächenpotenziale übersteigen die Nachfrage
 - Das Gebiet kann eine gewisse Kompensationsfunktion für die City und den Cityrand Nord übernehmen

Schlussfolgerungen

- **City und Cityränder**
 - In der Summe liegt die erwartete Nachfrage (rd. 135.000 qm MFG) unterhalb der Summe der bestehenden Potenziale (rd. 193.000 qm MFG)
 - Dies bedeutet, dass die in diesem Raum bestehenden Potenziale in 10 Jahren zu 70 % erschöpft sein werden
- **Waldschlösschen**
 - Die erwartete Nachfrage ist gering
 - Potenziale bestehen keine
- **Peripherie**
 - Das Flächenangebot ist relativ gleichmäßig auf die vier Teiräume verteilt
 - Es speist sich v. a. aus Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten, wobei weitere Verdichtungspotenziale bestehen dürften
 - Die erwartete Flächennachfrage liegt bei rd. 175.000 qm MFG (55 % der Nachfrage) und liegt deutlich unter dem Flächenangebot (rd. 522.000 qm MFG)
 - Die höchste Nachfrage wird für den Teilraum Peripherie Nord erwartet (rd. 67.000 qm MFG), die geringste für den Teilraum Peripherie West (rd. 13.000 qm MFG)

Handlungsbedarf und Empfehlungen

Handlungsbedarf

- Ein konkreter Handlungsbedarf – etwa im Hinblick auf die Verhinderung von Fehlentwicklungen – besteht aus gutachterlicher Sicht nicht.
- Es steht nicht zu erwarten, dass punktuelle Überangebote an potenziellen Bauflächen in attraktiven Lagen wie dem Cityrand Süd zu einem realen Überangebot und damit verbundenen Leerständen führen.

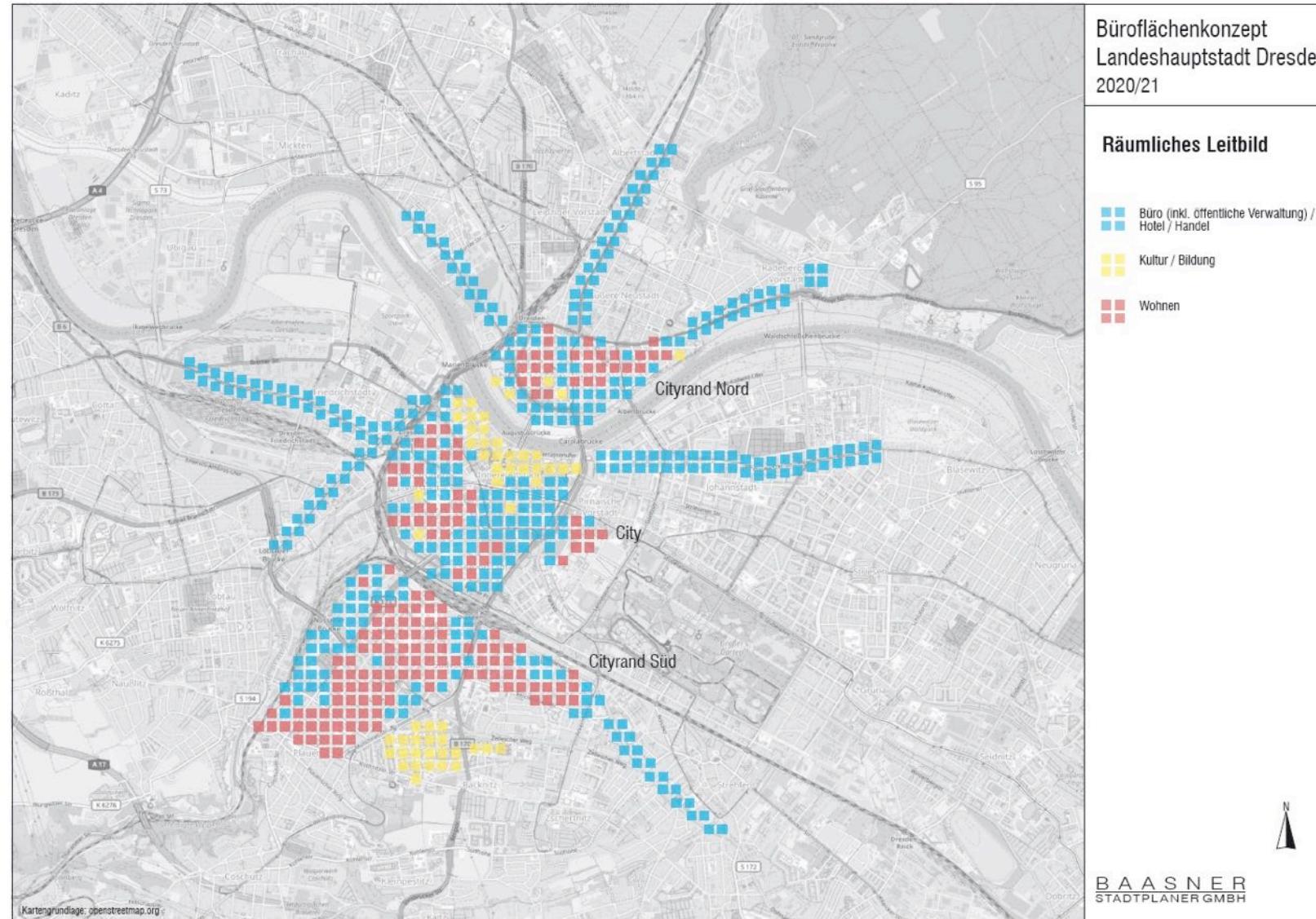
Empfehlungen

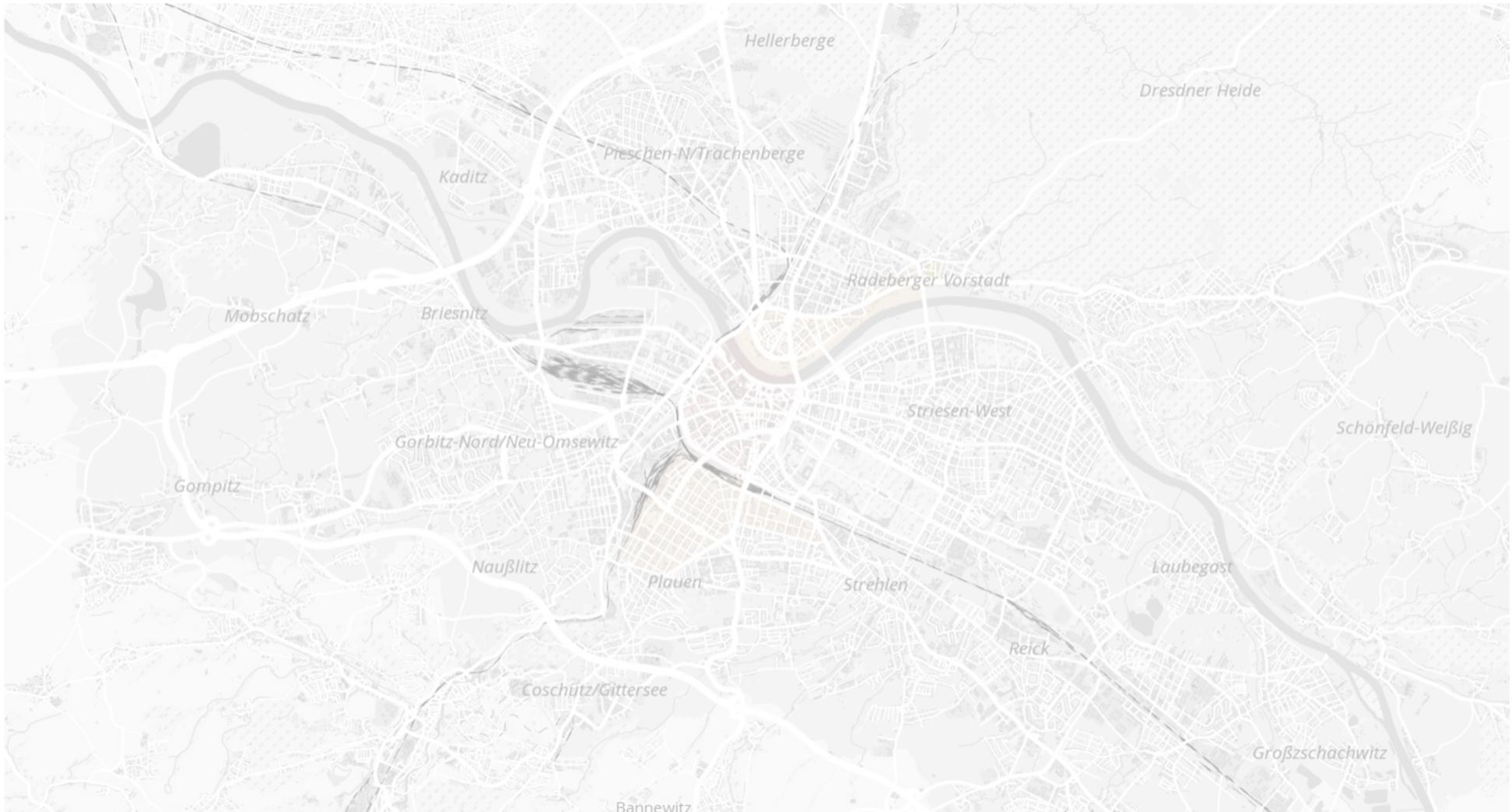
- **Flächensicherung und -entwicklung in zentralen Lagen**
 - Angesichts des relativ ausgeglichenen Verhältnisses von Flächenangebot und Nachfrage in den Lagen City und Ränder sollten die hier bestehenden Potenziale gegenüber konkurrierenden Nutzungen gesichert werden.
-> bspw. sucht die öffentliche Verwaltung bürgernahe Flächen, die in der angedachten Größenordnung nur schwer zu finden sind
 - In der langfristigen Perspektive sollte der Bereich mit Cityqualitäten erweitert werden.

Handlungsbedarf und Empfehlungen

- **Stärkung der Dienstleistungsfunktion**
 - Regelmäßiges Monitoring der Bestände und der geplanten Entwicklungen, um Anfragen schnell steuern zu können
 - Erweiterte Unterstützung für Dienstleistungsunternehmen (bspw. Netzwerkveranstaltungen)
- **Funktionsmischung: Stärkung von Verkehrsachsen**
 - Die Nähe von Wohnen und Arbeiten fördert urbane Strukturen und damit beide Arten der Nutzung. Insofern sollten gemischte Gebiete gesichert und weiterentwickelt werden.
 - Die Standorte in Dresden sind jedoch verstreut und wenig sichtbar. Dies gilt z. T. auch für relativ zentrale Lagen.
 - Im Hinblick auf die Ziele Funktionsmischung, Sichtbarkeit und Erreichbarkeit bietet sich eine Stärkung der Büronutzung an wichtigen Verkehrsachsen an. Dies gilt sowohl für die Peripherie als auch für innerstädtische Lagen (z. B. Budapester Straße).
- **Mobilität**
 - Reduzierung des MIV und entsprechend eine Stärkung des ÖPNV und Radverkehrs wird angestrebt
 - Der Strukturwandel führt u. a. zu einem Zuwachs der Bürobeschäftigung und damit zu einer Konzentration auf die Kernstädte in Metropolregionen. Von besonderem Interesse ist hierbei das Umfeld der regionalen Knoten, allen voran der Hauptbahnhof und der Bahnhof Neustadt.

Räumliches Leitbild





 **bulwiengesa**

BAASNER
STADTPLANER GMBH

bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin

Baasner Stadtplaner GmbH
Levetzowstraße 10A
10555 Berlin