



22. Juli 2025

PRESSEMITTEILUNG

COMFORT Insight Dresden 2025: Dresdner Einzelhandel auf gutem Weg

Der Einzelhandelsspezialist COMFORT hat in Kooperation mit der CIMA Beratung + Management GmbH und unter Federführung von Björn Gottschling auf Seiten von COMFORT sowie Olaf Petersen für die CIMA mit „Insight Dresden“ einen weiteren Report über die Marktlage für Einzelhandelsimmobilien in den Top-Lagen deutscher Einkaufsmetropolen vorgelegt. Die Reihe wird für weitere deutsche Einzelhandelsmetropolen fortgesetzt und sorgt für mehr Transparenz in einem Markt, dessen Datenlage zuletzt etwas zu wünschen übrigließ.

Die Lage im Einzelhandel

Die Frühjahrsgutachten der Forschungsinstitute legen den Schluss nahe, dass die wirtschaftliche Schwächeperiode Deutschlands hartnäckiger ausfallen könnte als erhofft. Sie gehen vor dem Hintergrund aktueller Ereignisse wie die zuletzt verhängten US-Zölle nur noch von einem durchschnittlichen Wachstum von 0,1% aus. Für 2026 rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,3%.

Diese allgemeine wirtschaftliche Entwicklung betrifft das gesamte Land. „Die Rahmenbedingungen werden aktuell von Donald Trump, diversen Kriegen und fortschreitender Digitalisierung dominiert“, sagt Olaf Petersen, Einzelhandelsimmobilienexperte der CIMA. Dies mache das Leben für den stationären Einzelhandel nicht gerade einfach.

Dresden

Dresden stellt mit mehr als 570.000 Einwohnern das politisch-administrative und bekannt als ‚Elbflorenz‘ auch das touristische Zentrum Sachsens dar. Die Stadt hat sowohl in der bundesweiten Wahrnehmung als auch in der internationalen Perspektive eine hohe Bekanntheit und Wertschätzung erlangt. Hierbei spielen die beachtliche Bevölkerungsentwicklung und die Stadtgröße sowie die wirtschaftliche Entwicklung eine erhebliche Rolle. Vor allen Dingen als Wissenschaftsstandort mit rund 37.000 Studierenden und der hohen Dichte an wissenschaftlichen Einrichtungen der TU Dresden, der Fraunhofer- und Max-Planck-Gesellschaften kann Dresden punkten. So hat die Stadt ihre Bedeutung als Hochtechnologiestandort kontinuierlich ausgebaut und verfügt mit ‚Silicon Saxony‘ mittlerweile über Europas größtes Branchennetzwerk in den Bereichen Mikroelektronik, Smart Systems und Software.

Als Landeshauptstadt verfügt Dresden nicht zuletzt über einen ausgeprägten Beschäftigungsschwerpunkt in den Landesministerien und zugeordneten Behörden und

Einrichtungen. Vor diesem Hintergrund sind insgesamt sehr stabile Arbeitsmarktbedingungen gegeben. Zudem gilt Dresden zurecht als absoluter Tourismus-Hotspot mit einer einmaligen Ballung von Kultur-Denkmälern zwischen Altmarkt und Elbe.

Ein langfristiger Vergleich maßgeblicher Parameter mit ähnlich großen Städten seit der Finanzkrise zeigt, dass sich Dresden ebenso wie das nahegelegene Leipzig hinsichtlich seiner Performance nicht zu verstecken braucht. Bezogen auf das Bevölkerungswachstum zählte Dresden (+ rund 60.000 Einwohner bzw. + rund 12 %) zu den mit Abstand am stärksten wachsenden Standorten im Vergleich. Stuttgart (+ gut 10.000 Einwohner bzw. + rund 2 %), Dortmund (+ knapp 30.000 Einwohner bzw. + rund 5 %), Hannover (+ rund 1.000 Einwohner bzw. + 0,1 %) und Nürnberg (+ rund 40.000 Einwohner bzw. + etwa 8 %) konnten hier nicht annähernd folgen. Nur Leipzig wuchs noch stärker.

Und auch beim Wachstum der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung liegt Dresden (+ etwa 26 %) ganz vorne. Die positive Arbeitsmarktentwicklung kommt auch in den Arbeitslosenquoten zum Ausdruck, die sich von den ehemals zweistelligen Werten mit 6,5 % in Dresden in 2024 nunmehr längst auf die Bandbreite der übrigen Städte eingependelt haben.

Einzelhandel in Dresden

Als Einkaufsstandort profitiert Dresden zum einen von seiner weitreichenden Ausstrahlung und Sogwirkung ins Umland. Das gesamte Einzugsgebiet aus Stadt und Region beträgt 1,3 Millionen Einwohner. Zum anderen ist die Stadt wie erwähnt mit ihrer einmaligen Ballung von Kultur-Denkmälern zwischen Elbe und Altmarkt naturgemäß ein absoluter Tourismus-Hotspot. 2024 wurden mehr als 4,6 Millionen Touristenübernachtungen registriert.

Die Einzelhandelszentralität fällt entsprechend positiv aus und erreicht lt. MB Research 109,8. Die Einzelhandelskaufkraft der Dresdener liegt lt. MB Research bei 97,2 und damit geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt (= 100). Sowohl die Bewohner aus Stadt und Umland als auch die Besucher aus dem übrigen Deutschland sowie dem Ausland wertschätzen das breit gefächerte Dresdener Einzelhandelsangebot mit einer starken Fokussierung der Branche auf die Innenstadt. Mit deutlich mehr als 200.000 m² Verkaufsfläche sind hier knapp 22 % des gesamtstädtischen Angebots angesiedelt, auf der rund 680 Millionen EUR und damit gut 19 % des städtischen Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet werden.

Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich hierbei über ca. 1,5 km zwischen dem Wiener Platz am Hauptbahnhof und dem Neumarkt. Auf dieser Achse befinden sich auch die beiden relevanten Shopping-Center der Innenstadt, die Centrum Galerie sowie die Altmarkt-Galerie.

Investment-Markt

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt befindet sich seit einigen Jahren in einer spürbaren Abkühlungsphase. Neben geopolitischen Krisen wie dem Ukraine-Krieg, hoher Inflation und einer allgemeinen wirtschaftlichen Schwächephase hat vor allem der Zinsanstieg seit Ende 2021 das Marktgeschehen gebremst. Maßgeblich betroffen ist dabei auch der Bereich der Handelsimmobilien. Während in den Hochjahren regelmäßig Transaktionen von über 10 Milliarden Euro pro Jahr verzeichnet wurden, sank das Volumen seit 2023 deutlich und bewegte sich zeitweise nur noch bei rund 5 Milliarden Euro.

Inzwischen hat sich der Markt allerdings etwas stabilisiert, und für 2024 wird wieder ein Anstieg auf etwa 6 Milliarden Euro Transaktionsvolumen verzeichnet. Mit dem Rückgang der Investitionen ging auch eine deutliche Korrektur der Kaufpreise für Handelsimmobilien einher. Zwischen 2011 und dem Ende der 2010er Jahre trieben niedrige Zinsen und ein hohes Marktinteresse die Kaufpreiskriterien für innerstädtische Geschäftshäuser in Städten

jeder Größe kontinuierlich nach oben. In Metropolen hielten sich diese hohen Bewertungen bis etwa 2021 stabil. Heute jedoch liegen die Preisniveaus deutlich unter den Werten der Spitzenjahre.

„Waren ab 2011 infolge des ‘billigen Geldes’ die Kaufpreisfaktoren für innerstädtische Geschäftshäuser bei allen Stadtgrößen bis Ende des vergangenen Jahrzehnts deutlich angestiegen und in den Metropolen bis etwa 2021 noch in etwa stabil“, beschreibt Björn Gottschling, geschäftsführender Gesellschafter und Investmentexperte der COMFORT Berlin GmbH, „liegen diese heute übergreifend spürbar niedriger“. So habe sich die allgemeine Marktnachfrage insbesondere aufgrund veränderter Finanzierungsbedingungen wie auch hoher Baukosten gegenüber den Hausse-Zeiten deutlich reduziert. Zudem hätten viele Eigentümer ihre Assets noch mit viel höheren Verkehrswerten in ihren Büchern stehen als aktuell erzielt werden könnten, so dass von daher dem Markt auch weniger Angebot zur Verfügung stehe.

Als Sondereffekt werden durch die Abwicklung von Insolvenzen der verschiedenen SIGNA- und anderer Gesellschaften dem Markt aktuell sukzessive Objekte und Projekte in Toplagen deutscher Metropolen zugeführt. Dadurch sind in diesem Segment einige volumenstärkere Transaktionen zu verzeichnen, bzw. stehen perspektivisch zu erwarten. Dies kommt auch mit Blick auf die in 2024 beobachteten Transaktionen zum Ausdruck. Im Fokus standen vor allem Groß-Transaktionen. Die zehn größten Deals, zu denen das SIGNA-Asset KaDeWe in Berlin und das CENTRUM-Asset Maximilianstraße 12-14 in München sowie das Quartier Fünf Höfe und das Shopping-Center Pasing Arcaden (beide ebenfalls in München) zählten, machten mehr als 50 % des Investmentvolumens im Handelsimmobilienmarkt aus.

Auch die öffentliche Hand zeigte verstärkt Aktivität: Mehrere Warenhäuser in Städten wie Düsseldorf, Hanau, Nürnberg, Neuss, Leverkusen und Hamburg-Harburg wurden übernommen. Ziel der Kommunen ist es, Leerstand zu vermeiden und neue Nutzungskonzepte zu etablieren, die wieder Leben in die Innenstädte bringen sollen.

Daneben verzeichnen auch Fachmarktzentren und lebensmittelgeankerte Fachmarktportfolios, die sich meist an dezentralen Standorten befinden, eine wachsende Nachfrage. Dieses Segment profitiert von seiner vergleichsweise stabilen Ertragsstruktur und einer höheren Krisenresistenz.

Top-Deals in Dresden

In dieser Gemengelage haben sich auch in Dresden die Kaufpreise in den absoluten Toplagen ausgehend von historischen Höchstniveaus mittlerweile spürbar nach unten bewegt. Die höchsten Preise um das 20-fache der Jahresmiete werden am Neumarkt, also in der Niveaulage, bzw. am touristischen Zentrum der Elbmetropole erzielt, wobei diese im Einzelfall nochmals deutlich über den ausgewiesenen Kaufpreisfaktoren liegen können, wenn es sich um ein kleineres Landmark-Gebäude handelt. Mit einem kleinen Abstand folgen die Top-Konsumlage Prager Straße vor dem Bereich Seestraße/Altmarkt.

Zu konkreten Deals gibt es aktuell erfreulicherweise einiges zu berichten. So erwarb VALUES zum Jahresbeginn das am Neumarkt gelegene „QF-Quartier An der Frauenkirche“ von der gleichnamigen Projektentwicklungsgesellschaft. Zudem konnte Kanam Grund unweit des Dresdener Hauptbahnhof am Wiener Platz 10 das sogenannte Kugelhaus verkaufen. Im privaten Käufersegment ist von zwei Transaktionen zu berichten. So wurden die Prager Straße 4 und das Blobel-Haus am Neumarkt 13 veräußert.

Vermietungsmarkt

„Im Unterschied zur allgemeinen Entwicklung auf dem Investmentmarkt für Handelsimmobilien hat der zuvor zeitweise eingebrochene Vermietungsmarkt seit Mitte 2021

wieder deutlich an Fahrt aufgenommen“, sagt Jan Wetzel, Prokurist und Vermietungsexperte der COMFORT Berlin GmbH. 2024 wurde ein Vermietungsergebnis von deutschlandweit sehr beachtlichen rund 500.000 m² erzielt. Den Hintergrund bildet das auf Mieterseite wieder stark gewachsene Vertrauen in die Marktstabilität und mehr Vertrauen in die eigenen Geschäftsmöglichkeiten. Und zwar sowohl rein stationär - durch die erfolgte Rückkehr der Konsumenten in die Innenstadtlagen - aber auch im Zusammenspiel mit dem eigenen professionalisierten Online-Geschäft. So expandieren nunmehr deutlich mehr Einzelhändler und Gastronomiekonzepte, bzw. optimieren ihre Standorte (Relocations mit besseren Standorten und/oder günstigerer Miete).

Zudem werden auch auf Eigentümerseite die aktuellen Marktrealitäten zunehmend anerkannt. Die Mieten werden nicht mehr ohne weiteres auf das Vor-Corona-Niveau zurückkehren. Gleichzeitig wird aktuell auch ein höheres Maß an Flexibilität bei den Verträgen in puncto Laufzeiten, Break-Options, Nebenkosten, Indexierungen, Zuschüssen u.a. vorausgesetzt. Vor diesem Hintergrund ist eine Renaissance von Abschlüssen im innerstädtischen Kern-Sektor Mode zu verzeichnen, der wieder klar für das Gros an Vermietungen verantwortlich zeichnete. Während sich für kleine Flächen in den Toplagen der Topstädte die Mieten nunmehr weitgehend stabil darstellen und für einzelne Lagen – insbesondere Luxus – durchaus auch wieder zulegen, bleiben die Mieten für mittelgroße und große Flächen – zumal, wenn sie eine vertikale Struktur mit mehreren Verkaufsebenen aufweisen – weiter unter Druck.

Die Innenstadt Dresdens präsentiert sich als besonders starker Einzelhandelsstandort. Das Zentrum erstreckt sich entlang der Achse Hauptbahnhof – Prager Straße – Seestraße – Altmarkt – Neumarkt bis zur Frauenkirche und ihrem Umfeld. Ergänzt wird dieses Angebot durch zwei großformatige Einkaufszentren: Die Altmarkt-Galerie und die Centrum Galerie, die räumlich gut eingebunden sind und die Anziehungskraft der Innenstadt zusätzlich erhöhen.

Dabei unterscheiden sich die einzelnen Abschnitte innerhalb dieser Achse klar voneinander. Der Bereich der Prager Straße in Bahnhofsnähe weist eine vielfältige und heterogene Mieterschaft auf. Im mittleren Bereich nimmt die Besucherfrequenz etwas ab, was sich durch die Weitläufigkeit der Straße erklärt. Der belebteste Abschnitt beginnt ab der Centrum Galerie bis hin zum Dr.-Külz-Ring. Von dort verteilt sich der Besucherstrom zwischen Seestraße, Altmarkt-Galerie und weiter über die Schloßstraße, wo sich zunehmend touristisch geprägtes Publikum in Richtung der Gassen um die Frauenkirche bewegt.

Im Mietpreisgefüge der Dresdner Innenstadt liegt die **Prager Straße** weiterhin vorne. Die Top-Mieten bewegen sich für kleinere Flächen zwischen 90 - 110 EUR / m². Es folgen die Ladenlokale am **Neumarkt**, bei denen für kleinere Flächen bei einer Neuvermietung mit Mietpreisen zwischen 81 - 99 EUR / m² kalkuliert werden muss. Deutlich günstiger zu haben sind die Geschäftsflächen an der **Seestraße** und am **Altmarkt** mit Mietpreisen zwischen 36 - 44 EUR / m².

Für alle Dresdener Einkaufslagen bietet COMFORT mit dem Insight Dresden, der auf Wunsch als pdf kostenlos angefordert werden kann, detaillierte Informationen über Mietpreise für Ladenlokale verschiedener Größen sowie die aktuellen Entwicklungen.

COMFORT ist seit der Gründung im Jahr 1979 und damit seit mehr als 40 Jahren auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen in Deutschland, Österreich und der Schweiz ebenso spezialisiert wie auf die Vermittlung von Geschäftshäusern, Fachmärkten und Warenhäusern. In den vergangenen zehn Jahren vermittelte COMFORT mehr als 500.000 m² Retailfläche und konnte seit dem Jahr 2010 Handelsimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 10 Milliarden Euro erfolgreich vermarkten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Ralf Bettges, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unter der Rufnummer +49 172 233 73 90 gerne zur Verfügung.

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.