

# Gewerbemieten in Dresden

Angebotsmieten und Marktsignale für Büro-, Handels- und Gewerbeflächen · Stand: 2. Juli 2026

**Einordnung:** Auswertung öffentlich zugänglicher Angebotsdaten und Markthinweise. Kein amtlicher Gewerbemietenspiegel; Angebotsmieten sind keine Vertragsmieten. Alle Werte: Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>/Monat.

## Das Wichtigste in Kürze

- **Büro:** Kernspanne (2/3-Spanne) 9,47–15,00 €/m<sup>2</sup>, Median 12,00 (Gesamtspanne 5,00–20,00; n=21, 4 Quellen) — konsistent mit IVD (guter Nutzwert 13,50) und BNP Paribas (Ø 13,40, Spitzenmiete 23,00).
- **Lager/Logistik:** Marktrealität deutlich breiter als die zuletzt publizierte IHK-Spanne (5,50–6,00): beobachtet 4,50–12,99 €/m<sup>2</sup> (Median 6,75; n=6). Treiber: Neubau-/Erstbezugsflächen im Dresdner Norden.
- **Produktion/Werkstatt:** Neubauhallen (9,50 €/m<sup>2</sup>) notieren über der IHK-Spanne 2024 (3,50–8,00) — der Halbleiter-Ansiedlungseffekt erreicht den Mietmarkt.
- **Praxis:** 6,00–13,00 €/m<sup>2</sup> (Median 10,00) — deckt sich mit der IHK-Spanne (7–12); Neubau-Praxisflächen zunehmend nur „nach Vereinbarung“.
- **Gastronomie** in touristischen Innenstadtlagen: Angebote bei 18–22 €/m<sup>2</sup>.
- **Kleinflächen-Segment:** 58 % der Büro-Abschlüsse liegen unter 500 m<sup>2</sup> (BNP) — dieses KMU-Segment bilden überregionale Reports nicht ab; unsere Stichprobe schließt es ein.
- **Nebenkosten:** typischerweise um 3,00 €/m<sup>2</sup> (beobachtet 1,30–4,20) — bislang weist keine Dresdner Quelle diesen Wert systematisch aus.

## Ergebnistabelle — Systematik der IHK-Broschüre (Dresden, Stadt)

Nutzungsart (IHK-Systematik)	2/3-Spanne	Median	n	Datenqualität
Ladenfläche (zentral + Stadteillage)	12,00–16,00	13,97	5	C — Orientierung
Büro-/Verwaltungsfläche	9,47–15,00	12,00	21	A — belastbar
Praxis-/Kunden-/Salonfläche	6,00–13,00*	10,00	3	D — qualitativ
Gaststätten-/Café-/Imbissfläche	18,00–22,00*	20,00	2	D — qualitativ
Produktions-/Werkstattfläche	9,50* (Neubau)	9,50	3	D — qualitativ
Produktlager-/Abstellfläche in Halle	4,50–12,99	6,75	6	C — Orientierung
Freilager	—	—	0	D

\* einfache Spanne (n<5), keine 2/3-Spanne zulässig · Ampel: A = n≥20 + mehrere Quellen · B = n≥10 · C = n≥5 · D = Einzelfälle/qualitativ. Werte mit C/D sind Marktsignale, keine Orientierungswerte.

### Mietspannen nach Lage — 5 Großzonen (Dresden, Stadt)

Nutzungsart	Zentrum	City-Rand & Neustadt	Stadtteillagen	Norden/Klotzsche	Gewerbelagen Süd/Ost
Büro	12,50–20,00 Md 15,00 (5)	5,00–18,00 Md 12,00 (9) <sup>1</sup>	9,47–12,00 Md 10,25 (4)	8,50–9,95 (2)	—
Praxis	13,00 (1)	—	6,00–10,00 (2)	—	—
Laden	16,00–18,00 (2)	13,97 (1)	10,00–12,00 (2)	—	—
Gastronomie	18,00–22,00 (2)	—	—	—	—
Halle (Lager+Prod.)	—	—	—	5,00–13,48 Md 9,50 (7) <sup>2</sup>	3,56–4,50 (2)

Nettokalt €/m<sup>2</sup>/Monat · Spanne · Median · (n); Zellen mit n<5 nur als Marktsignal. <sup>1</sup> breite Spanne qualitätsbedingt (enthält einfachen Standard ab 5,00) · <sup>2</sup> Erstbezug bis 13,48. **Kernbefund:** Büro-Mediane fallen vom Zentrum (15,00) über City-Rand (12,00) und Stadtteillagen (10,25) zum Norden (–9,20) — ein Lagegefälle von rund 40 %. Bei Hallen ist das Gefälle invers: Der Norden ist das Premium-Segment (Halbleiter-Effekt). Zonen vorläufig stadtteilbasiert; ab v2 objektiv über gewerbliche Bodenrichtwert-Zonen.

### Weitere Strukturbefunde

- **Unteres Ende real:** einfache Standards (Teilheizung, Ausbaubedarf) ab 5,00 €/m<sup>2</sup> auch innenstadtnah — die Büro-Spanne ist Qualitäts-, nicht nur Lagespreizung.
- **Neubauzuschlag Hallen:** rund +100 % gegenüber Bestand (12,99–13,48 vs. 4,50–6,00) — „Halle teurer als Büro“ im Dresdner Norden markiert den Halbleiter-Effekt.
- **Nebenkosten:** typischerweise um 3,00 €/m<sup>2</sup> (beobachtet 1,30–4,20) — zusammen mit der Kaltmiete die realistische Gesamtbelastung für Gründer und KMU.

### Benchmark-Synopse — warum sich publizierte Werte scheinbar widersprechen

Quelle	Kennzahl	Wert €/m <sup>2</sup>	Definition
BNP Paribas RE (Q4/2025)	Büro-Spitzenmiete	23,00	Top-Abschlüsse, City
DZ HYP / bulwiengesa (2024)	Büro-Spitzenmiete	~20,00	nachhaltige Spitzenmiete
IVD Mitte-Ost (2024)	Büro guter Nutzwert	13,50	Orientierungswert Bestand
Eigene Erhebung (07/2026)	Büro Median (Angebot)	12,00	alle Größen/Standards inkl. KMU
Aengevelt	Laden Spitze Prager Str.	100–115	kleinteilige 1A-Verkaufsfläche
DZ HYP / bulwiengesa (2024)	Laden-Spitzenmiete	87,50	standardisierte 1A-Fläche
IVD via IHK (2024)	Laden 1a klein	60,00	Orientierungswert

Die Differenzen sind Definitionsunterschiede, keine Datenfehler — Spitzenmieten, Orientierungswerte und Angebotsmediane messen Unterschiedliches.

### Methodik (Kurzfassung)

Halbmanuelle Erhebung öffentlich einsehbarer Angebotsdaten lokaler Anbieter (Juli 2026; 54 Inserate, 40 verwertbar für Dresden Stadt; 4 Quellen: Beate Protze Immobilien, Richert & Oertel, Citymakler Dresden, Der Immo Tip). Nettokaltmieten; Nebenkosten separat erfasst. Deduplizierung über Adresse/Fläche/Preis (2 Dubletten erkannt). Ausreißerregeln für Kleinstflächen und Sonderobjekte. 2/3-Spanne in Anlehnung an die Methodik der IHK-Gewerbemieten-Broschüren 2012–2022; Mindestfallzahlen: n<5 nur qualitativ, 5–9 Spanne, ab 10 Median/Quartile. Ausschließlich aggregierte Veröffentlichung; keine Reproduktion fremder Inserate. **Limitationen:** Angebots- statt Vertragsmieten; Anbieter-Mix begrenzt; Gastronomie/Freilager unterrepräsentiert (Erhebung läuft).

## *Kooperationsangebot an die IHK Dresden*

1. IHK-kompatible Ergebnistabelle zur freien Prüfung und Übernahme in die Ausgabe 2026 — Quellenangabe genügt.
2. Halbjährliche Aktualisierung als Angebotsmieten-Monitor, ergänzend zum 2-Jahres-Rhythmus der Broschüre.
3. Gemeinsame „Dresdner Gewerbemieten-Umfrage“: Wir bauen und werten aus, IHK/HWK streuen an Mitglieder — adressiert die 2024 benannten geringen Rückmeldungen.
4. Vollständige Methodik und Quellenliste auf Anfrage bzw. online (Methodikseite folgt).

**Kontakt:** Robert Kramer · Immobilienpartner Sachsen · 0162 1766880 · [info@immobilienpartner-sachsen.de](mailto:info@immobilienpartner-sachsen.de) · [immobilienpartner-sachsen.de/dresden/gewerbemieten](https://immobilienpartner-sachsen.de/dresden/gewerbemieten)