

Pressemitteilung

**Zweiter apoprojekt-Bestandskompass in Kooperation mit bulwiengesa**

## **Trend beim Bürobestand: Anteil der Sanierungen an den Gesamtfertigstellungen steigt von 2019 bis 2025 um fast 140 % auf rund ein Viertel – Sanierungsvolumen auf Rekordniveau**

Hamburg, 04.03.2025. apoprojekt, der deutsche Marktführer für Mieterausbau und Experte für Bestandstransformation, veröffentlicht gemeinsam mit bulwiengesa die Zahlen des zweiten apoprojekt-Bestandskompasses. Erneut wurden große Datenmengen aus dem Büromarkt und Sanierungsaktivitäten bei Bürogebäuden in den sieben deutschen A-Städten<sup>1</sup> ausgewertet. Die Studie liefert ein umfassendes Lagebild, gibt einen Ausblick auf die kommenden drei Jahre und zeigt im Ergebnis die wachsende Bedeutung von Bestandsprojekten: Der Anteil der Sanierungen<sup>2</sup> am Gesamtfertigstellungsvolumen steigt von 10 % (2019) auf voraussichtlich 23 % im Jahr 2025.

- Das Sanierungsvolumen nimmt von 100.000 qm im Jahr 2019 auf voraussichtlich 2,8 Mio. qm im Jahr 2027 zu. Die Hälfte der Fläche wurde bereits realisiert, 1,4 Mio. qm sind in der Pipeline.
- Berlin hat bereits 3,4 % des Büroflächenbestands saniert. Düsseldorf bildet mit 0,3 % das Schlusslicht im Top-7-Städte-Vergleich.
- Durch Sanierung wurden Mietpreissteigerungen von bis zu 225 % realisiert.
- Die Spitzenmiete ist in München mit 54 Euro pro qm weiter gestiegen. Dieser Wert ist beim Städteranking führend.
- Der durchschnittliche Büroflächenumsatz<sup>3</sup> der letzten zehn Jahre von 3,3 Mio. qm konnte 2024 mit 2,4 Mio. qm nicht erreicht werden.<sup>4</sup>
- Die verfügbare Bürofläche hat sich von 2019 bis 2025 fast verdreifacht – von 2,3 auf 6 Mio. qm.

### **Büromarkt bleibt Sorgenkind**

Der deutsche Büromarkt hat sich im Jahr 2024 nicht erholen können. So sank der Büroflächenumsatz auf 2,4 Mio. qm im Vergleich zu 3,3 Mio. qm, die von 2014 bis 2023 im Durchschnitt erzielt wurden. Ausnahmen bilden München (plus 37 %) und Berlin (plus 8 %). Das Angebot steigt kontinuierlich aufgrund vieler Baustarts in den letzten Jahren. 2024 lag das Neubauvolumen in den sieben A-Städten bei insgesamt 1,2 Mio. qm, hinzu kommt ein Sanierungsvolumen von knapp 180.000 qm. Im Vergleich dazu war es in den letzten zehn Jahren durchschnittlich nur 1 Mio. qm fertiggestellte Fläche. Parallel dazu sinkt die Nachfrage.

„Der Büromarkt erlebt bewegte Zeiten: Ein hohes Angebot trifft auf eine schwache Nachfrage. Gleichzeitig steigt der Bedarf an zeitgemäßen, flexiblen und nachhaltigen Flächen, die den Bedürfnissen der Nutzer entsprechen und sich in Top-Lagen befinden. Hier setzen wir auf den

Bestand und schlagen zwei Fliegen mit einer Klappe: Statt Gebäude abzureißen, machen wir Flächen energetisch fit und zukunftsfähig“, so apoprojekt-Geschäftsführer Stephan Winn.

### **Stopp von Neubauprojekten – Sanierungsvolumen auf Rekordniveau**

Von 2019 bis 2024 wurden bereits 1,4 Mio. qm Fläche in den sieben deutschen A-Städten saniert, weitere 1,4 Mio. qm befinden sich bis Ende 2027 im Bau oder in Planung. Zum Vergleich: Im letzten apoprojekt-Bestandskompass (1/2024) wurden 2,5 Mio. qm Bürofläche für die Zeit von 2019 bis 2026 ermittelt. Für 2025 zeichnet sich mit 400.000 qm Bürofläche bereits ein Sanierungsrekord ab, 2026 sollen sogar über 500.000 qm sanierte Fläche fertiggestellt werden. Zu den bedeutendsten Vorhaben zählen The Verse von Oaktree in München (57.000 qm) und die Zentrale der Deutschen Bundesbank in Frankfurt am Main (55.000 qm).

Nachdem in den vergangenen Jahren geplante und angestoßene Neubauprojekte fertiggestellt wurden, sind gleichzeitig zahlreiche Projektentwicklungen aufgrund eines herausfordernden Finanzierungsumfelds, insolventer Unternehmen und/oder geringer Vorvermietungsquoten gestoppt oder verschoben worden. Im Zuge dessen nimmt die Konzentration auf den Bestand weiter zu. Nach einem Sinken des Anteils an Sanierungsprojekten am Gesamtfertigungsvolumen auf 13 % im 2. Halbjahr 2024 gegenüber dem 1. Halbjahr 2024 (19 %) steigt der Anteil im Jahr 2025 voraussichtlich auf 23 %. Für 2026 wird ein Anteil von 26 % prognostiziert, was dem höchsten Prozentsatz seit 2019 (damals 10 %) entspräche.

Der Fokus auf den Bestand zahlt auf die Nachhaltigkeitsziele und -anforderungen ein. Die Reduktion grauer Emissionen und die gleichzeitige ESG-konforme Revitalisierung von Bestandsgebäuden verbessern die Klimabilanz im Bausektor. Hiervon profitieren auch die Nutzer, die nicht zuletzt aufgrund der CSRD-Berichterstattungspflicht CO<sub>2</sub>-Emissionen offenlegen müssen und zugleich verringern sollten. Außerdem können klimafreundliche Büroflächen Unternehmen dabei unterstützen, Fachkräfte zu gewinnen.

Das bestätigt auch Sven Carstensen, CEO von bulwiengesa: „Der Anteil der Sanierungen an allen Fertigstellungen nimmt kontinuierlich zu. Nichtsdestotrotz sollte dem Bestand noch viel mehr Beachtung geschenkt werden. Gerade Büroimmobilien, die in der Boomzeit des Marktes Ende der 1990er-, Anfang der 2000er-Jahre entstanden sind, erfahren nur noch eine geringe Nachfrage. Hier steckt ein enormes Potenzial, um glaubhaften Klimaschutz umzusetzen.“

### **Berlin Spitze bei Bestandssanierungen**

Berlin liegt unter den Top-7-Städten bei den Sanierungsaktivitäten mit 3,4 % des Büroflächenbestands (insgesamt 21,7 Mio. qm) in den Jahren 2019 bis 2024 vorn. Den zweiten Platz belegt München mit 1,5 % Sanierungen bei den bestehenden 14,6 Mio. qm Bürofläche, gefolgt von Hamburg mit 1,2 % von 14,3 Mio. qm Fläche. Düsseldorf bildet mit 0,3 % das Schlusslicht, hier sind 7,7 Mio. qm Bürobestand vorhanden. Auch bei den anstehenden Sanierungsvorhaben ist die Bundeshauptstadt Spitzenreiterin mit 415.000 qm geplanter Sanierungstätigkeit bis 2027, gefolgt von Frankfurt am Main (285.000 qm) sowie Düsseldorf und Hamburg (jeweils 158.000 qm).

In Berlin, Düsseldorf und Frankfurt am Main ist der Anteil an Eigennutzern bei den Sanierungen von 2019 bis 2027 geschätzt am höchsten. Für Berlin und Düsseldorf lautet die Prognose jeweils rund 33 %, für die Mainmetropole 22 %. In den wirtschaftlichen und (finanz)politischen Zentren steht hinter den Bauvorhaben häufig die öffentliche Hand, die auch in einem angespannteren Marktumfeld an ihren Plänen festhält. Zu den Akteuren zählen neben Bundes-, Landes- und kommunalen Behörden

Großunternehmen, Universitäten sowie außeruniversitäre Institute, die Sanierungsmaßnahmen in Eigenregie durchführen.

### **„Flight to quality and location“ – Bürosanierungen vermehrt im CBD – Spitzenmieten steigen**

Zwei Drittel der Bestandssanierungen werden in der City oder am City-Rand realisiert. Während der Büroleerstand weiter steigt – 2024 auf durchschnittlich 7,1 % – und die Nachfrage tendenziell sinkt, wachsen die Spitzenmieten im CBD. In München wurde 2024 ein Höchstwert von 54 Euro/qm erzielt, gefolgt von Frankfurt am Main mit 47,50 Euro/qm und Berlin mit 45 Euro/qm. Die Mieterhöhungen lassen sich auf die gestiegenen Ansprüche der Nutzer zurückführen, die eine Toplage und sehr hohe Qualität verlangen und bereit sind, dafür mehr Geld zu zahlen. Auch die erhöhten Baukosten tragen zur Steigerung der Spitzenmieten bei.

### **Nachhaltigkeit muss sich lohnen – hohe Mietpreissteigerungen durch Sanierung**

Für Investoren, Asset-Manager und Eigentümer müssen die Kosten einer Bestandssanierung durch Mietanpassungen ausgeglichen werden. Dass eine relevante Steigerung der Mieten durch Sanierungstätigkeit zu erreichen ist, zeigen einige Beispiele: So wurde in der Stuttgarter Eberhardstraße 2024 ein Mietpreis von 39,00 Euro/qm erzielt, was einer Erhöhung um 225 % im Vergleich zur Angebotsmiete im unsanierten Zustand entspricht (12,00 Euro/qm). Am Kölner Hohenzollernring wurde im selben Jahr auf einer Fläche von 11.400 qm nach Sanierung ein Mietpreis von 35,00 Euro/qm aufgerufen – eine Steigerung um 190 %.

„Die Revitalisierung von Bestandsbüros lohnt sich in vielerlei Hinsicht. Es entstehen zukunftsfähige Flächen für eine zunehmend anspruchsvolle Klientel. Gleichzeitig werden energetisch veraltete Gebäude auf den neuesten Stand gebracht und entgehen dem Abriss. Unsere Studie belegt erneut, dass die Transformation im Spannungsfeld von Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit nur mit dem Bestand gelingen kann“, kommentiert Stephan Winn abschließend.

<sup>1</sup> Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.

<sup>2</sup> Unter einer (Kern-)Sanierung wird die baulich-technische Wiederherstellung eines Bauwerks verstanden. Die ursprüngliche Nutzung bleibt dabei erhalten. Das Gebäude wird in der Regel bis auf die statisch relevanten Bauteile zurückgebaut (Mieter müssen ausziehen). Eine Sanierung geht über die Instandhaltung und -setzung hinaus.

<sup>3</sup> Der Büroflächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die in einem definierten Markt für Büroimmobilien innerhalb einer bestimmten Zeiteinheit neu vermietet, an Eigennutzer verkauft oder von Eigennutzern für sich selbst errichtet werden.

<sup>4</sup> Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die qm-Angaben in dieser Analyse auf die Nettonutzfläche (MF-GIF = Mietfäche nach gif gemäß gif e. V.).

## **Über apoprojekt**

apoprojekt ist führender Anbieter für alle Transformationsaufgaben im Immobilienbestand – von maßgeschneiderten Mieterausbauten bis zu komplexen Revitalisierungen und Refurbishments. Das 2007 gegründete Unternehmen verfolgt das Ziel, Design & Build sowie nachhaltige Bauweisen als neue Standards der Branche zu etablieren. Als deutscher Marktführer beim Mieterausbau unterstützt apoprojekt Eigentümer, Makler, Asset- und Property-Manager sowie Mieter und Nutzer bei der ESG-konformen Zukunftssicherung und Revitalisierung ihres Bestands und sorgt für einen schnellen Vermietungserfolg. Zu den Kunden von apoprojekt zählen unter anderem Amazon, Apple, Commerzbank und Deutsche Telekom. Bislang hat apoprojekt rund 4.400 Projekte mit einem Bauvolumen von über 1,7 Milliarden Euro realisiert. Das inhabergeführte Unternehmen ist mit sechs Standorten und rund 600 Mitarbeitenden in ganz Deutschland vertreten. Neben dem Hauptsitz in Hamburg befinden sich weitere Niederlassungen in Berlin (Region Nord/Ost), Düsseldorf

und Frankfurt am Main (Region West) sowie München und Stuttgart (Region Süd). Mehr Informationen unter [www.apoprojekt.de](http://www.apoprojekt.de).

### **Über bulwiengesa**

bulwiengesa ist eines der führenden unabhängigen Analyseunternehmen im Immobiliensektor in Deutschland. Mit fast 40 Jahren Erfahrung unterstützt bulwiengesa seine Kunden durch Marktanalysen, Datenservices, strategische Beratung und individuelle Berichte. Die RIWIS-Datenbank ist eine wichtige Ressource für Immobilienfachleute und Institutionen wie die Deutsche Bundesbank. Mehr Informationen unter [www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de).

### **Pressekontakt apoprojekt**

Jan Flaskamp  
apoprojekt GmbH  
Holstenwall 5  
20355 Hamburg  
Telefon +49 40 8797898-0  
[jan.flaskamp@apoprojekt.de](mailto:jan.flaskamp@apoprojekt.de)