

A low-angle photograph of two men in red jackets looking up at a modern, multi-story building with a grid of windows. The man on the right is pointing towards the building. A red rectangular overlay is positioned in the lower right quadrant of the image.

02/2025

# apoprojekt- Bestands- kompass

 bulwiengesa

 **apoprojekt**

Building Teams.



## Das Monitoring für Sanierungsaktivitäten im Bürobestand

Schwache Konjunktur, hohe Finanzierungskosten, Remote Work – die deutschen Büroimmobilienmärkte stehen weiterhin unter Druck. Der Flächenumsatz verharrt angesichts der gedämpften Nachfrage vielerorts auf niedrigem Niveau, während die Leerstände infolge zahlreicher Fertigstellungen und Flächenkonsolidierungen steigen.

Umso bemerkenswerter ist die ungebrochene Dynamik bei den Sanierungen: Bis 2028 sollen in den sieben deutschen A-Städten 2,9 Millionen Bürofläche erneuert werden. Das sind 100.000 qm mehr als der letzte apoprojekt-Bestandskompass (01/2025) für den Zeitraum 2019 bis 2027 prognostiziert hatte. Der Anteil sanierter Flächen an den Gesamtfertigstellungen erreicht mit 30 % einen historischen Höchstwert.

Dieser Trend stärkt die Nachhaltigkeit im Büromarkt. 2025 sind in den Big Seven bereits 60 % der Sanierungsobjekte zertifiziert. Spannend bleibt, ob und in welchem Umfang diese Quote bis 2028 weiterwächst. Ein Exkurs auf Seite 7 liefert hierzu konkrete Daten.

Mit dem apoprojekt-Bestandskompass wollen apoprojekt, führender Anbieter für alle Transformationsaufgaben im Bestand, und bulwiengesa, Experte im Bereich der datenbasierten Beratung, die Sanierungsaktivitäten in den A-Städten und erstmals auch in den B-Städten Leipzig und Nürnberg transparent machen.

Bleiben wir beim Bestand!

Stephan Winn

Geschäftsführer  
apoprojekt GmbH

Sven Carstensen

Vorstand  
bulwiengesa

Büroimmobilienmärkte stehen weiterhin vor Herausforderungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist 2024 gegenüber 2023 um insgesamt -0,5 % zurückgegangen.<sup>1</sup> Damit befindet sich Deutschland weiterhin in einer Rezession, da auch 2023 eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Leistung gegenüber 2022 zu verzeichnen gewesen ist (-0,9 %). Zwar deutete sich zu Beginn des Jahres 2025 eine leichte Stabilisierung mit Wachstumsraten von + 0,2 % (Q4/24) und +0,3 % (Q1/25) an, jedoch war bereits in Q2/25 ein erneuter Abschwung (-0,3%) erkennbar.<sup>2</sup> Auch auf dem Arbeitsmarkt hinterlässt die konjunkturelle Lage ihre Spuren. So stieg laut Bundesagentur für Arbeit die Zahl der Arbeitslosen seit Juli 2024 um 170.000 Personen auf fast drei Millionen im Juli 2025. Insgesamt ist aufgrund ausbleibender Reformen im Inland und der geopolitischen Lage für das Gesamtjahr mit einer stagnierenden Wirtschaftsleistung zu rechnen. Die Rahmenbedingungen wirken sich auch auf die Büroimmobilienmärkte der A-Städte aus.

Der Büroflächenumsatz<sup>3</sup> in den deutschen A-Städten lag zum Ende des ersten Halbjahres 2025 bei rund 1,28 Millionen qm<sup>4</sup> – ein Plus von insgesamt 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Köln und Frankfurt am Main zeigen die deutlichsten Steigerungen. Die Mainmetropole sticht besonders heraus: Der Büroflächenumsatz hat sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 nahezu verdoppelt. Vor allem Abschlüsse von Banken und höheren Dienstleistungsunternehmen in der Innenstadt haben zu diesem Ergebnis beigetragen. Aus Sanierungssicht ist die Vorvermietung an White & Case (10.000 qm) im Central Parx hervorzuheben. Das in Bau befindliche Hochhaus unweit der Alten Oper verfügt über eine Bürofläche von ca. 25.000 qm. 2027 soll das unter Denkmalschutz stehende Gebäude fertiggestellt sein.

| Büroflächenumsatz A-Städte |                  |                  |                   |                           |
|----------------------------|------------------|------------------|-------------------|---------------------------|
| Stadt                      | H1/2024<br>in qm | H1/2025<br>in qm | Δ ggü.<br>Vorjahr | Treiber der<br>Nachfrage* |
| Berlin                     | 295.000          | 244.000          | -17 %             | Öffentl. Verw. & TMT      |
| Düsseldorf                 | 100.000          | 92.000           | -8 %              | DL & Handel/Industrie     |
| Frankfurt/M.               | 163.000          | 332.000          | 104 %             | Banken/Finanzdl. & DL     |
| Hamburg                    | 200.000          | 214.000          | 7 %               | TMT & Handel/Industrie    |
| Köln                       | 53.000           | 101.000          | 91 %              | Öffentl. Verw. & DL       |
| München                    | 233.000          | 205.000          | -12 %             | Handel/Industrie& TMT     |
| Stuttgart                  | 110.000          | 87.000           | -21 %             | Öffentl. Verw. & TMT      |

Quelle: bulwiengesa; \*Ermittlung der Branchenschwerpunkte bzw. Treiber der Nachfrage anhand des Büroflächenumsatzes der letzten fünf Jahre; TMT = Technologie, Medien, Telekommunikation (Digitals); DL = Höhere Dienstleistungsunternehmen

Das Fertigstellungsvolumen bleibt im Jahr 2025 in den A-Städten (mit Ausnahme von Frankfurt am Main und Stuttgart) zunächst hoch, allerdings ist die Zahl neuer Baustarts rückläufig. Das Zusammenspiel von erwarteten Fertigstellungen und Flächenkonsolidierungen führt zu weiter steigenden Leerständen. So lag die Leerstandsquote Ende des zweiten Quartals 2025 bei durchschnittlich 8,1 % (Q2/2024: ø 6,3 %). Spitzenreiter ist Frankfurt am Main mit 11,9 %; die niedrigste Quote weist Köln mit 5,5 % auf.

Neben den A-Städten berücksichtigt der vorliegende apoprojekt-Bestandskompass erstmals auch zwei B-Städte: das aufstrebende Leipzig (Büroflächenbestand 2024: 2,9 Millionen qm) und das etablierte Nürnberg (Büroflächenbestand 2024: 3,8 Millionen qm). Insgesamt zeigt sich aktuell auf den Büromärkten der B-Städte ein diversifiziertes Bild. Aufgrund ihrer regionalen Ausrichtung haben die meisten Standorte bisher keinen so drastischen Nachfrageeinbruch wie die A-Städte erfahren. Nichtsdestotrotz steigen auch in den B-Städten die Leerstände.

Zusammengefasst befinden sich die Büroimmobilienmärkte weiterhin in herausfordernden Zeiten. Neben dem Rückgang der Nachfrage und der Zunahme des Angebots herrscht eine regulatorische Unsicherheit, die langfristige Planungen schwierig macht.

Der dritte apoprojekt-Bestandskompass widmet sich folglich der Frage, welche Bürobestände im Zeitraum von 2020 bis 2028 in den A-Städten sowie in Leipzig und Nürnberg saniert werden.

Methodik

Der apoprojekt-Bestandskompass wurde auf Grundlage der Marktkennntnis und -erfahrung von apoprojekt sowie des kontinuierlichen Daten- und Marktresearchs von bulwiengesa erstellt.

In die vorliegende Betrachtung sind ausschließlich Büroobjekte bzw. -projekte eingeflossen, die im Zeitraum von 2020 bis 2028<sup>5</sup> saniert wurden bzw. werden (Kernsanierung). Kleinere Renovierungsarbeiten wurden nicht analysiert, da diese nicht immer valide nachzuvollziehen sind. Auch Umwandlungen, bspw. von Handels- in Büroimmobilien, wurde nicht näher untersucht. Der räumliche Fokus der Analyse liegt auf den deutschen A-Städten sowie den B-Städten Leipzig und Nürnberg.

Kernsanierung

Kernsanierung bedeutet, ein Bauwerk unter Erhalt der ursprünglichen Nutzung baulich-technisch wiederherzustellen. Das Gebäude wird in der Regel bis auf die statisch relevanten Bauteile zurückgebaut (die Mieter müssen ausziehen). Eine Sanierung geht über die Instandhaltung und -setzung (bspw. Malerarbeiten) hinaus.

1 Statistisches Bundesamt Pressemitteilung Nr. 278 vom 30. Juli 2025

2 Statistisches Bundesamt Pressemitteilung Nr. 310 vom 22. August 2025

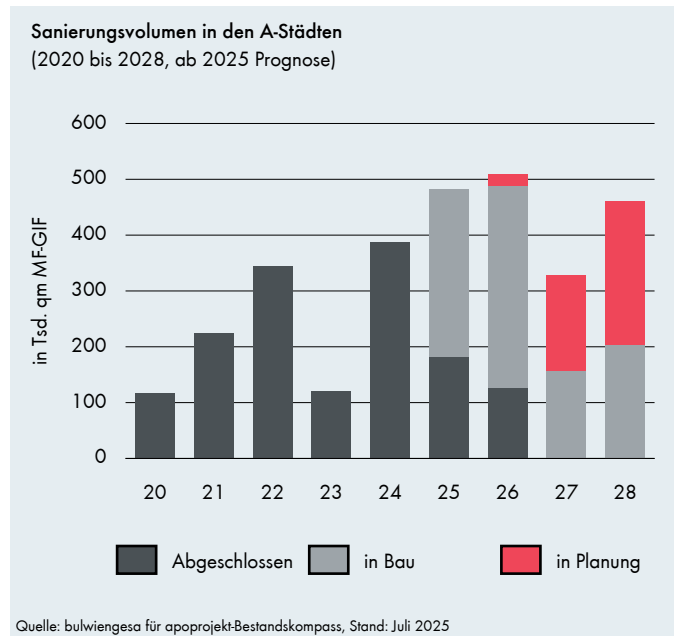
3 Der Büroflächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die in einem definierten Markt für Büroimmobilien innerhalb einer bestimmten Zeiteinheit neu vermietet, an Eigennutzer verkauft oder von Eigennutzern selbst errichtet werden.

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

5 Die Ex-ante-Betrachtung erfolgte für einen Zeitraum von drei Jahren (2025 bis 2028), da bei Sanierungen im Bestand kürzere Planungsvorläufe als im Neubau notwendig sind.

## Bürosanierungen: Weiterer Anstieg erwartet

Rund 2,9 Millionen qm Bürofläche sollen in den A-Städten im Zeitraum von 2020 bis 2028 saniert werden. Damit erfährt das Sanierungsvolumen erneut ein Wachstum, da der apoprojekt-Bestandskompass 01/2025 für den Zeitraum 2019 bis 2027 ein Sanierungsvolumen von knapp 2,8 Millionen qm identifiziert hat.



Rund 36 % der Sanierungen (1 Millionen qm) befinden sich aktuell in Bau – hiervon sind knapp 425.000 qm spekulativ gestartet worden. Wichtige Vorhaben (in Bau) sind das Europäische Patentamt (44.000 qm) in Berlin und der Altbau der DEVK Versicherung (41.000 qm) in Köln.

Hierbei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass es im derzeitigen Marktumfeld zu Bauverzögerungen kommen kann, die zu Verschiebungen bei den Fertigstellungszahlen führen. Ein prominentes Beispiel ist die Kernsanierung der Zentrale der Deutschen Bundesbank an der Wilhelm-Epstein-Straße in Frankfurt am Main. Das Gebäude mit etwa 55.000 qm Bürofläche sollte von 2021 bis 2027 umfassend saniert werden. Aktuell findet eine Wirtschaftlichkeitsprüfung statt und das Projekt steht zur Disposition. Folglich konnte das Vorhaben in dieser Studie nicht berücksichtigt werden.

Rund 15 % des Sanierungsvolumens sind derzeit in der Planungsphase, zum Beispiel der Verwaltungsturm der Messe Düsseldorf (12.000 qm).

### Zusatzbetrachtung – Sanierungsvolumen in Leipzig und Nürnberg

| B-Stadt  | Realisiert<br>2020 - 2024 | Prognose<br>2025 - 2028 | Trend |
|----------|---------------------------|-------------------------|-------|
| Leipzig  | 80.000 qm                 | 88.000 qm               | ↗     |
| Nürnberg |                           |                         |       |

Quelle: bulwiengesa für apoprojekt-Bestandskompass, Stand: Juli 2025

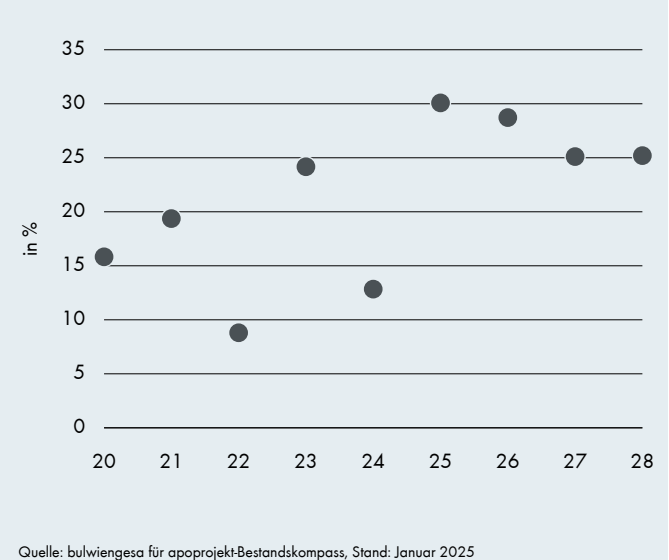
In Leipzig und Nürnberg werden im Zeitraum von 2020 bis 2028 insgesamt rund 170.000 qm saniert. Davon entfallen jeweils rund 50 % des Volumens auf jede Stadt. Von diesen Büroflächen sind 48 % bereits realisiert. Bis 2028 ist die Sanierung weiterer 88.000 qm vorgesehen. Ein Beispiel ist die in Bau befindliche Alte Postdirektion in Nürnberg (25.000 qm), die nach Fertigstellung als neuer evangelischer Campus genutzt werden soll.

### Anteil der Sanierungen (an Gesamtfertigstellungen) bleiben auf einem hohen Niveau

Ein Vergleich der insgesamt neu geschaffenen Büroflächen mit den durch Sanierungen realisierten zeigt, dass sanierte Flächen einen wachsenden Anteil ausmachen. Das bisherige Maximum (24 %) wurde 2023 erzielt.

### Anteil von Sanierungen am Gesamtfertigungsvolumen in den A-Städten

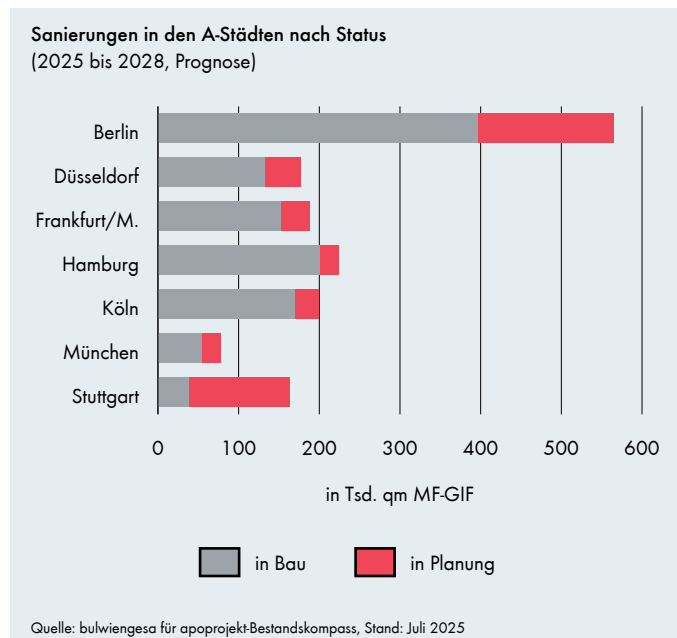
(2020 bis 2028, ab 2025 Prognose)



Für 2025 wird ein neuer Höchstwert von knapp 30 % erwartet. Alle Vorhaben befinden sich in Bau – etwa das ehemalige Haus der Statistik unweit des Berliner Alexanderplatzes (40.000 qm) – oder sind gerade fertiggestellt – zum Beispiel das The Gate im Kölner Quartier Gerling Garden (9.200 qm). Gemäß Prognosen ist auch zukünftig mit einem vergleichsweise hohen Sanierungsanteil zu rechnen.

## A-Städte im Vergleich – wer führt das Ranking an?

Die deutsche Hauptstadt ist mit einem Büroflächenbestand von 21,8 Millionen qm (Q2/2025) der mit Abstand größte Büromarkt in der Bundesrepublik. Aktuell befindet sich dieser – ebenso wie die Büromärkte der anderen A-Städte – in einem Anpassungsprozess. Hierbei bleibt der Büroflächenumsatz auf niedrigem Niveau. Der im ersten Halbjahr 2025 in Berlin erzielte Umsatz stellt den niedrigsten Halbjahreswert der letzten zehn Jahre dar. Die Leerstandsquote von 7,8 % wurde zuletzt 2010 registriert. Dennoch führt Berlin das zukünftige Sanierungsranking (2025 bis 2028) unangefochten an. Es sollen insgesamt 560.000 qm saniert werden, davon sind bereits 70 % in Bau. Nicht nur in absoluten Zahlen, sondern auch gemessen am Bestand steht die Hauptstadt auf dem oberen Treppchen: Das Sanierungsvolumen entspricht ca. 2,6 % der gesamten Bürofläche.



Auf Berlin folgt Hamburg mit einem Sanierungsvolumen von etwa 225.000 qm (2025 bis 2028) bzw. 1,6 % des Büroflächenbestandes; knapp 90 % der Flächen sind in Bau. Die Hansestadt verfügt neben München jedoch über das geringste Planungsvolumen der A-Städte.

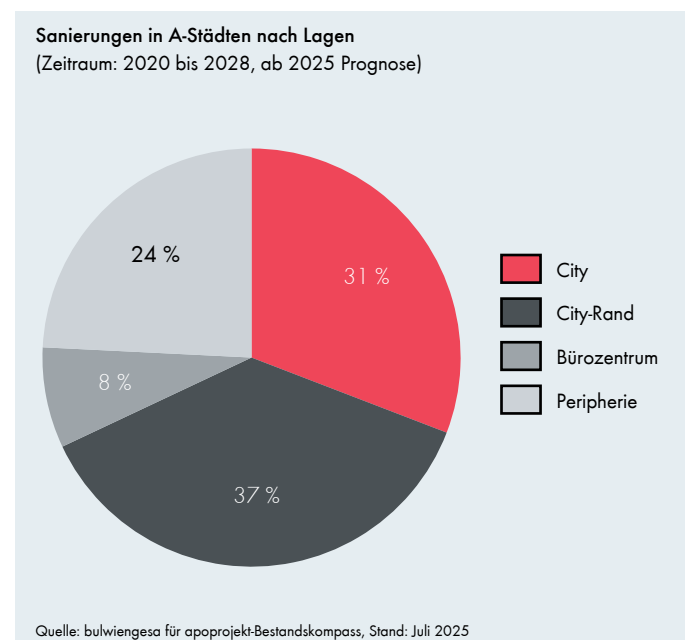
## Flight to Location

Auf dem deutschen Büromarkt ist parallel zum Anmietungstrend „Flight to Quality and Flexibility“ auch ein „Flight to Location“ zu beobachten. Das verdeutlichen die bisher getätigten Großabschlüsse im ersten Halbjahr 2025. So konnten in Frankfurt am Main sieben Großabschlüsse ( $\geq 10.000$  qm) registriert werden. Hiervon befanden sich sechs in der City bzw. am City-Rand. Infolgedessen kletterte die Spitzenmiete auf 51,00 Euro/qm (Q2/2025).

Der aktuelle apoprojekt-Bestandskompass möchte an dieser Stelle die Frage aufwerfen, ob die untersuchten Sanierungsvorhaben diesem Trend folgen und eine Alternative zum Neubau darstellen können.

| Bürolagen   |                                                                                                      |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| City        | umfasst i. d. R. den Bereich der Innenstadt                                                          |
| City-Rand   | meist angrenzend an die City                                                                         |
| Bürozentrum | Agglomeration von Büroobjekten außerhalb der City und des City-Randes – bspw. Düsseldorf-Medienhafen |
| Peripherie  | sonstige Gebiete                                                                                     |

Es zeigt sich, dass zwei Drittel der Sanierungen (2020 bis 2028) in den Lagen City und City-Rand lokalisiert sind. Damit hat sich der Anteil gegenüber dem Bericht 01/2025 (2019 bis 2027) grundsätzlich nicht verändert, es gab nur marginale Verschiebungen innerhalb der Kategorien City (32 %) und City-Rand (35 %). Mit einem Anteil von 24 % folgt die Peripherie. Mit deutlichem Abstand bildet die Lage Bürozentrum das Schlusslicht. Die oftmals monostrukturierten Ausweichstandorte haben in den letzten Jahren an Attraktivität verloren. Dies wird an den Leerständen sichtbar, die meist deutlich über dem Niveau der Gesamtstadt liegen wie am Düsseldorfer Kennedydamm (Leerstand 2024: 21 %) oder in Berlin Reinickendorf (12 %). Zukünftig könnten hier anstatt von Kernsanierungen vermehrt Umnutzungen erfolgen, sofern es das Planungsrecht erlaubt. Die Umnutzung leerstehender Bürogebäude ist als Chance zu verstehen. Sie fördert eine Nutzungsmischung, erhöht dadurch die Attraktivität des Quartiers und kann so die Flächenachfrage steigern sowie den Weg für weitere Kernsanierungen ebnen.



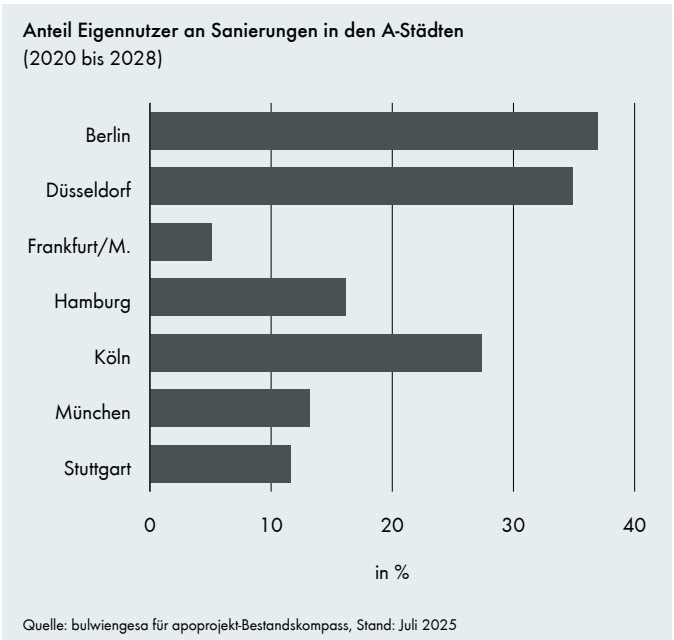
Auch perspektivisch (2025 bis 2028) bleibt die Innenstadt in den A-Städten mit einem Anteil von rund 70 % führend.

| Zusatzbetrachtung – Sanierungen nach Lagen in Leipzig und Nürnberg<br>(Zeitraum: 2020 bis 2028, ab 2025 Prognose) |                    |            |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|-------------|
| B-Stadt                                                                                                           | City und City-Rand | Peripherie | Bürozentrum |
| Leipzig                                                                                                           | 67 %               | 23 %       | 10 %        |
| Nürnberg                                                                                                          |                    |            |             |
| Quelle: bulwiengesa für apoprojekt-Bestandskompass, Stand: Juli 2025                                              |                    |            |             |

Die Zusatzbetrachtung für Nürnberg und Leipzig zeigt ein ähnliches Bild. Rund 67 % der Sanierungsflächen sind in den Lagen City und City-Rand lokalisiert. 23 % der Maßnahmen entfallen auf die Peripherie und 10 % auf die Bürozentren.

Welchen Anteil haben Eigennutzer an den Sanierungen?

A-Städte gelten als wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und teils internationaler Bedeutung. Hier haben sich zahlreiche Eigennutzer aus Politik, Wirtschaft und Forschung angesiedelt. Den höchsten Eigennutzeranteil bei Sanierungen weisen Berlin und Düsseldorf mit 37 % bzw. 35 % auf. Es folgt Köln (27 %), das im Gegensatz zu anderen A-Städten ohne Funktion als Landeshauptstadt auskommt, aber dennoch zahlreiche Eigennutzer beheimatet, die Sanierungen vorantreiben. Das Schlusslicht bildet mit einem Anteil von 5 % Frankfurt am Main, wo die Sanierung der Deutschen Bundesbank derzeit zur Disposition steht.



Leipzig weist ähnlich wie Frankfurt am Main einen geringen Eigennutzeranteil auf, während Nürnberg mit 42 % deutlich darüber liegt.

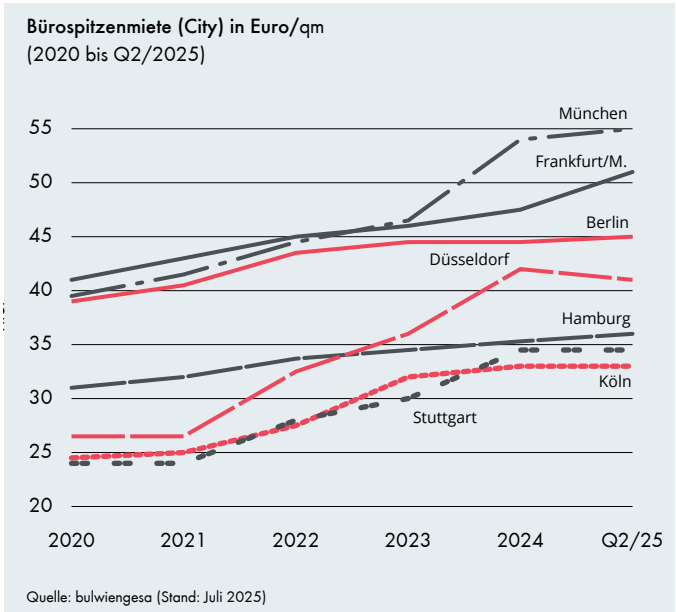
| Zusatzbetrachtung – Anteil Eigennutzer an Sanierungen<br>(Zeitraum: 2020 bis 2028, ab 2025 Prognose) |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| B-Stadt                                                                                              | in % |
| Leipzig                                                                                              | 9    |
| Nürnberg                                                                                             | 42   |
| Quelle: bulwiengesa für apoprojekt-Bestandskompass, Stand: Juli 2025                                 |      |

Mietniveau bei Sanierungsobjekten

In drei A-Städten hält das Wachstum der Spitzenmieten trotz des herausfordernden Marktumfelds an: Frankfurt am Main (+7 % gegenüber Q4/2024) , Hamburg (+2 %) und München (+2 %). Im Gegensatz dazu blieben in den anderen A-Städten die Spitzenmieten<sup>6</sup> konstant.

Die Spitzenmieten (City) in Leipzig und Nürnberg konnten seit 2020 ebenfalls deutliche Steigerungen verbuchen. Dabei fällt der Anstieg in Leipzig (+18 % von 2020 bis 2024) deutlicher als in Nürnberg aus (+12 %). Aktuell datiert die Spitzenmiete in Leipzig bei 19,50 Euro/qm und in Nürnberg bei 17,30 Euro/qm (Stand: 2024).

Die im apoprojekt-Bestandskompass analysierten Sanierungen zeigen ein mit den letzten Berichten vergleichbares Muster. Entscheidende Faktoren für die Mietpreise bleiben die Beschaffenheit und Lage der Objekte sowie die jeweiligen Mietvertragsstrukturen. Sanierte Gebäude erzielen in der Regel spürbar höhere Mieten als nicht modernisierte Gebäude in der Umgebung. In sanierten Immobilien werden zudem regelmäßig die Spitzenmieten der jeweiligen Lage realisiert oder sogar überschritten.



6 Die von bulwiengesa ermittelte Spitzenmiete beinhaltet zum Teil Sanierungsvorhaben.

| Vermietungen bei Sanierungsobjekten<br>(Auswahl Abschlüsse 2024 und 2025, nach Bürofläche absteigend sortiert) |                  |                    |                  |             |                           |                                                                          |                                      |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|-------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Stadt                                                                                                          | bulwiengesa Lage | Branche (Mieter)   | Abschluss (Jahr) | Fläche (qm) | Miete Abschluss (Euro/qm) | Angebotsmieten (unsaniert) Umfeld (Euro/qm) (vgl. Abschluss u. Angebot*) | Spitzenmiete bulwiengesa Lage (2024) | Zertifizierung |
| Berlin                                                                                                         | City             | Dienstleister      | Q1/25            | 2.200       | 40,00                     | 27,00 (+48 %)                                                            | 45,00 (City)                         | LEED Gold      |
| Stuttgart                                                                                                      | Peripherie       | Beratung           | Q4/24            | 1.900       | 22,00                     | 16,00 (+38 %)                                                            | 20,00 (Periph.)                      | n/a            |
| Düsseldorf                                                                                                     | Peripherie       | Pharma             | Q1/25            | 1.100       | 19,00                     | 12,00 (+58 %)                                                            | 19,00 (Periph.)                      | DGNB Gold      |
| München                                                                                                        | City-Rand        | Wirtschaftsprüfung | Q2/25            | 1.000**     | 31,00                     | 25,00 (+24 %)                                                            | 38,00 (City-Rand)                    | LEED Gold      |
| Quelle: bulwiengesa für apoprojekt-Bestandskompass, Stand: Juli 2025; *Datenbank bulwiengesa; **BGF            |                  |                    |                  |             |                           |                                                                          |                                      |                |

| Sanierungsobjekte<br>(Auswahl, nach Bürofläche absteigend sortiert)  |                    |                          |                    |                 |                      |                                        |                                             |                        |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|-----------------|----------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|
| Stadt                                                                | Objektname         | Adresse                  | Projekt-entwickler | Bürofläche (qm) | davon Leerstand (qm) | Angebotsmiete Objekt aktuell (Euro/qm) | Angebotsmieten (unsaniert) Umfeld (Euro/qm) | Status/ Zertifizierung |
| Frankfurt/ M.                                                        | Central Parx Tower | Bockenheimer Landstr. 10 | ABG / HanseMerkur  | 26.000          | 5.000                | ab 40,00                               | ab 18,00                                    | in Bau n/a             |
| Düsseldorf                                                           | Trinkaus Karree    | Königsallee 21 - 23      | Momeni             | 19.000          | 6.100                | 45,00                                  | ab 16,00                                    | in Bau LEED Gold       |
| Berlin                                                               | Postbahnhof        | Am Postbahnhof           | Patrizia           | 16.500          | 8.500                | ab 38,00                               | ab 18,00                                    | in Bau BREEAM          |
| Köln                                                                 | MACO 1927          | Machabäerstr.            | Art-Invest         | 11.000          | 11.000               | ab 32,00                               | ab 15,00                                    | in Bau DGNB Gold       |
| Hamburg                                                              | Speicherblock V    | Brooktorkai              | HHLA               | 11.000          | 11.000               | ab 25,00                               | ab 21,00                                    | in Bau LEED Gold       |
| Berlin                                                               |                    | Potsdamer Str.           | Aroundtown         | 5.000           | 5.000                | ab 25,00                               | ab 20,00                                    | in Bau n/a             |
| Quelle: bulwiengesa für apoprojekt-Bestandskompass, Stand: Juli 2025 |                    |                          |                    |                 |                      |                                        |                                             |                        |

Wie hoch ist die Vakanz bei Sanierungsprojekten?

Der Büroflächenleerstand in den A-Städten beläuft sich aktuell auf 6,7 Millionen qm (Q2/2025). Zum Vergleich: 2020 waren es rund 2,8 Millionen qm. Spitzenreiter bei den Leerstandsquoten sind Frankfurt am Main mit 11,9 % und Düsseldorf mit 11,2 % (Q2/ 2025). Die weiteren A-Städte liegen unterhalb der 10 %-Marke.

| Leerstand bei Sanierungen<br>(Zeitraum: 2025 bis 2028, ab 2025 Prognose) |                     |                 |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| A-Stadt                                                                  | Sanierungen (in qm) | davon Leerstand |
| Berlin                                                                   | 565.200             | 44 %            |
| Düsseldorf                                                               | 178.000             | 43 %            |
| Frankfurt/M.                                                             | 188.000             | 78 %            |
| Hamburg                                                                  | 224.000             | 39 %            |
| Köln                                                                     | 200.000             | 31 %            |
| München                                                                  | 78.000              | 59 %            |
| Stuttgart                                                                | 163.000             | 68 %            |
| Quelle: bulwiengesa für apoprojekt-Bestandskompass, Stand: Juli 2025     |                     |                 |

Mittlerweile gilt der Gebäudebestand als zentrale Stellschraube, wenn es um die Reduktion von CO2-Emissionen geht. Dennoch bleiben auch Bestandssanierungen vom aktuellen Marktzyklus nicht unberührt.

Dies wird an den Leerständen sichtbar. Im Prognosezeitraum 2025 bis 2028 weist Frankfurt am Main mit 78 % die höchste Vakanz bei Sanierungen auf, gefolgt von Stuttgart (68 %) und München (59 %). Hierbei ist zu beachten, dass Projekte ohne aktive Vermarktung naturgemäß noch keine Vermietungserfolge aufweisen können. Den geringsten Leerstand verzeichnet Köln mit rund 30 %. Die vergleichsweise niedrige Vakanz in der Domstadt erklärt sich durch den hohen Anteil an Eigennutzern wie der DEVK Versicherung, der Industrie- und Handelskammer und dem Westdeutschen Rundfunk.

| Zusatzbetrachtung – Leerstand bei Sanierungen in Leipzig und Nürnberg<br>(Zeitraum: 2025 bis 2028, ab 2025 Prognose) |                     |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| B-Stadt                                                                                                              | Sanierungen (in qm) | davon Leerstand |
| Leipzig                                                                                                              | 47.000 qm           | 21 %            |
| Nürnberg                                                                                                             | 41.000 qm           | 45 %            |
| Quelle: bulwiengesa für apoprojekt-Bestandskompass, Stand: Juli 2025                                                 |                     |                 |

Auch in Leipzig und Nürnberg sind noch nicht alle zukünftigen Büroflächen vermietet, jedoch weist Leipzig mit 21 % einen deutlich geringeren Leerstand als Nürnberg mit 45 % auf.

## Exkurs: Zertifizierungen im Bürosegment

Der Immobiliensektor verursacht 37 % der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen.<sup>1</sup> Diese Zahl verdeutlicht die besondere Verantwortung der Branche beim Klimaschutz. Immobilienunternehmen und Investoren reagieren entsprechend – nicht zuletzt aufgrund regulatorischer Vorgaben wie der EU-Taxonomie und -Offenlegungsverordnung (SFDR) sowie nationaler Vorschriften wie dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

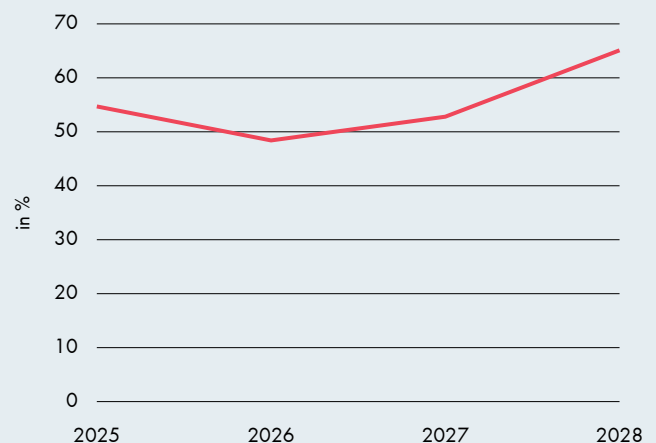
Zur Messung und Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitskriterien haben sich verschiedene Zertifizierungssysteme bzw. Empfehlungen etabliert. Auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt sind dies vor allem DGNB, LEED und BREEAM; bei öffentlichen Vorhaben wird das Bewertungssystem BNB eingesetzt.

| Zertifizierungen – Kurze Übersicht |                   |              |                      |
|------------------------------------|-------------------|--------------|----------------------|
|                                    | DGNB              | LEED         | BREEAM               |
| Einführung                         | 2009              | 1998         | 1990                 |
| Abstufung                          | Platin            | Platin       | Herausragend         |
|                                    | Gold              | Gold         | .                    |
|                                    | Silber            | Silber       | .                    |
|                                    | Bronze            | Zertifiziert | Vorzertifiziert      |
| Zertifikate für ...                | Neubau<br>Bestand | Neubau       | vorrangig<br>Bestand |
| Gültigkeit                         | 5 Jahre           | 5 Jahre      | 3 Jahre              |

Während diese Zertifizierungen das Gebäude als Ganzes in den Blick nehmen, gibt es noch weitere Systeme mit speziellen Schwerpunkten. So bewertet EPD (Environmental Product Declaration) die Gebäudebauteile, WiredScore die digitale Konnektivität und WELL das Wohlbefinden der Nutzer.

Dass Zertifizierungen auf dem Büromarkt angekommen sind, zeigt ihr wachsender Anteil. Im Jahr 2025 sind in den A-Städten 66 % des Neubauvolumens zertifiziert. Bei Sanierungsvorhaben liegt die Quote mit 60 % auf einem ähnlich hohen Niveau. Die Prognose bis 2028 deutet auf einen weiteren Anstieg hin, da einige Entwicklungen erst im Zuge ihrer Fertigstellung zertifiziert werden. Mit einem Anteil von rund 45 % nimmt die DGNB-Zertifizierung im Zeitraum 2025 bis 2028 die Spitzenposition ein. LEED folgt mit etwa 33 % dahinter.

Anteil der zertifizierten Fläche an allen Sanierungsflächen  
(2025 bis 2028, ab 2025 Prognose)



Quelle: bulwiengesa (Stand: Juli 2025)

Zertifizierungen schaffen Transparenz für Investoren und Mieter, verursachen für den Antragsteller jedoch auch Kosten. Laut Gebührenordnung der DGNB fallen beispielsweise für ein Gebäude (Neubau oder Sanierung) mit 10.000 qm BGF zwischen 9.350 Euro (Mitgliederpreis) und 13.200 Euro (Nicht-Mitglieder) an. Hinzu kommen Kosten für weitere Zertifizierungen wie WiredScore oder WELL. Aufgrund der zeitlichen Befristung sind zudem Kosten für das laufende Monitoring und Rezertifizierungen einzuplanen.

Derzeit geht der Trend in Richtung Gold- oder sogar Platin-Standard. Doch Daniel Gerdemann, Leiter ESG & Sustainability bei apoprojekt, gibt zu bedenken: Höhere Zertifizierungsstufen erfordern meist einen erheblichen Technikeinsatz, der die Planungs- und Baukosten um bis zu zehn Prozent in die Höhe treiben kann, ohne zwingend ökologischen Vorteile zu bringen. Seine Empfehlung: Silber ist das bessere Gold.

Beim Mietpreis sind keine pauschalen Aufschläge zu erwarten, da sich ein direkter kausaler Zusammenhang zwischen Gebäudezertifizierungen und höheren Mietpreisen nicht eindeutig herleiten lässt. Vielmehr fungieren Zertifikate im aktuellen Marktumfeld als Wettbewerbsvorteil bei der Mieterakquise. Einige Unternehmen haben im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsberichterstattung verbindliche Grenzwerte für ihre Mietflächen definiert. Zudem sind Zertifizierungen für Investoren längst eine Grundvoraussetzung für einen Ankauf.

<sup>1</sup> Global Status Report for Buildings and Construction (2022)

Fazit

Die konjunkturelle Abschwächung prägt den Immobilienmarkt nachhaltig und wirkt sich insbesondere auf die Büroimmobilienmärkte aus. So ist die Nachfrage nach Büroflächen weiterhin verhalten und die erwarteten Fertigstellungen und Flächenkonsolidierungen führen zu weiter steigenden Leerständen. Das Thema Nachhaltigkeit schwingt immer mit – die praktische Umsetzung bleibt jedoch vielfach hinter den regulatorischen Vorgaben zurück. Zudem sendet die Politik widersprüchliche Signale in Richtung der Projektentwickler: Während einerseits Förderprogramme reaktiviert werden sollen, stellt man andererseits bestehende Gesetze in Frage (bspw. Heizungsgesetz).

Key Facts der Studie

- Sanierungen gewinnen an Bedeutung und nehmen in den A-Städten weiter zu. So steigt das Volumen von rund 2,8 Millionen qm (Bericht 01/2025, Zeitraum 2019 bis 2027) auf 2,9 Millionen qm (2020 bis 2028).
- Leipzig und Nürnberg zeigen, dass Sanierungen in B-Städten auch funktionieren.
- Anteil der Sanierungen an Gesamtfertigstellungen – in den A-Städten – mit 30 % in 2025 auf einem neuen Höchststand.
- Mitte 2025 waren in den A-Städten etwa 1 Million qm in Bau und 450.000 qm in der Planung, die bis 2028 realisiert werden sollen. In Leipzig und Nürnberg waren es 88.000 qm.
- Die zentralen Lagen bleiben mit einem Anteil von 68 % erste Wahl bei den Sanierungen – hier wird das höchste Volumen im Bestand erneuert. Leipzig und Nürnberg unterstreichen den Trend zu „Flight to Location“.
- Nachhaltigkeit ist im Immobiliensektor angekommen. Zertifizierungen bei Bestandssanierungen sind mit 60 % auf einem ähnlich hohen Niveau wie bei Neubauten (66 %).
- Vergleichsweise hohe Material- und Lohnkosten sowie gesetzliche Vorgaben (zum Beispiel Genehmigungen) erschweren jedoch die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Projekten.
- Die Politik bietet derzeit keine verlässlichen Leitplanken für Projektentwickler, da Gesetze auf dem Prüfstand stehen.

Steckbrief: apoprojekt-Praxisbeispiel „Bauen im Bestand“

LYGHT

Nachhaltige Revitalisierung eines Bestandsgebäudes



|                    |                                              |
|--------------------|----------------------------------------------|
| Adresse            | Georg-Glock-Straße 12 - 14, 40474 Düsseldorf |
| Hauptnutzung       | Büro                                         |
| Ergänzende Nutzung | Einzelhandel, Gastronomie                    |
| Erstfertigstellung | 1975                                         |
| Transformation     | 2022 bis 2025                                |



|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mietfläche (Büro)         | 21.000 qm BGF / 13.000 qm MF-GIF                                                                                                                                                                                                                                           |
| Mieter (Büro)             | SThree                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zertifizierung            | LEED Gold und WiredScore Platin                                                                                                                                                                                                                                            |
| Informationen zum Projekt | Im Auftrag der MOMENI Gruppe hat apoprojekt das Bestandsgebäude aus den 1970er Jahren umfassend revitalisiert und erweitert. Entstanden ist ein Landmark Building, das sich durch eine konsequent nachhaltige Bauweise auszeichnet und moderne flexible Bürowelten bietet. |

Quelle Fotoaufnahmen: © Hans Georg Esch



 **apoprojekt**

 **bulwiengesa**

#### IMPRESSUM

apoprojekt GmbH

Holstenwall 5

20355 Hamburg

T: +49 40 879 789 80

bulwiengesa AG

Wallstraße 61

10179 Berlin

T: +49 30 278768-0