



apoprojekt-Bestandskompass 01/2026

Vorstellung der Ergebnisse

Foto: bulwiengesa



Webinar
23.03.2026

Vorstellung der Speaker im Webinar



Stephan Winn,
Geschäftsführer apoprojekt



Jan Flaskamp,
Director Marketing &
Communications apoprojekt



Felix Lorenz,
Head of Investment Centralis



Alexander Fieback,
Head of Research bulwiengesa



Nicole Tietze,
Senior Consultant bulwiengesa

Rahmenbedingungen: Büroimmobilienmärkte

Köln: Kölnischer Stadt-Anzeiger

Nahost-Krieg bremst deutsche Wirtschaft: Konjunkturerwartungen brechen ein

Der Nahost-Konflikt sorgt für einen massiven Einbruch der deutschen Konjunkturerwartungen. Energiepreise steigen, Inflation droht.

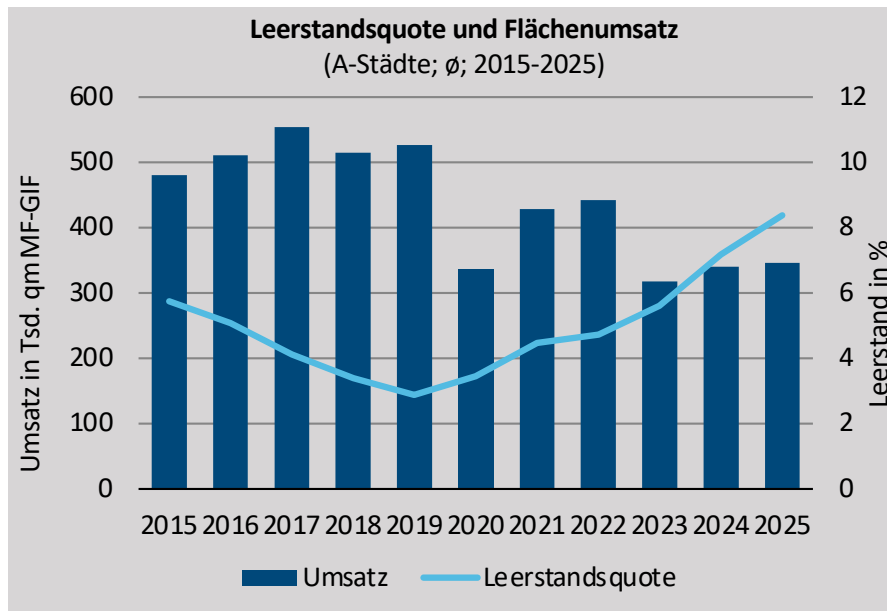
vor 1 Tag

DER PLATOW Brief

Deutscher Büromarkt kommt nicht vom Fleck

Der Flächenumsatz an den Top 7-Bürovermietungsmärkten stagnierte im vergangenen Jahr. Doch zwei Metropolen stechen mit positiven...

07.01.2026



Wirtschaft

- **Wenig Impulse** aus der Wirtschaft
- Neue geopolitische Entwicklungen bremsen Erholung

Büromarkt

- Überwiegend **moderate** Umsatzzahlen
 - » Unsicherheiten bestehen weiterhin
 - » Hybride Arbeitsmodelle etablieren sich
 - „Flight to quality and location“
 - » Spitzenmieten steigen weiter an
 - **Leerstand** steigt weiter bei relevantem Untervermietungsmarkt
- » Wie entwickeln sich Sanierungen in diesem Marktumfeld?

Blick in den apoprojekt-Bestandskompass: Grundlagen



Methodik

- Betrachtung von Büroobjekten/-projekten, die von **2020 bis 2028** kernsaniert wurden
- Räumlicher Fokus liegt auf A-Städten
- **Zusatzbetrachtung:** B-Städte **Leipzig und Nürnberg**



Nachhaltige Flächen nicht allein durch Neubau realisierbar



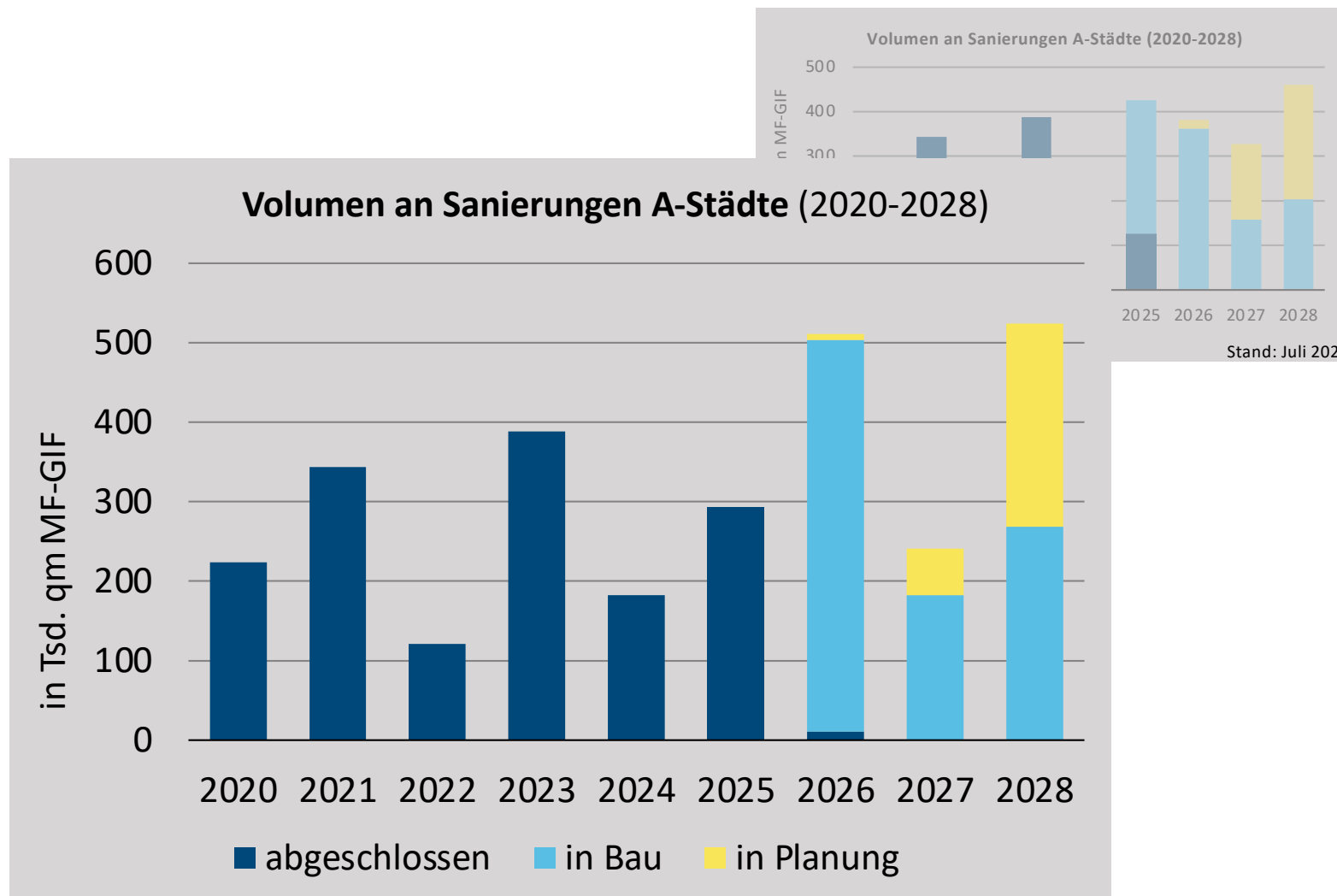
Kernsanierung

- Baulich-technische Wiederherstellung eines Bauwerks
- Gebäude i.d.R. bis auf statisch relevante Bauteile zurückgebaut
- Mieter muss ausziehen



Fokus muss auf dem **Bestand** liegen und dessen **wirtschaftlicher Sanierung**

Blick in den apoprojekt-Bestandskompass: Was wird in den A-Städten kernsaniert?



2020 bis 2028
werden rd.

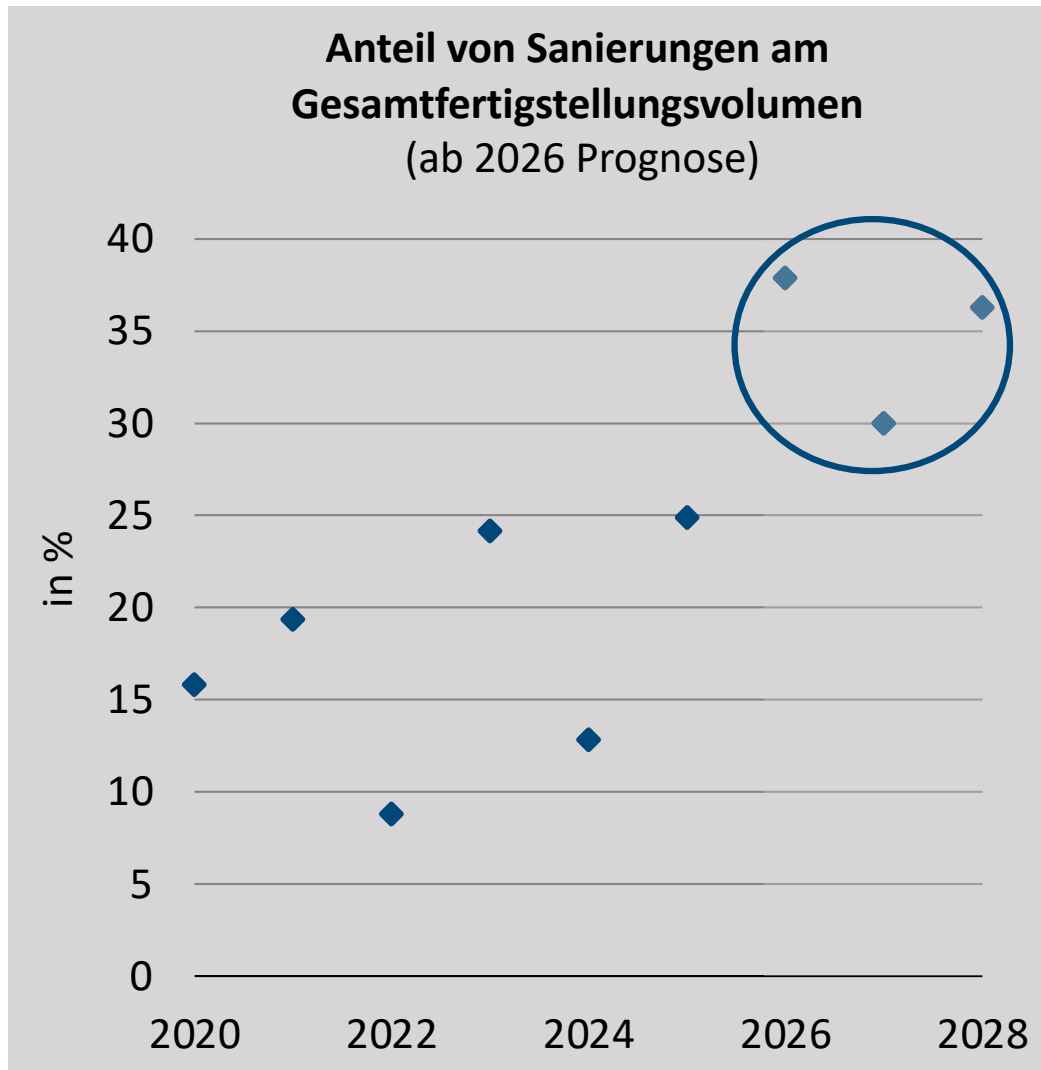
2,8

Mio. qm
kernsaniert
(02/25: 2,9 Mio. qm)



Anhaltend hohe
Bedeutung von
Sanierungen

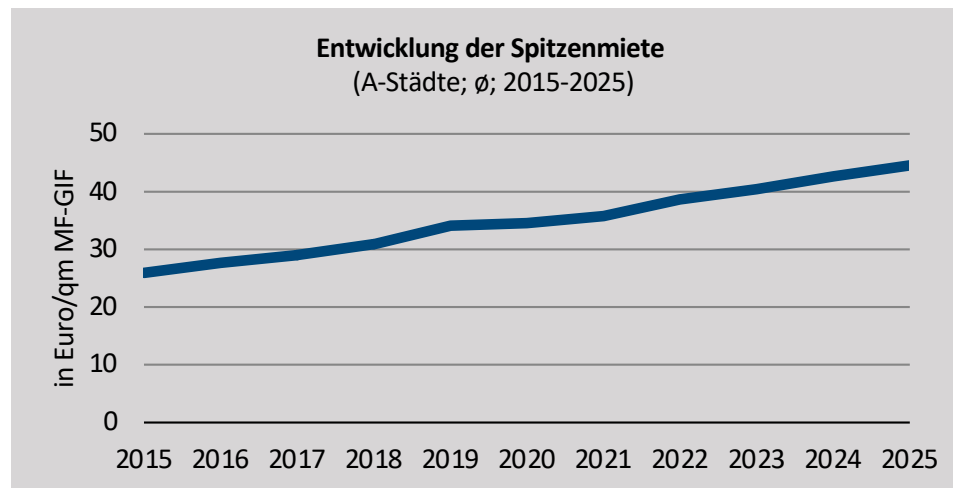
Blick in den apoprojekt-Bestandskompass: Anteil von Sanierungen am Gesamtfertigstellungsvolumen



- Vergleich der insgesamt geschaffenen Büroflächen mit denen in Sanierungen
 - » Sanierungen mit wachsendem Anteil
 - » 2025: Anteil bei **25 %** (neuer Höchststand)
- Zukünftig hohe Anteile erwartet
 - » Relevanz des Bestandes bleibt bestehen

Blick in den apoprojekt-Bestandskompass: Mietniveau in Sanierungsobjekten

- Spitzenmieten in A-Städten zeigen sich vom Marktgeschehen weitgehend unbeeindruckt
- Sanierte Flächen erzielen Mieten deutlich oberhalb der Angebotsmieten des Umfelds
 - » Auswertung Vermietungen 2025: bis +123 % Aufschlag gegenüber Angebotsmieten im Umfeld

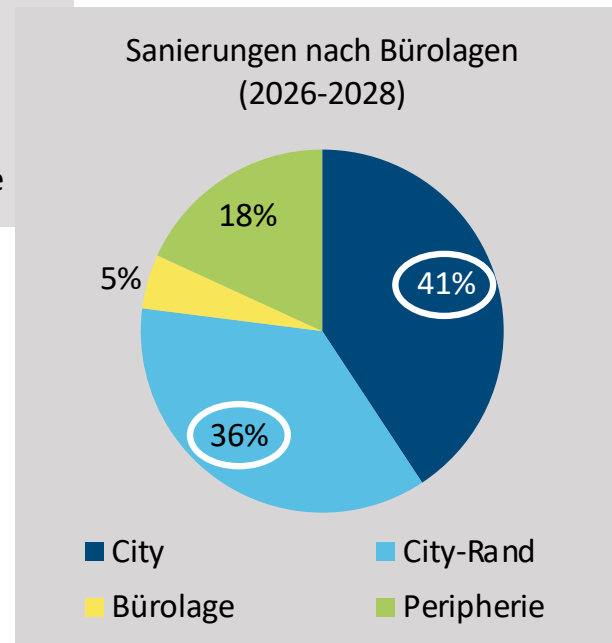
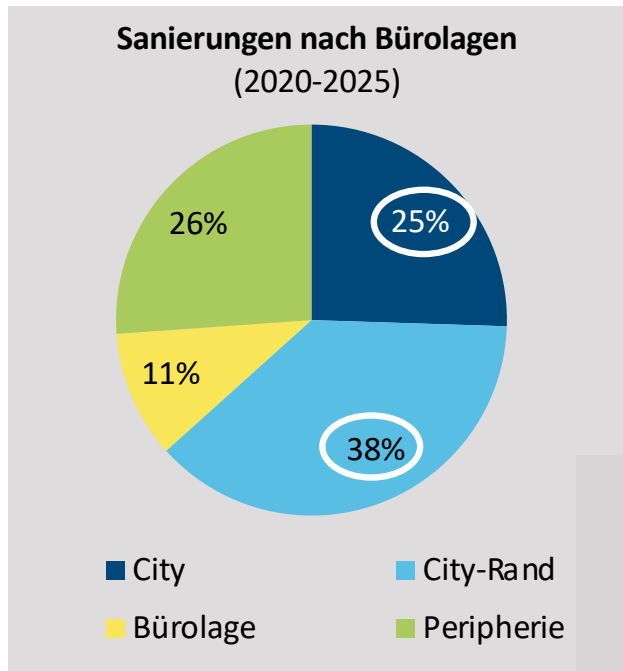


- Abschluss 2025 durch Dienstleister
- Mietpreis etwa 50,00 Euro/qm MF-GIF



- Abschluss 2025 durch Software-Unternehmen
- Mietpreis etwa 50,00 Euro/qm MF-GIF

Blick in den apoprojekt-Bestandskompass: Sanierungen nach Lagen



- „Flight to quality and location“ prägt das Marktgeschehen
- Räumliche Verteilung der Sanierungen folgt der Nachfrageverschiebung
 - » 77 % der Flächen entstehen zukünftig in zentralen Lagen
- Sanierungen vor allem dort wo langfristig stabile Nachfrage- und Wertperspektiven bestehen
- Leipzig und Nürnberg zeigen ein vergleichbares Bild (wie die A-Märkte)

Blick in den apoprojekt-Bestandskompass: Transformationsoptionen von Büroimmobilien

DIE ZEIT
<https://www.zeit.de> » DIE ZEIT » Politik

Wie die Wohnungskrise entstand – und was dagegen hilft

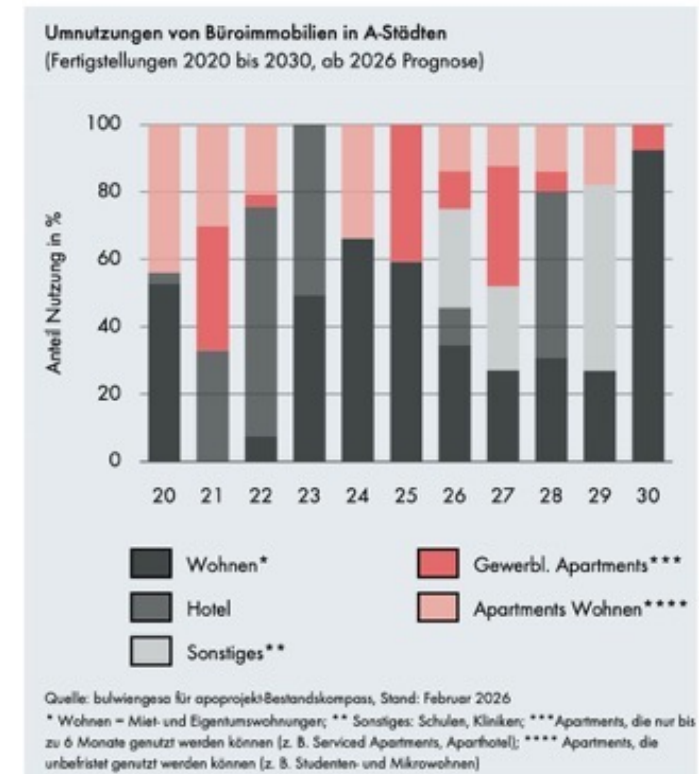
vor 5 Tagen — Wer heute eine neue Wohnung sucht, muss mancherorts doppelt so viel Miete zahlen wie noch vor zehn Jahren. Wie kam es eigentlich dazu?

STERN.de

Leerstehende Büros – eine Lösung für die Wohnungsnot?

In Zeiten von Homeoffice sind immer mehr Büros in Deutschland verwaist. Für Firmen ist das ein Desaster. Doch der freie Platz ist anderswo...

vor 1 Monat



- Büroimmobilien stehen derzeit im Mittelpunkt der Umnutzungsdiskussion
 - » A-Städte Leerstand (2025): 7,1 Mio. qm MF-GIF
- Umnutzung hat verschiedene Herausforderungen
 - » Welche alternativen Nutzungen wurden Büroflächen zugeführt?

- 35 % Wohnen (Miet- und ETWs)
- Frankfurt/M. führt das Ranking an
- „Sonstiges“ (u. a. Bildung) gewinnt an Bedeutung

Key-Facts



- Anhaltend hohe Bedeutung von Sanierungen
 - » Volumen von 2,8 Millionen qm (01/2026)
- Anteil der Sanierungen an den Gesamtfertigstellungen auf einem neuen Höchststand
 - » Anteil 2025: **25 %**
- Sanierte Flächen erzielen Mieten deutlich oberhalb der Angebotsmieten im Umfeld
- Die zentralen Lagen bleiben erste Wahl bei den Sanierungen
 - » „Flight to quality and location“
- Nachhaltigkeit ist im Immobiliensektor angekommen; verliert aber aktuell bei Unternehmen leicht an Bedeutung
 - » Wertverlust, wenn man Anschluss verliert

» Bleiben wir beim Bestand!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Foto: bulwiengesa



Invalidenstr. 65
10557 Berlin
Telefon +49 30 278768-0
www.bulwiengesa.de



Building Teams.

Holstenwall 5
20355 Hamburg
Telefon +49 40 879 789 80
www.apoprojekt.de