

Pressemitteilung
Hamburg, 03.09.2024

Premiere des apoprojekt-Bestandskompas in Kooperation mit bulwiengesa Rund ein Drittel der Büroflächen in den sieben A-Städten ist sanierungsbedürftig

- Neue Studie beleuchtet halbjährlich den Zustand und die Sanierungsaktivitäten von Bürogebäuden in den sieben deutschen A-Städten
- Rund ein Drittel der Büroflächen in den sieben A-Städten ist sanierungsbedürftig
- Anstieg der Sanierungen unter den Projektentwicklungen steigt von 10 % (2019) auf über 30 % (2025 und 2026)
- München muss rd. 15 %, Köln nahezu 50 % der Flächen sanieren, um Klimaziele zu erreichen
- Die höchste Spitzenmiete im Bürosegment wird mit 51,50 Euro/m² in München bezahlt
- Klimaziele nur mit Bestandssanierungen erreichbar – bislang erfüllt nur Berlin die jährlich erforderliche Quote von mind. 2 %

Mit dem apoprojekt Bestandskompas wurden erstmals umfassende Daten zu Zustand und Sanierungsaktivitäten von Bürogebäuden in den sieben deutschen A-Städten erhoben. Die Studie von apoprojekt und bulwiengesa analysiert die aktuelle Bestandssituation sowie zukünftige Entwicklungen des deutschen Büromarkts in den A-Städten. „Was wurde bereits getan und wie viel Fläche muss saniert werden, damit die Gebäude den Nachhaltigkeitskriterien entsprechen?“ Diese und weitere Fragen beantwortet die Analyse und gibt Aufschluss über Sanierungsmaßnahmen bis Ende 2026.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und ihre Auswirkungen auf die Büromärkte

Die Beendigung der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank im September 2022 hat das Finanzierungsumfeld für Projektentwicklungen in kürzester Zeit verschlechtert. Auch angesichts der schwachen Konjunkturdynamik der deutschen Wirtschaft und dem anhaltenden Homeoffice-Trend ist die Büronachfrage durch Investoren und Mieter deutlich gesunken. So ist der Büroflächenumsatz¹ in den A-Städten² im ersten Halbjahr 2024 gegenüber 2019 von 1,7 Millionen m² auf rund 1,1 Millionen m² gefallen – in der Einzelbetrachtung wurden in Düsseldorf mit 50 % und in Köln mit 65 % die höchsten Rückgänge verzeichnet. Durch die Zurückhaltung auf der Nachfrageseite und relativ hohe Fertigstellungszahlen nimmt das Angebot an Büroflächen insgesamt zu. Im ungewichteten Durchschnitt liegt die Leerstandsquote in den A-Märkten derzeit bei 6,3 %. Zum Vergleich: 2019 waren es noch 3,6 %.

„Die Büromarkt-Situation ist aber weitaus komplexer und weniger homogen, als es auf den ersten Blick erscheint. Der weiterhin hohen Nachfrage nach modernen und energieeffizienten Büroflächen in zentralen Lagen der A-Städte können wir nur durch die Ertüchtigung entsprechender, zukunftsfähiger Bestandsgebäude begegnen“, sagt Stephan Winn, Geschäftsführer von apoprojekt.

Gegenbewegung: Steigende Mieten im Zentrum, fallende in Randlagen

Entsprechend koppeln sich die Spitzenmieten⁵ in den Zentren der A-Standorte aktuell von den Mietpreisentwicklungen der anderen Lagen ab. Sie steigen bzw. verbleiben trotz Krise auf einem hohen Niveau und liegen durchweg über der 30 Euro/m²-Marke. Die teuersten Innenstädte sind dabei München mit 51,50 Euro/m², gefolgt von Frankfurt/Main (46,50 Euro/m²) und Berlin (44,50 Euro/m²).

Großes Potenzial im Bestand – Sanierungstätigkeit nimmt deutlich zu

Bauen im Bestand bietet ein enormes Potenzial, da der deutsche Büromarkt insgesamt rund 420 Mio. m² Nutzfläche bietet – davon entfallen auf die sieben A-Standorte etwa 84 Mio. m². Rund ein Drittel dieser Flächen sind sanierungsbedürftig. Der apoprojekt-Bestandskompass zeigt eine deutliche Zunahme der Sanierungsaktivitäten. Waren 2019 lediglich 10 % aller Projektentwicklungen Sanierungen von Bestandsgebäuden, sind es aktuell rund 19 %, 2025 und 2026 wird laut der aktuellen Analyse jeweils ein Anteil von über 30 % erwartet. Im Zeitraum von 2019 bis 2026 sollen bzw. wurden rund 2,5 Mio. m² Bürofläche in den A-Städten saniert. Zum Vergleich: Der kleinste deutsche A-Büromarkt – Düsseldorf – umfasst derzeit einen Büroflächenbestand von etwa 7,7 Mio. m². Dies verdeutlicht das steigende Interesse an der Erneuerung und nachhaltigen Nutzung bestehender Bürogebäude in Deutschland. Dabei sind die zentralen Lagen erste Wahl – hier werden aktuell mit 1,7 Mio. qm (67 %) die meisten Flächen saniert.

Klimaziele nur mit Bestandssanierungen erreichbar – nur eine Stadt erfüllt die Quote

Die Transformation von Bestandsgebäuden spielt eine zentrale Rolle, um die gesetzten Klimaziele zu erreichen. Hierfür müssten jährlich mindestens 2 % aller Gebäudetypen in Deutschland energetisch saniert werden.

Im Bürosegment ist lediglich Berlin auf einem guten Weg und sanierte in den letzten fünf Jahren 3 % des Büroflächenbestands. Mit weitem Abstand folgen München und Hamburg mit rund 1 %. Die weiteren A-Standorte liegen sogar darunter. Schlusslicht ist Düsseldorf mit 0,2 %. Sven Carstensen, Vorstand bei bulwiengesa: „Wir gehen davon aus, dass der Anteil an Sanierungen in den kommenden Jahren weiter steigen wird, insbesondere in zentralen Lagen und bei eigengenutzten Gebäuden“.

A-Städte im Vergleich – wie viel muss saniert werden?

Die Baualtersstrukturen der Büromärkte sind breit gefächert und erstrecken sich über viele Jahrzehnte. Hierbei ist davon auszugehen, dass 32 % der Bürofläche, die vor 2000 entstanden sind, in den kommenden Jahren einer Sanierung unterzogen werden müssen (wenn noch nicht erfolgt), um auf dem Büromarkt als nachhaltig bestehen zu können und weiterhin auf

Nachfrage zu treffen. Gemessen am aktuellen Büroflächenbestand reicht die Spanne dabei von nur 15 % sanierungsbedürftiger Fläche in München bis nahezu 50 % in Köln.

„Rund 70 % der Bürofläche in Deutschlands A-Städten ist vor 2000 entstanden und entspricht oft nicht mehr den aktuellen ökologischen und sozialen Anforderungen. Dies betrifft nicht nur Investoren, die sich an steigenden ESG-Standards messen lassen müssen, sondern auch Mieter, die vermehrt nach grünen, gesunden und für ihre Mitarbeitenden attraktiveren Arbeitsumgebungen suchen“, sagt Stephan Winn.

Saniert wird vor allem im Zentrum

Bei der Betrachtung der Sanierungen nach Lagen fällt auf, dass über zwei Drittel der Projekte (67 % Prozent) im Zentrum oder zentrumsnah realisiert werden. Dahinter folgt die Peripherie mit fast 23 %. Der relativ hohe Anteil in der Peripherie ist auf Objekte der öffentlichen Hand (bspw. Bezirksrathäuser) und Standorte von großen Unternehmen zurückzuführen. In den Bürozentren mit einer Agglomeration von Büroobjekten außerhalb der City und des City-Randes werden nur 10 % saniert.

„Vor allem zwei Gründe erklären die steigende Nachfrage nach sanierten Büros im Zentrum: Zum einen erhoffen sich Unternehmen im Zuge des Fachkräftemangels mit attraktiven Flächen an urbanen Standorten, besser qualifizierte Mitarbeitende gewinnen zu können bzw. diese zu halten. Zum anderen ist der deutlich reduzierte CO₂-Footprint von Bestandstransformationen attraktiver für Unternehmen und deren Nachhaltigkeitsziele“, so Stephan Winn.

Auswirkung von Sanierungen auf das Mietniveau

Trotz des wachsenden Interesses an Sanierungen stehen diese oft im Spannungsfeld zwischen hohen Kosten und der Notwendigkeit eines angemessenen Mietniveaus. Beim Vergleich der Mietpreise in Sanierungsobjekten mit den Angebotsmieten von unsanierten Büroflächen im Umfeld des jeweiligen Objektes zeigt sich, dass sanierte Objekte in der Regel ein deutlich höheres Mietpreisniveau aufweisen. So wurden bei einer Anmietung in München ein 125 % höheres Mietniveau als bei unsanierten Flächen im Umfeld erzielt, in Frankfurt/M. ein 115 % höheres. Auch ein Vergleich der Mietniveaus vor und nach Sanierung zeigt, dass Aufschläge von mindestens 20 % und bis zu 300 % üblich sind. Im Mittel verdoppelt sich der gezahlte Mietpreis. Die Steigerung hängt auch hier von der Lage des Gebäudes, den ursprünglichen Qualitäten sowie der spezifischen Mietvertragskonstellation ab. Insgesamt zeigt sich, dass eine Sanierung durchschnittlich zu einer Verdopplung des Mietpreises im Objekt führt.

¹ Der Büroflächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die in einem definierten Markt für Büroimmobilien innerhalb einer bestimmten Zeiteinheit neuvermietet, an Eigennutzer verkauft oder von Eigennutzern für sich selbst errichtet werden.

² Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

³ Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die qm-Angaben in dieser Analyse auf die Nettonutzfläche (MF-GIF gemäß gif e. V.).

⁴ Die ex ante-Betrachtung erfolgte für zwei Jahre (2025 und 2026), da bei Sanierungen im Bestand geringere Planungsvorläufe als beim Neubau notwendig sind.

Über apoprojekt

apoprojekt ist führender Anbieter für alle Transformationsaufgaben im Immobilienbestand – von maßgeschneiderten Mieterausbauten bis hin 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 im 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, die Commerzbank und die Deutsche Telekom. Bislang hat apoprojekt rund 4.400 Projekte bei einem Bauvolumen von über 1,7 Milliarden Euro realisiert. Das inhabergeführte Unternehmen ist mit 6 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

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Pressekontakt apoprojekt

Jan Flaskamp
apoprojekt GmbH
Holstenwall 5
20355 Hamburg
Telefon +49 40 8797898-0
jan.flaskamp@apoprojekt.de