

Premiere des apoprojekt-Bestandskompass in Kooperation mit bulwiengesa: **Blick auf die einzelnen A-Städte (alphabetische Reihenfolge)**

Berlin

Mit einem Büroflächenbestand von ca. 21,3 Mio. m² nimmt die deutsche Hauptstadt die Spitzenposition unter den deutschen Büromärkten ein – auch bei der Sanierungstätigkeit liegt Berlin klar vorne. So wurden in den zurückliegenden fünf Jahren – gemessen am Büroflächenbestand – knapp 3 % saniert. Darunter befinden sich auch viele Vorhaben von Eigennutzern, denn in Berlin sind zahlreiche Institutionen ansässig, die Behörden- und Verwaltungsgebäude nutzen, und diese sind oftmals in die Jahre gekommen, teilweise mit Asbest-Problemen. Gleichzeitig ist die hohe Projektentwicklertätigkeit der frühen 1990er Jahre dafür verantwortlich, dass eine Vielzahl dieser Gebäude nun sanierungsbedürftig ist, da sie nicht mehr den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz und Modernität entsprechen.

Betrachtet man nur die Jahre 2024 bis 2026, dann führt auch hier die deutsche Hauptstadt das Sanierungs-Ranking der A-Städte mit einer Quote von 32 % an. Insgesamt sollen ca. 400.000 m² im Bestand erneuert werden, davon sind rund 350.000 m² bereits im Bau und 50.000 m² in der Planungsphase.

Die Spitzenmieten in der City liegen in Berlin bei 44,50 Euro/m². Damit ist die Hauptstadt auf Platz drei hinter München (51,50 Euro/m²) und Frankfurt/Main (46,50 Euro/m²)

Düsseldorf

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Düsseldorf zeichnet sich durch eine der höchsten Leerstandsquoten unter den deutschen A-Standorten aus. Mit 9,3 % im zweiten Quartal 2024 liegt sie damit auf Augenhöhe mit Frankfurt. In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass in Düsseldorf über 700.000 m² Bürofläche ungenutzt sind. Besonders betroffen sind ältere Bestandsgebäude, die aufgrund mangelnder Energieeffizienz und veralteter Ausstattung kaum noch Abnehmer finden.

Der Büroflächenbestand in Düsseldorf umfasste im Jahr 2023 etwa 7,7 Millionen m², wobei 68 % dieser Flächen vor dem Jahr 2000 fertiggestellt wurden. Rund

34 % des Bestands gelten als sanierungsbedürftig, jedoch wurden in den letzten fünf Jahren lediglich 0,2 % der Flächen saniert – der niedrigste Wert im Vergleich zu den anderen A-Städten. Insgesamt wurden von 2019 bis 2023 nur 15.163 m² Bürofläche modernisiert, wovon der Großteil mit 9.000 m² auf den City-Rand entfällt. Für die Jahre 2024 bis 2026 befinden sich jedoch bereits rund 145.000 m² in der Planungsphase, was auf eine bevorstehende Steigerung der Sanierungstätigkeiten hindeutet. Düsseldorf hat zudem einen hohen Anteil an Eigennutzern, der mit 37 % direkt hinter Berlin rangiert.

Eine erhebliche Steigerung des Mietpreises durch Sanierung von Büroflächen – hier um 73 % - lässt sich an einem Projektbeispiel in der Georg-Glock-Straße ablesen, wo ein Beratungsdienstleister 3.000 m² Fläche zu einem Mietpreis von 32 Euro pro Quadratmeter angemietet hat – deutlich über den 18,50 bis 19,50 Euro pro Quadratmeter, die im unmittelbaren Umfeld in nicht sanierten Flächen üblich sind. Der Spitzenmietpreis im entsprechenden Teilmarkt liegt derzeit bei 27 Euro/m².

Mit einer Spitzenmiete von 40 Euro/m² belegt Düsseldorf Platz vier unter den A-Städten, hinter München, Frankfurt und Berlin.

Frankfurt am Main

Mit einem Büroflächenbestand von ca. 10,1 Millionen m² zählt Frankfurt am Main zu den bedeutendsten Büromärkten in Deutschland. Die Bankenmetropole weist jedoch aktuell die höchste Leerstandsquote unter den A-Städten auf, die im zweiten Quartal 2024 bei 9,8 % lag. Dies entspricht einer ungenutzten Fläche von rund 1 Million m². Besonders betroffen sind ältere Bestandsgebäude, die den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz und Modernität nicht mehr genügen. Circa 30% des Büroflächenbestands der Mainmetropole gilt als sanierungsbedürftig – d.h. die Flächen wurden vor 2000 errichtet und bislang nicht saniert.

Entsprechend zeigt Frankfurt eine hohe Sanierungsaktivität: In den kommenden Jahren (2024-2026) sollen insgesamt knapp 300.000 m² Bürofläche saniert werden, womit Frankfurt direkt hinter Berlin auf Platz zwei liegt. Eines der größten Projekte und Beispiel für die Sanierungsbemühungen ist der umfangreiche Umbau der Zentrale der Deutschen Bundesbank, auf rund 55.000 m².

Die genauere Clusterung der Sanierungen (2024 bis 2026) nach Städten zeigt, dass in Frankfurt/M., Köln und München die meisten sanierten Flächen verfügbar sind. Mit einem Leerstand von 65 % liegt Frankfurt hier vor den Städten an Rhein und Isar.

Ein Beispiel für die lohnenden Ergebnisse von Sanierungen zeigt sich in einem kürzlich abgeschlossenen Projekt, bei dem der Mietpreis nach der Sanierung mit 42 Euro/m² ganze 68 % über den üblichen Angebotsmieten im Umfeld lag. Die Spitzenmieten im Zentrum von Frankfurt liegen derzeit bei 46,50 Euro/m², womit die Mainmetropole den zweiten Platz unter den deutschen Städten einnimmt, direkt hinter München.

Hamburg

Mit einem Büroflächenbestand von rund 14,2 Millionen m² gehört Hamburg zu den größten Büromärkten Deutschlands. In den letzten fünf Jahren lag die Sanierungsquote jedoch lediglich bei etwa 1 % des Bestandes - im Vergleich zu anderen A-Städten eher gering. Von der gesamten Bürofläche in der Hansestadt wurden ca. 32 % vor dem Jahr 2000 errichtet und bis heute nicht saniert; Sie gelten somit als sanierungsbedürftig. Das Sanierungsvolumen für die Jahre 2024 – 2026 beträgt 150.000 m² (damit liegt Hamburg hinter Berlin und Frankfurt) – 32 % dieser Fläche steht derzeit leer.

Hamburg belegt im Ranking der Spitzenmieten Platz fünf unter den deutschen A-Städten, mit einem Preis von etwa 35 Euro/m². Damit liegt die Hansestadt hinter Metropolen wie München, Frankfurt und Berlin, aber noch vor Stuttgart und Köln.

Ein Beispiel für die positiven Effekte von Sanierungsmaßnahmen in Hamburg ist das Projekt in den Großen Bleichen, wo ein Software-Unternehmen 2.300 m² Bürofläche angemietet hat. Die Miete beträgt hier 31 Euro/m², was einem Anstieg von 115 % gegenüber der Miete im unsanierten Zustand im direkten Umfeld der Immobilie entspricht.

Köln

Die Rheinstadt Köln mit einem Büroflächenbestand von rund 8 Millionen m² verzeichnete im ersten Halbjahr 2024 einen erheblichen Rückgang im Büroflächenumsatz, der im Vergleich zum gleichen Zeitraum 2019 um 65 % gesunken ist. Dieser deutliche Rückgang spiegelt die Herausforderungen wider, mit denen die Stadt derzeit konfrontiert ist.

Mit 49 % weist Köln den höchsten Anteil an sanierungsbedürftigen Büroflächen unter den Top-7-Städten Deutschlands auf. Trotz dieser hohen Quote wurden in den vergangenen fünf Jahren (2019–2023) lediglich 0,6 % der Büroflächen saniert – ein recht niedriger Wert, den vor allem Berlin mit 3,3 % deutlich übersteigt. Für die kommenden Jahre sind Sanierungen von insgesamt 143.000

m² geplant oder bereits im Bau, wobei die Hälfte dieser Flächen derzeit leer steht. Damit rangiert Köln in diesem Bereich auf dem zweiten Platz hinter Frankfurt, wo ein Leerstand von im Bau befindlichen oder geplanten Sanierungen von 65 % verzeichnet wird.

Ein weiterer Aspekt, der den Kölner Büromarkt kennzeichnet, ist der geringe Anteil an Eigennutzern – der niedrigste unter den Top-7-Städten. Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass Unternehmen und Institutionen in Köln zögerlicher bei der Investition in eigene Büroflächen sind, was möglicherweise den Sanierungsstau erklärt.

Köln weist zudem mit 32 Euro/ m² die niedrigste Spitzenmiete unter den A-Städten auf, noch hinter Stuttgart. Angesichts der hohen Sanierungsbedürftigkeit und des niedrigen Mietniveaus steht Köln vor der Aufgabe, durch gezielte Modernisierungen und Sanierungen die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit seines Büroflächenangebots zu steigern.

München

München bleibt ein stabiler und gefragter Büromarkt in Deutschland. Im ersten Halbjahr 2024 verzeichnete die Stadt lediglich einen Rückgang im Büroflächenumsatz von 10 % im Vergleich zum gleichen Zeitraum 2019 – der geringste Rückgang unter den sieben A-Städten Deutschlands. Zum Vergleich: In Köln fiel der Büroflächenumsatz um drastische 65 %.

Der gesamte Büroflächenbestand beträgt in München rund 14,5 Millionen m². In den letzten fünf Jahren wurden etwa 1,2 % dieses Bestandes saniert. Tatsächlich sind in München nur 15 % der bestehenden Büroflächen sanierungsbedürftig – d.h. sie sind vor dem Jahr 2000 entstanden und bislang nicht saniert worden. Im Vergleich dazu sind in Köln rund 50 % der Bürobestandsflächen sanierungsbedürftig.

Trotz der insgesamt eher geringen Sanierungstätigkeit führt München das Ranking der Spitzenmieten in Deutschland an. Die Mieten im Zentrum liegen bei beeindruckenden 51,50 Euro/m². Dies unterstreicht die Attraktivität der Stadt für Unternehmen, die bereit sind, für hochwertige Büroflächen tief in die Tasche zu greifen. Allerdings sind von 2024 bis 2026 lediglich rund 61.000 m² Sanierungen geplant – ein vergleichsweise geringer Wert, besonders im Vergleich zu Berlin, wo 400.000 m² in Planung oder bereits im Bau befindlich sind. In München ist zudem ein hoher Leerstand in den geplanten Sanierungsflächen zu verzeichnen, der bei 47 % liegt.

Ein Beispiel für die rentablen Sanierungsmaßnahmen in München ist ein Objekt in der Sonnenstraße, das nach der Sanierung an ein Beratungsunternehmen

vermietet wurde. Mit einer Fläche von 3.000 m² und einer Miete von 45 Euro/m² erzielte das Projekt ein Mietpreisniveau von 125 % im Vergleich zu unsanierten Flächen im Umfeld.

Stuttgart

Stuttgart, mit einem Büroflächenbestand von 8,2 Millionen m², sieht sich derzeit mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert. Rund 36 % der Flächen sind vor 2000 entstanden und gelten als sanierungsbedürftig. Etwa 28 % der Flächen wurden hingegen nach 2000 realisiert. In den vergangenen fünf Jahren (2019–2023) wurden lediglich 0,6 % der Büroflächen saniert.

Für die kommenden Jahre (2024–2026) sind Sanierungen von insgesamt 122.000 m² geplant oder befinden sich bereits im Bau. Von diesen Flächen stehen derzeit noch 36 % leer. Im gesamten Büroflächenbestand in Stuttgart gibt es momentan eine eher geringe Leerstandsquote von 5 % (Q2 / 2024).

Der Büroflächenumsatz in Stuttgart lag im Jahr 2023 bei nur 155.000 m², dem niedrigsten Wert unter den Top-7-Städten Deutschlands. Zum Vergleich: In Berlin und Hamburg wurden im gleichen Zeitraum jeweils deutlich höhere Umsätze erzielt, mit 540.000 m² bzw. 450.000 m².

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

Pressekontakt apoprojekt

Jan Flaskamp
apoprojekt GmbH
Holstenwall 5
20355 Hamburg

Telefon +49 40 8797898-0

jan.flaskamp@apoprojekt.de