

01/2024

# apoprojekt- Bestands- kompass



 bulwiengesa

 **apoprojekt**

Building Teams.



## Das Monitoring für Sanierungsaktivitäten im Bürobestand

**Rund 70 % der Bürofläche in Deutschlands A-Städten ist vor 2000 entstanden. Kein Wunder also, dass viele Objekte die aktuellen Anforderungen an eine nachhaltige Immobilie nicht erfüllen. Dabei wird Nachhaltigkeit für Investoren und Mieter immer wichtiger.**

Ökologische Ziele sind nicht länger nur für Großunternehmen, sondern werden auch zunehmend für klein- und mittelständische Firmen aufgrund der CSRD-Berichtspflicht relevant. Die Immobilie spielt dabei eine wichtige Rolle, da hier ein großes Potenzial zur Einsparung von CO<sub>2</sub> steckt. Auf dem Markt sind nachhaltige Büroflächen allerdings Mangelware.

Im Sinne eines nachhaltigen und ressourcenschonenden Kreislaufs erkennen zunehmend auch Projektentwickler den Wert von Bestandsimmobilien und deren Geschichte. Bei einer Kernsanierung kann nicht nur graue Energie zum Großteil weitergenutzt, sondern auch Abfall vermieden werden. Die Transformation von Bestandsgebäuden ist daher das Gebot der Stunde.

In der deutschen Büromarkt-Berichterstattung fehlt es allerdings an regelmäßigen Veröffentlichungen über die Sanierungsaktivitäten. Hier setzen apoprojekt und bulwiengesa erstmals und von nun an halbjährlich mit dem „apoprojekt-Bestandskompass“ an, bei dem die sieben deutschen A-Städte untersucht werden.

Mit der Veröffentlichung verfolgen apoprojekt als führender Anbieter für alle Transformationsaufgaben im Immobilienbestand und bulwiengesa mit seiner Expertise im Bereich datenbasierte Beratung und Bewertung das Ziel, Bestandstransformation transparenter zu machen.

Bleiben wir beim Bestand!

Stephan Winn  
Geschäftsführer  
apoprojekt GmbH

Sven Carstensen  
Vorstand  
bulwiengesa



## Der Büroimmobilienmarkt im Spannungsfeld zwischen Wirtschaft(lichkeit) und Nachhaltigkeit

Die Büroimmobilienmärkte in den deutschen Top-Standorten steuern aktuell durch unruhiges Fahrwasser. Die langanhaltende Niedrigzinsphase hat das generelle Preisniveau für Immobilien über einen längeren Zeitraum stark steigen lassen. Im Zuge der zunehmenden Inflation und geopolitischer Verwerfungen hat die Europäische Zentralbank die Niedrigzinspolitik beendet und somit das Finanzierungsumfeld für Projektentwicklungen nachhaltig verändert. Auch die deutsche Wirtschaft ist in dieser Gemengelage ins Stottern geraten. Aktuelle Kennzahlen untermauern dies. Das Bruttoinlandsprodukt ist im zweiten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorquartal rückläufig. Ein nennenswertes Wachstum der wirtschaftlichen Leistung gab es letztmalig im dritten Quartal 2022 (+0,6 % ggü. Q2 2022). Aufgrund der engen Abhängigkeit des (Büro-)Immobilienmarktes von der Konjunktur lassen sich auch hier signifikante Auswirkungen beobachten.

Nicht nur Privathaushalte schauen aktuell auf ihre Ausgaben, sondern auch Unternehmen prüfen, wo Geld eingespart werden kann. Oftmals steht in diesem Zusammenhang ein möglicher Umzug in neue Räumlichkeiten auf der Streichliste. Ein Spiegelbild dessen ist der Büroflächenumsatz<sup>1</sup>, der im ersten Halbjahr 2024 in den A-Städten<sup>2</sup> zu einem Ergebnis von rund 1,1 Millionen m<sup>2</sup> führte<sup>3</sup> – gegenüber 2019 entspricht das einer Verringerung (je nach Standort) von rund 10 % bis 65 %. Besonders deutlich fallen die Rückgänge in Köln mit 65 % und rheinabwärts in der Landeshauptstadt Düsseldorf mit 50 % aus. Im Gegensatz dazu wurde in München nur ein Rückgang um 10 % registriert.

Durch die Zurückhaltung auf der Nachfrageseite und hohe Fertigstellungszahlen nimmt das Angebot an Büroflächen zu. Im ungewichteten Durchschnitt liegt die Leerstandsquote in den A-Märkten derzeit bei 6,3 %. Zum Vergleich: 2019 waren es noch 3,6 %. Trotz der auf den ersten Blick deutlichen Zunahme des Leerstandes ist eine genaue Differenzierung notwendig, da die zentralen Lagen in den A-Städten hiervon weniger stark betroffen sind. Diese gewinnen im Zuge des Fachkräftemangels an Bedeutung, da Unternehmen durch die Anmietung von energieeffizienten und modernen Gebäuden an urbanen Standorten („flight to quality and location“) versuchen, qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen bzw. zu halten. Kurz- bis mittelfristig ist mit einem weiteren Anstieg der Leerstände in den A-Städten zu rechnen. Es zeichnet sich aber bereits ab, dass die aktuell verhaltene Aktivität bei den Baustarts dazu führt, dass der Leerstand sich auf ältere Bestände ohne die genannten Qualitäten fokussiert.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

<sup>3</sup> Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die m<sup>2</sup>-Angaben in dieser Analyse auf die Nettonutzfläche (MF-GIF = Miefäche nach gif gemäß gif e. V.).

Gleichzeitig verpflichten sich immer mehr Unternehmen zu Nachhaltigkeitszielen. Derzeit beziehen sich diese vornehmlich auf das Gebäude, da die beiden anderen ESG-Komponenten<sup>4</sup> bisher weniger greifbar sind. Aber auch beim „E“ gibt es deutliche Ausdifferenzierungen. In der Regel gelten Neubauvorhaben als besonders nachhaltig, da bislang nur die Nutzungsphase im Fokus der Betrachtung stand. In einer zirkulären Betrachtungsweise (cradle-to-cradle) weisen Ertüchtigungsmaßnahmen im Bestand jedoch meist positivere Kennwerte auf. Es wird klar, dass die Klimaziele allein mit Neubauten nicht zu erreichen sind. Hier setzt auch der nachfolgende Bericht an, der den Bestand in den A-Märkten mit insgesamt 84 Millionen m<sup>2</sup> in den Fokus nimmt.

Wie viel Fläche muss also in den A-Städten wirklich saniert werden, damit die Gebäude den Nachhaltigkeitskriterien entsprechen? Was wurde bereits getan, und was wird in den kommenden Jahren einer Sanierung unterzogen? Die vorliegende Analyse gibt Aufschluss über die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sowie über die, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden und schließlich die, die bis 2026 geplant sind.

### Methodik

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

In die vorliegende Betrachtung sind ausschließlich Büroobjekte bzw. -projekte eingeflossen, die im Zeitraum 2019 bis 2026<sup>5</sup> saniert wurden bzw. werden (Kernsanierung). Kleinere Renovierungsarbeiten wurden hingegen nicht analysiert, da diese nicht immer valide nachvollziehbar sind. Auch die Umwandlung bspw. von Handels- zu Büroimmobilien wurde nicht näher untersucht. Der räumliche Fokus der Analyse liegt auf den deutschen A-Standorten.

### Kernsanierung

Unter Kernsanierung wird die baulich-technische Wiederherstellung eines Bauwerks verstanden – die ursprüngliche Nutzung bleibt erhalten. Das Gebäude wird dabei in der Regel bis auf die statisch relevanten Bauteile zurückgebaut (Mieter müssen ausziehen). Eine Sanierung geht dabei über die Instandhaltung und -setzung (bspw. Malerarbeiten) hinaus.

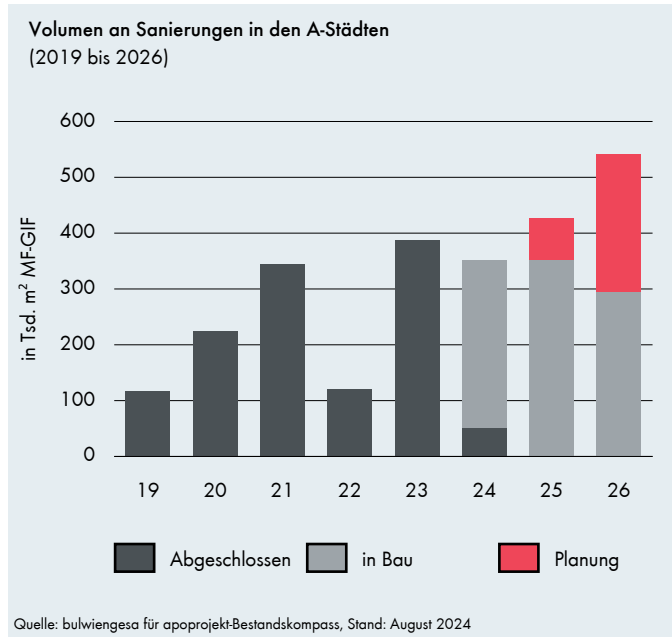
Im aktuellen Marktumfeld muss bei den geplanten Fertigstellungen, die 2025 bis 2026 erfolgen sollen, beachtet werden, dass es zu Verzögerungen oder Umplanungen kommen kann. Auch die gänzliche Aufgabe von Projekten ist nicht ausgeschlossen.

<sup>4</sup> ESG-Komponenten: „E“ = Environment (Umwelt- und Klimaschutz inkl. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft und Abfallvermeidung/Recycling); „S“ = Social (gesellschaftliche Verantwortung); „G“ = Governance (ethische Unternehmensführung)

<sup>5</sup> Die ex ante-Betrachtung erfolgte für zwei Jahre (2025 und 2026), da bei Sanierungen im Bestand geringere Planungsvorläufe als beim Neubau notwendig sind.

### Sanierungsvolumen höher als vor fünf Jahren

Im Zeitraum von 2019 bis 2026 sollen bzw. wurden rund 2,5 Millionen m<sup>2</sup> Bürofläche in den A-Städten saniert. Zum Vergleich: Der kleinste deutsche A-Büromarkt – Düsseldorf – umfasst derzeit einen Büroflächenbestand von etwa 7,7 Millionen m<sup>2</sup>. Damit würde rechnerisch bis Ende 2026 ein Viertel des Düsseldorfer Bestandes erneuert.



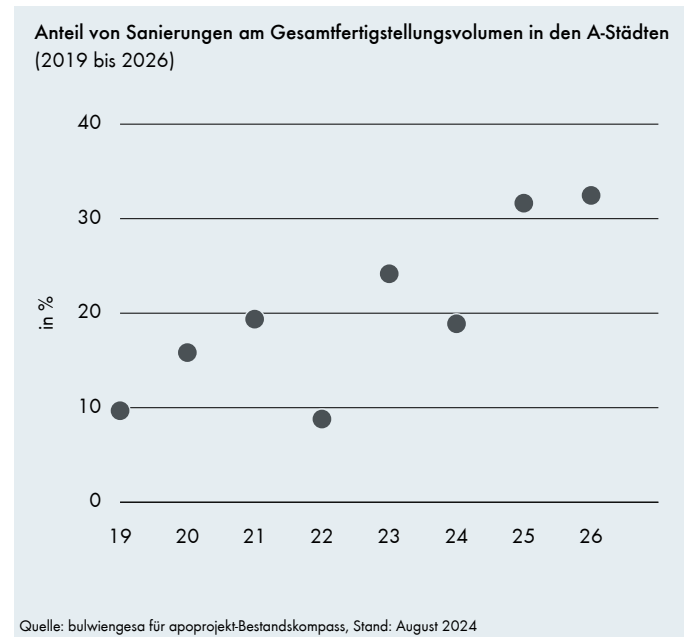
Von den 2,5 Millionen m<sup>2</sup> sind die Hälfte bzw. 1,25 Millionen m<sup>2</sup> bereits fertiggestellt. Somit wird in den kommenden zweieinhalb Jahren ein deutlich höheres Volumen saniert als in den vergangenen fünf Jahren.

Weiterhin sind derzeit fast 40 % des Sanierungsvolumens in Bau. Eines der größten Projekte ist hierbei die Sanierung von knapp 55.000 m<sup>2</sup> in der Zentrale der Deutschen Bundesbank in Frankfurt. 13 % der Sanierungen sind – Stand August 2024 – in der Planungsphase.



### Anteil von Sanierungen – aktuell ansteigend

Der Vergleich der insgesamt geschaffenen Büroflächen in den A-Märkten mit den im Rahmen von Sanierungen realisierten zeigt, dass der Anteil nahezu kontinuierlich gestiegen ist. Nach einer Spitze 2023 (24 %) lag er 2024 mit 19 % fast doppelt so hoch wie 2019.



Im Zuge der aktuellen Herausforderungen (u. a. allgemeiner Rückgang der Büroflächennachfrage, Insolvenzen von Projektentwicklern) haben sich viele Neubauvorhaben verschoben bzw. sind gänzlich in Frage gestellt. Dies und der verstärkte Fokus auf den Bestand erklärt, warum 2025 und 2026 mehr Sanierungen erwartet werden – zahlreiche dieser Sanierungsprojekte sind bereits in Bau. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine Vielzahl der Sanierungen durch Eigennutzer (bspw. Behörden) durchgeführt werden, die auch in einem derzeit angespannten Marktumfeld an ihren Plänen festhalten. In der mittelfristigen Betrachtung (2027ff.) ist davon auszugehen, dass im Zuge von „Manage-to-Green-Strategien“ die Sanierungstätigkeit weiter zunehmen wird.

## Exkurs: A-Städte im Vergleich – wie viel muss energetisch saniert werden?

Die Baualterstrukturen der Büromärkte sind breit gefächert und erstrecken sich über viele Jahrzehnte. Hierbei ist davon auszugehen, dass Objekte, die vor 2000<sup>6</sup> entstanden sind, in den kommenden Jahren einer energetischen Sanierung unterzogen werden sollten, um auf dem Büromarkt als nachhaltig bestehen zu können und weiterhin auf Nachfrage zu treffen.

Bedarf* energetische Bürosanierungen A-Städte (* Bedarf: Büros, die vor 2000 entstanden sind/bisher nicht saniert wurden)		
Stadt	Büroflächenbestand 2023 (in m <sup>2</sup> MF-GIF)	... davon energetisch sanierungsbedürftig
Berlin	21.300.000	34 %
Düsseldorf	7.700.000	34 %
Frankfurt/M.	10.100.000	30 %
Hamburg	14.200.000	32 %
Köln	8.000.000	49 %
München	14.500.000	15 %
Stuttgart	8.200.000	36 %

Quelle: bulwiengesa für apoprojekt-Bestandskompass, Stand: August 2024

Die Tabelle zeigt, dass in allen A-Standorten in den kommenden Jahren Sanierungsmaßnahmen an Objekten, die vor 2000 realisiert worden sind, durchgeführt werden sollten. Gemessen am aktuellen Büroflächenbestand reicht die Spanne dabei von 15 % in München bis fast 50 % in Köln.

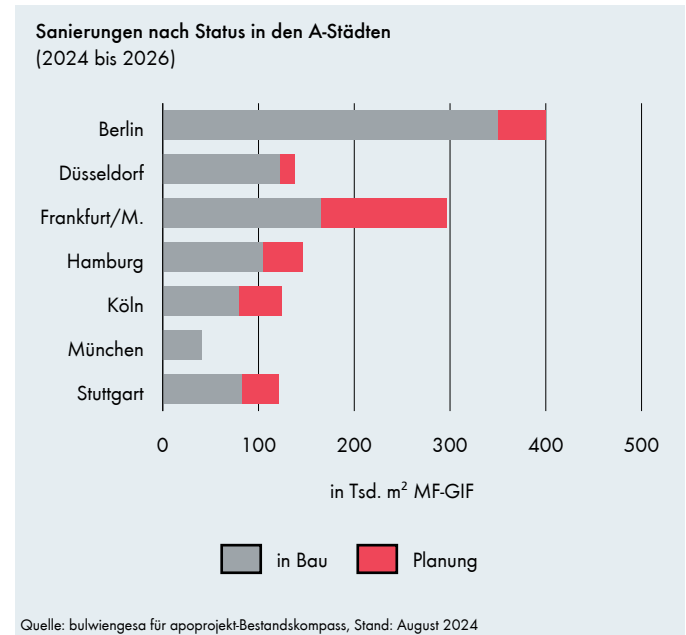
## A-Städte im Vergleich – wer saniert aktuell wie viel?

Mit einem Büroflächenbestand von ca. 21,3 Millionen m<sup>2</sup> 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.

Anteil Sanierungen am Büroflächenbestand		
Stadt	Büroflächenbestand 2023 (in m <sup>2</sup> MF-GIF)	... davon saniert (2019 bis 2023)
Berlin	21.300.000	3,3 %
Düsseldorf	7.700.000	0,2 %
Frankfurt/M.	10.100.000	0,6 %
Hamburg	14.200.000	1,1 %
Köln	8.000.000	0,6 %
München	14.500.000	1,2 %
Stuttgart	8.200.000	0,6 %

Quelle: bulwiengesa für apoprojekt-Bestandskompass, Stand: August 2024

Mit weitem Abstand folgen München und Hamburg. In den beiden Städten wurden nur rund 1 % des Bestandes saniert. Die weiteren A-Standorte liegen sogar unterhalb der 1%-Marke.



Betrachtet man nur 2024 bis 2026, dann führt auch hier die deutsche Hauptstadt das Ranking an. Insgesamt sollen ca. 400.000 m<sup>2</sup> im Bestand erneuert werden. Hiervon sind bereits rund 350.000 m<sup>2</sup> in Bau. Darüber hinaus befinden sich 50.000 m<sup>2</sup> in der Planungsphase.

Die weiteren A-Standorte weisen grundsätzlich ein deutlich kleineres Sanierungsvolumen als die Hauptstadt auf. Hinter Berlin folgen Frankfurt/M. mit knapp 300.000 m<sup>2</sup> und Hamburg mit 150.000 m<sup>2</sup>. Am wenigsten soll in München saniert werden.

Die große Diskrepanz kann auf eine Vielzahl von Faktoren zurückgeführt werden. So sind in Berlin zahlreiche Institutionen ansässig – eigengenutzte Behörden- und Verwaltungsgebäude sind dabei oftmals in die Jahre gekommen (teilweise mit Asbestproblem). Gleichzeitig ist die hohe Projektentwicklertätigkeit der frühen 1990er Jahre dafür verantwortlich, dass eine Vielzahl dieser Gebäude ähnliche Probleme aufweist. Folglich entsprechen die Büroflächen nicht mehr den energieeffizienten und modernen Anforderungen. Hier ist es unumgänglich Maßnahmen zu ergreifen.

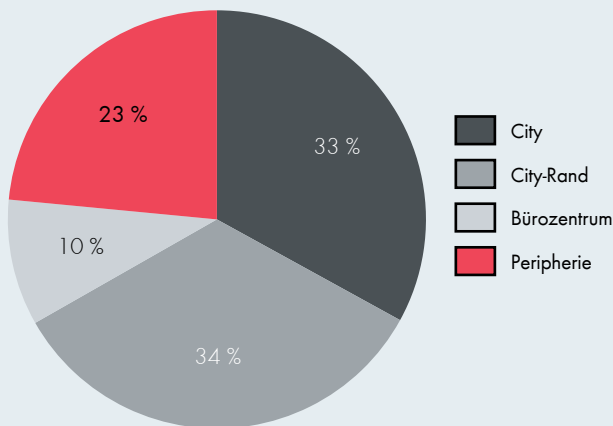
<sup>6</sup> Das Jahr 2000 wurde als Bezugspunkt gewählt, da bei Immobilien mit Baujahr „bis 2000“ häufig umfangreiche Arbeiten an der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) durchgeführt werden müssen, die die Sanierungskosten deutlich verteuern (Wechsel der Energieverordnung von WSV0 95 zu EnEV 2004).

## Sanierungen nach Lagen – Zentral sollte es sein

Neben der Clusterung der Sanierungen nach Städten, kann auch eine Differenzierung nach Lagen vorgenommen werden. Hierbei wird für die sieben A-Standorte eine grobe Einteilung gewählt:

- 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) und
- Peripherie.

Sanierungen in A-Städten nach Lagen  
(Zeitraum: 2019 bis 2026)



Quelle: bulwiengesa für apoprojekt-Bestandskompass, Stand: August 2024

Die Auswertung zeigt, dass in den Lagen City und City-Rand am meisten Sanierungen durchgeführt wurden und in Planung sind. In Zahlen bedeutet das, dass über zwei Drittel der Sanierungen in zentralen Lagen realisiert werden. Dahinter folgt die Peripherie mit fast 23 %. Der hohe Anteil der Peripherie ist auf Objekte der öffentlichen Hand (bspw. Bezirksrathäuser) und Standorte von großen Unternehmen zurückzuführen.

## Angebot – wie sieht der Leerstand bei Sanierungen aus?

Gegenwärtig weisen Frankfurt und Düsseldorf die höchsten Leerstandsquoten unter den A-Standorten auf. In absoluten Zahlen sind in der Bankenmetropole aktuell rund 1 Million m<sup>2</sup> und in der Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen über 700.000 m<sup>2</sup> vakant. Insgesamt summiert sich der Leerstand über alle A-Standorte hinweg auf ca. 5,2 Millionen m<sup>2</sup>. Vor allem ältere Bestandsgebäude mit entsprechenden Qualitäten finden derzeit kaum Abnehmer.

Für die Sanierungen weist die Leerstandsquote in den meisten Städten eine sehr große Spanne auf. Hier spielen die jeweiligen Marktstrukturen und einzelne spekulative Großvorhaben eine entscheidende Rolle. Hier zeigt sich zudem oft die kleinteilige Vermietungs-

struktur bei Sanierungsobjekten. In der Regel erfolgen die Mietabschlüsse mit geringen zeitlichen Vorläufen nach der Fertigstellung.

Leerstand in Sanierungen  
(2024 bis 2026)

Stadt	Sanierungen (in m <sup>2</sup> MF-GIF)	davon Leerstand
Berlin	407.000	30 %
Düsseldorf	145.000	45 %
Frankfurt/Main	296.000	65 %
Hamburg	146.000	32 %
Köln	143.000	50 %
München	61.000	47 %
Stuttgart	122.000	36 %

Quelle: bulwiengesa für apoprojekt-Bestandskompass, Stand: August 2024

Die genauere Clusterung der Sanierungen (2024 bis 2026) nach Städten zeigt, dass in Frankfurt/M., Köln und München die meisten sanierten Flächen verfügbar sind. Im Gegensatz dazu ist der Leerstand in Berlin mit 30 % am geringsten. Dies ist wieder mit dem hohen Anteil an Eigennutzern zu erklären. Der Wert liegt auch signifikant unterhalb des Leerstandes in Neubauvorhaben.

Region München – Neue Zentrale für die Bayerische Hausbau

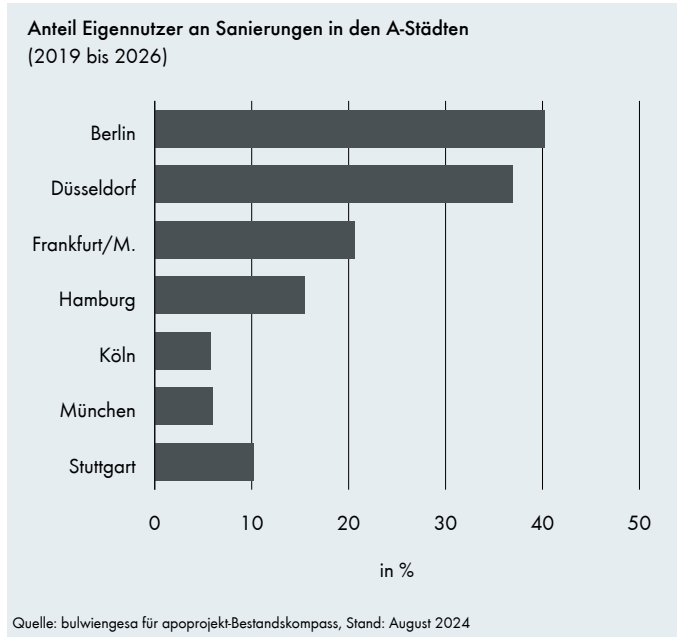


Quelle: apoprojekt GmbH

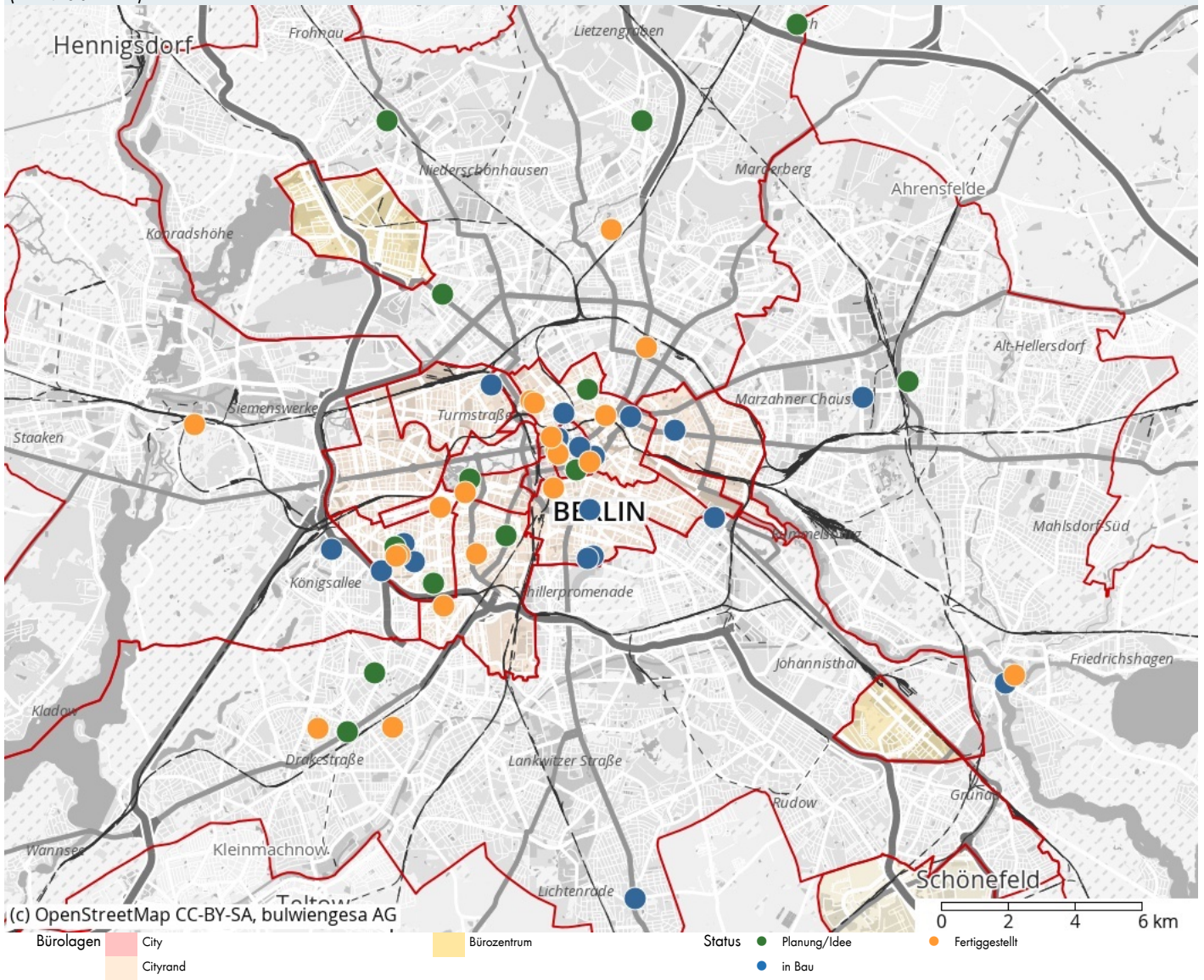


### Welchen Anteil haben Eigennutzer bei Sanierungen?

Zahlreiche Sanierungen werden von Eigennutzern realisiert. Bei der Auswertung der Vorhaben führt das Ranking wieder die deutsche Hauptstadt an. 40 % der Fläche, die in Berlin saniert wird, entfällt auf Eigennutzer. Die Funktionen der Stadt als Hauptstadt und Stadtstaat mit den entsprechenden Institutionen sind hierbei ausschlaggebend. Aber auch Forschungsinstitute (bspw. Max-Planck-Institut) sanieren Büroflächen in der Hauptstadt und gehen in die Statistik ein. Die Plätze zwei und drei gehen an die Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen (37 %) und Frankfurt/Main (21 %).

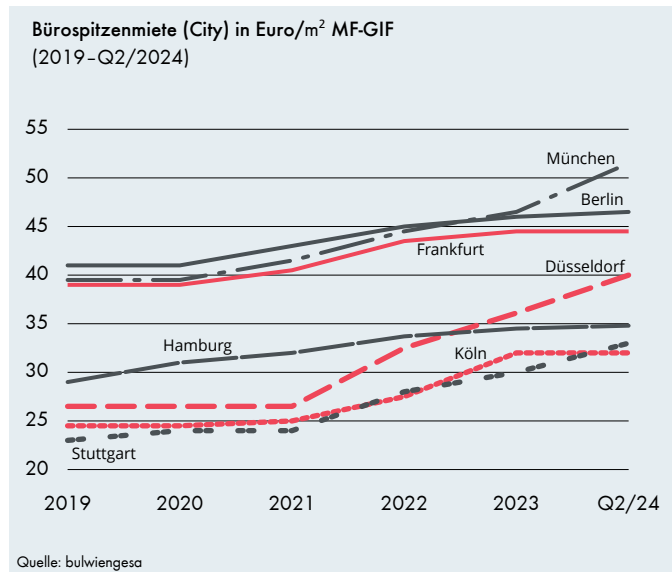


### Eigennutzervorhaben in Berlin (2019 bis 2028)



## Mietniveau in Sanierungsobjekten

Die Spitzenmieten<sup>7</sup> (City) koppeln sich in den A-Standorten aktuell vom beschriebenen Marktmechanismus aus Angebot und Nachfrage ab. Sie steigen bzw. verbleiben trotz Krise auf einem hohen Niveau. So liegen die Mietpreise in allen A-Standorten über der 30-Euro/m<sup>2</sup>-Marke. Die teuersten Städte sind dabei München mit 51,50 Euro/m<sup>2</sup>, gefolgt von Frankfurt/Main (46,50 Euro/m<sup>2</sup>) und Berlin (44,50 Euro/m<sup>2</sup>). Vor allem im Kampf um Fachkräfte greifen einige Unternehmen für nachhaltige Mietflächen sowie „flight to quality and location“ tiefer in die Tasche.



Bei der Auswertung von Anmietungen in sanierten Bestandsgebäuden ergibt sich kein klares Bild. Der Mietpreis für eine Bürofläche kann über oder unter der Spitzenmiete des jeweiligen Teilmarktes liegen. Hier sind die konkreten Objekt- und Lageeigenschaften ausschlaggebend. Auch Sonderfälle (z. B. Umsatzsteuerbefreiung des Mieters) bedürfen einer genauen Betrachtung.

<sup>7</sup> Die Spitzenmiete von bulwiengesa beinhaltet teilweise auch Sanierungsvorhaben.

Beim Vergleich der Mietpreise in Sanierungsobjekten mit den Angebotsmieten von unsanierten Büroflächen im Umfeld des jeweiligen Objektes zeigt sich, dass Sanierungen i. d. R. ein deutlich höheres Mietpreisniveau aufweisen. So wurden bei einer Anmietung in München ein 125 % höheres Mietniveau als bei unsanierten Flächen im Umfeld erzielt. Auch eine durchgeführte Sanierung in Frankfurt/Main hat sich für den Eigentümer gelohnt: Der Mietpreis liegt +115 % höher als die aufgerufenen Angebotsmieten im Umfeld (vgl. Tabelle unten).

Auch ein Vergleich der Mietniveaus vor und nach Sanierung zeigt, dass Aufschläge von mindestens 20 % bis 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.

Dreischeibenhaus Düsseldorf – Kreativer Innenausbau der NFL-Deutschland-Zentrale



Quelle: apoprojekt GmbH

Vermietungen in Sanierungsobjekten (Auswahl Abschlüsse 2022 bis 2024, sortiert nach Jahr des Abschlusses)								
Stadt	Adresse	Branche (Mieter)	Abschluss (Jahr)	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Miete Abschluss (in Euro/m <sup>2</sup> )	Angebotsmieten (unsaniert) Umfeld (in Euro/m <sup>2</sup> )	Δ Abschluss saniert u. unsaniert	Spitze Teilmarkt (in Euro/m <sup>2</sup> )
Berlin	Friedrichstr.	Information u. Kommunikation	2024	1.000	37,00	27,50 bis 34,00	bis +35 %	44,50 (Mitte 1a)
Frankfurt/M.	n/a	n/a	2024	37.000	>42,00	25,00 bis 35,00	bis +68 %	47,00 (Bankenviertel)
Stuttgart	n/a	Öffentliche Verwaltung	2024	10.000	35,00	16,00 bis 17,00	bis +119 %	30,00 (City)
Düsseldorf	Georg-Glock-Str.	Beratungsdienstl.	2023	3.000	32,00	18,50 bis 19,50	bis +73 %	27,00 (Kennedyda.)
Berlin	Bülowstr.	Software	2023	1.700	29,00	25,00 bis 35,00 (max. in Kurfürstenstr.)	bis +16 %	33,50 (Schöneberg)
München	Sonnenstraße	Beratungsdienstl.	2023	3.000*	45,00	20,00 bis 25,00	bis +125 %	46,50 (Innenstadt)
Hamburg	Große Bleichen	Software	2022	2.300	31,00	19,50 bis 28,50	bis +115 %	34,00 (Altstadt)
München	Leopoldstr.	Juristische DL	2022	3.000*	49,00	25,00 bis 32,50	bis +96 %	33,00 (Cityrand Nord)
Berlin	Ernst-Reuter-Platz	Logistik	2022	5.600	36,00	27,00 bis 29,00	bis +33 %	34,00 (Charlottenburg)
Berlin	Rosenstr.	Tourismus	2022	6.000	34,00	21,00 bis 30,00	bis +62 %	41,00 (Mitte)

Quelle: bulwiengesa für apoprojekt-Bestandskompass, Stand: August 2024; \* BGF



## Fazit

Der Büroimmobilienmarkt sieht sich mit einer Vielzahl an Unwägbarkeiten konfrontiert. So ist die Frage offen, wie viel Bürofläche ein Unternehmen tatsächlich noch benötigt, da Remote Work (mit einigen Ausnahmen) zum festen Bestandteil der Arbeitswelt geworden ist. Viele Unternehmen versuchen die Mitarbeitenden wieder zurück ins Büro zu holen oder durch Maßnahmen wie Sanierungen (Vorhaltung attraktiver Flächen) ein freiwilliges Zurückkommen zu fördern. Weiterhin dämpft die gegenwärtige konjunkturelle Entwicklung die Dynamik auf den Büroimmobilienmärkten. Folglich wird ein Nachfrage-Boom wie vor der Pandemie nicht erwartet. Parallel wird der demografische Wandel zu einem Rückgang der Nachfrage v. a. abseits der Metropolen führen. Andererseits ist das Thema Nachhaltigkeit von essentieller Bedeutung. Nicht zu sanieren ist schlichtweg für viele Eigentümer, auch hinsichtlich ESG-Vorgaben, keine Option. Ohne Einbeziehung des Büroflächenbestandes ist eine Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele nicht möglich.

### Key Facts der Studie

- Grundsätzlich nimmt die Sanierungstätigkeit in den A-Städten im Vergleich mit den letzten fünf Jahren zu.
- Aktuell sind knapp 950.000 m<sup>2</sup> in Bau und 320.000 m<sup>2</sup> in der Planung.
- Manage-to-Green-Strategien werden an Bedeutung gewinnen – dies hat auch Folgen für den Büroflächenbestand.
- Bauen im Bestand bietet ein enormes Potenzial, da der deutsche Büromarkt insgesamt rund 420 Millionen m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet – davon entfallen auf die sieben A-Standorte 84 Millionen m<sup>2</sup>; hiervon wiederum ist rund ein Drittel energetisch sanierungsbedürftig.
- Die zentralen Lagen sind bei Sanierungen erste Wahl – hier werden aktuell die meisten Flächen saniert.
- (Noch) nicht überall entspricht Bauen im Bestand den Vorstellungen von Eigentümern und Investoren, da häufig der Neubau präferiert wird – im Sinne der Kreislaufwirtschaft ist das Vorgehen nicht sinnvoll und ein Umdenken erforderlich. Dennoch steigt die Bedeutung von Sanierungen für Projektentwicklungen: Waren 2019 noch 10 % aller Projekte Sanierungen, wird 2025 und 2026 ein Anteil von über 30 % erwartet.
- Sanierungen sind oftmals mit hohen Kosten verbunden und benötigen ein entsprechendes Mietniveau.
- Durch eine Sanierung verdoppelt sich i. d. R. der Mietpreis im Objekt (im Vergleich zur Miete, die vor der Sanierung gezahlt wurde).

## Steckbrief: apoprojekt-Praxisbeispiel „Bauen im Bestand“

### Klett Campus Köln

Bestandstransformation zweier Bürogebäude

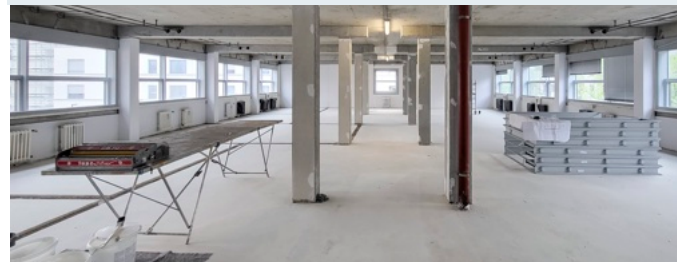


Adresse Bahnstr. 6 - 8/Konrad-Adenauer-Str. 25, 50996 Köln

Nutzung Büro

Erstfertigstellung 1980/1990er Jahre

Transformation 2023 - 2024



Mietfläche 16.000 qm (Büro)

Leerstand 0 qm

Mieter CBS International Business School  
EU|FH Hochschule für Gesundheit, Soziales & Pädagogik

Zertifizierung BREEAM

Informationen Projekt Transformation eines Bestandsgebäudes zu einem modernen barrierefreien Komplex mit Vorlesungs-, Verwaltungs- und Praxisräumen. Im Zuge des Auftrags über 27,5 Mio. Euro wurden durch apoprojekt die gesamte Bauplanung und die Umbauarbeiten geleitet.



Quellen: BAUWENS (Foto oben), BLOX Architekten und Ingenieure GmbH



 **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