



apoprojekt-Bestandskompass 02/2025

Vorstellung der Ergebnisse

Foto: © Hans Georg Esch



Building Teams.

Webinar
22.09.2025

Vorstellung der Speaker im Webinar



Stephan Winn,
Geschäftsführer apoprojekt



Jan Flaskamp,
Director Marketing &
Communications apoprojekt



Lukas Feldhaus,
Senior Project Manager MOMENI



Sven Carstensen MRICS,
Vorstand bulwiengesa



Nicole Tietze,
Senior Consultant bulwiengesa

Blick in den apoprojekt-Bestandskompass: Grundlagen



Methodik

- Betrachtung von Büroobjekten/-projekten, die von **2020 bis 2028** kernsaniert wurden
- Räumlicher Fokus liegt auf A-Städten
- **02/2025: B-Städte Leipzig und Nürnberg** erstmals betrachtet



Nachhaltige Flächen nicht allein durch Neubau realisierbar



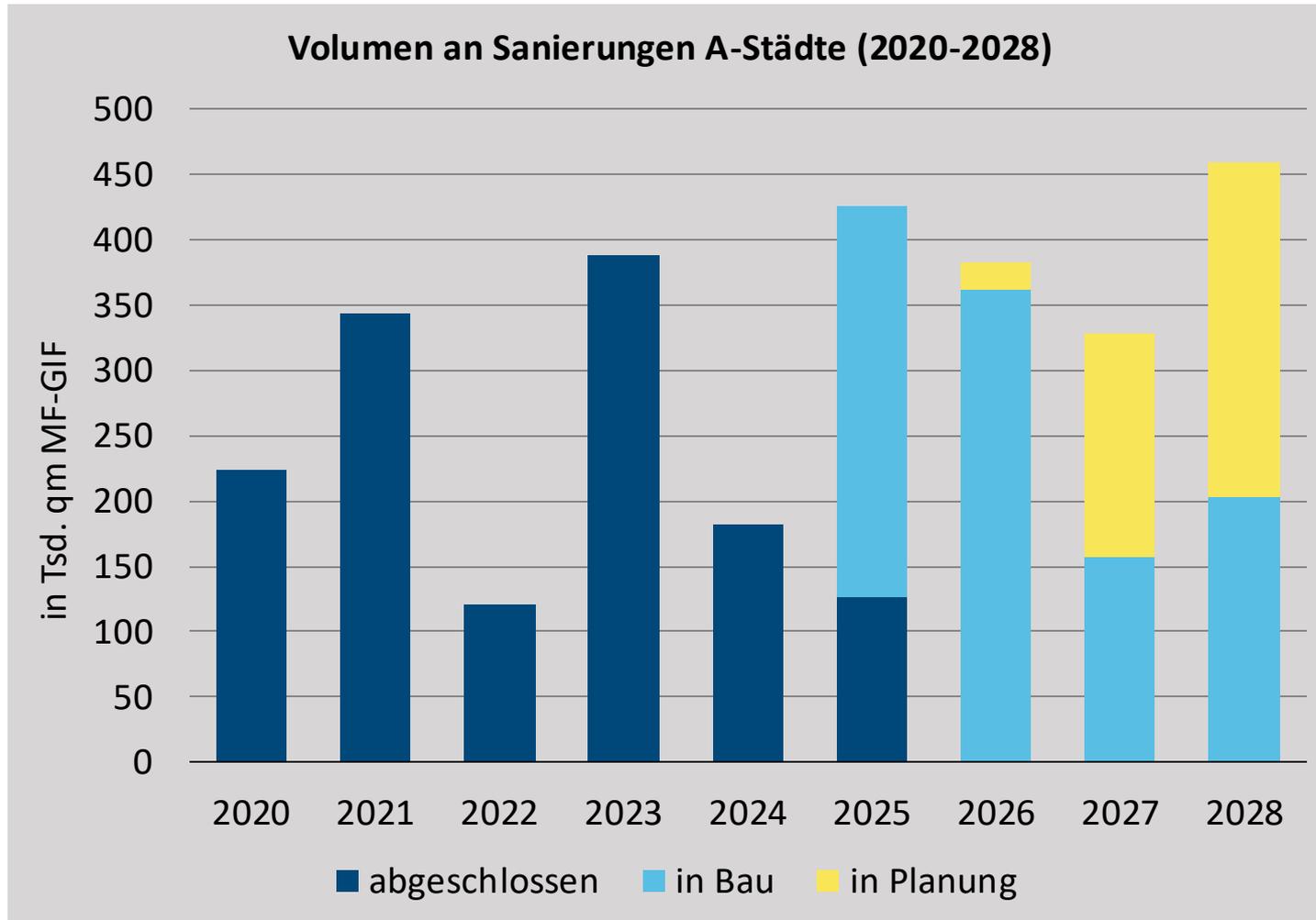
Kernsanierung

- 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.

2,9

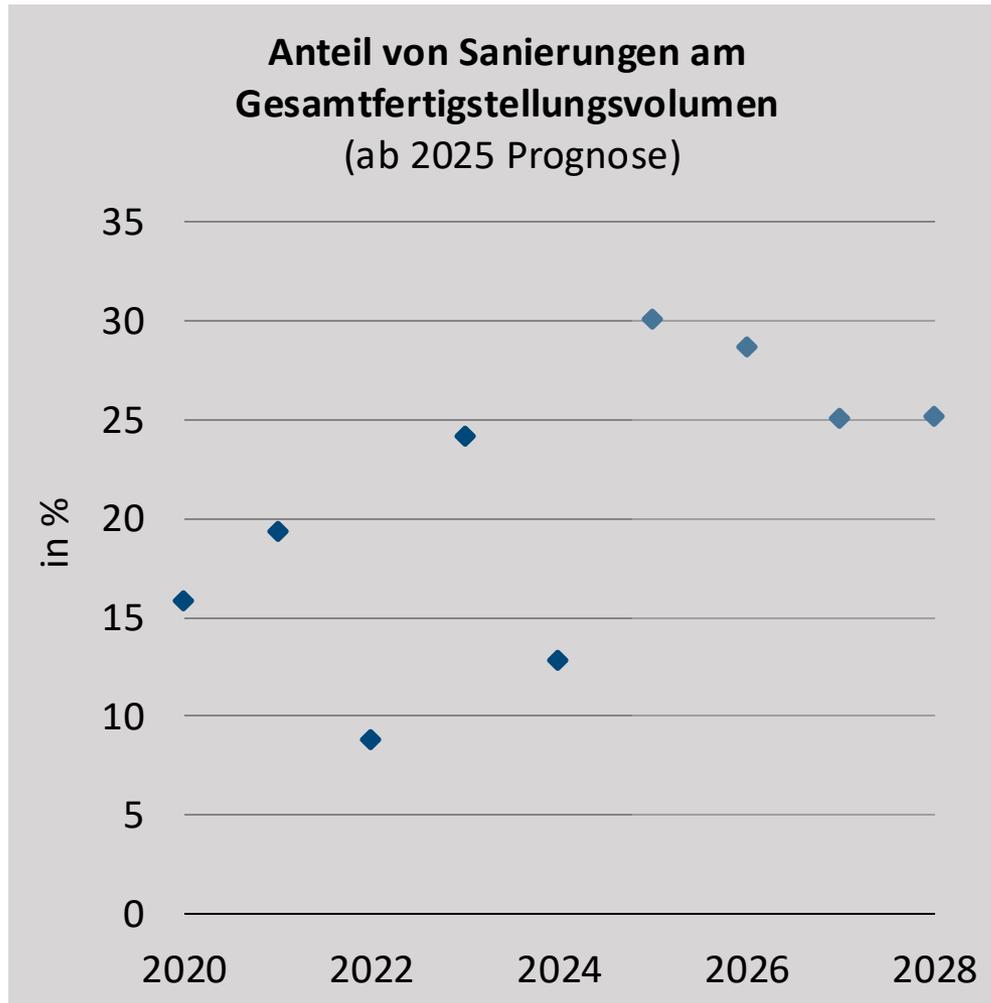
Mio. qm
kernsaniert



+100

Tsd. qm im
Vergleich zur
Auswertung
01/2025

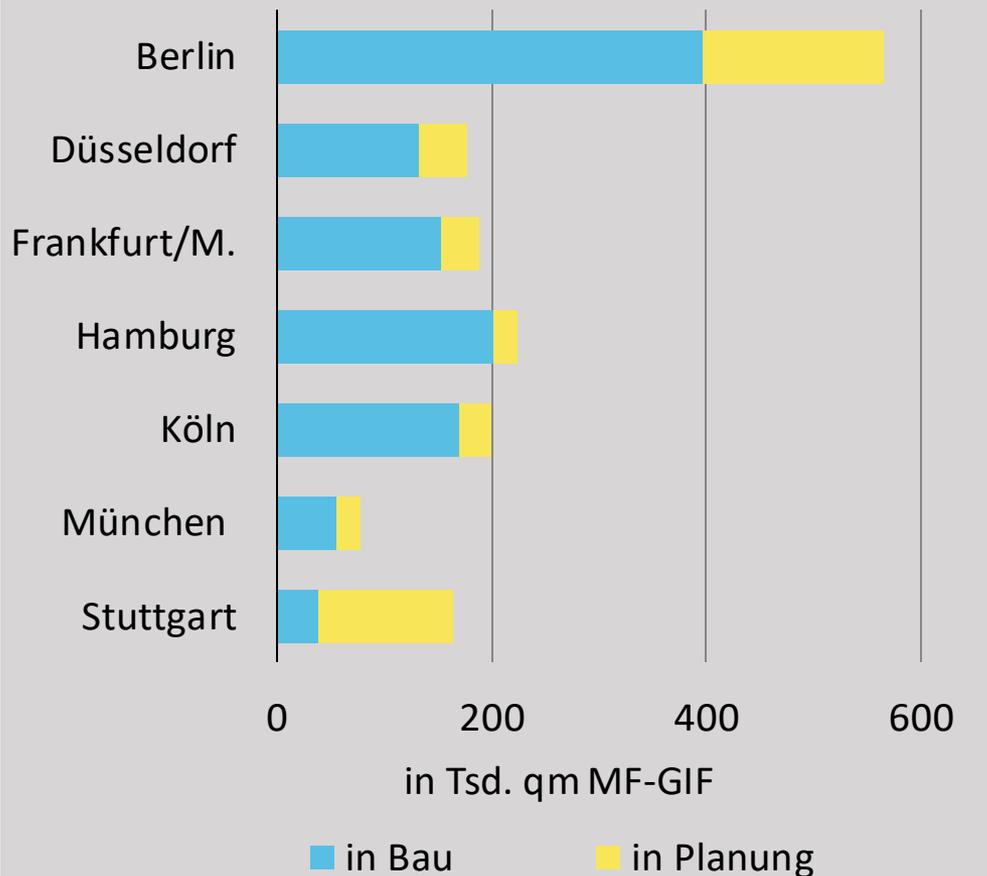
Blick in den apoprojekt-Bestandskompass: Anteil von Sanierungen am Gesamtfertigstellungsvolumen



- Vergleich der insgesamt geschaffenen Büroflächen mit denen in Sanierungen
 - » Sanierungen mit wachsendem Anteil
 - » 2025 wird ein Anteil von etwa **30 %** erwartet (neuer Höchststand)
- Zukünftig hohe Anteile erwartet
 - » Relevanz des Bestandes bleibt bestehen

Blick in den apoprojekt-Bestandskompass: Wer führt die Sanierungen an?

Sanierungen nach Status (2025-2028)



- Berlin führt das Ranking mit Abstand (weiter) an
 - » Betrachtung 2025 bis 2028 – rund 560.000 qm sollen erneuert werden, davon 70 % in Bau
- Hamburg folgt auf Platz zwei
 - » 90 % der Flächen in Bau
- Hamburg verfügt neben München über das geringste Planungsvolumen
- Leipzig und Nürnberg sollen insgesamt 88.000 qm saniert werden

Blick in den apoprojekt-Bestandskompass: Mietniveau in Sanierungsobjekten

- Büroimmobilienmärkte stehen weiterhin unter Druck
- Spitzenmieten steigen aktuell nur teilweise weiter an
- Sanierungen können das Mietpreinsniveau des Umfeldes deutlich anheben

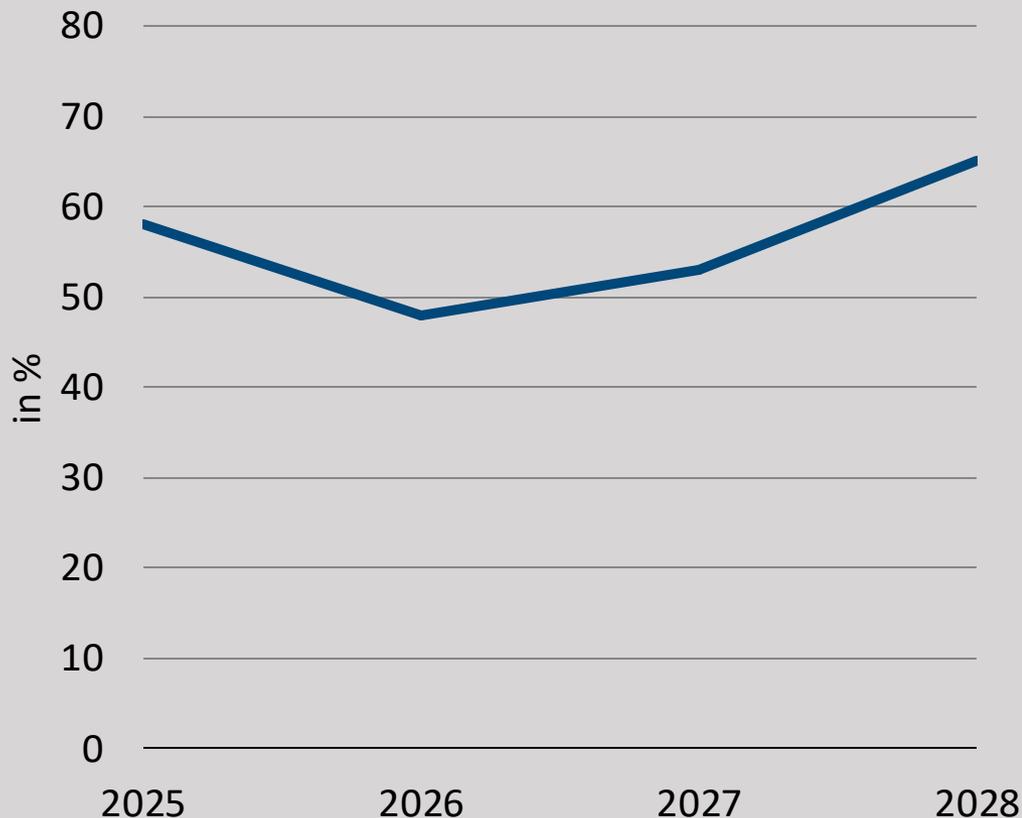
Vermietungen bei Sanierungsobjekten
(Auswahl Abschlüsse 2024 und 2025, nach Bürofläche absteigend sortiert)

Stadt	bulwiengesa-Bürolage	Branche (Mieter)	Abschluss (Jahr)	Fläche (qm)	Miete Abschluss (Euro/qm)	Angebotsmieten (unsaniert) Umfeld (Euro/qm) (vgl. Abschluss u. Angebot*)	Spitzenmiete bulwiengesa-Bürolage (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.)	k. 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

Blick in den apoprojekt-Bestandskompass: Zertifizierungen

Anteil der zertifizierten Fläche an allen Sanierungsflächen (Prognose)



- Immobiliensektor hat besondere Verantwortung beim Klimaschutz
- Möglichkeit zur Messung und Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitskriterien – Zertifizierungen
 - » Verschiedene Systeme haben sich etabliert
- Anteil der zertifizierten Flächen nimmt zu
 - » 2025: **60 %**
 - » Weiterer Anstieg wird erwartet
 - » DGNB-Zertifizierung nimmt Spitzenposition ein

Key-Facts



- Sanierungen **gewinnen an Bedeutung** und nehmen in den A-Städten weiter zu
 - » Volumen steigt von 2,8 Millionen qm (01/2025) auf 2,9 Millionen qm (02/2025)
- Anteil der Sanierungen an den Gesamtfertigstellungen mit **30 %** in 2025 auf einem neuen Höchststand
- Die zentralen Lagen bleiben erste Wahl bei den Sanierungen („Flight to Location“)
 - » Leipzig und Nürnberg unterstreichen den Trend
- Nachhaltigkeit ist im Immobiliensektor und bei Bestandssanierungen angekommen
 - » 60 % der Flächen zertifiziert (2025)
- Aktuell fehlen jedoch politisch verlässliche Leitplanken

» **Bleiben wir beim Bestand!**

apoprojekt-Praxisbeispiel – Bauen im Bestand



Projekt: LYGHT



Entwickler:
MOMENI



Standort:
Düsseldorf
(Golzheim/
Kennedydamm)

apoprojekt-Praxisbeispiel – Bauen im Bestand



Projekt: LYGHT



Entwickler:
MOMENI



Fläche:
21.000 qm BGF



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Foto: © Hans Georg Esch



Wallstraße 61
10179 Berlin
Telefon +49 30 278768-0
www.bulwiengesa.de



Building Teams.

Kurfürstendamm 195
10707 Berlin
Telefon +49 30 7700788-0
www.apoprojekt.de