apoprojekt-Bestandskompass 01/25: Blick in die sieben A-Städte (alphabetische Reihenfolge)

Berlin

Wie beim ersten apoprojekt-Bestandskompass (Zahlen des 1. Halbjahres 2024) lag die Bundeshauptstadt in der zweiten Studie sowohl in Bezug auf den Büroflächenbestand mit 21,7 Mio. qm als auch im Hinblick auf die Sanierung weiterhin vorn. Laut den aktuellen Zahlen des 2. Halbjahres 2024 wurden bereits 3,4 % des Büroflächenbestands von 2019 bis 2024 erneuert. Vielfach handelt es sich hierbei um in Eigenregie realisierte Objekte der öffentlichen Hand, bspw. das Bundesministerium für Wirtschaft an der Invalidenstraße, das Bezirksamt Pankow (Prenzlauer Allee) oder das Bundesministerium für Gesundheit an der Mauerstraße.

Berlin hat neben Düsseldorf den höchsten Anteil an Eigennutzern bei der Sanierungstätigkeit – nämlich geschätzte 33 % von 2019 bis 2027. Ein wichtiges Instrument auf Landesebene ist der Sanierungsfahrplan für öffentliche Gebäude, um die festgelegten Klimaschutzziele zu erreichen.

Bei der Ex-ante-Betrachtung der Top-7-Städte liegt Berlin ebenfalls weit vorn: Knapp 415.000 qm Fläche sollen von 2025 bis 2027 saniert werden. Davon befinden sich 250.000 qm bereits im Bau – darunter auch das Haus der Statistik in der Karl-Marx-Allee (40.000 qm) – und 165.000 qm in der Planung.

Der allgemeine Rückgang des Büroflächenumsatzes war in Berlin weniger drastisch als in den anderen A-Städten. Hier zeigten sich 2024 mit einem Umsatz von 585.000 qm leichte Erholungstendenzen (plus 8 % gegenüber 2023). Auch beim Büroleerstand lag die Bundeshauptstadt 2024 mit 6,9 % unter dem ungewichteten Durchschnitt der A-Städte von 7,1 % (2024). Der Leerstand bei Sanierungen der Jahre 2025 bis 2027 beträgt aktuell geschätzt 53 %. Berlin rangiert mit diesem Wert vor Düsseldorf (50 %) und Köln (43 %), welche diesbezüglich die geringsten Quoten aufweisen. Hierbei ist zu beachten, dass Entwickler mit entsprechendem Eigenkapital Büroflächen auch in der aktuellen Marktphase spekulativ entwickeln können und erst im Laufe der Realisierung Mieter finden. Die Entwicklung der Spitzenmiete in der City hat 2024 die Dynamik der zehn Jahre zuvor nicht erreicht. Dennoch lag die Spitzenmiete in Berlin Ende 2024 bei 45,00 Euro/qm MF-GIF. Damit befand sich die Hauptstadt weiterhin auf Platz drei hinter München (54,00 Euro/qm) und Frankfurt am Main (47,50 Euro/qm).

Erhebliche Mietpreissteigerungen bei sanierten Flächen sind auch in Berlin zu dokumentieren: So wurde 2024 auf einer Fläche am Warschauer Platz mit 45,00 Euro/qm eine Steigerung von 96 % gegenüber der ortsüblichen Miete im unsanierten Zustand erreicht. In der Bellevuestraße lag die Miete für eine sanierte Fläche 2024 bei über 50,00 Euro und damit um 45 % über den Angebotsmieten.

Düsseldorf

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt verfügte Ende 2024 über einen Büroflächenbestand von etwa 7,7 Mio. qm, wobei 68 % dieser Flächen vor dem Jahr 2000 fertiggestellt wurden und daher als sanierungsbedürftig gelten. Von 2019 bis 2024 wurden lediglich 0,3 % des Bestands saniert – die Quote ist im A-Städte-Vergleich die geringste. Die Ex-ante-Betrachtung fällt deutlich positiver aus: In den Jahren 2025 bis 2027 befinden sich gemäß Prognose 122.300 qm Bürofläche im Bau, weitere 36.500 qm Sanierungsfläche sind in Planung (insgesamt 158.800 qm). Somit befand sich Düsseldorf gemessen an den aktuellen Sanierungsaktivitäten und -vorhaben von 2025 bis 2027 (hinter Berlin und Frankfurt am Main) gemeinsam mit Hamburg auf Platz drei der Top-7-Städte.

Die Leerstandsquote in Düsseldorf war Ende 2024 die zweithöchste: Mit 10 % liegt die Stadt am Rhein knapp hinter Frankfurt am Main (11 %) und deutlich über dem gewichteten Durchschnitt der A-Städte von 7,1 %. Gleichzeitig war eine Steigerung der Spitzenmiete von 36,10 Euro/qm im Jahr 2023 auf 42 Euro/qm im Jahr 2024 zu beobachten. Hierfür ist unter anderem ein Sanierungsvorhaben an der Königsallee verantwortlich. Mit 42 Euro/qm lag Düsseldorf 2024 diesbezüglich weiterhin auf Platz vier hinter München, Frankfurt am Main und Berlin.

Eine erhebliche Steigerung des Mietpreises durch die Sanierung von Büroflächen – um 73 % – ist an einem Projektbeispiel in der Georg-Glock-Straße abzulesen. 2023 hat ein Beratungsdienstleister dort 3.000 qm Fläche zu einem Mietpreis von 32 Euro/qm angemietet – dies liegt deutlich über den 18,50 bis 19,50 Euro/qm, die im unmittelbaren Umfeld bei nicht sanierten Flächen üblich sind.

Mit einer Quote von 33 % Eigennutzern bei Sanierungen liegt Düsseldorf gleichauf mit Berlin (Prognosezeitraum von 2019 bis 2027). Der hohe Anteil ist auf die Aktivitäten von dort ansässigen Behörden, großen Unternehmen und/oder wissenschaftlichen Instituten zurückzuführen, die Sanierungsmaßnahmen häufig in Eigenregie durchführen.

Frankfurt am Main

Mit einem Flächenbestand von ca. 10,1 Mio. qm lag Frankfurt am Main Ende 2024 im Mittelfeld der A-Städte. Gleichzeitig weist die Bankenmetropole die höchste Leerstandsquote unter den A-Städten auf (11 % im Q4/2024 im Vergleich zu 9,8 % im Q2/2024).

Bei den Sanierungstätigkeiten von 2019 bis 2024 liegt Frankfurt am Main mit 0,6 % der Bürofläche auf dem vorletzten Platz vor Düsseldorf. Die Ex-ante-Betrachtung fällt zugleich deutlich besser aus: Mit insgesamt 285.000 qm bereits im Bau befindlicher oder geplanter Fläche belegt die Bankenmetropole Platz zwei hinter Berlin (Prognosezeitraum von 2019 bis 2027). Zu den bedeutendsten bereits angestoßenen Vorhaben zählt die Zentrale der Deutschen Bundesbank (55.000 qm).

Im Zentrum stieg die Spitzenmiete 2024 auf 47,50 Euro/qm (2023: 46,00 Euro/qm). Damit nimmt die Stadt am Main unter den sieben deutschen A-Städten den zweiten Platz hinter München (54,00 Euro/qm) ein.

Als wichtiger Wirtschafts- und Forschungsstandort weist Frankfurt am Main den dritthöchsten Anteil an Eigennutzern bei den Sanierungen auf – hinter Berlin und Düsseldorf (Prognosezeitraum von 2019

bis 2027). 22 % der dortigen Sanierungsvorhaben werden von Unternehmen, Behörden und/oder Instituten in Eigenregie umgesetzt.

Hamburg

Mit einem Büroflächenbestand von rund 14,2 Mio. qm gehörte Hamburg Ende 2024 zu den drei größten Büromärkten Deutschlands. 32 % der Flächen wurden vor dem Jahr 2000 errichtet und gelten als sanierungsbedürftig. Von 2019 bis 2024 wurden 1,3 % der Flächen saniert – damit liegt die Hansestadt diesbezüglich auf Platz drei hinter Berlin (3,4 %) und München (1,5 %). Bei der Ex-ante-Betrachtung der geplanten oder im Bau befindlichen Sanierungen in den Jahren 2025 bis 2027 nimmt Hamburg (geschätzt) gemeinsam mit Düsseldorf den dritten Platz ein (), etwa 159.000 qm sollen in diesem Zeitraum modernisiert werden. Von den Flächen sind ca. 44 % vorvermietet, sodass Hamburg bei geplanten Sanierungen einen hohen Leerstand (56 %) verzeichnet (Berlin: 53 %, Düsseldorf: 50 %, Köln: 43 %).

Der Anteil der Eigennutzer an den Sanierungsvorhaben liegt in Hamburg bei 12,3 % (Prognosezeitraum von 2019 bis 2027); in der Regel handelt es sich um große Unternehmen, universitäre oder Forschungseinrichtungen sowie Behörden, die Flächenmodernisierungen in Eigenregie durchführen.

Mit einem Preis von 35,30 Euro/qm (2023: 34,50 Euro/qm) belegt die Stadt an der Elbe im Ranking der Spitzenmieten vor Stuttgart und Köln 2024 Platz fünf unter den A-Städten.

Am Steindamm wurde Ende 2023 eine Fläche von 4.800 qm für ein Softwareunternehmen mit einer aktuellen Miete von 23 Euro/qm saniert – üblich sind im Umfeld 15 Euro/qm, in der Spitze 21 Euro/qm.

Köln

Im Jahr 2024 lag die Leerstandsquote in der Rheinmetropole bei 4,7 % – die geringste Quote bei den A-Städten. Es besteht jedoch wachsender Modernisierungsbedarf bei den insgesamt rund 8 Mio. qm Büroflächen: Rund 30 % dieser Flächen wurden vor dem Jahr 2000 errichtet und gelten als sanierungsbedürftig, doch von 2019 bis 2024 wurden lediglich 0,9 % des Büroflächenbestands saniert – dies ist der drittniedrigste Wert bei den sieben A-Städten. Im apoprojekt-Bestandskompass 01/24 bildete Köln bei den Sanierungsaktivitäten noch das Schlusslicht, liegt inzwischen aber vor Düsseldorf (0,3 %) und Frankfurt am Main (0,6 %). Für die Jahre 2025 bis 2027 sind weitere 115.000 qm an Sanierungsprojekten geplant, wovon derzeit 43 % noch keinen Mieter gefunden haben – der geringste Leerstand bei den A-Städten.

Die Spitzenmieten für Büroflächen in der Kölner Innenstadt liegen Ende 2024 bei rund 33,00 Euro/qm und sind somit geringer als in München, Frankfurt am Main und Berlin. Dennoch zeigt sich auch hier, dass Sanierungen deutliche Mietsteigerungen ermöglichen. Ein Beispiel ist eine Sanierung am Hohenzollernring, bei der ein Beratungsunternehmen im Jahr 2024 11.400 qm Bürofläche für schätzungsweise über 35,00 Euro/qm angemietet hat – eine Erhöhung des Mietpreises um bis zu 190 % im Vergleich zu den unsanierten Flächen in der Umgebung.

München

München erweist sich trotz der herausfordernden Marktbedingungen als robuster Bürostandort: Während der Büroflächenumsatz in allen anderen A-Städten gesunken ist, hat Bayerns Landeshauptstadt im Jahr 2024 ein Plus von 37 % gegenüber 2023 verzeichnet. Gleichzeitig hat die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen zugenommen: Mit 54,00 Euro/qm erreichte München 2024 die höchste Spitzenmiete unter den betrachteten Städten.

Auch im Bereich der Bestandssanierungen nahm München eine führende Rolle ein. Von 2019 bis 2024 wurden hier 1,5 % der insgesamt 14,6 Mio. qm Büroflächen saniert, womit der Standort bei der Sanierungsaktivität direkt hinter Berlin Platz zwei belegt. Bis 2027 sind in München weitere 147.000 qm Büroflächen zur Modernisierung vorgesehen. Ende 2024 befinden sich davon 92.700 qm im Bau, während 53.950 qm in der Planung sind.

Trotz steigender Leerstände zeigt sich, dass hochwertige Sanierungen am Markt gut angenommen werden. So erzielte eine sanierte Bürofläche in der Ganghoferstraße 2024 eine Miete von 29,00 Euro/qm, was einer Mietsteigerung um 26 % im Vergleich zum unsanierten Zustand entspricht.

Stuttgart

Der Büroflächenbestand in der baden-württembergischen Landeshauptstadt lag 2024 bei 8,2 Mio. qm, wovon bislang 1,0 % saniert wurde – der vierthöchste Wert unter den A-Städten hinter Berlin, München und Hamburg. Trotz der allgemeinen Zurückhaltung bei den Neuanmietungen bleibt die Nachfrage nach modernen, nachhaltigen Flächen in sehr guten Lagen von Stuttgart hoch.

Die Spitzenmiete in der Stuttgarter Innenstadt betrug 2024 34,50 Euro/qm (2023: 30,00 Euro/qm). Damit lag die Stadt vor Köln (33 Euro/qm) und hinter den restlichen Top-7-Städten; München führte die Liste 2024 mit einer Spitzenmiete von 54,00 Euro/qm an.

Hochwertig sanierte Büroflächen erzielen in Stuttgart teils erhebliche Mietsteigerungen. Ein Beispiel hierfür ist eine Fläche in der Eberhardstraße, wo 2024 nach einer umfassenden Revitalisierung ein Mietpreis von 39,00 Euro/qm erreicht wurde – eine Steigerung um 225 % gegenüber der Angebotsmiete im unsanierten Zustand.

Bis 2027 sollen in Stuttgart weitere 132.000 qm Büroflächen saniert werden. Davon befinden sich Ende 2024 55.000 qm im Bau, 76.700 qm sind in Planung. Trotz der aktuellen Marktunsicherheit zeigt dies, dass Investoren weiterhin auf Bestandssanierungen setzen. Mit einem Leerstand von 62 % bei Sanierungsprojekten lag Stuttgart im Prognosezeitraum von 2019 bis 2027 im Mittelfeld der A-Städte.

Über apoprojekt

apoprojekt ist führender Anbieter für alle Transformationsaufgaben im Immobilienbestand – von maßgeschneiderten Mieterausbauten bis 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 beim Mieterausbau unterstützt apoprojekt Eigentümer, Makler, Asset- und Property-Manager sowie Mieter und Nutzer bei der ESG-konformen Zukunftssicherung und Revitalisierung ihres Immobilien-Bestands und sorgt für einen schnellen Vermietungserfolg. Zu den Kunden von apoprojekt zählen unter anderem Amazon, Apple, Commerzbank und Deutsche Telekom. Bislang hat

apoprojekt rund 4.400 Projekte bei einem Bauvolumen von über 1,7 Milliarden Euro realisiert. Das inhabergeführte Unternehmen ist mit sechs 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 eines der führenden unabhängigen Analyseunternehmen im Immobiliensektor in Deutschland. Mit fast 40 Jahren Erfahrung unterstützt bulwiengesa seine Kunden durch Marktanalysen, Datenservices, strategische Beratung und individuelle Berichte. Die RIWIS-Datenbank ist eine wichtige Ressource für Immobilienfachleute und Institutionen wie die Deutsche Bundesbank. Mehr Informationen unter www.bulwiengesa.de.

Pressekontakt apoprojekt

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