

Medieninformation

apoprojekt-Bestandskompass 01/2026: Bürosanierungen bleiben auf hohem Niveau – Umnutzungen gewinnen an Bedeutung

- **Sanierungsvolumen in den A-Städten erreicht 2,8 Mio. qm (2020 bis 2028)**
- **Anteil der Sanierungen an Gesamtfertigstellungen steigt 2025 auf 25 %, für 2026 und 2028 über 35 % prognostiziert**
- **Umnutzungen eröffnen neue Perspektiven – sofern Marktumfeld, Gebäudesubstanz und Lage passen**

Hamburg, 23. März 2026 – apoprojekt, Experte für die Transformation von Bestandsimmobilien, hat gemeinsam mit bulwiengesa den aktuellen apoprojekt-Bestandskompass veröffentlicht. Die halbjährliche Studie analysiert Kernsanierungen von Bürogebäuden in den sieben deutschen A-Städten sowie in Leipzig und Nürnberg. Die Ergebnisse zeigen: Trotz eines anspruchsvollen Marktumfelds nehmen Sanierungen im Bestand weiter Fahrt auf. Gleichzeitig rücken Umnutzungen als Alternative zu Abriss und Neubau stärker in den Fokus.

Die deutschen Büromärkte stehen unter Druck. Zu einer schwachen Konjunktur sowie hohen Bau- und Finanzierungskosten kommt ein tiefgreifender Strukturwandel, getrieben durch hybrides Arbeiten, ESG-Anforderungen und digitale Technologien wie künstliche Intelligenz. Umso bemerkenswerter ist vor diesem Hintergrund die ungebrochene Dynamik bei den Sanierungen. Von 2020 bis 2028 werden in den A-Städten rund 2,8 Mio. qm Bürofläche modernisiert. Der leichte Rückgang gegenüber dem Vorbericht (02/2025: 2,9 Mio. qm) resultiert aus Bauverzögerungen, durch die sich Fertigstellungen teilweise zeitlich verschieben. 1,5 Mio. qm (55 %) sind bereits fertiggestellt, 950.000 qm (34 %) befinden sich im Bau, 320.000 qm (11 %) in der Planung. In den beiden betrachteten B-Städten steigt das Volumen auf insgesamt 178.000 qm (02/2025: 170.000 qm). 55 % der Projekte entfallen auf Leipzig, 45 % auf Nürnberg.

Rekordanteile an Gesamtfertigstellungen erwartet

2025 lag der Anteil der Sanierungen am Gesamtfertigstellungsvolumen in den A-Städten mit 25 % leicht über dem bisherigen Maximum aus dem Jahr 2023 (24 %). Für den Prognosezeitraum zeichnen sich in den Jahren 2026 und 2028 Werte von jeweils über 35 % ab. „Die Büromärkte stehen unter erheblichem

Anpassungsdruck. Während der Flächenbedarf vielerorts sinkt, konzentriert sich die Nachfrage auf erstklassige, ESG-konforme Flächen in Toplagen. Die Ergebnisse des aktuellen Bestandskompasses zeigen: Investitionen verlagern sich künftig noch stärker in Richtung Bestandstransformation“, sagt Stephan Winn, Geschäftsführer bei apoprojekt.

Berlin Spitze bei Sanierungen – zentrale Lagen erste Wahl

Berlin ist mit 21,9 Mio. qm Fläche der größte deutsche Büromarkt und liegt auch bei den Sanierungen vorn. Von 2025 bis 2028 werden in der Hauptstadt über 500.000 qm modernisiert. Es folgen Frankfurt am Main mit 234.000 qm und Hamburg mit 217.000 qm. Das Schlusslicht bildet München mit 93.000 qm.

Der Trend zum „Flight to Quality and Location“ prägt das Marktgeschehen sowohl in den A- als auch in den beiden betrachteten B-Städten. Rund zwei Drittel der Sanierungen entfallen auf die City und City-Rand-Lagen. Eine weitere Gemeinsamkeit: Sanierte Flächen erzielen Mietpreise deutlich oberhalb der Angebotsmieten im Umfeld und erreichen oftmals Spitzenniveau.

Eigennutzer halten Sanierungsdynamik aufrecht

In einem selektiven Investment- und Finanzierungsumfeld entwickeln sich Eigennutzer – Unternehmen mit eigenem Flächenbedarf und öffentliche Verwaltung auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene – zu einem wichtigen Stabilitätsfaktor. Während institutionelle Investoren zurückhaltend agieren, setzen sie Modernisierungen häufig unabhängig vom Transaktionsmarkt um. Zwischen den A-Städten bestehen jedoch deutliche Unterschiede. Vor allem in Düsseldorf (41 %) und Berlin (40 %) stemmen Eigennutzer zahlreiche Sanierungsprojekte. Am geringsten fällt die Aktivität in München (7 %) und Frankfurt am Main (4 %) aus. In Nürnberg liegt der Eigennutzeranteil bei 20 %, in Leipzig dagegen nur bei 5 %.

Umnutzung als Transformationsoption

„Steigende Leerstände sowie eine rückläufige und veränderte Flächennachfrage erhöhen den Investitionsdruck im Bürobestand. Vor diesem Hintergrund rückt die Umnutzung von Bürogebäuden stärker in den Fokus“, sagt Alexander Fieback, Head of Research bei bulwiengesa. Im Zeitraum von 2020 bis 2030 machen Miet- und Eigentumswohnungen mit 35 % den größten Flächenanteil bei der Konversion vakanter Büroflächen aus. Es folgen Hotels mit 19 % sowie wohnwirtschaftliche Apartments mit 18 %. Serviced Apartments kommen auf 13 %. Im Prognosezeitraum von 2026 bis 2030 gewinnen insbesondere Schulen und Kliniken an Gewicht.

Beim Umnutzungsvolumen führt Frankfurt am Main das Ranking an. In der Mainmetropole entstehen rund 200.000 qm neue Fläche durch die Umwandlung von Büro in alternative Nutzungsarten. Dahinter rangieren Berlin (195.000 qm) und Düsseldorf (170.000 qm). Räumlich konzentrieren sich die Projekte über alle A-Städte hinweg auf zentrale Lagen (51 %). 34 % entfallen auf periphere Standorte, 15 % auf Bürozentren. Neben Marktumfeld und Gebäudesubstanz ist der Standort der entscheidende Faktor für die Realisierbarkeit von Konversionsvorhaben.

Über apoprojekt

apoprojekt ist führender Anbieter für alle Transformationsaufgaben im Immobilienbestand – von maßgeschneiderten Innenausbauten über komplexe Revitalisierungen bis zu Multi Site Solutions. 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 so für einen schnellen Vermietungserfolg. Zu den Kunden von apoprojekt zählen u. a. Allianz, Amazon, Apple, Deka, Mercedes-Benz, Microsoft, MOMENI und Union Investment. Bislang hat apoprojekt rund 4.700 Projekte mit einem Bauvolumen von über 2,2 Milliarden Euro realisiert. Das inhabergeführte Unternehmen ist mit sieben 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, Nürnberg und Stuttgart (Region Süd). Der Standort Leipzig befindet sich im Aufbau. 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. Seit Ende 2024 ist bulwiengesa Teil der Scout24 Gruppe. Mehr Informationen unter www.bulwiengesa.de.

Medienkontakt apoprojekt

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