

5. Gesamtmiet- betrachtung Büromarkt Deutschland 2025

Sven Carstensen
Alexander Fieback
bulwiengesa

Andreas Kühne
Jeanette Hoffmann
Bauakademie Unternehmensgruppe

Über die Studie

Die Büroimmobilienmärkte der deutschen Metropolen steuern weiterhin durch unruhiges Fahrwasser. So stehen die konjunkturellen Signale auch für 2025 auf Stagnation – mit entsprechenden Auswirkungen, da die Büromärkte von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig sind.

Die Nachfrage nach Büroflächen liegt weiterhin unter dem Niveau der Jahre vor der Pandemie. Auf der Angebotsseite nehmen die vakanten Flächen durch zahlreiche Fertigstellungen und Flächenkonsolidierungen zu. Von dieser Entwicklung hat sich die Spitzenmiete indessen abgekoppelt. Durch die Verschiebung der Nachfrage von Quantität zu Qualität („Flight to quality, flexibility and lo-

cation“) werden an einigen Standorten sogar neue Höchstwerte erzielt.

Neben der Spitzenmiete (Kaltmiete) stellen die gestiegenen Betriebskosten eine erhebliche Belastung für Unternehmen dar. Seit 2016 hat sich der Anteil der Betriebskosten an den Gesamtkosten um ca. 6% auf bis zu etwa 21% in der Spitze und um ca. 2% auf bis zu etwa 21% im Bestand erhöht.

In der vorliegenden Kurzstudie führen bulwiengesa und die BAUAKADEMIE beide Aspekte – nach einer ersten Präsentation 2023 – erneut zusammen, um ein umfassendes Bild der Gesamtmietbelastung in den A-Städten zu vermitteln.

Aktuelles Marktumfeld

Die deutsche Wirtschaft erlebte 2024 erneut eine Rezession. Trotz einer Erholung in der zweiten Jahreshälfte ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um -0,5% zurück. Anfang 2025 ließen zwei Quartale mit leichtem Wachstum – +0,2% in Q4/24 und +0,3% in Q1/25 – auf eine wirtschaftliche Stabilisierung hoffen. Diese positive Entwicklung brach im zweiten Quartal 2025 jedoch ab: Handelskonflikte und anhaltende Unsicherheiten führten zu einem neuerlichen Abschwung. Insgesamt rechnet bulwiengesa für das Jahr 2025 mit einer stagnierenden Wirtschaftsleistung. Das Umfeld auf den Büroimmobilienmärkten bleibt somit weiterhin herausfordernd.

Die quartalsweisen Auswertungen der Büroimmobilienmärkte umfassen in der Regel die Daten zu Spitzenmiete (Kaltmiete), Leerstand und Flächenumsatz. Ein Gesamtbild aus Kaltmiete und Betriebskosten wird dabei nicht wiedergegeben. Hier soll die nachfolgende Kurzstudie ansetzen.

Miet- und Betriebskosten steigen weiter deutlich

Die Entwicklung der Spitzenmiete hat sich zuletzt im Zuge von „Flight to quality, flexibility and location“ vom Marktmechanismus Angebot und Nachfrage abgekoppelt. Dies führte in den A-Städten zu neuen Höchstwerten in diesem Bereich.

Zudem sind die Betriebs- und Instandhaltungskosten von Bürogebäuden in den A-Städten mit Beginn der Pandemie im Jahr 2020 stärker gestiegen als in den vorausgegangenen Jahren. Insbesondere bei den Gebäuden, die dem Spitzensegment zugerech-

net werden, haben sich die Betriebskosten in den letzten fünf Jahren verdoppelt.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und die daraufhin verhängten EU-Sanktionen gegen Russland, die die Einfuhr von Erdgas drastisch reduzierten, führten zu einem sprunghaften Anstieg der Energiepreise. Vermieter, die keine Festpreisverträge mit Versorgern abgeschlossen hatten, waren unmittelbar vom Kostenanstieg betroffen. In der folgenden Abrechnungsperiode wurden die Betriebskosten entsprechend erhöht und die gestiegenen Kosten an die Mieter weiterberechnet. Seit 2023 haben sich zusätzlich die gestiegenen Lohnkosten für personalintensive Services (Reinigung) zu einem neuen Treiber der Betriebskosten entwickelt – eine Nachwirkung der hohen Inflation. Diese sogenannte Lohn-Preis-Spirale wird angesichts der Mindestlohnentwicklung auch in naher Zukunft für steigende Betriebskosten sorgen. Insgesamt erhöhte sich der Anteil der Be-

Miete & umlagefähige Betriebskosten

2025, in Euro/qm MF-GIF

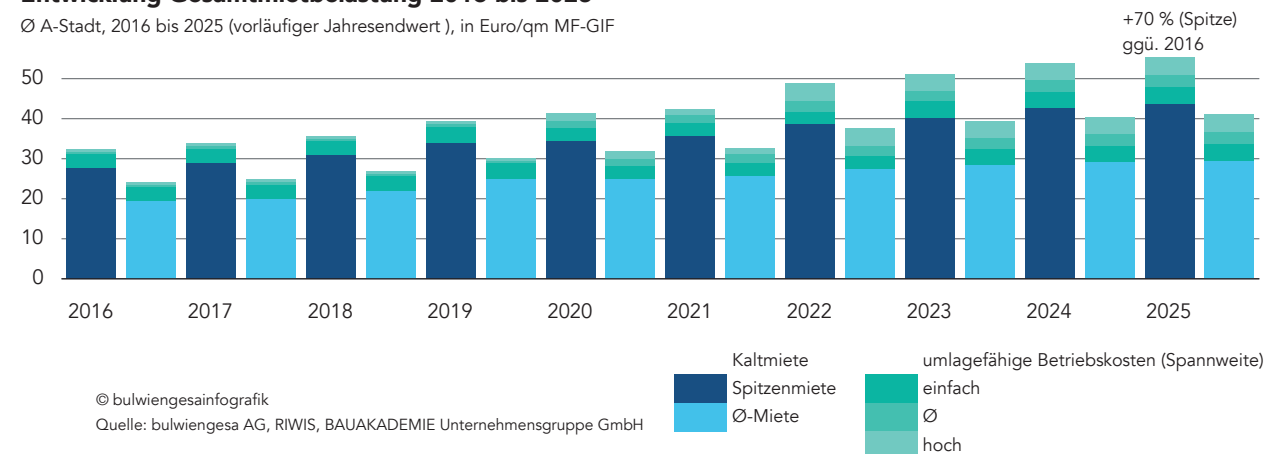
	Miete*		Betriebskosten	
	Spitze	Ø	Spitze	Ø
Berlin	45,70	33,50	11,76	7,43
Düsseldorf	42,00	21,20	11,66	7,31
Frankfurt/Main	51,50	27,10	11,52	7,19
Hamburg	36,30	26,90	11,47	7,14
Köln	33,50	20,40	11,66	7,31
München	55,20	37,40	11,79	7,45
Stuttgart	35,90	20,40	11,53	7,21

Quelle: bulwiengesa AG, RIWIS, BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe GmbH
* vorläufiger Jahresendwert 2025 in City-Lagen

triebskosten an den Gesamtkosten seit 2016 und um ca. 2% auf bis zu etwa 21% im regulären Bestand. um ca. 6% auf bis zu etwa 21% in der Spitze

Entwicklung Gesamtmietbelastung 2016 bis 2025

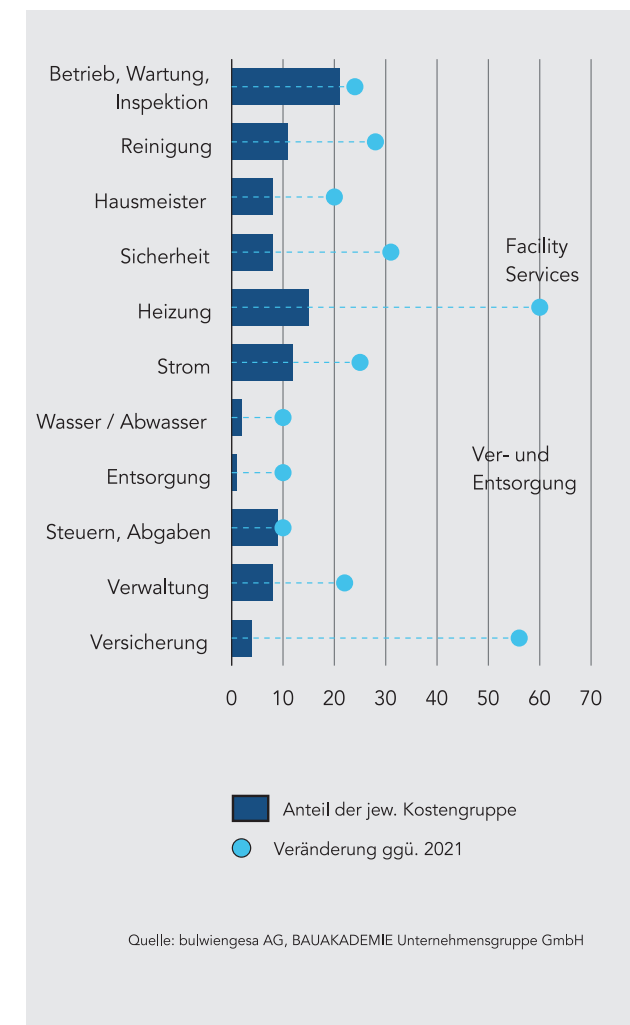
Ø A-Stadt, 2016 bis 2025 (vorläufiger Jahresendwert), in Euro/qm MF-GIF



Die zweite Miete – Betriebskosten im Detail

Es ist erkennbar, dass die Betriebskosten der Bürogebäude im Spitzensegment stärker angestiegen sind als die für durchschnittliche Bestandsgebäude. Im Spitzensegment handelt es sich überwiegend um Neubauten oder hochwertig sanierte Objekte, die oft auch zertifiziert sind. Dabei wird zum einen hochwertige Technik verbaut, um auch den Anforderungen hinsichtlich ESG / Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Das führt zu steigenden Betriebskosten insbesondere für Bedienung, Inspektion und Wartung. Zudem anderen werden viele Facility Services wie bspw. Reinigung, Sicherheits- und Empfangsdienste mit einem hohen Servicelevel erbracht.

Rückblickend sind in den letzten fünf Jahren die Kosten für Heizung am stärksten gestiegen, zugleich zeichnet sich auch eine sukzessive Entkopplung vom Strom ab. Das ist einerseits auf die deutlich volatileren Strompreise durch den Einfluss der erneuerbaren Energien zurückzuführen und andererseits auf innovative Vertragsmodelle wie sogenannte Power Purchase Agreements. Die zweithöchsten Preissteigerungen liegen bei den personalintensiven Facility Services, die mit inflationsbedingt hohen Personalkostensteigerungen zu kämpfen haben. Auf Rang drei liegen aufgrund der deutlich erhöhten Prämien inzwischen die Versicherungskosten.



48% der Kosten entfallen im Mittel auf die Facility Services und 30% auf Ver- und Entsorgung mit Heizung, Strom und Wasser/Abwasser. Beide Kostenblöcke sind etwa zur Hälfte auslastungsabhängig; die Facility Services sind darüber hinaus leistungsabhängig, d. h. sie unterliegen einem vertraglich vereinbarten Leistungsniveau (Servicelevel). Die sonstigen Kosten betragen 22%; diese sind auslastungsunabhängig und können weitgehend als Fixkosten angesehen werden.

Einsparpotenziale durch Optimierung der Betriebs- und Instandhaltungskosten

Bei konventionellen Gebäuden sind erfahrungsgemäß etwa 60% der Betriebs- und

Instandhaltungskosten Fixkosten und damit nicht beeinflussbar. Hierzu gehören bspw. öffentliche Steuern und Abgaben sowie Kosten für die Grundversorgung mit Energie und die Einhaltung gesetzlicher Betreiberpflichten. 22% sind durch gemeinsames Agieren von Vermieter und Betreiber optimierbar, indem Servicelevel abgesenkt werden, bspw. Intervalle in der Reinigung reduziert, Besetzungszeiten von Empfängen gekürzt oder Investitionen in Energiesparmaßnahmen getätigt werden. 18% der Kosten hat der Nutzer selbst in der Hand bzw. sind nur in Abstimmung mit dem Nutzer realisierbar, z. B. Reduzierung der Raumtemperatur und Müllvermeidung bzw. -trennung.

Inflationsbedingte Preissteigerungen sollten bei allen Gebäuden zu einem ähnlichen Anstieg der Betriebskosten führen. Eine eingehende Analyse zeigt jedoch, dass die Kostensteigerungen in der Realität sehr unterschiedlich ausfallen. Während einige Investoren aktiv gegensteuern und im Ergebnis sogar Kostenreduktionen erzielen, erhöhen sich bei anderen die Betriebskosten sogar über die inflationsbedingte Steigerung hinaus. Einige Investoren versuchen, den Preissteigerungen bei den Facility Services entgegenzuwirken, indem Preisgleitklauseln vertraglich ausgeschlossen und Festpreise vereinbart werden, i. d. R. für drei Jahre. Mittlerweile preisen die Dienstleister aber entsprechende Risikozuschläge ein, um sprunghafte Entwicklungen der (Branchen-) Mindestlöhne abzufedern. Eine zusätzliche Möglichkeit, den Kostensteigerungen bei den Facility Services entgegenzuwirken, liegt in der Reduzierung der Servicelevel.

Zertifizierungen auf dem Vormarsch

Deutschland konnte 2024 seinen Treibhausgas-Ausstoß gegenüber 1990 fast halbieren. Dennoch wurden die strengen EU-Vorgaben verfehlt (Senkung der Emissionen bis 2030 um die Hälfte gegenüber 2005). Vor allem der Verkehrs- und der Gebäudesektor sind hierfür verantwortlich. So entfallen in Deutschland knapp 35% des Endenergieverbrauchs auf den Gebäudesektor (vgl. Umweltbundesamt 2025). Der Immobiliensektor hat auf diese Entwicklung reagiert und setzt Zertifizierungssysteme ein, um Transparenz zu schaffen.

Auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt haben sich vorrangig die Zertifizierungssysteme DGNB, LEED und BREEAM etabliert, während bei öffentlichen Bauvorhaben in erster Linie das Bewertungssystem BNB zur Anwendung kommt. Ergänzend zu den klassischen Gebäudezertifizierungen sind spezialisierte Systeme in Gebrauch: Wired-Score bewertet die digitale Infrastruktur, während WELL das Wohlbefinden der Nutzer in den Mittelpunkt stellt.

Dass Zertifizierungen auf dem Büroimmobilienmarkt angekommen sind, zeigt ihre starke Verbreitung. Eine Auswertung für die A-Städte hat ergeben, dass im laufenden Jahr knapp 66% der Bürogebäude zertifiziert sind. Die für 2026 und 2027 ermittelten Werte von 61% und 65% werden sich vermutlich sogar noch erhöhen, da einige Projekte erst nach ihrer Fertigstellung zertifiziert werden. Dies hängt oftmals auch mit dem Käufer zusammen.

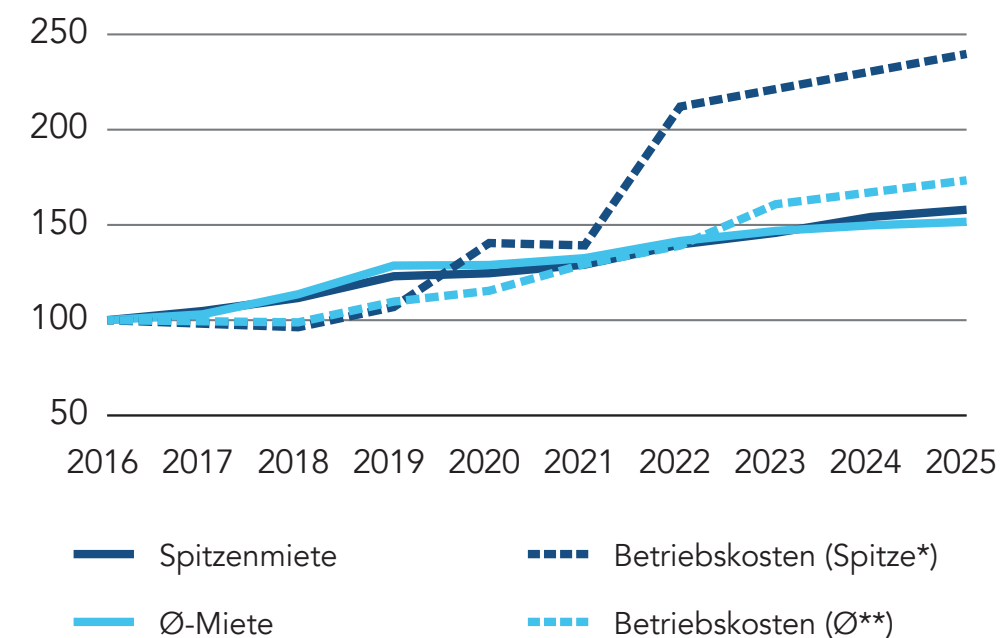
Beim erzielten Kaltmietpreis sollte der Investor keine pauschalen Aufschläge erwartet werden, da kein eindeutiger Kausalzusammenhang zwischen Gebäudezertifizierungen und höheren Mietpreisen erkennbar ist. In der aktuellen Marktsituation sind Zertifizierungen jedoch zu einem entscheidenden Wettbewerbsvorteil bei der Mietergewinnung geworden. Zahlreiche Unternehmen haben inzwischen verbindliche Nachhaltigkeitskriterien für ihre Büroflächen festgelegt, die sich direkt aus ihrer ESG-Berichtspflicht ableiten. Zudem stellen Zertifizierungen für Investoren eine Grundvoraussetzung für einen Ankauf dar.

Die Betrachtung der Betriebskosten zeigt, dass Zertifizierungen nicht selbstverständlich zu Einsparungen führen. Eine eingehende Analyse hat ergeben, dass zertifizierte Gebäude keinen Kostenvorteil bringen. Im Gegenteil: Häufig verfügen zertifizierte Gebäude über Eigenschaften, die zu höheren Betriebskosten führen wie bspw. eine höhere Technisierung und damit einhergehende höhere Wartungskosten und Stromverbräuche. Einzig bei den Heizungskosten sind zertifizierte Gebäude rund 20% günstiger als nicht zertifizierte Gebäude.

Insgesamt haben die Kaltmieten und Betriebskosten in den letzten Jahren sehr deutliche Steigerungen erfahren. Selbst zertifizierte Büroimmobilien weisen keine niedrigeren Betriebskosten auf. Unternehmen sind dadurch neben den bereits bestehenden wirtschaftlichen Herausforderungen weiteren Belastungen ausgesetzt.

Miet- und Betriebskostenentwicklung

Ø A-Stadt, 2016 bis 2025 (vorläufiger Jahresendwert), Index 100 = 2016



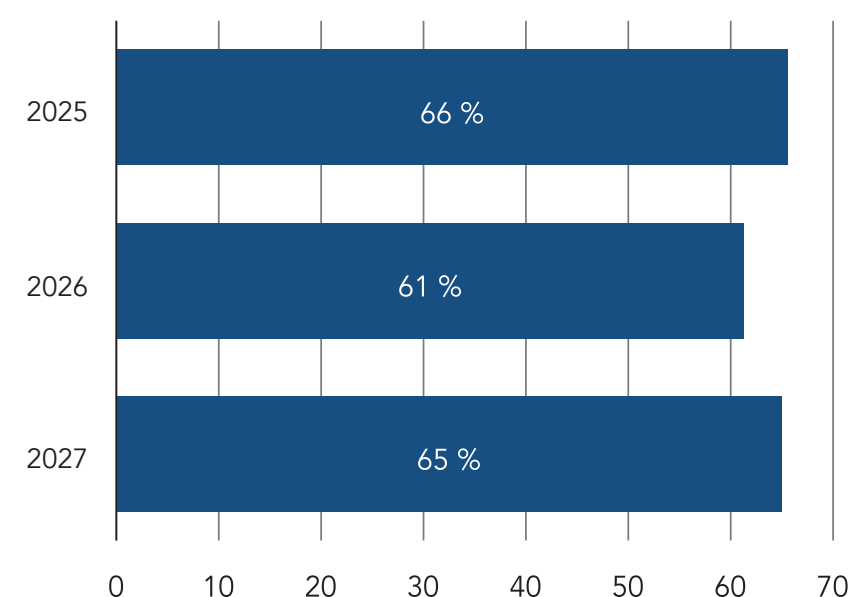
Quelle: bulwiengesa AG, RIWIS, BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe GmbH

* Spitze = Gehobene Gebäudequalität, hohes Servicelevel, vollklimatisiert, zertifiziert

** Durchschnitt = Standard Gebäudequalität, mittleres Servicelevel, teilklimatisiert

Anteil Zertifizierungen

A-Städte – Anteil zertifizierter Fläche am Gesamtvolumen



Quelle: bulwiengesa AG