



# Gesamtmietbetrachtung Büromarkt Deutschland 2025

Quelle: pixabay

## » Über die Studie

Die Büroimmobilienmärkte der deutschen Metropolen navigieren 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 ist im Vergleich mit den Vor-Corona-Jahren weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Auf der Angebotsseite nehmen die vakanten Flächen durch zahlreiche Fertigstellungen und Flächenkonsolidierungen zu. Von dieser Entwicklung abgekoppelt hat sich die Spitzenmiete. Durch die Verschiebung der Nachfrage von Quantität zu Qualität („Flight to quality, flexibility and location“) werden an einigen Standorten sogar neue Höchstwerte erzielt.

Neben der Spitzenmiete (Kaltmiete) stellen die Betriebskosten, die noch einmal „on top“ kommen eine erhebliche Belas-

tung für Unternehmen dar. Seit 2016 erhöhte sich der Anteil der Betriebskosten an den Gesamtkosten um ca. 6 %-Punkte auf bis zu etwa 21 % in der Spitze und um ca. 2 %-Punkte auf bis zu etwa 21 % im Bestand.

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

Die Analyse basiert auf RIWIS, dem hauseigenen Datensystem der bulwiengesa ([www.riwis.de](http://www.riwis.de)) und dem NEO Office Impact Report, herausgegeben von der BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe ([www.neobench.de](http://www.neobench.de)).

# Aktuelles Marktumfeld

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

Die quartalsweisen Auswertungen der Büroimmobilienmärkte umfassen hierbei 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“ von den üblichen Marktmechanismen aus Angebot und Nachfrage abgekoppelt. Dies führte in den A-Städten zu neuen Höchstwerten bei den Spitzenmieten.

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

## Miete & umlagefähige Betriebskosten

2025, in Euro/qm MF-GIF

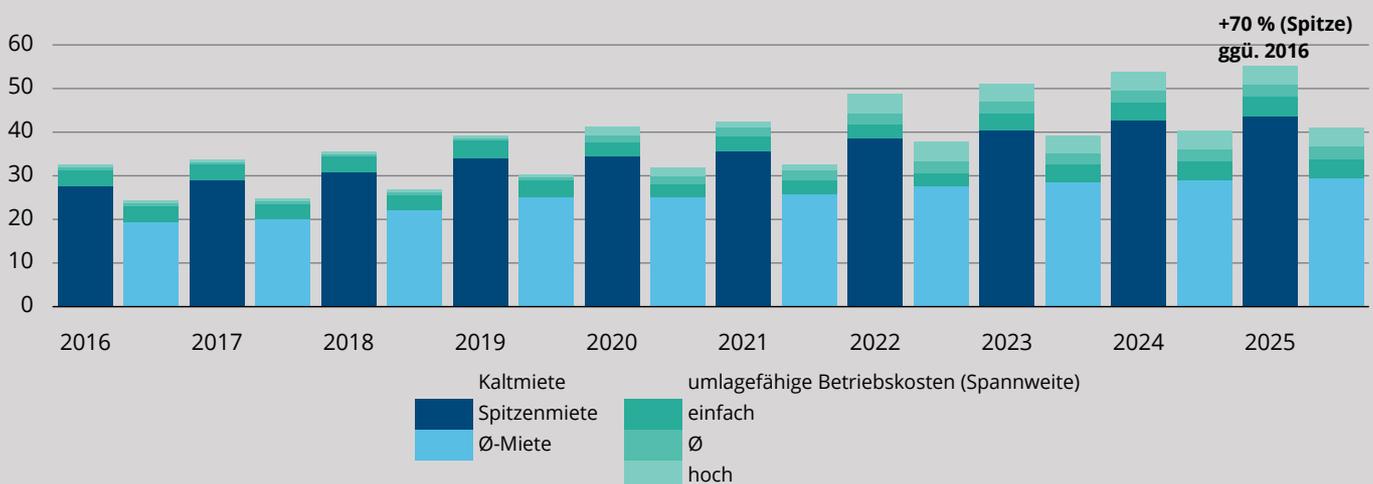
	Miete*		Betriebskosten	
	Spitze	Ø	Spitze	Ø
Berlin	45,70	33,50	11,76	7,43
Düsseldorf	42,00	21,20	11,66	7,31
Frankfurt/Main	51,50	27,10	11,52	7,19
Hamburg	36,30	26,90	11,47	7,14
Köln	33,50	20,40	11,66	7,31
München	55,20	37,40	11,79	7,45
Stuttgart	35,90	20,40	11,53	7,21

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

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und die daraufhin verhängten EU-Sanktionen gegen Russland, die die Einfuhr von Erdgas stoppten, führten zu einem sprunghaften Anstieg der Energiepreise. Vermieter, die keine Festpreisverträge mit ihren Versorgern abgeschlossen hatten, waren unmittelbar vom Kostenanstieg betroffen. In der folgenden Abrechnungsperiode wurden die Betriebskosten entsprechend erhöht und die gestiegenen Kosten an 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 auch in naher Zukunft angesichts der Mindestlohnentwicklung für weiter steigende Betriebskosten sorgen. Insgesamt erhöhte sich der Anteil der Betriebskosten an den Gesamtkosten seit 2016 um ca. 6 %-Punkte auf bis zu etwa 21 % in der Spitze und um ca. 2 %-Punkte auf bis zu etwa 21 % (Bestand).

## Entwicklung Gesamtmietbelastung 2016 bis 2025

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



Quelle: bulwiengesa AG, RIWIS, BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe GmbH

# 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 hochwertige Sanierungen, die oft auch zertifiziert sind. In diesen Bürogebäuden wird einerseits hochwertige Technik verbaut, um auch den Anforderungen hinsichtlich ESG / Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Das führt jedoch zu steigenden Betriebskosten insbesondere bei den Kosten für Bedienung, Inspektion und Wartungen. Andererseits 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 angestiegen – zugleich wird auch eine sukzessive Entkopplung vom Strom deutlich. Das ist einerseits auf die deutlich volatilere Strompreise durch den Einfluss der erneuerbaren Energien zurückzuführen und andererseits auf innovative Vertragsmodelle wie sogenannte Power Purchase Agreements. Danach folgen die personalintensiven Facility Services, die inflationsbedingt große Personalkostensteigerungen zu verzeichnen haben. Auf Rang drei sind aufgrund der deutlich erhöhten Prämien die Versicherungskosten gesprungen.

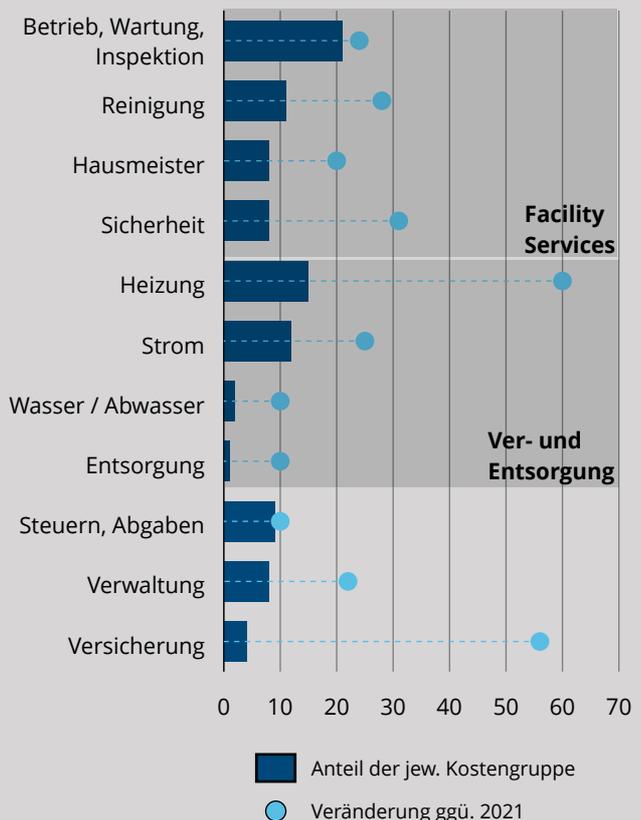
48 % der Kosten entfallen im Mittel auf die Facility Services und 30 % auf Ver- und Entsorgung mit Heizen, Strom und Wasser/Abwasser. Beide Kostenblöcke sind etwa zur Hälfte auslastungsabhängig; die Facility Services sind darüber hinaus leistungsabhängig, d. h. sie unterliegen einem vertraglich vereinbarten 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 aus Erfahrung etwa 60 % der Betriebs- und Instandhaltungskosten Fixkosten und damit nicht beeinflussbar. Hierzu gehören bspw. öffentliche Steuern und Abgaben sowie Kosten für die Grundversorgung eines Gebäudes 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 zur Einsparung der Energie getätigt werden. 18 % der Kosten hat der Nutzer selbst in der Hand oder sind nur in Abstimmung mit dem Nutzer realisierbar, z. B. Reduzierung der Raumtemperatur und Müllvermeidung bzw. -trennung.

## Zusammensetzung der Betriebskosten

Anteil in %



Inflationsbedingte Preissteigerungen sollten theoretisch 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 ist, die Servicelevel zu reduzieren.

# Zertifizierungen auf dem Vormarsch

Deutschland konnte 2024 seinen Treibhausgas-Ausstoß gegenüber 1990 fast halbieren – jedoch wurden die strengen EU-Vorgaben verfehlt (Senkung der Emissionen bis 2030 um die Hälfte gegenüber 2005). Vor allem der Verkehrs- und 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 dabei insbesondere die Zertifizierungssysteme DGNB, LEED und BREEAM etabliert, während bei öffentlichen Bauvorhaben vorrangig das Bewertungssystem BNB zur Anwendung kommt. Ergänzend zu den klassischen Gebäudezertifizierungen sind spezialisierte Systeme hinzugekommen: WiredScore bewertet die digitale Infrastruktur, während WELL das Wohlbefinden der Nutzer in den Mittelpunkt stellt.

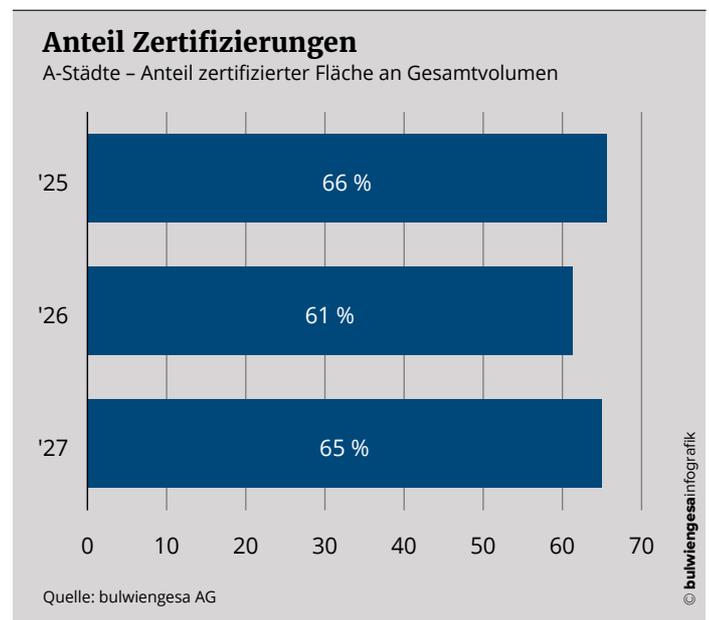
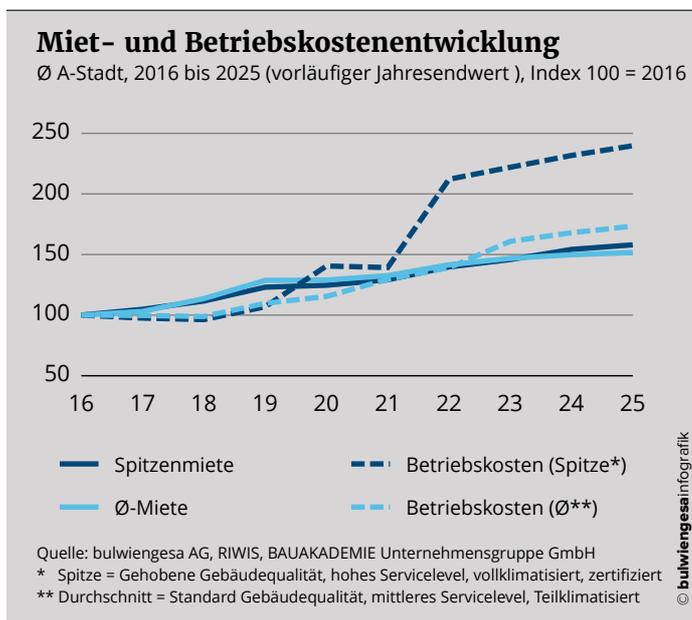
Dass Zertifizierungen auf dem Büromarkt angekommen sind, zeigt ihr Anteil. Eine Auswertung für die A-Städte hat ergeben, dass im laufenden Jahr knapp 66 % der Büroflächen eine Gebäudezertifizierung besitzen. Die für 2026 und 2027 ermittelten Werte von 61 % und 65 % werden sich vermutlich sogar noch erhöhen,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

Beim erzielten Kaltmietpreis sollten keine pauschalen Aufschläge erwartet werden, da sich ein kausaler Zusammenhang zwischen Gebäudezertifizierungen und höheren Mietpreisen

nicht eindeutig herleiten lässt. 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.

Auch in Hinblick auf die Betriebskosten zeigt sich, dass Zertifizierungen nicht zwangsläufig zu Einsparungen führen. Eine eingehende Analyse hat ergeben, dass zertifizierte Gebäude keinen Kostenvorteil haben. Im Gegenteil: häufig verfügen zertifizierte Gebäude über Eigenschaften, die höhere Betriebskosten bedingen 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. Seit 2016 erhöhte sich der Anteil der Betriebskosten an den Gesamtkosten um ca. 6 %-Punkte auf bis zu etwa 21 % in der Spitze und um ca. 2 %-Punkte auf bis zu etwa 21 % im Bestand. Selbst zertifizierte Büroimmobilien weisen dabei keine niedrigeren Betriebskosten auf. Unternehmen erfahren dadurch eine weitere Belastung, die zu den bereits bestehenden wirtschaftlichen Herausforderungen hinzukommt.





# Gesamtmietbetrachtung Büromarkt Deutschland 2025

Quelle: shutterstock.com (ArtPhoto21)

## » Herausgeber

**bulwiengesa** ist eines der größten unabhängigen Beratungs- und Analyseunternehmen für die Immobilienbranche in Deutschland und mit rund 60 Mitarbeitenden an fünf Standorten in Deutschland vertreten. Die Kernkompetenzen liegen bei Analyse-, Beratungs- und Bewertungsdienstleistungen in allen Segmenten für Projektentwickler, institutionelle Investoren, Banken, Kommunen und Bestandshalter. Seit Ende 2024 ist die bulwiengesa Teil der Scout24 Gruppe.

Die **BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe** wurde im Jahr 1990 gegründet und unterstützt seitdem seine Kunden mit interdisziplinären Kompetenzen auf den Gebieten der Ingenieur- und Rechtswissenschaften, der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Ökonomie und Informatik. Als praxisorientiertes Institut an der Berliner Hochschule für Technik ist deren Tätigkeit in besonderem Maße von Unabhängigkeit, Neutralität und Innovation geprägt.

## » Kontakt

Sven Carstensen, MRICS  
Vorstand  
bulwiengesa AG  
[sven.carstensen@bulwiengesa.de](mailto:sven.carstensen@bulwiengesa.de)

Andreas Kühne, M.A.  
Geschäftsführer / Managing Partner  
BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe GmbH  
[andreas.kuehne@bauakademie.de](mailto:andreas.kuehne@bauakademie.de)

### Urheberrechtlicher Hinweis

Die in dieser Studie vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen basieren auf den Auswertungen der bulwiengesa AG und der BAUAKADEMIE. Sie wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt analysiert. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

COPYRIGHT © 2025 bulwiengesa AG

Alle Rechte vorbehalten. Auszüge dürfen unter Angabe der Quelle bulwiengesa AG verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Bei jeglicher Zitation muss der Studientitel mit angegeben werden.

Berlin, 5. September 2025

bulwiengesa AG, Wallstraße 61, 10179 Berlin  
Tel. +49 30 – 27 87 68-0, [www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)