

PRESSEMITTEILUNG

Betriebskosten für Büroimmobilien explodieren: „Zweite Miete“ belastet Unternehmen massiv

Neue bulwiengesa-Kurzstudie in Zusammenarbeit mit der Bauakademie zeigt dramatischen Anstieg der Nebenkosten in deutschen Büromärkten – Gesamtmietbelastung erreicht Rekordniveau

Berlin, 09. September 2025 – Die Betriebskosten für Büroimmobilien in deutschen Metropolen sind in den vergangenen Jahren drastisch gestiegen und belasten Unternehmen zunehmend. Laut der aktuellen Kurzstudie „Gesamtmietbetrachtung Büromarkt Deutschland 2025“ von bulwiengesa und der BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe haben sich die Gesamtmietbelastungen in A-Städten erheblich verschärft.

Betriebskosten steigen überproportional stark

Besonders dramatisch ist die Entwicklung im Spitzensegment: Hier haben sich die Betriebskosten in den letzten fünf Jahren nahezu verdoppelt. Der Anteil der Betriebskosten an den Gesamtkosten erhöhte sich seit 2016 bis 2025 um circa sechs Prozentpunkte auf bis zu 21 Prozent in der Spitze.

„Die Entwicklung der Spitzenmiete hat sich von den üblichen Marktmechanismen abgekoppelt“, erklärt Alexander Fieback, Bereichsleiter Büro- und Gewerbeimmobilien der bulwiengesa AG. „Der Trend ‚Flight to quality, flexibility and location‘ führt zu neuen Höchstwerten bei der Kaltmiete. Die Entwicklung bei den Betriebs- und Instandhaltungskosten sorgt zusätzlich für eine steigende, sogenannte zweite Miete für alle.“

Energiepreise und Lohn-Preis-Spirale als Haupttreiber

Als Haupttreiber der Kostensteigerungen identifiziert die Studie drei Faktoren: Den sprunghaften Anstieg der Energiepreise (Heizung) infolge des Ukraine-Kriegs, die inflationsbedingte Lohn-Preis-Spirale bei personalintensiven Facility Services sowie deutlich erhöhte Versicherungsprämien.

Die Kostenstruktur zeigt: 48 Prozent der Betriebskosten entfallen auf Facility Services, 30 Prozent auf Ver- und Entsorgung und 22 % auf die sonstigen Kosten. Andreas Kühne, Geschäftsführer der BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe, betont: „Etwa 60 Prozent der Kosten sind Fixkosten, aber immerhin 40 Prozent lassen sich durch intelligente Optimierung beeinflussen.“

Zertifizierungen boomen – ohne Kostenvorteil

Ein weiterer Befund der Studie: 66 Prozent der in 2025 realisierten Büroflächen in A-Städten verfügen inzwischen über eine Gebäudezertifizierung. Zertifizierungen sind zum

entscheidenden Wettbewerbsvorteil bei der Mietergewinnung geworden, führen jedoch nicht automatisch zu niedrigeren Betriebskosten. „Im Gegenteil: Zertifizierte Gebäude weisen häufig höhere Betriebskosten auf – nur bei den Heizkosten sind sie rund 20 Prozent günstiger“, so Kühne.

Optimierungspotenziale konkret nutzbar

Die Analyse zeigt konkrete Einsparpotenziale auf: 22 Prozent der Kosten sind durch gemeinsames Agieren von Vermieter und Betreiber optimierbar, 18 Prozent hat der Nutzer selbst in der Hand. „Während einige Investoren bereits aktiv gegensteuern und sogar Kostenreduktionen erzielen, steigen bei anderen die Betriebskosten über die inflationsbedingte Entwicklung hinaus“, erläutert Kühne.

Über die Studie

Die Kurzstudie basiert auf RIWIS, dem hauseigenen Datensystem der bulwiengesa, und dem NEO Office Impact Report der BAUAKADEMIE. Sie führt erstmals seit 2023 wieder Kaltmieten und Betriebskosten zusammen, um ein umfassendes Bild der Gesamtmietbelastung zu vermitteln.

Die vollständigen Studienergebnisse werden am 10. September 2025 in einem kostenlosen Webinar präsentiert und mit Vertretern aus der Praxis diskutiert. Hier können Sie sich kostenfrei anmelden: https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_PU8nPQJDSNW68LkNJG_3_Q

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit 40 Jahren unterstützt bulwiengesa Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet. Seit Ende 2024 ist bulwiengesa Teil der Scout24 Gruppe.

Über BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe

Die 1990 gegründete BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe unterstützt Kunden mit interdisziplinären Kompetenzen in Ingenieur- und Rechtswissenschaften, Bau- und Immobilienwirtschaft, Ökonomie und Informatik. Als praxisorientiertes Institut ist ihre Tätigkeit von Unabhängigkeit, Neutralität und Innovation geprägt.

Pressekontakt

Birgit Haase
Leiterin Unternehmenskommunikation und Marketing
Tel.: 030 27 87 68-24
E-Mail: birgit.haase@bulwiengesa.de