



Gesamtmietbetrachtung Büromarkt Deutschland 2025

Quelle: pixabay

 bulwiengesa

 BAUAKADEMIE

Webinar
Berlin, 10.09.2025

Vorstellung der Referenten



Andreas Kühne
Geschäftsführer BAUAKADEMIE Gruppe



Susanne Tattersall
Inhaberin Tattersall Lorenz Immobilienmanagement



Alexander Fieback
Head of Research bulwiengesa



Dave Gebauer
Geschäftsführer ROM Facility Solutions

Büromarkt Deutschland – Aktuelle Situation



Deutsche Wirtschaftsnachrichten

<https://deutsche-wirtschafts-nachrichten.de> › insolvenzre... ⋮

Immobilienmarkt: Auch die Großen trifft die Insolvenzwelle

20.10.2024 — Im ersten Halbjahr 2024 mussten fast 1700 Unternehmen aus dem Immobiliensektor in Deutschland Insolvenz anmelden.

 Spiegel

BIP in Deutschland: Wirtschaft im zweiten Quartal leicht geschrumpft

Bruttoinlandsprodukt Deutsche Wirtschaft schrumpft im zweiten Quartal leicht. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt ist laut Statistischem Bundesamt...

vor 1 Monat



 tagesschau.de

"Welle der Insolvenzen schwillt weiter an"

Derzeit gehen so viele Firmen pleite wie seit vielen Jahren nicht mehr. Während einige Experten die hohe Zahl mit der schwächelnden Konjunktur und...

vor 1 Monat



 Haufe - News & Fachwissen

ESG ist ein Must-have: Was Büromieter und Investoren suchen

Homeoffice, ESG-Vorgaben und wirtschaftliche Unsicherheit verändern den Büromarkt. Künftig sind ganzheitliche Konzepte in gemischt genutzten Quartieren...

vor 1 Monat



IPE Institutional Investment

<https://www.institutional-investment.de> › real-assets › ko... ⋮

Paradoxe Büromärkte – die Flächenknappheit von morgen ...

08.07.2025 — Der „Flight to Quality“ ist intakt und damit verknappt sich das Angebot weiter. Gerade ESG-konforme Neubauten in Top-Lagen sind mittelfristig ...

 Markt & Mittelstand

Büroleerstand auf Rekordniveau: Warum immer mehr Büroflächen leer bleiben

Deutschlands Büromärkte verzeichnen 2025 Höchstwerte beim Leerstand. Was dahinter steckt – und welche Chancen sich jetzt für Unternehmen...

08.07.2025



 Manager Magazin

Homeoffice-Quote bleibt stabil bei einem Viertel der Beschäftigten

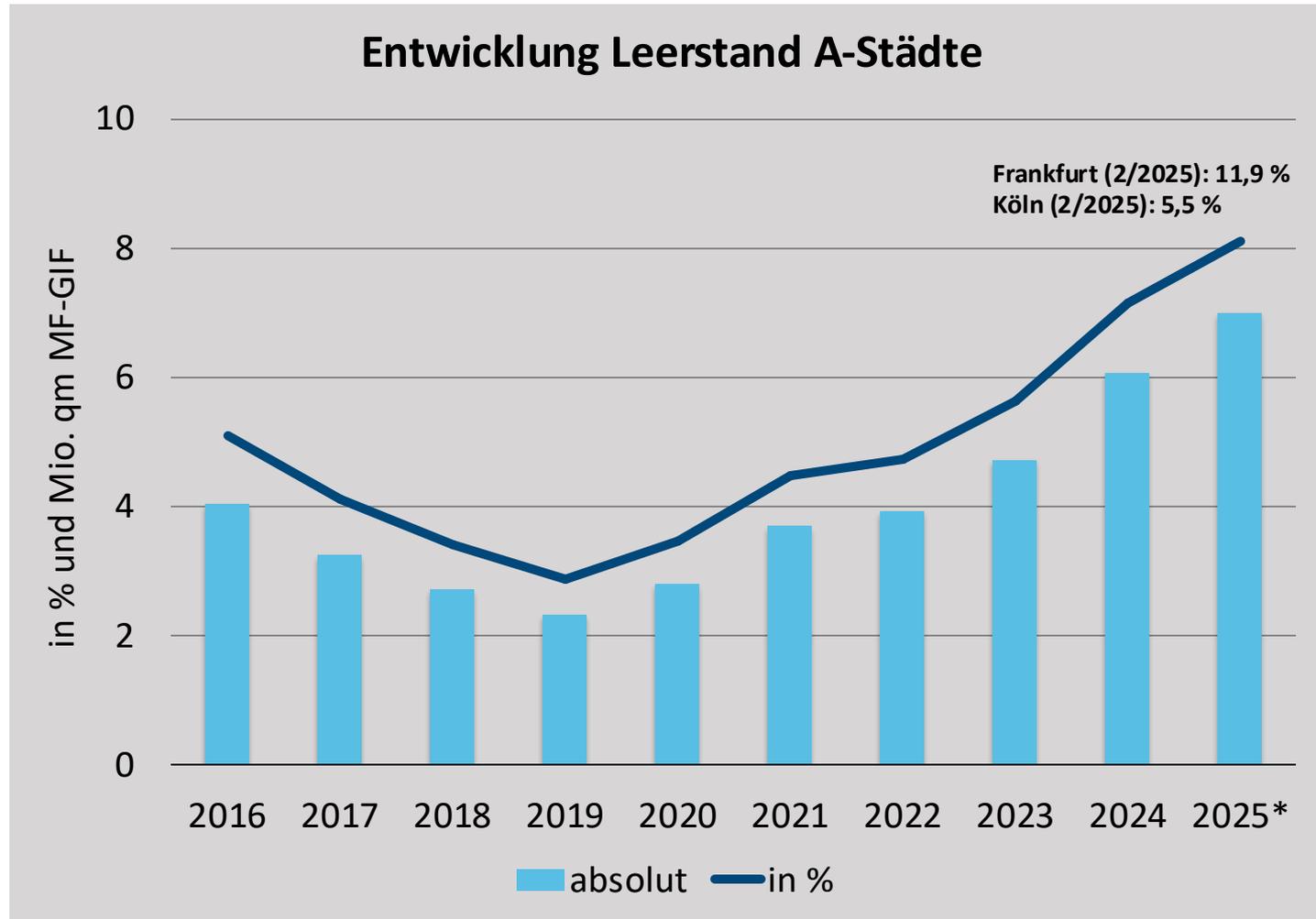
Obwohl Unternehmen, die ihre Mitarbeiter zurück ins Büro holen, zuletzt viel Beachtung fanden, handelt es sich laut Ifo-Institut um...

vor 1 Tag



Büromarkt Deutschland – Angebotssituation A-Städte

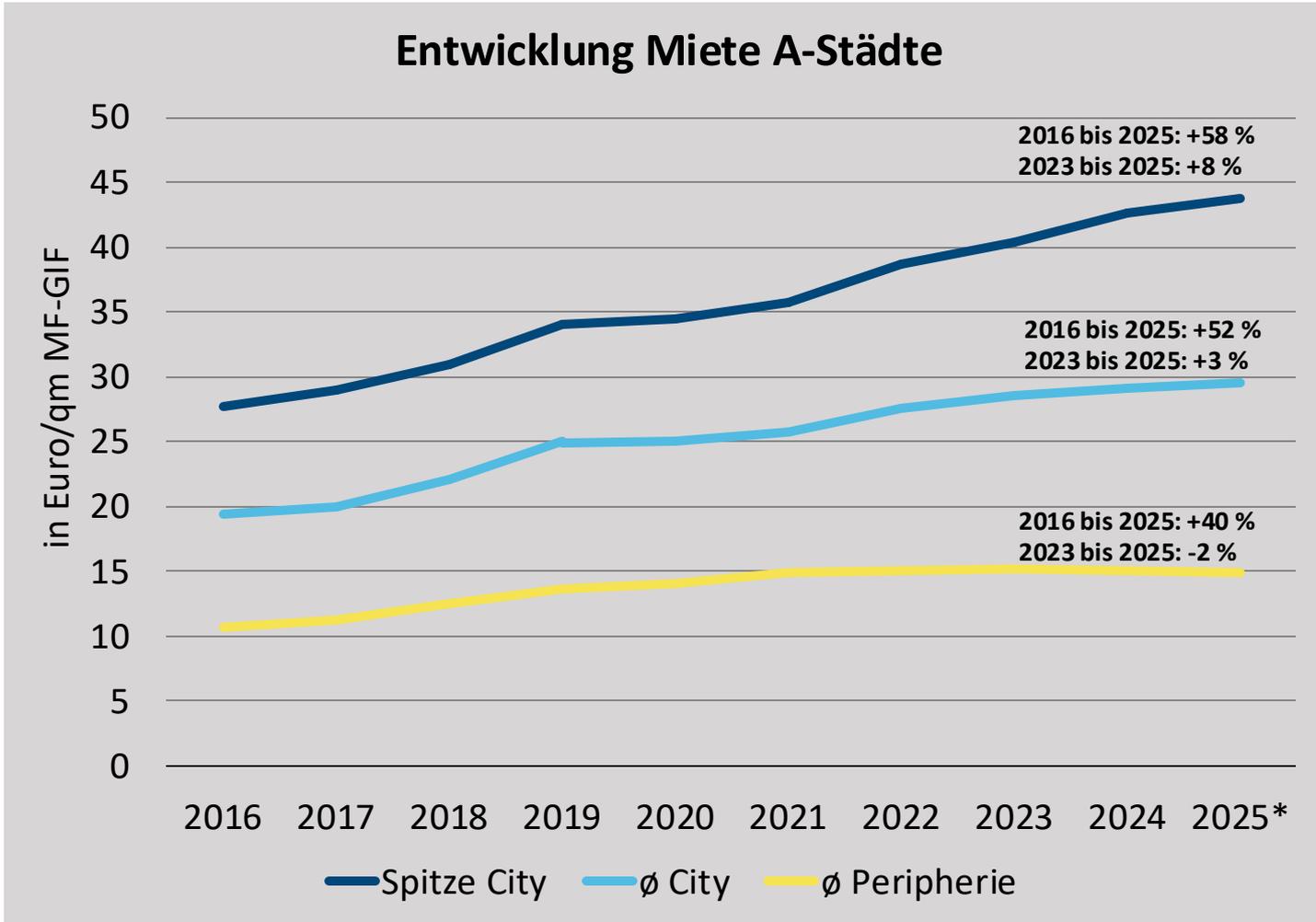
Entwicklung des Leerstandes



Hohe Fertigstellungszahlen bei moderater Nachfrage sorgen für deutlichen Anstieg des Leerstandes

Büromarkt Deutschland – Nachfragesituation A-Städte

Entwicklung der Mieten



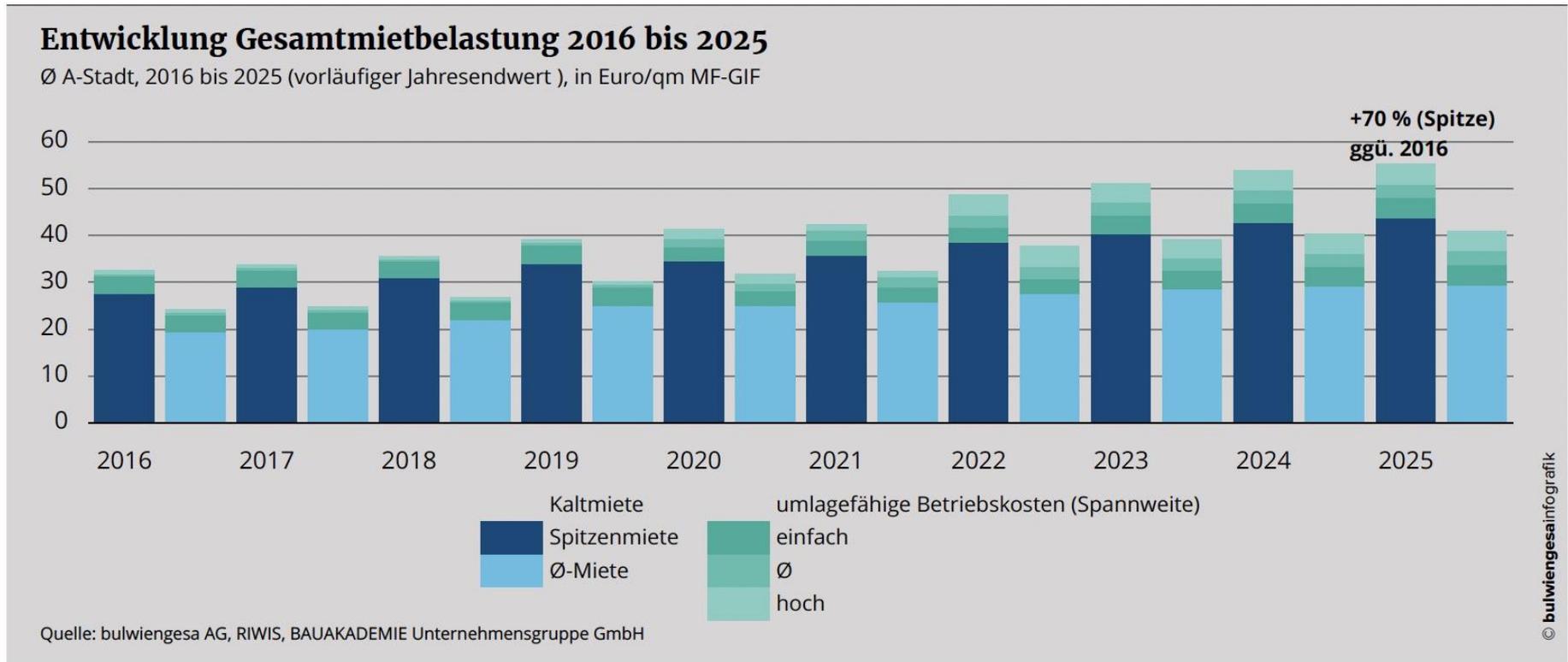
Anstieg der Spitzenmiete setzt sich fort („Flight to quality and location“)



Mieten in der Peripherie unter Druck

Büromarkt Deutschland – Gesamtmietbelastung

Entwicklung Gesamtmiete (Kaltmiete plus Betriebskosten)

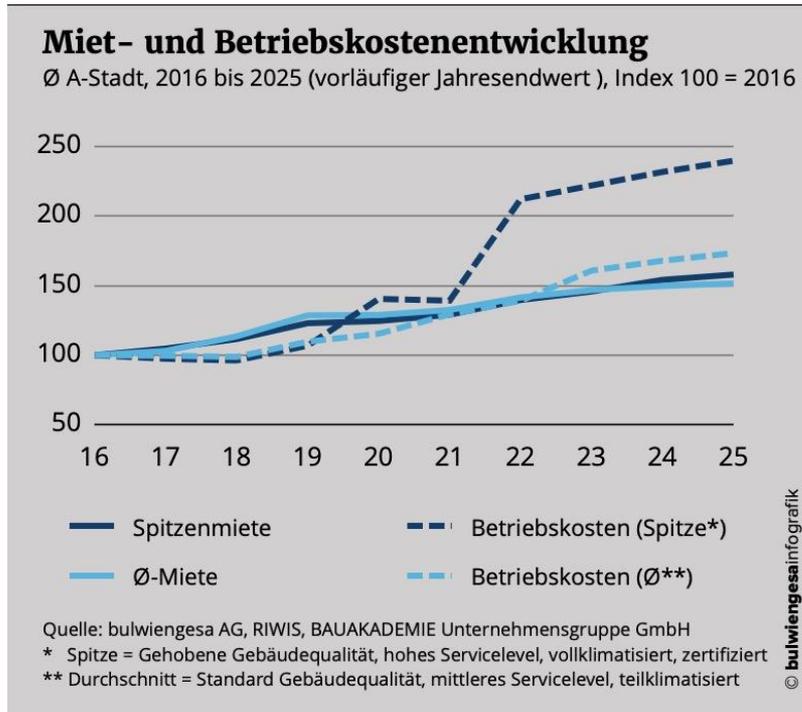


» Anteil der **Betriebskosten** an der Gesamtmiete ist **kontinuierlich angestiegen** auf bis 21 % (Spitze)

» Entspricht 70 % Steigerung gegenüber 2016

Büromarkt Deutschland – Gesamtmietbelastung

Ursachen und Auswirkungen des Betriebskostenanstiegs



Miete & umlagefähige Betriebskosten
 2025, in Euro/qm MF-GIF

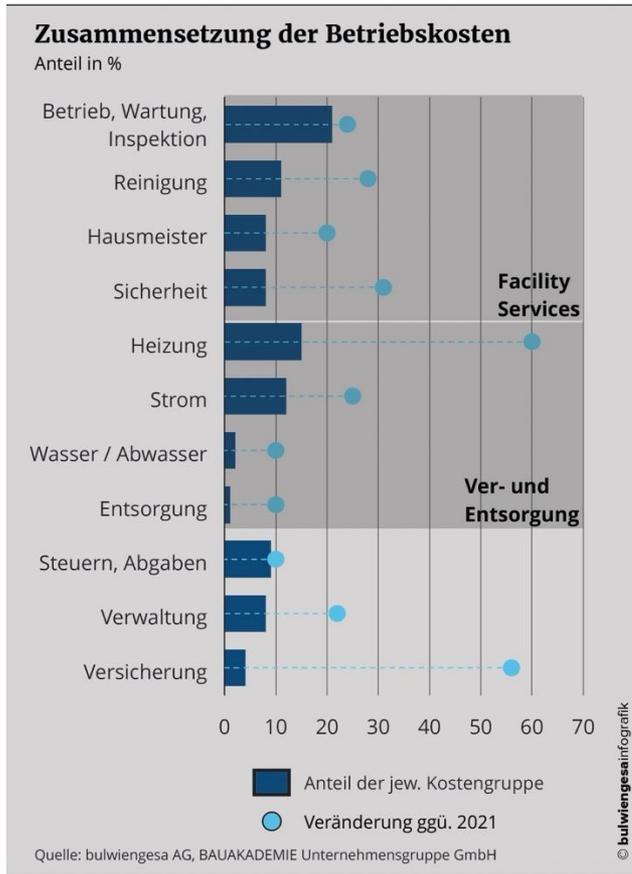
	Miete*		Betriebskosten	
	Spitze	Ø	Spitze	Ø
Berlin	45,70	33,50	11,76	7,43
Düsseldorf	42,00	21,20	11,66	7,31
Frankfurt/Main	51,50	27,10	11,52	7,19
Hamburg	36,30	26,90	11,47	7,14
Köln	33,50	20,40	11,66	7,31
München	55,20	37,40	11,79	7,45
Stuttgart	35,90	20,40	11,53	7,21

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

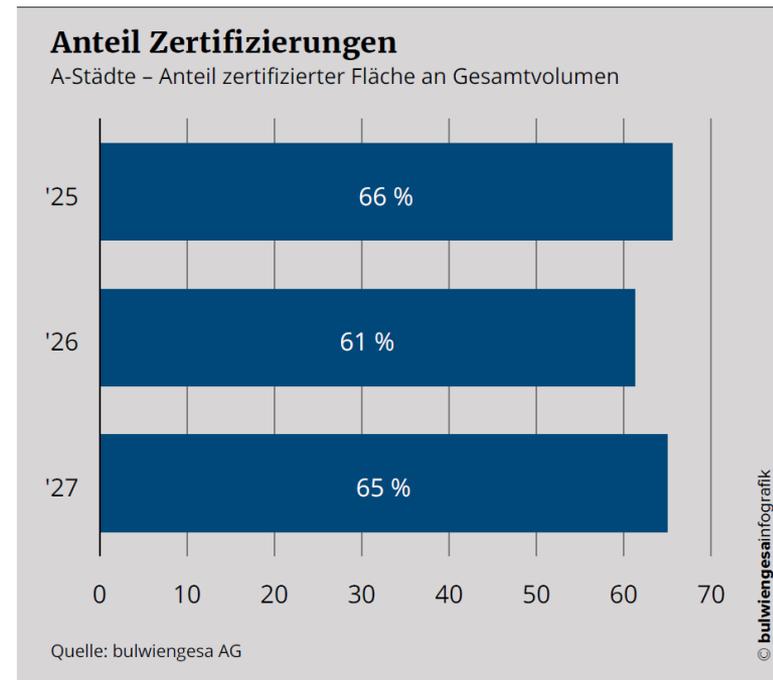
» Pandemie, Ukraine, Inflation und sogenannte Lohn-Preis-Spirale haben zu einem dramatischen **Anstieg der Betriebskosten** geführt

» In Top-7-Städten erhöhen die Betriebskosten die Miete um bis zu 33 %

Büromarkt Deutschland – Gesamtmietbelastung Veränderungen und Ausblick



- » **Größter Kostenanstieg bei Heizung;** gefolgt von Facility Services
- » **Tendenz steigend** (Mindestloohnerhöhungen)



- » **Zertifizierte Gebäudefläche** nimmt zu – **Vorteile bei Betriebskosten** sind damit **nicht** verbunden
- » **Einsparungen sind möglich** – hängen aber von der Beauftragung des Eigentümers im Asset-, Property- und Facility Management



Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!

Quelle: shutterstock (ArtPhoto21)

 bulwiengesellschaft

 BAUAKADEMIE