



Büroimmobilien im Fokus | Was will der Mieter?

Die Digitalisierung und die Entwicklung neuer Arbeitsmodelle haben die Rolle des Büros als physischer Arbeitsort grundlegend verändert – das hybride Arbeiten hat sich heute fest in der Arbeitswelt etabliert. Zwar ist bei der Homeoffice-Quote laut aktuellen Umfragen eine Stabilisierung erkennbar. Aber die geringere Auslastung von Büroräumen hat bei Unternehmen zu einem veränderten Flächenbedarf geführt. Gerade für Vermieter sind mit dieser Entwicklung zentrale Fragestellungen entstanden: Welche Kriterien spielen für Mieter bei der Wahl neuer Büroräume eine Rolle? Wie entscheidend ist Flexibilität bei der Mietvertragsgestaltung? Aus welchen Motiven entscheiden sich Unternehmen für einen Umzug?

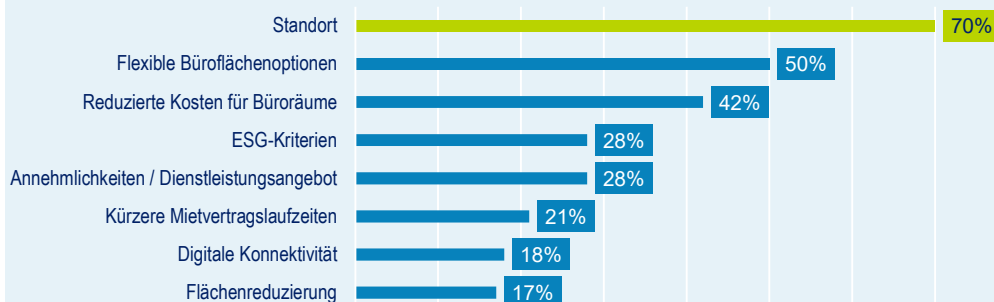
Diese Fragestellungen und weitere Themen werden 1. anhand einer Mieterbefragung, 2. am Beispiel des Büromarkts Frankfurt und 3. aus Sicht des Real I.S.-Assetmanagements analysiert.

1. MIETERUMFRAGE: Aktuelle Anforderungen an Bürogebäude

Laut einer aktuellen Umfrage der Beratungsfirma PwC geben 70 Prozent der Teilnehmer an, dass Nutzer bei Mietverhandlungen den Standort priorisieren (siehe Abbildung unten). Gleichzeitig glaubt ein Großteil der Befragten, dass lebendige Bürostandorte in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln einen entscheidenden Faktor für die Standortwahl der Nutzer darstellen. Denn eine gute Erreichbarkeit bzw. bequeme Pendelwege sorgen für eine höhere Anwesenheitsquote und damit für eine höhere Attraktivität des Büros an sich. Ein anderer Befragter ergänzt: „Je weniger günstig die Lage des Gebäudes ist, desto mehr Annehmlichkeiten muss es in der Regel bieten.“ Daneben stuft die Hälfte der Befragten Flexibilität als eine der drei wichtigsten Prioritäten bei Mietverhandlungen ein. Ebenso bewerten viele Mieter reduzierte Bürokosten als ein wichtiges Kriterium. Immer noch knapp ein Drittel priorisiert aktuelle ESG-Kriterien, aber auch das Angebot an Annehmlichkeiten und Dienstleistungen im Umfeld. Dies verdeutlicht die Bedeutung eines attraktiven Bürostandorts für die Gewinnung und Bindung von qualifizierten Arbeitskräften. Kürzere Vertragslaufzeiten, digitale Vernetzung und Flächenreduzierung werden dagegen weniger priorisiert.

„ Mit dem richtigen Objekt am richtigen Standort, mit guter Verkehrsanbindung und gutem ESG-Standard, wird man immer einen Mieter haben. “

Mieteranforderungen an Bürogebäude nach Priorität*



Der Standort bleibt das wichtigste Kriterium:

70 Prozent der Befragten geben an, dass Nutzer bei Mietverhandlungen den Objektstandort priorisieren.

Datenquelle: PwC; Grafik: Real I.S.

* prozentualer Anteil der Befragten, die dies als eine ihrer drei wichtigsten Prioritäten bei Mietverhandlungen einstufen

2. MARKTANALYSE: Büromarkt Frankfurt

Am Beispiel des Frankfurter Büromarkts erfolgt eine grundlegende Analyse und Einordnung der aktuellen Nutzeranforderungen an Bürogebäude hinsichtlich Lage, Flächengröße und -qualität sowie Umzugsmotiven und Branchenschwerpunkten.

2025 war für den Frankfurter Büromarkt ein außerordentlich gutes Jahr. Die **Vermietungsleistung stieg um 70 Prozent** an und kehrte damit auf das Vor-Covid-Niveau zurück. Im Vergleich der deutschen A-Städte zeigte die Mainmetropole damit die weitaus beste Performance.

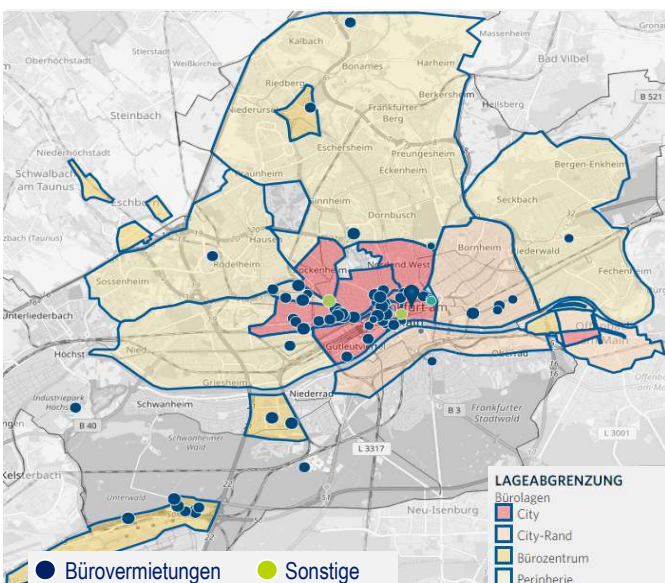
Zugleich war die Nachfrage durch die **Rückkehr großer Transaktionen (>10.000 m²)** geprägt. Diese machten 2025 die Hälfte des gesamten Vermietungsumsatzes in Frankfurt aus. Bei großen Transaktionen stehen für Unternehmen meist Konsolidierung und Zentralisierung ihrer Standorte im Vordergrund.

Der **Nachfragefokus liegt weiterhin auf Zentrumslagen**. Unternehmen versuchen, durch die Verlagerung ihrer Standorte ins Zentrum, eine echte Alternative zum Home-Office zu bieten. Dies hat 2025 zu einem weiteren, sichtbaren **Anstieg der Spitzenmieten von 12 %** geführt.

Zwar ist der Nachfrageschub nicht auf eine flächendeckende Rückkehr ins Büro zurückzuführen. Aber Unternehmen, die bislang abgewartet haben, entscheiden sich zunehmend für einen **Umzug zugunsten einer Verbesserung der Flächenqualität**. Der Markt braucht scheinbar nicht mehr Büroflächen, sondern bessere Flächen.



Zentrumslagen im Fokus: Bürovermietungen in Frankfurt am Main 2025



63 % des Vermietungsumsatzes und 6 der 10 größten Mietabschlüsse entfielen 2025 auf City-Lagen*

Leitbranchen bleiben Banken, Finanzdienstleister und Beratungsunternehmen

Quelle: RIWIS; * City-Lagen = Bankenviertel, Innenstadt, Bahnhofsviertel, Europaviertel/Messe, Westend

3. INTERVIEW: Erfahrungen aus dem Real I.S.-Assetmanagement

F: Was sind heute die zentralen Anforderungen von Mietern an Bürogebäude?

Lage, Erreichbarkeit und Anbindung bleiben natürlich essenziell und haben weiterhin einen großen Einfluss auf die Nachfrage und die erzielbaren Mieten. Diese Faktoren zählen vor allem auf die Benutzerfreundlichkeit für die Mitarbeiter ein.

Ein weiterer wichtiger Faktor ist die Gebäudequalität, also die technische Ausstattung sowie Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Neben der spezifischen Ausstattung sind aber auch das Angebot an Dienstleistungen und das Gesamterlebnis entscheidend.

F: Interessant! Was ist denn mit „Gesamterlebnis“ gemeint?

Die meisten unserer Büroimmobilien sind Core-Gebäude in sehr guten Lagen. Wenn man sie also mit anderen Core-Objekten in ähnlich guten Lagen vergleicht, liegt die eigentliche Differenzierung oft in kleineren, weniger greifbaren Aspekten. Dinge wie der erste Eindruck beim Betreten, die Qualität der Eingangshalle, der allgemeine Zustand des Gebäudes. Kurz gesagt, ob es gepflegt wirkt und professionell verwaltet wird.

F: Beeinflussen diese Merkmale denn auch die erzielbare Miete, den Vermietungsstand und die Mietdauer?

Für sich genommen führen diese Elemente selten zu deutlichen Mietpreisaufschlägen, doch in der Praxis scheinen sie einen Unterschied zu machen. Gebäude mit dem richtigen „Flair“ lassen sich tendenziell leichter vermieten, ziehen eine breitere Mieterbasis an und weisen geringere Leerstände auf. Sie scheinen auch längere Vertragslaufzeiten bzw. -verlängerungen zu haben, einfach weil sich die Mieter dort wohlfühlen.

F: Welchen Einfluss haben neue, flexible Arbeitsmodelle auf die Flächennachfrage?

Während hybrides Arbeiten weiterhin die Norm ist, erfahren wir aus Maklergesprächen, dass größere Bürovermietungen zunehmen, angetrieben durch den Bedarf an Flächen für kreative Zusammenarbeit und sozialen Austausch. Flexibilität spielt also eine zunehmend zentrale Rolle, sowohl bei der Raumaufteilung als auch bei den Mietstrukturen.

F: Spielt das Thema Nachhaltigkeit für Nutzer nach wie vor eine wichtige Rolle?

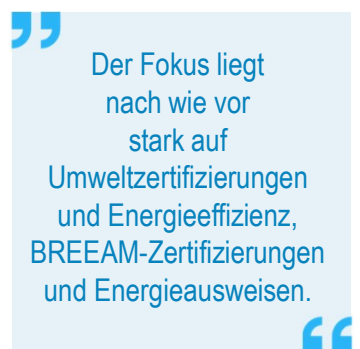
Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind weiterhin wichtige Anforderungen. Mieter stehen unter zunehmendem Druck, ihre eigenen ESG-Ziele zu erreichen, einschließlich der Auswahl der Immobilie. Dies hat zu umfassenderen und stärker formalisierten Anforderungen geführt, die oft in Mietverträgen enthalten sind. In der Folge besteht auch eine geringere Bereitschaft, Objekte in Betracht zu ziehen, die entsprechende Mindeststandards für Nachhaltigkeit nicht erfüllen.

Nachhaltigkeit ist also eindeutig zu einem entscheidenden Faktor bei der Entscheidungsfindung von Mietern geworden. Neben gesetzlichen Vorgaben, die Nachhaltigkeitsanforderungen klarer und strenger gestalten, liegt der Fokus nach wie vor stark auf Umweltzertifizierungen und Energieeffizienz, BREEAM-Bewertungen und Energieausweisen.

Allerdings achten Mieter auch zunehmend darauf, wie sich ein Gebäude in der Praxis tatsächlich bewährt. Energiekapazität und Netzengpässe sind zu wichtigen Themen geworden. Die Umstellung von Gas auf nachhaltigere Lösungen (z.B. Wärmepumpen) erhöht den Strombedarf, wodurch die verfügbare Netzkapazität für manche Mieter zu einem entscheidenden Faktor wird.



Gebäude mit dem richtigen „Flair“ lassen sich leichter vermieten, ziehen eine breitere Mieterbasis an und verzeichnen geringere Leerstände.



Der Fokus liegt nach wie vor stark auf Umweltzertifizierungen und Energieeffizienz, BREEAM-Zertifizierungen und Energieausweisen.

FAZIT

Aus Mietersicht bilden der Standort sowie Objektausstattung und -qualität weiterhin die wichtigsten Kriterien bei der Wahl der passenden Büroflächen. Durch die strategische Ausrichtung der Real I.S. auf Core-Objekte, erfüllt ein Großteil der Büroimmobilien im Portfolio diese Voraussetzungen.

Um aktuellen Anforderungen der Mieter lösungsorientiert zu begegnen, übernimmt das Assetmanagement der Real I.S. neben der klassischen Objektbetreuung und dem Property-Management auch Aufgaben im lokalen Vermietungsmanagement. Ziel ist es dabei, alle Anforderungen im Interesse der Mieter effizient zu koordinieren. Dabei spielt Flexibilität hinsichtlich Flächennutzung und Mietvertragsgestaltung für Nutzer eine zunehmend zentrale Rolle.

Ebenso bleibt ESG infolge zunehmender Regulatorik und gesetzlicher Vorgaben weiterhin ein wichtiger Faktor bei der Objektwahl. ESG und Nachhaltigkeit sind deshalb fest in der Unternehmensstrategie, den Produkten und den Prozessen der Real I.S. verankert.

Viele Grüße, Ihr Real I.S. Research-Team

Ihr Ansprechpartner

Julian Truxa
Real I.S. AG
Research und Investitionsstrategie
julian.truxa@realisag.de