

Gewerbe Barometer

1. Ausgabe
2026



Gemeinsame Auswertung von ImmoScout24 und bulwiengesa – datenbasierter Überblick auf gewerbliche Immobilienklassen



Kristian Kehlert
Lead Data Analyst
ImmoScout24



Oliver Rohr
Head of Consulting
bulwiengesa



Lennart Dannenberg
Teamlead PR & Corporate
Communications
ImmoScout24



Birgit Haase
Corporate Communications
bulwiengesa

Kurz erklärt

Methodik und Definitionen

Angebot/Nachfrage

- Angebots-/Nachfragerelation
- Indexierte Entwicklung der Kontaktanfragen pro Inserat pro Woche bei ImmoScout24
- Index: 2022-1 = 100; Werte >100 = Anstieg gegenüber Basisquartal.

Assetklassen

- Büro, Logistik und Einzelhandel werden betrachtet

Mieten/Renditen

- Spitzenmiete: Median der Mieten im obersten Preissegment (3-5%)
- Nettoanfangsrendite wird als Spitzenwert (nicht der Höchstwert) angegeben
- RIWIS-Datenbasis

Fertigstellungen/ Flächenumsatz

- Fertigstellungen: Flächenneuzugänge, d. h. Neubau, Erweiterungen und Umnutzungen (in qm MF-GIF)
- Flächenumsatz: Summe neuvermieteter Flächen + Verkäufe an Eigennutzer + Eigennutzerneubau

Regionen

- A-Städte (Top7): Berlin, München, Frankfurt (Main), Hamburg, Köln, Düsseldorf, Stuttgart
- Logistikregionen – 28 Cluster in Deutschland
- Büro: City = klassische Innenstadt, City-Rand = angrenzend an City, Bürozentrum = Agglomeration von Büroobjekten außerhalb City/Rand, Peripherie = Flächen außerhalb City/Rand mit einzelnen Objekten

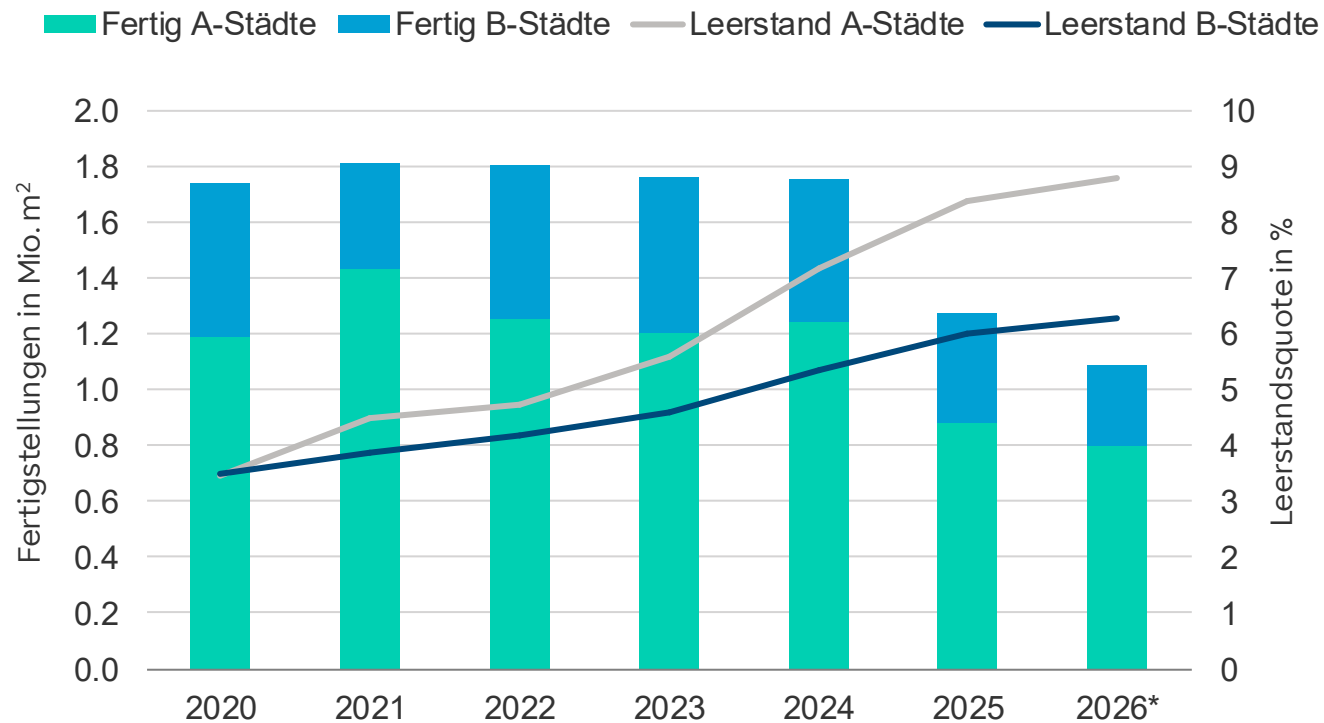
Fokus Büromarkt



Quelle: pixabay

Leerstand steigt trotz immer weniger fertiggestellter Büroflächen

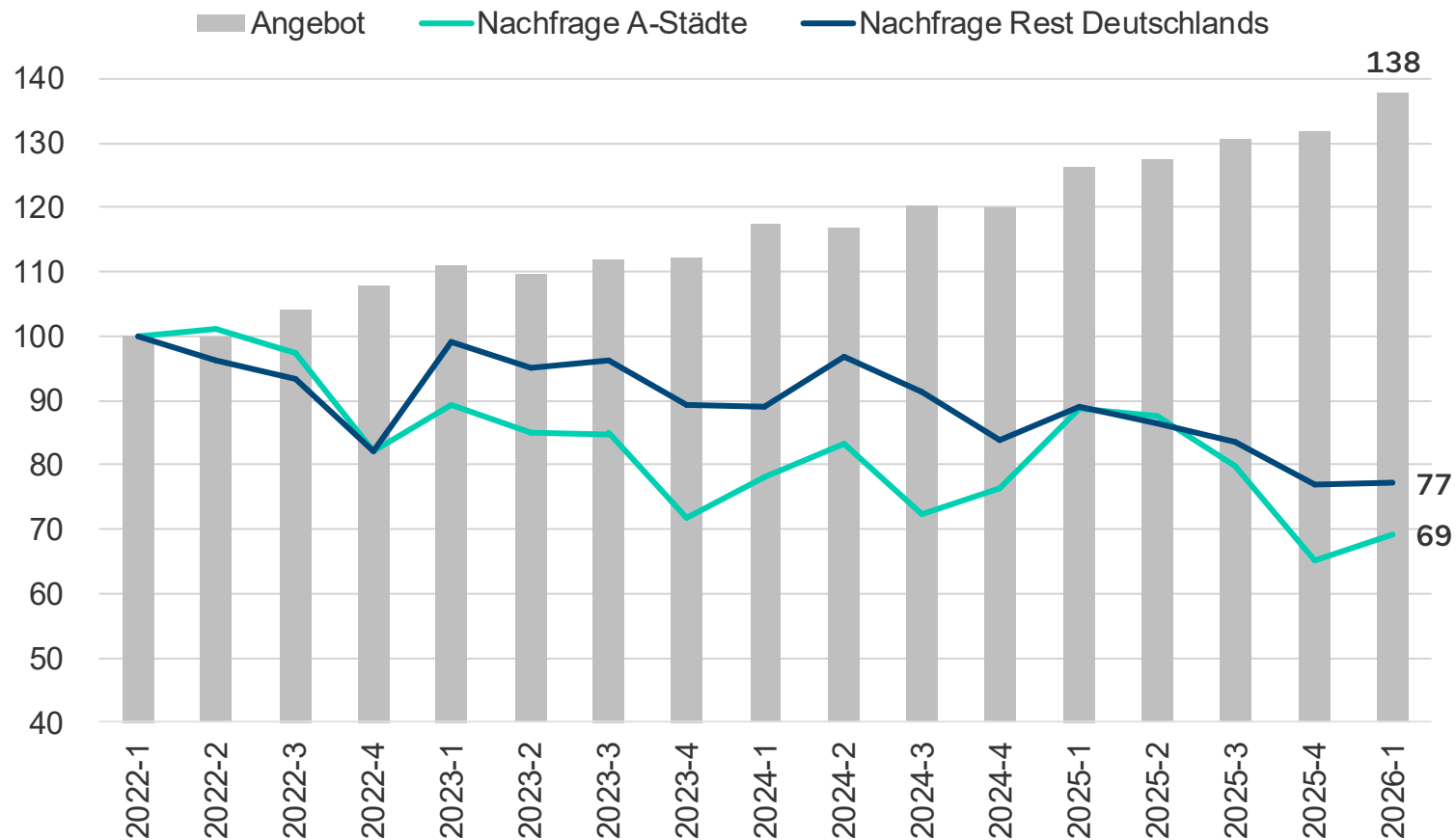
Bürofertigstellungen und -leerstandsquote



- Leerstände übertreffen Niveau einer gesunden Angebotsreserve
- Betroffen sind überwiegend ältere Bestandsimmobilien, aber zunehmend auch Neubau
- Fertigstellungen werden weiter zurückgehen

Nachfrage durch wirtschaftliche Gesamtlage geschwächt

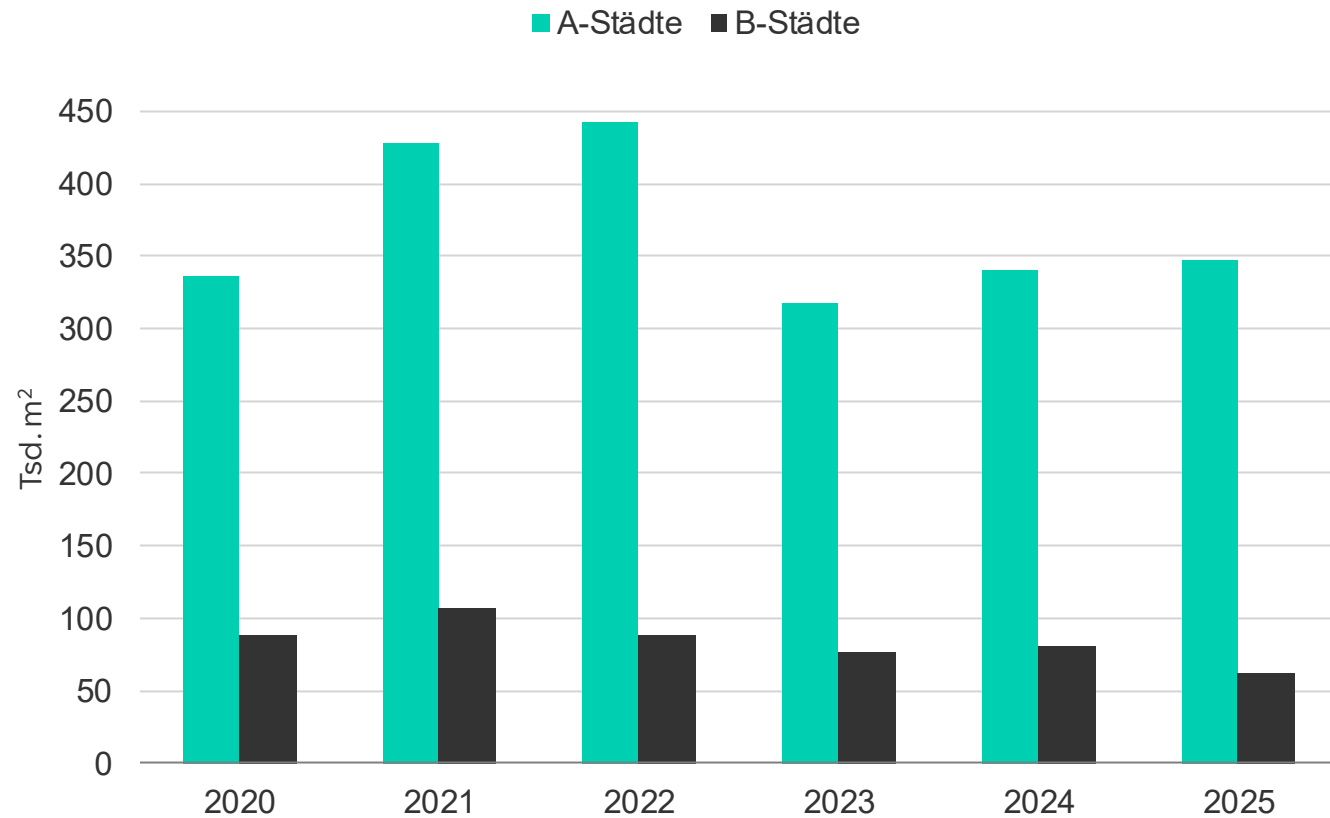
Angebot vs. Anfragen je Angebot (indexiert, 2022-1 = 100)



- Wer mietet gerade?
- Unternehmen, die solide, positive Prognose haben: Software, IT, Beratung
- Rückläufige Nachfrage in allen Lagen und Größenklassen
- Nachfrage bleibt in absoluten Zahlen stabil, verteilt sich auf steigendes Angebot

Flächennachfrage verhalten – Großtransaktionen halten Umsatz

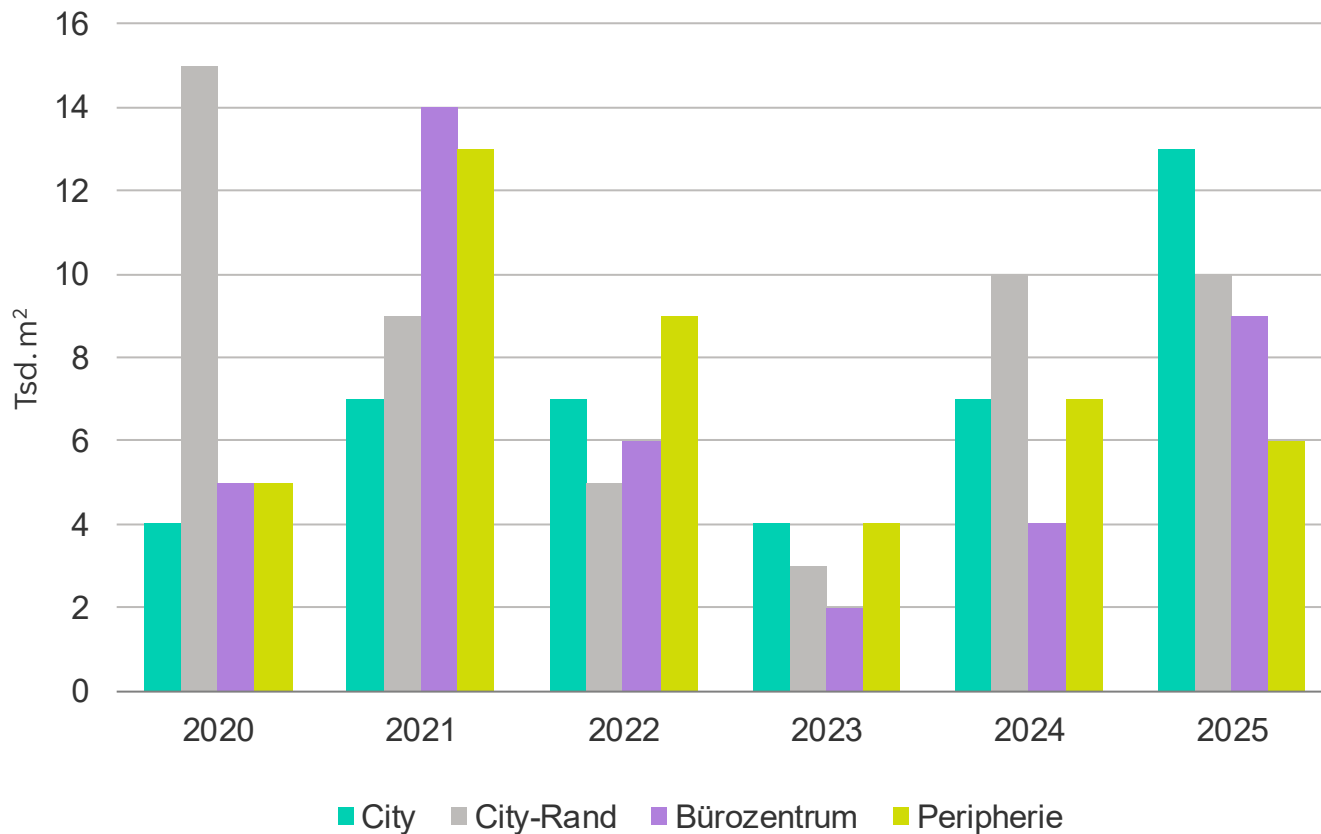
Büroflächenumsatz



- Leichtes Umsatzplus in den Top 7, B-Städte mit weiterem Dämpfer
- Frankfurt aufgrund von großvolumigem Abschluss mit deutlichem Anstieg
- Großdeals stützen damit Büroflächenumsatz auf niedrigem Niveau
- Mieter erwarten bei Neuanmietungen modernste Büros mit allen Extras

Flight to Quality and Location

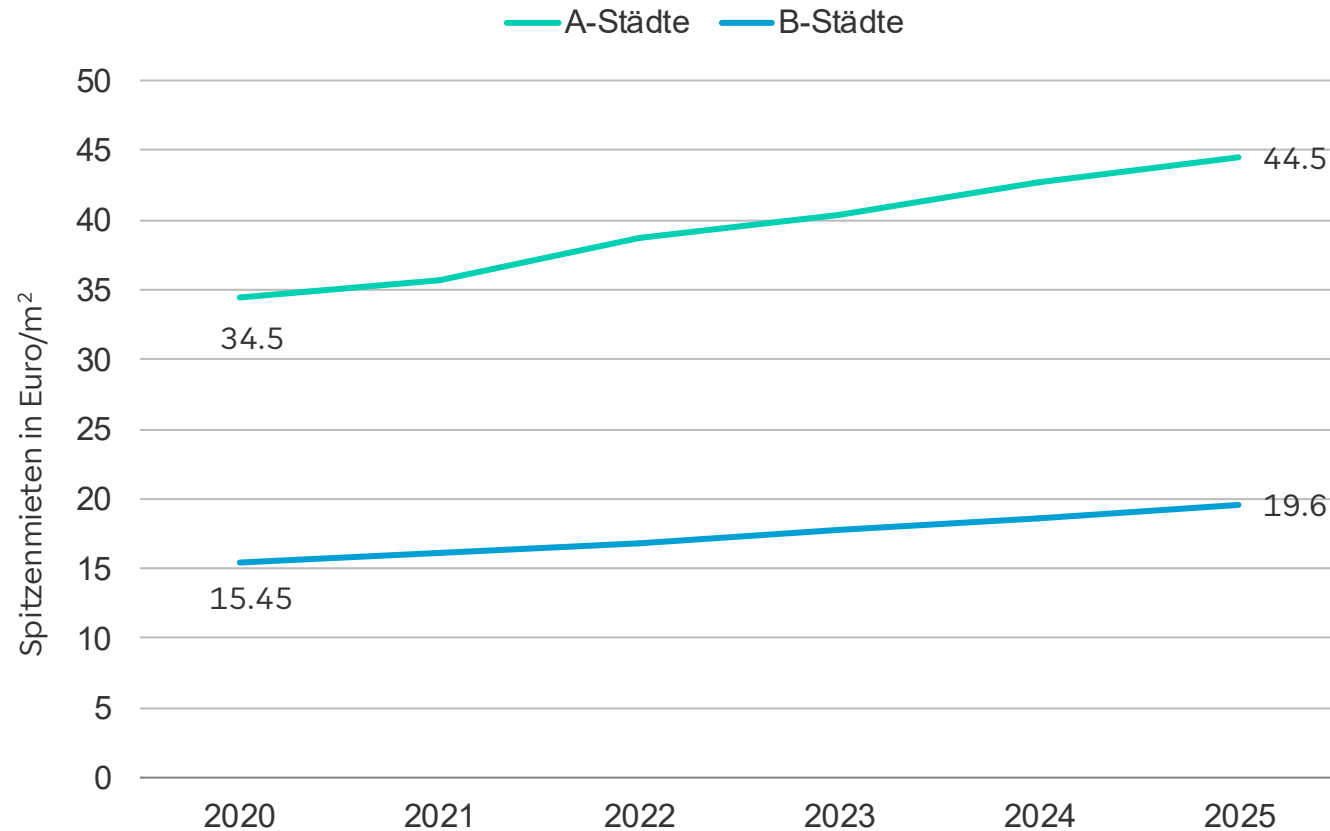
Anzahl Großabschlüsse in den Top7 nach Lageklassifikation



- Insgesamt wieder deutlich mehr Großabschlüsse als in den beiden Vorjahren
- City im Fokus bei Großanmietungen (insbesondere getragen durch FFM)
- In den übrigen Lagen entscheidet die Mikrolagequalität

Fokus auf Top-Flächen treibt die Spitzenmieten

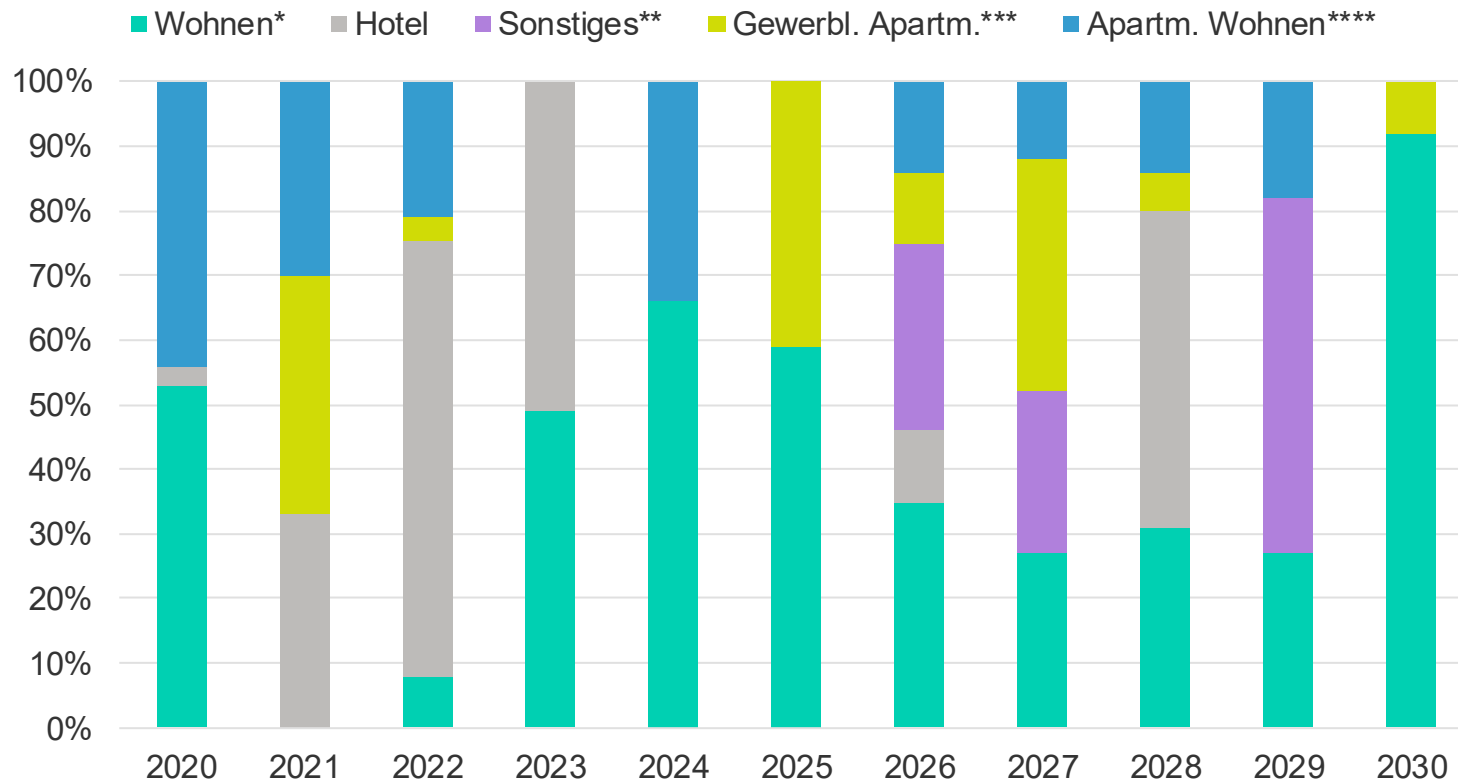
Spitzenmieten



- Miet- von Leerstandsentwicklung entkoppelt
- Fokus auf Qualität zieht die Mieten weiter nach oben; zunehmende Spreizung zwischen Neubau und Bestand
- Peripherie und weniger gut angebundene Bürolagen mit ersten Rückgängen der Mieten
- Renditen stabilisieren sich

Büroflächen erleben Diversifikation in den Umnutzungen

Umnutzungen von Büroimmobilien in A-Städten
(Fertigstellungen 2020 bis 2030, ab 2026 Prognose)



- Bisher reiner Wohnfokus bei Umnutzungen von Büroflächen
- Ab 2026 Schulen und Kliniken als neue Alternative mit prognostiziertem Anteil von ca. 25-30% in den nächsten zwei Jahren
- Bildungsimmobilien mit Bedeutungsgewinn
- Hotel nur noch punktuell als Umnutzung, Wohnen bleibt im Fokus

* Wohnen = Miet- und Eigentumswohnungen; ** Sonstiges: Schulen, Kliniken; ***Apartments, die nur bis zu 6 Monate genutzt werden können (z. B. Serviced Apartments, Aparthotel); **** Apartments, die unbefristet genutzt werden können (z. B. Studenten- und Mikrowohnen)

Fazit

Büromarkt

- **Großvermietungen** bleiben Einzelfälle, aber stützen den Flächenumsatz
- **Flight to Quality and Location**, Anstieg der Spitzenmiete auf 44,50€/qm (Mittel A-Städte)
- **Leerstand steigt weiter** bei relevantem Untervermietungsmarkt

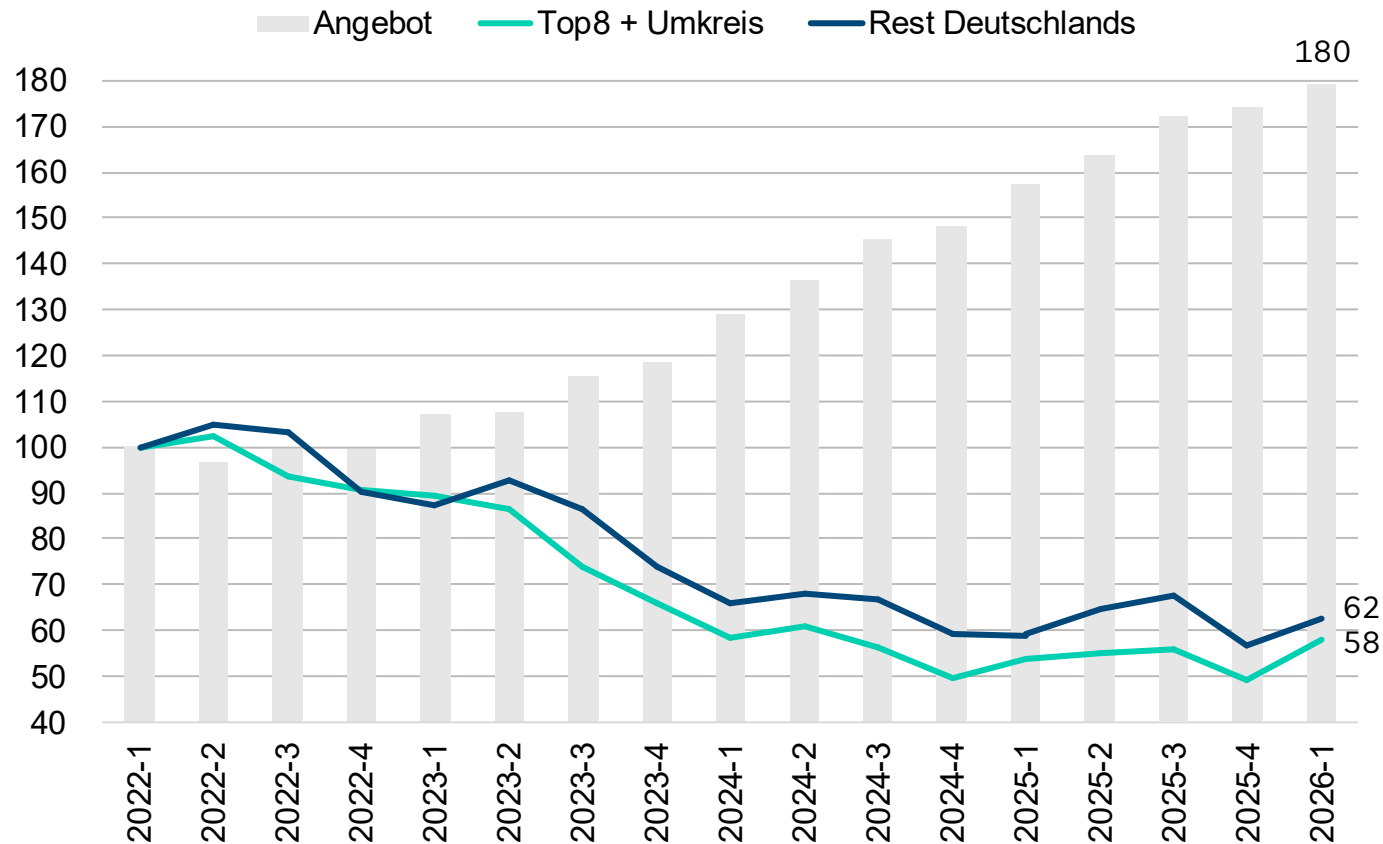
- Bei dezentralen Lagen entscheidet die **Mikrolage**
- Rückläufiger Neubau und stärkere **Fokussierung auf den Bestand**
- **Preisdruck** v. a. auf Objekte mit Mängeln

Fokus Logistikmarkt



Deutlich mehr Angebot an Logistikimmobilien

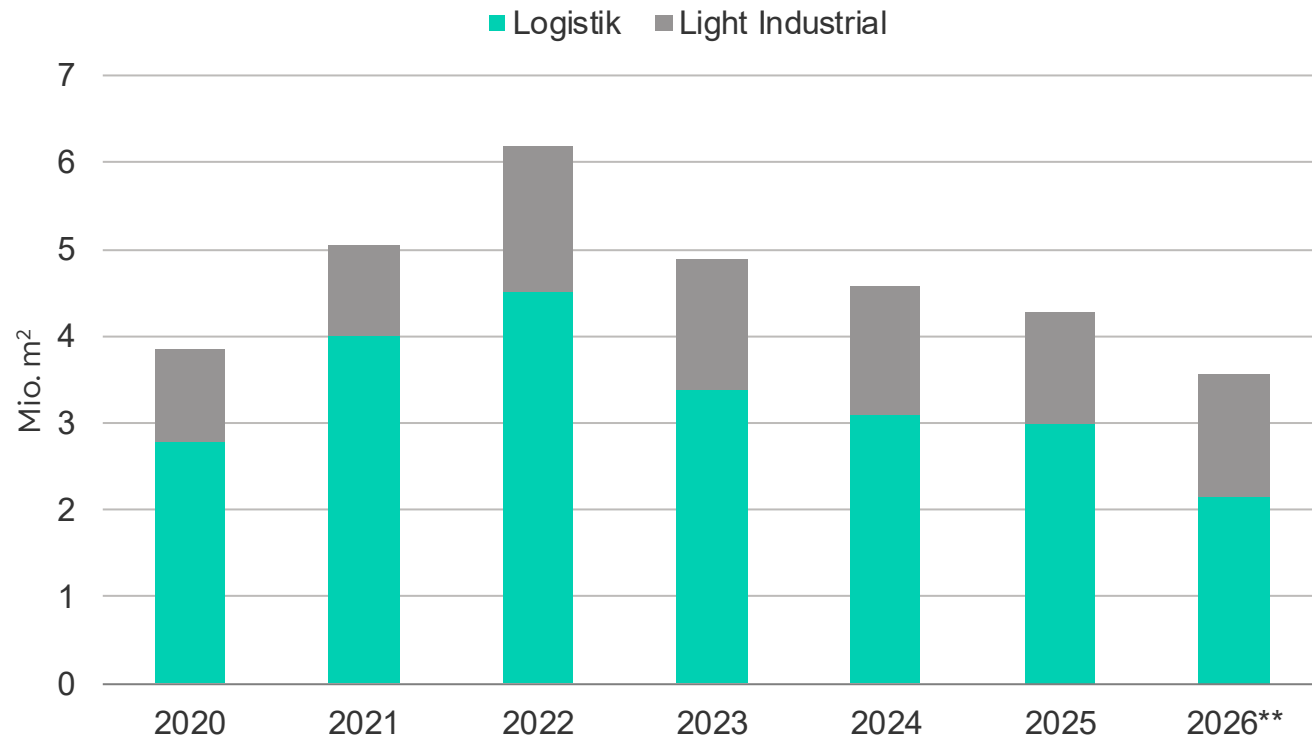
Angebot vs. Anfragen je Angebot (indexiert, 2022-1 = 100)



- Marktteilnehmer haben während Pandemie große Flächen angemietet, teilweise zu viel
- Hohe Fertigstellungszahlen seit 2021 und nachlassende Nachfrage führen zu steigendem Angebot
- Mikro-Hubs (Last-Mile Logistics) Nachnutzungen (Geschäfte, Lokale etc.) -> da wo sich Einzelhandel nicht mehr lohnt, aber nicht so lukrativ

Logistikmarkt bleibt stabil

Fertigstellungen in den 28* Logistikregionen



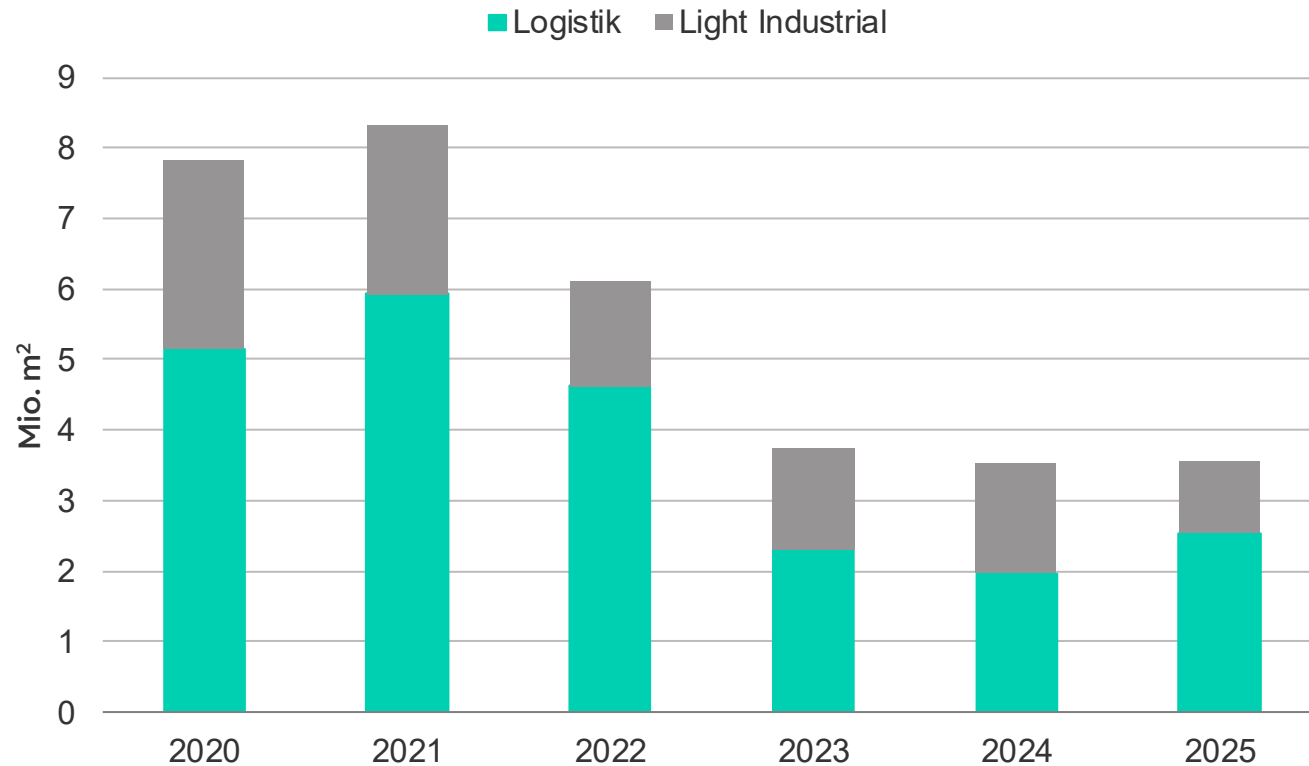
- Stabiles Neubauvolumen mit 4,3 Mio. Quadratmeter in 2025
- Gut gefüllte Pipeline lässt 2026 höheres Neubauvolumen erwarten
- Steigende Leerstände insb. In Sekundärstandorten, aber auch in Berlin und Leipzig/Halle (Saale)

*bulwiengesa-Einteilung: A4 Sachsen, A4 Thüringen, Aachen, Augsburg, Bad Hersfeld, Berlin, Bremen und Nordseehäfen, Dortmund, Düsseldorf, Halle/Leipzig, Hamburg, Hannover / Braunschweig, Kassel / Göttingen, Koblenz, Köln, Magdeburg, München, Münster / Osnabrück, Niederbayern, Nürnberg, Oberrhein, Ostwestfalen-Lippe, Rhein-Main/Frankfurt, Rhein-Neckar, Rhein-Ruhr, Saarbrücken, Stuttgart und Ulm

Quelle: bulwiengesa (RIWIS), ** Prognose 2026

Impulse aus dem Bereich Defence erwartet

Kumulierter Flächenumsatz in den 28* Logistikregionen



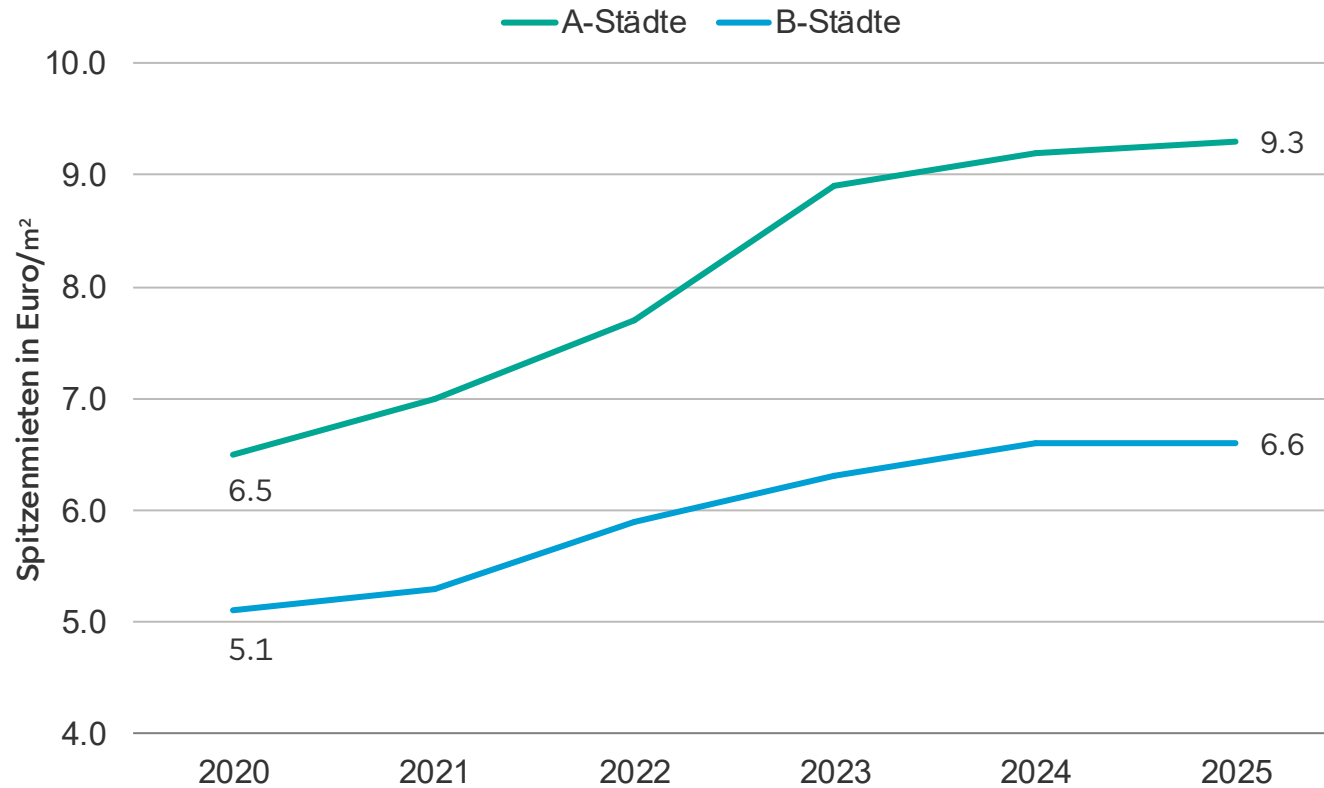
- Nachfrage zeigt sich robust, bleibt aber erkennbar hinter den Pandemie Jahren
- Logistikdienstleister dominieren die Nachfrage, gefolgt von Industrie/Produktion und Handelsunternehmen
- Künftig Impulse aus dem Bereich Defence und assoziierten Unternehmen

*bulwiengesa-Einteilung: A4 Sachsen, A4 Thüringen, Aachen, Augsburg, Bad Hersfeld, Berlin, Bremen und Nordseehäfen, Dortmund, Düsseldorf, Halle/Leipzig, Hamburg, Hannover / Braunschweig, Kassel / Göttingen, Koblenz, Köln, Magdeburg, München, Münster / Osnabrück, Niederbayern, Nürnberg, Oberrhein, Ostwestfalen-Lippe, Rhein-Main/Frankfurt, Rhein-Neckar, Rhein-Ruhr, Saarbrücken, Stuttgart und Ulm

Quelle: bulwiengesa (RIWIS)

Spitzenmieten für Logistikflächen steigen

Spitzenmiete Logistikflächen in den Logistikregionen



- Mieten ziehen in den Top 7 Regionen noch an
- Deutlich abfallende Dynamik abseits der Top-Regionen und Logistikkreisläufen
- Überkapazitäten bzw. Leerstandsanstiege hemmen Mietwachstum

Fazit

Logistikmarkt

- **Ansteigender Leerstand** insb. abseits der Top-Regionen, aber auch Berlin sowie Leipzig/Halle
- **Künftige Mietentwicklung** verliert an Dynamik
- **Neubautätigkeit** in 2025 nur **durchschnittlich**, mit leicht ansteigender Tendenz für 2026

- **Flächenumsatz** lag 3,54 Mio qm in 2025
- **Logistikdienstleister dominieren bei Nachfrage**, gefolgt von Industrie und Produktion sowie Handelsunternehmen
- **Transaktionsmarkt nimmt in zweiter Jahreshälfte an Fahrt auf**; aber keine nennenswerte Belegung gegenüber 2024
- **Renditen** zeigen in den meisten Märkten **stabile Entwicklungen**

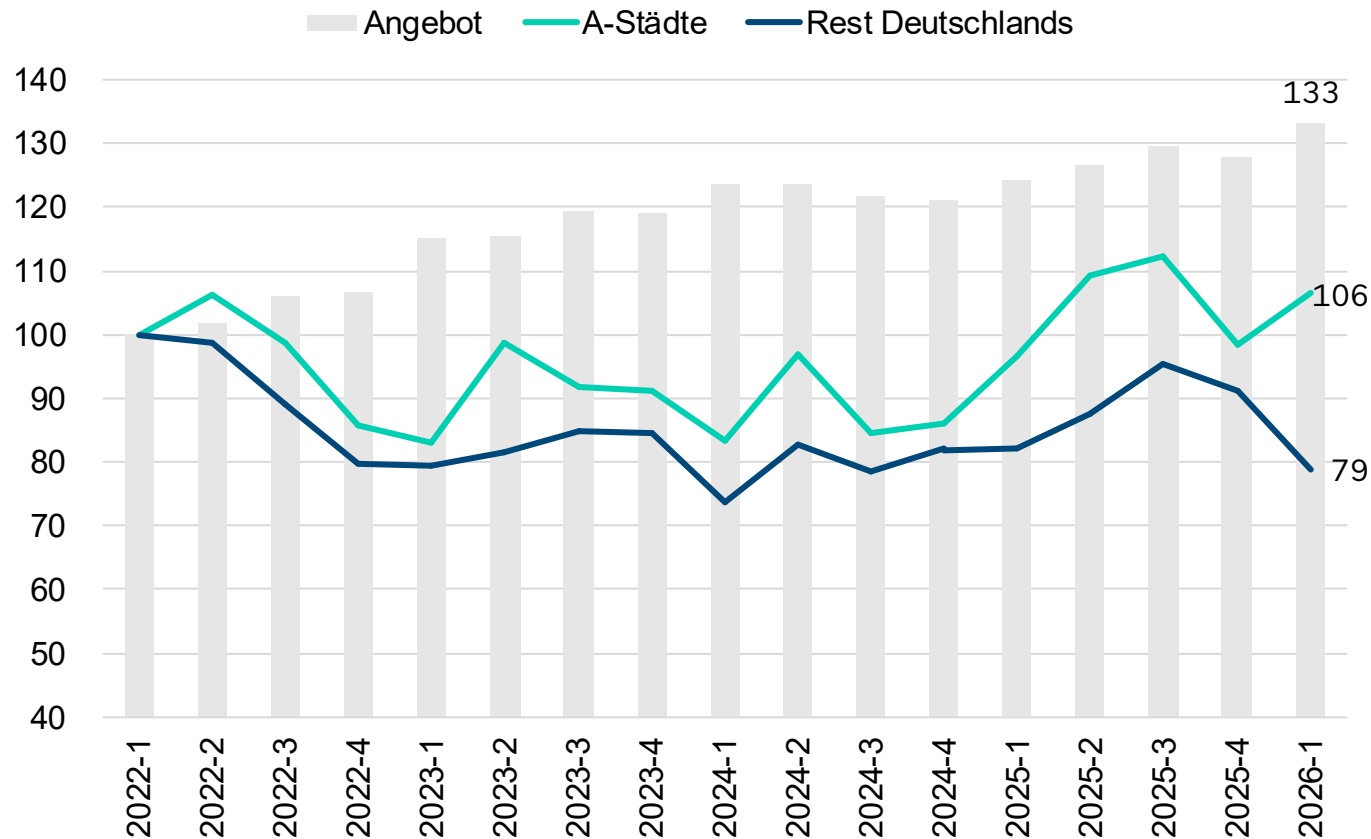
Fokus

Einzelhandel

Quelle: pixabay

Nachfrage in A-Städten steigt im Gegensatz zu Restdeutschland

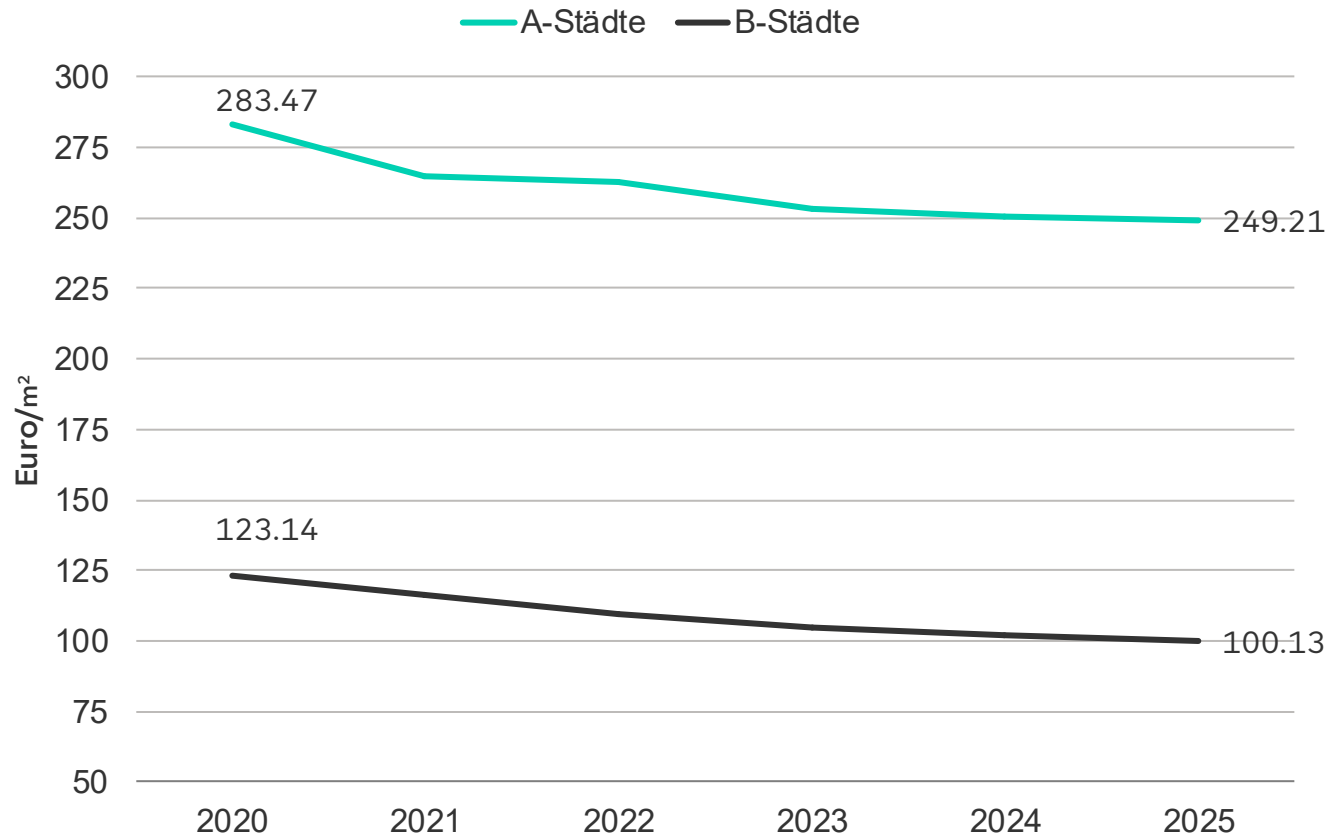
Angebot vs. Anfragen je Angebot (indexiert, 2022-1 = 100)



- Angebot stetig seit 2022 mit Aufwärtstrend
- Nachfrage in A-Städten entkoppelt sich vom Rest in Deutschland
- Erdgeschoss als Favorit, mehrgeschossig hat kaum Potenzial
- 1a-Lagen werden ausgedünnt
- Flexible Konzepte für Abseits-Lagen nötig

Einzelhandelsspitzenmieten stabilisiert

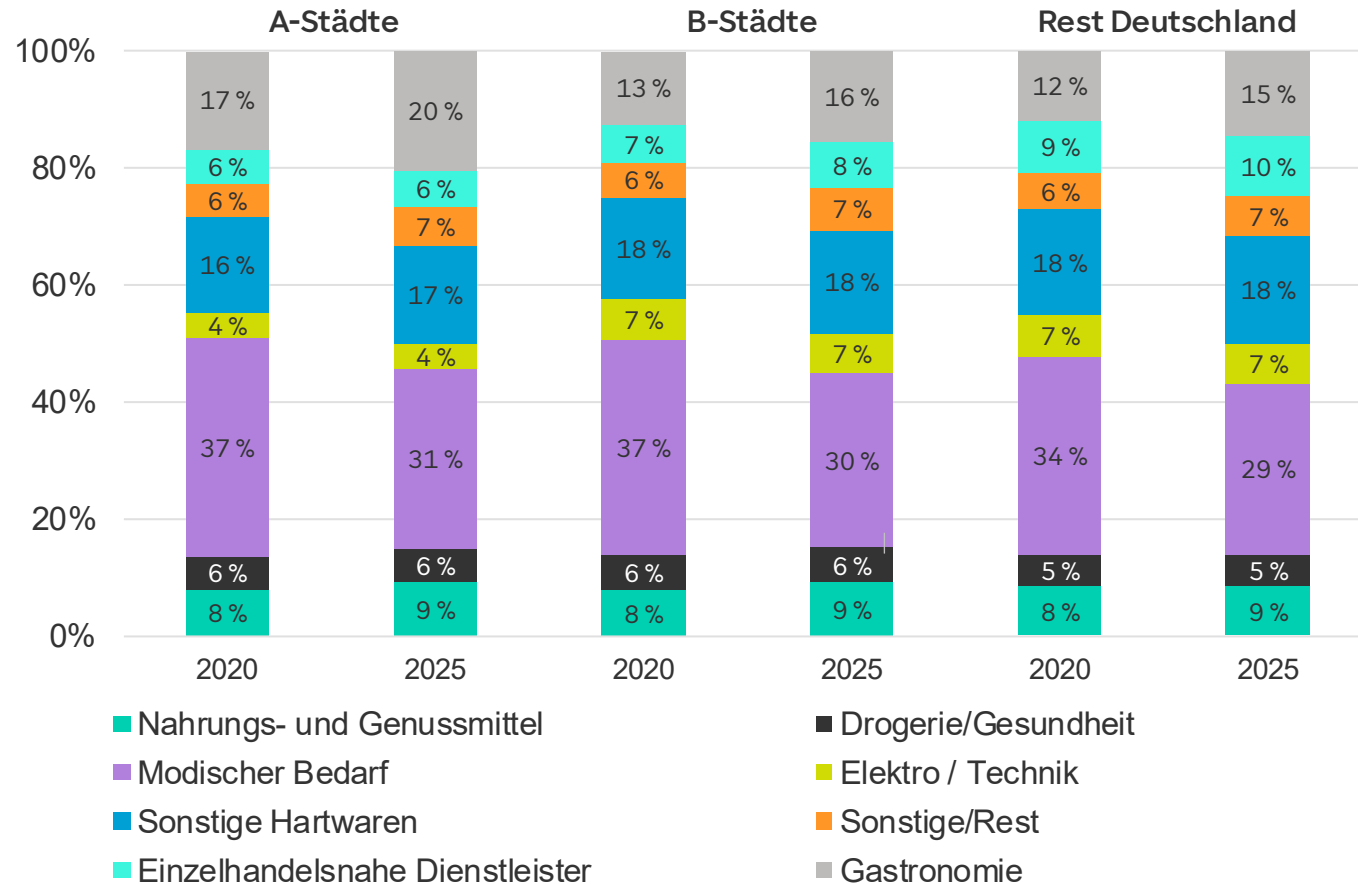
Spitzenmiete in 1a-Lage



- Bodenbildung bei den Mieten in den Top 7-Städten erreicht
- Teilweise noch Mietkorrekturen in B-Städten
- 1a-Lage wird insgesamt kleiner: konzentriert sich auf den Lagebereich mit den höchsten Frequenzen und zugkräftigen Mietern

Branchenmix – Mode verliert, Gastronomie legt zu

Veränderung des Branchenmix in der Highstreet 2020 zu 2025 (in %)



- Mode weiterhin wichtigste Leitbranche der Highstreet, jedoch sank Modeanteil in letzten Jahren spürbar
- Gastronomie und einzelhandelsnahe Dienstleistungen gewinnen an Bedeutung
- Erdgeschoss als Favorit, mehrgeschossig hat kaum Potenzial
- Flexible Konzepte für Abseits-Lagen nötig

Fazit

Einzelhandel

- **Gehemmte Konsumstimmung**, erhöhte **Sparquote**
- Anhaltende **Filialnetzconsolidierung**; weniger tragfähige Konzepte und Lagen geraten unter Druck
- **Leerstände** in den Highstreet-Lagen der A-Städte stabil, anziehende Flächennachfrage

- **Spitzenmieten** in den Top-Städten mit Seitwärtsbewegung
- **Transaktionsmarkt** für Handelsobjekte in 2025 mit Steigerung ggü. Vorjahr (+ 2-3%); höchstes Volumen im Gewerbeimmobiliensegment
- Transaktionsmarkt verhalten in 2026 gestartet, Nahversorgung bleibt bestimmendes Investmentthema, Highstreet selektiv mit Fokus

Vielen Dank für Ihre **Aufmerksamkeit**

ImmoScout GmbH & bulwiengesa GmbH
Invalidenstr. 65
10557 Berlin

www.immoscout24.de
www.bulwiengesa.de



Quelle: Unsplash