

Erstes GewerbeBarometer von bulwiengesa und ImmoScout24

Büromarkt im Umbruch: Mehr Leerstand – aber steigende Mieten

- **Flächenumsatz 2025 sinkt um 8 % auf 4,1 Mio. qm**
- **Leerstand steigt auf 6,3 % bundesweit und 8,4 % in A-Städten**
- **Umnutzung rückt in den Fokus – bleibt aber herausfordernd**

Berlin, 24.06.2026 – Mit dem **GewerbeBarometer** veröffentlichen bulwiengesa und ImmoScout24 erstmals eine gemeinsame Analyse des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes. Dabei werden die kontinuierlichen Markt- und Transaktionsdaten von bulwiengesa mit den Angebots- und Nachfragedaten aus Millionen Inseraten von ImmoScout24 kombiniert. Das Ergebnis ist ein konsistentes Gesamtbild: Der Markt zeigt keine einheitliche Entwicklung, sondern differenziert sich zunehmend nach Lage, Qualität und Nutzung.

Struktureller Wandel trifft auf selektive Nachfrage

Aus Sicht von bulwiengesa bleibt der Büromarkt eine der anspruchsvollsten Assetklassen. Der Flächenumsatz sank 2025 um 8 % auf rund 4,1 Mio. qm in Gesamtdeutschland, während der Leerstand bundesweit auf 6,3 % und in den A-Städten auf durchschnittlich 8,4 % anstieg. Gleichzeitig wurden nach schwachen Vorjahren wieder mehr Großabschlüsse registriert – vor allem in zentralen Lagen, die zunehmend im Fokus der Nachfrage stehen. Getragen wurde die Nachfrage dabei insbesondere von Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistungen, Banken und verarbeitendes Gewerbe.

Trotz steigender Leerstände steigen die Spitzenmieten weiter. Der Grund liegt im anhaltenden „Flight to Quality and Location“: Moderne, ESG-konforme Flächen in guten Lagen bleiben gefragt, während ältere Bestände zunehmend unter Druck geraten.

Diese Entwicklung bestätigt sich auch in den Daten von ImmoScout24: Das Angebot an Büroflächen ist seit 2022 um rund 38 % gestiegen, gleichzeitig ist die Nachfrage je Angebot sowohl in den Top-7-Städten als auch in anderen Regionen rückläufig.

„Der Büromarkt steht nicht vor einem klassischen Abschwung, sondern in einer Phase der strukturellen Neuausrichtung. Steigende Leerstände sind vor allem ein Qualitätsproblem – nicht jede Fläche findet heute noch Nachfrage. Gleichzeitig bleiben hochwertige Objekte in guten Lagen gefragt und treiben die Mietentwicklung weiter nach oben“, betont Oliver Rohr, Head of Consulting bei bulwiengesa.

Umnutzung gewinnt an Bedeutung – bleibt aber begrenzt

Mit dem steigenden Leerstand rücken Umnutzungskonzepte stärker in den Fokus. Aktuell stehen allein in den A-Städten 7,1 Mio. qm Büroflächen leer und bergen ein erhebliches theoretisches Potenzial für alternative Nutzungen – etwa für dringend benötigten Wohnraum.

Doch die Realität bleibt komplex: Hohe Kosten, baurechtliche Hürden und ungeeignete Gebäudestrukturen begrenzen die tatsächliche Umsetzung deutlich. Neben der viel diskutierten Umwandlung in Wohnraum gewinnen zunehmend auch alternative Nutzungen an Bedeutung – darunter Bildungseinrichtungen, öffentliche Nutzungen oder Boardinghouse-Konzepte. Erste Projekte zeigen, dass solche Ansätze zur Revitalisierung beitragen können.

2025 wurden knapp 60 % der umgenutzten Büroflächen in den A-Städten in Miet- und Eigentumswohnungen umgewandelt, der verbleibende Anteil entfiel überwiegend auf gewerbliche Apartmentkonzepte. Für 2026 erwartet bulwiengesa zudem einen deutlichen Anstieg weiterer Nutzungsformen wie Schulen oder Kliniken, die bislang kaum eine Rolle gespielt haben.

Der Büromarkt entwickelt sich damit zunehmend auseinander: in moderne, stark nachgefragte Premiumflächen in urbanen Lagen einerseits und unter Druck stehende Bestände andererseits.

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit mehr als 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.

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbeemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende

Pressekontakt

Birgit Haase
Unternehmenskommunikation
Tel.: +49 151 55632996
birgit.haase@bulwiengesa.de

Lennart Dannenberg
Head of PR
Tel.: +49 30 24301 1633
lennart.dannenberg@scout24.com