

Erstes GewerbeBarometer von bulwiengesa und ImmoScout24

## **Einzelhandel: Innenstädte erholen sich – aber nur auf den besten Metern**

- **Spitzenmieten in A-Städten stabil bei rund 250 €/qm**
- **Angebot seit 2022 um 33 % gestiegen**
- **Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf Top-Lagen**

**Berlin, 26.06.2026** – 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.

### **Selektive Stabilisierung bei zunehmender Polarisierung**

Im Einzelhandel zeigt sich eine differenzierte Entwicklung. Die Spitzenmieten in 1A-Lagen der A-Städte bewegen sich stabil bei rund 250 €/qm, während sich die Unterschiede zwischen Top-Standorten und übrigen Lagen weiter verschärfen.

Die Daten von ImmoScout24 unterstreichen diese Entwicklung: Während die Nachfrage in den A-Städten seit 2022 leicht gestiegen ist (+6 Indexpunkte), geht sie im übrigen Bundesgebiet deutlich zurück (Indexwert 79). Gleichzeitig ist das Angebot an Einzelhandelsflächen um rund 33 % gewachsen.

Oliver Rohr, Head of Consulting bei bulwiengesa, erklärt: *„Wir sehen im Einzelhandel keine flächendeckende Erholung, sondern eine klare Konzentration auf die stärksten innerstädtischen Lagen. Die klassischen 1A-Standorte behaupten sich, während viele Nebenlagen strukturell unter Druck bleiben und andere Nutzungskonzepte benötigen.“*

### **Die Innenstadt wird kleiner – aber stärker**

Die Entwicklung im Einzelhandel zeigt eine klare strukturelle Verschiebung: Die klassische 1A-Lage schrumpft und fokussiert sich auf wenige hochfrequentierte Straßenzüge mit starken Marken und Konzepten. Spitzenmieten stabilisieren sich dort auf hohem Niveau, während in B- und Nebenlagen weiterhin Anpassungen stattfinden.

Parallel verändert sich die Nutzung der Flächen grundlegend: Klassische Handelskonzepte werden zunehmend durch Gastronomie, Freizeitangebote und Dienstleistungen ergänzt oder

ersetzt. Vor allem größere Flächen verlieren an Attraktivität, während kleinere, flexibel nutzbare Einheiten mit effizienten Grundrissen stärker nachgefragt werden.

**Die Folge:** Innenstädte verlieren zwar Verkaufsfläche, gewinnen aber an Profil – und entwickeln sich von reinen Einkaufsorten zu multifunktionalen Erlebnisräumen.

### **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.

### **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 Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

### **Pressekontakt**

Birgit Haase  
Unternehmenskommunikation  
Tel.: +49 151 55632996  
[birgit.haase@bulwiengesa.de](mailto:birgit.haase@bulwiengesa.de)

Lennart Dannenberg  
Head of PR  
Tel.: +49 30 24301 1633  
[lennart.dannenberg@scout24.com](mailto:lennart.dannenberg@scout24.com)