

Erstes GewerbeBarometer von bulwiengesa und ImmoScout24

Logistikmarkt verliert Boom-Dynamik – bleibt aber stabiler Anker

- **Neubauvolumen 2025 bei 4,3 Mio. qm, weitere Dynamik erwartet**
- **Angebot seit 2022 stark gewachsen (+80 %)**
- **Neue Nachfrageimpulse durch Geopolitik und internationale Investoren**

Berlin, 25.06.2026 – 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.

Stabil, aber nicht mehr homogen

Logistik- und Industrieimmobilien präsentieren sich weiterhin als stabile Nutzungsklasse. Die Nachfrage zeigt sich insgesamt robust, bleibt jedoch unter dem Niveau der Boomjahre. Das Neubauvolumen lag 2025 bei rund 4,3 Mio. qm und entwickelt sich leicht rückläufig mit einer gut gefüllten Pipeline für die kommenden Jahre.

Gleichzeitig verändert sich die Marktstruktur spürbar: Während Top-Logistikregionen* stabil bleiben, steigen die Leerstände insbesondere in sekundären Standorten. Die Spitzenmieten steigen in etablierten Regionen weiter an, mit nachlassender Dynamik abseits der Top-Standorte. Im gewichteten Durchschnitt der A-Stadt-Logistikregionen liegen sie aktuell bei knapp 10 Euro/qm. Spitzenreiter bleibt München mit 10,90 Euro/qm.

Die Daten von ImmoScout24 bestätigen diese Entwicklung: Das Angebot ist seit 2022 um rund 80 % gewachsen.

„Wir sehen aktuell eine deutliche Entspannung auf der Angebotsseite. Während die Flächenverfügbarkeit stark gestiegen ist, differenziert sich die Nachfrage immer stärker – insbesondere kleinere Einheiten und gut angebundene Standorte werden gezielt nachgefragt“, erläutert Kristian Kehlert, Lead Data Analyst bei ImmoScout24.

Geopolitik und internationale Investoren als neue Treiber

Der Logistikmarkt wird zunehmend von neuen strukturellen Nachfragetreibern geprägt, die über klassische Wachstumstreiber wie E-Commerce hinausgehen. Aktuell stehen insbesondere geopolitische Entwicklungen im Fokus: Die wachsende Bedeutung defence-naher Unternehmen sowie öffentlicher und sicherheitsrelevanter Akteure sorgt für zusätzliche Flächennachfrage, bspw. für Produktion, Lagerung sowie die Absicherung vorgelagerter Lieferketten.

Parallel dazu nimmt das Interesse internationaler Investoren und Nutzer, insbesondere aus Asien, wieder zu. Insbesondere Logistkdienstleister und Produktionsunternehmen suchen gezielt nach stabilen Logistikstandorten in Europa und verstärken damit die Nachfrage in etablierten Regionen.

Diese Entwicklungen verändern die Marktmechanik spürbar: Gefragt sind zunehmend spezialisierte, infrastrukturell gut angebundene Flächen in strategischen Lagen. Gleichzeitig verlieren standardisierte Objekte in weniger etablierten Regionen an Attraktivität, was die Differenzierung im Markt weiter verstärkt.

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

* bulwiengesa teilt Deutschland in 28 Logistikregionen ein. Diese lauten wie folgt: 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.