

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

Lennart Dannenberg
Teamlead PR & Corporate Communication
Tel.: +49 30 24301 1633
lennart.dannenberg@scout24.com