



Gewerbeparks

„Gewerbeparks im Wandel – Nutzerbedarfe und Markttrends im Überblick“

Colliers

Die Immobilie

Vielfalt im Gewerbepark – Drei Konzepte für moderne Unternehmensstandorte

Ein **Gewerbepark** ist ein speziell ausgewiesenes, in sich geschlossenes Areal, das für die Ansiedlung von Unternehmen und wirtschaftlichen Betrieben aus Industrie, Handwerk, Logistik und Dienstleistung vorgesehen ist. Er besteht aus mehreren Mieteinheiten, die Hallen-, Büro- und Serviceflächen umfassen. **Ziel** ist es, durch eine gemeinsame Infrastruktur, flexible Flächenangebote und verkehrsgünstige Lagen optimale Bedingungen für gewerbliche Nutzungen zu schaffen. Dabei lassen sich 3 Haupttypen unterscheiden:

Gewerbbehöfe

Diese urbanen, oft mehrgeschossigen Anlagen bieten kleinen und mittleren Unternehmen flexible Flächen in zentraler Lage. Sie zeichnen sich durch eine hohe Flächeneffizienz, gemeinschaftliche Nutzung von Infrastruktur und eine gute Erreichbarkeit aus.

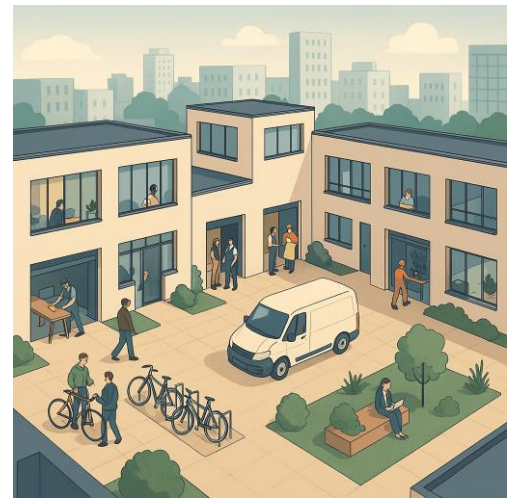
Objektmerkmale

- Halle: 300 – 500 m²
- Büro: nur Vorausrüstung
- Andienung: 1 ebenerdiges Tor
- Hallenhöhe: max. 6,50 m UKB
- Flexible Nutzbarkeit und sehr gute Drittverwendungsfähigkeit

Klassische Nutzer

- Kleinunternehmen
- Startups
- Handwerksbetriebe
- Kreativwirtschaft
- Dienstleister

Leistungsmerkmale: Diese Nutzer schätzen zentrale Lagen, flexible Flächen und eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV.



Standardflächen Gewerbepark

Klassische Gewerbeparks bestehen meist aus eingeschossigen Hallen mit modularen Einheiten für Produktion, Lagerung oder (leichte) industrielle Nutzung. Sie befinden sich häufig in Stadtrandlagen oder Gewerbegebieten und bieten großzügige Zufahrten, Parkplätze und Laderampen.

Objektmerkmale

- Halle: 500 – 1.000 m²
- Büro: 150 – 300 m²
- Andienung: 1 ebenerdiges Tor + 1 Rampenpor
- Hallenhöhe: 6,50 – 8,50 m UKB
- Flexibelste Nutzbarkeit und sehr gute Drittverwendungsfähigkeit

Klassische Nutzer

- Produzierendes Gewerbe
- Lager- und Logistikunternehmen
- Großhändler
- Werkstätten und kleinere Industriebetriebe

Leistungsmerkmale: Nutzer benötigen funktionale Flächen mit guter Anbindung an das Straßennetz und ausreichen Platz für Anlieferung und Parken

City-Logistik / Letzte Meile

Diese modernen Logistikstandorte sind auf die schnelle und effiziente Verteilung von Waren in urbanen Räumen ausgerichtet. Sie kombinieren kompakte Lagerflächen mit nachhaltiger Infrastruktur wie E-Mobilität und befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Wohn- und Geschäftszentren.

Objektmerkmale

- Halle: ab ca. 1.500 m²
- Büro: ca. 10 %
- Andienung: 1 ebenerdiges Tor und > 1 Rampenandienung
- Hallenhöhe: > 8,00 m UKB
- Flexible Nutzbarkeit und sehr gute Drittverwendungsfähigkeit

Klassische Nutzer

- KEP Logistiker
- Lebensmittel- und Einzelhandelslogistik
- E-Commerce-Unternehmen
- E-Food-Unternehmen

Leistungsmerkmale: Diese Nutzer sind auf schnelle, flexible Zustellung in Innenstädten angewiesen und setzen zunehmend auf nachhaltige Transportlösungen wie E-Fahrzeuge oder Lastenräder.





Gewerbeparks

„Gewerbeparks im Wandel – Nutzerbedarfe und Markttrends im Überblick“



Der Markt im Überblick

Seit 2020 verzeichnet der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien eine deutliche Nachfrage nach zentral gelegenen Gewerbeflächen. Nutzer bevorzugen zunehmend **innerstädtische Gewerbeparks**, da sie eine **gute Erreichbarkeit für Fachkräfte**, eine **Nähe zu Kunden und Zulieferern** sowie eine **urbane Infrastruktur** und flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten. Gewerbeparks punkten bspw. mit Holzbauweise, Begrünung und einen Campus-Charakter, wodurch die Objekte repräsentativer und nachhaltiger sind. Diese Standortqualitäten gewinnen besonders in Zeiten von Fachkräftemangel und urbaner Verdichtung an Bedeutung.

Ein klarer Trend ist die Nachfrage nach **kleinteiligen Flächen bis 3.000 m²**, die sich flexibel an unterschiedliche Nutzungsbedarfe anpassen lassen. In H1 2025 entfielen rund **61 % aller Abschlüsse in den Top-8-Märkten** auf dieses Segment – ein deutlicher Hinweis auf die Relevanz für die Nutzer.

Die Nachfrage wird dabei v.a. von **branchenübergreifenden Transformationsprozessen** getrieben: Unternehmen aus den Bereichen **Industrie, Pharma, Robotik, Automotive, erneuerbare Energien und E-Food** suchen zunehmend

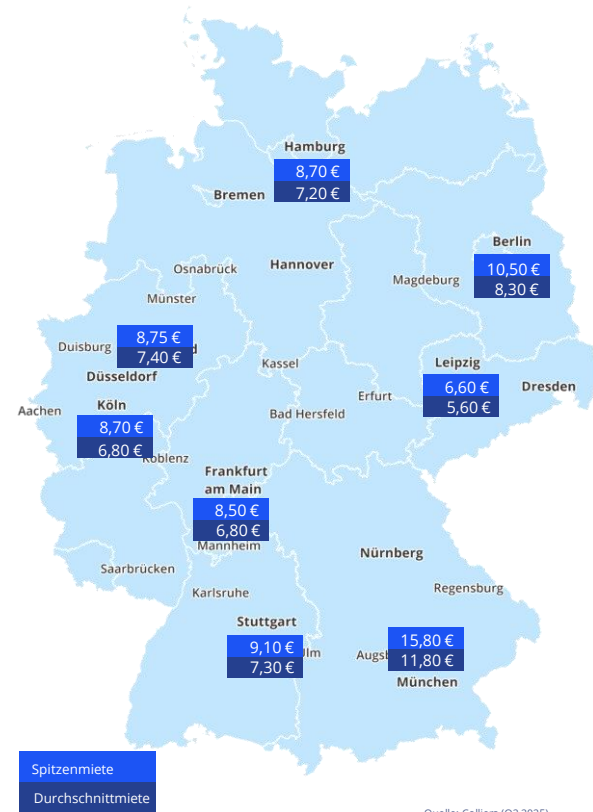
nach urbanen, flexiblen Flächen, um näher an ihre Absatzmärkte und Innovationszentren zu rücken.

Trotz multipler Krisen zeigt sich das Gewerbeparksegment als **robust** und verzeichnet eine **konjunkturunabhängige Nachfrage**. Die hohe Nachfrage sorgt für ein Mietniveau, das deutlich über dem klassischer Logistikflächen liegt: In den Top-8-Regionen liegen die Durchschnittsmieten rund **9 % höher**, bei Spitzenmieten sind sogar **Aufschläge von bis zu 17 %** erzielbar.

Besonders hohe Mieten werden in Städten mit starker regionaler Versorgungsfunktion wie **Stuttgart, München und Berlin** erzielt. In Regionen mit einer logistischen Funktion „Gateways“ wie **Hamburg und Frankfurt** sind die Mieten etwas niedriger, steigen jedoch kontinuierlich.

Diese Entwicklung macht Gewerbeparks auch für Investoren interessant: Dank der Multi-Tenant-Struktur bieten sie eine **hohe Mieterdiversifizierung, krisenresistente Vermietungsszenarien** und funktionieren in nahezu allen größeren Städten. Damit gelten Gewerbeparks als **zukunftsfähige Nutzungstyp**, die sowohl auf Nutzer- als auch auf Kapitalmarktebene überzeugen.

Gewerbepark-Mieten in Deutschland



Quelle: Colliers (Q2 2025)

Leistungsmerkmale von Gewerbeparks

Nutzersicht	Investorensicht
Lage & Erreichbarkeit: Nähe zu Kunden, Lieferanten, ÖPNV Flexibilität: anpassbare Flächen, kurze Laufzeiten Kosten: transparente Mieten, niedrige Nebenkosten Infrastruktur: Ladezonen, Parkplätze, Internet, Energieversorgung Nachhaltigkeit: E-Mobilität, PV-Anlagen, ESG-Standards	Standortqualität: Nachfragepotential, Entwicklungsperspektiven Mieterdiversifizierung: Bonität, Branchenmix, Vertragslaufzeiten Rendite & Cashflow: Stabile Einnahmen, geringe Leerstände Drittverwendbarkeit: Flexible Nutzungsmöglichkeiten ESG & Zertifizierungen: Nachhaltigkeit als Werttreiber; Mange-to Green-Strategien bei alten Bestandsobjekten zur Wertsteigerung

Key Take-Aways

Strategisch günstig in zentralen Lagen gelegen mit sehr guter Anbindung an den ÖPNV und Individualverkehr

Mieterdiversifizierung

Stabile bis steigende Nachfrage

Krisenresiliente Vermietungsszenarien

Funktioniert in allen Städten ab 50.000 Einwohnern

Wertsteigerungspotential

EXPERTENMEINUNG

“

„Gewerbeparks sind bei Nutzern gefragt, denn je. Die letzten Jahre haben gezeigt, dass die Nachfrage trotz multipler Krisen stabil geblieben ist. Dabei ist für Investoren nicht nur der Neubau interessant. Bestandsobjekte bieten ein hervorragendes Wertsteigerungspotential durch manage to ESG Ansätze“



Steffen Sauer
Geschäftsführer
Head of I&L Letting | Germany
Steffen.Sauer@colliers.com



Christian Kah
Geschäftsführer
Head of I&L Investment | Germany
Christian.Kah@colliers.com