

Pressemitteilung

## **Gewerbe- und Handwerkerparks: Markt professionalisiert sich, Betrieb wird zum entscheidenden Faktor**

- Kleinteilige Einheiten prägen das Marktgeschehen – Rund 64 Prozent der Mietnachfrage entfällt auf Flächen bis 3.000 Quadratmeter
- Gewerbeparks erzielen im Vergleich zu klassischen Logistik- und Light-Industrial-Flächen 9 bis 18 Prozent höhere Mieten
- Professionelles Property- und Asset-Management wird zum Schlüsselfaktor für institutionelle Investoren

**23. Februar 2026** – Der Markt für Gewerbe- und Handwerkerparks hat sich zu einem eigenständigen und strukturell wachsenden Segment entwickelt. Getrieben wird diese Entwicklung vor allem durch die anhaltend hohe Nachfrage nach kleinteiligen, flexibel nutzbaren Flächen in urbanen und gut angebundenen Lagen.

Im Rahmen des von RUECKERCONSULT organisierten Webinars „Gewerbeparks: wachsendes Marktsegment oder kurzfristiger Hype?“ mit Unternehmensvertretern von Colliers, GreenPlaces, SQUARE PARKS und PGIM wurde deutlich, dass sich das Segment sowohl auf Nutzer- als auch auf Investorenmenseite professionalisiert. Laut Colliers entfielen zuletzt rund 64 Prozent der Mietabschlüsse im Industrie- und Logistikbereich auf Flächen bis 3.000 Quadratmeter. Besonders gefragt sind Einheiten zwischen wenigen Hundert und etwa 3.000 Quadratmetern, die Handwerk, technologieorientierten Unternehmen, produktionsnahen Betrieben sowie E-Commerce-Anbietern flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten.

### **Nachfrage strukturell getrieben**

Christian Kah, Head of Industrial & Logistics Germany bei Colliers, sagt: „Wir sehen eine klare strukturelle Nachfrage nach kleinteiligen Flächen im städtischen Umfeld. Getrieben wird diese Nachfrage durch veränderte Wertschöpfungsketten, On-Demand-Produktion und den Wunsch vieler Unternehmen, näher an ihren Absatzmärkten zu agieren.“

Henning Nietz, Geschäftsführer von SQUARE PARKS, ergänzt mit Blick auf die Lage- und Objektkriterien: „Wir beobachten eine dauerhafte Verschiebung hin zu urbanen Neubau-Gewerbeparks mit flexiblen, erweiterbaren Einheiten. Unternehmen legen zunehmend Wert auf Standortqualität, Energieverfügbarkeit und digitale Infrastruktur.“

Diese Entwicklung bestätigt Markus Eberhard, Geschäftsführer von GreenPlaces, und beobachtet zudem Nachfrage auf kommunaler Ebene: „Viele Regionen befinden sich in wirtschaftlicher Transformation. Daraus entsteht konkreter Bedarf an funktionalen, modularen Flächen, die Wachstum ermöglichen – gerade für kleinere und mittlere

Unternehmen, die lange nach passenden Standorten suchen. Gewerbehöfe mit kleinen, flexiblen Mieteinheiten sind hierfür der passende Lösungsansatz, diese Transformation bedarfsgerecht zu unterstützen.“

### **Fortschreitende Institutionalisierung: Betrieb und Management rücken in den Vordergrund**

Damit die Sparte für mehr institutionelle Investoren attraktiv wird, ist ein professionell organisiertes Asset- und Property-Management der Multi-Tenant-Objekte zentral. Zugleich bietet das Segment durch seinen Nutzungsmix stabile und diversifizierte Cashflows. Kah sagt: „Bei den Mieten sehen wir Aufschläge gegenüber klassischer Logistik von bis zu 18 Prozent bei den Spitzenmieten und 9 Prozent bei den Durchschnittsmieten – zugleich sind Erreichbarkeit und das Management am Standort für viele Nutzer wichtiger als ein reiner Preisvergleich.“

Nietz sagt: „Für die Werthaltigkeit ist vor allem der laufende Betrieb entscheidend. Im Vergleich zur klassischen Big-Box-Logistik wird die höhere Managementintensität durch die breite Nutzerstruktur und die Drittverwendbarkeit der Flächen ausgeglichen. Ein professionelles Asset- und Property-Management ist somit ein integraler Bestandteil des Geschäftsmodells.“

Eberhard ergänzt: „Standardisiertes, modular-serielles Bauen hilft, Bauzeit und Kosten besser zu steuern und effizienter zu machen. Gleichzeitig bleibt die Anpassung an lokale Nachfrageprofile entscheidend. Wir sehen, dass konkrete Nutzeranfragen häufig frühzeitig eintreffen und Vorvermietung dadurch punktuell möglich wird.“

### **Branche sieht Segment auf dem Weg zur eigenen Assetklasse**

Im Rahmen des Webinars wurden die Teilnehmenden nach ihrer Einschätzung zur Marktpositionierung von Gewerbe- und Handwerkerparks befragt, woran sich 102 Personen beteiligten. Die Mehrheit der Befragten, rund 54 Prozent, sieht das Segment entweder bereits als eigenständige Assetklasse (15 Prozent) oder auf dem Weg dahin (39 Prozent). Ein weiterer Teil von 37 Prozent ordnet Gewerbeparks als festen Bestandteil innerhalb der Logistik- beziehungsweise Light-Industrial-Immobilien ein. Ein Prozent schätzt Gewerbe- und Handwerkerparks als rein konjunkturell getriebenes Marktsegment ein. Knapp acht Prozent konnten keine klare Einschätzung aufgrund der Intransparenz des Marktes geben.

Christian Kah ordnet in diesem Zusammenhang die bisherige Marktwahrnehmung ein: „Gewerbeparks wurden lange keiner klar abgegrenzten Anlageklasse zugeordnet. Insbesondere Transaktionen im kleinteiligen Flächensegment unter 3.000 Quadratmetern sind statistisch nicht immer separat ausgewiesen worden. Mit zunehmender Marktstandardisierung verbessert sich jedoch die Transparenz – das ist eine wichtige Voraussetzung für die weitere institutionelle Etablierung.“



## **Pressekontakt**

RUECKERCONSULT GmbH

Susanne Franz

Wallstraße 16, 10179 Berlin

Tel: +49 151 276 165 64

Email: [franz@rueckerconsult.de](mailto:franz@rueckerconsult.de)

## **Über Colliers International Deutschland GmbH**

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 24.000 Expert:innen in 70 Ländern tätig. Mehr hier: [www.colliers.de](http://www.colliers.de)

## **Über GreenPlaces**

GreenPlaces entwickelt modulare, nachhaltige und preiswerte Gewerbehöfe in verkehrsgünstiger Lage und vermietet sie an KMUs und Startups. Die energieeffizienten Gewerbeimmobilien in ökologisch nachhaltiger Holzbauweise bieten der regionalen Wirtschaft Raum für Ideen und gesundes Wachstum. Durch die Vernetzung der Unternehmen am Standort schafft die GreenPlaces-Community Mehrwerte und Synergien für eine positive Geschäftsentwicklung. 2017 in Lausanne gegründet, hat GreenPlaces aktuell elf Standorte in der Schweiz und sechs in Deutschland fertiggestellt und hält sie im Bestand. Bis 2030 soll die Zahl der Gewerbehöfe auf 80 wachsen, der überwiegende Teil davon in Deutschland.

<https://greenplaces.de>

## **Über SQUARE PARKS**

SQUARE PARKS ist ein Schwesterunternehmen der traditionsreichen Hamburger ADOLF WEBER Grundbesitz- und Projektgesellschaft und hat sich auf die Entwicklung von Gewerbe- und Handwerkerparks im urbanen Raum in der gesamten DACH-Region spezialisiert. Das Unternehmen konzentriert sich ausschließlich auf den Neubau flexibel nutzbarer Light-Industrial-Flächen, die insbesondere für kleine und mittlere



Unternehmen, Handwerksbetriebe sowie Start-ups geeignet sind. Neben der Projektentwicklung übernimmt SQUARE PARKS auch das Asset- und Property-Management der fertiggestellten Objekte und gewährleistet so eine langfristige Partnerschaft und Wertstabilität. Mit Fokus auf ESG-konforme Bauweisen, hohe Flächenflexibilität und nachhaltige Nutzungskonzepte entwickelt das Unternehmen zukunftsorientierte Projekte. Investoren bietet das Geschäftsmodell die Möglichkeit im Rahmen von Joint-Venture-Strukturen bereits in der frühen Entwicklungsphase an der Wertschöpfung zu partizipieren.

<https://www.squareparks.com/>