

prognos

ANALYSE

Gewerbeflächenmarkt in Deutschland

Vermarktungsdynamik der Kreise und kreisfreien Städte im Vergleich

Fabian Malik | Markus Mahle

November 2026

Das Problem: Die zunehmende Flächenknappheit hemmt die (wirtschaftliche) Entwicklung von Kommunen und Regionen

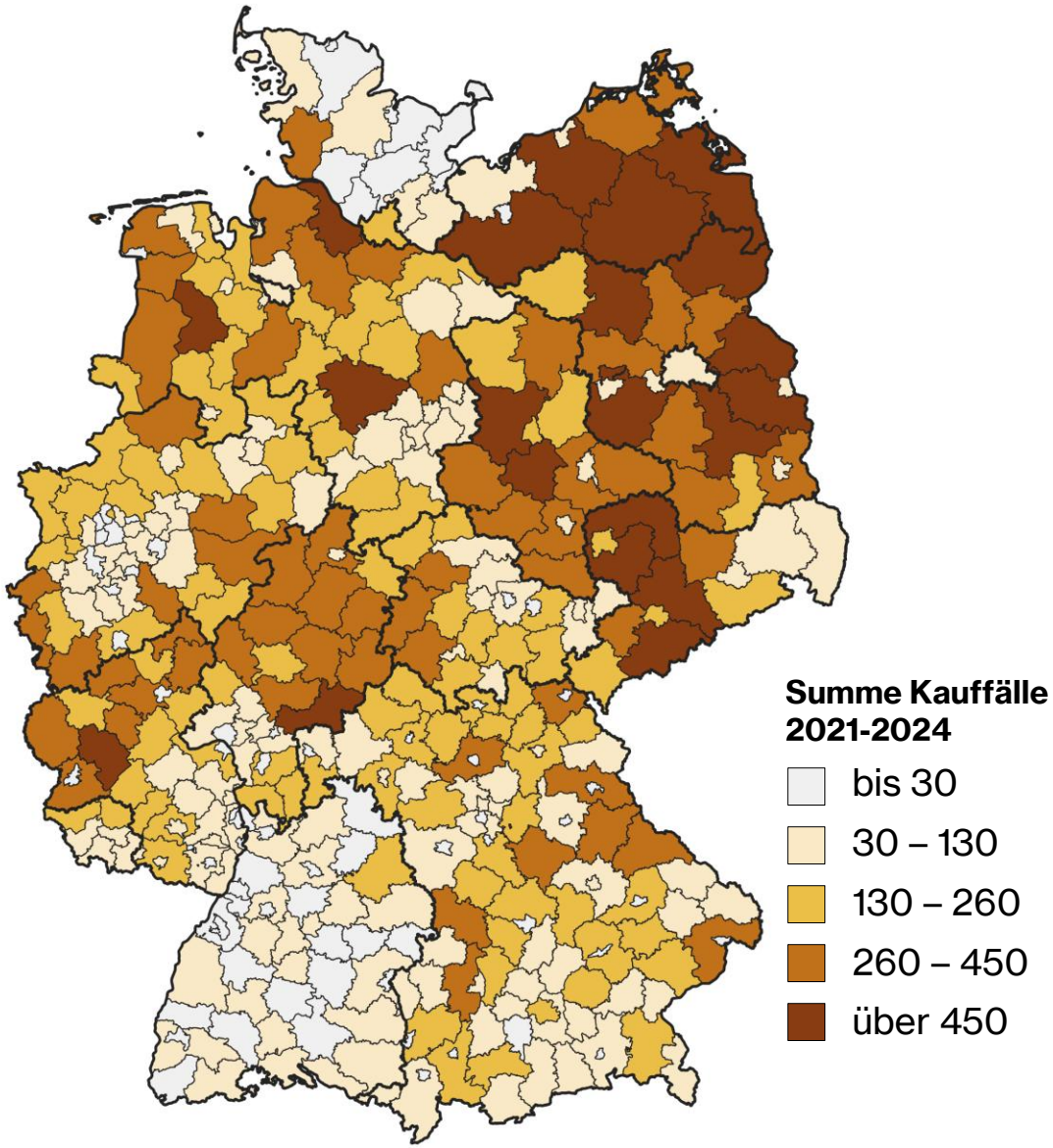
- Der **Flächenverbrauch in Deutschland soll** von derzeit rund 50 ha am Tag auf 30 ha im Jahr 2030 **sinken**, bis 2050 auf netto Null ha
- **Flächenentwicklungen** für Industrie und Gewerbe aber auch für Wohnen und Energie-erzeugung stehen damit **zunehmend in Konkurrenz zueinander**
- Hinzukommen weitere Faktoren wie deutlich **gestiegene Baukosten** sowie die zum Teil **prekäre Lage** bei den **öffentlichen (kommunalen) Haushalten**

Transparenz schaffen

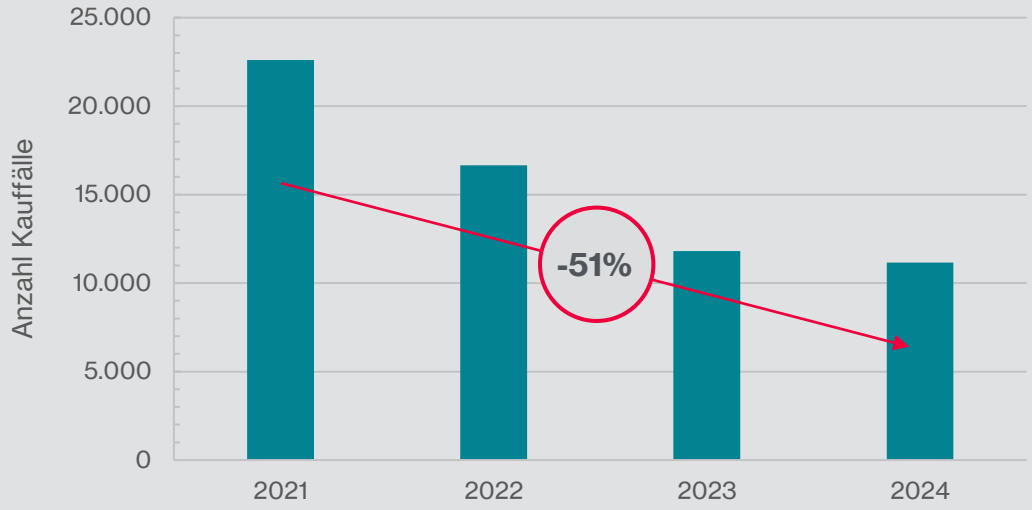
- Neue Daten der statistischen Landesämter ermöglichen es, die Flächendynamik des Gewerbebaulands in den deutschen Kreisen und kreisfreien Städten vollständig darzustellen*
- Die Daten verdeutlichen,
  - die realisierte Marktaktivität,
  - wie sich die Vermarktung entwickelt hat,
  - wie die einzelnen Regionen performen und
  - welche Preisdynamiken entstanden sind.

* Einzelne Datenlücken wurden durch Schätzungen geschlossen. Zudem wurden die Bereiche gemischtes, gewerbliches und Sonderbauland zusammen betrachtet. Bis zu drei Viertel der veräußerten Fläche entfällt dabei auf das gewerbliche Bauland.

Deutlich abnehmende Markt-dynamik beim Gewerbebauland*



- Zahl der **Kauffälle** um 50,6 % eingebrochen
- Rückgänge zeigen sich in allen Bundesländern
- Es zeigt sich ein Nordost-Südwest-Gefälle

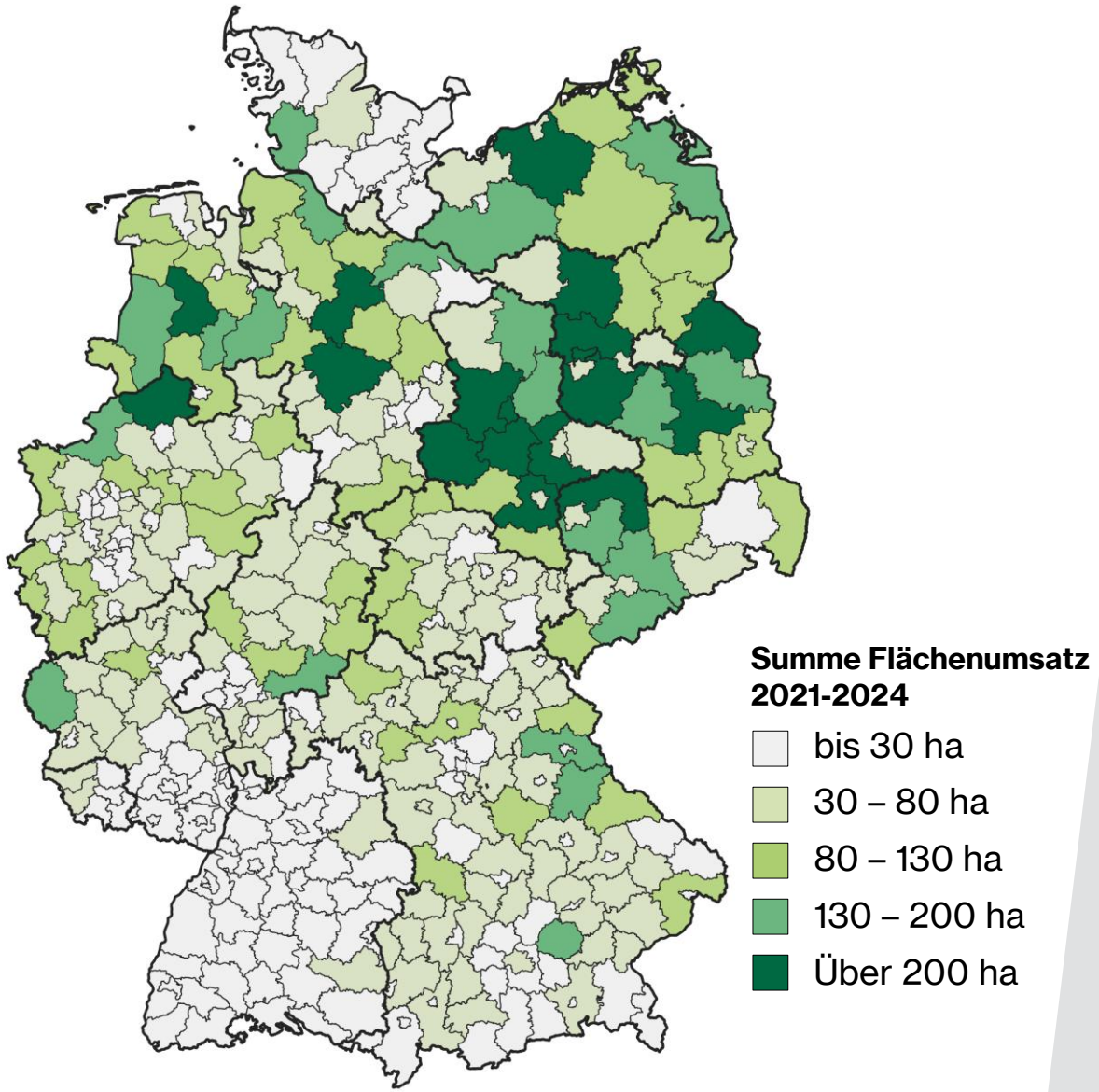


Datengrundlage: Sonderauswertung Statistik der Kaufwerte für Bauland der Statistischen Landesämter, 2026. Eigene Berechnungen.
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG (2026), dl-de/by-2-0

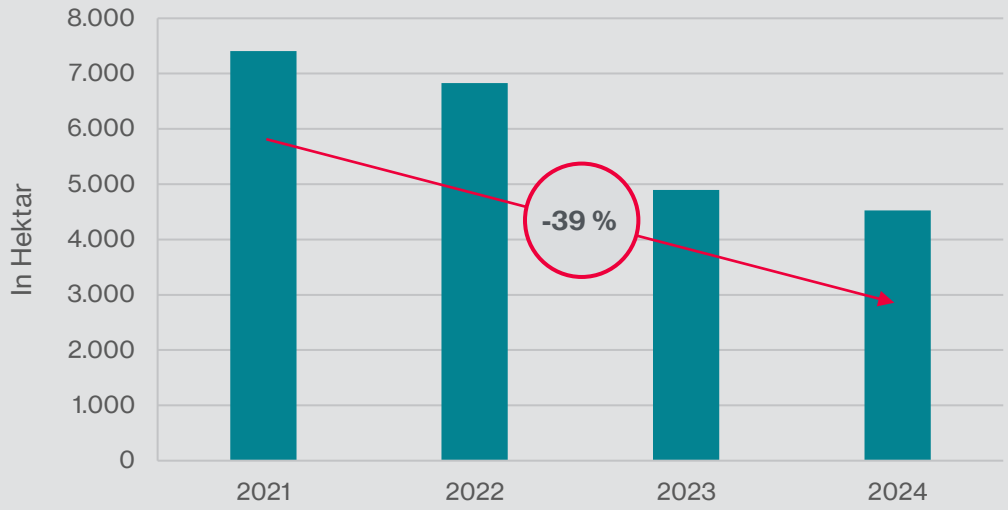
* Definiert als die Summe aus gemischte, gewerbliche und Sonderbauflächen

prognos

Deutlich abnehmende Markt-dynamik beim Gewerbebauland*



- **Flächenumsatz** um 39 % eingebrochen
- Rückgänge zeigen sich in allen Flächenländern**
- Das Nordost-Südwest-Gefälle ist beim Flächen-umsatz noch deutlicher ausgeprägt

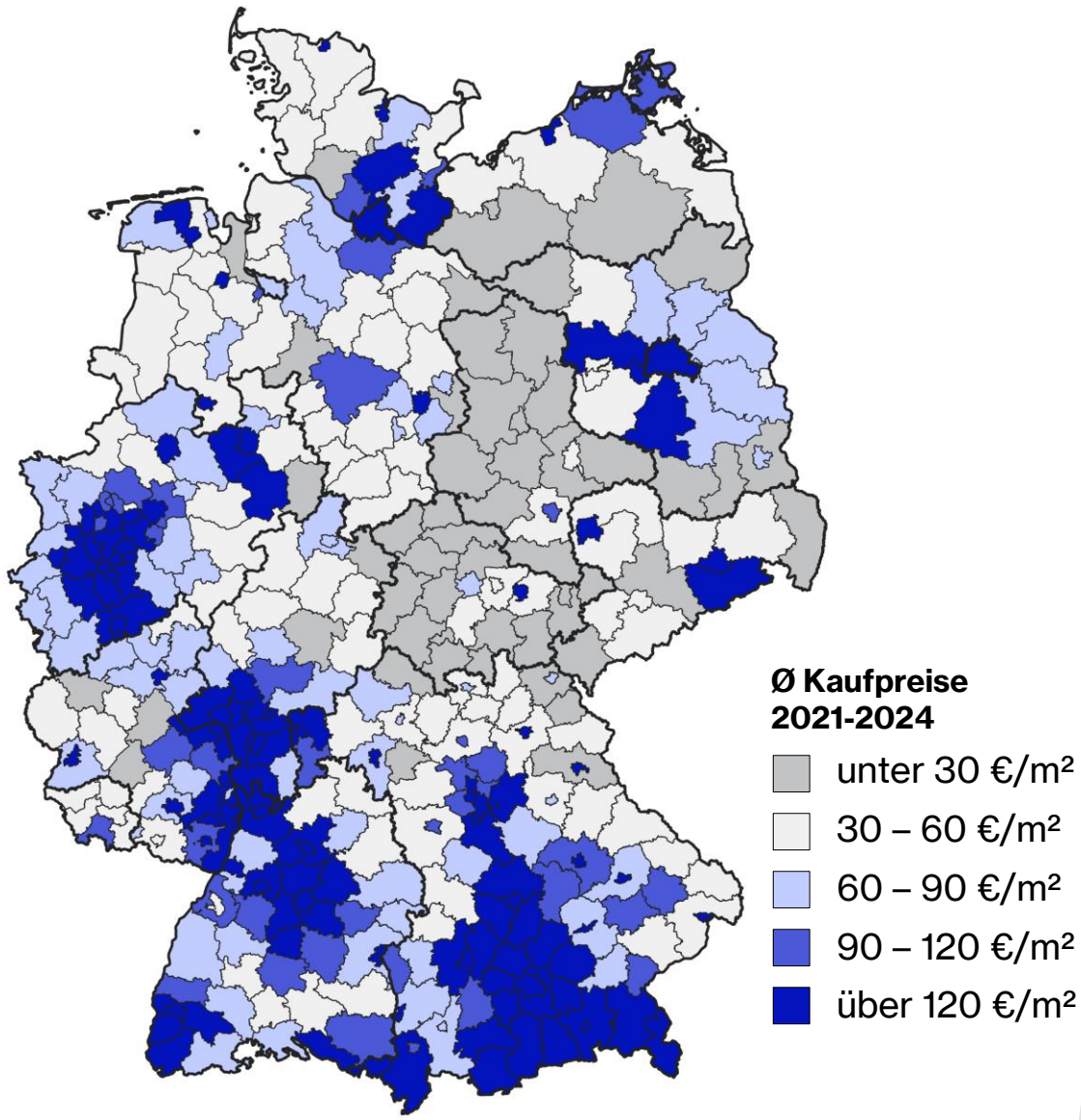


Datengrundlage: Sonderauswertung Statistik der Kaufwerte für Bauland der Statistischen Landesämter, 2026. Eigene Berechnungen.
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG (2026), dl-de/by-2-0

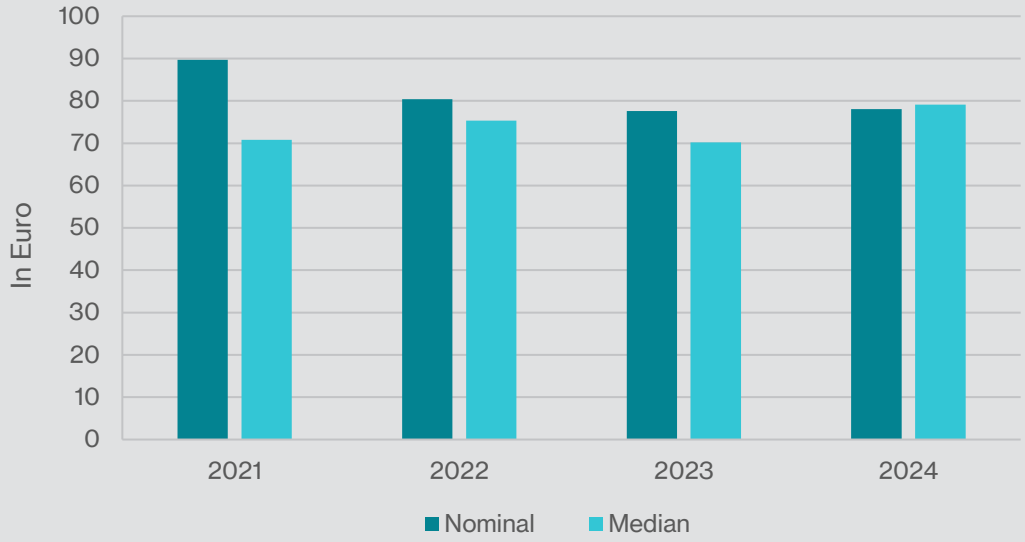
* Definiert als die Summe aus gemischte, gewerbliche und Sonderbauflächen
** Ausnahme bildet Sachsen-Anhalt durch den Ankauf und Rückkauf der Flächen, die für die Intel-Ansiedlung vorgesehen war

prognos

Wo Gewerbebauland* knapp ist, steigen die Preise



- Insbesondere in den Wirtschaftszentren zeigen sich hohe **Kaufpreise**
- **Der Durchschnittspreis fällt während der Median der Kreispreise steigt.** Nominal sind die Preise um 13 % gesunken. Der Median zeigt aber einen Anstieg um 11,7 %
  ➔ Der Markt verlagert sich in günstigere Regionen



Datengrundlage: Sonderauswertung Statistik der Kaufwerte für Bauland der Statistischen Landesämter, 2026. Eigene Berechnungen.
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG (2026), dl-de/by-2-0

* Definiert als die Summe aus gemischte, gewerbliche und Sonderbauflächen

prognos

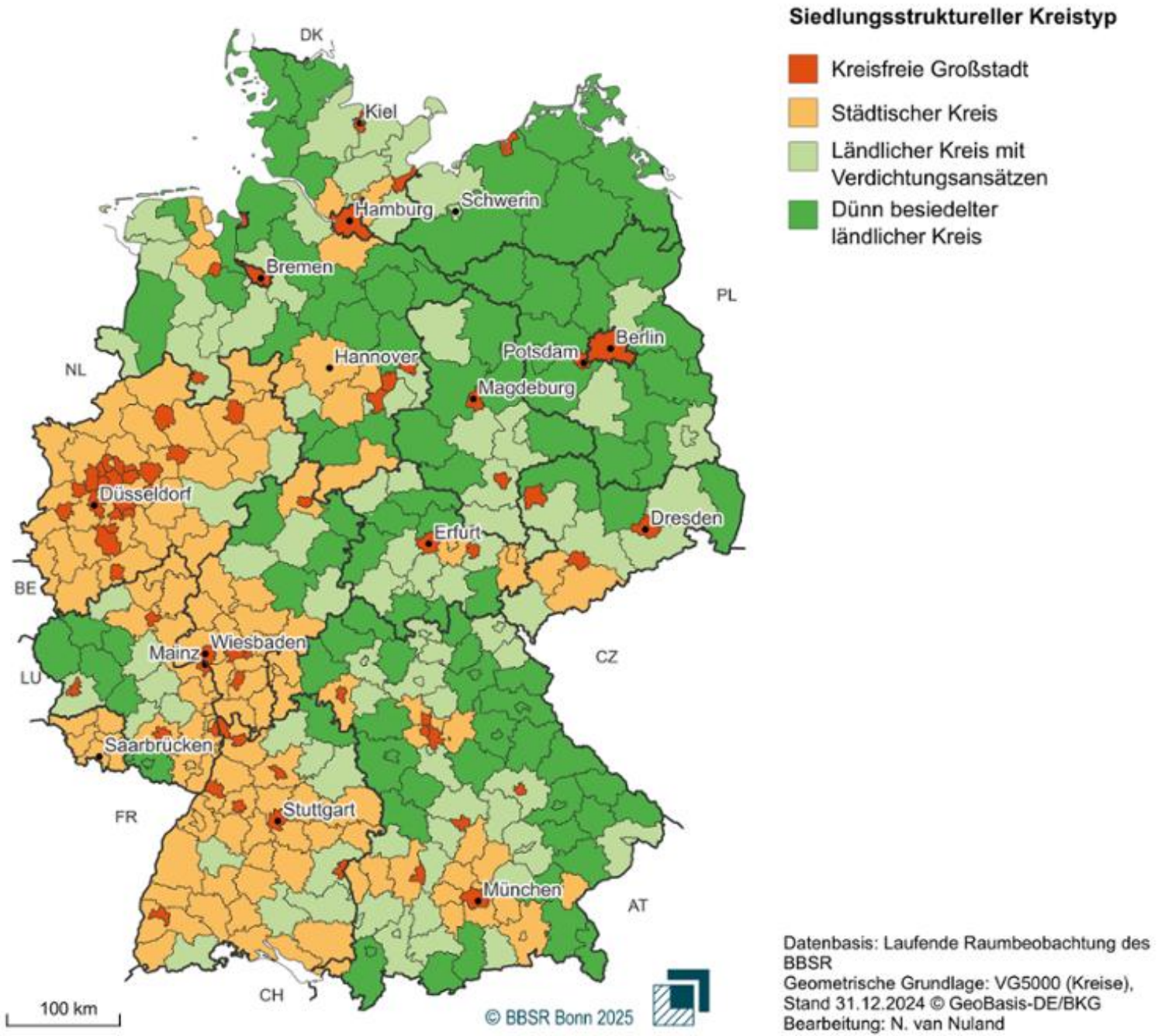
Die Zwischenergebnisse im Überblick

- **Der Gewerbebaulandmarkt ist eingebrochen.**
  Die veräußerte Fläche fiel von 7.410 Hektar (2021) auf 4.523 Hektar (2024), ein Minus von 39,0 Prozent. Die Zahl der Kaufverträge ging um 50,6 Prozent zurück.

- **In immer mehr Kreisen steht der Gewerbeflächenmarkt still.**
  2021 gab es in 63 Kreisen weniger als zehn Verkäufe gewerblich nutzbaren Baulands, 2024 waren es 127 – fast ein Drittel aller Kreise. In 31 Kreisen wurde 2024 maximal ein einziges Grundstück als gewerbliche Baufläche verkauft.

- **Sinkende Kaufpreise zeigen Verlagerung des Marktes an.**
  Nominal fielen die Preise (-13,0 Prozent), im Median stiegen sie über alle Kreise aber um 11,7 Prozent. Der Markt verlagerte sich in billigere Regionen und verdeckte damit den tatsächlichen Preisauftrieb.



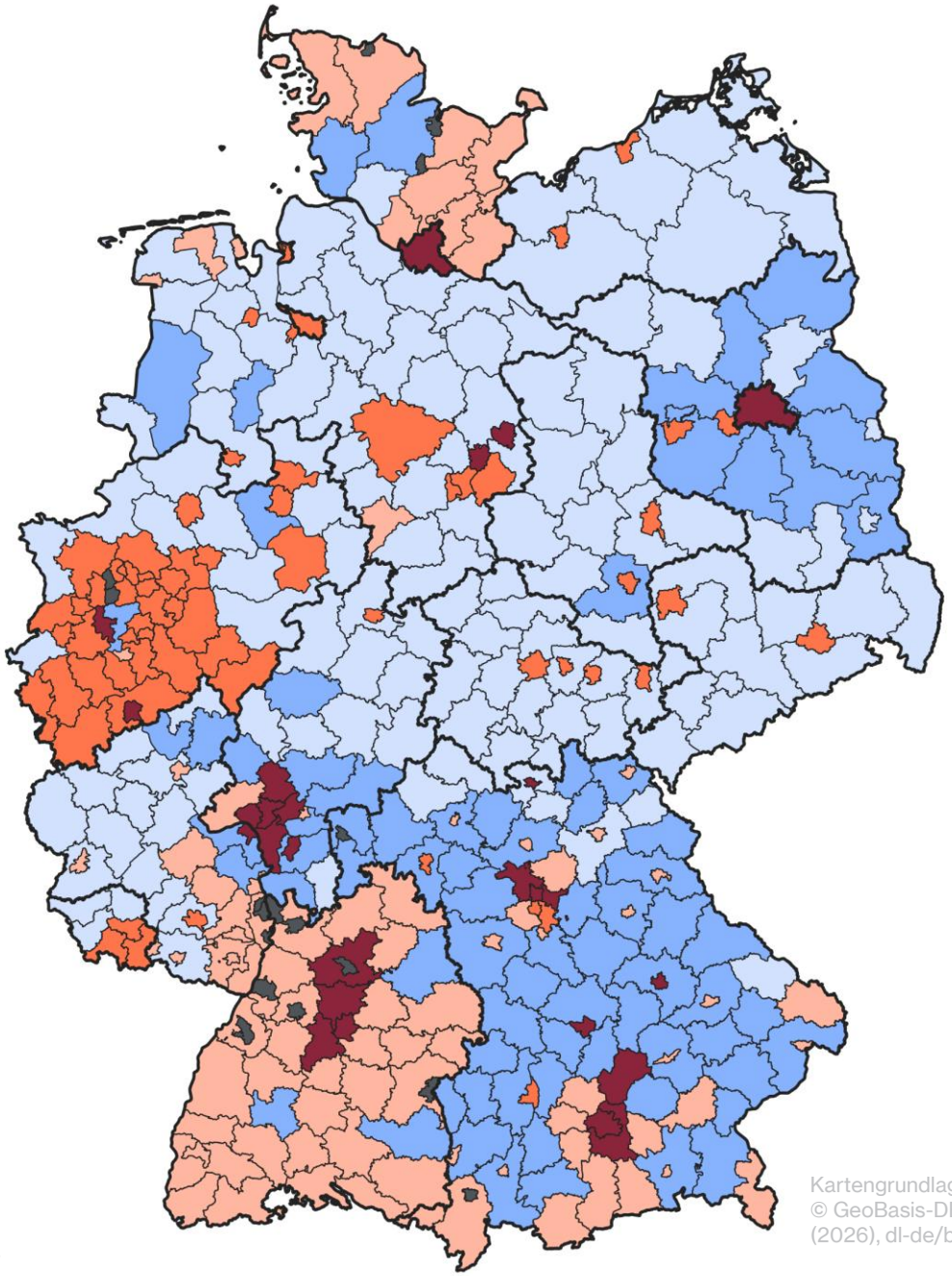


Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2024 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. van Nuland

- Die Ergebnisse korrelieren mit den siedlungsstrukturellen Raumtypen in Deutschland
- In kreisfreien Städten ist Fläche knapp und entsprechend teurer als in großen Flächenkreisen
- Werden jedoch die wirtschaftliche Stärke* der Kreise und die vorherrschenden Hebesätze berücksichtigt, ergibt sich ein differenzierteres Bild
- Die nachfolgende Clusteranalyse** verdeutlicht dieses Bild
- Die Cluster unterscheiden sich dabei deutlich im Niveau. Ein Rückgang der Kauffälle zeigt sich aber in allen Clustern gleichermaßen.

* Definiert als Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen
** Genaue Erläuterung zur Methodik im Anhang

prognos



Kartengrundlage:
© GeoBasis-DE/BKG (2026), dl-de/by-2-0

Ergebnis der Clusteranalyse:
Sechs Clustertypen von Kreisen und kreisfreien Städten

- Hochpreisige Wirtschaftszentren
- Angespannte Märkte bei steigenden Preisen
- Flächenknappe Märkte mit hohen Preisen
- Kleines Marktvolumen bei hohen Preisen
- Marktdynamik bei steigenden Preisen
- Marktdynamik mit niedrigen Preisen

Datengrundlage: Sonderauswertung Statistik der Kaufwerte für Bauland der Statistischen Landesämter, 2026. Eigene Berechnungen.

prognos

Statistische Merkmale der sechs Kreistypen der Clusteranalyse
Median der 5 Indikatoren

Mediane aller Kreise im jeweiligen Cluster im Zeitraum 2021-2024	**Kauffälle** Dtl.: 107	**Veräußerte Fläche** Dtl.: 37,9 ha	**Kaufpreis** Dtl.: 75 €/m²	**Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen** Dtl.: 72.232 €	**Gewerbesteuer-hebesatz (in %)** Dtl.: 387
Hochpreisige Wirtschaftszentren (n = 25)	**44**	**12,5 ha**	**506 €/m²**	**106.600 €**	**410**
Angespannte Märkte bei steigenden Preisen (n = 64)	**66**	**30,1 ha**	**111 €/m²**	**71.234 €**	**466**
Flächenknappe Märkte mit hohen Preisen (n = 87)	**34**	**11,1 ha**	**114 €/m²**	**74.473 €**	**372**
Kleines Marktvolumen bei hohen Preisen (n = 17)	**3**	**0,8 ha**	**166 €/m²**	**75.157 €**	**420**
Marktdynamik bei steigenden Preisen (n = 77)	**201**	**62,8 ha**	**75 €/m²**	**77.617 €**	**344**
Marktdynamik mit niedrigen Preisen (n = 130)	**216**	**76,3 ha**	**37 €/m²**	**68.132 €**	**394**

Datengrundlage: Sonderauswertung Statistik der Kaufwerte für Bauland der Statistischen Landesämter, 2026.
Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes und der Länder (VGRdL) und Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2026, Eigene Berechnungen.

prognos

Cluster: Hochpreisige Wirtschaftszentren

Anteil Fläche/Kauffälle: 2% / 2% Anteil Erwerbst.: 21%

Kernmerkmal:
Viel Wirtschaftskraft, wenig Flächenumsatz. In den Metropolzentren trifft hohe Wertschöpfung auf teure Gewerbeflächen und einen kleinen Markt. Doch nicht jeder leistungsstarke Standort ist teuer: Zum Cluster gehören auch Industriezentren mit moderateren Bodenpreisen (u.a. Wolfsburg).

Räumliche Verteilung:
Schwerpunkte sind die Großräume im Süden wie beispielsweise München, Rhein-Main, Erlangen und Stuttgart. Hinzu kommen Metropolen wie unter anderem Hamburg, Berlin, Düsseldorf sowie Industriezentren wie Wolfsburg oder Braunschweig.

Cluster: Angespannte Märkte bei steigenden Preisen

Anteil Fläche/Kauffälle: 11% / 10% Anteil Erwerbst.: 24%

Kernmerkmal:
Hohe Hebesätze sind kein Zeichen hoher Wirtschaftskraft. Das Cluster verbindet eine hohe Gewerbesteuerbelastung mit zumeist etwas unterdurchschnittlicher Wertschöpfung. Der Markt zeigt wenige Verkäufe, aber überwiegend steigende Preise. Das Cluster umfasst sowohl Städte im Strukturwandel als auch bedeutende regionale Zentren.

Räumliche Verteilung:
Der Schwerpunkt liegt in Nordrhein-Westfalen, insbesondere im Ruhrgebiet und im Rheinland. Weitere Standorte liegen im Saarland sowie in größeren Städten Nord- und Ostdeutschlands.

Cluster: Flächenknappe Märkte mit hohen Preisen

Anteil Fläche/Kauffälle: 5% / 6% Anteil Erwerbst.: 16%

Kernmerkmal:
Kleine Märkte aber keine kleinen Preise. In diesen wirtschaftlich soliden Regionen wechseln wenige Gewerbeflächen den Besitzer. Das geringe Marktvolumen spricht zumeist eher für begrenzte Flächenangebote als für eine schwache Nachfrage.

Räumliche Verteilung:
Die Schwerpunkte liegen in Baden-Württemberg, im südlichen Bayern, in der Pfalz und in Schleswig-Holstein. Dazu gehören wirtschaftlich solide Räume im Umfeld großer Zentren.

Cluster: Kleines Markt-volumen bei hohen Preisen

Anteil Fläche/Kauffälle: <1% / <1% Anteil Erwerbst.: 4%

Kernmerkmal:
Das Cluster unterscheidet sich von allen anderen durch die nahezu fehlende Marktdynamik. Kauffälle und veräußerte Fläche sind deutlich unterdurchschnittlich. Die Preise sind hoch und schwanken stark.

Räumliche Verteilung:
Überwiegend kleinere kreisfreie Städte, vor allem in Baden-Württemberg, der Pfalz und Schleswig-Holstein. Beispiele sind Karlsruhe, Mannheim, Heidelberg, Ulm, Speyer und Kiel.

prognos

Cluster: Marktdynamik bei steigenden Preisen

Anteil Fläche/Kauffälle: 28% / 28% Anteil Erwerbst.: 14%

Kernmerkmal:
Reger Gewerbeflächenmarkt verbindet sich mit niedrigen Gewerbesteuerhebesätzen und einer etwas überdurchschnittlichen Wirtschaftskraft. Die Bodenpreise bewegen sich im mittleren bis günstigen Bereich und steigen leicht.

Räumliche Verteilung:
Besonders häufig ist dieser Typ in Bayern außerhalb der Metropolkerne vertreten sowie in einzelnen ländlich geprägten Kreisen und Regionen wie beispielsweise dem Emsland, dem Landkreis Vechta, dem Saalekreis oder einzelnen Kreisen im Dreiländereck von NRW, Hessen und Rheinland-Pfalz. Weitere Schwerpunkte sind das Berliner Umland, das Rhein-Main-Umland und einzelne leistungsstarke Industrieregionen.

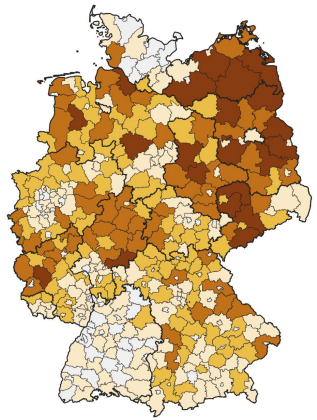
Cluster: Marktdynamik mit niedrigen Preisen

Anteil Fläche/Kauffälle: 54% / 54% Anteil Erwerbst.: 21%

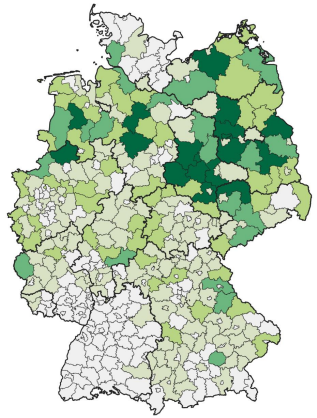
Kernmerkmal:
Viel Fläche bedeutet nicht automatisch viel Wertschöpfung. Große Flächenumsätze und unterdurchschnittliche Wirtschaftskraft prägen dieses Cluster. Diese Regionen stehen für gut die Hälfte der gehandelten Gewerbeflächen und die niedrigsten Bodenpreise. Einzelne Großgeschäfte können die Marktentwicklung stark beeinflussen.

Räumliche Verteilung:
Das Cluster erstreckt sich vor allem über weite Teile Nord- und Ostdeutschlands. Hinzu kommen ländliche Räume im Norden von Nordrhein-Westfalen, Hessen und Rheinland-Pfalz.

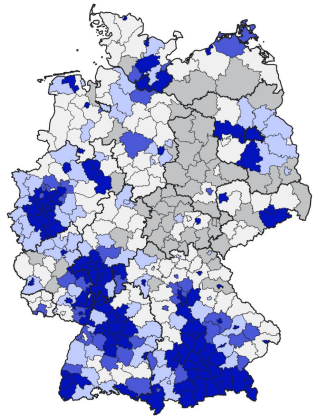
prognos



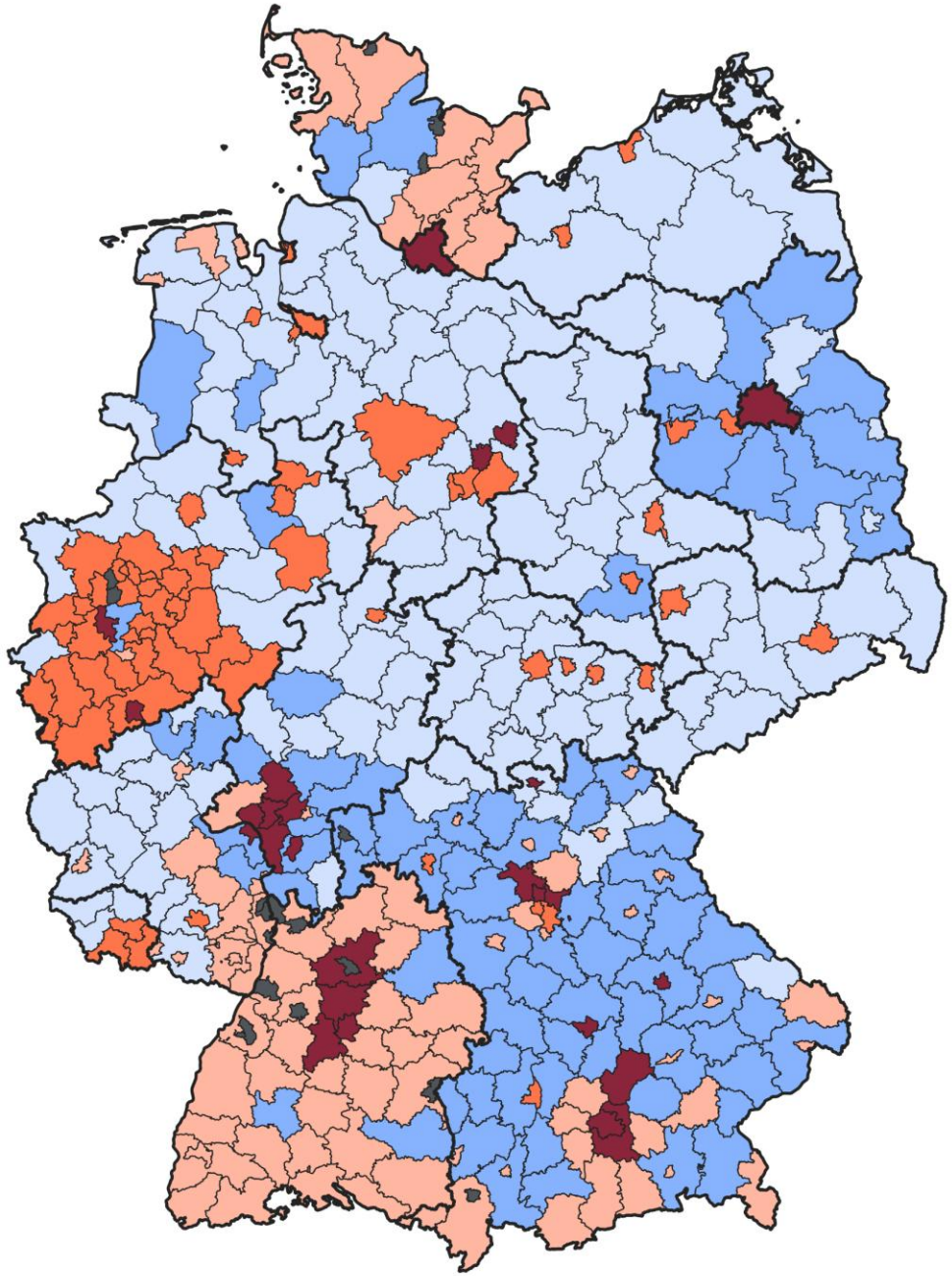
Summe Kauffälle 2021-2024
- bis 30
- 30 – 130
- 130 – 260
- 260 – 450
- über 450



Summe Flächenumsatz 2021-2024
- bis 30 ha
- 30 – 80 ha
- 80 – 130 ha
- 130 – 200 ha
- Über 200 ha



Ø Kaufpreise 2021-2024
- unter 30 €/m²
- 30 – 60 €/m²
- 60 – 90 €/m²
- 90 – 120 €/m²
- über 120 €/m²



Ergebnisse im Vergleich

- Hochpreisige Wirtschaftszentren
- Angespannte Märkte bei steigenden Preisen
- Flächenknappe Märkte mit hohen Preisen
- Kleines Marktvolumen bei hohen Preisen
- Marktdynamik bei steigenden Preisen
- Marktdynamik mit niedrigen Preisen

Datengrundlage: Sonderauswertung Statistik der Kaufwerte für Bauland der Statistischen Landesämter, 2026. Eigene Berechnungen.
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG (2026), dl-de/by-2-0

prognos

Ihr Kontakt bei Prognos



Fabian Malik
Senior Projektleiter

Prognos Bremen

Tel.: +49 421 845 16 427
fabian.malik@prognos.com



Markus Mahle
Projektleiter

Prognos Stuttgart

Tel.: +49 711 32 09 606
markus.mahle@prognos.com

prognos

Anhang: Methodik im Überblick

- Für die Analyse hat Prognos den Gewerbeflächenmarkt in allen 400 deutschen Kreisen und kreisfreien Städten von 2021 bis 2024 untersucht. Im Fokus standen die Zahl der verkauften Gewerbeflächen, der Flächenumsatz und die erzielten Kaufpreise.
- Die Analyse umfasst Gewerbeflächen im weiteren Sinne, also gemischte, gewerbliche und Sonderbauflächen.
- Als Datengrundlage dient eine exklusive Sonderauswertung aller Statistischen Landesämter in Deutschland, die Prognos beauftragt hat*.
- Um Regionen mit ähnlichen Marktbedingungen vergleichbar zu machen, wurden von Prognos die Regionen anhand von fünf Merkmalen sechs Marktclustern zugeordnet:
  - Kauffälle
  - Veräußerte Fläche
  - Erzielte Kaufpreise
  - Wirtschaftskraft (je Erwerbstätigen)
  - Gewerbesteuerhebesatz
- Dafür kam ein zweistufiges statistisches Cluster-Verfahren mittels k-Means und Ward zum Einsatz. Die sechs Cluster bilden unterschiedliche Typen regionaler Gewerbeflächenmärkte mit vergleichbaren wirtschaftlichen und marktbezogenen Bedingungen ab.

* www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html#

prognos

Enabling progress.
With evidence.

Impressum

Kontakt

Prognos AG
Goethestraße 85
10623 Berlin
Deutschland

Telefon: +49 30 52 00 59-210
Fax: +49 30 52 00 59-201
E-Mail: info@prognos.com
X: Prognos AG
LinkedIn: @Prognos_AG

www.prognos.com

Disclaimer

Alle Inhalte dieses Werkes, insbesondere Texte, Abbildungen und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei der Prognos AG. Jede Art der Vervielfältigung, Verbreitung, öffentlichen Zugänglichmachung oder andere Nutzung bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung der Prognos AG.

Fotos der Mitarbeitenden, soweit nicht anders gekennzeichnet, von: Prognos AG/Annette Koroll Fotos

Stand: 11.11.2026

prognos