



EINZELHANDEL INVESTMENT

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



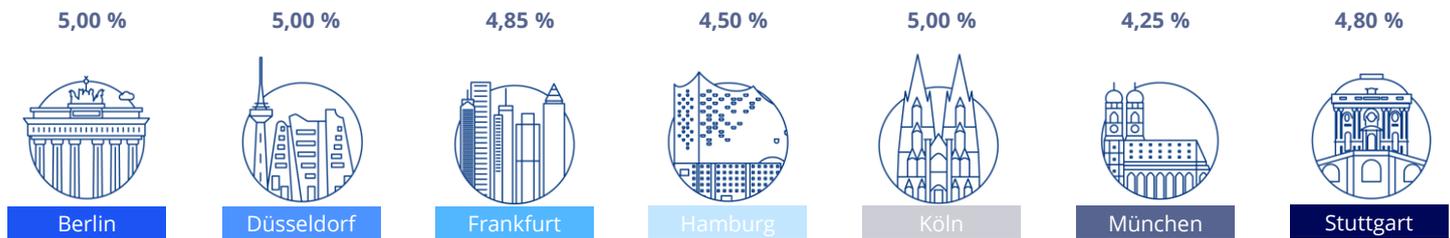
Der Markt im Überblick

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2025 wurden Einzelhandelsimmobilien für 2,6 Mrd. € gehandelt, was nahezu den Wert des Vorjahreszeitraums bestätigt. Im Vergleich zu den anderen etablierten gewerblichen Nutzungsarten weist das Einzelhandelssegment zur Jahresmitte damit ein vergleichbares Transaktionsvolumen auf und liegt aktuell knapp vor den Segmenten Büro und Logistik. Dabei ließ sich wie bereits in den vergangenen Jahren beobachten, dass im Bereich der Einzelhandelsimmobilien das lebensmittelgeankerte Fachmarktsegment den Schwerpunkt des Investitionsgeschehens bildet. Hier wird vor allem im Core-Plus- und Value-Add-Segment das Angebot mittlerweile zum limitierenden Faktor. Dem entgegen erfuhren innerstädtische Geschäfts-, Kauf- und Warenhäuser sowie Shoppingcenter im ersten Halbjahr wenig Aufmerksamkeit. Hieraus resultierte eine Vielzahl kleinerer und mittelgroßer Abschlüsse, während die Anzahl großvolumiger Verkäufe gering blieb. Bei Shoppingcentern lässt sich jedoch beobachten, dass Eigentümer aus

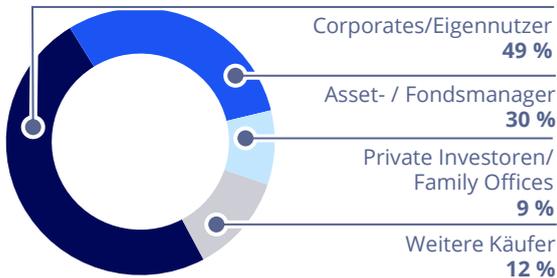
Gründen der Portfoliobereinigung und wegen des Refinanzierungsdrucks zunehmend Produkte in den Markt geben. Gleichzeitig ist steigendes Kaufinteresse seitens ausländischer Investoren zu verzeichnen, das angesichts hoher Preiserwartungen der Verkäufer bislang aber noch zu wenig Transaktionen führte. Mit einer allmählichen Annäherung bei der Preisfindung dürfte in den nächsten 12 bis 18 Monaten das Transaktionsgeschehen maßgeblich bei performanten Shoppingcentern in innerstädtischen Lagen attraktiver Großstädte zunehmen. Während sich bei Shoppingcentern die Spitzenrendite auf 6,70 % leicht erhöhte, zeichnet sich im Fachmarktsegment eine anhaltende Stabilisierung des Preisniveaus ab. Neben dem auch weiterhin marktprägenden Fachmarktsegment, werden auch Shoppingcenter in den kommenden Quartalen eine gewisse Marktbelebung erfahren, die in der zweiten Jahreshälfte ebenfalls zu einem respektablen Transaktionsvolumen und einem Jahresergebnis auf Vorjahresniveau beitragen wird.

Brutto-Spitzenrendite 1a-Lage/Geschäftshäuser TOP 7

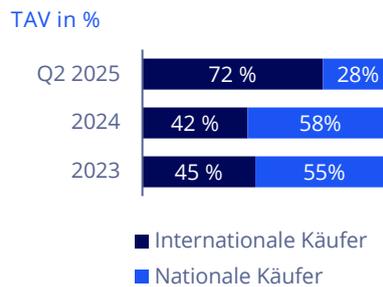
Ausblick 2025 →



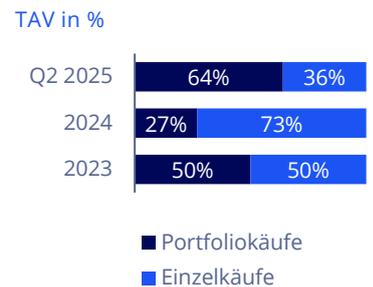
TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft



Transaktionsart



Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €

nach Immobilientyp



Ansprechpartner



Susanne Kiese | Director
Market Intelligence & Foresight
+49 211 862062-47
susanne.kiese@colliers.com