



EINZELHANDEL INVESTMENT

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



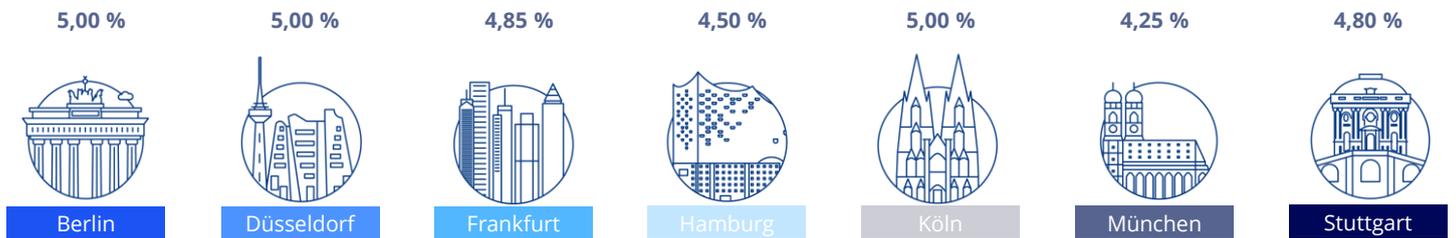
Der Markt im Überblick

Das 3. Quartal 2025 verzeichnete beim Handel mit Einzelhandelsimmobilien im Vergleich zum 1. Halbjahr eine Marktbelebung. Gegenüber den beiden Vorquartalen ist die Anzahl der Transaktionen um 45 % gestiegen. Zudem hat das Transaktionsvolumen (TAV) in Q3 mit 1,3 Mrd. € das Ergebnis aus Q2 - auch ohne den Sondereffekt der strategischen Unternehmensübernahme von über 120 Porta-Möbelhäusern durch XXXLutz - nahezu wiederholt. Stattdessen wurden gleich drei großvolumige Einzeltransaktionen in der Größenordnung zwischen 100 und 250 Mio. € in innerstädtischen Lagen verzeichnet. Dazu zählen die Berliner Gropius Passagen, das Hamburger Alsterhaus (ehem. Karstadt-Warenhaus) und das Sporthaus Schuster in der Münchener City. Diese Entwicklung könnte auch für die Folgemonate richtungsweisend sein, da steigender Refinanzierungsdruck auf der Verkäuferseite und die Wahrnehmung von günstigen Marktopportunitäten auf der Käuferseite zunehmend zu Abschlüssen führen könnten. Neben eigenkapitalstarken Privat-

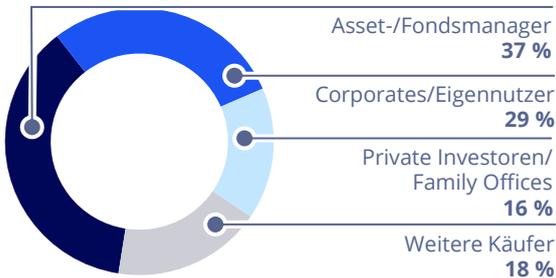
investoren erkennen vor allem ausländische Investoren die Gunst der Stunde. Der Anteil ausländischer Kapitalgeber ist mit 56% deutlich höher als im Schnitt aller Gewerbesegmente (44%). Dominiert wird das Marktgeschehen weiter vom Fachmarktsegment (59% des TAV). Die Hälfte davon geht auf das Konto lebensmittelgeankerter Fachmärkte und Fachmarktzentren. Insgesamt stehen vor allem Kaufgelegenheiten mit Wertsteigerungspotenzial im Fokus, während sich Investoren gegenüber Investments im Core-Segment noch zurückhaltend zeigen. Die Spitzenrenditen tendieren weitestgehend stabil, in der Breite sind weiter zähe Preisverhandlungen zu erwarten. Die Pipeline der in Verhandlung befindlichen Objekte und Projekte, die zum Teil aus der Insolvenzmasse namhafter Bestandhalter und Projektentwickler stammen, ist gut gefüllt. Herausfordernd bleibt hingegen die Prognose von Marktgängigkeit und Abschlusszeitpunkt. Für das Gesamtjahr 2025 geht Colliers mit rund 5 Mrd. € vom Erreichen des TAV auf Vorjahresniveau aus.

Brutto-Spitzenrendite 1a-Lage/Geschäftshäuser TOP 7

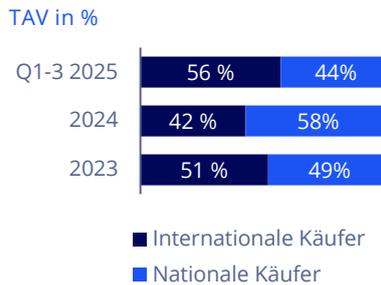
Ausblick 2025 →



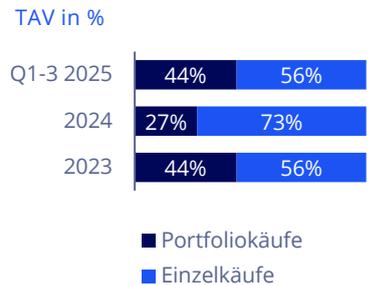
TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft



Transaktionsart



Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €

nach Immobilientyp



Ansprechpartner



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