



EINZELHANDEL INVESTMENT

DEUTSCHLAND Q1|Q2|Q3|Q4|2025

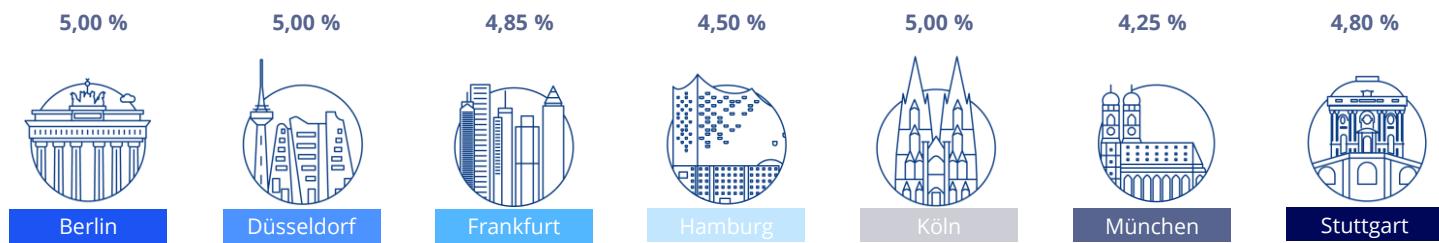


Der Markt im Überblick

Im Gesamtjahr 2025 wechselten in Deutschland Einzelhandelsimmobilien im Umfang von 5,8 Mrd. € den Eigentümer. Das Segment entwickelte sich damit überdurchschnittlich dynamisch im Vergleich zum gewerblichen Gesamtmarkt und reduzierte mit einem Marktanteil von 23 % den Abstand zu Büro- und Logistikimmobilien (jeweils 24 %) weiter. Das hohe Transaktionsvolumen war maßgeblich durch das vierte Quartal geprägt, das mit 1,9 Mrd. € rund ein Drittel des Jahresergebnisses stellte. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte zeigte sich eine spürbare Reaktivierung der Nachfrage nach innerstädtischen Einzelhandelsobjekten sowie Shoppingcentern mit Entwicklungsperspektive. Diese Rückkehr großvolumiger Aktivitäten wirkte als wesentlicher Impuls für ein zunehmendes Transaktionsvolumen. Allein aus der Insolvenzmasse der Signa-Gruppe wurden 2025 Objekte in erstklassigen Lagen der sieben großen Investmentstandorte im Gesamtwert von über 800 Mio. € veräußert. Hierzu zählen die Warenhäuser in der Neuhauser Straße 18

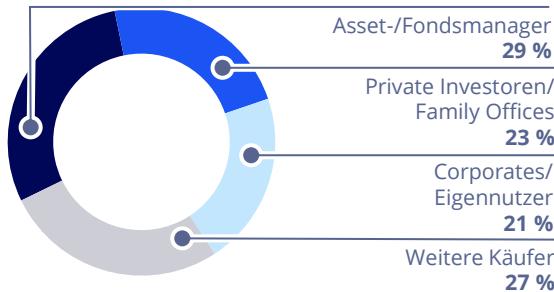
(Oberpollinger, München), am Kurfürstendamm 229–231 (Berlin), am Jungfernstieg 16 (Hamburg) sowie das Carsch-Haus in Düsseldorf. Ebenfalls im vierten Quartal wurde das Designer Outlet Center Neumünster für rund 350 Mio. € verkauft. In den 1a-Lagen der Top-7-Märkte lagen die Bruttoanfangsrenditen unverändert zwischen 4,25 % (München) und 5,00 % (Berlin, Düsseldorf, Köln). Für Einkaufszentren standen die Renditen hingegen weiterhin unter Anpassungsdruck, bedingt durch umfassenden Revitalisierungsbedarf und eingeschränkte Finanzierungsbedingungen. Entsprechend stiegen die Spitzrenditen für Shoppingcenter in Bestlagen zum Jahresende leicht um 20 Basispunkte auf 6,90 %. Für das Jahr 2026 ist angesichts eines anhaltenden Verkaufsdrucks sowie einer höheren Bereitschaft seitens der Verkäufer, weitere Preiszugeständnisse vorzunehmen, von einer Fortsetzung des moderaten Erholungspfads auszugehen. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Transaktionsvolumen von 6 bis 7 Mrd. € realistisch.

Brutto-Spitzenrendite 1a-Lage/Geschäftshäuser TOP 7



Ausblick 2026 →

TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft

TAV in %

| | | |
|------|------|-----|
| 2025 | 48 % | 52% |
| 2024 | 42 % | 58% |
| 2023 | 51 % | 49% |

■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Transaktionsart

TAV in %

| | | |
|------|-----|-----|
| 2025 | 31% | 69% |
| 2024 | 27% | 73% |
| 2023 | 44% | 56% |

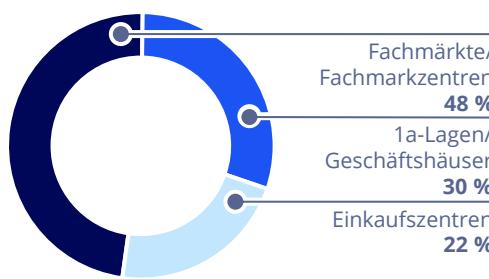
■ Portfoliokäufe
■ Einzelkäufe

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



nach Immobilientyp



Ansprechpartner



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