



EINZELHANDEL INVESTMENT

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



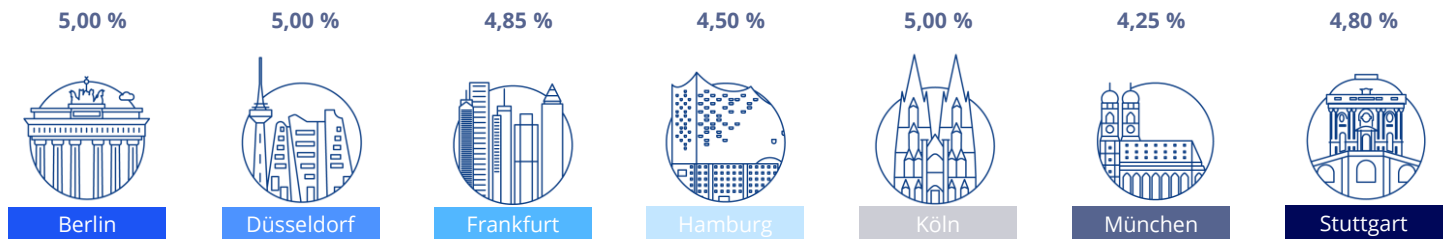
Der Markt im Überblick

Im ersten Quartal 2026 wurden im Einzelhandelssegment Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von rund 1,2 Mrd. € registriert, was einer Zunahme von etwa 13 % gegenüber dem Vorjahresauftaktquartal entspricht. Im Vergleich der gewerblichen Nutzungsarten positionierten sich Einzelhandelsimmobilien damit aktuell mit einem Marktanteil von 18 % auf Rang zwei der umsatzstärksten Assetklassen, hinter dem Bürosegment mit 26 % und knapp vor Industrie- und Logistikimmobilien mit 17 %. Der seit der zweiten Jahreshälfte 2025 zu beobachtende Nachfrageanstieg nach innerstädtischen Geschäftshäusern und Shoppingcentern setzte sich dabei fort, wobei der Fokus weiterhin auf Objekten mit erhöhtem Revitalisierungsbedarf und einem Volumen zwischen 10 und 30 Mio. € lag. In diesem Segment eröffnen sich vor allem für eigenkapitalstarke Privatinvestoren, Family Offices sowie Projektentwickler bei überschaubarem Risiko substantielle Wertschöpfungspotenziale. Gleichwohl gestalten sich Preisfindungsprozesse weiterhin

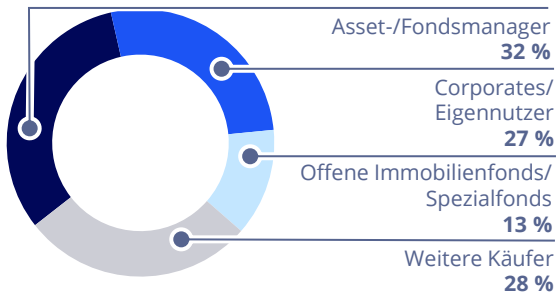
anspruchsvoll, während insbesondere bei Shoppingcentern ein anhaltender Renditedruck zu beobachten ist. Die mit Abstand größte Einzeltransaktion des Quartals entfiel auf den Mehrheitsverkauf des Leipziger Einkaufszentrums „Höfe am Brühl“, bei dem rund 90 % der Anteile auf den tschechischen Investor Investika übertragen wurden. Neben dem TREI-Portfolio (37 Lebensmittelfachmärkte) handelt es sich hierbei um den einzigen Abschluss in der Größenordnung über 100 Millionen Euro. Für den weiteren Jahresverlauf ist der Markt für Einzelhandelsinvestments trotz anhaltender geopolitischer Unsicherheiten insgesamt positiv einzuschätzen, zumal zahlreiche krisenresilienten Nahversorgerportfolios in der Verkaufsphase sind. Veräußerungen von Geschäftshäusern und Shoppingcentern mit Revitalisierungsbedarf sind angesichts steigendem Verkaufsdruck ebenfalls zu erwarten. Vor dem Hintergrund einer Fortsetzung des moderaten Erholungstrends erscheint für das Gesamtjahr 2026 ein Transaktionsvolumen zwischen 6 bis 7 Mrd. € realistisch.

Brutto-Spitzenrendite 1a-Lage/Geschäftshäuser TOP 7

Ausblick 2026

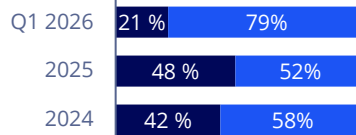


TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft

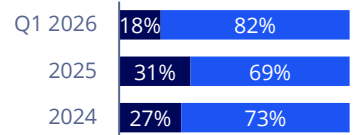
TAV in %



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Transaktionsart

TAV in %

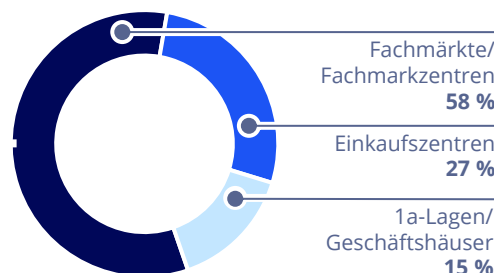
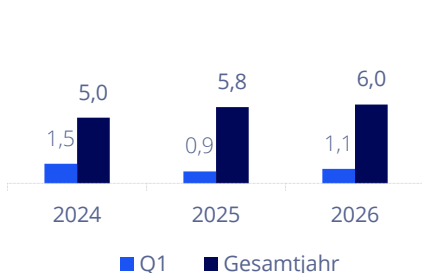


■ Portfoliokäufe
■ Einzelkäufe

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €

nach Immobilientyp



Ansprechpartner



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



Alexander Rutsch | Associate Director
Market Intelligence & Foresight
+49 711 22733-395
alexander.rutsch@colliers.com