



EINZELHANDEL INVESTMENT

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026

Colliers

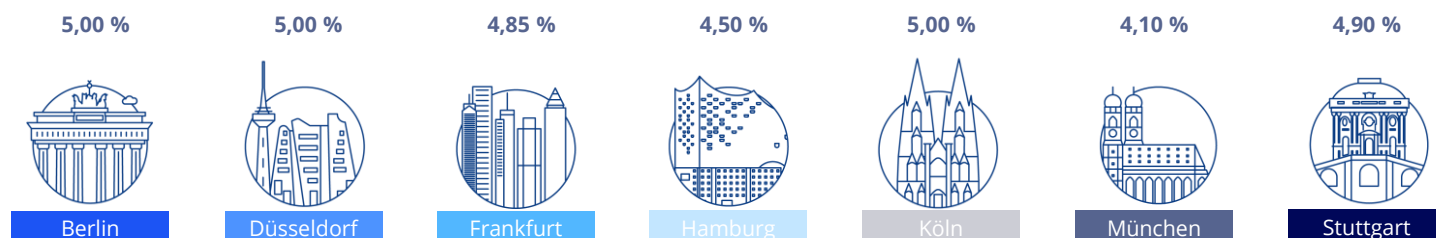
Der Markt im Überblick

Der deutsche Einzelhandelsinvestmentmarkt zeigt sich zur Jahresmitte verhaltener als zu Jahresbeginn. Insgesamt sind in den ersten sechs Monaten 2026 rund 25 % weniger Transaktionsaktionsvolumen registriert worden als im Vorjahr. Nach einem zunächst freundlicheren Start haben geopolitische Unsicherheiten, volatile Finanzmärkte und ein anspruchsvolleres Zinsumfeld die Investitionsbereitschaft spürbar gedämpft. Finanzierungen werden selektiver geprüft, Preisverhandlungen dauern länger und insbesondere großvolumige Transaktionen geraten stärker unter Druck. Das Marktgeschehen wird daher aktuell vor allem von kleineren Abschlüssen und defensiven Produkten geprägt. Rund 58 Prozent des Transaktionsvolumens und 94 Prozent aller Abschlüsse entfielen auf Transaktionen unterhalb der 50-Millionen-Euro-Marke. Fachmärkte und Fachmarktzentren bleiben dabei die stabilste Säule, insbesondere wenn sie durch lebensmittelgeankerte Nutzungskonzepte, langfristige Mietverträge und bonitätsstarke Mieter geprägt sind.

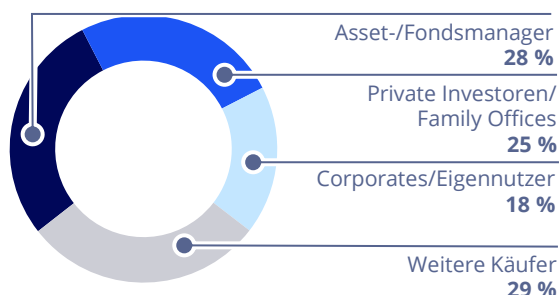
Für den weiteren Jahresverlauf spricht eine gut gefüllte Verkaufspipeline für eine mögliche Belebung des Marktes. So wurden in den vergangenen Wochen zahlreiche Nahversorgungsportfolios mit Volumina von teilweise mehr als 100 Millionen Euro in den Markt gebracht. Dank langfristiger Mietverträge mit bonitätsstarken Einzelhändlern stoßen sie weiterhin auf reges Interesse seitens eigenkapitalstarker, vermehrt ausländischer Investoren oder Corporates. Opportunistischere Akteure finden in entwicklungsfähigen Bestandsobjekten, die aus Portfoliobereinigungen institutioneller Bestandshalter stammen, zusätzliche Einstiegsmöglichkeiten. Insgesamt bleibt der Ausblick vorsichtig: Das Segment verfügt über tragfähige Nachfrageimpulse. Entscheidend wird sein, ob Käufer und Verkäufer trotz erhöhter Preissensitivität wieder näher zusammenfinden.

Brutto-Spitzenrendite 1a-Lage/Geschäftshäuser TOP 7

Ausblick 2026

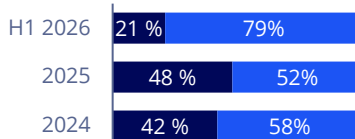


TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft

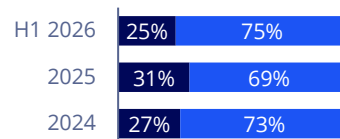
TAV in %



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Transaktionsart

TAV in %

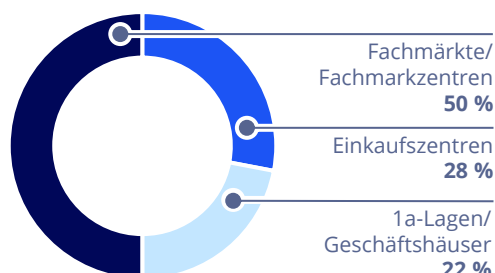
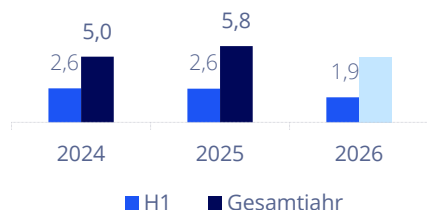


■ Portfoliokäufe
■ Einzelkäufe

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