EINZELHANDEL INVESTMENT

DEUTSCHLAND **Q1** | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

Der Markt im Überblick

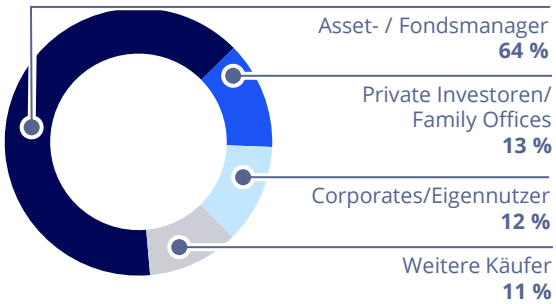
Im 1. Quartal 2025 wurden Einzelhandelsimmobilien für 1,1 Mrd. € gehandelt. Das Transaktionsvolumen des historisch niedrigen Jahresauftaktes 2024 wurde um 18 % übertroffen und stabilisierte sich auf dem Niveau von Q4. Das Fachmarktsegment mit fast obligatorischem Lebensmittelanker stellte erneut die beherrschende Immobilienart. Die Nachfragebelebung zieht weiter spürbar an, wobei das Angebot v. a. im Core-Plus- und Value-Add-Segment zum limitierenden Faktor wird. Insbesondere ausländisches Kapital sucht nach Kaufgelegenheiten. So erwarb der kanadische Asset Manager Slate um den Jahreswechsel herum im Rahmen von vier Portfoliotransaktionen 45 Nahversorgerimmobilien für 420 Mio. € von unterschiedlichen Verkäufern. Infolge dessen hat sich der Marktanteil von Portfolios sowie von internationalen Kapitalgebern deutlich gesteigert. Innerstädtische Geschäfts-, Kauf- und Warenhäuser wurden kaum gehandelt. Einkaufszentren performten etwas besser wegen der bislang größten Einzeltransaktion, dem Designer Outlet Berlin in Wustermark, das von Nuveen an die französische Groupe Frey für 230 Mio. € verkauft wurde. Die nächstgrößere Transaktion im mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich ist das in Düsseldorfer Bestlage gelegene Geschäftshaus Königsallee 52-54, das vom insolventen Projektentwickler Centrum an einen Privatinvestor veräußert wurde. Während zur Bestimmung von Spitzenrenditen für Highstreet-Objekte kaum belastbare Transaktionen herangezogen werden können und die Preisfindung weiterhin ein wesentlicher Hemmschuh für Abschlüsse darstellt, lässt sich eine Stabilisierung der Spitzenrenditen im Fachmarktsegment belegen. Diese Zweiteilung am Einzelhandelsinvestmentmarkt wird das Transaktionsgeschehen gerade angesichts der wachsenden geo- und wirtschaftspolitischen Unwägbarkeiten weiter prägen. Das begrenzt auf Jahressicht die Wahrscheinlichkeit, dass trotz insgesamt positivem Marktmomentum das Transaktionsvolumen von 2024 deutlich übertroffen werden kann.

Brutto-Spitzenrendite 1a-Lage/Geschäftshäuser TOP 7

Ausblick 2025

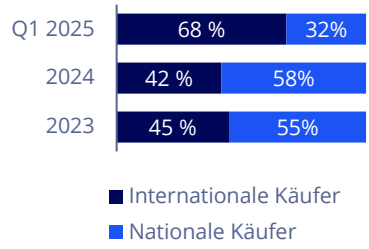
Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
5,00 %	5,00 %	4,85 %	4,50 %	5,00 %	4,25 %	4,80 %

TOP 3 Käufergruppen



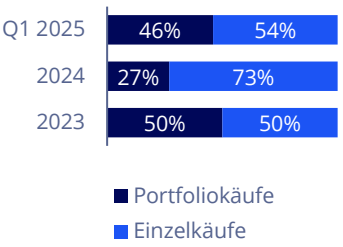
Kapitalherkunft

TAV in %



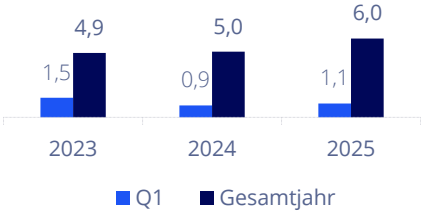
Transaktionsart

TAV in %

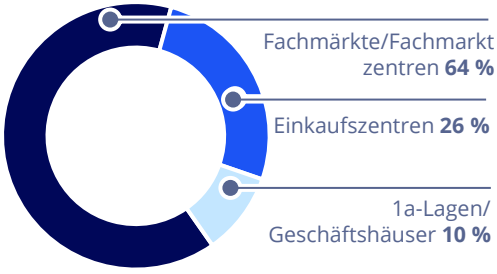


Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



nach Immobilientyp



Ansprechpartner

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

Copyright © 2025 Colliers International Deutschland GmbH | Bilder: © Adobe Stock | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum. Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2025. Alle Rechte vorbehalten.