

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland

Q1 2025



„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten,
die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



DR. KONRAD KANZLER

Head of Research

+ 49 (0) 69 970505-614

konrad.kanzker@nai-apollo.de



DR. MARCEL CROMMEN

Managing Partner

+ 49 (0) 69 970505-143

marcel.crommen@nai-apollo.de



ALEXANDER WALDMANN

Director - Research

+ 49 (0) 69 970505-618

alexander.waldmann@nai-apollo.de



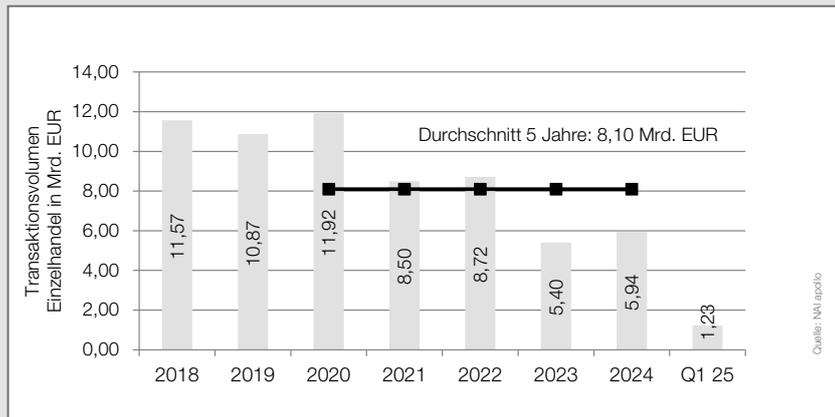
LENNY LEMLER

Director Investment / Gesellschafter

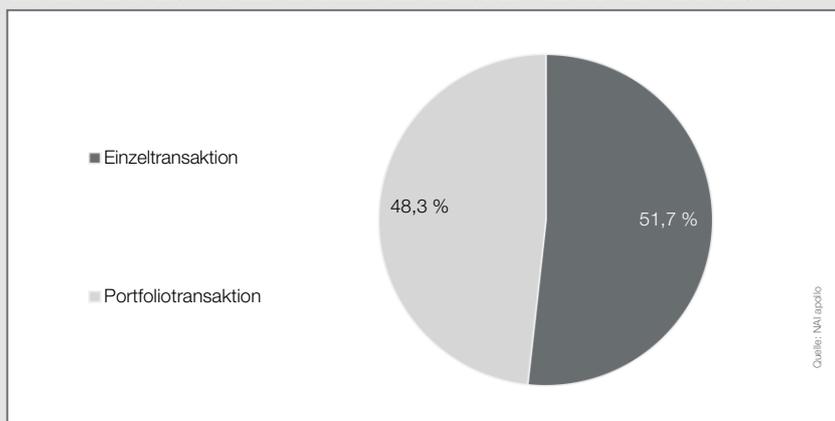
+ 49 (0) 69 970505-175

lenny.lemmer@nai-apollo.de

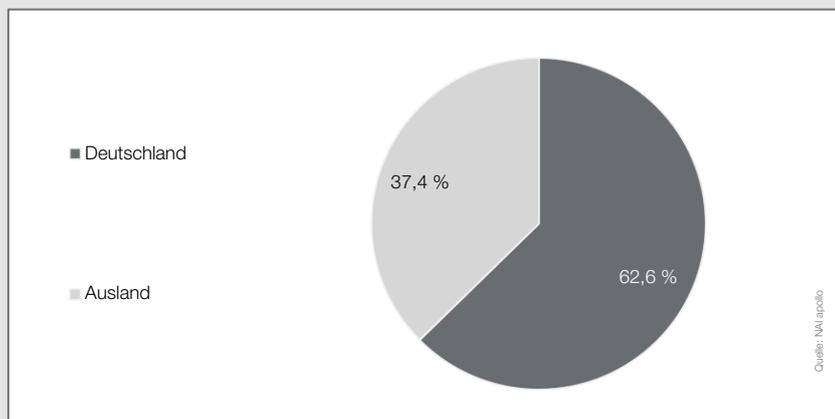
Transaktionsvolumen Einzelhandel



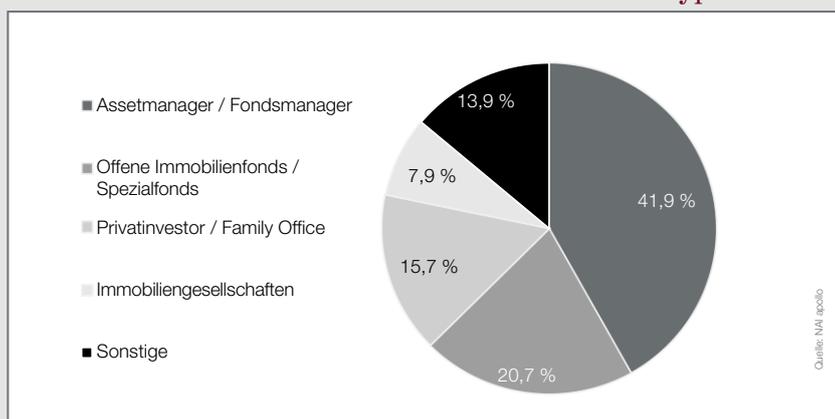
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



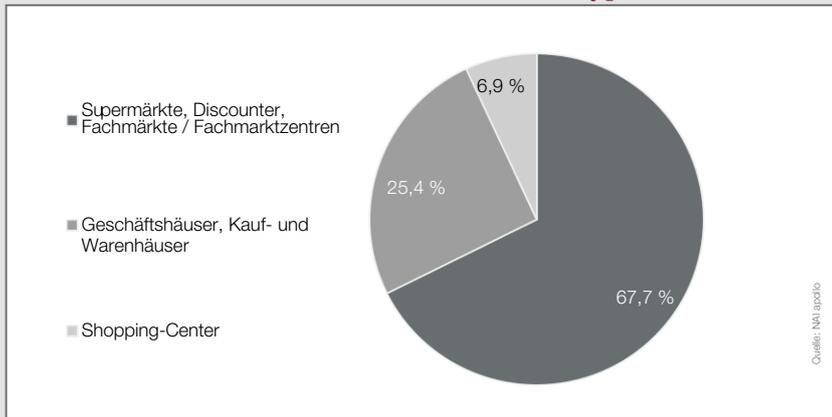
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien ist mit einem moderaten Ergebnis in das Jahr 2025 gestartet. So sind in den ersten drei Monaten Investments in Höhe von 1,23 Mrd. Euro erfasst worden. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies eine Abnahme von 31 % dar. Auch der Schnitt der ersten Quartale der letzten fünf sowie zehn Jahre ist um nahezu 50 % klar verfehlt worden.

Maßgeblich für diese Entwicklung ist der deutliche Rückgang der Einzelverkäufe um 54 % auf aktuell 0,63 Mrd. Euro. Portfolioverkäufe legten hingegen gegenüber dem Vorjahr um 52 % auf 0,59 Mrd. Euro zu, konnten jedoch die absolute Verringerung bei Einzelinvestments damit nicht kompensieren. Der Großteil der Einzelverkäufe fand im klein- bis mittelgroßen Volumenbereich statt. Hierzu zählen beispielsweise das „Indupark-Center Dortmund“ mit rund 25.000 m², das die Württembergische Lebensversicherung an den Fonds „REDOS Einzelhandel Deutschland III“ veräußert hat, oder das „Schloss-Straßen-Center“ in Berlin mit über 17.000 m² Fläche, das vom Insolvenzverwalter an die Porth-Gruppe verkauft wurde. Im Portfoliosegment sticht der Verkauf von 45 Einzelhandelsimmobilien hervor, die Slate AM in mehreren Paketen für insgesamt 420 Mio. Euro erworben hat. Ebenfalls im dreistelligen Millionenbereich lag ein Paket mit 22 Nahversorgungsimmobiliën, das für 132 Mio. Euro an Habona ging.

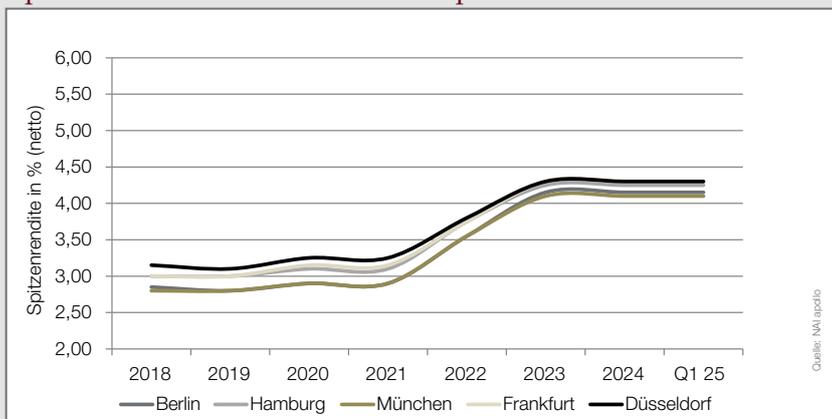
Die Abnahme des Einzelhandelsinvestmentvolumens fußt einzig auf der Reduzierung des Transaktionsvolumens seitens deutscher Anleger, die mit 0,77 Mrd. Euro rund 46 % weniger als im Vorjahreszeitraum investiert haben. Internationale Investoren haben ihre Investments dagegen um 25 % auf 0,46 Mrd. Euro gesteigert, was insbesondere an den Käufen von Slate liegt.

Diese spiegeln sich auch beim Volumen nach Investorentypen wider. So sind „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit 0,51 Mrd. Euro bzw. 0,25 Mrd. Euro für die höchsten Volumina verantwortlich.

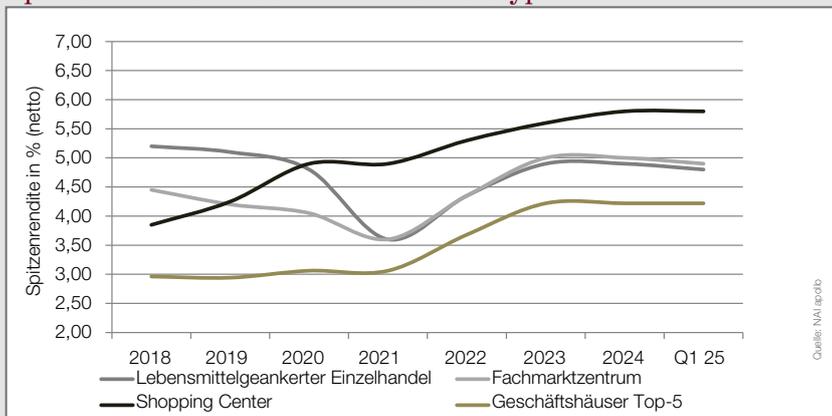
Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



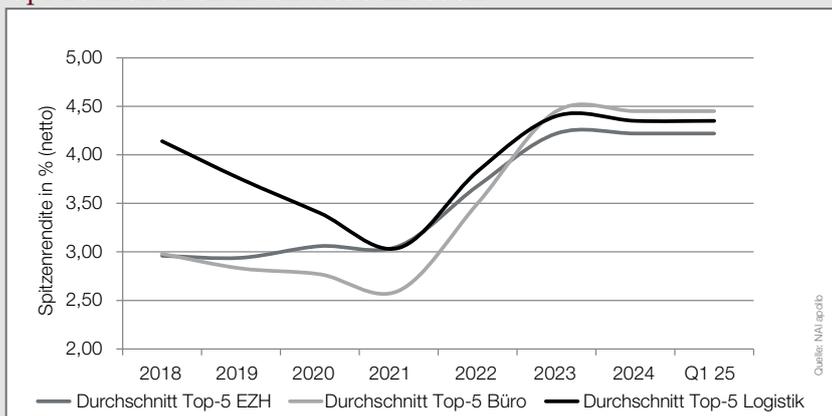
Spitzenrenditen Einzelhandel Top-5



Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die erfassten Portfolios sowie eine Vielzahl an Einzelverkäufen können der Kategorie Supermärkte, Discounter und Fachmärkte / Fachmarktzentren zugeordnet werden, weshalb hier mit 0,83 Mrd. Euro der Großteil des Marktgeschehens und damit ein Plus von 28 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnet wurde. Geschäfts-, Kauf- und Warenhäuser haben in den ersten drei Monaten Investments von 0,31 Mrd. Euro verbucht, was einem Minus von 70 % entspricht und maßgeblich an dem hohen Volumen des Vorjahres liegt. Shopping-Center befinden sich unterhalb der 100-Mio.-Euro-Marke und damit auf dem Vorjahresniveau.

Die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Top-5-Standorten sind im ersten Quartal 2025 unverändert geblieben. Somit notieren diese zwischen 4,10 % in München und 4,30 % in Düsseldorf sowie in Frankfurt. Ebenfalls stabil zeigt sich innerhalb der letzten drei Monate die Spitzenrendite für Shopping-Center mit 5,80 %. Hingegen haben die Renditen bei den stark nachgefragten lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien sowie Fachmarktzentren um jeweils 10 Basispunkte auf aktuell 4,80 % bzw. 4,90 % nachgegeben.

Gerade in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten ohne merklichem BIP-Wachstum sowie zunehmender Arbeitslosigkeit stehen lebensmittelgeankerte Einzelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren als weniger konjunkturabhängige Investments weiterhin hoch im Kurs. So dürfte die Gesamtwirtschaft in Deutschland 2025 weiterhin stagnieren. Auch verbleibt das GfK-Konsumklima mit -24,5 Punkten im März im deutlich negativen Bereich, was sich mit dem unterdurchschnittlichen Ergebnis des HDE-Konsumbarometers (95,4 Punkte) deckt. Da sich jedoch derzeit die Vermarktungspipeline füllt, zum Teil auch mit größeren Paketen, ist für den weiteren Jahresverlauf mit einem lebhafteren Transaktionsgeschehen zu rechnen. Dementsprechend kann aktuell für das Gesamtjahr ein Einzelhandelsinvestmentvolumen von 5 bis 6 Mrd. Euro prognostiziert werden.

Dienstleistungen

- ASSET MANAGEMENT
- BEWERTUNG
- CORPORATE SERVICES
- FINANZIERUNG
- INVESTMENT
- RESEARCH
- VERMIETUNG

Assetklassen

- BÜRO
- DATA CENTER
- EINZELHANDEL
- HEALTHCARE
- HOTEL
- INDUSTRIE/LOGISTIK
- LIFE SCIENCE
- MIKROWOHNEN
- WOHNEN

Standorte

- BERLIN
- BONN/KÖLN
- ERFURT
- ESSEN/MÜHLHEIM
- FRANKFURT a. M.
- KÖNIGSTEIN i. T.
- MANNHEIM
- MÜNCHEN
- STUTTGART
- ULM



**INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT**



**TRANSPARENTE UND
VERTRAUENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT**



**INTERNATIONAL
VERNETZT**



**ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE**



**GROBE LOKALE
MARKTEXPERTISE**



**UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM**



**AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG**