

# Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland 2024



# „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](mailto:konrad.kanzker@nai-apollo.de)



**DR. MARCEL CROMMEN**

Managing Partner

+ 49 (0) 69 970505-143

[marcel.crommen@nai-apollo.de](mailto:marcel.crommen@nai-apollo.de)



**ALEXANDER WALDMANN**

Director - Research

+ 49 (0) 69 970505-618

[alexander.waldmann@nai-apollo.de](mailto:alexander.waldmann@nai-apollo.de)



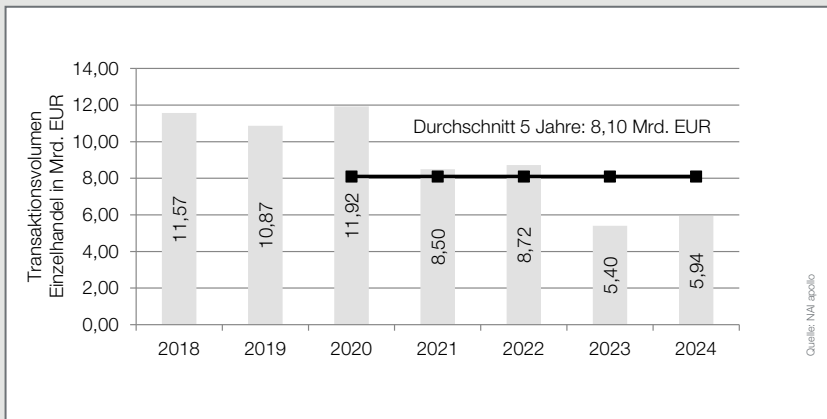
**LENNY LEMLER**

Director Investment / Gesellschafter

+ 49 (0) 69 970505-175

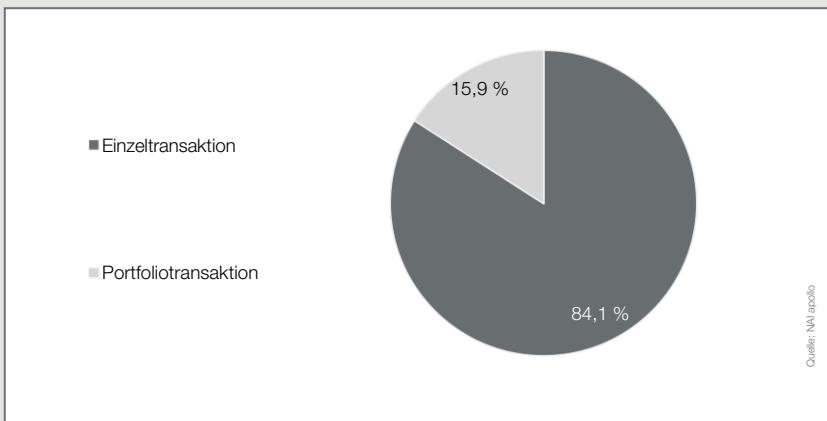
[lenny.lemmer@nai-apollo.de](mailto:lenny.lemmer@nai-apollo.de)

### Transaktionsvolumen Einzelhandel



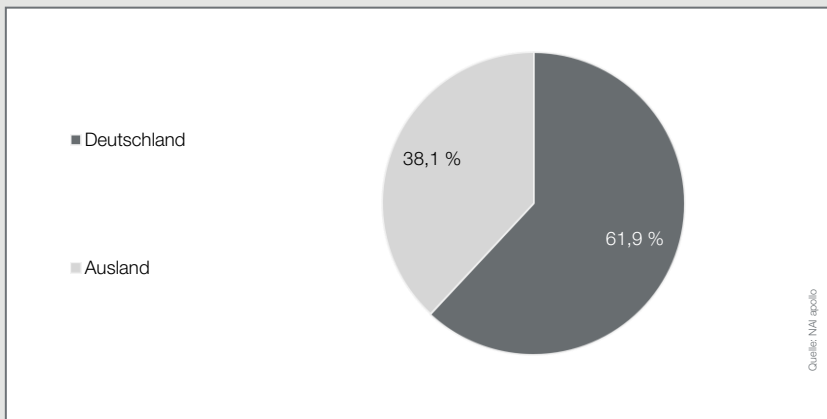
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien dürfte im Jahr 2024 den Tiefpunkt des aktuellen Zyklus überwunden haben und schließt mit einem leicht positiven Ergebnis ab. So sind insgesamt Einzelhandelsinvestments in Höhe von 5,94 Mrd. Euro und damit 10 % mehr als im Vorjahr erfasst worden (2023: 5,40 Mrd. Euro). Damit positioniert sich der Einzelhandel als zweitstärkste gewerbliche Assetklasse. Dennoch liegt dieses Ergebnis fast 50 % unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (2014–2023: 11,24 Mrd. Euro) und etwa ein Drittel unter dem der letzten fünf Jahre (2019–2023: 9,08 Mrd. Euro).

### Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



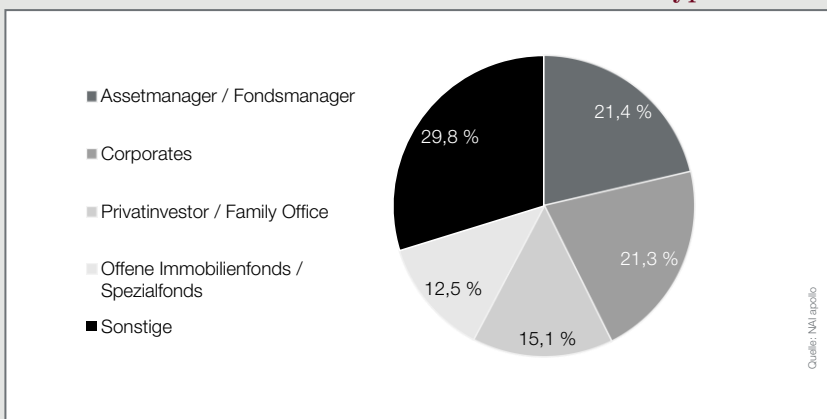
Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einer deutlichen Zunahme bei Einzelinvestments, die von 2,95 Mrd. Euro im Jahr 2023 auf rund 5,00 Mrd. Euro gestiegen sind (+69 %). Zu den herausragenden Transaktionen gehören die Münchener Objekte „Fünf Höfe“, „Maximilianstraße 12–14“ und „Pasing Arcaden“ (mit Preisen jeweils im dreistelligen Millionenbereich) sowie das KaDeWe in Berlin mit einem Transaktionsvolumen im Milliardenbereich. Im Gegensatz dazu ist das Portfoliovolumen von rund 1,5 Mrd. Euro auf etwa 0,9 Mrd. Euro gesunken (-62 %). Die erfassten Portfolios bewegten sich hauptsächlich im unteren bis mittleren zweistelligen Millionenbereich, wenngleich es größere Ausnahmen gab, wie ein Paket aus Super- und Baumärkten, das für einen dreistelligen Millionenbetrag an Ores Germany veräußert wurde.

### Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft

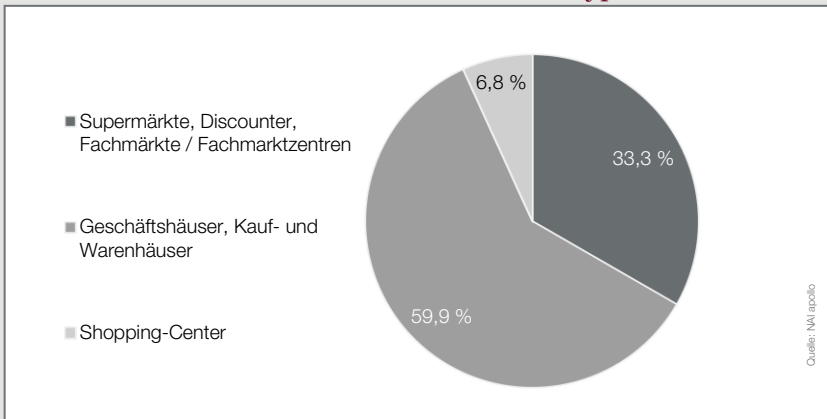


Deutsche Anleger haben ihre Investments im Jahr 2024 auf 3,68 Mrd. Euro gesteigert (+29 %), während internationale Investoren mit 2,26 Mrd. Euro ein um 11 % niedrigeres Volumen verzeichneten. Bei den Ausländern stechen Investoren aus Thailand, den USA, Spanien und den Niederlanden heraus. Unter den Investorentypen erzielten sowohl „Corporates“ als auch „Asset- / Fondsmanager“ Investitionen oberhalb der Mrd.-Euro-Marke. Bemerkenswert ist der Zuwachs bei „Privatinvestoren / Family Offices“, die ihr investiertes Kapital im Vergleich zu 2023 verdoppelt haben.

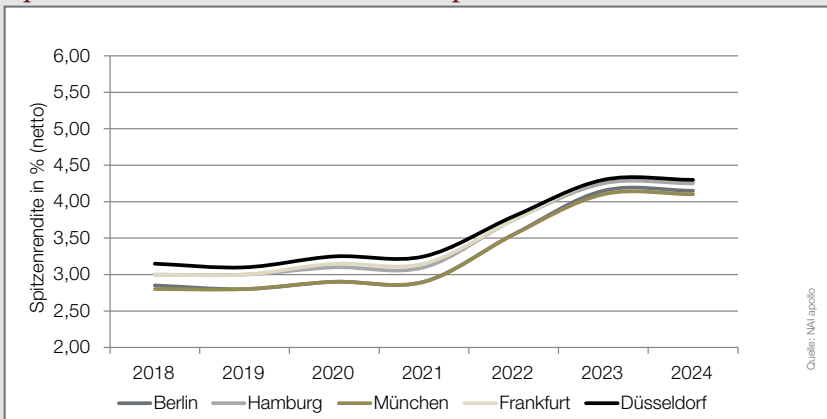
### Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



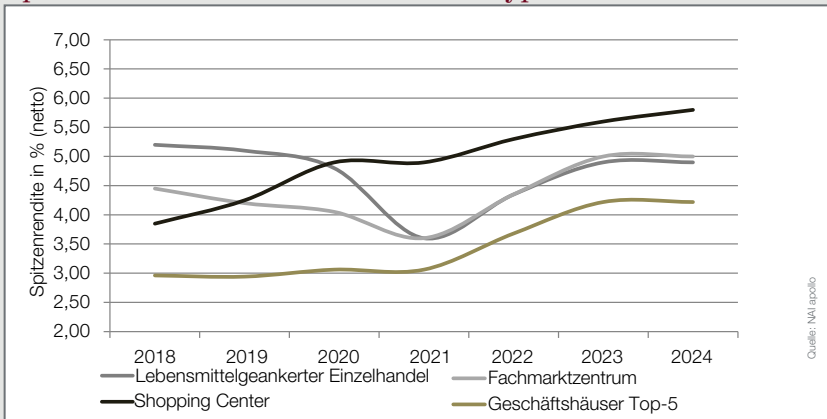
### Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



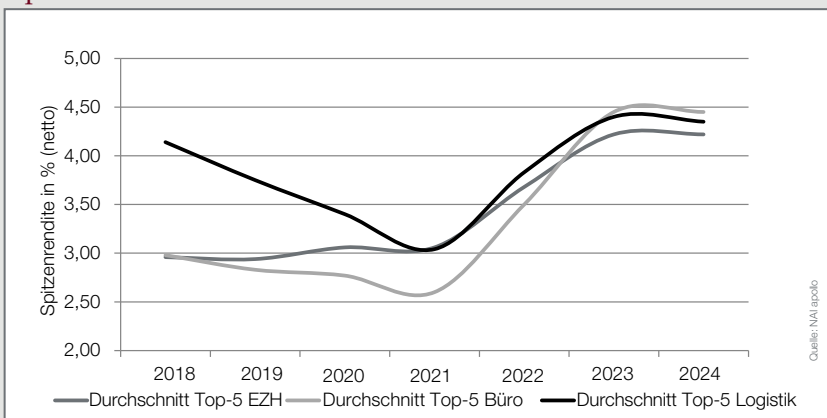
### Spitzenrenditen Einzelhandel Top-5



### Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



### Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die großen Transaktionen in München und Berlin sowie eine Vielzahl an Kauf- und Warenhausverkäufen, zum Teil auch aus der Signa-Insolvenz, haben dazu geführt, dass im Gesamtjahr 2024 rund 3,56 Mrd. Euro in Geschäfts-, Kauf- und Warenhäusern geflossen sind (+92 %). Auf Supermärkte, Discounter und Fachmärkte / Fachmarktzentren entfallen fast 2,0 Mrd. Euro, womit hier ein Drittel weniger investiert wurde. Shopping-Center bewegen sich mit ca. 0,4 Mrd. Euro ebenfalls unter dem Vorjahresniveau.

Die stabile Entwicklung der Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Top-Standorten hat sich im vierten Quartal 2024 fortgesetzt. Sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch dem Vorjahr gibt es keine Veränderungen. Entsprechend reicht die Spanne der Spitzenrendite innerhalb der Top-5 Märkte von 4,10 % in München bis zu 4,30 % in Düsseldorf und Frankfurt. Ebenfalls stabil zeigen sich die Spitzenrenditen für lebensmittelgeankerte Einzelhandelsimmobilien und für Fachmarktzentren mit 4,90 % bzw. 5,00 %. Shopping-Center blieben in den letzten drei Monaten unverändert, zeigten jedoch im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung um 0,20 %-Punkte auf aktuell 5,80 %.

Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland bleibt weiterhin aus. Prognosen für 2025 gehen von keinem nennenswerten Wachstum aus, was sich auch in der erneuten Abnahme des ifo-Geschäftsklimas zeigt. Das GfK-Konsumklima verharrte im Dezember 2024 mit -23,1 Punkten im negativen Bereich. Und laut HDE-Konsumbarometer (97,5 Punkte) ist von keiner baldigen Konsumaufhellung auszugehen, vielmehr ist eine weitere Eintrübung der Verbraucherstimmung wahrscheinlich. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen nehmen Vermarktungsaktivitäten auf dem Einzelhandelsinvestmentmarkt derzeit zu. Unter den aktuellen Voraussetzungen dürften in den kommenden Monaten lebensmittelgeankerte Einzelhandelsimmobilien im Fokus der Investorennachfrage stehen. Insgesamt wird für 2025 ein Transaktionsvolumen leicht über dem Vorjahresniveau erwartet.

## 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  
VERTRAUVENSVOLLE  
ZUSAMMENARBEIT**



**INTERNATIONAL  
VERNETZT**



**ESG-KONFORME  
UNTERNEHMENS-  
PHILOSOPHIE**



**GROßE LOKALE  
MARKTEXPERTISE**



**UMFASSENDES  
LEISTUNGSSPEKTRUM**



**AUßERGEWÖHNLICH  
ZUVERLÄSSIG**