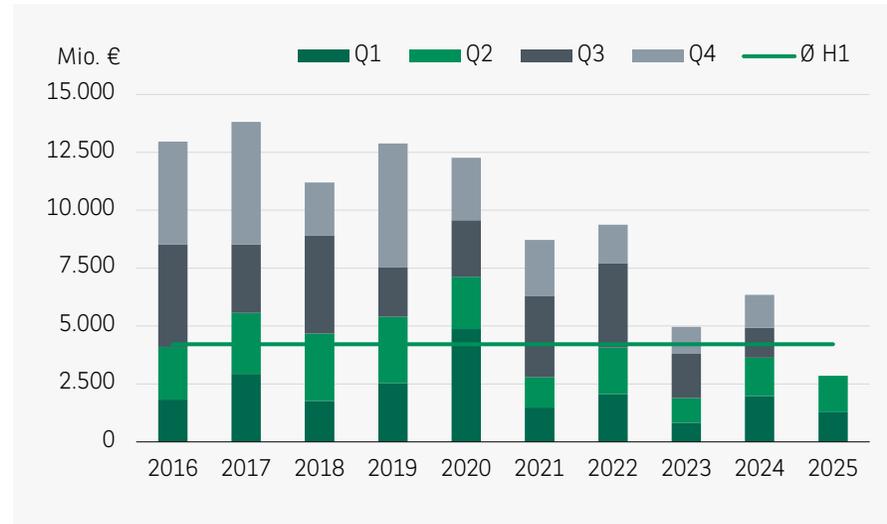


DEUTSCHLAND

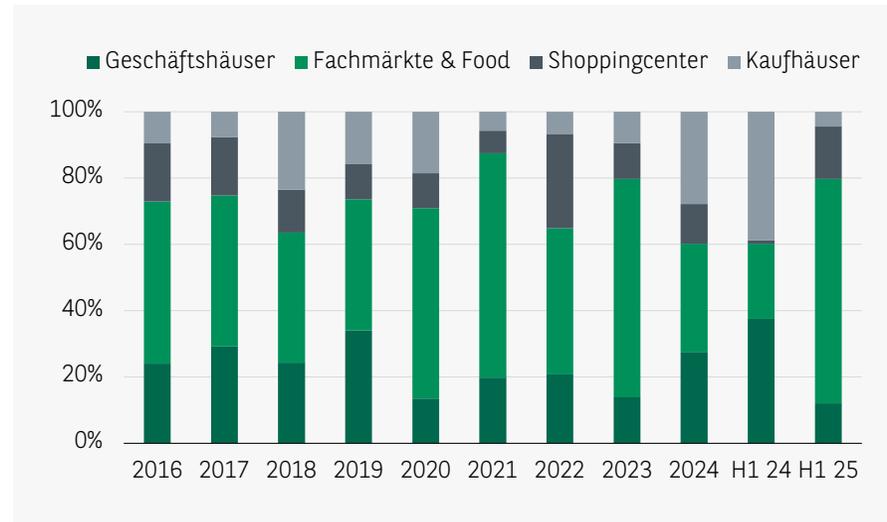
# REPORT RETAIL-INVESTMENTMARKT

H1 2025

## Entwicklung des Retail-Investmentvolumens



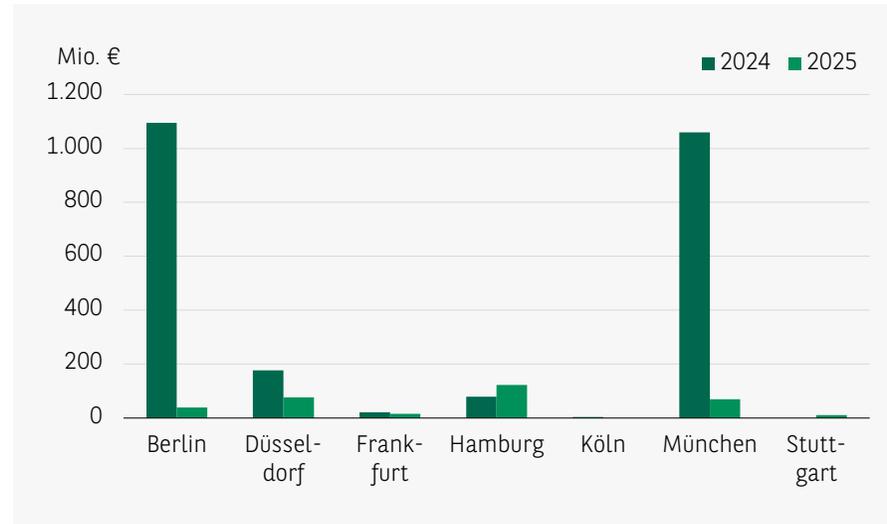
## Retail-Investments nach Objektart H1



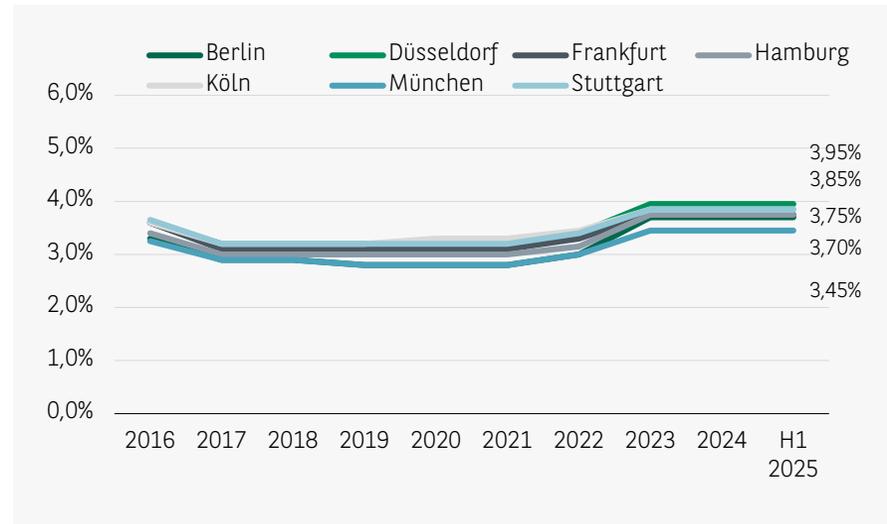
## DURCH DIE PORTA-ÜBERNAHME: RETAIL-INVESTMENTS IM ASSETKLASSEN-RANKING VORNE MIT DABEI

- Der Retail-Investmentmarkt verbucht zur Jahresmitte ein Transaktionsvolumen von gut 2,86 Mrd. € und kann sich damit im Vergleich der drei Top-Objektarten hauchdünn vor die Logistik-Assets (2,78 Mio. €) und die Büroobjekte (2,67 Mio. €) an die Spitze schieben. Ermöglicht wurde dies vor allem durch die Übernahme der Porta-Gruppe durch XXXLutz, die mit insgesamt über 100 Fachmärkten und einem Umsatz im hohen dreistelligen Millionenbereich in Verbindung steht.
- Abgesehen von diesem großvolumigen Umsatztreiber dominieren in erster Linie kleinere Deals das aktuelle Marktgeschehen: Rechnet man die Porta-Übernahme aus dem Ergebnis heraus, so entfallen rund 57 % auf Transaktionen bis zur 50-Mio.-€-Marke. Dass die Investmentdynamik durchaus hoch ist, aber sich im Zuge der Kleinteiligkeit aktuell nicht entscheidend im Volumen widerspiegelt (-21 % ggü. H1 2024), wird zudem durch die Anzahl der registrierten Verkäufe unterstrichen. Hierbei konnten im ersten Halbjahr mehr Investments gezählt werden als in den beiden Vorjahreszeiträumen. Hinzukommt auch, dass sich nach wie vor sehr viele Verkaufsprozesse in der Vorbereitungs- bzw. Vermarktungsphase befinden, wodurch das Marktsentiment besser ist, als es im Resultat zum Ausdruck kommt.
- Wenig verwunderlich schlägt sich die Porta-Übernahme ebenfalls in der Umsatzverteilung auf die Objektarten nieder: In diesem Zusammenhang konnte die Fachmarktsparte im ersten Halbjahr einen sehr hohen Umsatzanteil von knapp 68 % generieren. Zu den großen Portfoliotransaktionen in diesem Segment zählt zudem der Verkauf von 22 Nahversorgungsobjekten an die Habona Invest Gruppe. Abseits der Fachmärkte haben das Designer Outlet Berlin und einige kleinere Investments von Einkaufszentren den Shoppingcentern zu anteilig 16 % verholphen. Geschäfts- und Kaufhäuser liegen aktuell noch bei geringen 12 bzw. 4 %.

## Retail-Investments an den A-Standorten



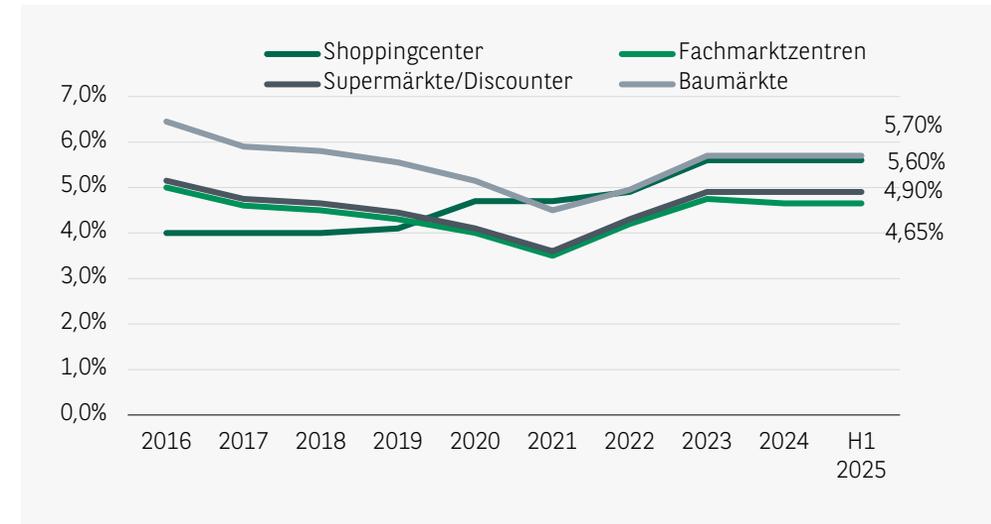
## Retail-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten



## KLEINTEILIGE VERKÄUFE IN A-STÄDTEN, RENDITEN STABIL

- Im Kontext des marktdominierenden Fachmarkt-Volumens ist es nicht verwunderlich, dass die A-Standorte, die in der Regel durch großvolumige Highstreet- oder Shoppingcenter-Umsätze in Erscheinung treten, bisher nur in äußerst geringem Maße am Ergebnis partizipieren können. Bis dato wurde in den Top-Märkten lediglich vereinzelte kleinere Objekte veräußert. Dies ist jedoch als Momentaufnahme zu werten und im weiteren Jahresverlauf ist nicht auszuschließen, dass insbesondere die Investmentvolumina im Highstreet-Sektor noch einmal anziehen könnten.
- Bei den Netto-Spitzenrenditen waren in den ersten sechs Monaten keine Veränderungen zu registrieren, nachdem sich zum Jahresende 2024 nur die Fachmarktzentren erstmals wieder verteuert haben (4,65 %). Einzelne Lebensmittler liegen nach wie vor bei 4,90 %, Shoppingcenter bei 5,60 % und Baumärkte bei 5,70 %.

## Retail-Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



- Das Marktgeschehen auf dem Retail-Investmentmarkt hat sich in der ersten Jahreshälfte erneut sehr vielseitig präsentiert, was neben dem Sondereffekt im Zuge der Porta-Übernahme auch durch die hohe Anzahl der erfassten Transaktionen belegt wird. Insgesamt zeigt sich nicht nur im Retail-Sektor, sondern auch in den übrigen Top-Objektarten, dass die Investmentdynamik derzeit weniger im Volumen als vielmehr in den laufenden Verkaufsprozessen zum Ausdruck kommt.
- Somit kursieren weiterhin gleich mehrere und teils größere Objekte im Markt, die sich in der Finalisierungsphase befinden oder zumindest weit fortgeschritten sind. Dies stärkt die Zuversicht auf eine positive Umsatzentwicklung in den kommenden Quartalen. Hierbei lässt sich mit dem Blick in die Vergangenheit feststellen, dass es nur eine Frage der Zeit ist, bis die A-Standorte, die im bisherigen Jahresverlauf deutlich unterrepräsentiert blieben, wieder umfangreicher in Erscheinung treten.
- Bei den Objektarten bleibt der Nachfragefokus insbesondere auf Fachmarkt- und Food-Investments sowie Portfolios in diesem Segment gerichtet. Gleichzeitig sind derzeit unter anderem aber auch zunehmende Impulse und Angebote im Shoppingcenter-Segment zu registrieren. Darüber hinaus bleiben Highstreet-Investments bei guten Rahmenbedingungen bezogen auf die Makro- und Mikrostandorte eine nachgefragte Assetklasse. Jede vierte Transaktion geht auf das Konto von Geschäftshäusern, die Sparte erzielt hierbei aber nur 12 % des Umsatzes.
- In der Gesamtbetrachtung der skizzierten Marktbedingungen ist bei den Spitzenrenditen von einem Fortsetzen der Stabilisierungstendenzen auszugehen. Im Fachmarktsegment ist es jedoch nicht auszuschließen, dass insbesondere bei lebensmittelgeankerten Objektarten die Preise kurz- bis mittelfristig wieder steigen.

### Kennzahlen Retail-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	3.639	2.860	-21,4%
Portfolioanteil (%)	14,7%	55,1%	40,3%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	65,7%	53,2%	-12,5%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	66,9%	11,7%	-55,2%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	44,7%	60,6%	15,9%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Berlin	3,70%	3,70%	0 bp
Düsseldorf	3,95%	3,95%	0 bp
Frankfurt	3,75%	3,75%	0 bp
Hamburg	3,75%	3,75%	0 bp
Köln	3,85%	3,85%	0 bp
München	3,45%	3,45%	0 bp
Stuttgart	3,85%	3,85%	0 bp

## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Christoph Scharf  
Head of Retail Services  
Managing Director

Kranzler Eck | Kurfürstendamm 22 | 10719 Berlin  
Tel. +49 (0)30-884 65-0  
E-Mail: christoph.scharf@bnpparibas.com

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

**Impressum:** Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH  
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2025  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN