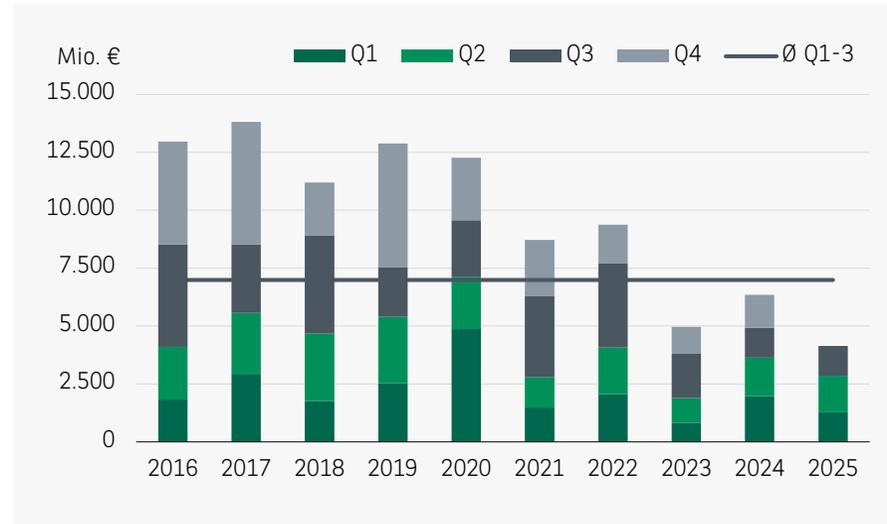


DEUTSCHLAND

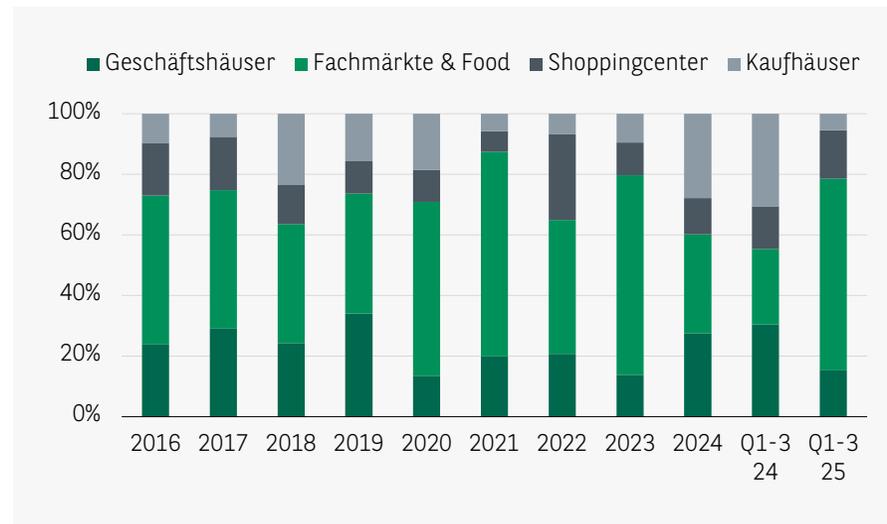
# REPORT RETAIL-INVESTMENTMARKT

Q1-3 2025

## Entwicklung des Retail-Investmentvolumens



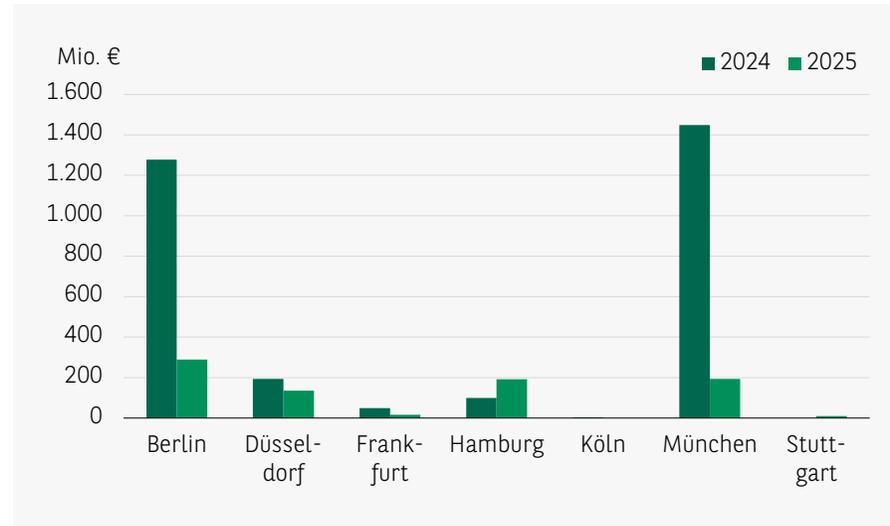
## Retail-Investments nach Objektart Q1-3



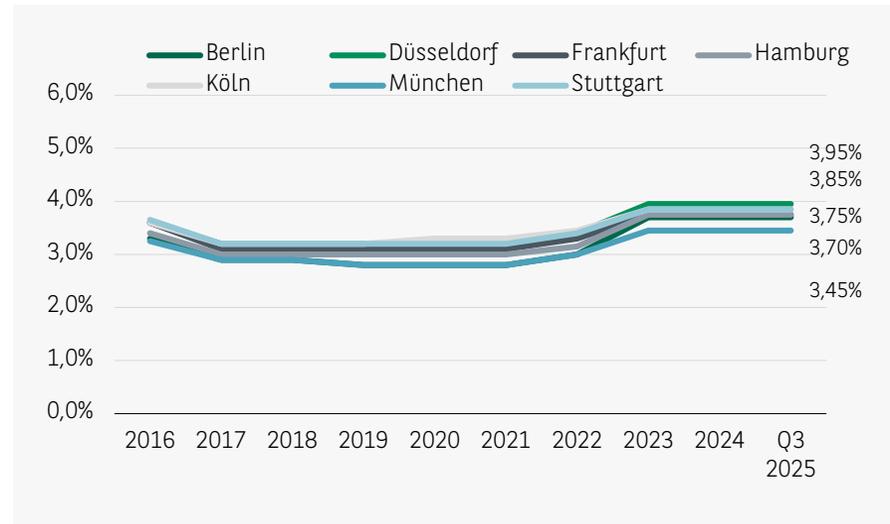
## RETAIL-INVESTMENTS BLEIBEN AUF KURS: DYNAMISCHES MARKTGESCHEHEN TROTZ LEICHT GESUNKENEM UMSATZ

- Auch wenn der Retail-Investmentmarkt mit rund 4,1 Mrd. € einen leichten Umsatzrückgang zum Ende des dritten Quartals vermelden muss (-16 % ggü. Q1-3 2024), hat sich das lebhaftere Transaktionsgeschehen der ersten Jahreshälfte in den letzten Monaten weiter fortgesetzt. Ein Grund hierfür ist nicht zuletzt das gute Einzeldealvolumen, das mit rund 944 Mio. € zwischen Anfang Juli und Ende September den höchsten Quartalswert des laufenden Jahres verbuchen konnte.
- Somit bleiben die marktbestimmenden Treiber sehr diversifiziert: Während aktuell Einzelverkäufe dominieren, waren es über den gesamten Jahresverlauf Portfoliotransaktionen, die wiederum vor allem von der Porta-Übernahme durch XXXLutz im hohen dreistelligen Millionenbereich dominiert wurden. Zuletzt konnten im Segment der Paketverkäufe dagegen eher kleinere Portfolios bestehend aus Fachmarktzentren sowie Food-geankerten Assets registriert werden. Gerade im Portfoliosektor werden jedoch immer wieder neue Transaktionsprozesse initiiert, die sich zwar teilweise über lange Zeiträume in der Vermarktungsphase befinden, aber die Investmentaktivitäten dennoch stetig hoch halten.
- In Bezug auf die Größenklassen ist als positives Indiz zu werten, dass sowohl bei Portfolios als auch bei Einzelassets zunehmend wieder Deals im dreistelligen Millionensegment zum Abschluss kommen. Dennoch ordnet sich das durchschnittliche Dealvolumen mit 24 Mio. € weiterhin auf einem niedrigen Niveau ein.
- Die Verteilung des Volumens nach Objektart wird durch die Porta-Übernahme weiter von der Fachmarktsparte bestimmt (gut 63 %). Während Shoppingcenter wieder spürbar in den Investorenfokus rücken (rund 16 %), wurde im Geschäfts- und Kaufhaussektor bisher überwiegend kleinteilig investiert (15 % bzw. 5 %).

## Retail-Investments an den A-Standorten



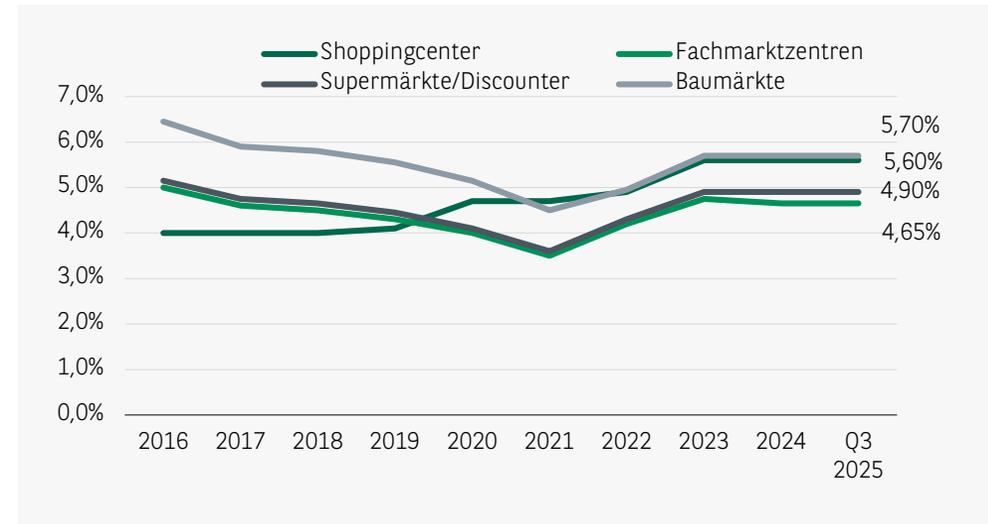
## Retail-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten



## UMSATZ IN TOP-MÄRKTEN LEGT ZU, 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 vergleichsweise geringem Maße am Ergebnis partizipieren (gut 20 %). Bis dato wurden in den Top-Märkten bis auf vereinzelte Ausnahmen überwiegend kleinere Objekte veräußert. Dies ist jedoch als Momentaufnahme zu werten und zum Jahresende ist nicht auszuschließen, dass die Umsätze im Highstreet-Sektor anziehen könnten. Dass alleine im dritten Quartal 53 % des Volumens generiert wurde, unterstreicht jedenfalls die Aufwärtstendenz in den größten Investmentmärkten.
- Bei den Netto-Spitzenrenditen waren in den ersten neun 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



- Der Retail-Investmentmarkt verzeichnet bereits über den gesamten Jahresverlauf 2025 lebhafte Investmentaktivitäten, die in den einzelnen Quartalen ganz unterschiedlich geschaltet waren: In der ersten Jahreshälfte konnte die Fachmarkt- und die Portfoliosparte ihren Grundstein für ein positives Abschneiden legen, während in den letzten Monaten die A-Standorte zugelegt haben und im Segment der Großdeals sowie der Shoppingcenter-Investments eine zunehmende Dynamik zu verspüren war. Dementsprechend stehen die Vorzeichen für das Schlussquartal gut, dass es auch für den letzten Jahresabschnitt weiterhin viele unterschiedliche Treiber gibt, die sich positiv auf das Gesamtergebnis auswirken.
- Bei den Objektarten bleibt der Nachfragefokus insbesondere auf Fachmarkt- und Food-Investments sowie Portfolios in diesem Segment gerichtet. Neben den bereits seit vielen Jahren beliebten Assets im Lebensmitteleinzelhandel, haben sich im Fachmarktsegment in der zweiten Reihe aber nach und nach auch sehr erfolgreich Non-Food-Objekte bzw. -Portfolios positioniert. Attraktive Renditeprämien konnten dieser Produktkategorie dazu verhelfen, sukzessive weiter in den Mittelpunkt zu rücken. Ähnliches gilt auch für das Shoppingcenter-Segment, bei dem die Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite inzwischen näher beieinander liegen, sodass sich angesichts des mittlerweile erzielten Renditeniveaus wieder attraktive Einstiegschancen für Anleger eröffnen.
- Darüber hinaus bleiben Highstreet-Investments bei guten Rahmenbedingungen bezogen auf die Makrostandorte besonders in hochfrequentierten Konsum- oder etablierten Luxuslagen nachgefragte Assets. Mehr als jede vierte Einzeltransaktion ist ein Geschäftshaus-Deal, die Sparte erzielt hierbei aber nur 15 % des Umsatzes.
- In der Gesamtbetrachtung der Marktbedingungen ist bei den Spitzenrenditen für das Jahresende zunächst von sich fortsetzenden Seitwärtsbewegungen auszugehen.

## Kennzahlen Retail-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	4.917	4.137	-15,9%
Portfolioanteil (%)	14,3%	46,2%	31,9%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	58,6%	44,2%	-14,4%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	62,4%	20,2%	-42,3%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	44,7%	50,1%	5,4%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2024	Q3 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: 30.09.2025  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN