

REVIEW RETAIL-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q4 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

RETAIL-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

- **GESAMTVOLUMEN KNAPP ÜBER DEM VORJAHRESLEVEL**
- **SIGNA-OBJEKTE MITENTScheidender FAKTOR FÜR GUTEN Q4-UMSATZ**

KENNZAHLEN

6.507	△ +2,6 % y/y
Investmentvolumen (in Mio. €)	
30,1	△ +11,4 % Pkte. y/y

100%
Volumen pro Deal (in Mio. €)

MARKTÜBERBLICK

Der Retail-Investmentmarkt kann zum Jahresende auf ein solides Gesamtjahr 2025 zurückblicken: Mit einem Transaktionsvolumen von rund 6,5 Mrd. € liegt das aktuelle Ergebnis auf einem vergleichbaren Niveau wie im Vorjahr (+3 % ggü. 2024). Einen entscheidenden Beitrag zu dieser Bilanz hat das Schlussquartal geliefert, das mit fast 2,4 Mrd. € das beste Quartalsergebnis seit Q3 2022 markiert (rund 3,6 Mrd. €). Hauptursächlich hierfür waren erneut umsatztreibende Sondereffekte: Mit dem Oberpolliger und dem Corbinian in München sowie dem Karstadt am Berliner Kurfürstendamm wechselten zwischen Oktober und Ende Dezember gleich drei großvolumige Signa-Objekte im dreistelligen Millionensegment den Eigentümer. Außerhalb dieser Großdeals sind vor allem Investments zwischen 25 und 50 Mio. € zu nennen, die durch ihre attraktiven Risiko-Rendite-Profile bei kleineren Shoppingcentern und Fachmarktzentren aber auch im Highstreet-Bereich im Jahr 2025 besonders im Nachfragefokus standen (rund 1,2 Mrd. € und +83 % ggü. 2024).

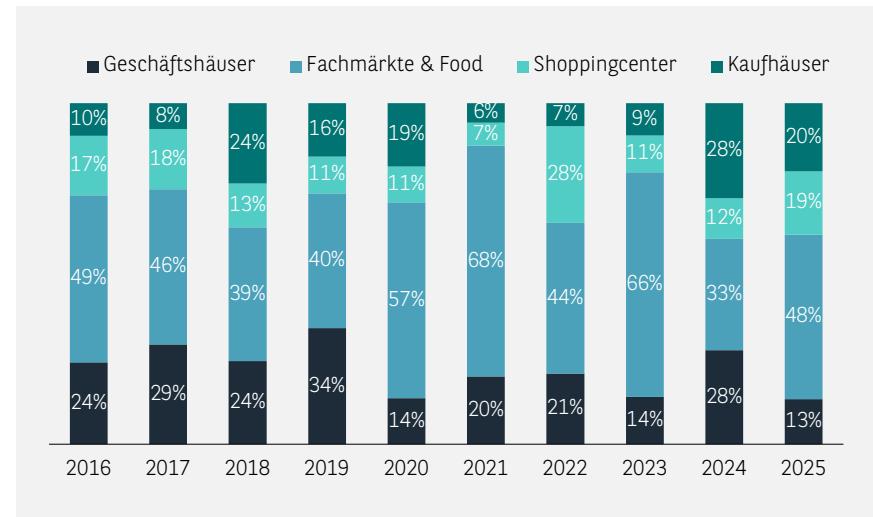
Wie vielschichtig sich das Marktgeschehen momentan präsentiert, wird auch dadurch unterstrichen, dass alle Objektarten von Verkäufen im dreistelligen Millionenbereich profitieren. Trotz alledem bestätigt der Fachmarktsektor u. a. durch die Übernahme der Porta-Gruppe von XXXLutz sowie größere Food- und FMZ-Portfolios klar seine Spitzenposition (gut 48 %). Bei den Kaufhäusern (fast 20 %) fallen vor allem die ehemaligen Signa-Objekte ins Gewicht, bei den Shoppingcentern gehören neben den Designer Outlets Neumünster und Wustermark auch die Berliner Gropius Passagen zu den Treibern, und im Highstreet-Segment (rund 13 %) sind in erster Linie zwei größere Deals von Luxus-Geschäftshäusern in Düsseldorf anzuführen.



Entwicklung des Retail-Investmentvolumens



Retail Investments nach Objektart





Q4 2025

RETAIL-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

- A-STÄDTE: KAUFHAUS-DEALS TRAGEN 52 % ZUM VOLUMEN BEI
- STANDORTVERGLEICH: MÜNCHEN VOR BERLIN, DÜSSELDORF UND HAMBURG

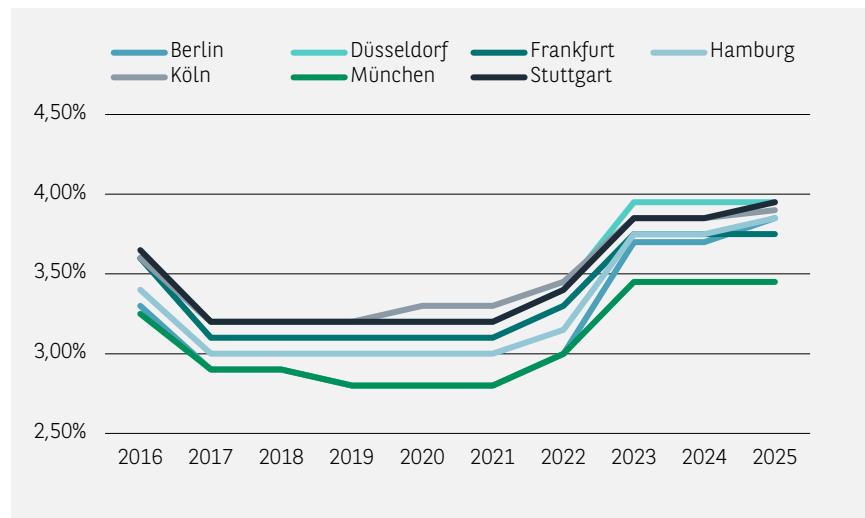
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Auch auf das Investmentvolumen der Top-Märkte hat sich das dynamische Transaktionsgeschehen im vierten Quartal ganz entscheidend ausgewirkt: So wurden gut 1,1 Mrd. € bzw. rund 60 % des Gesamtumsatzes der A-Standorte (knapp 2 Mrd. €) zum Jahresende über die Ziellinie gebracht.

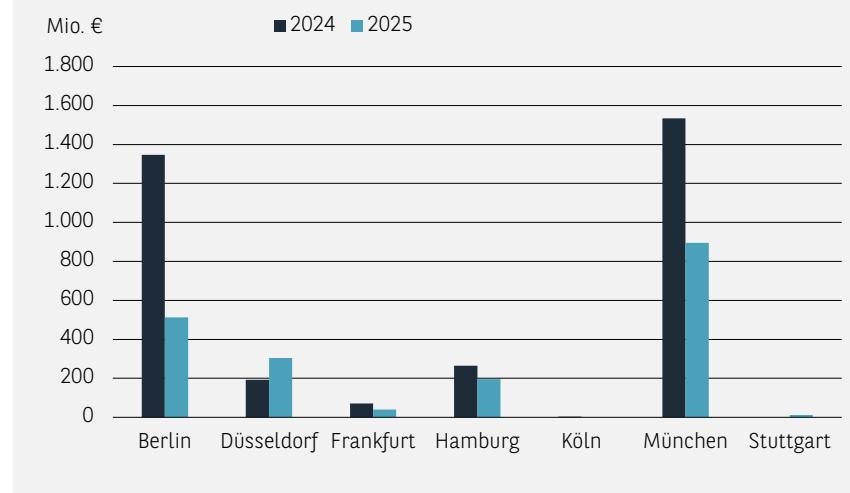
An dieser Bilanz haben mit München (896 Mio. €), Berlin (512 Mio. €), Düsseldorf (304 Mio. €) und Hamburg (195 Mio. €) jedoch lediglich vier der sieben großen Investmentmärkte mit umfangreicheren Volumina partizipiert. Die Standorte Frankfurt, Stuttgart und Köln konnten dagegen nur sehr kleinteilige Investments vermelden und blieben mit ihren Ergebnissen deutlich unterhalb der 50-Mio.-€-Marke.

Insgesamt ist also festzuhalten, dass außerhalb der großvolumigen Signa-Objekte weiterhin nur vereinzelte dreistellige Millionendeals in den Top-Märkten zu beobachten sind und die nach wie vor hohen Preise in Highstreet-Lagen nur schwer gehalten werden können. Dementsprechend haben die Spitzenrenditen im 12-Monats-Vergleich in einigen Städten leicht zugelegt. Im Städte-Ranking liegt München (3,45 %) weiterhin vor Frankfurt (3,75 %), es folgen Berlin (3,85 %) und Hamburg (3,85 %) sowie Köln (3,90 %), Düsseldorf (3,95 %) und Stuttgart (3,95 %). In den übrigen Objektarten sind für Fachmarktzentren aktuell 4,65 % anzusetzen, einzelne Supermärkte/Discounter liegen bei 4,90 %, und bei Baumärkten und Shoppingcentern können für Top-Assets bis zu 5,80 % erzielt werden.

Retail-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten



Retail Investments an den A-Standorten



Retail-Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q4 2025

RETAIL-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

RETAIL INVESTMENTS BEENDEN GESAMTJAHR 2025 KNAPP VOR OFFICE- UND LOGISTIK-DEALS

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,1BIP Prognose 2025
(in %)**2,7**10-jährige Bundesanleihe
0 Q4 2025 (in %)**87,6**Ifo Geschäftsklimaindex
(12 2025)

Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Zum Jahresende 2025 konnte der Retail-Investmentmarkt noch einmal auf sich aufmerksam machen und im Assetklassenvergleich den besten Schlusspurt hinlegen. Auf der einen Seite spielen mit der Porta-Übernahme und den Verkäufen der ehemaligen Signa-Objekte zwar gleich zwei ausschlaggebende Sondereffekte in die Gesamtbilanz mit hinein. Auf der anderen Seite unterstreicht die vergleichsweise hohe Anzahl der registrierten Retail Investments jedoch auch, dass das Investmentgeschehen breit aufgestellt ist und sich nicht nur auf die großen Umsatztreiber beschränkt.

Für 2026 ist davon auszugehen, dass bei den Objektarten der Nachfragefokus insbesondere auf Fachmarkt- und Food-Investments sowie Portfolios in diesem Segment ausgerichtet bleibt. 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. Darüber hinaus hat sich vor allem in der zweiten Jahreshälfte gezeigt, dass die Preisvorstellungen im Shoppingcenter-Segment auf Käufer- und Verkäuferseite inzwischen wieder näher beieinanderliegen und attraktive Einstiegschancen für Anleger eröffnen.

Auch Highstreet Investments in hochfrequentierten Konsum- oder etablierten Luxuslagen guter Makrostandorte bleiben nachgefragte aber auch preissensible Assets. Vor diesem Hintergrund bleibt zunächst abzuwarten, in welche Richtung sich die Spitzenrenditen 2026 entwickeln. Am wahrscheinlichsten sind zum Jahresbeginn allerdings Seitwärtsbewegungen.



Investmentmarktdaten

	2024	2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	5.213	6.229	+19,5%
Portfolioanteil	6,0%	0,0%	-6,0 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	19,7%	23,7%	+4,0 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	76,0%	75,5%	-0,5 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	16,1%	28,4%	+12,3 %-Pkte.

	NETTO-SPITZENRENDITEN	2024	2025	VERÄNDERUNG
Berlin		4,25%	4,25%	0 bp
Düsseldorf		4,50%	4,50%	0 bp
Frankfurt		4,50%	4,50%	0 bp
Hamburg		4,25%	4,25%	0 bp
Köln		4,40%	4,40%	0 bp
München		4,20%	4,20%	0 bp
Stuttgart		4,40%	4,40%	0 bp



Q4 2025

RETAIL-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

MEHR
ERFAHREN 

MARKTREPORTS 

DASHBOARDS 

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

Inga Schwarz

Head of Research
inga.schwarz@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: 31.12.2025

Bildnachweis: ©Shutterstock / Larina Marina, ©WILLIAM BARTON



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

RETAIL-INVESTMENTMARKT | DEUTSCHLAND 5