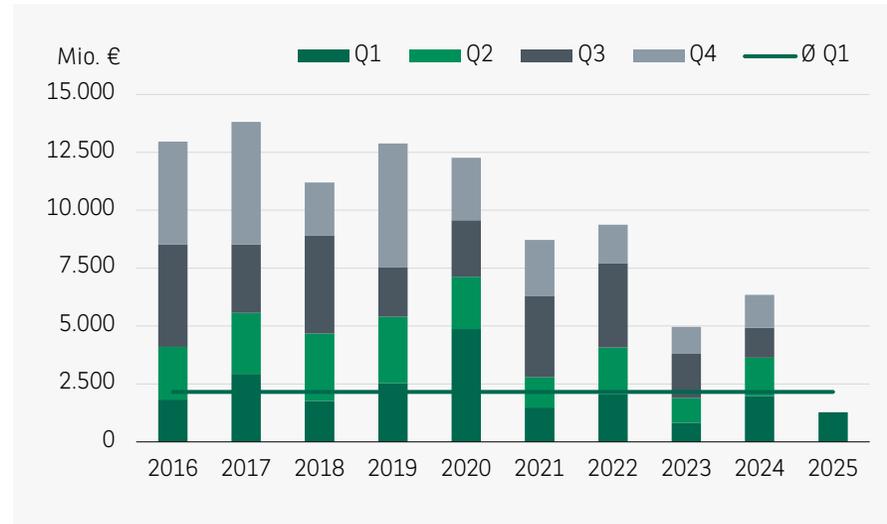


DEUTSCHLAND

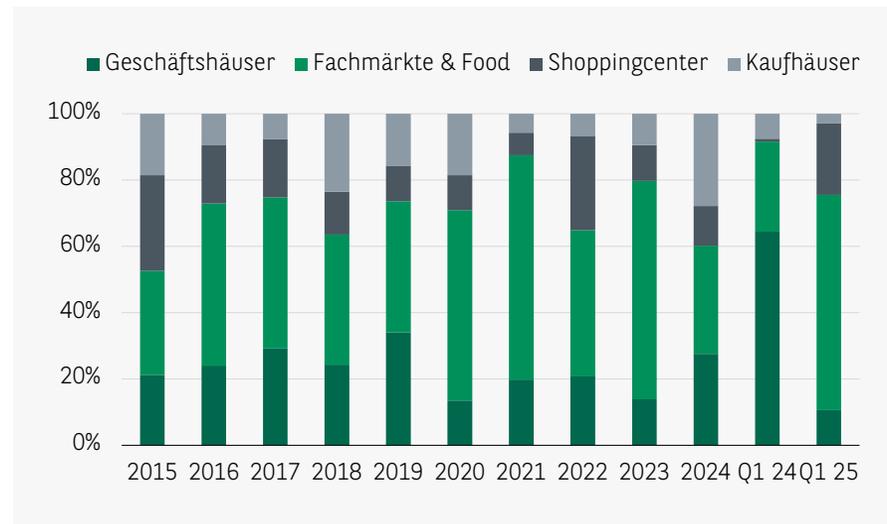
# REPORT RETAIL-INVESTMENTMARKT

Q1 2025

## Entwicklung des Retail-Investmentvolumens



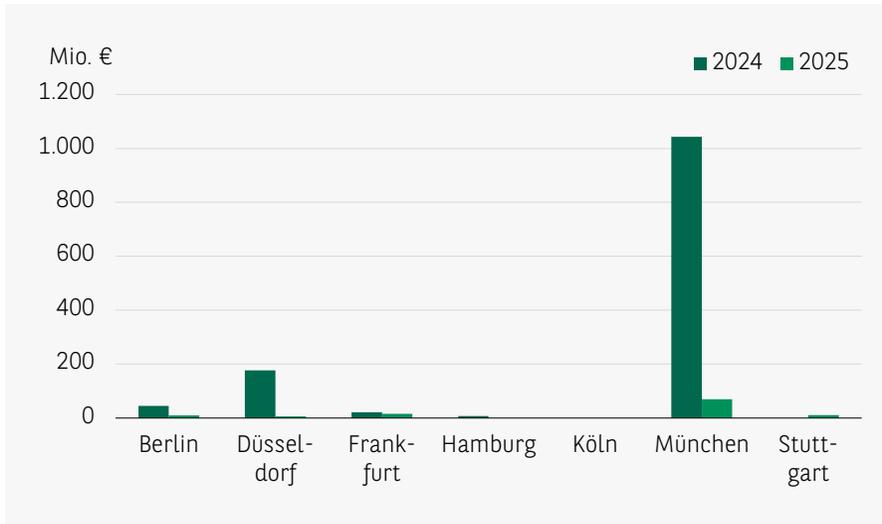
## Retail-Investments nach Objektart Q1



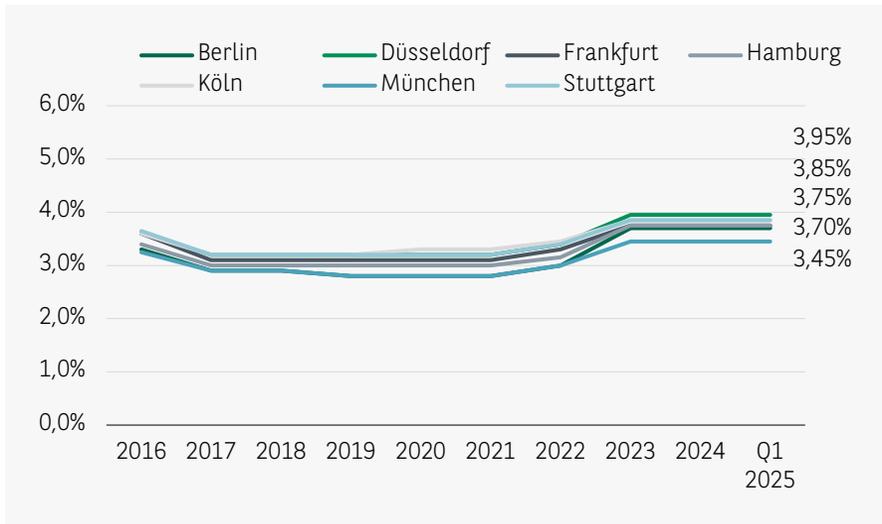
## HOHE DYNAMIK IM PORTFOLIOSEKTOR SETZT SICH FORT; UMSATZTREIBER FEHLEN JEDOCH BISLANG NOCH

- Der Retail-Investmentmarkt hat den Schwung aus dem Jahresendgeschäft 2024 mit in das erste Quartal 2025 transportiert, allerdings ohne dabei in der Zwischenbilanz ein äußerst hohes Gesamtvolumen vermelden zu können. Hierbei fehlten in den ersten drei Monaten trotz der guten Marktdynamik und insgesamt rund 1,28 Mrd. € Investmentvolumen lediglich die entscheidenden Umsatztreiber, die im Vorjahresquartal noch ausschlaggebend waren. Unterstrichen wird diese Beobachtung dadurch, dass größere Transaktionen ab 50 Mio. € um 45 % nachgegeben haben, während Deals bis zur 50 Mio. €-Marke ihr Vorjahresniveau in etwa bestätigen konnten (-5 %).
- Im Vergleich der drei wichtigsten gewerblichen Objektarten konnte der Retail-Investmentmarkt zwar nicht wie vor 12 Monaten die Spitzenposition einnehmen, insgesamt liegen die Top-Assetklassen im langjährigen Vergleich aber erneut relativ nah beieinander: So haben sich Office-Investments mit gut 1,7 Mrd. € die Führung zurückerkämpft, während Logistik- und Retail-Objekte mit jeweils fast 1,3 Mrd. € nahezu gleichauf liegen.
- Positive Signale sendet vor allem das Portfoliosegment, das mit gut 682 Mio. € das beste Zwischenresultat der letzten 5 Jahre erreicht und damit umfangreicher am Gesamtumsatz partizipieren konnte als Einzeldeals (598 Mio. €). Dieses Phänomen kam in der langjährigen Betrachtung nur vereinzelt vor und stand dabei in der Regel im Zusammenhang mit größeren Unternehmensübernahmen. Die sehr gute Nachfragesituation im Portfoliosektor kommt aktuell in erster Linie der Fachmarkt- und Food-Sparte zugute, die mit knapp 65 % am Marktgeschehen beteiligt ist. Shoppingcenter notieren derzeit bei fast 22 % des Volumens, bei Geschäftshäusern bleibt die Nachfrage vor allem im kleinteiligen Segment konstant hoch (rund 11 %) und Kaufhaus-Investments verbuchen bisher niedrige 3 %.

## Retail-Investments an den A-Standorten



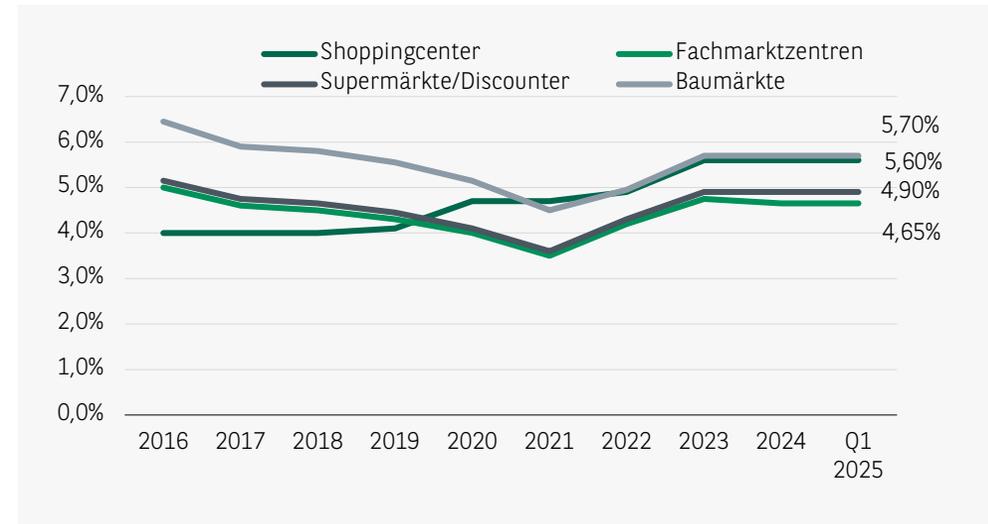
## Retail-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten



## KAUM UMSATZ IN DEN A-STÄDTEN, SPITZENRENDITEN 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 konnten. Bis dato wurde in den Top-Märkten lediglich vereinzelt kleinere Objekte veräußert. Dies ist jedoch als Momentaufnahme zu werten und im weiteren Jahresverlauf ist davon auszugehen, dass insbesondere die Investmentvolumina im Highstreet-Sektor deutlich anziehen.
- Bei den Netto-Spitzenrenditen waren in den ersten drei Monaten keine Veränderungen zu registrieren, nachdem sich zum Jahresende nur die Fachmarktzentren erstmals wieder verteuert haben (4,65 %). Einzelne Lebensmittel liegen nach wie vor bei 4,90 %, Shoppingcenter bei 5,60 % und Baumärkte bei 5,70 %.

## Retail-Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



- Die Entwicklungen im Jahresverlauf 2024 haben die Positionierung des Retail-Investment-Sektors innerhalb des Gewerbeimmobilienmarktes spürbar verbessert. Hiervon konnte die Einzelhandelssparte auch im ersten Quartal 2025 weiter profitieren und sich ihr positives Marktsentiment zum Jahresauftakt beibehalten.
- Vor dem Hintergrund, dass sich bereits mehrere und auch größere Transaktionen in der Vorbereitungsphase befinden, ist zudem von steigenden Umsätzen im weiteren Jahresverlauf auszugehen. Unter der Berücksichtigung der äußerst dynamischen Entwicklungen zum Jahresende mit den zahlreichen finalisierten Verkaufsprozessen und teils langen Vorlaufzeiten vom Vermarktungsstart bis zum Notar wird das aktuelle Zwischenresultat sogar noch einmal in ein besseres Licht gerückt.
- Bei den Objektarten bleibt der Nachfragefokus insgesamt klar auf Fachmarkt- und Food-Investments sowie Portfolios in diesem Segment gerichtet. Gleichzeitig sind derzeit unter anderem aber auch zunehmende Impulse und Angebote im Shopping-center-Segment zu registrieren. Darüber hinaus bleiben Highstreet-Investments bei guten Rahmenbedingungen in erster Linie bezogen auf die Makro- und Mikrostandorte eine nach wie vor sehr nachgefragte Assetklasse.
- Durch diese sehr vielschichtigen Investmentopportunitäten, die Retail-Investments momentan bieten, ist auch der Anlegerkreis aus dem In- und Ausland als relativ breit zu bewerten. Auch dies stellt in einem wiedererstarkenden Investmentumfeld eine sehr gute Ausgangsposition dar.
- Im Windschatten der skizzierten Marktbedingungen ist bei den Spitzenrenditen trotz der zuletzt wieder etwas gestiegenen Finanzierungskosten von einem Fortsetzen der Stabilisierungstendenzen auszugehen. Im Fachmarktsegment ist es jedoch nicht auszuschließen, dass insbesondere bei lebensmittelgeankerten Objektarten die Preise kurz- bis mittelfristig wieder nachweislich steigen.

### Kennzahlen Retail-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.974	1.280	-35,2%
Portfolioanteil (%)	14,0%	53,3%	39,3%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	61,8%	51,4%	-10,4%-Pkte
Anteil A-Standorte (%)	65,4%	0,0%	-65,4%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	22,5%	60,2%	37,7%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Berlin	3,70%	3,70%	0,0%-Pkte
Düsseldorf	3,95%	3,95%	0,0%-Pkte
Frankfurt	3,75%	3,75%	0,0%-Pkte
Hamburg	3,75%	3,75%	0,0%-Pkte
Köln	3,85%	3,85%	0,0%-Pkte
München	3,45%	3,45%	0,0%-Pkte
Stuttgart	3,85%	3,85%	0,0%-Pkte

## 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: 31.03.2025  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN