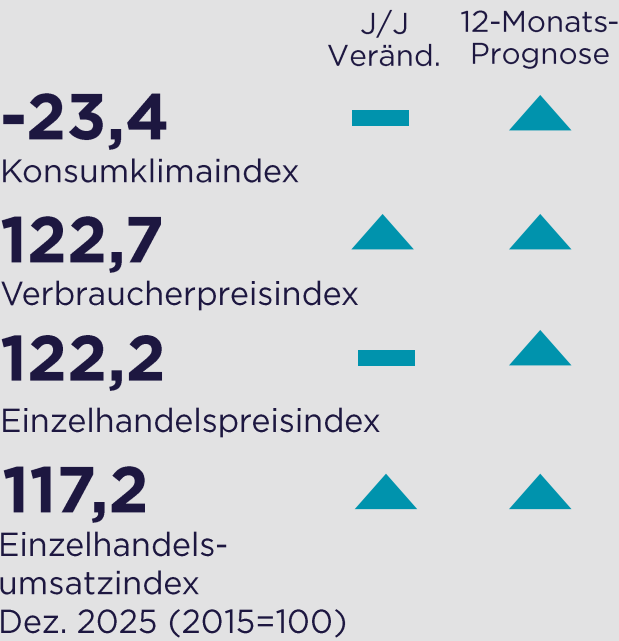
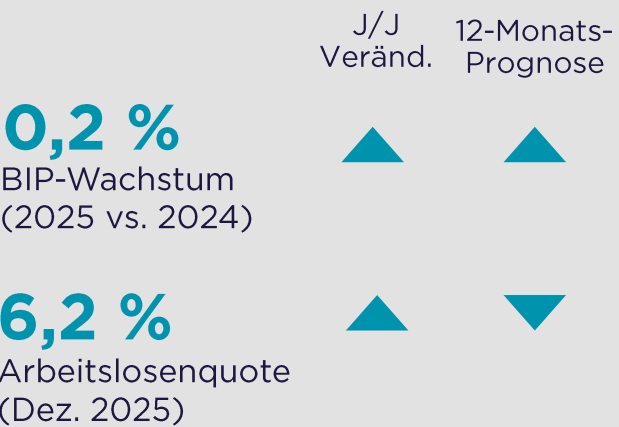


MARKTINDIKATOREN



Quellen: GfK, Statistisches Bundesamt, Moodies;
Alle Werte Stand Dez. 2025, Preisindex
2015=100

KONJUNKTURINDIKATOREN



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches
Bundesamt

SCHWACHES KONSUMKLIMA MIT LEICHTER ERHOLUNG

Der GfK-Konsumklimaindex für Deutschland verbesserte sich im Dezember 2025 leicht auf -23,4 Punkte. Trotz dieses Anstiegs bleibt die Stimmung zum Jahresende verhalten, da sinkende Einkommenserwartungen, eine geringere Anschaffungsneigung und eine gestiegene Sparneigung die Konsumlaune weiterhin dämpfen.

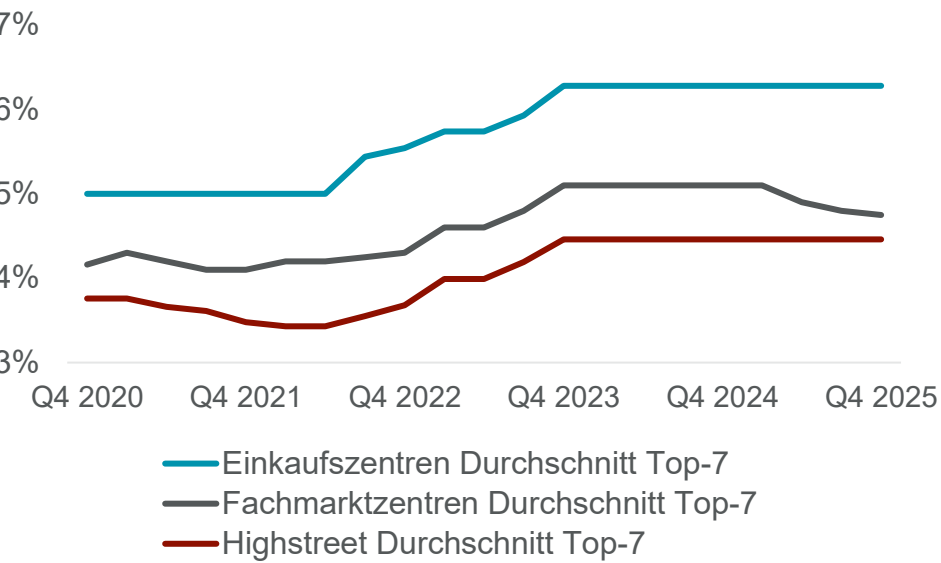
EINZELHANDELSTRANSAKTIONEN BESTIMMEN DAS JAHR UND FÜHREN DEN MARKT AN

Im Gesamtjahr 2025 entfielen 28 % des gesamten Transaktionsvolumens (23,04 Mrd. €) auf Einzelhandelsimmobilien. Mit insgesamt 6,48 Mrd. € sind sie gleichzeitig die Nutzungsart mit dem höchsten Transaktionsvolumen. Die größte Einzelhandelsimmobilien-Investmenttransaktion in Deutschland im Jahr 2025 war die Übernahme der Porta-Gruppe durch XXXLutz im 2. Quartal. Diese Transaktion hatte ein Volumen im hohen dreistelligen Millionenbereich und umfasste über 100 Fachmärkte. An zweiter Stelle steht die Übernahme von 45 lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien durch Slate aus dem 1. Quartal mit einem Volumen von rund 420 Mio. €. Die bedeutendste Transaktion im 4. Quartal war der Verkauf des Münchner Kaufhauses Oberpollinger. Ein lokaler Privatinvestor sicherte sich das rund 34.000 m² große Objekt für rund 380 Mio. € von Signa.

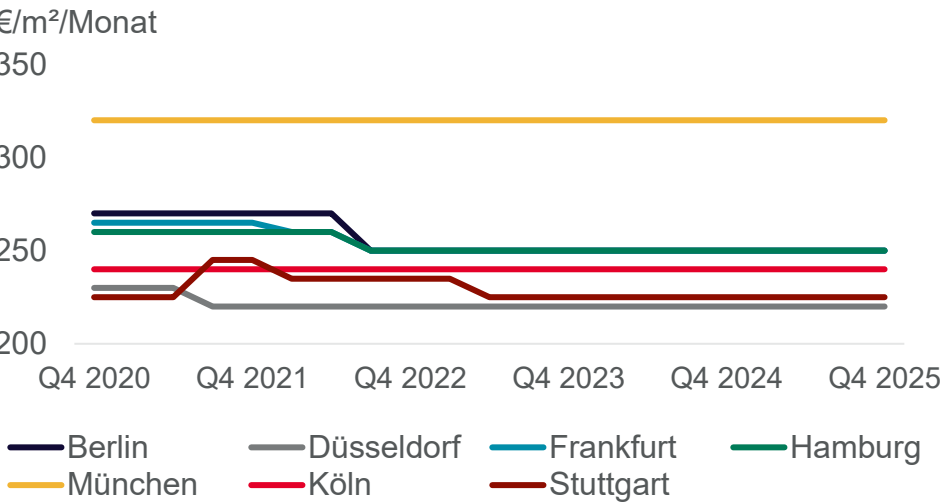
Innerhalb der Nutzungsart Einzelhandel entfiel der größte Anteil des Transaktionsvolumens 2025 auf Fachmarktimmobilien, die mit rund 48 % bzw. 3,14 Mrd. € das marktprägende Segment darstellen. Highstreet-Immobilien folgen als zweitgrößter Objekttyp mit etwas über 2 Mrd. € und rund 31 %.

Die Spitzenrendite für Highstreet-Immobilien verharrte in den Top-7 stabil bei durchschnittlich 4,46 %. Auch die Spitzenrenditen für Shopping Center blieben konstant bei 6,28 %. Eine deutliche Bewegung gab es hingegen bei Fachmarktzentren: Aufgrund der hohen Investorennachfrage gab die Spitzenrendite hier deutlich nach und liegt zum Jahresende bei 4,75 %, was einer Kompression von 35 Basispunkten innerhalb eines Jahres entspricht.

SPITZENRENDITEN NACH OBJEKTKATEGORIE



SPITZENMIETEN HIGHSTREET - TOP-7



MARKTSTATISTIK

Markt	Spitzenmiete* Geschäftshaus 1a-Lage	J/J Veränd.	Spitzenmiete* Einkaufs- zentrum	J/J Veränd.	Spitzenmiete* Fachmarkt- zentrum	J/J Veränd.	Spitzenmiete** Supermarkt	J/J Veränd.	Spitzenrendite** Geschäftshaus 1a-Lage	J/J Veränd.	Spitzenrendite** Einkaufszentrum	J/J Veränd.	Spitzenrendite** Fachmarkt- zentrum	J/J Veränd.
Berlin	250	-	35,50	-	15,95	1,6 %	16,75	1,5 %	4,35 %	-	6,35 %	-	4,75 %	-35 BP
Köln	240	-	35,50	-	15,45	1,6 %	15,45	1,6 %	4,65 %	-	6,35 %	-	4,75 %	-35 BP
Düsseldorf	220	-	40,00	-	15,45	1,6 %	15,45	1,6 %	4,45 %	-	6,35 %	-	4,75 %	-35 BP
Frankfurt	250	-	38,50	-	16,25	1,6 %	17,25	1,5 %	4,55 %	-	6,35 %	-	4,75 %	-35 BP
Hamburg	250	-	40,50	-	16,25	1,6 %	16,25	1,6 %	4,50 %	-	6,35 %	-	4,75 %	-35 BP
München	320	-	47,50	-	17,50	1,5 %	17,50	1,5 %	4,10 %	-	5,85 %	-	4,75 %	-35 BP
Stuttgart	225	-	39,00	-	15,95	1,6 %	15,95	1,6 %	4,65 %	-	6,35 %	-	4,75 %	-35 BP

* €/m²/Monat; ** Nettoanfangsrendite, BP = Basispunkte

AUSGEWÄHLTE VERMIETUNGSTRANSAKTIONEN 2025

Objekt / Projekt	Markt	Quartal	Mieter	Sektor	m²	Kommentar
Fachmarkt, Grabenstraße 3	Schwerin	Q1	Möbel Höffner	Möbel- und Einrichtung	30.000	Auf dem Gelände des ehemaligen Hammer-Marktes in Schwerin möchte Möbel Höffner eine neue Filiale bauen. Die Eröffnung ist frühestens 2028 vorgesehen.
Westfield Hamburg-Überseequartier, San-Francisco-Straße 18	Hamburg	Q3	Anson's	Textilien	2.600	Herrenausstatter Anson's eröffnet im Herbst 2025 eine Ladenfläche im jüngst fertiggestellten Westfield Hamburg-Überseequartier.
Europa-Galerie, Trierer Straße 1	Saarbrücken	Q4	New Yorker	Textilien	2.500	Der deutsche Textileinzelhändler New Yorker eröffnet im Mai 2026 einen neuen Standort in Saarbrücken.

AUSGEWÄHLTE VERKAUFSTRANSAKTIONEN 2025

Objekt / Projekt	Markt	Quartal	Objektkategorie	Verkäufer / Käufer	m²	Preis (Mio. €)
Slate erwirbt 45 Lebensmitteleinzelhandelsmärkte	Mehrere	Q1	Supermarkt	Vertraulich / Slate	k.A.	~ 420
Kaufhaus Oberpollinger	München	Q4	Kaufhaus	Signa / Privatinvestor	34.000	~ 380
Gropius Passagen	Berlin	Q3	Einkaufszentrum	Nuveen / Hayfin Capital	94.700	~ 240

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt / Projekt	Markt	Status	Typ	Fertigstellungs-jahr	Einzelhandels-fläche (m²)	Eigentümer / Entwickler
Westfield Hamburg-Überseequartier	Hamburg	Fertiggestellt	Neubau	2025	92.000	Unibail-Rodamco
Like25	Essen	Im Bau	Sanierung	2026	12.200	Concarus Real Estate Invest
Rhein-Ruhr-Zentrum	Mülheim an der Ruhr	Im Bau	Revitalisierung	2027	20.000	Eurofund Group und Signal Capital Partners

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Spitzenmiete: Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete ist die nominale Miete, die für eine hochwertige Ladenfläche von mindestens 200 m² in sehr guter/bester Lage zum Ende des Betrachtungszeitraumes erwartet werden kann.

Spitzenrendite: Als Spitzenrendite wird die Nettoanfangsrendite herangezogen. Sie steht für die niedrigste Rendite, die für eine Immobilie in bester Lage und von bester Qualität aufgrund aktueller Kenntnisse von Angebot und Nachfrage sowie getätigter Transaktionen erzielt wird. Die Immobilie ist i.d.R. an bonitätsstarke Nutzer vermietet. Die Spitzenrendite für Deutschland ist der Mittelwert der Top-7-Märkte.

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in knapp 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2024 betrug der Umsatz 9,4 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#).

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.
Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekten, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.

AUSBLICK

- Bei Highstreet-Immobilien in gefragten Lagen trifft die anhaltend hohe Nachfrage weiterhin auf ein knappes Angebot, was zusätzlichen Aufwärtsdruck auf die Spitzenmieten ausüben könnte.
- Fachmärkte und Fachmarktzentren gelten als krisenresistent, da diese auch in unsicheren Zeiten hohe Frequenzen generieren. Auch in 2026 dürfte sich diese Objektkategorie erneut beweisen und den Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien stärken.

ANDREAS SIEBERT
Head of Retail Investment Germany
Tel: +49 211 54 28 98 14
andreas.siebert@cushwake.com

MARTIN POLIFKE
Head of Business Development Services Germany
Tel: +49 69 50 60 73 026
martin.polifke@cushwake.com

NINA LAUCHT
Research Consultant
Tel: +49 69 50 60 73 072
nina.laucht@cushwake.com