# Einzelhandelsausgaben in Deutschland steigen langsamer als im EMEA-Durchschnitt

- Reale Einzelhandelsausgaben dürften 2026 in Deutschland um 0,6 Prozent, in der EMEA-Region um 1,8 Prozent steigen
- Deutschland liegt beim Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien europaweit weiterhin auf Platz zwei
- Investoren bevorzugen lebensmittelgeankerte Einzelhandelsimmobilien, Supermärkte und Fachmarktzentren

**Frankfurt am Main, 09. November 2026** – Die Entwicklung der realen Einzelhandelsausgaben in der EMEA-Region zeigt deutliche regionale Unterschiede. Während sie laut einer Prognose von Oxford Economics 2026 in Deutschland um 0,6 Prozent steigen dürften, wird für die EMEA-Region ein Wachstum von 1,8 Prozent erwartet. Für Frankreich und Großbritannien werden Wachstumsraten zwischen 2,4 und 2,6 Prozent prognostiziert. Beim Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien liegt Deutschland weiterhin auf Platz zwei hinter Großbritannien. Dies geht aus dem aktuellen „EMEA Retail Snapshot November 2026“ von Colliers hervor.

Das Verbrauchervertrauen in Europa hat sich im Jahresverlauf 2026 abgeschwächt und liegt weiterhin unter dem Niveau zu Jahresbeginn. Anhaltender Inflationsdruck und wirtschaftliche Unsicherheit belasten die Konsumstimmung. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen konzentriert sich zunehmend auf die A-Lagen, während sie in nachrangigen Lagen schwächer ausfällt. Investoren bevorzugen Immobilien mit stabilen Erträgen und langfristig tragfähigen Nutzungskonzepten.

„Das verhaltene Konsumumfeld verstärkt die Polarisierung auf dem europäischen Einzelhandelsmarkt“, sagt **Larissa Towey**, Senior Analyst, Operational Real Estate, EMEA Research bei Colliers. „Führende Einzelhändler konzentrieren sich auf strategisch wichtige Flagship-Stores, statt ihre Filialnetze flächendeckend auszubauen.“

**Deutschland behauptet seine Position unter den führenden Investmentmärkten Europas**

Trotz der verhaltenen Konsumdynamik gehört Deutschland neben Großbritannien und Italien weiterhin zu den wichtigsten europäischen Märkten für Einzelhandelsimmobilieninvestments. Gemessen am Transaktionsvolumen von Juli 2025 bis Juni 2026 belegt es den zweiten Platz hinter Großbritannien, gefolgt von Italien.

In Deutschland konzentriert sich das Investoreninteresse vor allem auf lebensmittelgeankerte Einzelhandelsimmobilien, Supermärkte und Fachmarktzentren. So erwarb CEV Handelsimmobilien im März 2026 ein Portfolio mit 37 Lebensmittelmärkten von Trei Real Estate für rund 200 Millionen Euro. In Großbritannien prägten unter anderem größere Shoppingcenter-Transaktionen das Marktgeschehen. Italien profitierte insbesondere vom Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung an der Immobilie Via Monte Napoleone 8 in Mailand für rund 1,1 Milliarden Euro.

**Nahversorgungsimmobilien und Fachmarktzentren bleiben gefragt**

Auch über Deutschland hinaus zählen diese Immobiliensegmente zu den bevorzugten Anlagezielen der Investoren in der EMEA-Region. Sie profitieren von einer vergleichsweise stabilen Konsumentennachfrage und verlässlichen Ertragsstrukturen. Fachmarktzentren zeichnen sich zudem durch ihre gute Erreichbarkeit und ihre Ausrichtung auf den täglichen Bedarf aus.

„Für Investoren kommt es vor allem darauf an, wie nachhaltig die Mieteinnahmen sind und ob Standort und Handelskonzept langfristig überzeugen. Entscheidend sind eine stabile Nachfrage, die Qualität der Mieter und ein Nutzungskonzept, das auch unter veränderten Marktbedingungen tragfähig bleibt“, betont **Nicole Römer**, Head of Retail bei Colliers Germany.

**Einzelhandelsnachfrage konzentriert sich zunehmend auf Spitzenlagen**

Die Unterschiede zwischen Spitzenlagen und nachrangigen Standorten zeigen sich besonders deutlich auf den europäischen Einzelhandelsvermietungsmärkten. In Metropolen wie London, Paris und Mailand trifft eine hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot an hochwertigen Einzelhandelsflächen. In nachrangigen Lagen bleibt die Vermietungsaktivität dagegen verhalten.

Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen entwickelten sich in den meisten europäischen Märkten im ersten Halbjahr 2026 stabil. Für die kommenden zwölf Monate erwartet Colliers in 89 Prozent der untersuchten EMEA-Märkte unveränderte Spitzenmieten in klassischen innerstädtischen Einkaufsstraßen. Bei Luxus-Einkaufsstraßen und Shoppingcentern liegt dieser Anteil jeweils bei 83 Prozent. Einzelne Städte verzeichneten hingegen Mietsteigerungen, darunter Birmingham, Kopenhagen und Brüssel.

**Shoppingcenter rücken wieder stärker in den Fokus der Investoren**

Shoppingcenter gewinnen bei europäischen Investoren wieder an Bedeutung. Nach den Preiskorrekturen der vergangenen Jahre schaffen die angepassten Bewertungen Spielraum für die Neupositionierung von Shoppingcentern und ein aktives Asset Management.

Die durchschnittliche Nettoanfangsrendite für klassische Shoppingcenter in Europa lag zur Jahresmitte 2026 bei 6,31 Prozent, nach 6,28 Prozent ein Jahr zuvor. Bei innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien betrug sie 4,16 Prozent. Die Renditen haben sich damit in den vergangenen zwölf Monaten kaum verändert.

In der EMEA-Region entfielen im ersten Halbjahr 2026 rund 77 Prozent des Einzelhandelsinvestmentvolumens auf Shoppingcenter, Outletcenter und Fachmarktzentren – deutlich mehr als im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2025 mit 66 Prozent.

**Investoren bleiben bei Einzelhandelsimmobilien selektiv**

Für die kommenden Monate erwartet Colliers eine weiterhin selektive Investitionstätigkeit auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt der EMEA-Region. In Europa belasten das abgeschwächte Verbrauchervertrauen, der anhaltende Inflationsdruck und die wirtschaftliche Unsicherheit das Marktumfeld. Die Prognosen von Oxford Economics zeigen zudem, dass sich die realen Einzelhandelsausgaben in den einzelnen europäischen Ländern weiterhin unterschiedlich entwickeln dürften.

Der vollständige EMEA Retail Snapshot 11/2026 steht hier zum Download zur Verfügung: www.colliers.com/en-xe/research/emea-retail-snapshot-november-2026

**Medienkontakt:**

Feldhoff & Cie. GmbH

Gabriele Stegers

T: +49 160 69 79 54 9

E: gs@feldhoff-cie.de

Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 28.000 Expert:innen in 70 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de