

REVIEW RETAIL-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

RETAIL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- **GUTER JAHRESSTART IM RETAIL-SEKTOR – UMSATZPLUS VON 7 %**
- **FACHMÄRKTE UND HIGHSTREET-ASSETS MIT HOHEN BEITRÄGEN**

KENNZAHLEN

1,371	▲ +7,1% y/y
Investmentvolumen (in Mio. €)	
18,8	▼ -34,5 %-Pkte. y/y
Portfolioanteil (in %)	
16,7	▼ -26,8 % y/y
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)	

MARKTÜBERBLICK

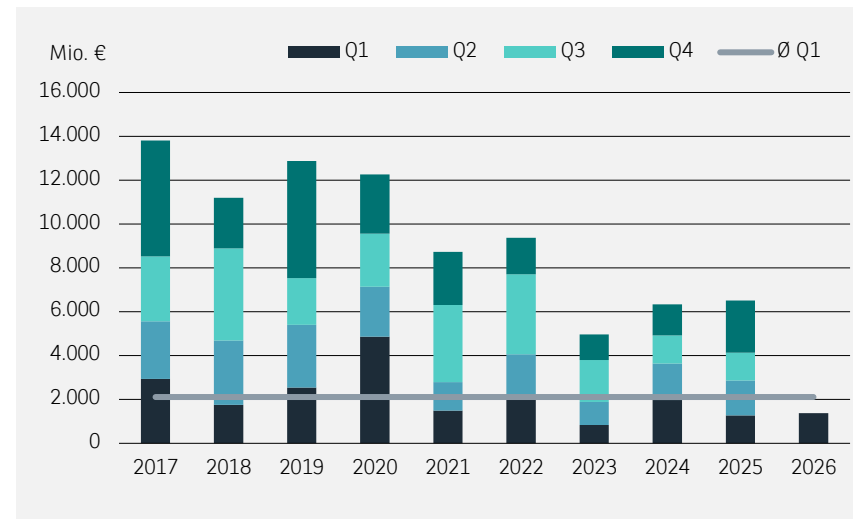
Der Retail-Investmentmarkt ist mit einer zufriedenstellenden ersten Bilanz in das Jahr 2026 gestartet. Nicht nur beim Investmentvolumen, das im Vorjahresvergleich leicht auf rund 1,37 Mrd. € gestiegen ist (+7 %), sondern auch bei der Strukturierung des Umsatzes ähnelt das aktuelle Resultat hierbei dem Ergebnis aus dem ersten Quartal 2025.

So konnte mit einem aus 37 Lebensmittelmärkten bzw. Fachmarktzentren bestehenden Portfolio auf der einen Seite erneut ein großvolumiges Food-Portfolio registriert werden. Auf der anderen Seite kamen mit der Alten Akademie in München und den Höfen am Brühl in Leipzig wieder vereinzelte Highstreet- bzw. Shoppingcenter-Deals im dreistelligen Millionen-segment zum Abschluss. Teil der Wahrheit ist aber auch, dass sich das Marktgeschehen gemessen an der Anzahl der Investments wie im Vorjahr nahezu vollständig in den Segmen-ten bis zur 50 Mio.-€-Marke abspielt (anteilig >95 % aller Verkäufe). Positiv hervorzuheben ist dabei die Anzahl der Deals, die in den letzten fünf Jahren nur 2022 höher ausgefallen ist.

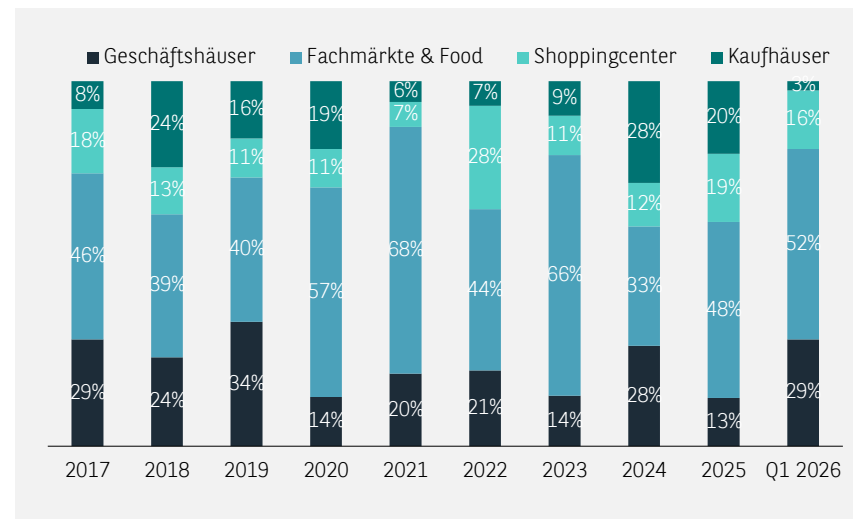
Erfreulich ist außerdem, dass der Retail-Investmentmarkt weiterhin auf ganz unterschiedliche Umsatztreiber zählen kann. Die klare Konstante bildet unverändert die Fachmarkt- bzw. Food-Sparte: Mit ihrem aktuellen Marktanteil von 52 % bildet sie wie bereits in den letzten Jahren die wichtigste Säule (Ø 10 Jahre: 49 %). Auf weitere 29 % bzw. 16 % kommen Geschäftshäuser (u. a. Alte Akademie) und Shoppingcenter (u. a. Höfe am Brühl), wobei in beiden Fällen jeweils ein Großdeal und mehrere kleinere Investments zu beobachten waren. Unterrepräsentiert bleiben bislang hingegen Kaufhäuser (lediglich 3 %).



Entwicklung des Retail-Investmentvolumens



Retail Investments nach Objektart





INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

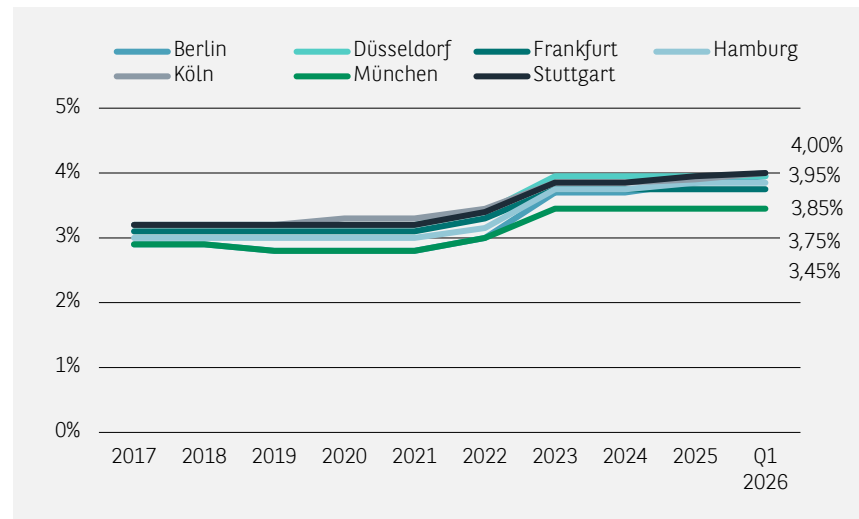
Die A-Standorte konnten im laufenden Jahr ein wesentlich lebhafteres Auftaktquartal verbuchen als noch 2025: Mit gut 549 Mio. € erreichen sie einen fast fünfmal so hohen Umsatz wie im Vorjahreszeitraum, der hauptsächlich von kleineren Investments getragen wurde. Hinter dem aktuellen Ergebnis stecken allerdings zwei entscheidende Treiber: Im Einzeldeal-Segment stellt die Alte Akademie in München den einzigen großvolumigen Verkauf dar, während die in den A-Städten und hier vor allem in Berlin zu verortenden Assets aus dem genannten Food-Portfolio als zweiter entscheidender Faktor zu nennen sind. Zusammen machen die beiden Deals rund 54 % des Volumens aus.

Somit verwundert es nicht, dass sich Berlin und München bislang auch im Städte-Ranking absetzen. Die bayerische Landeshauptstadt konnte insgesamt rund 238 Mio. € beisteuern und in der Bundeshauptstadt summiert sich das Retail-Investmentvolumen derzeit auf knapp 143 Mio. €. Über der 50 Mio.-€-Marke liegen zudem nur noch Düsseldorf und Frankfurt mit fast 85 Mio. € bzw. 59 Mio. €.

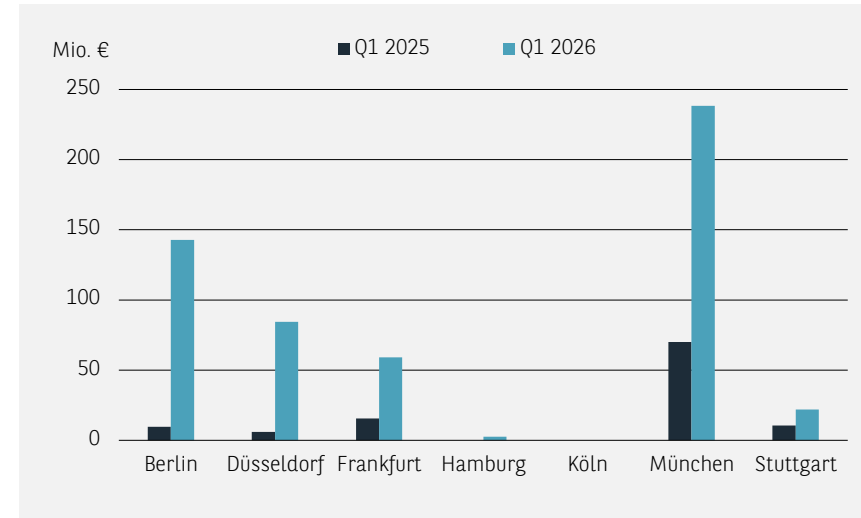
Bei den Highstreet-Spitzenrenditen hat sich im ersten Quartal gezeigt, dass im Städtevergleich die Investmentstandorte mit marktdominierenden Luxuslagen wie vor allem München (3,45 %), Frankfurt (3,75 %), Hamburg (3,85 %) und Düsseldorf (3,95 %) derzeit eine bessere Wettbewerbsposition aufweisen. Für Berlin sind zum Ende des ersten Quartals 3,95 % anzusetzen, Köln und Stuttgart notieren bei 4,00 %.

- TOP-MÄRKTE LEGEN DURCH ZWEI UMSATZTREIBER ZU
- HETEROGENE ENTWICKLUNGEN BEI DEN HIGHSTREET-SPITZENRENDITEN

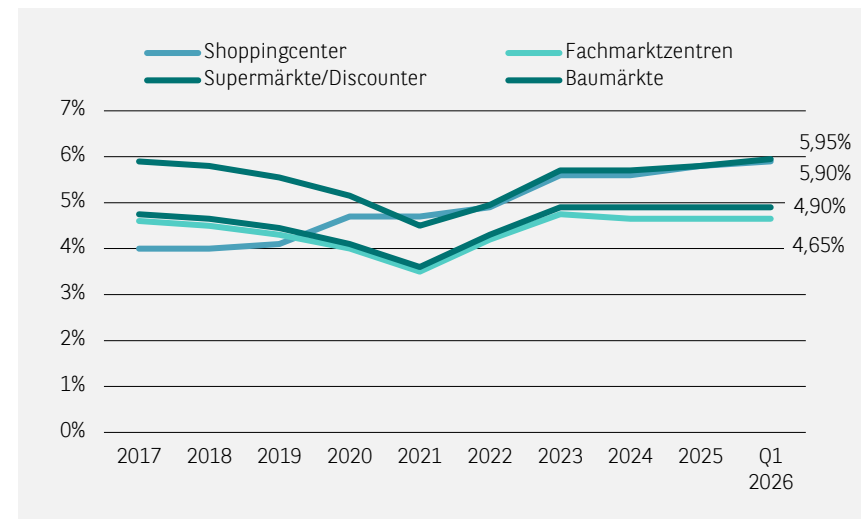
Retail-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten



Retail Investments an den A-Standorten



Retail-Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q1 2026

RETAIL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- DEAL-PIPELINE FÜR DIE NÄCHSTEN QUARTALE WEITER GEFÜLLT
- SPITZENRENDITEN: ANPASSUNGEN MÖGLICH, ABER NUR GERINGFÜGIG

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,6

BIP Prognose 2026
(in %)

2,86

10-jährige Bundesanleihe
0 Q1 2026 (in %)

▲ +15 bp q/q

86,4

Ifo Geschäftsklimaindex
(3/2026)

▼ -2,0-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Auch wenn der Retail-Investmentmarkt in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres kein überdurchschnittliches Ergebnis vermelden konnte, dürfte sich die leichte Umsatzsteigerung im Vorjahresvergleich positiv auf das Marktsentiment für die kommenden Quartale auswirken. Darüber hinaus belegen die knapp 1,4 Mrd. €, dass sich die Retail-Sparte auch 2026 im Vergleich mit den Top-Assetklassen Büro (gut 1,8 Mrd. €) und Logistik (fast 1,2 Mrd. €) wieder einmal gut positionieren kann. Das lebhaftere Marktgeschehen wird insbesondere auch durch die Anzahl der Transaktionen unterstrichen, die gegenüber Q1 2025 um 46 % zugelegt hat. Zwar beschränken sich großvolumige Verkäufe im dreistelligen Millionensegment weiter auf einzelne Deals, insgesamt zeigen diese Investments allerdings, dass auch solche Top-Assets bei passenden Rahmenbedingungen immer wieder über die Ziellinie gebracht werden.

Unerlässlich bleibt der Umsatzbeitrag aus dem Fachmarkt- bzw. Food-Sektor, der wie im letzten Jahr bei einem Marktanteil von rund 50 % notiert. Stärker in den Fokus rücken in diesem Kontext auch Fachmarkt- bzw. Nahversorgungszentren, die im ersten Quartal unter den Objektarten die meisten Deals auf sich vereinen. Durch die Diversifizierung der Mieterträge auf oftmals mehrere bonitätsstarke Mieter stehen sie bei Anlegern hoch im Kurs. Mit Blick auf die in der Vermarktung befindlichen Food- bzw. Fachmarkt-Investments ist davon auszugehen, dass die Dynamik in den kommenden Quartalen hoch bleibt und vor allem das Portfolio-Segment weiter angekurbelt werden kann. Die Spitzenrenditen präsentieren sich dabei wie auch in der Highstreet-Sparte je nach Objektart, Produkt und Standort relativ heterogen. Insgesamt sind jedoch nur leichte Veränderungen zu beobachten bzw. zu erwarten.



Investmentmarktdaten

	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.280	1.371	7,1%
Portfolioanteil	53,3%	18,8%	-34,5 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	51,4%	40,2%	-11,2 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	8,7%	40,1%	+31,3 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	60,2%	25,6%	-34,6 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Berlin	3,70%	3,95%	+25 bp
Düsseldorf	3,95%	3,95%	0 bp
Frankfurt	3,75%	3,75%	0 bp
Hamburg	3,75%	3,85%	+10 bp
Köln	3,85%	4,00%	+15 bp
München	3,45%	3,45%	0 bp



Q1 2026

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: 31.03.2026
Bildnachweis: ©Shutterstock / Larina Marina, ©WILLIAM BARTON