

# REVIEW RETAIL-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND H1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



# H1 2026

## RETAIL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- GUTE DEALANZAHL SCHLÄGT SICH NICHT IM VOLUMEN NIEDER
- HIGHSTREET-UMSATZ GESTIEGEN, ABER FOOD-INVESTMENTS PRÄGEND

### KENNZAHLEN

2.264	▽ -20,9 % y/y
Investmentvolumen (in Mio. €)	
22,6	▽ -32,4 %-Pkte. y/y
Portfolioanteil (in %)	
16,3	▽ -32,8 % y/y
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)	

### MARKTÜBERBLICK

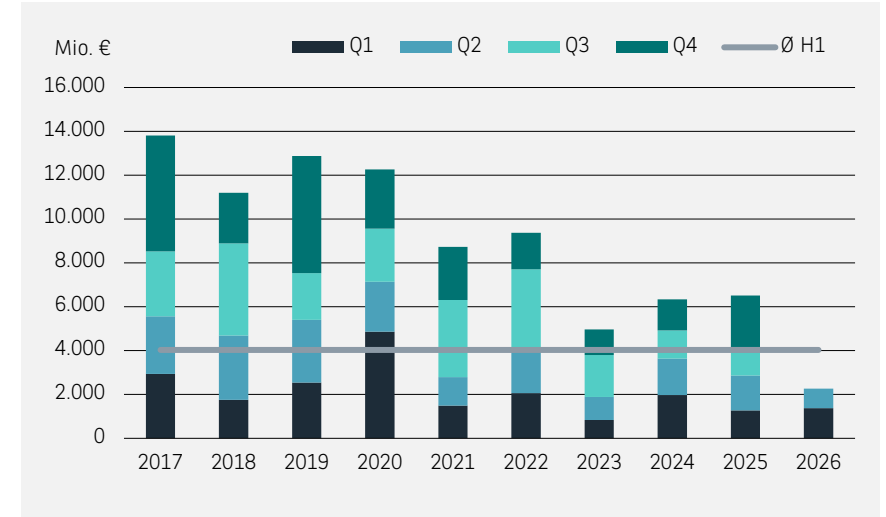
Die Zwischenbilanz auf dem Retail-Investmentmarkt ist zur Jahresmitte 2026 zweigeteilt: Zum einen konnte im Vergleich der letzten fünf Jahre eine überdurchschnittliche Zahl an Transaktionen registriert werden. Eine solche Anzahl konnte zuletzt in der ersten Jahreshälfte 2022 registriert werden. Teil der Wahrheit ist allerdings auch, dass sich dies nicht im Investmentumsatz ablesen lässt, der mit rund 2,3 Mrd. € um knapp 21 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum nachgegeben hat. Ursächlich hierfür war ein sehr verhaltenes Marktgeschehen in den letzten drei Monaten (nur rund 892 Mio. € in Q2), während die Retail-Sparte zu Jahresbeginn unterstrichen hat, dass auch Quartalsumsätze von fast 1,5 Mrd. € (rund 1,37 Mrd. € in Q1) durchaus möglich sind.

Hierzu fehlten zuletzt jedoch die größeren Umsatztreiber: Knapp 95 % aller Deals fielen im zweiten Quartal unter die 50 Mio. €-Marke, gut 73 % der Investments sind sogar den Kategorien bis maximal 20 Mio. € zuzuordnen. Zu den größten Verkäufen im laufenden Jahr gehörten im Portfoliosektor bisher der Verkauf des aus 37 Lebensmittelmärkten bzw. Fachmarktzentren bestehenden Powerfoods-Portfolio und im Einzeldealsegment die Highstreet-Prestigeobjekte Alsterhaus in Hamburg, Alte Akademie in München und das Shoppingcenter Höfe am Brühl in Leipzig.

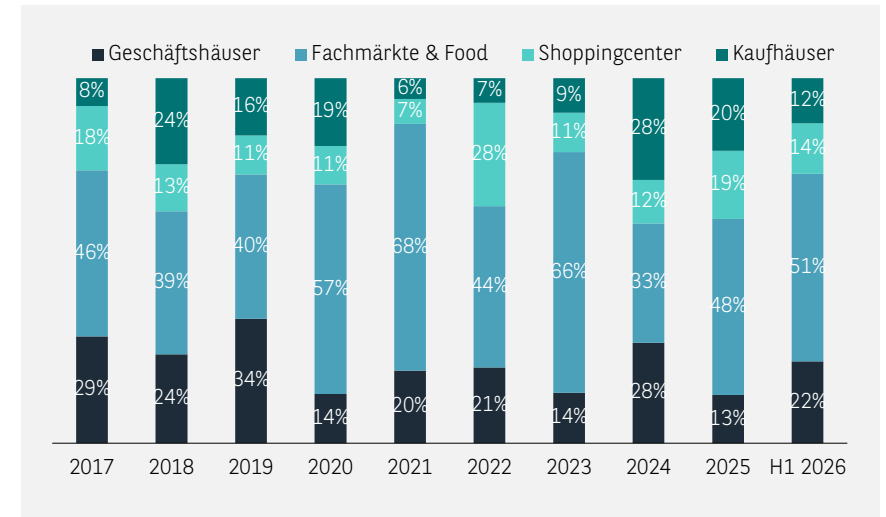
Nicht zuletzt durch die vorgenannten Highstreet-Investments haben sowohl Geschäfts- (gut 22 %) als auch Kaufhäuser (rund 12 %) ein gestiegenes Ergebnis verbucht. Klar dominierend bleibt jedoch die Food- und Fachmarktsparte mit über 51 % des Volumens und 58 % der Deals. Aber auch Shoppingcenter kommen auf einen guten Marktanteil von knapp 14 %.



### Entwicklung des Retail-Investments



### Retail Investments nach Objektart





- A-STANDORTE IN DER BREITE MIT HÖHEREN UMSÄTZEN
- HETEROGENE ENTWICKLUNGEN BEI DEN HIGHSTREET-SPITZENRENDITEN

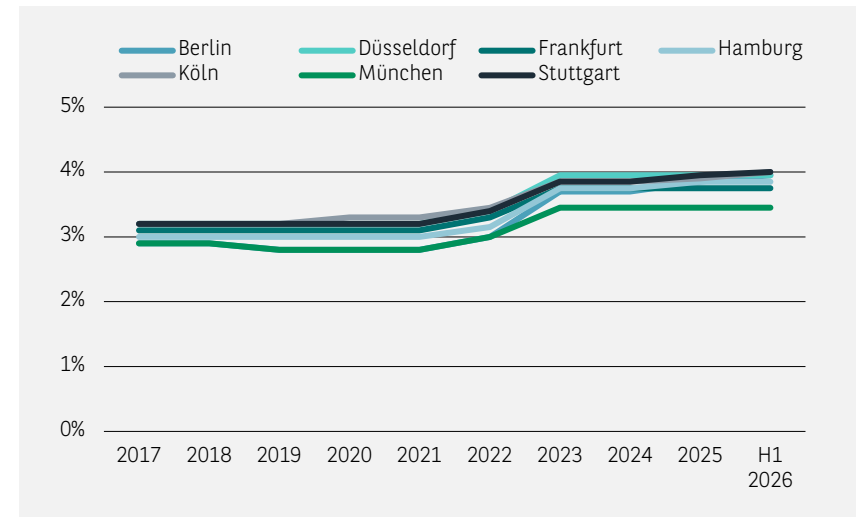
### INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Die A-Standorte können im laufenden Jahr eine wesentlich lebhaftere Halbjahresbilanz verbuchen als noch 2025: Mit gut 895 Mio. € erreichen sie einen deutlich höheren Umsatz als im Vorjahreszeitraum (rund 335 Mio. €), der hauptsächlich von kleineren Investments getragen wurde. Insgesamt verzeichnen sogar alle Top-Investmentmärkte in den ersten sechs Monaten gestiegene Resultate.

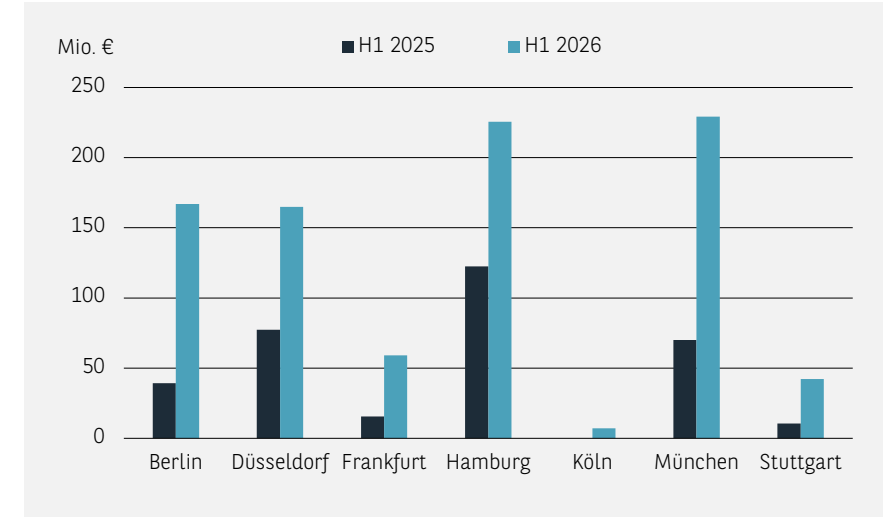
An die Spitze setzen sich hierbei die Süd- bzw. Nord-Metropolen München (229 Mio. €) und Hamburg (226 Mio. €) – getrieben durch die beiden Highstreet-Top-Deals der Alten Akademie und des Alsterhauses. Weitere nennenswerte Umsatzbeiträge haben ebenfalls Berlin (167 Mio. €) und Düsseldorf (165 Mio. €) generiert, wobei in der Hauptstadt die hier zu verortenden Assets des Powerfoods Portfolios die größte Rolle spielten, während in der nordrheinwestfälischen Landeshauptstadt immer wieder kleinere, oftmals luxusgeankerte Highstreet-Objekte zu vermelden sind. Die Standorte Frankfurt (59 Mio. €), Stuttgart (42 Mio. €) und Köln (7 Mio. €) waren nur in geringem Maße am Gesamtergebnis beteiligt.

Bei den Netto-Spitzenrenditen haben sich im zweiten Quartal bei einzelnen Objektarten leichte Veränderungen abgezeichnet: So sind Baumärkte um 25 Basispunkte auf 6,20 % gestiegen und bei Shoppingcentern ging es um 10 Basispunkte auf 6,00 % nach oben. Ihre Werte halten konnten im Jahresverlauf dagegen einzelne Supermärkte/Discounter (4,90 %) und Fachmarktzentren (4,60 %).

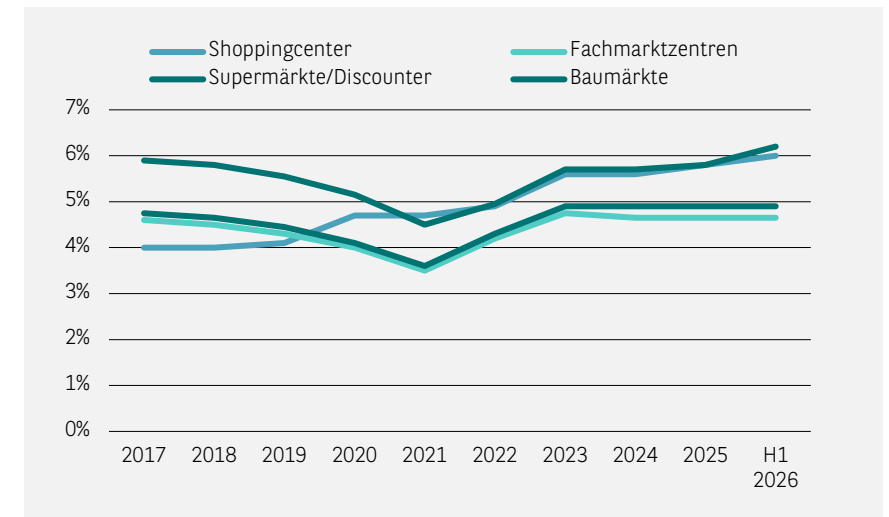
### Retail-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten



### Retail Investments an den A-Standorten



### Retail-Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





- DEAL-PIPELINE MACHT HOFFNUNG FÜR DIE NÄCHSTEN QUARTALE
- SPITZENRENDITEN: ANPASSUNGEN MÖGLICH, ABER NUR GERINGFÜGIG

### WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,8

BIP Prognose 2026  
(in %)

3,01

△ +15 bp q/q

10-jährige Bundesanleihe  
0 Q2 2026 (in %)

85,6

△ +0,6-Pkte. m/m

Ifo Geschäftsklimaindex  
(6/2026)

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

### PERSPEKTIVEN

Auch wenn der Retail-Investmentmarkt im zweiten Quartal durch ein relativ verhaltenes Marktgeschehen geprägt war, stimmen nicht zuletzt die hohe Dealanzahl und die breite Umsatzverteilung über die unterschiedlichen Objektsparthen für das dritte Quartal optimistisch. Dies zeigt sich auch im Assetklassenvergleich, wo der Einzelhandelssektor im Vergleich mit den beiden weiteren Top-Segmenten der Büro- und Logistikobjekte unverändert die meisten Transaktionen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt beisteuern kann.

Gerade vor dem Hintergrund, dass die nach wie vor bestehenden geopolitischen und finanzmarktgetriebenen Unsicherheiten in oft langwierigen Vermarktungszeiträumen zum Ausdruck kommen, ist es nicht ungewöhnlich, wenn ein isoliert betrachtetes Quartalsergebnis eine geringere Dynamik entfaltet. In diesem Zusammenhang verbergen sich sowohl hinter den bereits laufenden als auch den jüngst initiierten Vermarktungsansätzen kurz- bis mittelfristig sehr gute Umsatzpotenziale. Dies gilt nicht zuletzt für Food- und Fachmarkt-Investments, die mit aktuell mehr als 50 % Marktanteil auch in der zweiten Jahreshälfte den Unterschied zwischen einer gesunkenen oder gestiegenen Gesamtbilanz ausmachen könnten. Darüber hinaus stehen im Highstreet-Segment insbesondere Geschäftshäuser mit international renommierten Luxusankermietern immer wieder im Fokus.

Bei der Entwicklung der Spitzenrenditen ist davon auszugehen, dass sich diese je nach Objektart, und Standort auch im dritten Quartal relativ heterogen präsentieren werden. Insgesamt sind jedoch gerade vor dem Hintergrund der bereits registrierten leichten Renditeanstiege nur marginale Veränderungen zu erwarten.



### Investmentmarktdaten

	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>2.860</b>	<b>2.264</b>	<b>-20,9%</b>
Portfolioanteil	55,1%	22,6%	-32,4 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	53,1%	32,1%	-21,0 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	11,7%	39,6%	+27,8 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	60,6%	20,4%	-40,2 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2025	H1 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
Stuttgart	3,85%	4,00%	+15 bp

Shoppingcenter	5,90%	6,00%	+10 bp
Fachmarktzentren	4,65%	4,65%	0 bp
Supermärkte/Discounter	4,90%	4,90%	0 bp
Baumärkte	5,95%	6,20%	+25 bp



H1 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: 30.06.2026  
Bildnachweis: ©Shutterstock / Larina Marina, ©WILLIAM BARTON