

REVIEW RETAIL-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

RETAIL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- **VIELE DEALS, ABER NIEDRIGES DURCHSCHNITTSVOLUMEN**
- **MARKTANTEILE: HIGHSTREET-SEKTOR 25 %, FACHMARKTSEGMENT 45 %**

KENNZAHLEN

3.093

Investmentvolumen (in Mio. €)

▽ -25,2 % y/y

19,3

Portfolioanteil (in %)

▽ -26,9 %-Pkte. y/y

16,6

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

▽ -29,7 % y/y

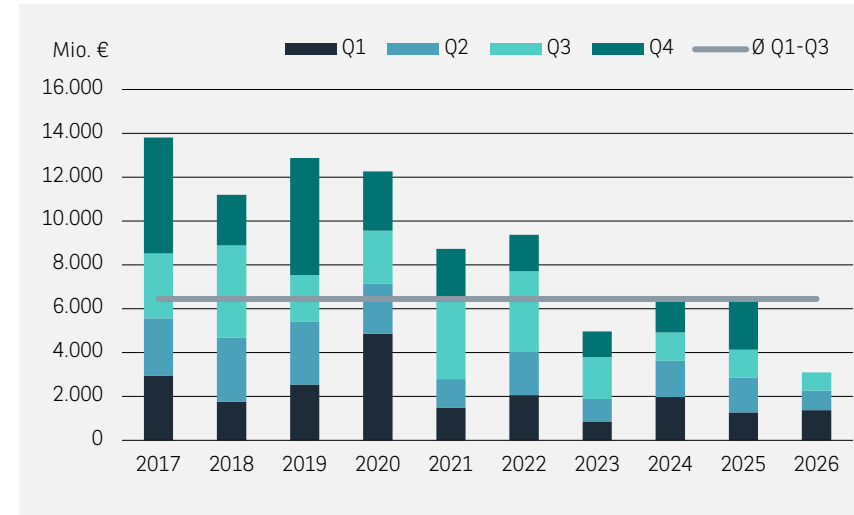
MARKTÜBERBLICK

Die Bilanz auf dem Retail-Investmentmarkt ist nach den ersten drei Quartalen 2026 zweigeteilt: Einerseits konnte gegenüber den letzten drei Vergleichszeiträumen eine überdurchschnittliche Zahl an Transaktionen registriert werden. Teil der Wahrheit ist allerdings auch, dass sich dies durch ein historisch geringes Durchschnittsvolumen pro Deal von nur 17 Mio. € nicht im Investmentumsatz ablesen lässt, der mit knapp 3,1 Mrd. € um knapp 25 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum nachgegeben hat. Ursächlich hierfür war ein sehr verhaltenes Marktgeschehen in den letzten beiden Quartalen, die sich mit 892 Mio. € (Q1) und 829 Mio. € (Q2) jeweils deutlich unter der 1-Mrd.-€-Marke eingeordnet haben. Dass jedoch auch in der aktuellen Marktphase Quartalsumsätze von fast 1,5 Mrd. € (rund 1,37 Mrd. € in Q1) möglich sind, konnte die Retail-Sparte erfreulicherweise bereits zum Jahresbeginn beweisen.

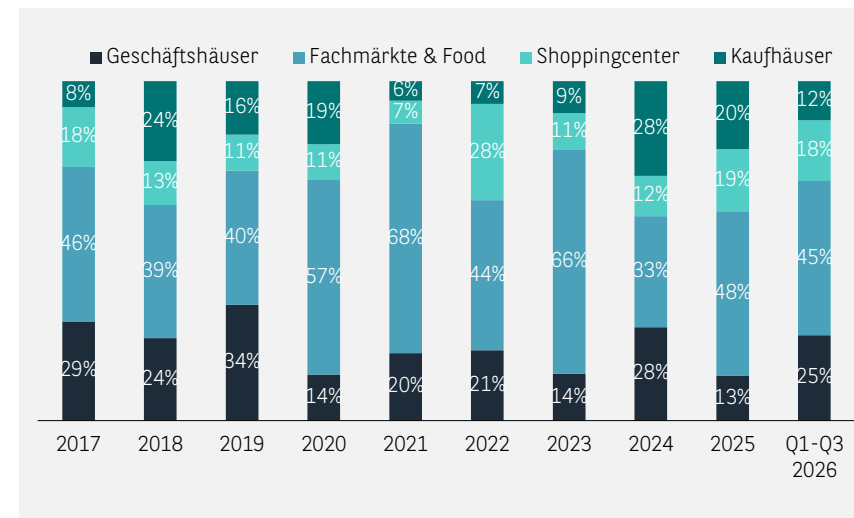
So stammen auch die größten Verkäufe im laufenden Jahr weiterhin aus der ersten Jahreshälfte: Im Portfoliosektor ist hierbei der Verkauf des aus 37 Lebensmittelmärkten bzw. Fachmarktzentren bestehenden Powerfood-Portfolios zu nennen, und im Einzeldealsegment sind die Highstreet-Prestigeobjekte Alsterhaus in Hamburg, die Alte Akademie in München und das Shoppingcenter Höfe am Brühl in Leipzig erwähnenswert. Neben der Alten Akademie konnten insgesamt rund 50 größtenteils kleinere Geschäftshaus-Investments verbucht und ein gestiegenes Ergebnis erreicht werden (25 %). Klar dominierend bleibt jedoch die Food- und Fachmarktsparte mit über 45 % des Volumens und 57 % der Deals. Aber auch Shoppingcenter kommen auf eine gute Transaktionszahl und anteilig knapp 18 %, während Kaufhäuser mit fast 12 % derzeit den geringsten Ergebnisbeitrag auf sich vereinen.



Entwicklung des Retail-Investments



Retail Investments nach Objektart





Q3 2026

RETAIL-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

- A-STÄDTE MIT HÖHEREN UMSÄTZEN UND EINZELNEN TOP-DEALS
- NETTO-SPITZENRENDITEN LEGEN IN ALLEN SEGMENTEN ZU

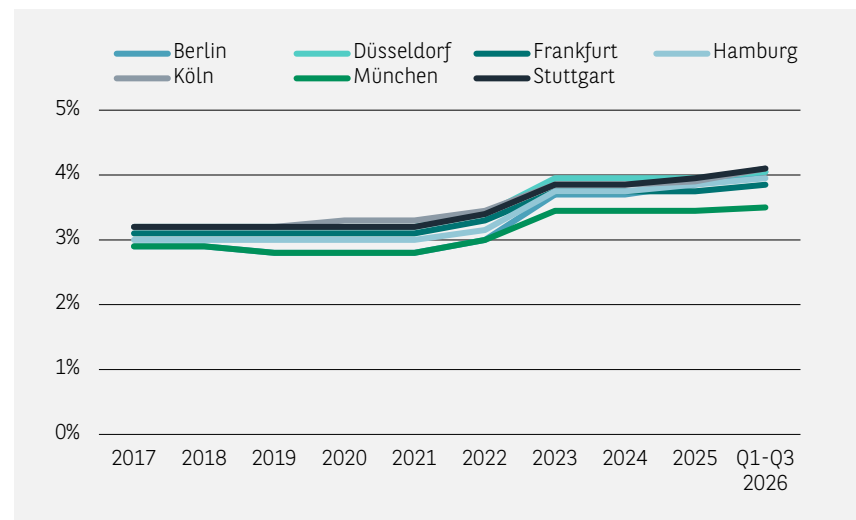
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Die A-Standorte können im laufenden Jahr ein wesentlich lebhafteres Dreivierteljahr verbuchen als noch 2025: Mit rund 1,14 Mrd. € erreichen sie einen um 37 % gestiegenen Umsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum (832 Mio. €), der hauptsächlich von kleineren Investments getragen wurde. Insgesamt verzeichnen sogar fast alle Top-Investmentmärkte in den ersten neun Monaten gestiegene Resultate.

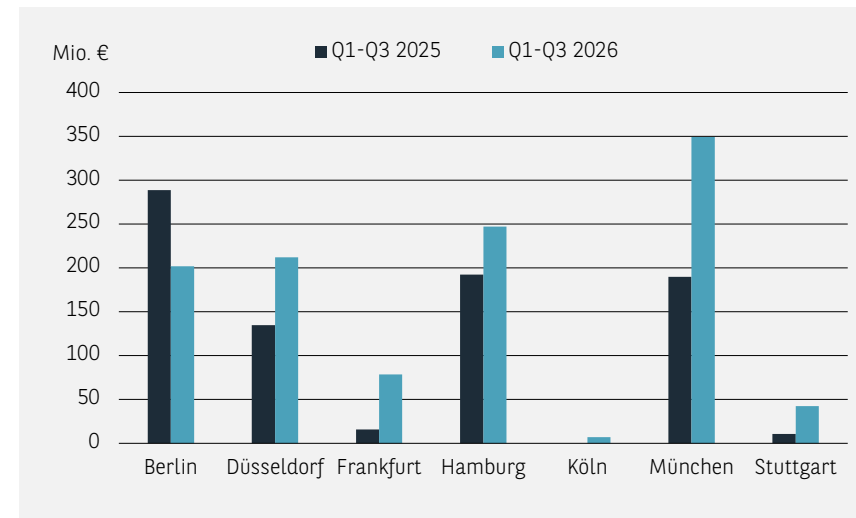
An die Spitze setzen sich die Süd- bzw. Nord-Metropolen München (349 Mio. €) und Hamburg (247 Mio. €) – angeführt von den beiden Highstreet-Top-Deals der Alten Akademie und des Alsterhauses. Weitere nennenswerte Umsatzbeiträge haben ebenfalls Düsseldorf (212 Mio. €) und Berlin (202 Mio. €) generiert. Während aus der nordrheinwestfälischen Landeshauptstadt der Verkauf des Carsch-Hauses und immer wieder kleinere, oft luxusgeankerte Highstreet-Objekte zu vermeiden sind, kommen in der Hauptstadt die hier zu verortenden Assets des Powerfoods-Portfolios zum Tragen. Die Märkte Frankfurt (79 Mio. €), Stuttgart (42 Mio. €) und Köln (7 Mio. €) sind dagegen nur geringfügig am Ergebnis beteiligt.

Bei den Netto-Spitzenrenditen wurden im Jahresverlauf über alle Objektarten hinweg Veränderungen verzeichnet: So sind Baumärkte (+60 Basispunkte; 6,40 %) und Shoppingcenter (+30 Basispunkte; 6,10 %) seit Jahresende 2025 am deutlichsten gestiegen. Aber auch bei Fachmarktzentren (4,75 %) und einzelnen Food-Märkten (5,00 %) sowie Highstreet-Objekten (3,50 %) mussten die Werte um 5 bis 10 Basispunkte nach oben angepasst werden.

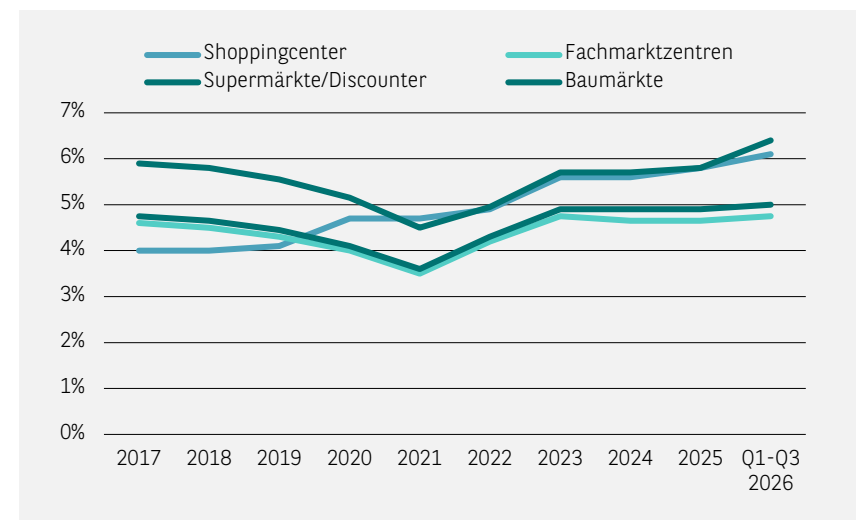
Retail-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten



Retail Investments an den A-Standorten



Retail-Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q3 2026

RETAIL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- DEAL-PIPELINE DEUTLICH HÖHER ALS ES DAS VOLUMEN ERAHNEN LÄSST
- SPITZENRENDITEN: STEIGENDER TREND AUCH FÜR Q4 ZU ERWARTEN

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+1,4

BIP Prognose 2026
(in %)

3,25

10-jährige Bundesanleihe
0 Q3 2026 (in %)

△ +24 bp q/q

89,9

Ifo Geschäftsklimaindex
(9/2026)

△ +1,1-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Auch wenn der Retail-Investmentmarkt sowohl im zweiten als auch im dritten Quartal durch ein relativ verhaltenes Marktgeschehen geprägt war, stimmen nicht zuletzt die hohe Dealanzahl und die relativ breite Umsatzverteilung über die unterschiedlichen Objektsparthen optimistisch. Dies zeigt sich auch im Assetklassenvergleich, in dem sich der Einzelhandelssektor bei der Zahl der Transaktionen nicht hinter den beiden weiteren Top-Segmenten der Büro- und Logistikobjekte verstecken muss.

Darüber hinaus bleibt darauf hinzuweisen, dass gerade in der Retail-Sparte die Deal-Pipeline wesentlich größer und das Marktsentiment spürbar besser ist, als es das Investmentvolumen vermuten lässt: 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 den zahlreichen in der Vorbereitungsphase befindlichen Transaktionsprozessen jederzeit den Unterschied zwischen einem moderaten und einem erfreulichen Schlussquartal ausmachen können. Neben der Dynamik bei den platzierten Food-Portfolios steht auch das Highstreet-Segment immer wieder im Fokus, wobei vor allem Geschäftshäuser mit international renommierten Luxus-Retailern in der Lage sind, gute Nachfrageimpulse zu generieren.

Bei der Entwicklung der Spitzenrenditen sind weitere Aufwärtstendenzen erkennbar, sodass die aktuellen Werte in den unterschiedlichen Objektarten und Städten bis zum Jahresende durchaus noch einmal steigen könnten.



Investmentmarktdaten

	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	4.137	3.093	-25,2%
Portfolioanteil	46,2%	19,3%	-26,9 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	44,2%	35,2%	-9,0 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	20,1%	36,8%	+16,7 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	50,1%	30,6%	-19,5 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Berlin	3,70%	4,05%	+35 bp
Düsseldorf	3,95%	4,05%	+10 bp
Frankfurt	3,75%	3,85%	+10 bp
Hamburg	3,75%	3,95%	+20 bp
Köln	3,85%	4,10%	+25 bp
München	3,45%	3,50%	+5 bp
Stuttgart	3,85%	4,10%	+25 bp

Shoppingcenter	5,60%	6,10%	+50 bp
Fachmarktzentren	4,65%	4,75%	+10 bp
Supermärkte/Discounter	4,90%	5,00%	+10 bp
Baumärkte	5,70%	6,40%	+70 bp



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: ©Shutterstock / Larina Marina, ©WILLIAM BARTON



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

RETAIL-INVESTMENTMARKT | DEUTSCHLAND 5