

Veröffentlichung des neuen HAHN Retail Real Estate Reports 2025/2026 - Marktbericht zum Einzelhandel und Handelsimmobilien-Investmentmarkt

- Einzelhandel zeigt erhöhte Expansionsbereitschaft
- Umsatzboom im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel hält an
- Investoren planen mehr Zukäufe - mit Fokus auf Nahversorgung
- Handelsimmobilien-Investmentmarkt mit selektiver Renditekompression

Bergisch Gladbach, 4. September 2025 - Der heute veröffentlichte HAHN Retail Real Estate Report 2025/2026 bietet in seiner 20. Jubiläums-Ausgabe erneut einen umfassenden Marktüberblick über den Einzelhandel und Handelsimmobilien-Investmentmarkt. Der Report der Hahn Gruppe entstand in Zusammenarbeit mit CBRE, bulwiengesa und dem EHI Retail Institute.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf den Expertenbefragungen, die die Hahn Gruppe im Sommer 2025 durchgeführt hat. Dabei wurden 71 Verantwortliche aus dem Einzelhandelsexpansionsbereich sowie 32 Entscheider aus institutionellen Immobilieninvestoren und Finanzinstituten befragt. In Kooperation mit dem EHI Retail Institute wurden zusätzlich führende Einzelhandelsunternehmen in Deutschland interviewt. Die teilnehmenden Investoren umfassen unter anderem Asset Manager, Versicherungen, Immobilien-AGs, Pensionskassen und Stiftungen.

Nachfolgend sind einige der zentralen Erkenntnisse aus den Untersuchungen und Expertenbefragungen aufgeführt:

Einzelhandel zeigt hohe Expansionsbereitschaft und will investieren

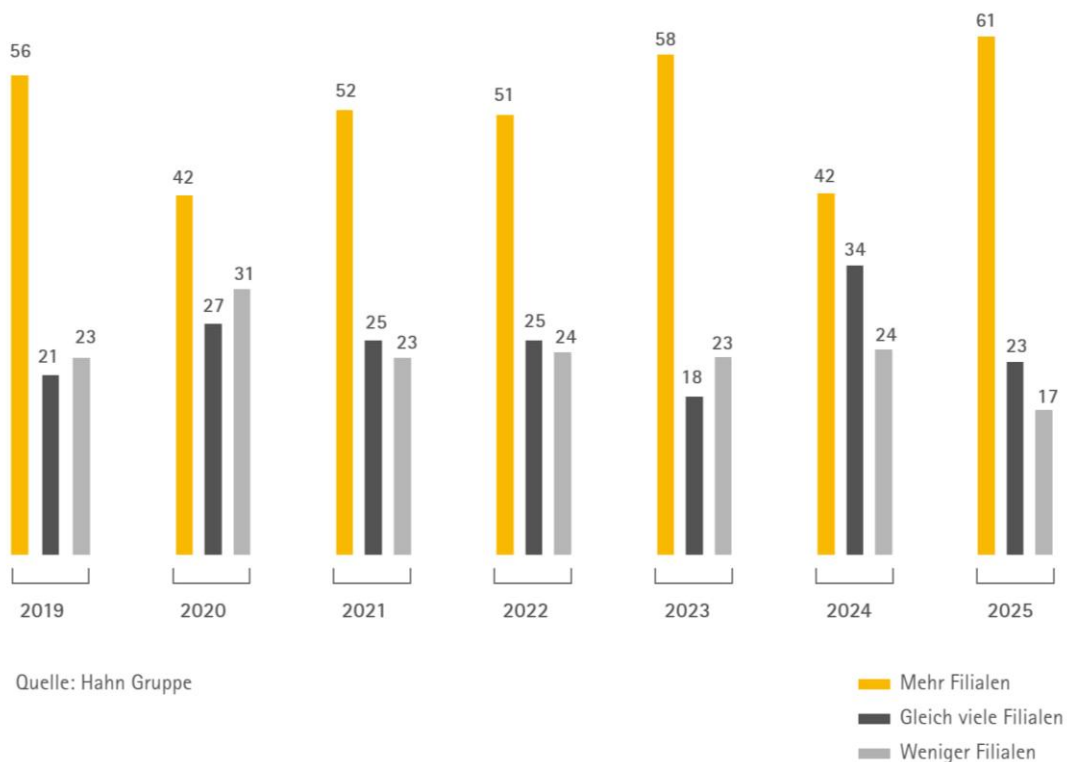
Trotz herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zeigt sich der deutsche Einzelhandel expansiv: Die Mehrheit der Händler plant, ihr Filialnetz auszubauen.

Demnach wollen 61 Prozent der Vertriebslinien bis Jahresende 2025 ihre Filialanzahl erhöhen - der höchste Wert seit sieben Jahren (Vorjahr: 42 Prozent). Gleichzeitig ist der Anteil derer, die Filialen abbauen wollen, auf ein Rekordtief von 17 Prozent

gesunken (Vorjahr: 24 Prozent). Rund 23 Prozent planen keine signifikante Veränderung (Vorjahr: 34 Prozent); siehe Abbildung 1.

Abbildung 1:

Geplante Standortanzahl zum Jahresende gegenüber dem Vorjahr
Angaben in Prozent



Wachstumstreiber (mehr Filialen) sind insbesondere die Branchen Lebensmittel (61 Prozent), Gesundheit & Beauty (67 Prozent), Allgemeiner Bedarf (88 Prozent), Hobby & Freizeit (100 Prozent) und Gastronomie (100 Prozent).

Gegenläufig ist die Entwicklung im Textilhandel: Hier planen 44 Prozent, ihr Filialnetz zu verkleinern.

Der langfristige Blick unterstreicht die hohe Investitionsbereitschaft im stationären Segment: Hier sind es sogar 83 Prozent der befragten Einzelhändler, die ihr Filialnetz in den kommenden fünf Jahren weiter ausbauen möchten. Weitere Investitionsschwerpunkte sind Ladenbau & Store-Design (45 Prozent), Kundenbindungsprogramme (49 Prozent), Digitalisierung am POS (34 Prozent) und zusätzliche Services in der Filiale (32 Prozent); siehe Abbildung 2.

Abbildung 2:



Umsatzboom im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel hält an

bulwiengesa hat im neuen Retail Real Estate Report u.a. den Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel näher betrachtet:

Marktentwicklung: Der Lebensmitteleinzelhandel verzeichnete 2024 einen nominalen Umsatzzuwachs von 3,0 Prozent bei realem Wachstum von 0,9 Prozent. Die Gesamtausgaben für Lebensmittel und Drogeriewaren erreichten knapp 300 Mrd. Euro. Der Online-Anteil bei Lebensmitteln stieg leicht auf 2,5 Prozent, bei Drogeriewaren auf 3,6 Prozent - weiterhin niedriger als in anderen EU-Staaten (Niederlande 6-7 Prozent, Frankreich 7-8 Prozent, UK 8-10 Prozent).

Betriebstypenentwicklung: Die Drogeriemärkte setzten ihren Erfolgskurs fort und steigerten den Marktanteil auf 10,6 Prozent. Discounter büßen erstmals seit längerem Marktanteile ein (42,0 Prozent vs. 42,4 Prozent in 2023), während Verbrauchermärkte auf 24,6 Prozent zulegten. Supermärkte verschlechterten sich weiter auf 14,3 Prozent, SB-Warenhäuser schrumpften auf 8,4 Prozent - der am schnellsten rückläufige Betriebstyp.

Standortentwicklung: Die Gesamtzahl sank um in der Summe marginal um 18 Objekte auf 41.493 Märkte. Aber nach Betriebstypen treten deutliche Unterschiede auf: Supermärkte (-101) und SB-Warenhäuser (-40) verlieren erneut, wenn auch weniger dynamisch wie in 2023, während Drogeriemärkte mit einem Plus von 65 Objekte - auf 5.258 Märkte - ihre Expansion im Vergleich zum Vorjahr sogar beschleunigen (2023: +33).

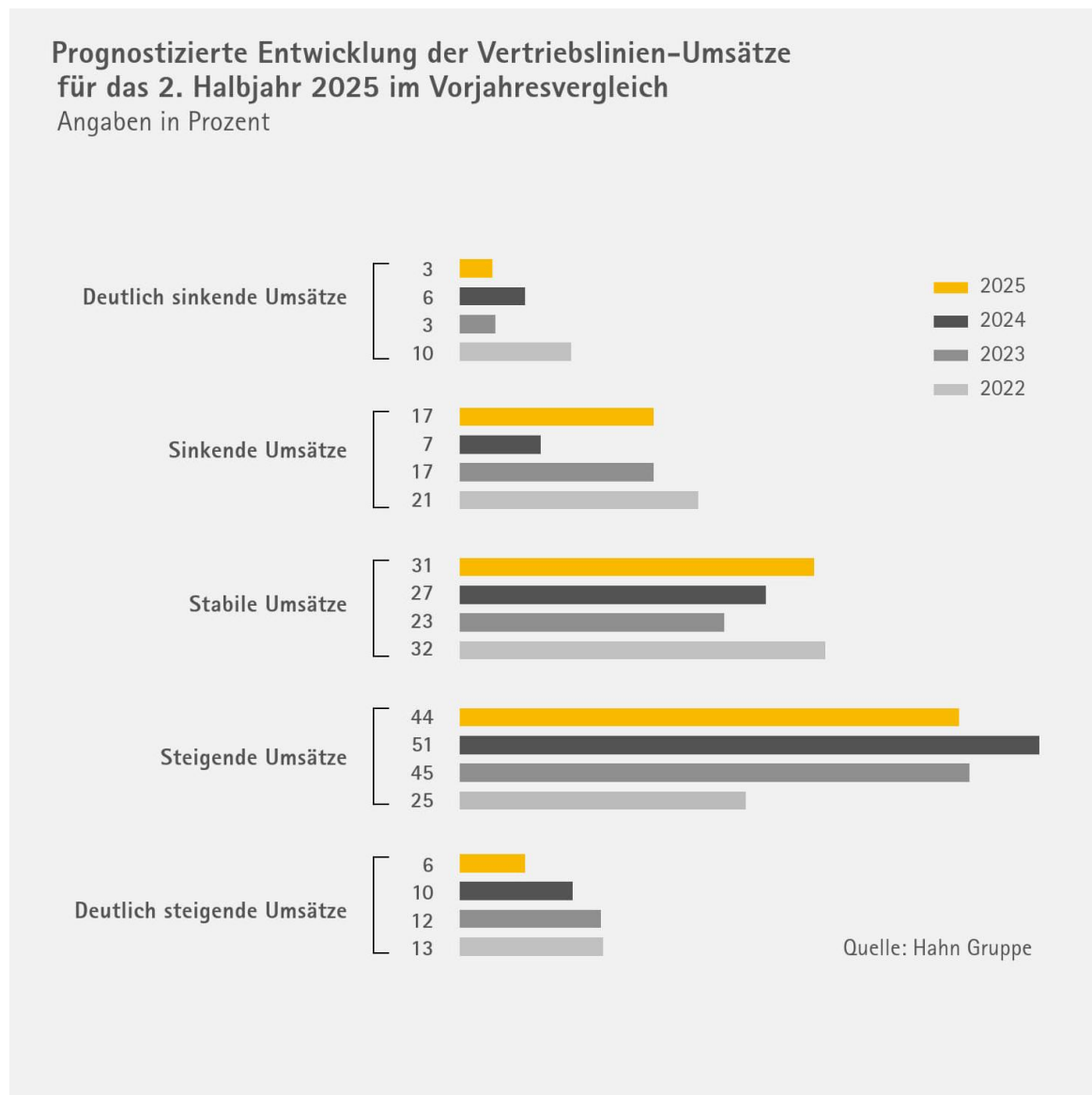
Unternehmensentwicklung: EDEKA behält Platz 1 mit 78,3 Mrd. Euro (+2,6 Prozent), gefolgt von der Schwarz Gruppe (+2,3 Prozent) und REWE (+4,5 Prozent - höchstes Wachstum unter Top 3). ALDI Nord modernisierte das Netz mit 12 neuen Standorten und erreichte 4,0 Prozent Umsatzwachstum. ALDI SÜD expandierte um 13 Filialen (+3,6 Prozent Umsatz).

Positive Umsatzerwartung für das Gesamtjahr 2025 im Handel

Trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen blickt die Mehrheit der befragten Händler hinsichtlich der Umsatzentwicklung für das zweite Halbjahr 2025 beständig optimistisch nach vorne. So gehen 50 Prozent der befragten Einzelhändler davon aus, dass die Umsätze in der zweiten Jahreshälfte gegenüber der Vorjahresperiode ansteigen werden (VJ: 61 Prozent). Hierzu zählen im Besonderen der Lebensmitteleinzelhandel (56 Prozent), Gesundheit und Beauty (77 Prozent) und Bekleidung (56 Prozent); siehe Abbildung 3.

Eine stabile Umsatzentwicklung auf dem bestehenden Niveau bis zum Jahresende erwarten hingegen nach 27 Prozent im Vorjahr nun 31 Prozent in diesem Jahr [s. Grafik 19]. Dies äußern überwiegend die Vertreter aus der Elektronikbranche (67 Prozent) und aus den filialisierten Dienstleistungen (100 Prozent). Der Anteil der Befragungsteilnehmer, die (deutlich) sinkende Umsätze für das zweite Halbjahr 2025 prognostizieren, ist geringfügig von 13 Prozent im Vorjahr auf 20 Prozent in diesem Jahr gestiegen (siehe Abbildung). Dazu zählt unter anderem die Hälfte der Befragten aus der Branche Hobby und Freizeit.

Abbildung 3:



Handelsimmobilien-Investmentmarkt: Investoren planen mehr Zukäufe - mit Fokus auf Nahversorgung

Der Investmentmarkt für Handelsimmobilien sendet positive Signale: Immer mehr Investoren planen wieder Zukäufe.

- 30 Prozent der Befragten wollen ihren Handelsimmobilienbestand moderat ausbauen (Vorjahr: 20 Prozent)
- Der Anteil derer, die stark investieren möchten, steigt leicht auf 9 Prozent (VJ: 7 Prozent)
- 43 Prozent planen, ihren Bestand zu halten (VJ: 53 Prozent)
- Verkäufe sind weiterhin kein Thema: Nur 17 Prozent wollen selektiv veräußern, niemand plant starke Verkäufe

Die Immobilieninvestoren bewegen sich vorsichtig, aber zielgerichtet zurück in den Markt. Sie setzen überwiegend auf Core und Core-Plus-Objekte. Dabei sind Nahversorgungsimmobilien die bevorzugte Assetklasse. Ganz vorne im Ranking der befragten Investoren und Immobilienfinanzierer stehen lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren, Supermärkte und Discounter, Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser. Diese Formate überzeugen durch ein attraktives Rendite-Risiko-Profil. Erst mit Abstand folgen Mixed-Use-Immobilien, Shopping-Center und High-Street-Objekte (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4:

Objekttyp-Ranking der Investoren	Objekttyp-Ranking Banken und Finanzinstitute
Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich	Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich
1. Fachmarktzentren (100) 2. Supermärkte/LM-Discounter (78) 3. Mixed-Use-Immobilien (22) 4. Shopping-Center/Sonstige (11)	1. Fachmarktzentren (100) 2. SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte (33) 2. Mixed-Use-Immobilien (33) 2. Geschäftshäuser 1A-Lage (33)
Quelle: Hahn Gruppe	Quelle: Hahn Gruppe

Spitzenrenditen blieben 2024 größtenteils stabil - Renditekompression bei 1A-Handelsimmobilien und lebensmittelgeankerten Handelsimmobilien

CBRE hat im Rahmen der Berichterstattung zum Handelsimmobilien-Investmentmarkt die Entwicklung der Nettoanfangsrenditen untersucht: Nachdem die Zinswende die Renditen am Immobilieninvestmentmarkt in Bewegung gebracht hat und diese insbesondere im Jahr 2023 deutlich angestiegen sind, wurde der Aufwärtstrend im Jahr 2024 größtenteils gestoppt. Da sich die Finanzierungs-konditionen weiter stabilisierten, blieben auch die Spitzenrenditen in allen Teilsegmenten des Einzelhandelsimmobilienmarktes in den ersten drei Quartalen 2024 stabil. Zum Jahresende 2024 bzw. Jahresbeginn 2025 gab es jedoch unterschiedliche Entwicklungen bei den Spitzenrenditen. Eine erste leichte Renditekompression konnten 1A-Handelsimmobilien im vierten Quartal 2024 verzeichnen, wobei die Spitzenrendite im Durchschnitt der Top-7-Städte um 0,2 Prozent-Punkte auf 4,64 Prozent zurückging. Ebenso kam es Anfang

2025 auch bei Lebensmittelmärkten, SB-Warenhäusern und lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren zu einer leichten Renditekompression um jeweils 0,1 Prozent-Punkte auf 4,90 Prozent beziehungsweise auf 4,60 Prozent. Demgegenüber hat sich die Renditeschere bei Shopping-Centern in verschiedenen Lagen Ende 2024 weiter geöffnet. Dieser qualitätsbedingte Renditeunterschied ist beispielhaft für das gesamte Segment und zeigt sich vielerorts auch jenseits der Spitzenrenditen. So sind die Nettoanfangsrenditen für Shopping-Center an B-Standorten im vierten Quartal 2024 um 0,3 Prozent-Punkte auf 7,50 Prozent angestiegen, wohingegen die Spitzenrenditen der Shopping-Center an A-Standorten in den letzten 18 Monaten stabil bei 5,90 Prozent geblieben sind. Der lageabhängige Spread liegt damit aktuell bei einem historischen Höchstwert von 1,6 Prozent-Punkten.

Die Kapitalmarkt- und Finanzierungszinsen sind in den vergangenen 18 Monaten tendenziell leicht gesunken und lagen Ende Juli bei 2,60 Prozent für die zehnjährige Bundesanleihe. Damit hat sich der Renditeunterschied - welcher erforderlich ist, um die Investoren für das implizite Risiko bei Immobilieninvestitionen zu entschädigen - mit Ausnahme von Shopping-Centern in B-Lagen, gegenüber dem Jahresbeginn 2024, leicht verringert.

Hahn Retail Real Estate Report 2025/2026

Der jährlich erscheinende HAHN Retail Real Estate Report bietet umfassende Einblicke in die aktuellen Trends des deutschen Einzelhandels und des Handelsimmobilien-Investmentmarkts. Er wird in Zusammenarbeit mit CBRE, bulwiengesa und dem EHI Retail Institute erstellt. Während bulwiengesa die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungen der Marktakteure beleuchtet, fokussiert sich CBRE auf den Investmentmarkt für Handelsimmobilien. **Den vollständigen Report finden Sie online auf www.hahnag.de.**

Die Hahn Gruppe

Seit 1982 ist die Hahn Gruppe als Asset und Investment Manager tätig. Sie ist auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisiert. In ihrer Unternehmensgeschichte hat die Hahn Gruppe bereits rund 200 Immobilienfonds erfolgreich aufgelegt. Das aktuell verwaltete Vermögen liegt bei über 7 Mrd. Euro. Mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH und einer übergreifenden Expertise aus Immobilien- und Vermögensmanagement nimmt die Hahn Gruppe bei privaten, semi-professionellen und professionellen Anlegern ein Alleinstellungsmerkmal in ihrem Marktsegment ein. Im Fondsgeschäft steuert und kontrolliert sie die gesamte Wertschöpfungskette der von ihr betreuten Immobilienobjekte. Ergänzend betätigt sich die Hahn Gruppe als Immobilien Manager für Drittvermögen. Das ist Wertarbeit mit Immobilien.

Pressekontakt

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
Marc Weisener
Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: +49 (2204) 9490-118
E-Mail: mweisener@hahnag.de