

04. September 2025

HAHN Retail Real Estate Report 2025/2026 – Wie Labubu den Investmentmarkt verändert

Dr. Jan Linsin, Head of Research Germany
CBRE



03. September 2026

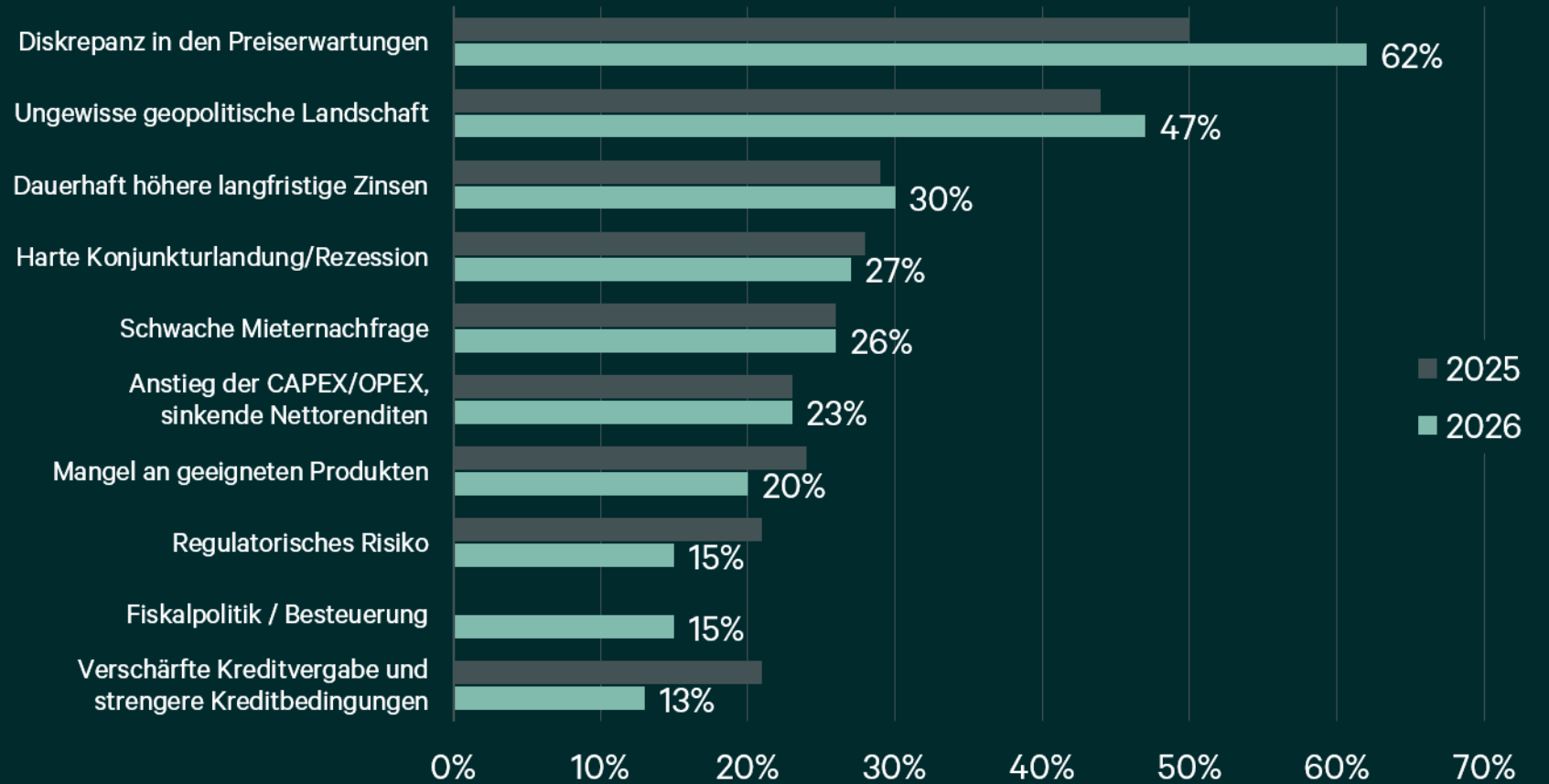
HAHN Retail Real Estate
Report 2026/2027 –
Investieren zwischen
Fibremaxxing und
Longevity

Dr. Jan Linsin, Head of Research Germany
CBRE



Nachhaltiges Investieren in der VUCA-Welt

Größte Herausforderungen für europäische Investoren im Jahr 2026

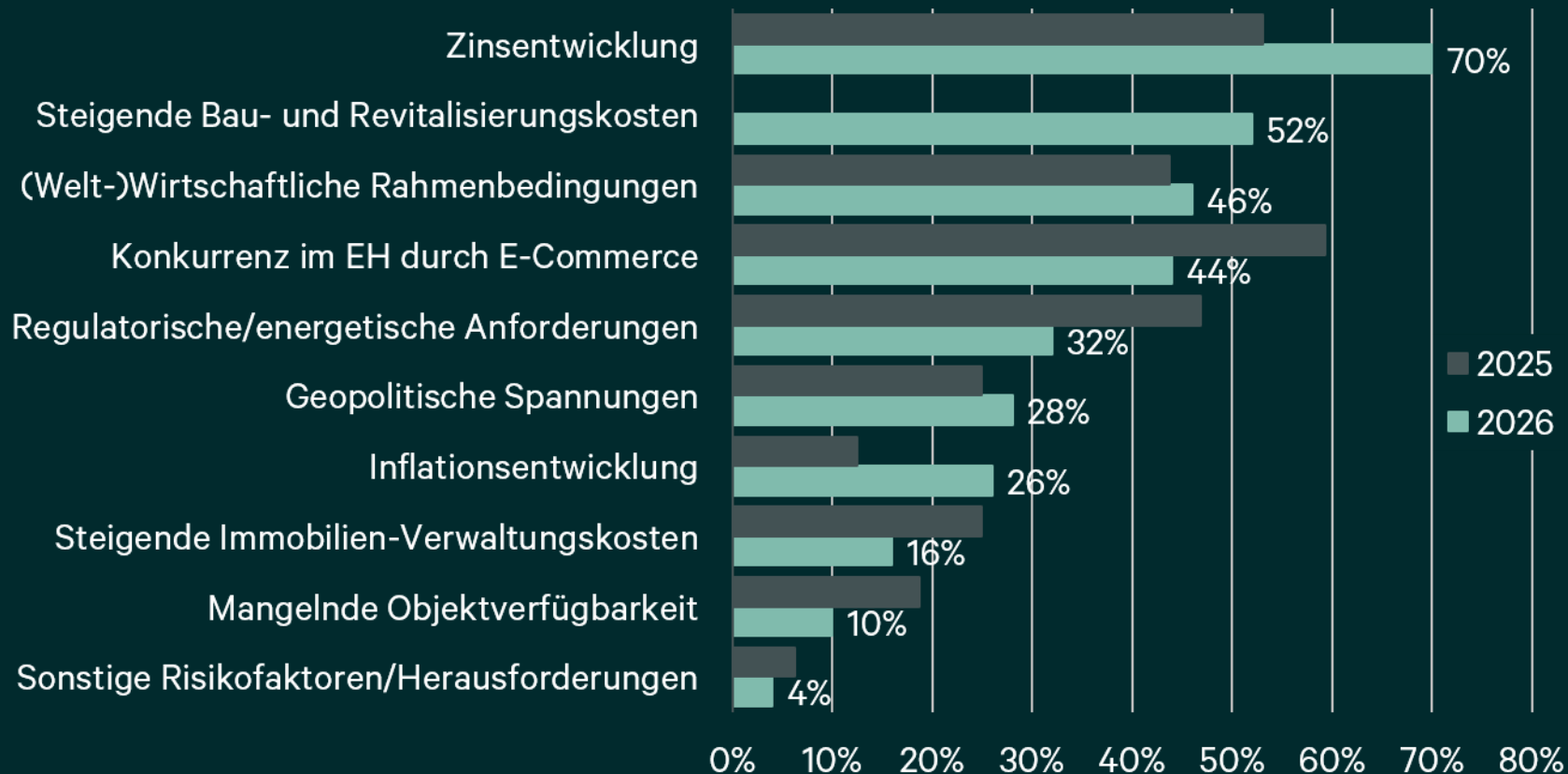


Schreckgespenst
Zinsen und
Baukosten

Onlineanteil am
Einzelhandel
insgesamt:
13,5 % (2024: 13,4 %)

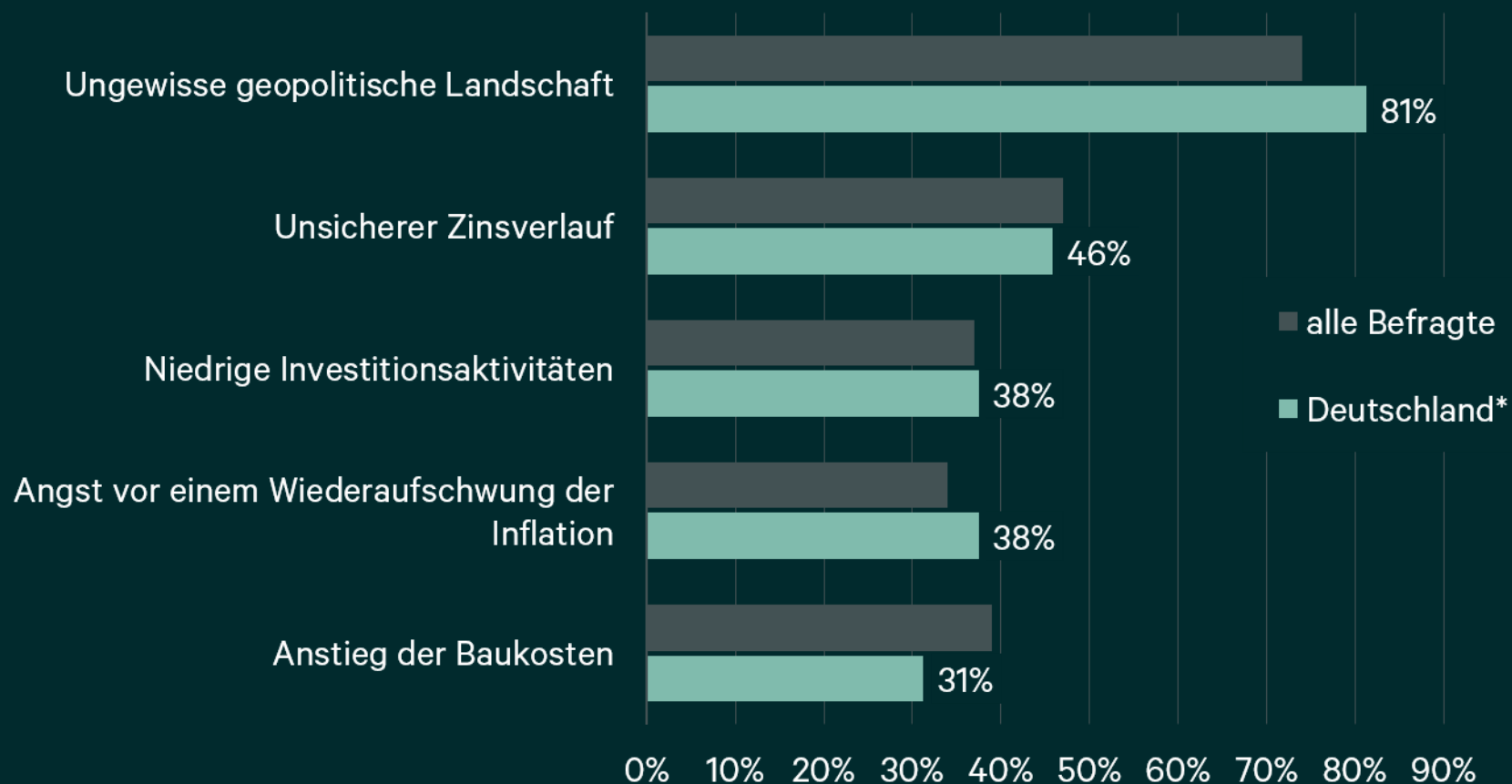
Onlineanteil Food:
3,2 % (2024: 3,0 %)

Was sind aktuell die größten Risikofaktoren/Herausforderungen bei
Handelsimmobilieninvestments?



Nachhaltiges Finanzieren in der VUCA-Welt

Größte Herausforderungen für den europäische und deutschen Kreditmarkt im Jahr 2026

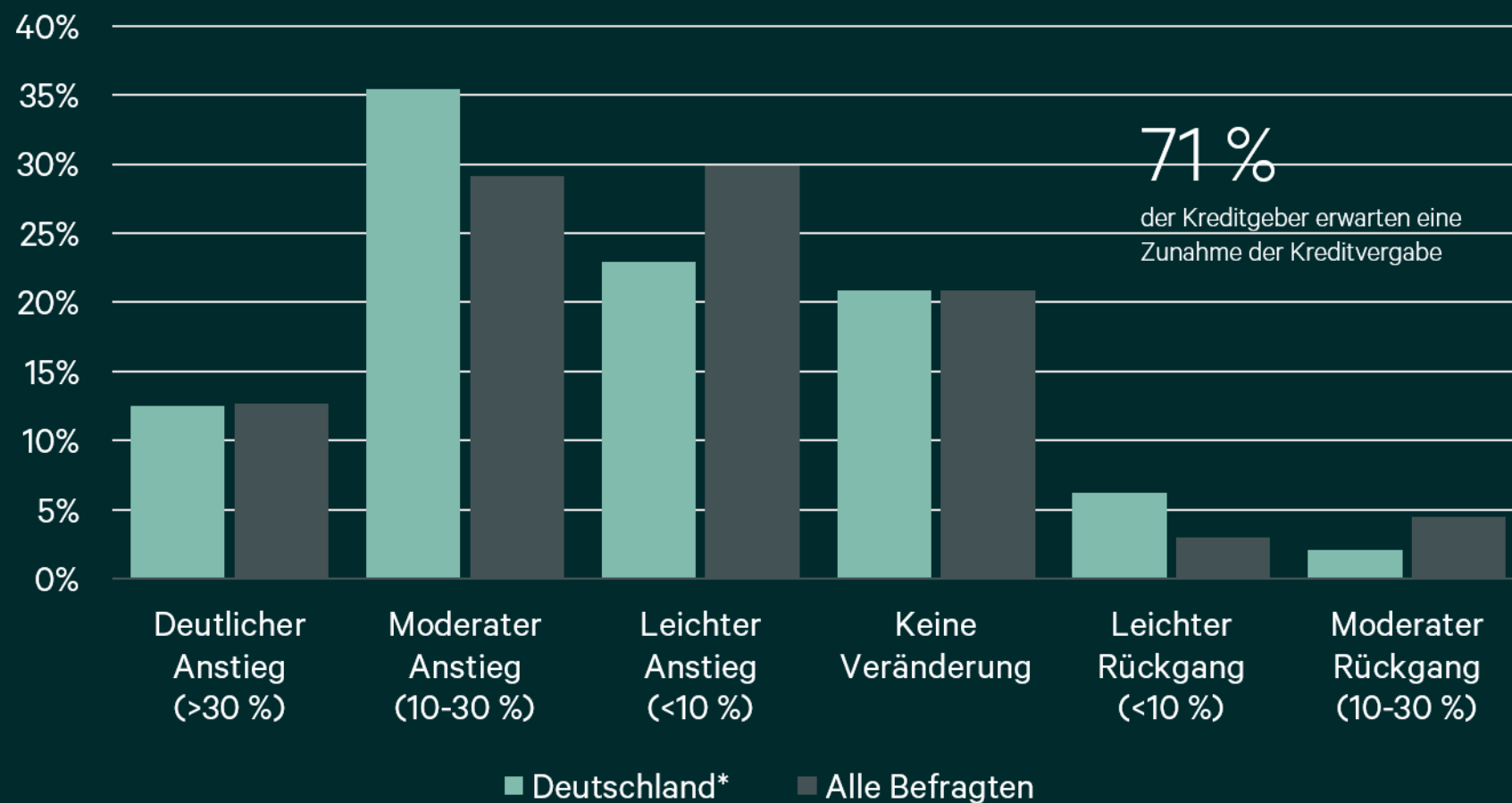


*Umfragedaten von Kreditgebern für alle Befragten, die entweder in Deutschland ansässig sind oder Engagements auf diesem Markt haben

Quelle: CBRE Research

Anstieg der Kreditvergabeabsichten

Die Erwartungen der Kreditgeber hinsichtlich der Kreditvergabe für 2026 im Vergleich zu 2025



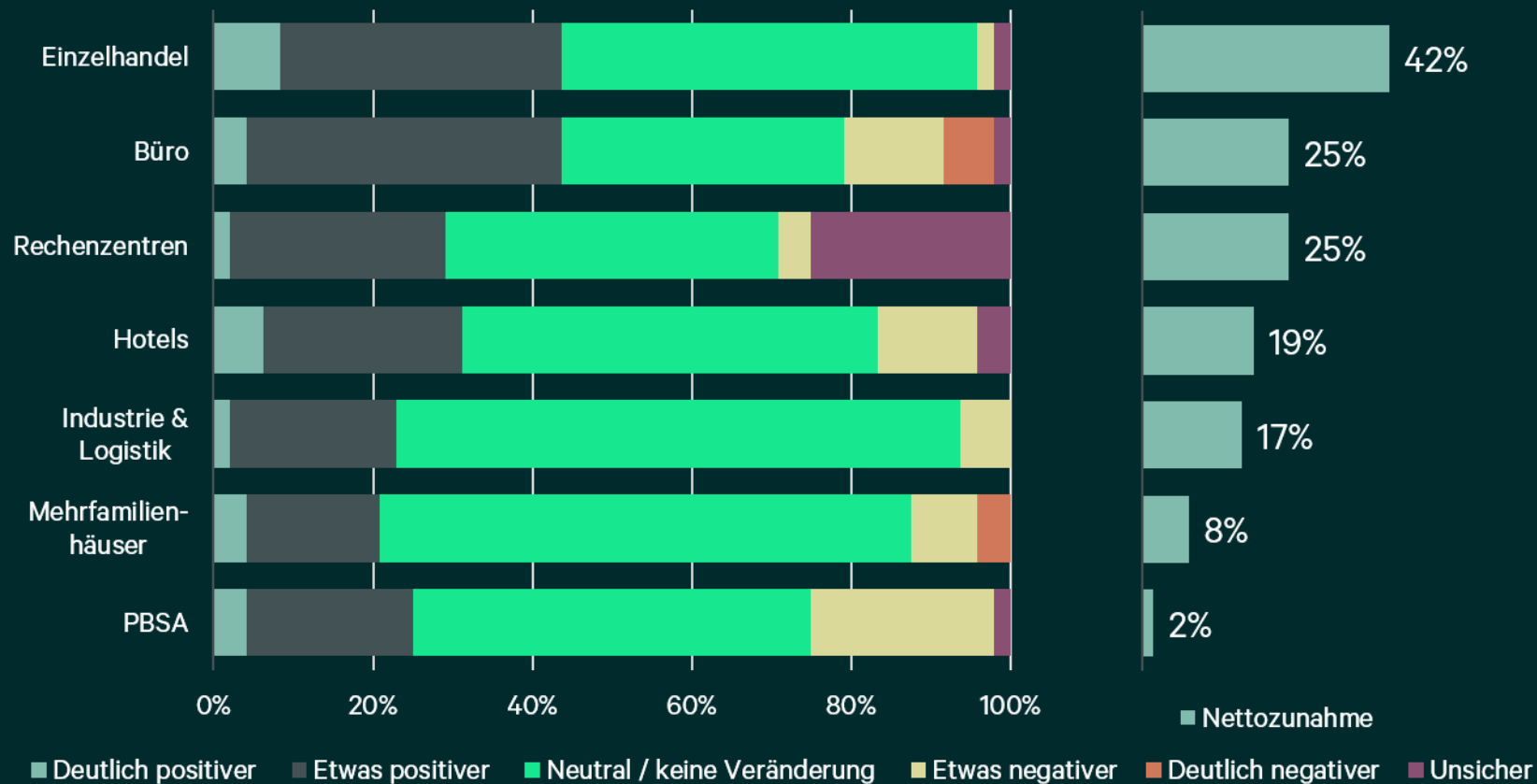
*Umfragedaten von Kreditgebern für alle Befragten, die entweder in Deutschland ansässig sind oder Engagements auf diesem Markt haben; **: Saldo = % positive Stimmung minus % negative Stimmung

Quelle: CBRE Research

Wohnen bleibt
everybody's
darling...

...aber Handel bei
klassischen
Gewerbeimmobili
en weiter vorne

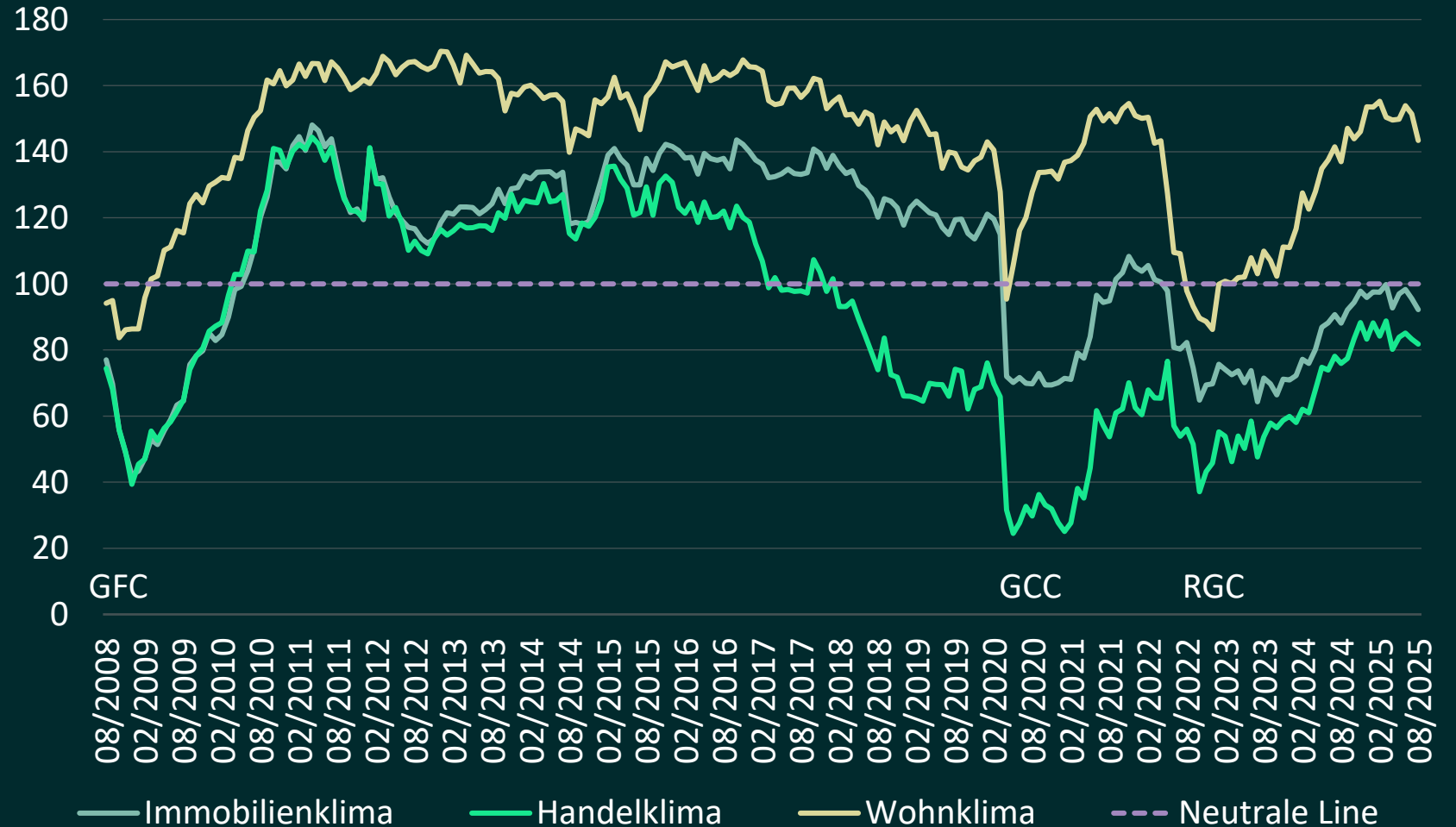
Kreditvergabebestimmung nach Sektoren im Vergleich zum Vorjahr und Saldo der Zunahme – Deutschland*



*Umfragedaten von Kreditgebern für alle Befragten, die entweder in Deutschland ansässig sind oder Engagements auf diesem Markt haben; **: Saldo = % positive Stimmung minus % negative Stimmung

Immobilienklima
wie der Sommer
2025 –
durchwachsen,
aber: *The trend is
your friend*

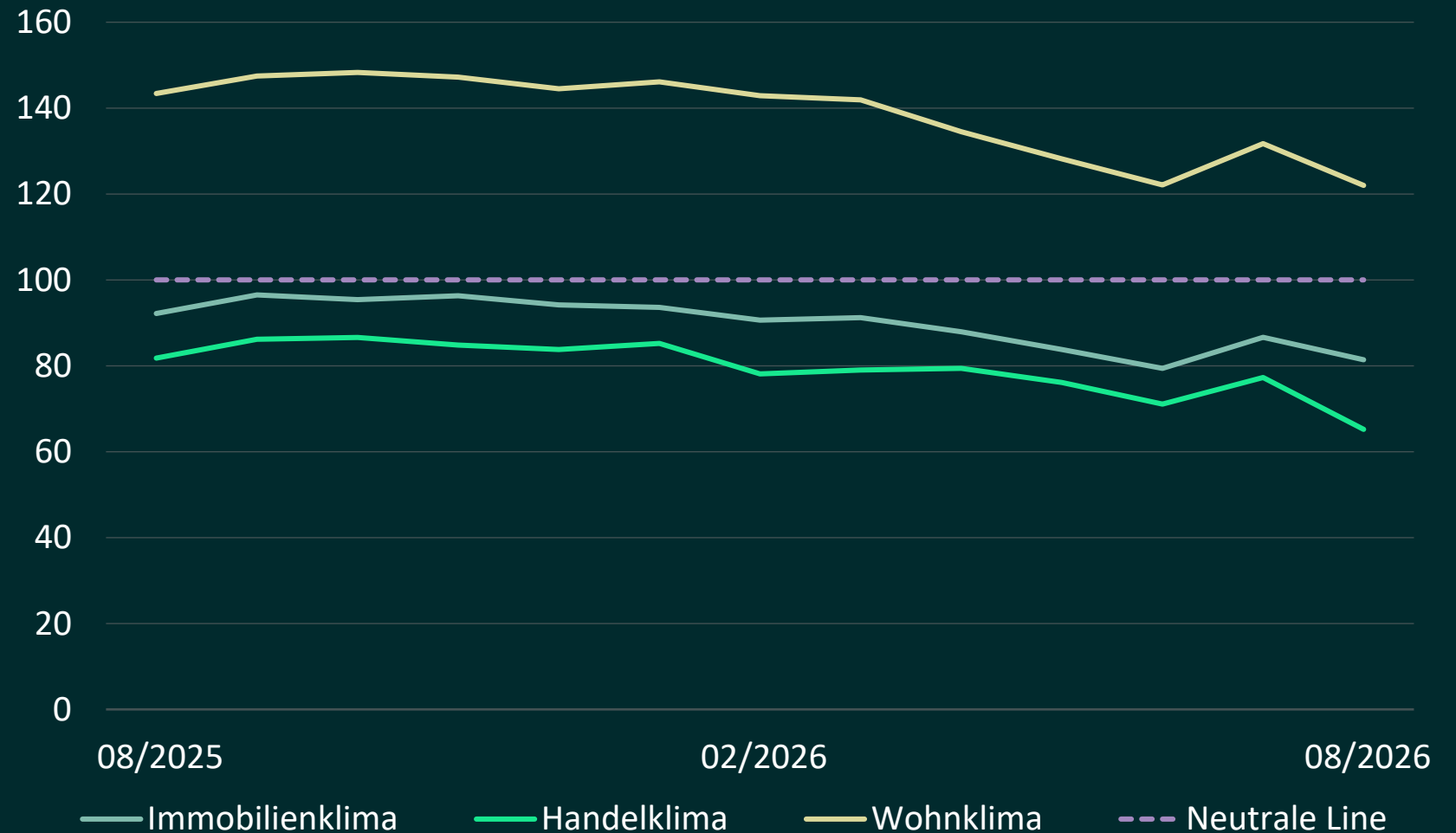
Deutsche Hypo Immobilienklima (212. Monatsbefragung)



Dämpfer für das Immobilienklima im Sommer 2026

Strukturelle und konjunkturelle Herausforderungen

Deutsche Hypo Immobilienklima (224. Monatsbefragung)



Immobilien- investmentmarkt Deutschland

2,40%

+25 BP

3,27%

+50 BP

3,39%

+62 BP

Finanzierungszinse
n zuletzt deutlich
gestiegen und
tendenziell nach
oben gerichtet

5-Jahres-Swap-Satz

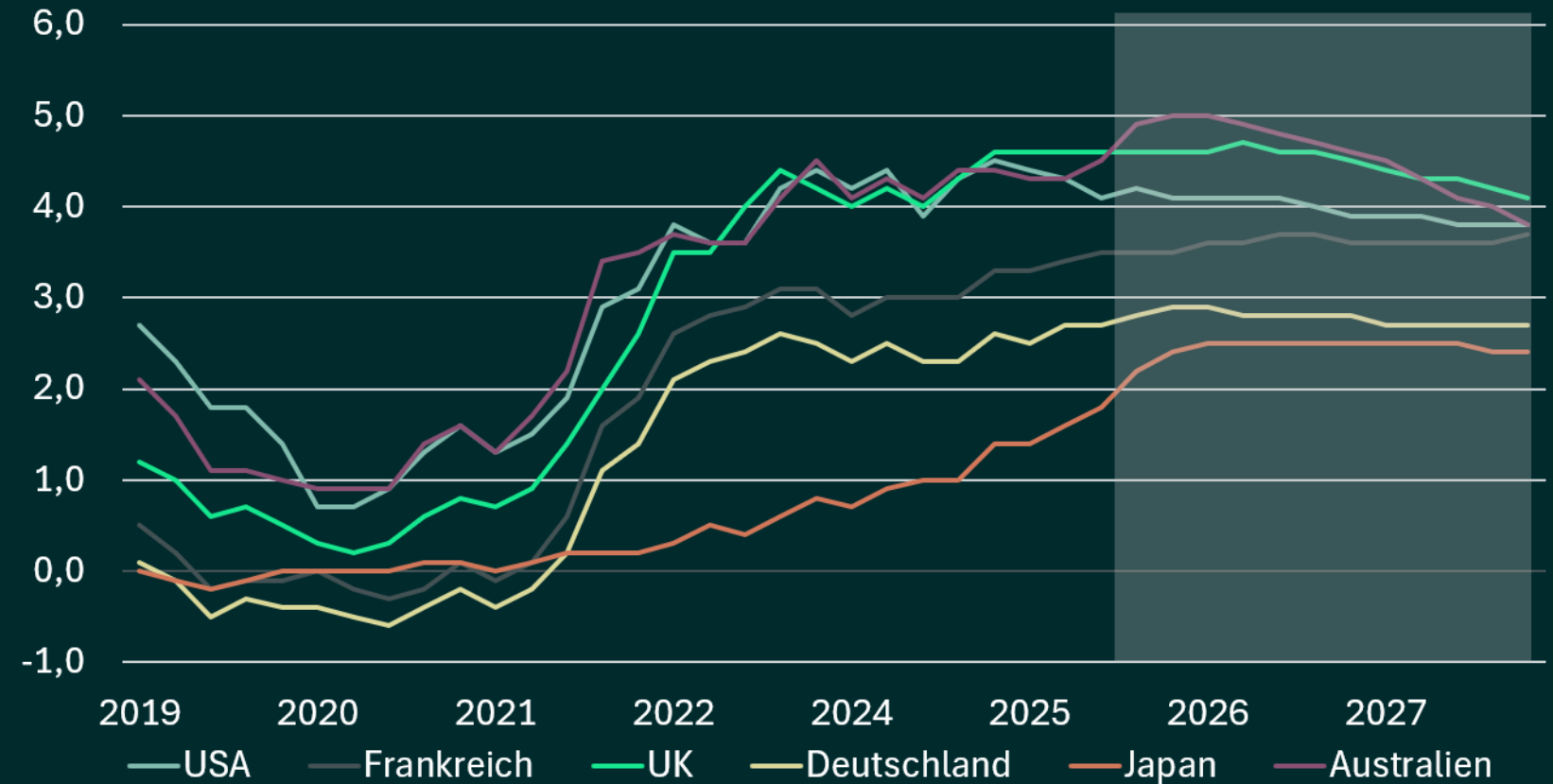


Globale Anleihenrenditen verharren auf höherem Zinsniveau

- steigenden Inflationserwartungen
- höherer Staatsverschuldung
- Schuldenboom bei Technologieunternehmen

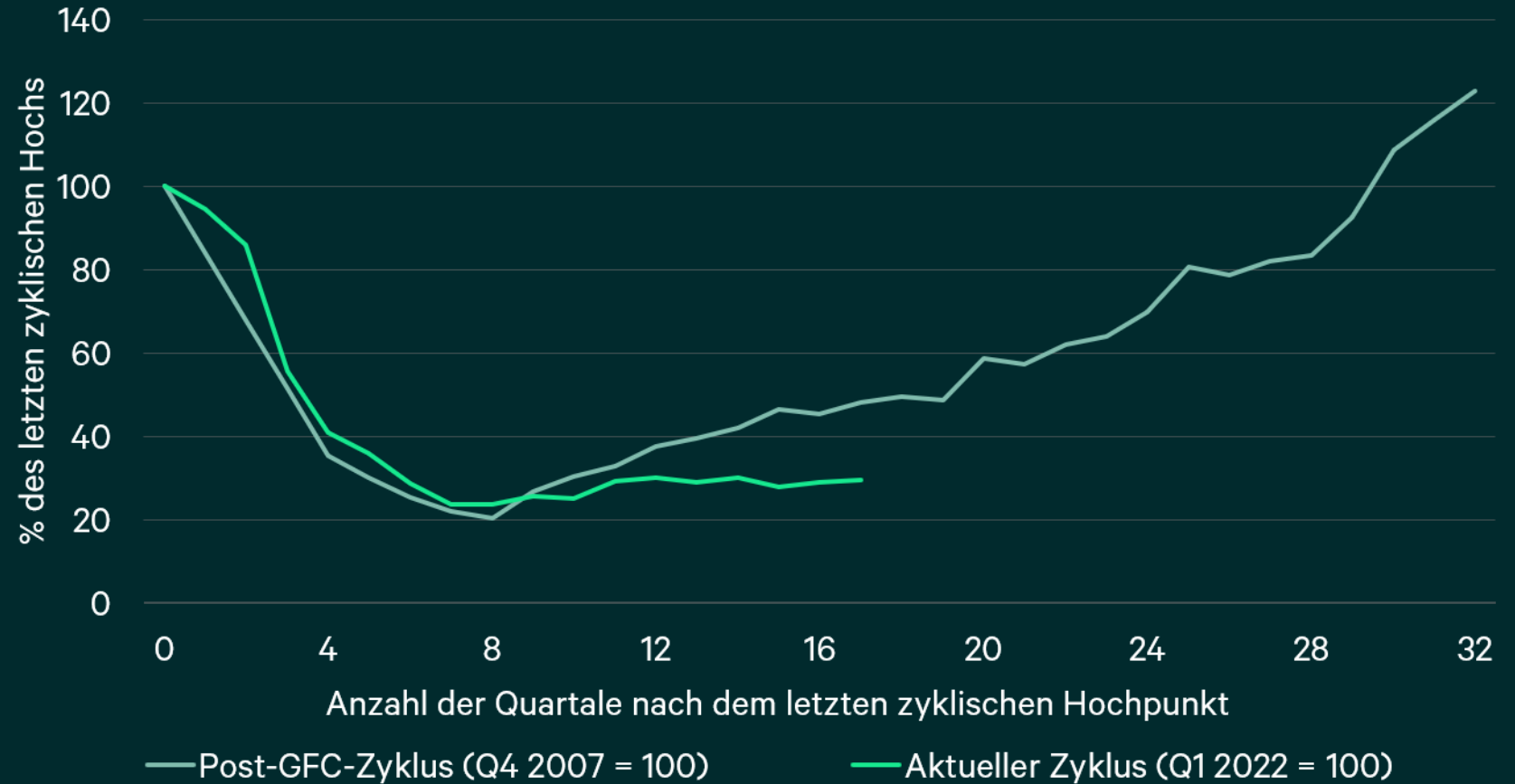
=> Bond Vigilantes

Renditen 10-jährige Staatsanleihen



Investmentmarkt stabil auf niedrigem Niveau

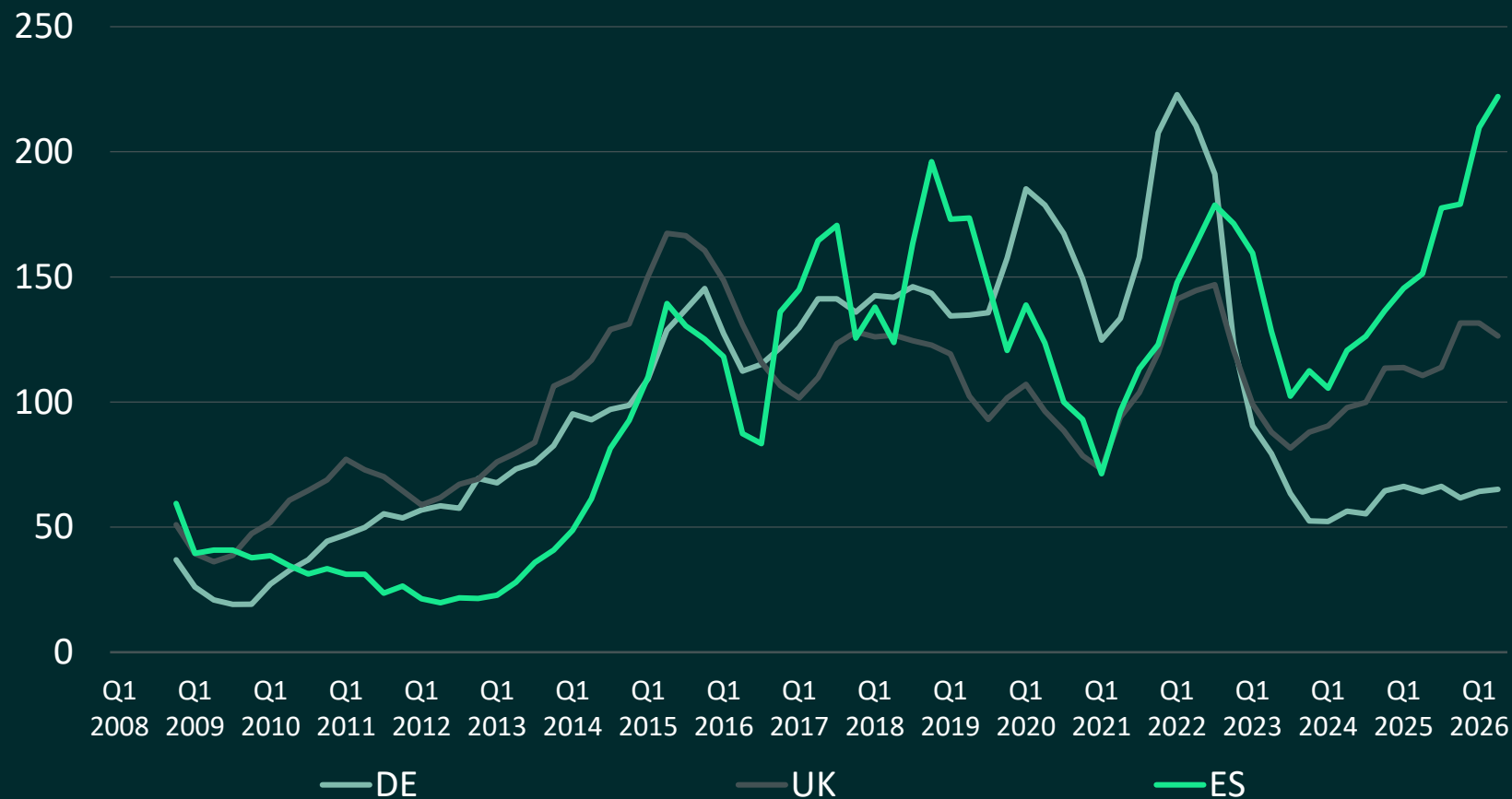
Entwicklung des Investmentzyklus auf Basis des gleitenden 12-Monatsdurchschnitts des gesamten Investmenttransaktionsvolumens – Globale Finanzmarktkrise vs. aktueller Zyklus



Investmentzyklen im Ländervergleich

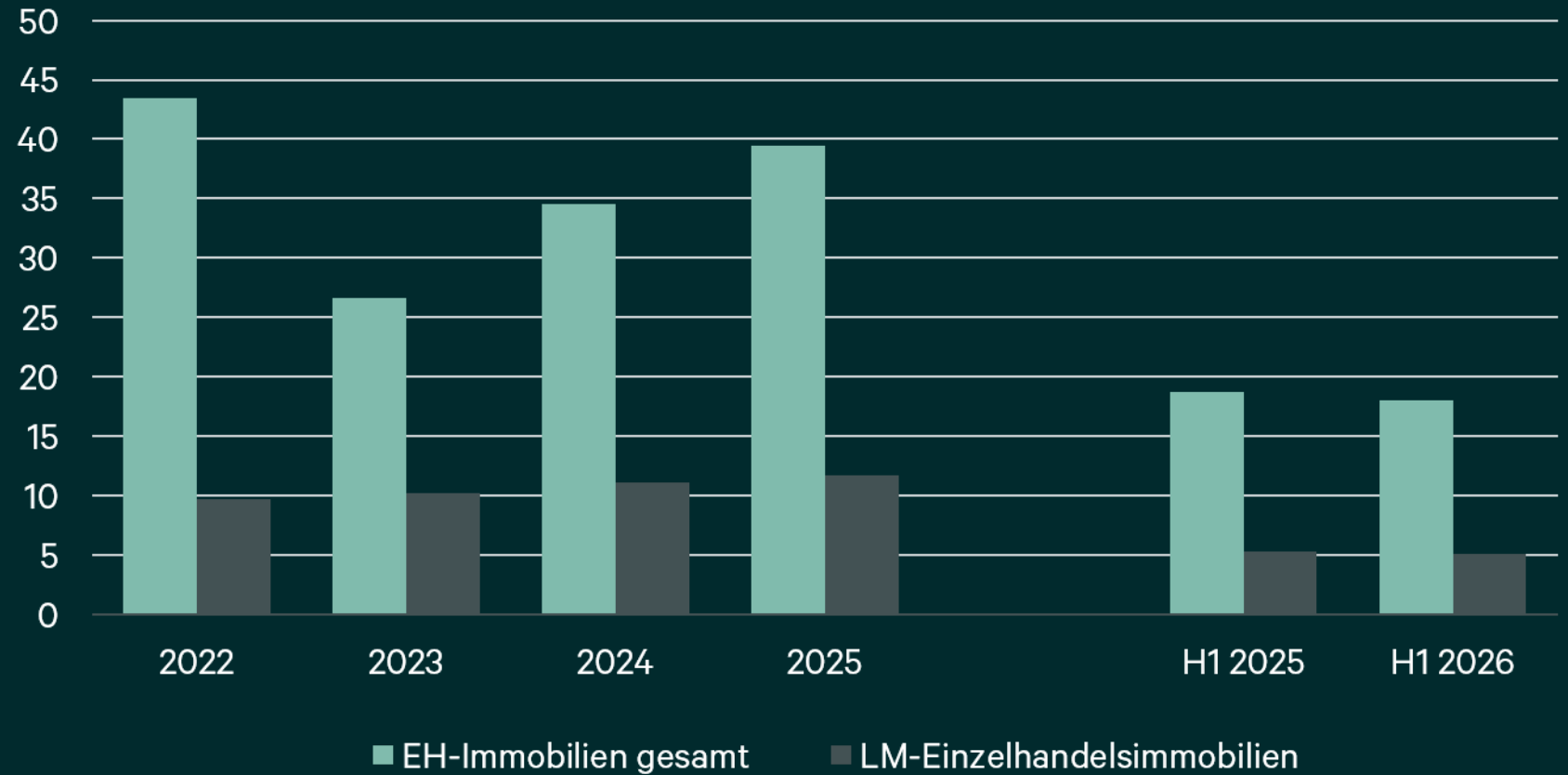
	Mrd. € LTA	Q2 26 in % LTA	Markt- anteil in %	Markt- anteil kum. in %
UK	15,2	26	26	26
DE	13,5	-35	23	49
FR	6,4	-12	11	60
SW E	3,3	48	6	66
NL	3,0	25	5	71
ES	2,6	122	4	76

Entwicklung des Investmentzyklus auf Basis des gleitenden 12-Monatsdurchschnitts des gesamten Investmenttransaktionsvolumens – LTA (2008-2025) = 100



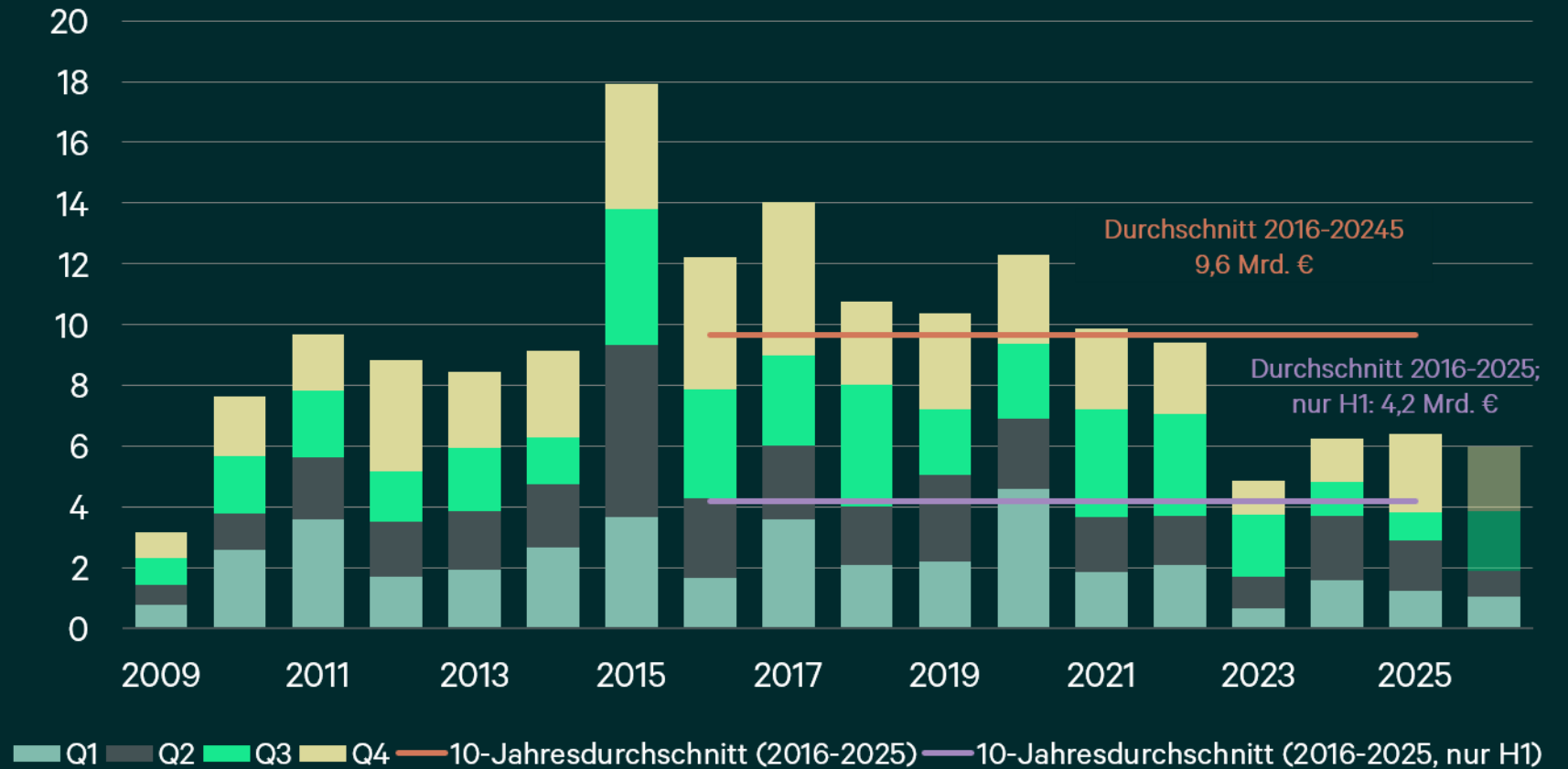
LM-Handels- immobilien als solides Investmentproduk t

Investmentvolumen Einzelhandelsimmobilien in Europa (in Mrd. €)



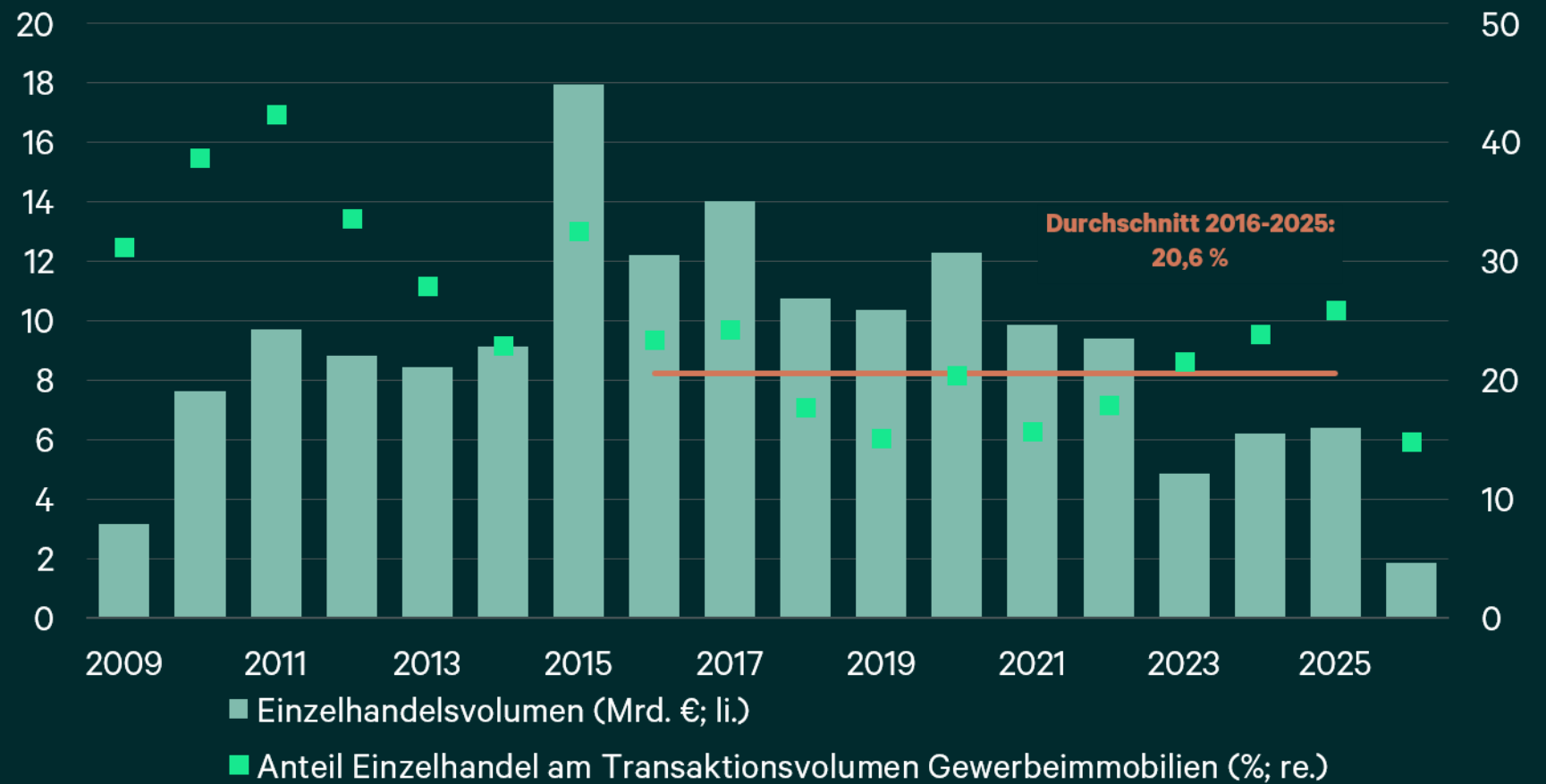
2026 bleibt hinter
den Erwartungen
zurück – noch!
Pipeline gut gefüllt

Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien in Deutschland (in Mrd. €)



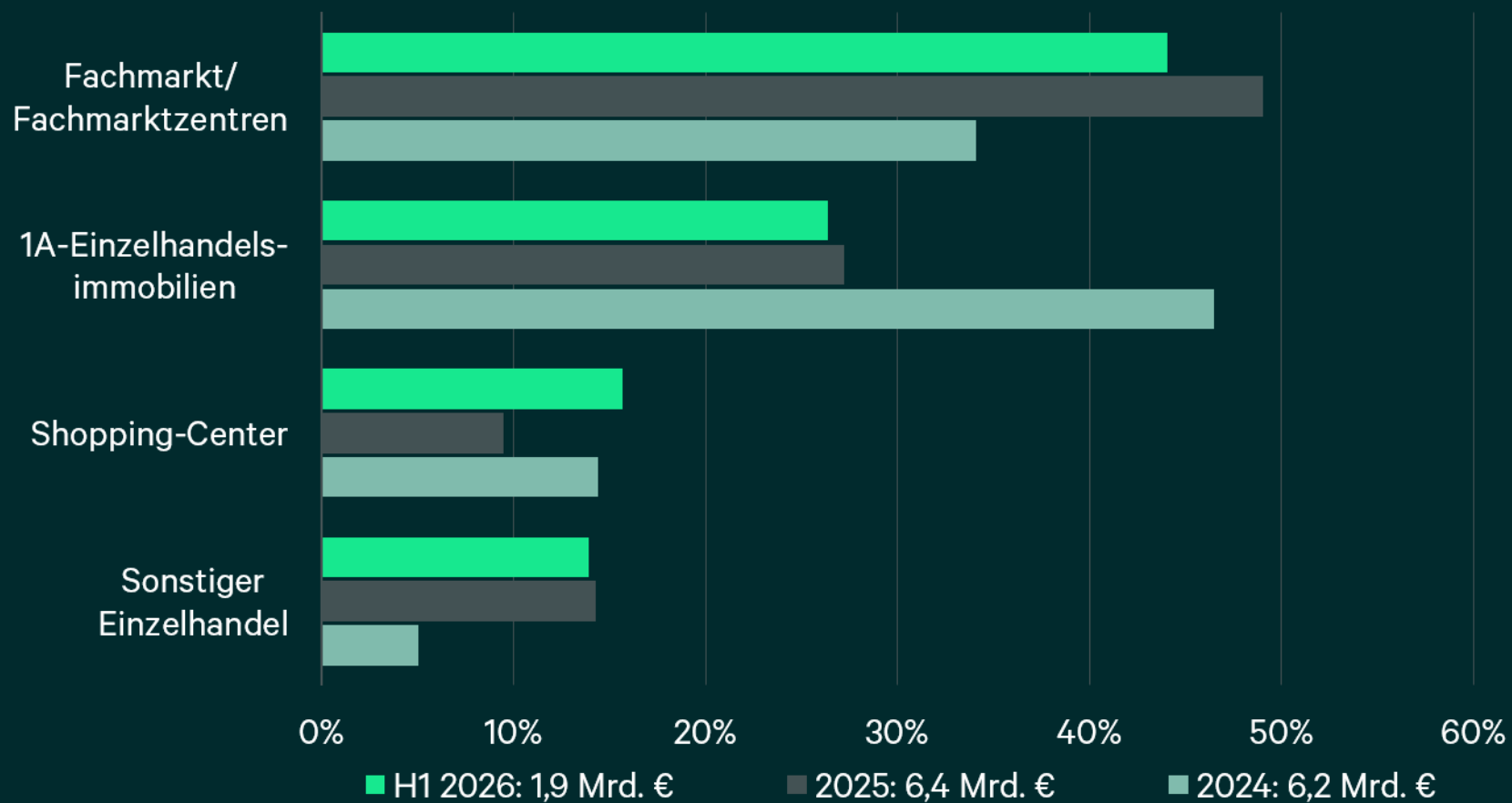
Einzelhandels-
immobilien haben
Anteil am
Gesamtmarkt-
volumen
kontinuierlich
erhöht

Transaktionsvolumen Einzelhandel – Anteil am Gesamtvolumen (nur Gewerbeimmobilien)



Kontinuierliche Verschiebung innerhalb der Sub- Assetklassen

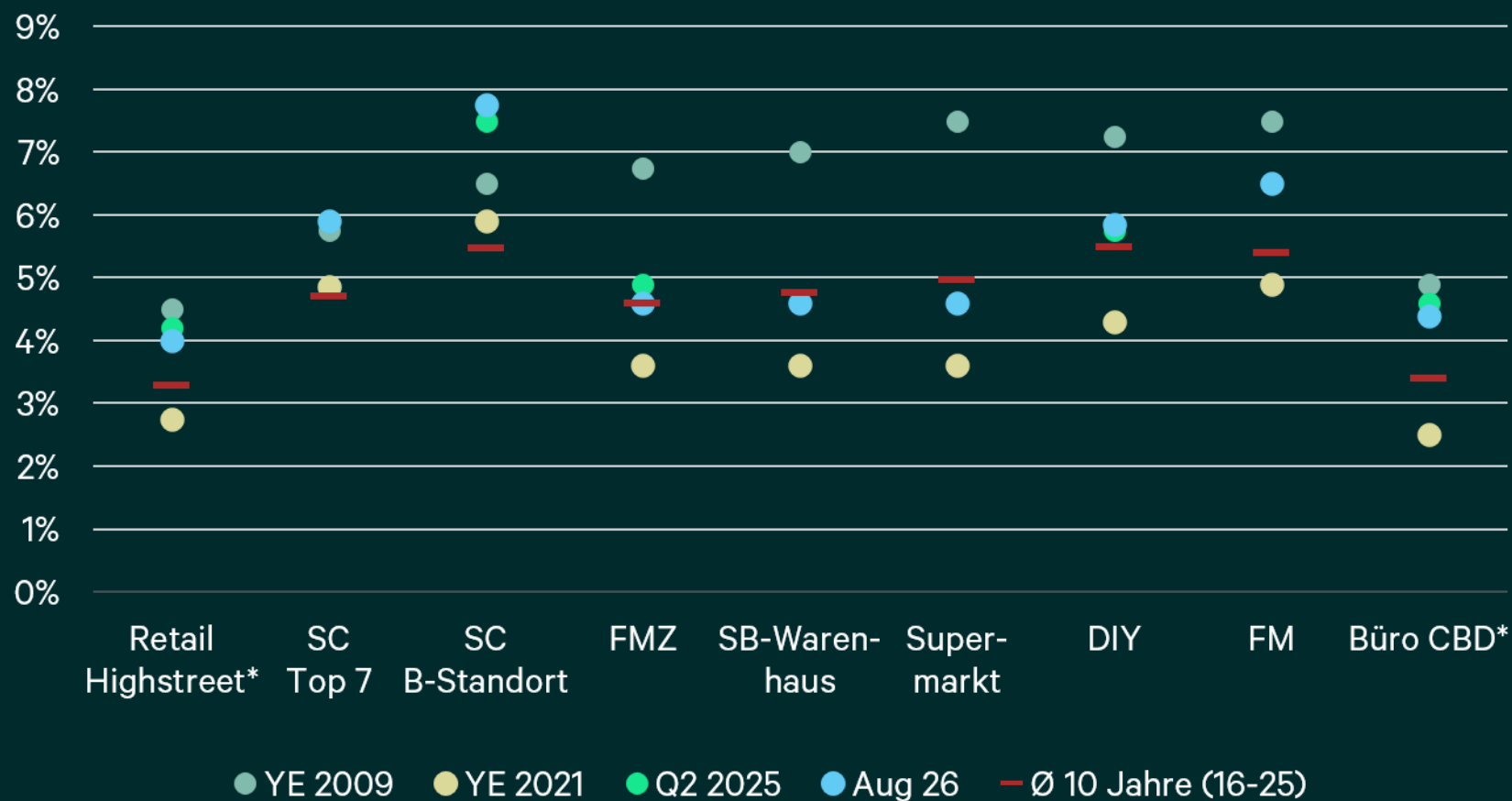
Transaktionsvolumen nach Nutzungsart



Lebensmittelmärkte & Nahversorger bleiben als Stabilitätsanker erste Wahl bei Investoren

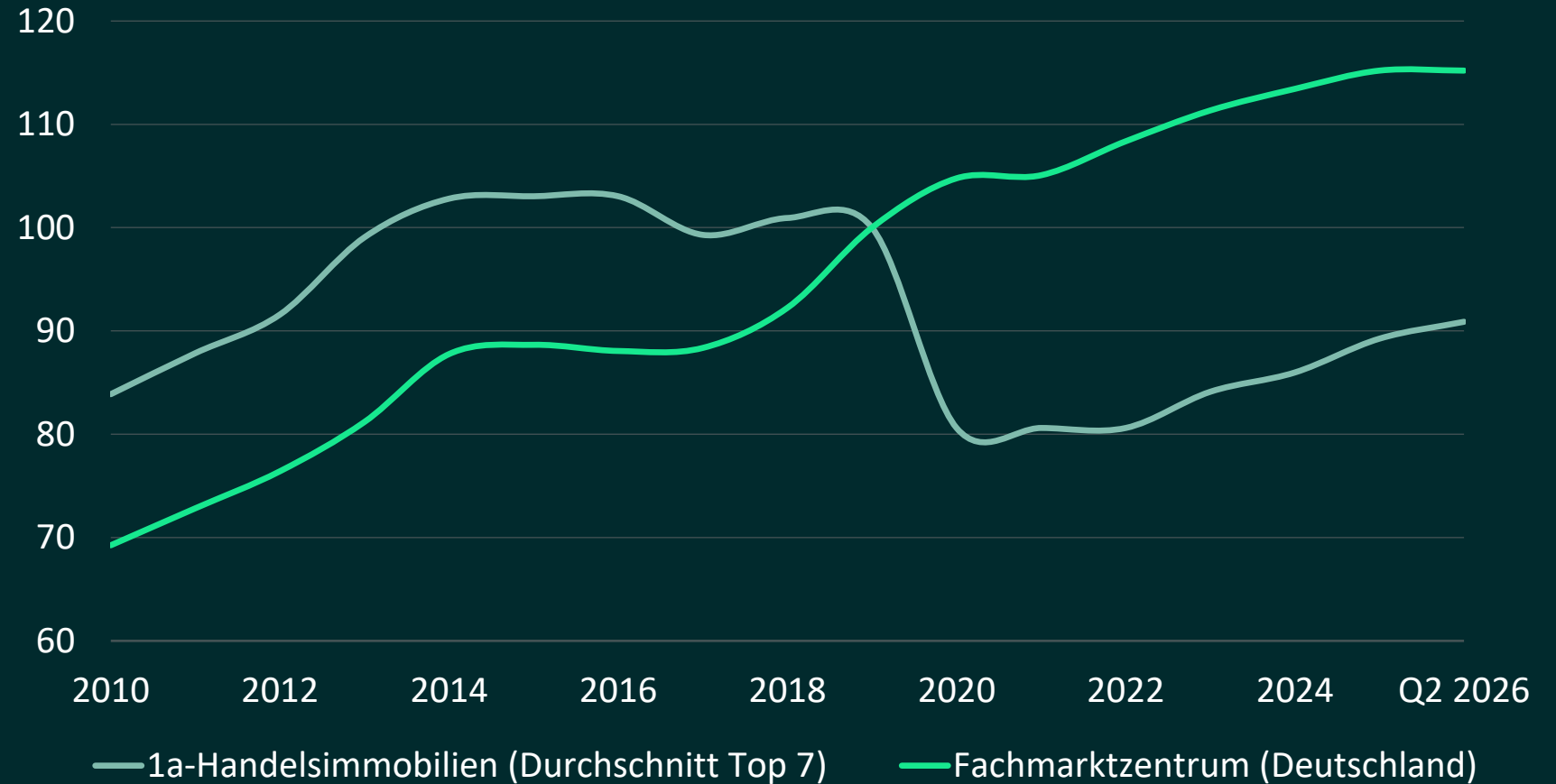
	Renditespread Aug. 26
Retail Highstreet*	74
SC Top 7	264
SC B-Standort	449
FMZ	134
SB-Warenhaus	134
Supermarkt	134
DIY	259
FM	324
Büro CBD*	114

Veränderung der Nettoanfangsrendite (Prime) für verschiedene Handelsimmobilien



Systemrelevanz des LM- geankerten Einzelhandels zeigt sich bei den Mieten

Entwicklung der Spitzenmieten (Index, 2019 = 100)



Einzelhandel (Prime) schließt die Performancelücke zu anderen Assetklassen

Entwicklung der Total Returns für ausgewählte Märkte in Europa (% , ann., 2026-2030)



“Investieren in Versorgungssicherheit“

01

Lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien behaupten ihre Rolle als Stabilitätsanker

02

Hohe Investorennachfrage trotz anspruchsvollen Marktumfelds

03

Qualität gewinnt an Bedeutung

Kontakt & Disclaimer



Dr. Jan Linsin

Managing Director

Head of Research Germany
t +49 (0)69 170077404
jan.linsin@cbre.com

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.