

// MARKTREPORT RETAILINVESTMENT

Retail- investment

// GESAMTJAHR 2025

ROBERT C.

SPIES

RETAIL INVESTMENTS

Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland befindet sich auch 2025 in einem herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Zwar haben sich Inflation und Zinsniveau weitestgehend stabilisiert, doch fehlen weiterhin ein sicheres Wirtschaftswachstum, eine stabile Entwicklung des privaten Konsums sowie eine verlässliche Investitionsbereitschaft der freien Wirtschaft. Einige Unternehmen verlagern ihre Aktivitäten ins Ausland, da Investitionsbedingungen und Betriebskosten – insbesondere steuerliche Rahmenbedingungen und Energiekosten – dort in Teilen attraktiver sind. Flankiert wird diese Entwicklung von politischen Spannungsfeldern auf Bundesebene, sich weiter verschärfenden Bankenregulierungen sowie einer Vielzahl geopolitischer Einflüsse.

Deutschland bleibt gefragter Investitionsstandort

Trotz dieser Rahmenbedingungen verzeichnen wir eine zunehmende Nachfrage nach individuellen Anlageformen im Immobiliensektor. Insbesondere ausländische, kapitalstarke Investoren mit hoher Eigenkapitalquote zeigen verstärkt Interesse. Neben Core- und Core+-Produkten rücken zunehmend auch Value-Add-Investments in den Fokus. Deutschland gilt im europäischen Vergleich weiterhin als stabiler und attraktiver Investitionsstandort – insbesondere für internationale Anleger.

Portfolio-Deals und kleinere Investments im Fokus

Die Transaktionsentwicklung im Jahr 2025 zeigt ein differenziertes Bild – es fanden nur sehr selektiv größere Deals statt. So tätigte Slate Asset Management zwei bedeutende Ankäufe: Im März erwarb der kanadische Investor ein Portfolio mit 45 Immobilien aus dem Lebensmitteleinzelhandel (LEH) für rund 420 Mio. Euro – und im Oktober folgte der Kauf eines weiteren Portfolios mit sechs LEH-Objekten für etwa 100 Mio. Euro. Der israelische Investor Mishorim Real Estate Investments erwarb im August ein Einkaufszentrum inklusive Obi-Markt und Möbelhaus für rund 62 Mio. Euro. Ferner kaufte Hayfin Capital Management aus London im September das Shopping-Center „Gropius-Passagen“ in Berlin mit ca. 95.000 m² Verkaufsfläche von Nuveen und Unibail-Rodamco-Westfield. Insgesamt zeigen sich Investments über 50 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr rückläufig, während Portfolio-Deals und kleinere Einzeltransaktionen leicht zunehmen.

SPITZENRENDITEN IN DEN TOP 7 NACH ASSETS 2025

Shoppingcenter	5,9%
Fachmarktzentren	5,1%
Supermärkte/Discounter	4,3%
Highstreet	3,6%

Digitalisierung: Smart Stores und datengetriebene Prozesse nehmen stark zu

Die digitale Transformation ist endgültig im Einzelhandel angekommen. Internationaler Wettbewerbsdruck und ein dynamisches Kundenverhalten erfordern die kontinuierliche Anpassung von Konzepten, Geschäftsmodellen und internen Prozessen. Grundlage hierfür ist eine umfassende Datenbasis im Sinne eines ganzheitlich gesteuerten Unternehmens. Positive Effekte zeigen sich insbesondere in der Sortimentspflege, der Bedarfsvorhersage, der Tourenplanung und einem effizienten Restantenmanagement.

Die Anzahl der Smart Stores im Lebensmitteleinzelhandel dürfte laut Professor Rüschen von der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Ende 2025 bei etwa 900 liegen. Ausgestattet mit zahlreichen Kameras, automatisierten Bestellsystemen und bargeldlosen Bezahlungsmöglichkeiten können diese Märkte ohne Personal rund um die Uhr betrieben werden. Für den stationären Einzelhandel sind keine unmittelbaren Auswirkungen zu erwarten, da der traditionelle Lebensmitteleinkauf im vertrauten stationären Umfeld in Deutschland weiterhin Priorität hat.

Vermeint Sale-and-Lease-Back-Konstruktionen

Der anhaltend hohe Kostendruck – insbesondere bei Personal, Miete und Energie – führt zu weiter angespannten Margen. Sale-and-Lease-Back-Konstruktionen gewinnen daher an Bedeutung, um freiwerdendes Eigenkapital für Investitionen in den Bestand oder in neue Logistik zu investieren.

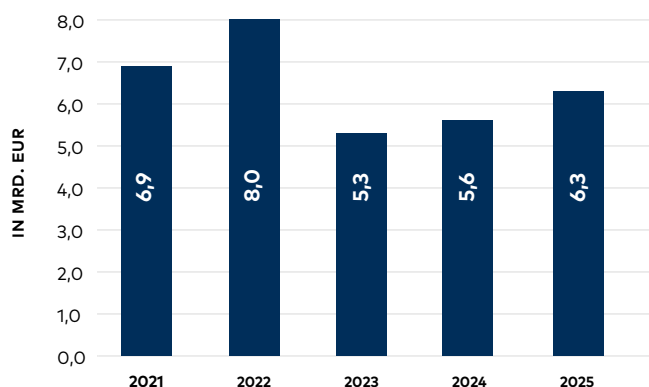
Ausblick: LEH-Immobilien bieten attraktive Perspektiven

Im Investmentbereich bleiben die Renditeanforderungen institutioneller Anleger herausfordernd, da in vielen Assetklassen noch keine vollständige Anpassung der Kaufpreisvorstellungen erfolgt ist. Zahlreiche Eigentümer haben in den vergangenen Jahren über kurzfristige Bridge-Finanzierungen Liquidität geschaffen. Diese Finanzierungen laufen üblicherweise über zwei bis drei Jahre und erfordern im Anschluss oft eine Folgefinanzierung. Sollte diese nicht gelingen, könnte ein verstärkter Verkaufsdruck das Immobilienangebot deutlich erhöhen – und damit zu eher sinkenden Preisen führen.

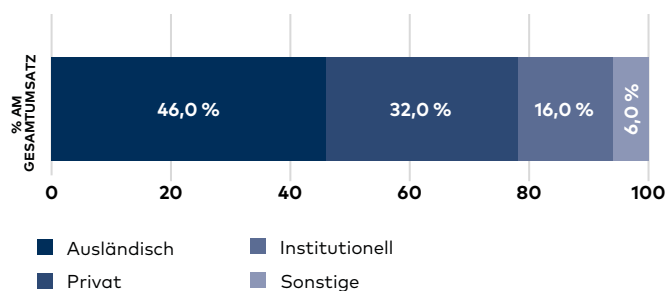
Im Retail-Investmentsegment sind Highstreet-Immobilien und Shopping-Center weiterhin selektiv zu bewerten. Dagegen dürfte die Nachfrage nach Fachmärkten, lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren sowie LEH-Portfolios marktführender Betreiber moderat zunehmen.

Der Lebensmitteleinzelhandel mit seinen rund 36.000 Geschäften und über 50 Mio. täglichen Kundenkontakten besitzt auch zukünftig eine unverändert hohe gesellschaftliche Relevanz und Resilienz. Die stabilen Cashflows bonitätsstarker Marktteilnehmer machen LEH-Immobilien zu einer der robustesten Anlageklassen in Europa – insbesondere in Zeiten hoher Marktvolatilität.

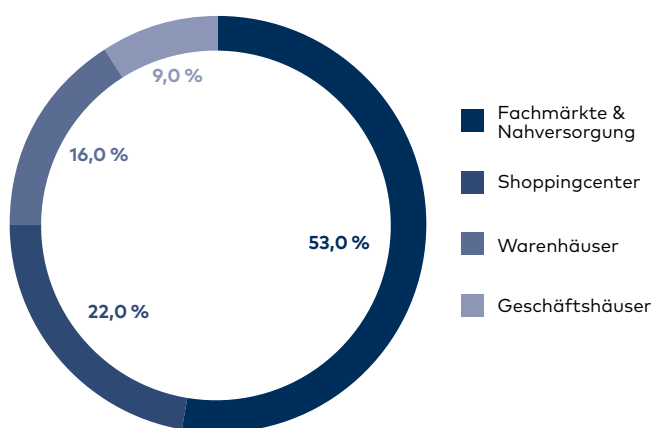
TRANSAKTIONSVOLUMEN



INVESTMENTANTEILE NACH KÄUFERGRUPPE



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH ASSET



AUSBLICK 2026

Transaktionsvolumen



Renditen in A-Lagen



Nachfrage Highstreet



Nachfrage Fachmarktzentren & Nahversorgung





Kontakt.



Uwe Trocha

LEITER VERBRAUCHERMÄRKTE
UND DISCOUNTER



Christoph-A. Boehme

INVESTMENTBERATER
HANDELSIMMOBILIEN



Greta Niessner

LEITUNG UNTERNEHMENS-
KOMMUNIKATION



Maite Brackmann

RESEARCH ANALYST

Robert C. Spies

Gewerbe & Investment GmbH & Co. KG

Domshof 21
28195 Bremen

T +49 (0) 421 173 93-0

E info@robertcspies.de

Konsul-Smidt-Straße 8L
28217 Bremen

Reeder-Bischoff-Straße 60
28757 Bremen

Kleine Kirchenstraße 7
26122 Oldenburg

OMNITURM / Große Gallusstrasse 16–18
60312 Frankfurt am Main

Caffamacherreihe 8
20355 Hamburg

BLOXHUB / Bryghuspladsen 8
1473 Kopenhagen / Dänemark

Hinweis: Stand der Daten: 31.12.2025

Bei der Datenrecherche und Erstellung dieser Publikation gehen wir mit größter Sorgfalt vor. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Im Übrigen gelten unsere AGB, nachzulesen unter www.robertcspies.de. Kopien und Veröffentlichungen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies KG“. Alle Rechte vorbehalten.

Quellen:

MSCI – Real Capital Analytics, Robert C. Spies.