

MARKTINDIKATOREN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
-24,8 Konsumklimaindex		
124,5 Verbraucherpreisindex		
124,3 Einzelhandelspreisindex		
117,2 Einzelhandels- umsatzindex Mär. 2026 (2015=100)		

Quellen: GfK, Statistisches Bundesamt, Moodies;
Alle Werte Stand Mär. 2026, Preisindex
2015=100

KONJUNKTURINDIKATOREN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
0,5 % BIP-Wachstum (Q1 2026 vs. Q1 2025)		
6,4 % Arbeitslosenquote (Mär. 2026)		

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches
Bundesamt, Moodys

PREISSTEIGERUNGEN UND KONSUMZURÜCKHALTUNG

Zum Stand Ende März 2026 spiegeln die Einzelhandelsindikatoren eine Verunsicherung der Konsumenten wider. Das negative Konsumentenvertrauen (-24,8 Punkte) signalisiert, dass viele Haushalte größere Anschaffungen aufschieben und ihre Ausgaben priorisieren. Dahinter steht weniger ein akuter Einkommenseinbruch, sondern vielmehr eine vorsorgliche Sparhaltung, da geopolitische Risiken die Erwartungen an Energiepreise, Inflation und wirtschaftliche Stabilität belasten.

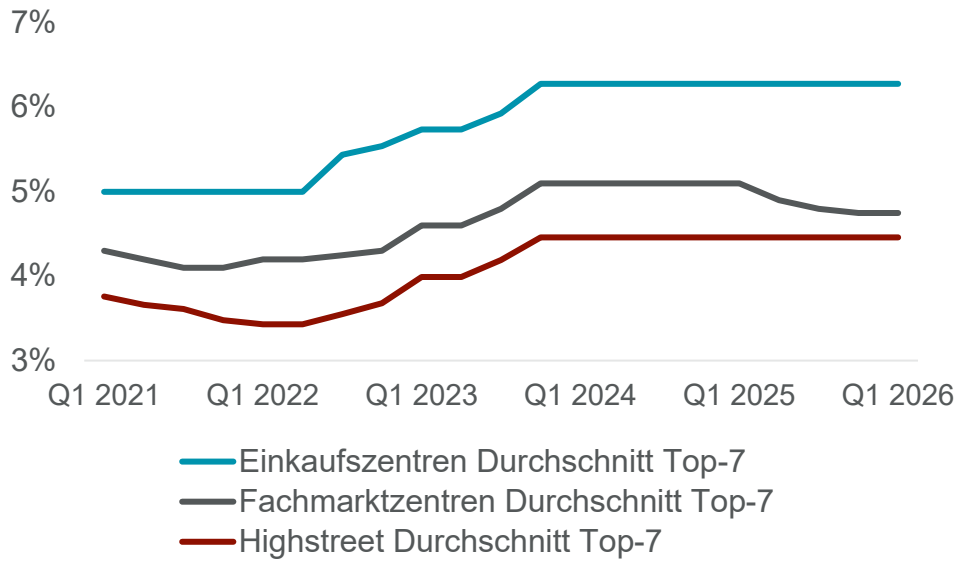
TRENDS IM DEUTSCHEN EINZELHANDEL:

WANDEL IM BEZAHLSYSTEM BEEINFLUSST HANDELSFLÄCHEN

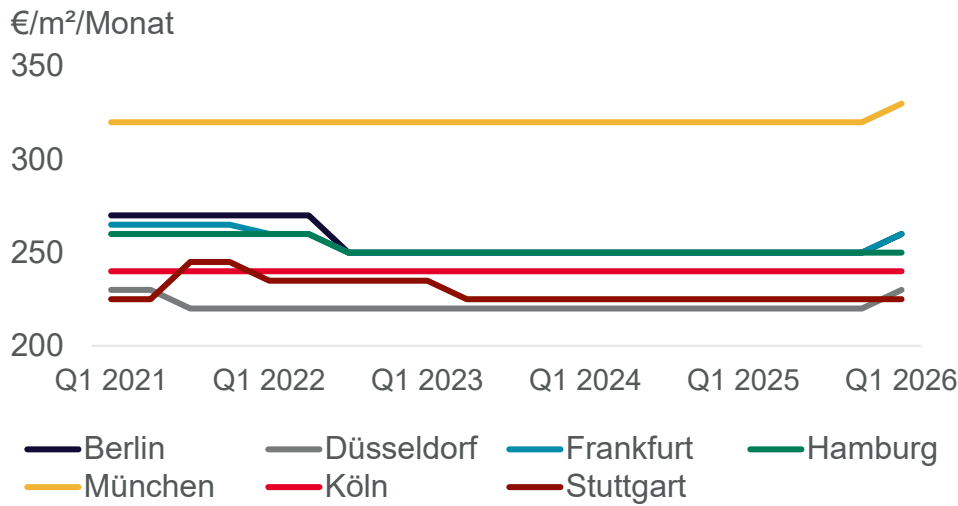
Bezahlen im Handel entwickelt sich immer mehr zu einem zentralen Einflussfaktor der Customer Experience. Kunden setzen vermehrt einen Fokus auf Geschwindigkeit, Einfachheit, Verlässlichkeit und eine Vielfalt an Bezahllösungen, die angeboten werden. Immer mehr Einzelhändler setzen in diesem Zusammenhang auf die Einrichtung von Selbstbedienungskassen, Kartenzahlung und Mobile Payment. Payment wird zur infrastrukturellen Grundlage für Automatisierung, Datenintegration und neue Geschäftsmodelle.

Diese Entwicklung wirkt sich unmittelbar auf den physischen Aufbau von Handelsflächen aus. Klassische Kassenbereiche verlieren an Fläche und Funktion, während flexible Checkout-Zonen, oder vollständig kassenlose Konzepte neue Anforderungen an Grundrisse, Leitungsführungen und die Aufenthaltsqualität mit sich bringen. Die neue Payment-Infrastruktur beeinflusst Wegeführungen, Flächeneffizienz und die Trennschärfe zwischen Verkaufs-, Service- und Logistikbereichen. Für Eigentümer und Betreiber bedeutet das, Handelsimmobilien stärker modular, technisch vorgerüstet und anpassungsfähig zu planen – denn die Art zu bezahlen entscheidet zunehmend, wie ein Store organisiert ist.

SPITZENRENDITEN NACH OBJEKTKATEGORIE



SPITZENMIETEN HIGHSTREET - TOP-7



MARKTSTATISTIK

Markt	Spitzenmiete* Geschäftshaus 1a-Lage	J/J Veränd.	Spitzenmiete* Einkaufs- zentrum	J/J Veränd.	Spitzenmiete* Fachmarkt- zentrum	J/J Veränd.	Spitzenmiete** Supermarkt	J/J Veränd.	Spitzenrendite** Geschäftshaus 1a-Lage	J/J Veränd.	Spitzenrendite** Einkaufszentrum	J/J Veränd.	Spitzenrendite** Fachmarkt- zentrum	J/J Veränd.
Berlin	260	4,0 %	35,50	-	15,95	1,6 %	16,75	1,5 %	4,35 %	-	6,35 %	-	4,75 %	-35 BP
Köln	240	-	35,50	-	15,45	1,6 %	15,45	1,6 %	4,65 %	-	6,35 %	-	4,75 %	-35 BP
Düsseldorf	230	4,5 %	40,00	-	15,45	1,6 %	15,45	1,6 %	4,45 %	-	6,35 %	-	4,75 %	-35 BP
Frankfurt	260	4,0 %	38,50	-	16,25	1,6 %	17,25	1,5 %	4,55 %	-	6,35 %	-	4,75 %	-35 BP
Hamburg	250	-	40,50	-	16,25	1,6 %	16,25	1,6 %	4,50 %	-	6,35 %	-	4,75 %	-35 BP
München	330	3,1 %	47,50	-	17,50	1,5 %	17,50	1,5 %	4,10 %	-	5,85 %	-	4,75 %	-35 BP
Stuttgart	225	-	39,00	-	15,95	1,6 %	15,95	1,6 %	4,65 %	-	6,35 %	-	4,75 %	-35 BP

* €/m²/Monat; ** Nettoanfangsrendite, BP = Basispunkte

AUSGEWÄHLTE VERMIETUNGSTRANSAKTIONEN 2026

Objekt / Projekt	Markt	Quartal	Mieter	Sektor	m²	Kommentar
Friedrich-Bergius-Straße 11	Wiesbaden	Q1	Lucky Bike	Sportartikel	5.000	Ende Februar eröffnete der Fahrradhändler Lucky Bike eine neue Filiale mit Verkauf (4.000 m²), Werkstatt, Lager und Verwaltung.
Marienplatz 28	München	Q1	Lindt Schokolade	Lebensmittel	1.500	In die ehemaligen Flächen des Modehändlers Wormland, die sich auf vier Etagen verteilen, will Lindt eine neue Filiale eröffnen.
Four T2, Große Gallusstraße 10-14	Frankfurt	Q1	Biogena	Nahrungsergänzungsmittel	1.000	Der Hersteller von Nahrungsergänzungsmitteln Biogena wird im Herbst 2026 in einen der vier Hochhäuser des Four Frankfurt ziehen.

AUSGEWÄHLTE VERKAUFSTRANSAKTIONEN 2026

Objekt / Projekt	Markt	Quartal	Objektkategorie	Verkäufer / Käufer	m²	Preis (Mio. €)
Powerfood Portfolio	Mehrere	Q1	Supermarkt	Trei Real Estate / CEV Handelsimmobilien	k.A.	~ 200
Ladenlokal, Königsallee 28	Düsseldorf	Q1	Geschäftshaus	Insolvenzverwalter der Centrum-Gruppe / Opheis-Gruppe	200	~ 15
DEFAMA Portfolio 2 Netto-Märkte	Mehrere	Q1	Supermarkt	Vertraulich / Deutsche Fachmarkt AG (DEFAMA)	2.300	~ 6

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt / Projekt	Markt	Status	Typ	Fertigst ellungs- jahr	Einzelhandels- fläche (m²)	Eigentümer / Entwickler
Boulevard Berlin	Berlin	Im Bau	Revitalisierung	2026	56.000	York Capital / Castl lake L.P. / Dunman Capital
BraWo-Arkaden 1. BA	Wolfsburg	Im Bau	Neubau	2027	13.000	Volksbank Braunschweig- Wolfsburg
Alsterarkaden	Hamburg	Im Bau	Sanierung	2028	5.200	Harm Müller-Spreer

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Spitzenmiete: Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete ist die nominale Miete, die für eine hochwertige Ladenfläche von mindestens 200 m² in sehr guter/bester Lage zum Ende des Betrachtungszeitraumes erwartet werden kann.

Spitzenrendite: Als Spitzenrendite wird die Nettoanfangsrendite herangezogen. Sie steht für die niedrigste Rendite, die für eine Immobilie in bester Lage und von bester Qualität aufgrund aktueller Kenntnisse von Angebot und Nachfrage sowie getätigter Transaktionen erzielt wird. Die Immobilie ist i.d.R. an bonitätsstarke Nutzer vermietet. Die Spitzenrendite für Deutschland ist der Mittelwert der Top-7-Märkte.

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in knapp 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2024 betrug der Umsatz 9,4 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#).

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.
Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekten, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.

AUSBLICK

- Die Highstreet-Spitzenmieten wurden im 1. Quartal 2026 leicht angehoben. Bis Ende des Jahres geht C&W von einem gleich bleibenden Niveau aus, was die anhaltend hohe Nachfrage von Premiumflächen in zentralen Lagen widerspiegelt.
- Fachmärkte waren bereits im 1. Quartal 2026 für einen Großteil des Investmentvolumens im Einzelhandel verantwortlich. Auch im weiteren Jahresverlauf, wird sich diese Objektkategorie behaupten. In diesem Zusammenhang ist eine weitere Senkung der Spitzenrendite nicht auszuschließen.

ANDREAS SIEBERT
Head of Retail Investment Germany
Tel: +49 211 54 28 98 14
andreas.siebert@cushwake.com

MARTIN POLIFKE
Head of Business Development Services Germany
Tel: +49 69 50 60 73 026
martin.polifke@cushwake.com

NINA LAUCHT
Research Consultant
Tel: +49 69 50 60 73 072
nina.laucht@cushwake.com