



FACHMARKT INVESTMENT

Deutschland | 2024



Der Markt im Überblick

Im Gesamtjahr 2024 konnten Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Marktanteil von 63 % bei der Anzahl der Transaktionen ihre Spitzenposition als gefragtester Betriebstyp im Einzelhandelssegment halten und diese zum Jahresende auch beim Umsatzvolumen mit 43 % zurückgewinnen. Davon besaßen zwei Drittel aller Verkaufsfälle und mehr als drei Viertel des Volumens einen Lebensmittelanker. Dazu trug bei, dass in den letzten Wochen des Jahres eine Vielzahl schon länger im Markt befindlicher Nahversorgerportfolios und Fachmarktzentren mit Lebensmittelschwerpunkt in der Größenordnung zwischen 30 und 120 Mio. € über die Ziellinie gebracht wurde. Hiervon geht ein klares Signal einer Marktbelebung

auch für 2025 aus. Die Preisfindungsprozesse, die in der ersten Jahreshälfte zahlreiche Abschlüsse verzögerten, haben sich angesichts einer erhöhten Planungssicherheit in Bezug auf Zinsumfeld und Finanzierungskosten deutlich verbessert. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Bieter bei Lebensmittel-fachmärkten wieder zu. Es ist eine steigende Kapitalallokation durch institutionelle Investoren zu beobachten, in deren aktuelle Investmentstrategie v. a. kleinere Objekte passen, die mit langen Mietverträgen bonitätsstarker Mieter gesichert sind und über eine krisenresiliente Nutzung verfügen. Im aktuellen Marktumfeld sind Nahversorgungsimmobilen unter Risiko-Rendite-Gesichtspunkten daher äußerst attraktiv.

Fast Facts

Transaktionsvolumen 2024	TAV in Mio. €	Anzahl	Ausblick 2025
Einzelhandel insgesamt	5.024	200	
Fachmärkte/ Fachmarktzentren*	2.164	127	↗
1a- Lagen/Geschäftshäuser**	1.996	59	↘
Einkaufszentren	864	14	↘

*inkl. Cash & Carry/Großhandel
**inkl. Warenhäuser

TOP 3 Käufergruppen

- Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) (43 %)
- Offene Immobilienfonds / Spezialfonds (19 %)
- Corporates/ Eigennutzer (9 %)

Spitzen-Brutto-Anfangsrenditen & Transaktionsvolumen absolut, Anteil am Fachmarktsegment



5,40 %
998 Mio. €
47 %

Lebensmittel-Fachmärkte



5,70 %
672 Mio. €
31 %

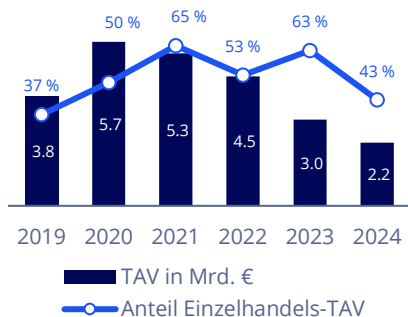
Nahversorgungszentren/
Fachmarktzentren (LEH-geankert)



6,25 %
86 Mio. €
4 %

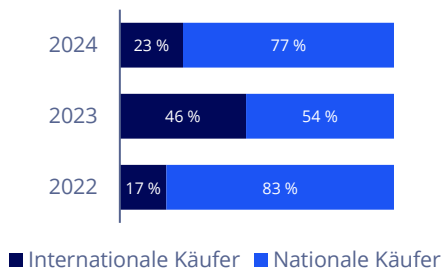
Baumärkte

TAV Fachmarktsegment



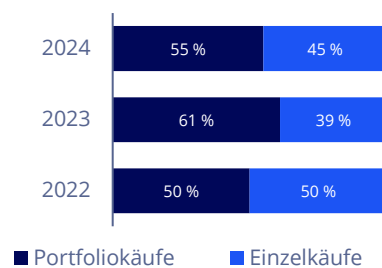
Kapitalherkunft

Anteil am TAV



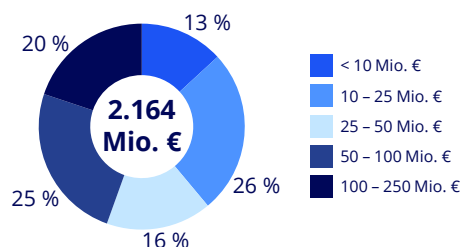
Transaktionsart

Anteil am TAV

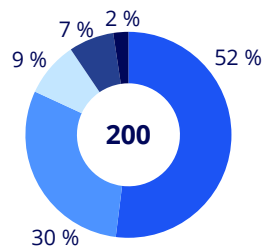


Größenverteilung

Anteil am TAV



Anzahl Transaktionen



Ansprechpartner



Ulf Buhlemann *FRICS*
Head of Retail Investment |
Germany
+49 30 202993 49
ulf.buhlemann@colliers.com



Susanne Kiese
Director Market Intelligence & Foresight |
Germany
+49 211 8620662 47
susanne.kiese@colliers.com