



Der Markt im Überblick

Auch im ersten Halbjahr 2025 standen Fachmärkte und Fachmarktzentren im Fokus der Investoren. So stellte dieses Segment in den ersten sechs Monaten einen Anteil von 75 % des Transaktionsvolumens und 71 % aller Abschlüsse im Einzelhandelsbereich. Hierzu trug beispielsweise der Erwerb von vier Portfolios mit 45 Nahversorgerimmobilien bei, die der kanadische Asset Manager Slate von unterschiedlichen Verkäufern für insgesamt 420 Mio. € zu Jahresbeginn übernahm. Innerhalb des Segmentes erfreuten sich wiederum Immobilien mit einem Lebensmittelanker besonders hoher Beliebtheit. Die aktivsten Käufergruppen im ersten Halbjahr waren Corporates und Eigennutzer mit einem Transaktionsvolumen von ca. 1,2 Mrd. € respektive

Vermögensverwalter mit 484 Mio. €. Da die Nachfrage vor allem im Value-Add-Segment durch einen signifikanten Überhang gekennzeichnet ist, wird zunehmend auch auf Core-Plus-Objekte ausgewichen. Die Spitzenrenditen tendierten stabil, wobei die Renditeanforderungen deutlich mit zunehmender Objektgröße und abnehmendem Lebensmittelanteil steigen. Auch für die Folgequartale ist davon auszugehen, dass der Anlageschwerpunkt vieler Investoren bei Objekten mit kleineren Volumina liegen wird. Hiervon werden Fachmärkte und Fachmarktzentren weiterhin profitieren, insbesondere, wenn sie lange Mietverträge, bonitätsstarke Mieter sowie eine krisenresistente Lebensmittelgeankerte Nutzung aufweisen.

Fast Facts

Transaktionsvolumen Q2 2025	TAV in Mio. €	Anzahl	Ausblick 2025
Einzelhandel insgesamt	2.568	78	
Fachmärkte/ Fachmarktzentren*	1.924	55	↘
Einkaufszentren	324	5	↘
1a-Lagen/ Geschäftshäuser**	320	18	↗

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

TOP 3 Käufergruppen

- Corporates/Eigennutzer (62 %)
- Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) (25 %)
- Private Investoren/Family Offices (5 %)

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



5,40 %
498 Mio. €
26 %

Lebensmittel-Fachmärkte



5,70 %
186 Mio. €
10 %

Nahversorgungszentren/
Fachmarktzentren (LEH-geankert)



6,45 %
46 Mio. €
2 %

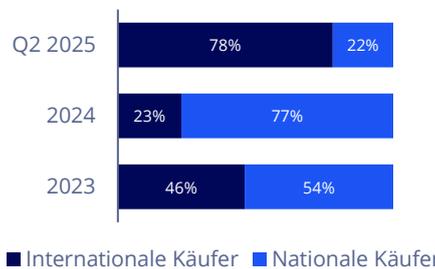
Baumärkte

TAV Fachmarktsegment



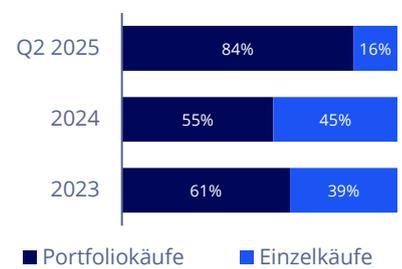
Kapitalherkunft

Anteil am TAV



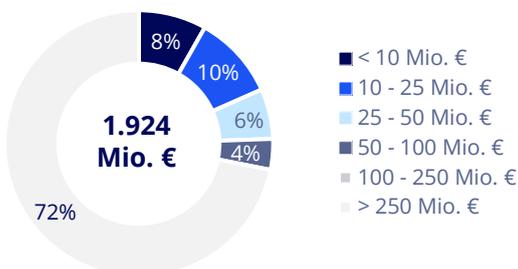
Transaktionsart

Anteil am TAV

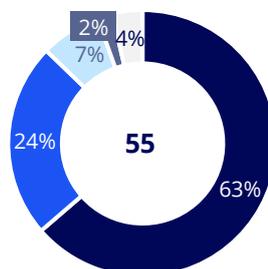


Größenverteilung

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