



# FACHMARKT INVESTMENT

Deutschland | Q3 2025



## Der Markt im Überblick

Das Marktgeschehen am Einzelhandelsinvestmentmarkt wird weiter klar vom Fachmarktsegment dominiert. Zwischen Januar und September verbuchte es einen Anteil von 59 % am Transaktionsvolumen (TAV) aller Einzelhandelsimmobilien und 65 % bei der Anzahl der Abschlüsse. Abseits der Übernahme von über 120 Porta-Möbelhäusern durch XXXLutz im 2. Quartal entfiel rund die Hälfte des fachmarktbezogenen Transaktionsvolumens und drei Viertel aller Kauffälle auf lebensmittelgeankerte Fachmärkte und Fachmarktzentren. Handelsunternehmen (z. B. Aldi Nord) verkaufen bereits seit dem Jahreswechsel wiederholt Teile ihrer Filialbestände, um sich Kapital für zukunftsgerichtete Investitionen zu verschaffen. Bei den Anlegern stehen

vor allem Kaufgelegenheiten mit Wertsteigerungspotenzial im Fokus, während sie sich gegenüber Investments im Core-Segment noch zurückhaltend zeigen. Gleichzeitig treten teilweise Einzelhändler selbst als meistbietende Käufer auf, um sich aus wettbewerbsstrategischen Gründen gute Standorte zu sichern. Corporates und Eigennutzer sind aktuell sowohl die stärkste Verkäufer- wie Käufergruppe mit 48 % bzw. 46 % Volumenanteil.

Die Stabilisierung der Spitzenrenditen setzt sich fort. Sie liegen seit Jahresbeginn unverändert bei 5,70 % brutto für Fachmarktzentren und bei 5,40 % brutto für Fachmärkte – ein Lebensmittelanker vorausgesetzt. Preisverhandlungen gestalten sich abseits des Core-Segmentes weiter zäh.

## Fast Facts

Transaktionsvolumen Q1-3 2025	TAV in Mio. €	Anzahl	Ausblick 2025
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>3.767</b>	<b>139</b>	
Fachmärkte/ Fachmarktzentren*	2.212	90	↘
1a-Lagen/ Geschäftshäuser**	800	37	↘
Einkaufszentren	755	11	↗

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

## TOP 3 Käufergruppen

- Corporates/Eigennutzer (46 %)
- Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) (31 %)
- Private Investoren/Family Offices (5 %)

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



**5,40 %**  
747 Mio. €  
34 %

Lebensmittel-Fachmärkte



**5,70 %**  
358 Mio. €  
16 %

Nahversorgungszentren/  
Fachmarktzentren (LEH-geankert)



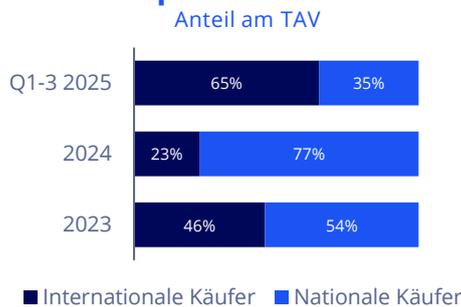
**6,70 %**  
48 Mio. €  
2 %

Baumärkte

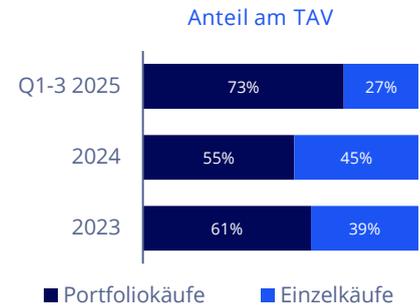
## TAV Fachmarktsegment



## Kapitalherkunft

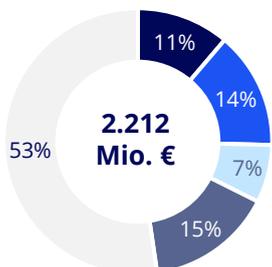


## Transaktionsart

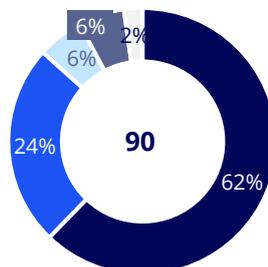


## Größenverteilung

Anteil am TAV



Anzahl Transaktionen



## Ansprechpartner



Nicole Römer  
Head of Retail | Germany  
+49 30 202993 55  
nicole.roemer@colliers.com



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