



FACHMARKT INVESTMENT

Deutschland | 2025



Der Markt im Überblick

Auch im Jahr 2025 prägte das Fachmarktsegment den deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt. So entfielen 2025 wie schon im Vorjahr knapp zwei Drittel aller Kauffälle und 48 % des Transaktionsvolumens im Einzelhandelsbereich auf dieses Segment. So stehen im anhaltend herausfordernden Finanzierungsmarktumfeld krisenresiliente, kleinvolumige und überwiegend lebensmittelgeankerte Anlageobjekte weiter im Fokus der Investoren. Der Anteil ausländischer Käufer lag mit 55 % des Transaktionsvolumens erneut über dem vergleichbaren Wert am gesamten gewerblichen Investmentmarkt von 44 %. Der hohe Anteil der Corporates und Eigennutzer auf Käuferseite ist vor allem auf die milliardenschwere strategische Übernahme der Porta

Gruppe samt aller Möbelhäuser durch XXXLutz zurückzuführen. Diese Übernahme ist zugleich die größte am deutschen Investmentmarkt registrierte Transaktion 2025. Abseits der Porta-Übernahme verbuchten Lebensmittelgeankerte Fachmärkte und Fachmarktzentren noch 59 % des fachmarktbezogenen Transaktionsvolumens für sich. Bei der Zahl der Kauffälle liegt der Anteil bei rund drei Vierteln. Im gesamten Jahresverlauf konnte eine Stabilisierung der Spitzenrenditen beobachtet werden, die unverändert bei 5,70 % brutto für Fachmarktzentren und bei 5,40 % brutto für Fachmärkte lag. Lebensmittelanleger blieben dabei ein zentraler Faktor für die Wertstabilität und die Attraktivität dieser Objekte.

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



Lebensmittel-Fachmärkte



Nahversorgungszentren/
Fachmarktzentren (LEH-geankert)

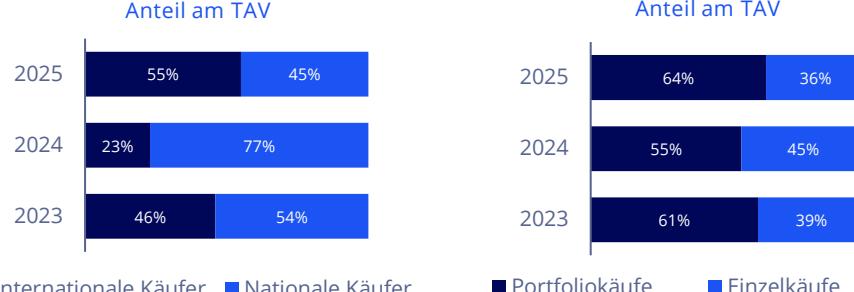


Baumärkte

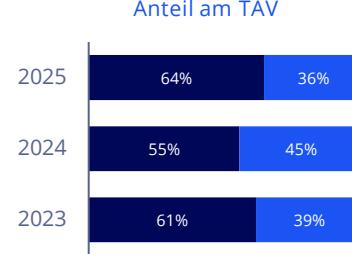
TAV Fachmarktsegment



Kapitalherkunft

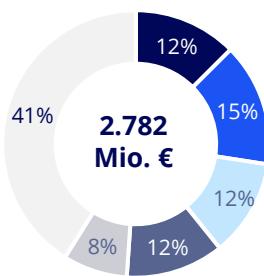


Transaktionsart



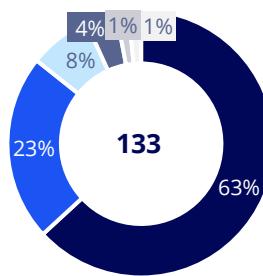
Größenverteilung

Anteil am TAV



- < 10 Mio. €
- 10 - 25 Mio. €
- 25 - 50 Mio. €
- 50 - 100 Mio. €
- 100 - 250 Mio. €
- > 250 Mio. €

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 862066247
susanne.kiese@colliers.com