



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 Finanzierungsumfeld krisenresistente, 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 milliarden schwere 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. Lebensmittelanker blieben dabei ein zentraler Faktor für die Wertstabilität und die Attraktivität dieser Objekte.

Fast Facts

Transaktionsvolumen 2025	TAV in Mio. €	Anzahl	Ausblick 2026
Einzelhandel insgesamt	5.817	206	
Fachmärkte/ Fachmarktzentren*	2.782	133	↗
1a-Lagen/ Geschäftshäuser**	1.756	52	↘
Einkaufszentren	1.279	21	↗

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

TOP 3 Käufergruppen Fachmarktsegment

- Corporates/Eigennutzer (38 %)
- Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) (31 %)
- Offene Immobilienfonds/Spezialfonds (13 %)

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



5,40 %
1.102 Mio. €
40 %

Lebensmittel-Fachmärkte



5,70 %
531 Mio. €
19 %

Nahversorgungszentren/
Fachmarktzentren (LEH-geankert)



6,90 %
67 Mio. €
2 %

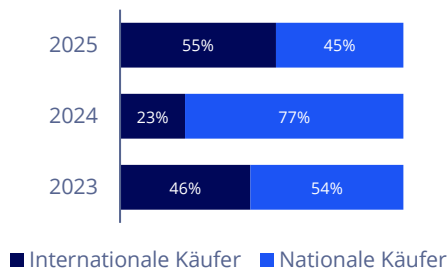
Baumärkte

TAV Fachmarktsegment



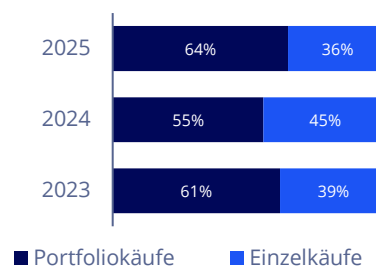
Kapitalherkunft

Anteil am TAV



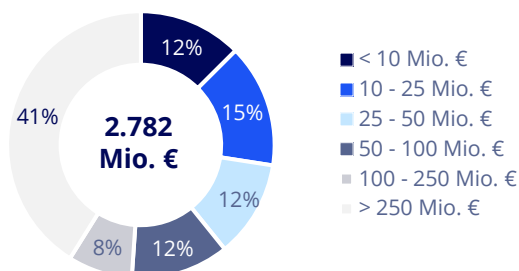
Transaktionsart

Anteil am TAV

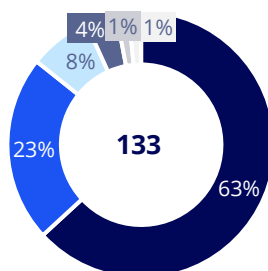


Größenverteilung

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