



FACHMARKT INVESTMENT

Deutschland | Q1 2026



Der Markt im Überblick

Das Fachmarktsegment stellte auch in den ersten drei Monaten des Jahres 2026 die mit Abstand umsatzstärkste Handelsimmobilienkategorie dar und vereinte rund 58 % des einzelhandelsrelevanten Transaktionsvolumens auf sich. Insbesondere im Segment kleinvolumiger, lebensmittelgeankerter Fachmarktimmobilien ließ sich erneut eine zunehmende Marktdynamik beobachten, was deren ausgeprägte Krisenresilienz unterstreicht.

Der Portfolioanteil fiel im Jahresauftaktquartal mit 21 % noch unterdurchschnittlich aus. Angesichts einer derzeit gut gefüllten Angebotspipeline attraktiver Nahversorgerportfolios, die auf eine wachsende Nachfrage trifft, ist hier von einem deutlichen Anstieg im Jahresverlauf auszugehen. Aktuell

ist dabei eine verstärkte Präsenz internationaler Käufer zu verzeichnen, die entweder erstmals am deutschen Markt auftreten oder nach längerer Investitionspause zurückkehren.

Infolge der anziehenden Nachfrage gaben die Bruttoanfangsrenditen für Fachmarktzentren im Spitzensegment bereits leicht auf rund 5,60 % nach, während Lebensmittelfachmärkte bei etwa 5,40 % rentieren.

Für den weiteren Jahresverlauf ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach lebensmittelgeankerten Fachmärkten auf hohem Niveau verbleibt und die Spitzenrenditen weiter unter Druck geraten, zumal dieses Segment aufgrund seiner hohen Stabilität auch von selektiv agierenden Finanzgebern bevorzugt wird.

Fast Facts

Transaktionsvolumen Q1 2026	TAV in Mio. €	Anzahl	Ausblick 2026
Einzelhandel insgesamt	1.198	65	
Fachmärkte/ Fachmarktzentren*	689	38	↗
Einkaufszentren	325	7	↗
1a-Lagen/ Geschäftshäuser**	184	20	↘

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

TOP 3 Käufergruppen Fachmarktsegment

- Corporates/Eigennutzer (47 %)
- Offene Immobilienfonds/Spezialfonds (21 %)
- Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) (13 %)

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



5,40 %
260 Mio. €
38 %

Lebensmittel-Fachmärkte



5,55 %
262 Mio. €
38 %

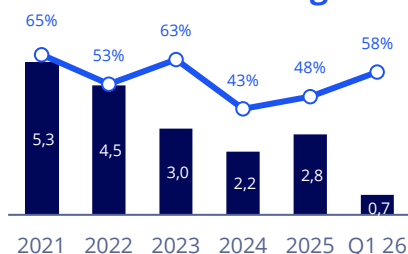
Nahversorgungszentren/
Fachmarktzentren (LEH-geankert)



6,90 %
43 Mio. €
6 %

Baumärkte

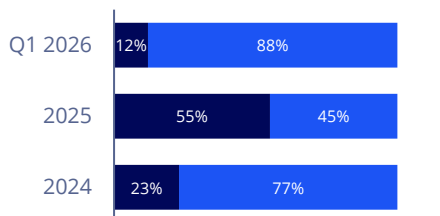
TAV Fachmarktsegment



■ TAV in Mrd. €
— Anteil Einzelhandels-TAV

Kapitalherkunft

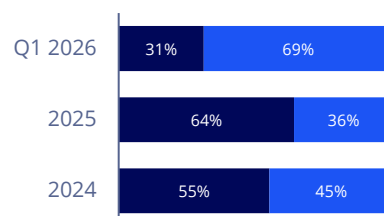
Anteil am TAV



■ Internationale Käufer ■ Nationale Käufer

Transaktionsart

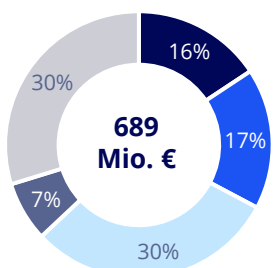
Anteil am TAV



■ Portfoliokäufe ■ Einzelkäufe

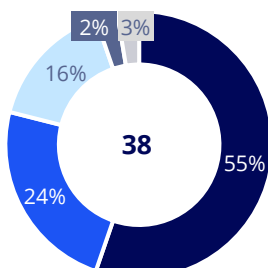
Größenverteilung

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 8620662 47
susanne.kiese@colliers.com