



FACHMARKT INVESTMENT

Deutschland | H1 2026



Der Markt im Überblick

Nach einem vielversprechenden Jahresstart mit ersten Signalen einer Marktbelebung bremsen geopolitische Unsicherheiten und höhere Kapitalmarktzinsen die Dynamik am Einzelhandelsinvestmentmarkt seit März deutlich. Im Fachmarktsegment halbierte sich das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr gegenüber dem Vorjahr. Der Rückgang ist jedoch auch durch die strategische Übernahme des Porta-Möbelhausportfolios durch XXXLutz im Frühjahr 2025 verzerrt. Die Zahl der Abschlüsse stieg dagegen um 9 %.

Fachmärkte und Fachmarktzentren blieben mit 50 % des Transaktionsvolumens und 60 % aller Verkäufe die stärkste Handelsform; mehr als drei Viertel der Objekte sind lebensmittelgeankert.

Trotz schwächerem zweiten Quartal bestehen Chancen auf eine Belebung im weiteren Jahresverlauf. Mehrere Nahversorgungsportfolios mit einem Volumen von teilweise über 100 Mio. € befinden sich im Markt. Langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Händlern stützen die Nachfrage eigenkapitalstarker, zunehmend ausländischer Investoren und Corporates. Entscheidend bleibt, ob Käufer und Verkäufer bei höherer Preissensitivität zusammenfinden.

Gemessen an zehnjährigen Staatsanleihen von rund 3 % erscheinen Spitzenrenditen lebensmittelgeankerter Fachmärkte und Fachmarktzentren aufgrund ihrer Risikoprämie und hohen Krisenresilienz attraktiver als die vieler etablierter Immobilienarten.

Fast Facts

Transaktionsvolumen H1 2026	TAV in Mio. €	Anzahl	Ausblick 2026
Einzelhandel insgesamt	1.914	100	
Fachmärkte/ Fachmarktzentren*	960	60	↗
Einkaufszentren	536	13	↗
1a-Lagen/ Geschäftshäuser**	418	27	↘

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

TOP 3 Käufergruppen Fachmarktsegment

- Corporates/Eigennutzer (37 %)
- Offene Immobilienfonds/Spezialfonds (22 %)
- Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) (19 %)

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



5,40 %
406 Mio. €
45 %

Lebensmittel-Fachmärkte



5,50 %
324 Mio. €
36 %

Nahversorgungszentren/
Fachmarktzentren (LEH-geankert)



6,70 %
43 Mio. €
5 %

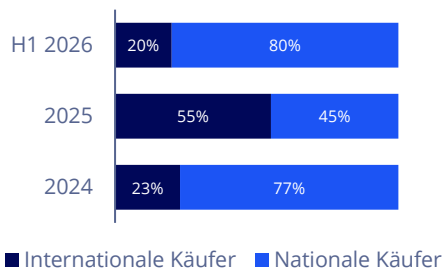
Baumärkte

TAV Fachmarktsegment



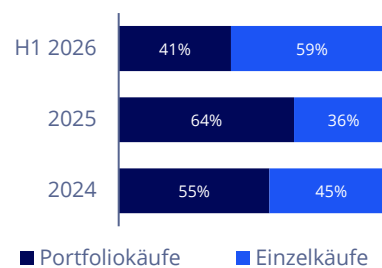
Kapitalherkunft

Anteil am TAV



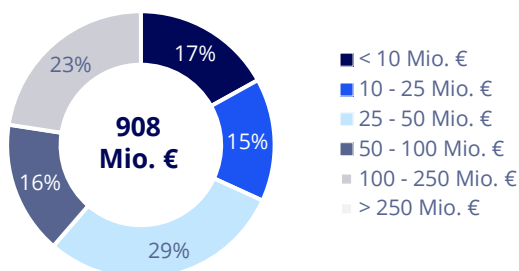
Transaktionsart

Anteil am TAV

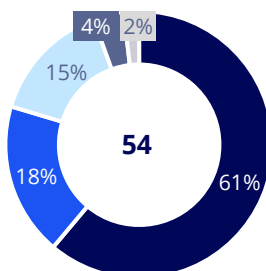


Größenverteilung

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