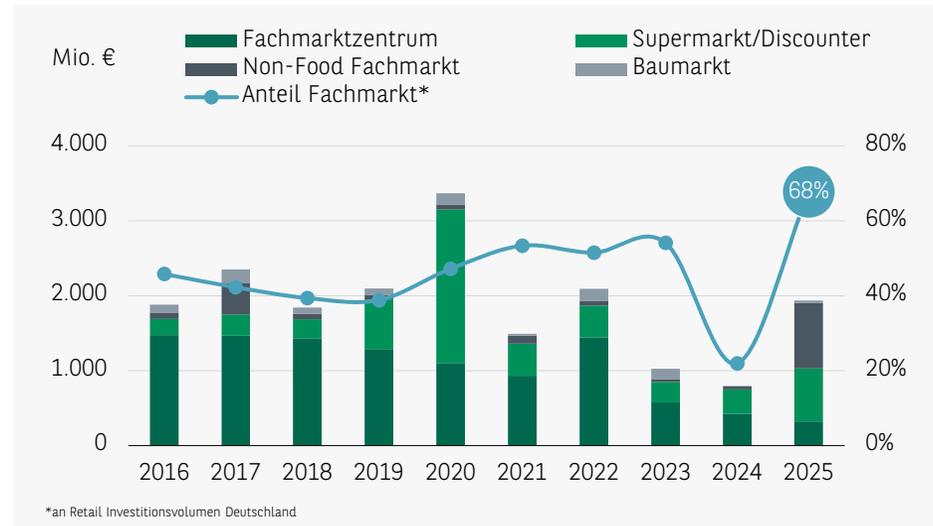


DEUTSCHLAND

REPORT GROCERY-INVESTMENTMARKT

EXPO 2025

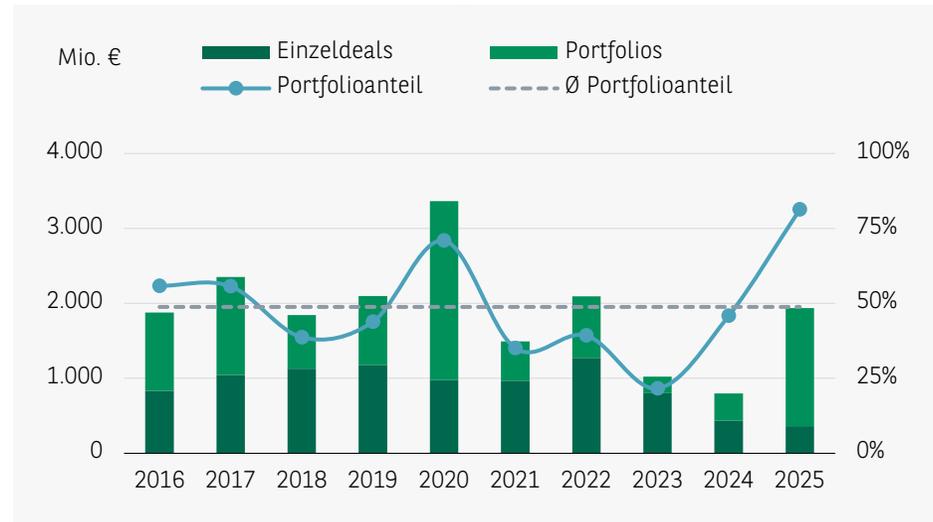
Investmentvolumen Fachmarktsparte in Deutschland H1



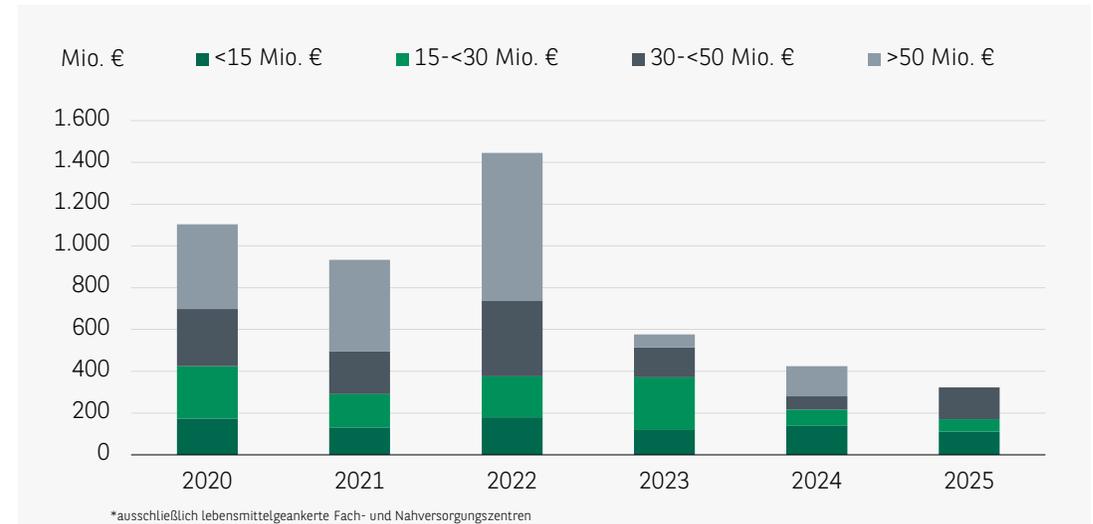
HALBJAHRESRESULTAT 2025 ÜBERTRIFFT VORJAHR BEI WEITEM

- Das Investitionsvolumen in der Fachmarktsparte summierte sich zur Jahresmitte 2025 auf über 1,9 Mrd. €. Damit wurde nicht nur das schwache Vorjahresresultat um rund das Eineinhalbfache, sondern auch der 10-jährige Durchschnitt um knapp 3 % übertroffen. Nachdem das Segment im Vorjahr noch deutlich niedrigere Umsatzanteile als üblich am Retail-Investitionsvolumen verzeichnete, trägt es derzeit rund 68 % bei. Zurückzuführen ist das starke Resultat insbesondere auf die Übernahme der Porta-Gruppe durch XXXLutz, in deren Zuge mehr als 100 Non-Food-Fachmärkte für eine hohe dreistellige Millionensumme in den Besitz der österreichischen Einrichtungshauskette übergegangen sind. Entsprechend notierte der Portfolioanteil zur Jahreshälfte bei hohen 81 %.
- Zum umfangreichen Anstieg des Investmentvolumens in der Fachmarktsparte hat allerdings auch die deutlich gestiegene Transaktionsdynamik im Food-Segment beigetragen. Hier stehen wiederum insbesondere Supermärkte und Discounter heraus, die mit mehr als 700 Mio. € das zweitbeste Halbjahresresultat der letzten 10 Jahre verzeichneten.

Investmentvolumen Fachmarktsparte: Einzel- & Portfoliodeals H1



Investmentvolumen von Fachmarktzentren* nach Dealvolumen H1



STABILITÄT AUCH IN UNRUHIGEN ZEITEN

- Die Investorennachfrage im Segment der gut funktionierenden Lebensmittelfachmärkte in etablierten Lagen ist ungebrochen hoch. Sie schätzen die weitestgehend konjunkturunabhängigen Umsätze in diesen weiterhin volatilen Zeiten. Nicht zuletzt kann dieses Anlagesegment auch als Blue Chip des deutschen Retail-Investmentmarkts bezeichnet werden. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2025 rund 1 Mrd. € in lebensmittelgeankerte Immobilien platziert, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einem Plus von rund 37 % entspricht. Während im Core-Segment ein moderater Rückgang des Volumens um 13 % registriert werden musste, ist die Dynamik im Core-Plus-Segment ungleich höher. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Investmentvolumen mehr als verdoppelt und notiert mit 690 Mio. € in H1 auf dem höchsten Niveau seit 2020.
- Die Spitzenrenditen präsentieren sich im Jahresverlauf 2025 stabil. Dementsprechend werden aktuell für Lebensmittelfachmärkte in der Spitze wie bereits zum Jahresende bis zum 18,5-Fachen der Jahresmiete gezahlt, während Fachmarktzentren mit bis zum 19,5-Fachen gehandelt werden.

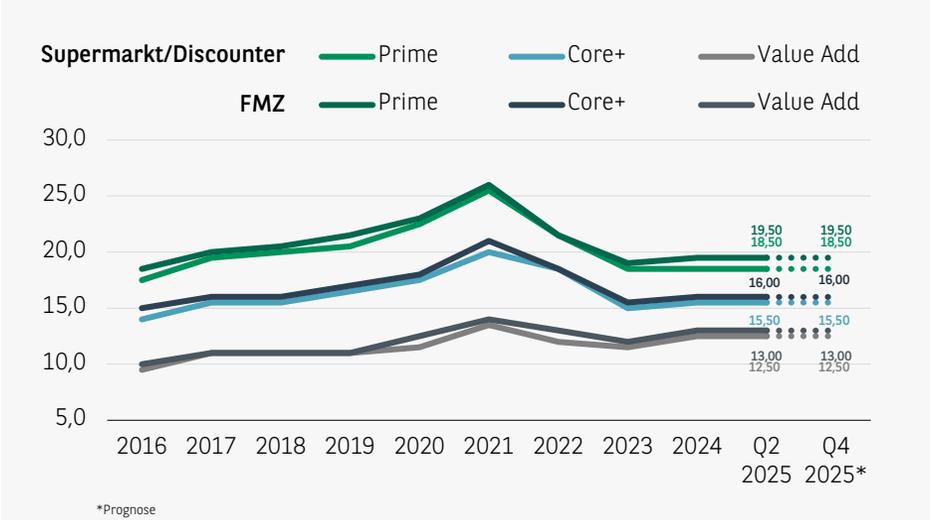


TWINPEAKS Portfolio | Bensheim

Investments Lebensmitteleinzelhandel nach Risikoklassen H1



Kaufpreisfaktoren nach Objektarten und Risikoklassen



Ausgewählte LEH-Portfoliotransaktionen der letzten 10 Jahre*

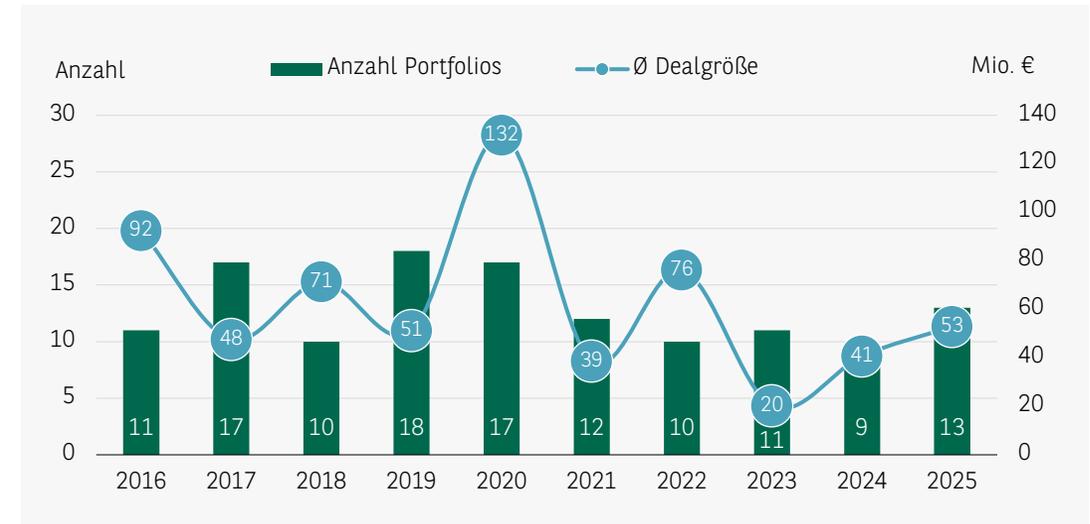
Jahr	Portfolioname	Volumen in Mio. €	Anzahl Assets	Verkäufer	Käufer
2025	Penka	120	22	PK-Höchst	Habona
2025	Three Lions	70	3	Patrizia	vertraulich
2024	Blue Mountains	>200	31	Branicks	GRR
2024	Saphir	120	16	Lidl	Captiva
2023	Kiwano	900	188	X+bricks	Slate
2023	Royal Blue	240	76	Pimco	Aldi Süd
2022	Oceans	380	13	Hahn	CEV
2022	Oyster	100	3	Gold Tree	HIH
2021	Touchdown	440	12	Patrizia	MEAG
2021	Power Bowl	315	50	Patrizia	GPEP
2021	Truffle	230	35	Habona	GPEP
2020	Reverse	490	120	TLG	X+bricks
2020	Tandem	110	6	Edeka Rhein-Ruhr	Redos
2019	Salt and Pepper	310	13	Patrizia	Hahn
2019	Superfood	230	68	Patrizia	GPEP
2018	Olymp	370	12	Nuveen	Redos
2018	Benchmall	150	42	Fundreal	GRR
2017	Quest	400	85	PGIM	Patrizia
2017	Bordeaux	250	10	AEW	Redos
2016	Forum	320	25	Savills IM	Patrizia
2016	Victoria	250	21	LaSalle IM	Patrizia

*jeweils die zwei größten Transaktionen des Jahres

PORTFOLIOSEGMENT WEITER UMSATZTREIBER

- Während Portfoliotransaktionen in den übrigen gewerblichen Assetklassen nach der Zinswende 2022 sehr selten geworden sind, bleiben Lebensmitteleinzelhandelsinvestments unverändert stark portfoliogetrieben. Zwar sank die durchschnittliche Paketgröße bis Mitte 2023 temporär auf etwa 20 Mio. €, doch hat sich das mittlere Portfoliovolumen inzwischen wieder auf rund 53 Mio. € im ersten Halbjahr 2025 erhöht. Damit bewegt es sich erneut in einer Ticket-Range, die vor allem für institutionelle Investoren, nicht zuletzt auch aus dem Ausland, attraktiv ist.
- Neben dem Penka-Portfolio ist im laufenden Jahr bisher keine weitere Transaktion im LEH-Segment im dreistelligen Millionenbereich erfolgreich über die Ziellinie gebracht worden, was aber allein dem Mangel an Produkt geschuldet ist. Die Investorennachfrage ist hoch und Portfolios im mittleren Millionensegment werden zügig vom Markt absorbiert, was die lebhafteste Investmentdynamik im Portfoliosegment zwischen 50 und 100 Mio. € in den Sommermonaten noch einmal bestätigt hat. Manche Investoren nutzen das aktuell günstige Zeitfenster, um sich kleinervolumige Portfolios für einen Plattformaufbau zu sichern.

LEH-Portfolios: Anzahl und Dealvolumen H1



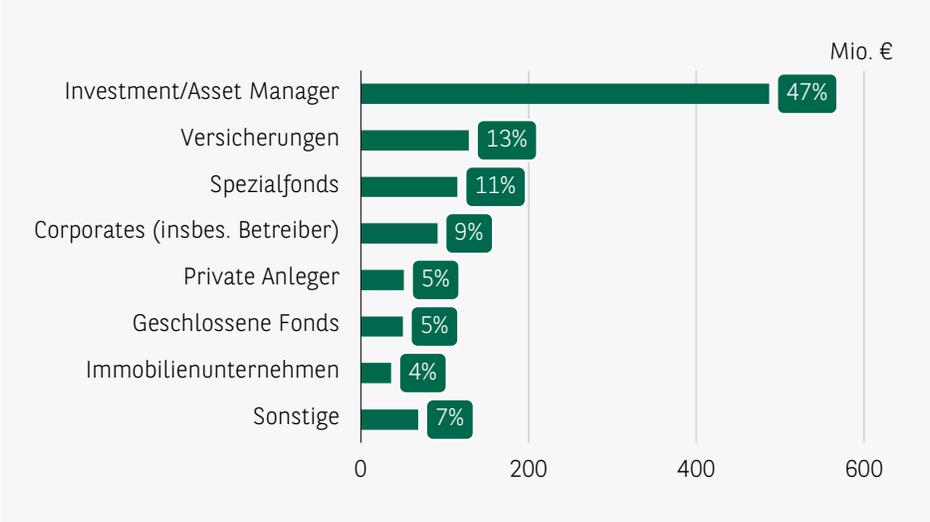
INVESTMENT MANAGER MIT ABSTAND AKTIVSTE PLAYER

- Investment und Asset Manager sind weiterhin die mit Abstand aktivsten Player im Markt. Sie haben im ersten Halbjahr rund 487 Mio. € in deutsche LEH-Immobilien platziert. Insgesamt rund 47 % Marktanteil entfällt auf diese Investorengruppe. Mit Umsatzanteilen von 13 % bzw. 11 % liegen Versicherungen und Spezialfonds im Ranking der stärksten Investoren nahezu gleichauf. Bei den Versicherungen fällt der Ankauf des Penka-Portfolios durch Habona Invest für eine Versicherung positiv ins Gewicht. Spezialfonds waren im insbesondere im Einzel-Deal-Segment und bei kleineren Portfolios aktiv.
- Für das lebhafte Transaktionsgeschehen im kleineren und mittleren Portfoliosegment zeichnen allen voran Investment Manager verantwortlich, deren Marktanteil bei 33 % liegt. Projektentwickler ordnen sich mit 20 % auf Rang 2 ein. Sie konnten neben zahlreichen Einzeltransaktionen vor allem in Städten mit einer Einwohnerzahl unter 100.000 Einwohnern auch kleinere Portfolios erfolgreich platzieren. Durch das Penka-Portfolio notiert der Anteil von Pensionskassen bei 12 %.



ShoreLine Portfolio | Albersdorf

Top-Käufergruppen Lebensmitteleinzelhandel H1 2025



Top-Verkäufergruppen Lebensmitteleinzelhandel H1 2025

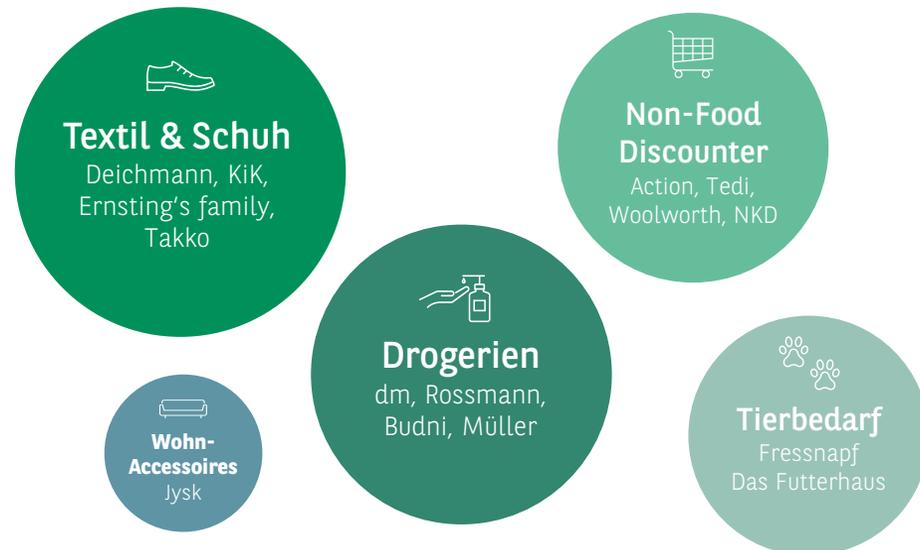


LEH-Mieter vs. Non-Food Fachmärkte*

Merkmal	LEH	Non-Food-Fachmärkte
Standorttreue	17,8 Jahre	15,4 Jahre
Ø Miete	10,75 €/m²	10,45 €/m²
Anzahl Top Mieter	6	15
Spitzen-Kaufpreisfaktor	18,5-fach	13-fach

*Die Tabelle basiert auf der Auswertung ca. 2.500 Mietverträgen, davon rund 2.000 mit LEH-Mietern und 500 mit Mietern aus Non-Food-Bereich.

Top 15 Non-Food Fachmarktm Mieter* im Überblick



NON-FOOD-FACHMÄRKTE: DIE HIDDEN CHAMPIONS – UNTERSCHÄTZTE ASSETKLASSE MIT HOHER SICHERHEIT

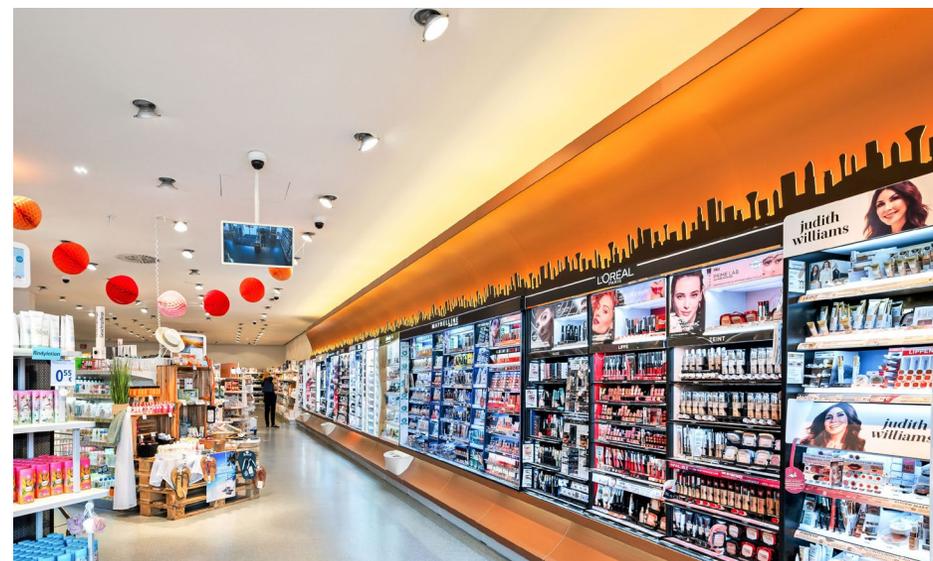
- Neben den bereits seit vielen Jahren beliebten „klassischen“ Investments in den Lebensmitteleinzelhandel, haben sich im Fachmarktsegment in der zweiten Reihe sehr erfolgreich Investments in Non-Food-Objekte positioniert und etabliert.
- Die von BNPPRE durchgeführte Analyse von insgesamt 2.500 Mietverträgen, davon 2.000 LEH sowie 500 Non-Food Mietverträge im Größensegment 400 bis 1.000 m², zeigt eindrucksvoll, warum Investoren ihren Anlagefokus weiter öffnen und zunehmend Non-Food Fachmärkte ins Visier nehmen, wobei der Investorenkreis aktuell noch recht klein, aber bereits sehr aktiv ist.
- Die wichtigsten Analyseergebnisse:
 - Dominierende Nutzungen im Non-Food-Segment sind Drogerie, Tierbedarf, Textil & Schuhe und Non-Food-Discounter, die vor allem in Kombination attraktive **Mieter-Cluster mit großer Kundenbindung** bilden.
 - Ihre **Lagepräferenzen** gleichen denen im LEH-Segment. Oft befinden sie sich in direkter Nachbarschaft als Ergänzung zu diesen, sind aber auch in guten Einzellagen zu finden.
 - Non-Food-Fachmärkte haben eine ähnlich **hohe Standorttreue** wie Lebensmittelhändler. So beläuft sich die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit im LEH auf 17,8 Jahre, während sie im Non-Food-Segment bei 15,4 Jahren notiert. Beide Werte belegen, dass sich etablierte Mieter an einem erfolgreichen Standort gern für eine Mietvertragsverlängerung entscheiden.
 - Ein in beiden Segmenten **nachhaltiges und steigendes Mietniveau** von 10,75 €/m² bei LEH bzw. 10,45 €/m² im Non-Food-Segment sichert die Deckung der laufenden Instandhaltungskosten.
 - Die **höhere Anzahl bonitätsstarker Top-Mieter** im Non-Food Segment sorgt für höhere Flexibilität und stärkere Verhandlungspositionen bei Neu- und Nachvermietungen. Während im LEH-Segment 88 % der analysierten Mietfläche auf nur 6 Top-Mieter entfällt, entfallen im Non-Food-Segment 85 % der analysierten Mietfläche auf 15 Top-Mieter.
 - Die Verkaufsfläche liegt überwiegend unter 800 m² und gewährt dadurch zusätzlich **Flexibilität in der Nachvermietung** und Nutzung, was zur weiteren Risikominimierung beiträgt.
 - Der Spitzenfaktor im Non-Food-Segment notiert aktuell beim 13-Fachen, gegenüber dem 18,5-Fachen für Lebensmittelfachmärkte. Investoren bietet sich damit eine **attraktive Renditeprämie**.

FAZIT & KEY TAKEAWAYS

- Das Einzelhandelsfachmarktsegment sendet starke Signale aus. Die Nachfrage nach attraktivem Investmentprodukt ist unverändert hoch und die Transaktionstätigkeit ist in der ersten Jahreshälfte weiter gestiegen. Bereits zur Jahreshälfte bewegt sich das Investmentvolumen mit rund 1,9 Mrd. € fast auf dem Gesamtjahresniveau 2024 (knapp 2,1 Mrd. €).
- Während das Investmentvolumen bei Fachmarktzentren in H1 2025 auch aufgrund des begrenzten Angebots unter Vorjahresniveau notiert, werden Hochwerte für Supermärkte und Discounter sowie im Non-Food-Segment registriert. Im Non-Food-Segment zieht die Transaktionsdynamik auch abseits der Porta-Übernahme an. Der noch kleine, aber aktive Investorenkreis, der die Chancen nutzt, die sich hier aufgrund von Flächen-, Mieter- und Mietvertragsstrukturen bieten, wird stetig größer.
- Das Investmentgeschehen im Fachmarktsegment sollte unverändert hoch bleiben. Neben dem starken LEH-Segment dürfte Non Food weiter zulegen. Als Beimischung zu Lebensmittelportfolios erhöhen Non-Food-Objekte die Returns. Hier finden sich interessante Renditen bei hoher Stabilität.

Kennzahlentabelle

INVESTMENTVOLUMEN	HI 2024	HI 2025	VERÄNDERUNG
Fachmarktsparte gesamt	799	1.937	142,5%
Portfolioanteil	45,8%	81,3%	35,5%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	22,8%	69,1%	46,3%-Pkte.
KAUFPREISFAKTOREN	HI 2024	HI 2025	VERÄNDERUNG
Supermarkt/Discounter Prime	18,5	18,5	+0,0
Supermarkt/Discounter Core+	15,0	15,5	+0,5
Supermarkt/Discounter Value Add	11,5	12,5	+1,0
FMZ-Prime	19,0	19,5	+0,5
FMZ Core+	15,5	16,0	+0,5
FMZ Value Add	12,0	13,0	+1,0



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Christoph Scharf

Head of Retail Services
Managing Director

Tel. +49 (0)30-884 65-0

E-Mail: christoph.scharf@bnpparibas.com

Matteo Milz

Associate Director
National Retail Investment

Tel. +49 (0) 69-298 99-232

E-Mail: matteo.milz@bnpparibas.com

Daniel Schuh

Head of National
Retail Investment

Tel. +49 (0) 69-298 99-155

E-Mail: daniel.schuh@bnpparibas.com

Tobias Bußmann

Director | Team Leader
Retail Investment Consulting

Tel. +49 (0) 40-348 48-115

E-Mail: tobias.bussmann@bnpparibas.com

MEHR 
ERFAHREN

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH Deutschland
Bildnachweis: © ImmoVision 3D; © hafencity studios; © lovelyday12 – Stockbilder; © Mihail - stock.adobe.com