

Welche Chancen bietet der Lebensmitteleinzelhandel?

Im Jahre 1957 öffnete der erste Supermarkt Deutschlands in Köln. Auf rund 2.000 m² wurden erstmals Waren zur Selbstbedienung angeboten. Die Idee stammt – natürlich - aus den USA, wo bereits 1930 die King-Kullen-Kette den ersten Supermarkt eröffnete und sich das Konzept schnell ausbreitete. In Deutschland gab es ebenfalls in den späten 1930er Jahren die ersten Anläufe zur Einführung von Selbstbedienungsgeschäften, dieses Vorhaben ließ sich aber aufgrund der Warenknappheit in den Kriegsjahren nicht realisieren. Erst nach dem Krieg, mit stetig steigendem Wohlstand, konnte das Konzept Supermarkt seinen Siegeszug antreten. Schnell wurden neben Lebensmitteln auch Artikel des täglichen Bedarfs angeboten.

2022 gaben Privatverbraucher in Deutschland knapp 190 Milliarden Euro für Nahrungsmittel aus. Die Ausgaben stiegen in den letzten Jahren stetig an und lagen 2012 noch über 60 Milliarden Euro niedriger. Treiber dieser Entwicklung sind ein zunehmendes Gesundheitsbewusstsein und eine verstärkte Qualitätsorientierung der Verbraucher. So hat sich in den letzten 10 Jahren der Umsatz mit Bio-Lebensmitteln mehr als verdoppelt. Trotz zuletzt teilweise stark gestiegener Verbraucherpreise befindet sich das deutsche Preisniveau für Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke im EU-Durchschnitt.

Die Einkaufspräferenzen der Verbraucher haben sich in den vergangenen fünfzehn Jahren stark verschoben. Der Umsatz im stationären Lebensmitteleinzelhandel hat seit 2008 um ca. 67 Milliarden Euro zugelegt. Zudem sinkt seit Jahren die Bereitschaft der Menschen, lange und insbesondere häufige Einkaufsfahrten zu unternehmen. Die Verbraucher möchten ihren Einkauf in möglichst wenigen Geschäften in der Nähe erledigen. Verbraucher erwarten unabhängig von ihrem ursprünglichen Einkaufsmotiv, neben Preis und Verfügbarkeit immer öfter auch einen immateriellen Zusatznutzen, also „Freude am Einkaufen“.

Der Nonfood-Bereich sieht sich einer starken Zunahme des Onlinehandels ausgesetzt. Die Menschen bestellen immer öfter im Internet, um zu Hause in Ruhe aus- oder anzuprobieren. Die Corona-Pandemie hat diesen langjährigen Trend zum E-Commerce nochmals signifikant beschleunigt. Studien zufolge ist der Anteil an Onlinekäufern bei Menschen im Homeoffice besonders hoch. Wer mehr im Homeoffice arbeitet, kauft demnach auch vermehrt online, da der Spontankauf nach Feierabend auf dem Weg nach Hause wegfällt. Die Onlinebestellung von Lebensmitteln hat dagegen bis heute kaum Relevanz und bildet weiterhin mit nur 1,5% des Gesamtumsatzes eine kleine Nische. Dies wird sich in Zukunft voraussichtlich nur wenig und langsam ändern. Selbst in der Ausnahmesituation der Pandemie lag der Anteil des Onlinehandels am Gesamtumsatz mit weniger als 2% sehr niedrig.

In Deutschland können sich interessierte Anleger an den großen Lebensmittelkonzernen wie z.B. Aldi, Lidl oder Rewe nicht beteiligen, da diese Unternehmen nicht börsennotiert sind. Es gibt aber andere Möglichkeiten, am stabilen und steigenden Lebensmittelhandel zu partizipieren. Institutionelle Anleger machen dies seit Jahren vor und erwerben Lebensmittelmärkte zur Vermietung. Privatanleger können sich mittels Fonds beteiligen und damit eine sinnvolle Streuung auf verschiedene Lagen erreichen. Langfristig vermietete Einzelhandelsimmobilien an guten Standorten generieren stabile Mieteinnahmen, die zudem oftmals an die Inflation angepasst sind. Damit können sie eine attraktive Anlageergänzung im Segment Immobilien bieten. Zusammen mit Wohnimmobilien sind sie die risikoärmste Immobilieninvestition. Wohnen und essen gehören zu den Grundbedürfnissen.

Nahversorgungsimmobilien sind umso erfolgreicher, je mehr Gebrauchsoptionen sie dem Konsumenten im Verhältnis zur Zeitersparnis bieten. Zusatznutzen können die verkehrsgünstige und jederzeitige Erreichbarkeit, die Verlässlichkeit bei der täglichen Bedarfsdeckung, die Nähe zu anderen zentralen Einrichtungen, ein freier Internetzugang oder die Verfügbarkeit einer Ladeinfrastruktur für E-Bikes bzw. E-Autos sein. Standorte mit diesen Qualitäten sind besonders nah am Alltag der Menschen und können auf Trends und Ansprüche unmittelbar reagieren und von diesen profitieren.
Vergleichen Sie einfach einmal das Geschäft, in dem Sie derzeit einkaufen, mit dem Markt von vor 20 Jahren. Sie werden eine große Entwicklung feststellen.

Fazit:

Aktuell gibt es gute Gründe in Immobilien zu investieren. Stabile Renditen mit Steigerungspotential und günstigere Einkaufsbedingungen führen zu attraktiven erwartbaren Renditen. Schon allein der laufende Ertrag bietet mehr als Festgeld und ergänzend gibt es einen Inflationsausgleich durch die Wertsteigerungskomponente im Verkauf.
Neben Wohnimmobilien als klassisch größter Anteil am Gesamtvermögen, sollte eine Beimischung von Lebensmittelmärkten geprüft werden.

Ihr


Dr. Michael König

Die Einschätzungen, die in diesem Dokument vertreten werden, basieren auf Informationen Stand November 2023. Die Einschätzungen sollen dabei nicht als auf die individuellen Verhältnisse des Lesers abgestimmte Handlungsempfehlungen verstanden werden und können eine persönliche Beratung nicht ersetzen. Alle Informationen basieren auf Quellen, die wir als verlässlich erachten. Garantien können wir für die Richtigkeit nicht übernehmen.