

## **Jahresausblick 2020: Lebensmitteleinzel-handelsimmobilien als Fels in der Brandung**

**Exklusiver Gastbeitrag für HI HEUTE von Gerald Feig, Geschäftsführer Flex Fonds Capital GmbH**



*Gerald Feig, Geschäftsführer Flex Fonds Capital GmbH*

**Der E-Commerce wächst. Gemäß dem „HDE Online Monitor 2018“ stieg im vergangenen Jahr der Umsatz des Online-Handels um 9,1 Prozent. Das setzt Teile des stationären Einzelhandels weiter unter Druck. Betroffen sind vor allem Branchen wie Bekleidung oder Elektronik. Das wirft die Frage auf, ob Einzelhandelsimmobilien überhaupt noch nachhaltig rentable Investments darstellen. Der Lebensmitteleinzelhandel (kurz: LEH) ist eine Ausnahme: Lediglich ein Prozent der LEH-Umsätze erfolgt heutzutage online – und dies wird auch eine Nische bleiben.**

### **Jung und Alt brauchen ihren Supermarkt**

Gerade für junge Menschen ist der Supermarkt von großer Bedeutung. Sie haben Interesse an Convenience-Food, legen zugleich aber großen Wert auf regionale und nachhaltig produzierte Lebensmittel. Da sich die Märkte oft in fußläufiger Umgebung befinden, lässt sich der spontane Einkauf perfekt in ihren Alltag integrieren. Bei einer Bestellung im Internet hingegen müssen sie zu Hause auf die Lieferung warten. Das kostet Zeit und geht auf Kosten der Flexibilität im Alltag.

Die Anzahl der Rentner, die im Internet einkaufen, ist im vergangenen Jahr um elf Prozent gestiegen – dennoch bleiben auch sie dem stationären LEH treu. Das liegt vor allem daran, dass die ältere Generation mit dem Besuch in Supermärkten ihre sozialen Kontakte pflegt. Nicht selten kaufen sie

seit Jahren im selben Laden ein und sind mit dem Personal vertraut, weswegen Sie auch eine Vorliebe für den klassischen Bezahlvorgang hegen. Kurze Wege fördern außerdem die Unabhängigkeit bei älteren Menschen, was ihnen ein Gefühl von Selbstständigkeit, Sicherheit und Stabilität vermittelt. Der Gang zum Supermarkt ist für sie oftmals so etwas wie ein Alltagsritual.

### **Das Rad muss nicht neu erfunden werden**

Stabilität braucht allerdings nicht nur der Kunde im Supermarkt, sondern auch der Betreiber sowie der Immobilieninvestor. Um Kunden weiterhin an einen Lebensmittelhändler zu binden, ist es durchaus sinnvoll, das eine oder andere Konzept auszuprobieren, zum Beispiel gastronomische oder andere besondere Unterhaltungsangebote. Dabei sind der Kreativität keine Grenzen gesetzt. Mit integrierten Postfilialen und der Möglichkeit, beim Bezahlvorgang Bargeld abzuheben, haben sich bereits einige innovative Ansätze etabliert.

Dabei muss das Rad nicht neu erfunden werden. Jüngste Entwicklungen haben gezeigt, dass revolutionäre Entwicklungen wie Amazon Go das klassische Einkaufserlebnis nicht grundlegend verändern oder ablösen. Einkaufen, ohne an der Kasse anzustehen, mag ein Vorteil sein – setzt aber eine App sowie eine Registrierung bei Amazon voraus. Eine Hürde, die so manchen Kunden abschreckt.

### **Eine gute Investition im Einkaufskorb**

Aktuell umfasst die Food-Branche nur etwa acht Prozent des Online-Handels, während fast die Hälfte aller stationären Einzelhändler Lebensmittelmärkte sind. Eine gute Aussicht für Investoren. Insgesamt bieten rund 28.000 Nahversorgungsstandorte in Deutschland ein breites Angebot an potenziellen Anlageimmobilien mit der Option, regional breit diversifizierte Portfolios zusammenzustellen. Diese Assetklasse wird auch in den kommenden Jahren den Konjunktursorgen in Europa trotzen.

Kommunen und Politik fördern die Ansiedlung und Modernisierung von Supermärkten, etwa um Quartiersentwicklungen attraktiver zu machen. Neue Ideen, zum Beispiel in Form von Wohnungen direkt über Lebensmittelmärkten, bieten Anlegern sogar die Möglichkeit, die Investition im Objekt selbst zu diversifizieren.

Eine Anlage in dieses Asset gilt zudem wegen der Mietverträge als stabil, die in der Regel eine Laufzeit von 15 Jahre haben. Und ein Mietendeckel für Supermärkte nicht in Sicht. Mit der richtigen Gestaltung und einem zukunftsorientierten Konzept stellen LEH-Immobilien defensive und relativ sichere Kapitalanlagen dar.

**Erstellt von Gerald Feig (Flex Fonds Capital GmbH)**