

Lebensmitteleinzelhandel – Ein sicherer Hafen für Investoren

Der Lebensmitteleinzelhandel ist ein sicherer Anker für Immobilieninvestoren. Langlaufende und inflationsgebundene Mietverträge, bonitätsstarke Mieter, weitgehende Immunität gegenüber Rezessionen und eine geringe Anfälligkeit für Verschiebungen in Richtung Onlinehandel machen Lebensmittelgeschäfte zu einem attraktiven Investment für sicherheitsorientierte Investoren.

Auf den Erfolgen der Vergangenheit dürfen sich die Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels aber nicht ausruhen. Die Coronakrise hat gezeigt, dass der Onlinehandel auch mit frischen Lebensmitteln trotz anfänglicher Schwierigkeiten und Lieferengpässe funktionieren kann.

Investoren sind daher gut beraten, sehr genau hinzuschauen und die Strategien der Lebensmitteleinzelhändler auf ihre Zukunftsfähigkeit hin abzuklopfen. Eine Flexibilisierung des Filialnetzes und die Konzentration auf frische Lebensmittel einhergehend mit der Reduzierung des zunehmend über den Onlinehandel abgedeckten Non-Food-Sortiments ist gleichbedeutend mit einem geringeren Verkaufsflächenbedarf. Großflächige SB-Warenhäuser auf der grünen Wiese, die nur mit einem Auto zu erreichen sind, stehen heute weniger in der Gunst der Konsumenten.

Um die Verweildauer und damit die Bereitschaft zu zusätzlichen Ausgaben zu erhöhen, nehmen Lebensmitteleinzelhändler komplementäre Untermieter in ihre Flächen auf. Sie erhöhen das Einkaufserlebnis durch Restaurants, Feinkost- und Genussbereiche oder regelmäßige Events wie Verkostungen. Treueprogramme mit dem Ziel der Datengewinnung werden zahlreicher und dazu genutzt, einerseits mehr über die Einkaufenden zu erfahren und andererseits individualisierte Angebote zu unterbreiten. Die Installation technischer Lösungen, wie beispielsweise "Touchscreens" auf den Verkaufsflächen oder an den Einkaufswagen, erleichtert den Einkaufenden das Auffinden von Waren und ermöglicht die Bereitstellung von Produkt-, Gut-schein- und Werbeinformationen.

Die Ladenlokale könnten sich zukünftig zu einer Mischung aus traditionellen Verkaufsflächen und kleinen Abwicklungszentren weiterentwickeln, da die Flexibilisierung des Einkaufs auch im Lebensmittelbereich voranschreitet. Zahlreiche Lebensmitteleinzelhändler entwickeln Omnichannel-Strategien, um reinen Onlineanbietern Paroli bieten zu können. Der Verkauf meist verderblicher und vielfach zu kühlender Ware ist eine große Herausforderung. Click & Collect, also das Bestellen der Waren im Internet und die Abholung vor Ort, ist in einigen Ländern Europas bereits weit verbreitet, wohingegen die Lieferung nach Hause



Fritsch REVAC GmbH
Immobilienbewertung | Immobilienconsulting

Wir geben
Ihren Immobilien
einen Wert!

www.fritsch-revac.de

oder in spezielle Abholstationen noch kostenintensiv sind.

Die große Stabilität und Ertragssicherheit sowie die vergleichsweise hohen Renditen von Supermärkten erklären die seit einigen Jahren überdurchschnittliche Investorennachfrage. Die gemittelte Spitzenrendite für erstklassige Supermärkte in Westeuropa wies Mitte des Jahres einen Abstand von mehr als 500 Basispunkten zur gewichteten zehnjährigen Staatsanleihe in der Eurozone auf. Dies unterstreicht die Attraktivität dieses Einzelhandelssegments. In dicht besiedelten Städten besteht zudem die Möglichkeit, den Kapitalwert von Objekten dadurch zu erhöhen, dass sie zusätzlich um kleinere Wohneinheiten oder Studentenwohnungen aufgestockt werden.

Der Lebensmitteleinzelhandel ist in jeder wirtschaftlichen Lage systemrelevant. Sicherheits- und ertragsorientierte Investoren sollten Investments in den Lebensmitteleinzelhandel daher in Betracht ziehen. Fortschrittliche Konzepte und ein aktives Asset Management vorausgesetzt, ergibt sich daraus eine ideale Ergänzung in einem diversifizierten Immobilienportfolio.



Quelle: Adobe Stock/Gina Sanders

Der Lebensmitteleinzelhandel ist relativ immun gegenüber der Online-Konkurrenz

Andreas Trumpp MRICS
Head of Research Europe
Savills Investment Management