

Liebe Kunden und Geschäftspartner,

die Inflationsrate ist relativ deutlich gesunken. Sie betrug im September 2023 nach vorläufigen Schätzungen des Statistischen Bundesamts 4,5%. Im August 2023 belief sich die Teuerungsrate noch auf 6,1%, zu Jahresbeginn lag sie sogar bei 8,7%. Auch wenn die Renditen von Tagesgeld und Festgeld nach den Zinserhöhungen der EZB anziehen, bieten die meisten Zinsanlagen Ihnen derzeit noch keinen kompletten Schutz vor einer Geldentwertung. Der sogenannte Realzins, also das, was nach Abzug der Inflation übrig bleibt, ist immer noch leicht negativ.

Bei sogenannten Sachwerten hingegen sind Renditen, die über der Inflationsrate liegen, zumindest möglich. Im Gegensatz zu Zinsanlagen begründen Sachwerte wie Aktien oder Immobilien echtes Eigentum. Gerade bei Immobilien wie den hier beschriebenen Lebensmittelmärkten sind die Mieten an die Inflation gekoppelt. Steigt die Inflation, steigt die Miete und Sie erhalten so einen Ausgleich der Geldentwertung.

Lesen Sie mehr dazu im **Sachwerte** Magazin, ich wünsche Ihnen gute Unterhaltung!

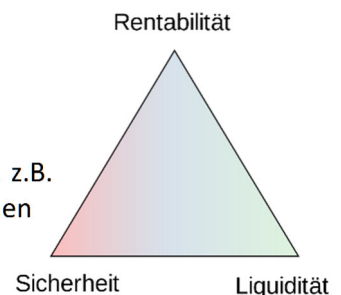
Ihr/Ihre

Maxi Mustermann

Das magische Dreieck

Potenzial für Investoren bei Aktien, Anleihen und Immobilien

Geld sinnvoll anzulegen, ist eine Herausforderung. Mehrere Faktoren spielen dabei eine Rolle, z.B. Renditeerwartung, Risikobereitschaft und die gewünschte Anlagedauer sowie die persönlichen Verhältnisse.



Aktien

Eine zunehmend beliebte Investitionsmöglichkeit sind Aktien. Aktien sind börsennotierte Beteiligungswerte an einem Unternehmen. Der Aktionär hält einen Anteil am Grundkapital einer Aktiengesellschaft und erhält im Gegenzug Mitspracherechte, eine Ergebnisbeteiligung sowie eine Dividende. Zum Ende des Jahres 2020 belief sich der Wert des weltweiten Aktienbestands auf rund 105,9 Billionen US-Dollar.

Der Dax ist der bekannteste deutsche Aktienindex und kann als Benchmark für den heimischen Aktienmarkt bezeichnet werden. Er bildet die Wertentwicklung der 40 nach Marktkapitalisierung größten und umsatzstärksten deutschen Aktien, die im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, ab. Seit der Wiedervereinigung hat sich der Dax mehr als verzehnfacht! Das entspricht einer Rendite von fast 8% pro Jahr. Der Dow Jones hingegen bildet die Entwicklung des US-amerikanischen Aktienmarkts ab. Er ist der älteste bestehende Aktienindex der USA (seit 1884) und setzt sich aus 30 der größten US-Unternehmen zusammen. Seit 1990 hat sich der Dow Jones fast verdreizehnfacht. Das entspricht einer Rendite von ca. 8% pro Jahr. Ende 2020 belief sich der Wert des weltweiten Aktienbestands auf fast 106 Billionen US-Dollar.

Anleihen

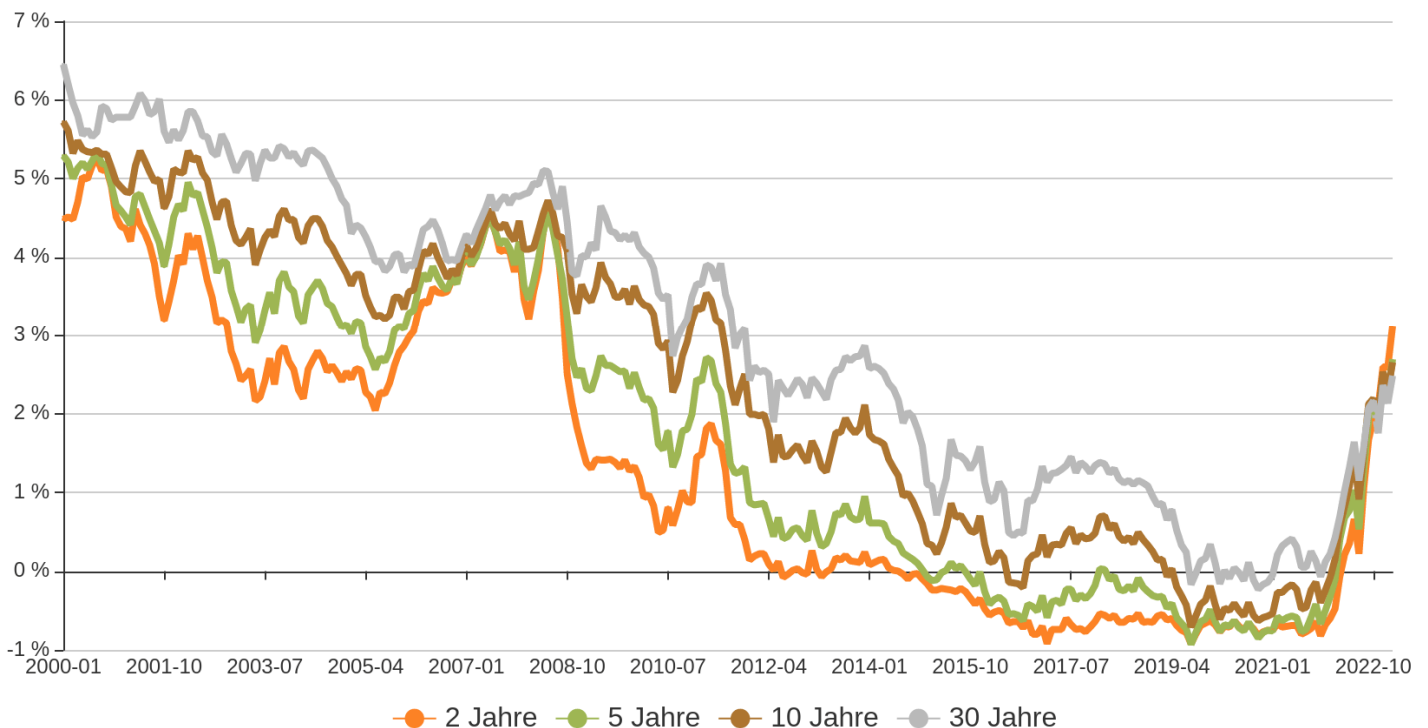
Der Anleihenmarkt ist mit einem Volumen von 133 Billionen US-Dollar (2022) der größte Wertpapiermarkt auf der Welt und bietet Anlegern nahezu unbeschränkte Anlagemöglichkeiten. Staats- und Unternehmensanleihen sind die beiden mit Abstand größten Sektoren des Anleihenmarkts. Eine Anleihe ist ein Darlehen eines Anleihenkäufers an einen Anleihenemittenten. Regierungen, Unternehmen und Kommunen platzieren Anleihen, wenn sie finanzielle Mittel benötigen. Ähnlich einem Darlehen gehen Anleihen mit periodischen Zinszahlungen einher und zahlen das Anlagekapital zu einem vorgegebenen Zeitpunkt zurück, der als Fälligkeit bezeichnet wird. Das Ausfall- bzw. Kreditrisiko eines Anleiheemittenten schlägt sich in der Höhe der Zinszahlungen nieder. Ein Emittent mit einem eher geringen Ausfallrisiko wird geringere Zinszahlungen leisten als ein Emittent mit einem hohen Ausfallrisiko.

Die Zinspolitik der EZB hat den größten Einfluss auf die Entwicklung der deutschen Staatsanleihen. Doch auch der Einfluss der Wirtschaftskraft Deutschlands und der deutschen Staatsverschuldung und damit Bonität Deutschlands spielen eine Rolle. In den 1990er-Jahren war das allgemeine Zinsniveau wesentlich höher, aber Deutschland war auch als Folge der deutschen Wiedervereinigung stärker verschuldet und wirtschaftlich nicht so leistungsfähig wie im Jahr 2019. Daher musste der Bund für Staatsanleihen viel höhere und seitdem nicht mehr angebotene Zinsen zahlen. Die Staatsanleihen wurden damals bei 7% bis 8,5% p.a. stark nachgefragt und rentierten viel besser. So hohe Zinsen wird es voraussichtlich nicht mehr geben. Der Zinsgipfel scheint erreicht. Aktuell verzinsen sich 10jährige Bundesanleihen mit knapp 3% pro Jahr.

Anleihen gelten im Vergleich zu Aktien oft als sicherer, weil sie weniger volatil sind und einen festen Zinssatz und eine vorhersehbare Rückzahlung bieten. Allerdings unterliegen Anleihen auch Risiken, wie z.B. Zinsänderungsrisiken und Bonitätsrisiken des Ausstellers. Seit Ende der 1990er Jahre sind Aktien und Anleihen meist negativ korreliert, d. h. wenn die eine Anlageklasse fiel, stieg die andere und umgekehrt. Daher konnten sich diese beiden Anlageklassen im Depot gegeneinander absichern. Die steigende Inflation machte diese Absicherung jedoch zunichte, da sowohl Aktien als auch Anleihen darunter litten. Im Vergleich haben sich Aktien jedoch wesentlich besser entwickelt.

Renditen für Bundesanleihen

Quelle: Bundesbank



Immobilien

Immobilien, besonders Wohnimmobilien zeichnen sich durch sichere positive Cash-Flows aus. Deshalb sind Wohnimmobilien bei Privatanlegern und institutionellen Investoren sehr beliebt. Durch die steigenden Mieten bieten Wohnimmobilien einen hohen Inflationsschutz und haben darüber hinaus seit Bestehen der Bundesrepublik in mehr als 70 Jahren noch einen Wertzuwachs über die Inflation hinaus gebracht.

Experten sind sich einig: Viel zu wenig neuer und bezahlbarer Wohnraum entsteht. Die Neubautätigkeit ist eingebrochen und die Wohnungsnot steigt. Auch die Zahl der Baugenehmigungen sinkt, so dass nicht von einer Entspannung ausgegangen werden kann. Das Gegenteil ist der Fall. Es steht fest, dass in den nächsten Jahren viel zu wenig Wohnungen fertig gestellt werden. Insgesamt hat sich der Wohnungsbestand in Deutschland von 1950 bis 2022 fast verdreifacht. Heutzutage gibt es rund 43,4 Millionen Wohnungen. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerung aber „nur“ um 20,6% gewachsen. Wieso gibt es

also zu wenig Wohnungen? In den vergangenen 70 Jahren hat sich die Art des Zusammenlebens in Deutschland stark verändert. Die Zahl der Haushalte, in denen nur eine Person lebt, hat sich mehr als verdoppelt. Ein weiterer Faktor ist die gestiegene Wohnfläche pro Kopf. Diese steigen seit Jahren stetig an. In den 50er Jahren begnügten sich die Menschen mit rund 15 m² pro Person. 2022 waren es bereits 47,7 m². Das entspricht einer Verdreifachung der Wohnfläche. Vor allem ältere Menschen leben statistisch auf besonders viel Fläche.

Im Ergebnis leben also immer mehr Menschen immer häufiger allein auf immer mehr Fläche. Insbesondere in den Metropolregionen fehlt aktuell der Wohnraum. Hier ist die Nachfrage am größten. Ein knappes Angebot führt immer zu steigenden Preisen, in diesem Fall zu fortlaufend steigenden Mieten. Bei anhaltendem Zuzug aus der EU kann der Wohnungsfehlbestand in den Metropolregionen von aktuell 700.000 auf ca. 1 Million ansteigen. Die Mieten werden daher wohl noch weiter ansteigen. Hier bieten sich deshalb gute Investitionschancen. Für den Aktien- und Immobilienmarkt gilt, dass antizyklische Investments eine höhere Rendite bringen. Inzwischen liegen die Preise in verschiedenen Regionen wieder auf dem Niveau von 2017.

Eine sehr hohe Wohnungsnachfrage trifft in den Metropolregionen auf ein zu geringes und abnehmendes Angebot. Das führt zu weiter steigenden Mieten. Andererseits stagnieren die Kaufpreise oder geben sogar nach. Insofern hat sich der operative Cashflow aus der Vermietung von Wohnungen erheblich erhöht. Sichere positive Cashflows ermöglichen eine flexible Haltedauer. Die Inflation und die Zinsen haben ihren Höhepunkt erreicht. Vor diesem Hintergrund bieten solide Bestandswohnimmobilien in Deutschland eine attraktive Anlagemöglichkeit. Das Chance-Risiko-Verhältnis entspricht inzwischen wieder den Verhältnissen aus 2016 und 2017.

Lebensmitteleinzelhandel

Die aktuellen Immobilienpreise bieten gute Einstiegsmöglichkeiten

Der erste Supermarkt Deutschlands wurde 1957 in Köln eröffnet. Auf rund 2.000 m² wurden Waren erstmals zur Selbstbedienung angeboten. Die importierte Idee stammt aus den USA, wo schon 1930 die King-Kullen-Kette den ersten Supermarkt eröffnete und sich 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 rund EUR 190 Milliarden für Nahrungsmittel aus. Die Ausgaben stiegen in den letzten Jahren stetig an. Treiber dieser Entwicklung sind das Gesundheitsbewusstsein und eine verstärkte Qualitätsorientierung der Verbraucher. In den letzten 10 Jahren hat sich der Umsatz mit Bio-Lebensmitteln mehr als verdoppelt. Trotz 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, noch 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, außer wichtigen generellen Faktoren wie Preis und Verfügbarkeit, einen immateriellen Zusatznutzen.

Nahversorgungsimmobilen 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.

Der Nonfood-Bereich sieht sich einer starken Zunahme des Onlinehandels ausgesetzt. Die Menschen bestellen die Dinge lieber im Internet, um sie zu Hause in Ruhe aus- oder anzuprobieren. Die Corona-Pandemie hat den langjährigen Trend zum E-Commerce nochmals stark 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 an Bedeutung gewonnen und bildet weiterhin mit nur 1,5% des Gesamtumsatzes eine kleine Nische. Dies wird sich in Zukunft voraussichtlich nur wenig und langsam ändern. Die Coronazeit stellte eine Ausnahme dar. Selbst in dieser Zeit war der Anteil des Onlinehandels am Gesamtumsatz vernachlässigbar gering.

In Deutschland wird der Lebensmitteleinzelhandel von wenigen nationalen Handelsketten dominiert. Die Unternehmensgruppen Edeka, Rewe, Metro, Aldi und die Schwarz-Gruppe kommen zusammen auf einen Marktanteil von ca. 75%. Mit einem jährlichen Umsatz von 245 Mrd. Euro führt der deutsche Lebensmitteleinzelhandel den europäischen Markt an, gefolgt von Russland und Frankreich. In vielen Ländern, insbesondere in Deutschland, sind Lebensmitteleinzelhändler nicht börsennotiert, sodass es für Investoren keine Möglichkeit gibt, sich am Erfolg der Unternehmen über Aktieninvestments zu beteiligen. Hier bietet eine Beteiligung an langfristig vermieteten Supermärkten und anderen Nahversorgungsimmobilien eine sinnvolle Alternative.

Da die Nachfrage nach lebensnotwendigen Gütern deutlich weniger preiselastisch ist als bei anderen Gütern, bleiben die Perspektiven für Nahversorgungsobjekte aussichtsreich. Grundlegende Bedürfnisse sind der Inbegriff einer stabilen und konjunkturunabhängigen Nachfrage. Grundlegende Bedürfnisse werden von gesellschaftlicher Transformation und Strukturwandel entweder nicht berührt, oder sie verstärken sich noch. Damit stellen sie somit interessante Investmentziele vor allem für risikoaverse Anleger dar.

In Deutschland können sich interessierte Anleger an den großen Lebensmittelkonzernen wie z.B. Aldi oder Rewe nicht beteiligen, da diese Unternehmen nicht börsennotiert sind. Es gibt aber andere Möglichkeiten, am stabilen und steigenden Lebensmittelhandel zu partizipieren. Institutionelle Anleger erwerben einzelne Lebensmittelmärkte und stellen sich ein Portfolio zusammen. Privatanleger können sich an Fonds beteiligen, die dies ebenfalls tun. Langfristig vermietete Einzelhandelsimmobilien an guten Standorten generieren stabile positive Cash Flows. Damit stellen sie eine attraktive Anlagealternative bei Immobilien und auch im Vergleich zu anderen Assetklassen dar. Zusammen mit Wohnimmobilien sind sie die risikoärmste Immobilieninvestition. Wohnen und essen gehören zu den Grundbedürfnissen.



Bilder:
123rf.com
IC Consulting GmbH

Die Weitergabe des Magazins ist nur als Online-Medium freigegeben, nicht jedoch als Printversion.