Work from home

Zoom

Online Shopping

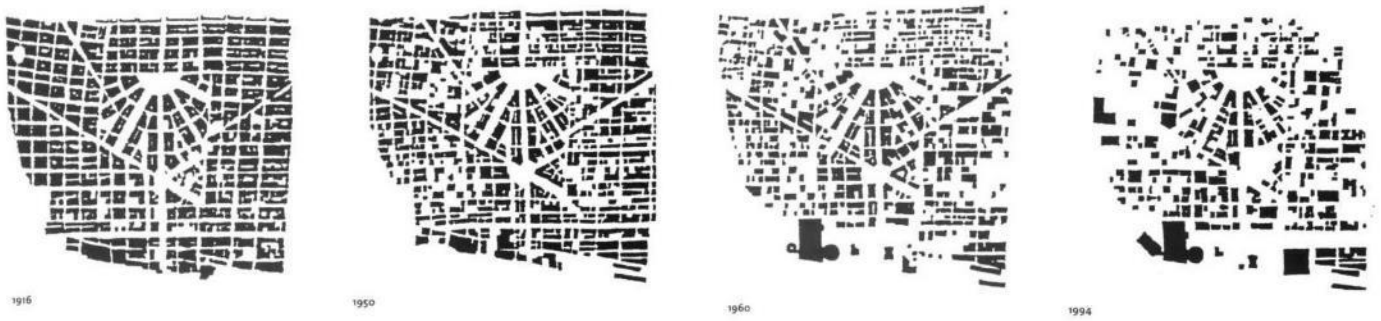
Bildquelle: unsplash_Chris Montgomery

Auswirkungen des **New Normal** auf die Immobilienwirtschaft

Manuel Jahn,
Head of Business Development
Habona Invest GmbH
für die ifnp FondsWeek
am 28.01.2021

Veränderung des
Nutzerverhaltens im Zeitraffer

Detroit 1950-2030



1950 2.769.000 EW **1960** 3.548.000 EW **2000** 3.899.000 EW **2030** 3.659.000 EW

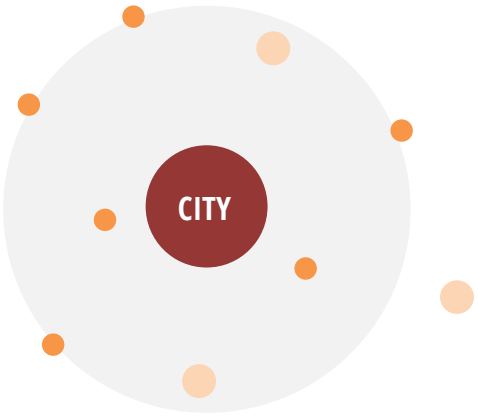
Einwohnerzahlen Detroit & 3 Counties[1)]

Bildquelle: Diercke Weltatlas | Hinweis 1: https://www.macrotrends.net/cities/22974/detroit/

Verschiebung der Standortpräferenzen

Die Kernstadt verliert. Donut-Gefahr!

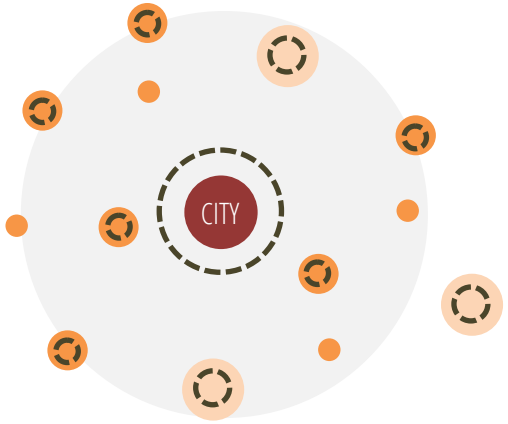
Prä-Corona "Normal"



Umsatzentwicklung im Einzelhandel[1)]
in Milliarden Euro; 2008 – 2020E

Fashion stationär	-20
Nonfood stationär	-63
Food stationär	+61

Post-Corona "New Normal"

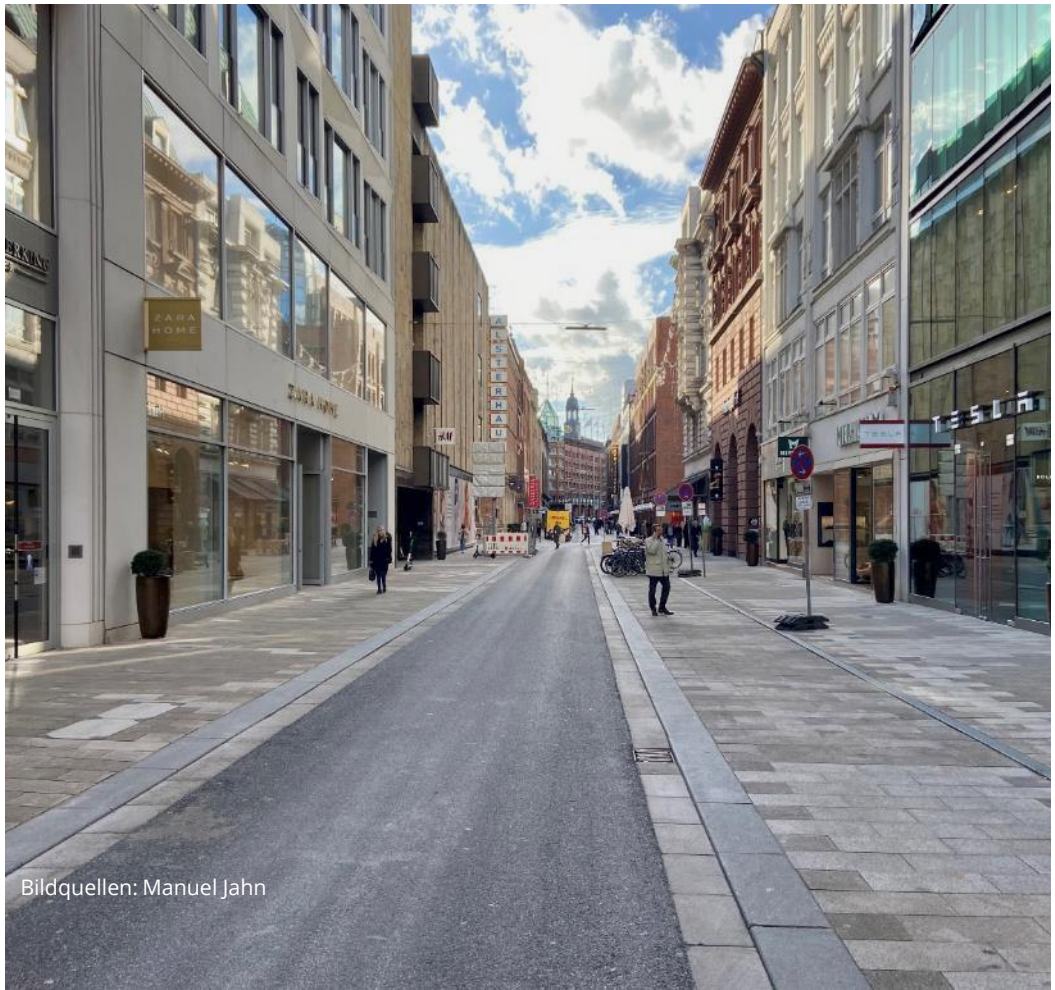


Fokussierung auf Kernstadt → **Multipolare Stadtentwicklung** → **Donut-Gefahr**

Bildquelle: Eigene Darstellung | Hinweis 1: HDE, GfK, destatis (2019); 2020E: eigene Berechnungen auf Basis Q3-2020-Zahlen

Verschiebung der Standortpräferenzen

Innenstadt

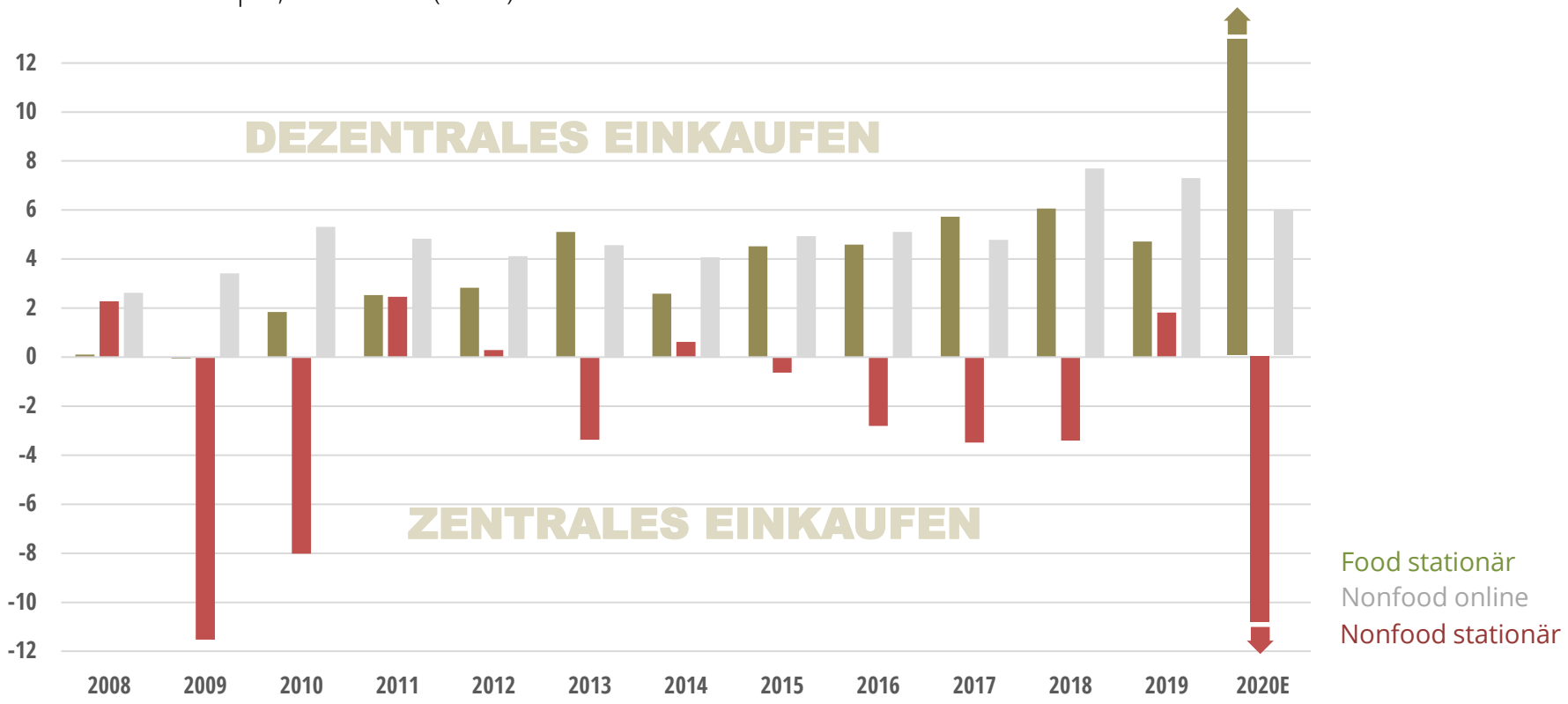


Bildquellen: Manuel Jahn

Stadtteilzentrum

Verschiebung der Standortpräferenzen

Umsatzentwicklung Online – Food stationär – Nonfood stationär[1)]
VÄ in Milliarden Euro p.a.; 2008 – 2019 (2020E)



Bildquelle: Eigene Darstellung | Hinweis 1: HDE, GfK, destatis (2019); 2020E: eigene Berechnungen auf Basis Q3-2020-Zahlen

Assetklasse Nahversorgung

Assetklasse Nahversorgung

Umsatz Lebensmittel
200 Mrd. €

Umsatz Gastronomie
60 Mrd. €

Umsatz andere FMCG
50 Mrd. €

Umsatz Non-Retail Services

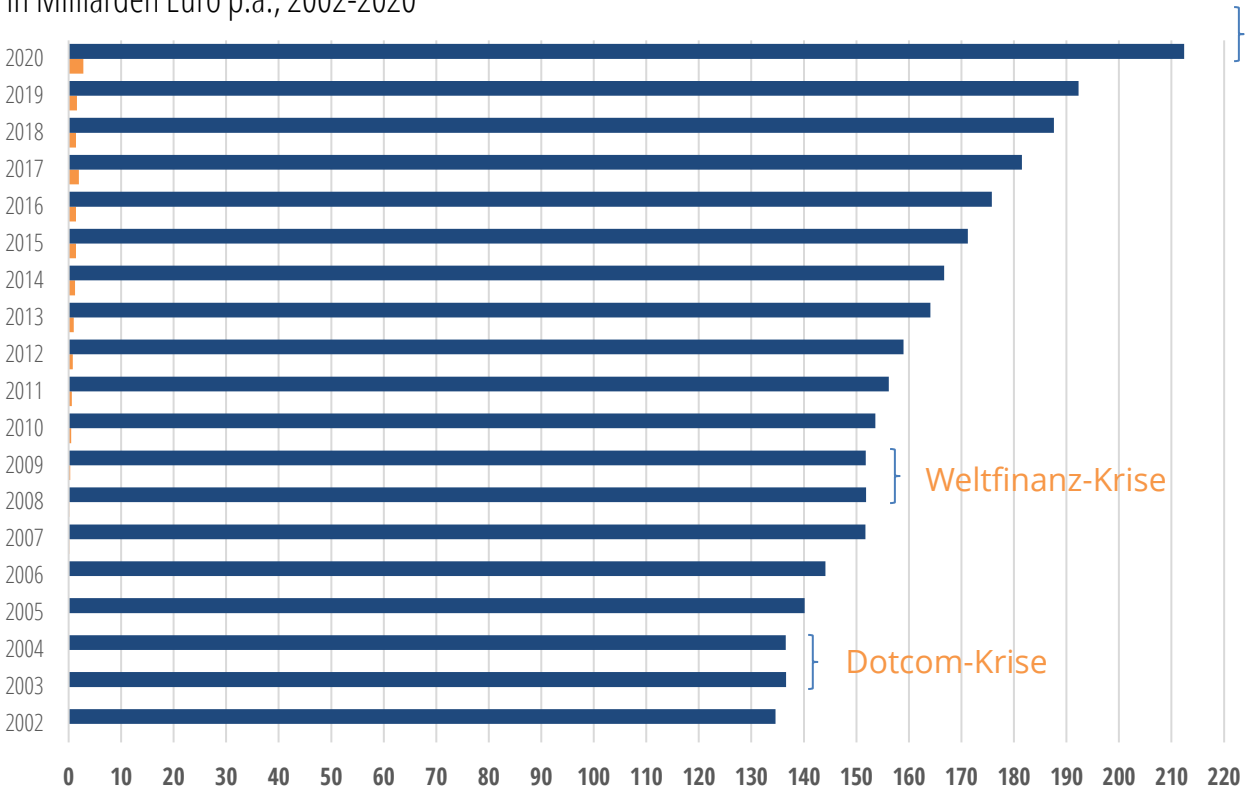
Immobilienmarktvolumen
> 350 Mrd. €

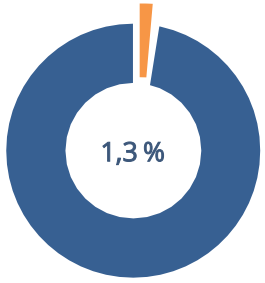
Quellen: Umsatzzahlen GfK Panels (FMCG), NPP Panel (Gastro)| Karte mit Regiograph erstellt

Assetklasse Nahversorgung

Lebensmitteleinzelhandel unabhängig von Krisen und Onlinehandel

Umsatz Food: stationär vs. online
in Milliarden Euro p.a., 2002-2020





Online-Anteil Food 2020
in % des Gesamtumsatzes

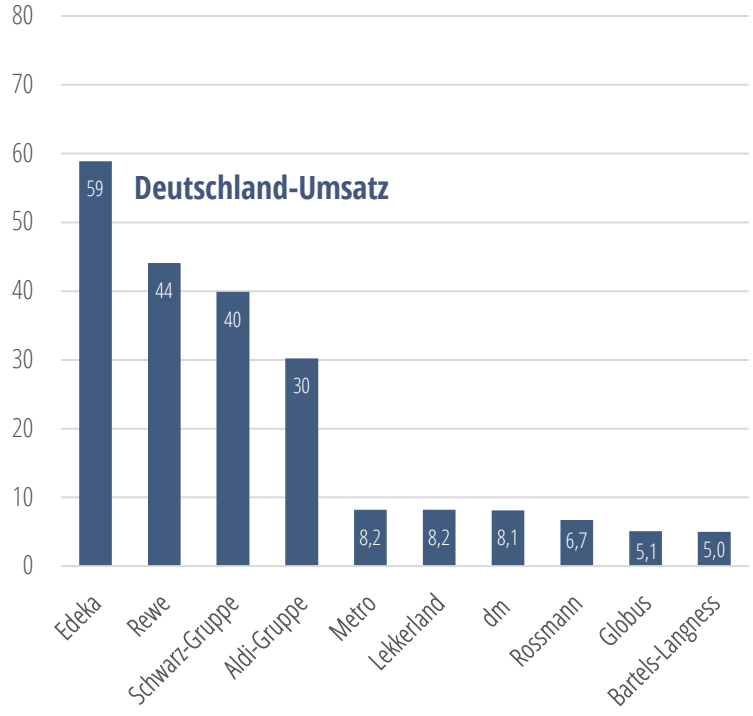
Datenquellen: Umsätze 2002 – 2019 GfK, destatis | Umsatz und Online-Anteil 2020: Eigene Berechnungen auf Basis vorläufiger GfK-Zahlen | Eigene Darstellung

Assetklasse Nahversorgung

Deutsche Lebensmittelhändler bieten Industrie die Stirn

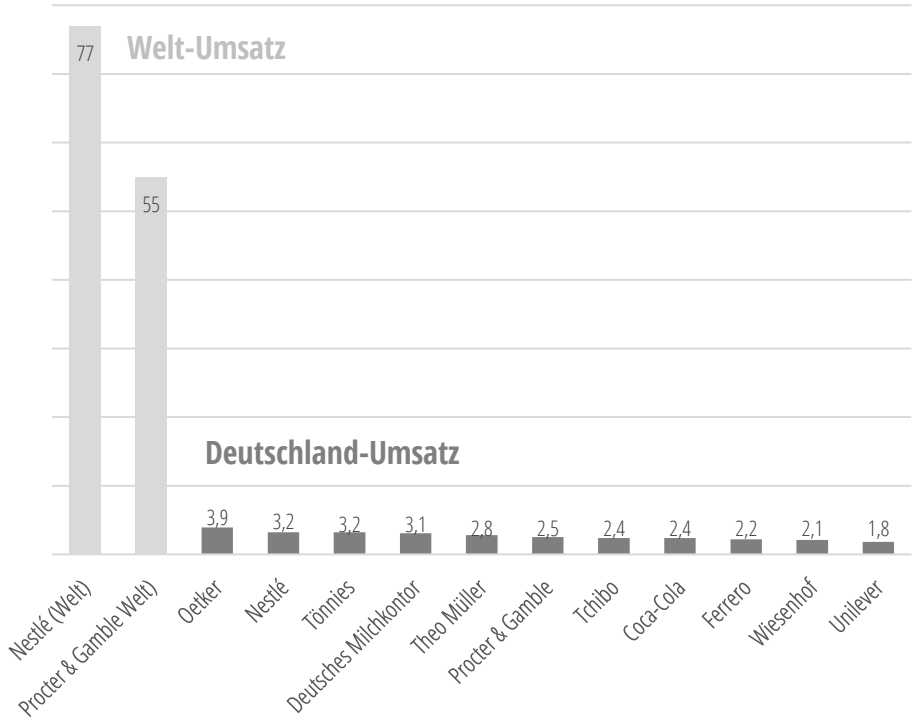
Größte Lebensmittelhändler

Umsatz mit Lebensmitteln in Milliarden Euro p.a., 2019



Größte Lebensmittelproduzenten

Umsatz mit Lebensmitteln in Milliarden Euro p.a., 2018



Quellen: Trade Dimensions, EHI Handelsdaten | Eigene Darstellung

Assetklasse Nahversorgung

Zuverlässigkeit, Langfristigkeit und Nachhaltigkeit

- Bonitätsstarke Ankermieter
- MV-Laufzeiten 10 - 15 Jahre
- Standorttreue 30 Jahre und mehr
- Leerstand unter 1 Prozent
- Niedrige Mietbelastungsquote
- ESG Strategien

Quelle: Habona Invest | Bildquelle: Manuel Jahn

Hohe Eigeninvestitionen der Mieter

REWE 6 Milliarden Euro
2018 – 2020

ALDI NORD 3,8 Milliarden Euro
2017 -2019

EDEKA 1,7 Milliarden Euro 2019
2,0 Milliarden Euro 2020

LIDL 3,0 Milliarden Euro
2016 -2020

Datenquellen: Unternehmensmeldungen | Bildquelle: Thorsten Gerbig

Assetklasse Nahversorgung

Im Fokus der Anleger

Lebensmittelmärkte dominieren Handelsimmobilienkäufe IZ vom 05.11.2020

Neun von zehn Handelsimmobilien,

die im Oktober in Deutschland gekauft wurden,

hatten etwas mit Lebensmitteln zu tun.

Quellen: Immobilien Zeitung | Savills

Gesellschaftliche und technologische Trends als Treiber dezentraler Nahversorgungsstrukturen

Nahversorgungstreiber

Work from home

70 % der Unternehmen bieten Homeoffice. Über 80 % der Mitarbeiter sind damit zufrieden.

Zuhause wird mehr Zeit verbracht.

Quelle: Fraunhofer Institut (2020) | Bildquelle: unsplash_bram-naus

Nahversorgungstreiber

Demografie und Gesundheit

Die alternde Gesellschaft isst gesünder.

40 % der Verbraucher achten auf gesunde Lebensmittel.

Gesundheitsaspekte werden wichtiger.

Quelle: Healthy Eating Consumer Trend (2018) | Bildquelle: Manuel Jahn

Nahversorgungstreiber

Frisch, Bio, Regional und Fair

Für Mehrwert-Produkte akzeptieren Verbraucher höhere Preise von bis zu 50 %.

„Gute“ Produkte dürfen teuer sein.

Quelle: A.T. Kearney (2019), GfK (2020) | Bildquelle: Manuel Jahn

Nahversorgungstreiber

Produkt- und Einkaufserlebnis

Produkt-innovationen erreichen im Regal regelmäßig 2-stellige Wachstumsraten.

Umsatzwachstum ist planbar.

Quelle: GfK (2017) | Bildquelle: Manuel Jahn

Nahversorgungstreiber

Digitalisierung und Pricing

Um bis zu 15 % können Umsätze durch dynamisches Pricing gesteigert werden.

Digitalisierung erhöht Ladenperformance.

Quelle: EuroCIS (2018) | Bildquelle: Delfi

Nahversorgungstreiber

E-Mobilität

Kurzfristig werden an 6000 Nahversorgungs-standorten Ladestationen entstehen, ab 2025 an allen 28.000. E-Mobilität fördert die Kurzstrecke.

Quelle: EHI Retail Institute (2020) | Bildquelle: Lidl

Habona-Report

Mehr Informationen unter: www.habona-report.de

Hinweis: Die dargestellten Logos sind Eigentum der jeweiligen Partner

Richtig investieren in Nahversorgungsimmobilien

Habona Invest Gruppe: Besuchen Sie uns im Messefoyer

SCOPE AWARD WINNER 2021

Retail Real Estate Specialist

SCOPE AWARD Bester Asset Manager

Top 2021
Retail Real Estate Specialist
SCOPE

ASSET MANAGER RATING 2021

Quelle: Habona Invest | Bildquelle: ifnp FondsWeek

Kontakt / Disclaimer / Risikohinweise

Habona Invest Service GmbH
Westhafenplatz 6-8
60327 Frankfurt am Main
E-Mail: info@habona.de
Telefon: +49 69 4500158-0
URL1: www.habona.de

Unseren Fonds mit weiterführenden Informationen, Verkaufsprospekt und Wesentliche Anlegerinformationen finden Sie online unter
www.habona-nahversorgungsfonds.de
WKN: A2H9B0

Dieses Dokument richtet sich an mögliche Vertriebspartner und Kunden und dient lediglich der Vorabinformation zu Werbezwecken. Datenquelle ist Habona, soweit keine andere Quelle angegeben wurde.

Das Immobilien-Sondervermögen wird durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland (Anschrift: Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg) verwaltet. Unternehmen der Habona Gruppe beraten hinsichtlich der Investitionsstrategie, begleiten den An- und Verkauf der Immobilien und übernehmen das Property und Asset Management. Grundlage für den künftigen Erwerb von Anteilen sind der Verkaufs-prospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte veröffentlichte Jahres- bzw. Halbjahresbericht. Diese sind in deutscher Sprache in elektronischer Form über die Website der Kapitalverwaltungsgesellschaft www.intreal.com erhältlich und können bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft kostenlos auch in Papierform angefordert werden.

Mit der Anlage sind Risiken verbunden, die in den wesentlichen Anlegerinformationen und im Verkaufsprospekt näher erläutert werden. Es bestehen insbesondere folgende Risiken: Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen und Liquiditätsrisiken; Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit, Mindesthaltefrist und Rückgabefrist; Immobilien-risiken/Preisänderungsrisiko; Risiken aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften; Risiken aus fremdfinanzierten Immobilien; Rechts- und Steueränderungsrisiken.

Der Nettoinventarwert von Investmentfonds unterliegt in unterschiedlichem Maße Schwankungen und es gibt keine Garantie dafür, dass die Anlageziele erreicht werden. Es ist möglich, dass Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhalten. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.