

# Vom Warenhaus zum Wanghong

Tante-Emma-Laden, Otto-Katalog, Online-Portale: Jede Zeit hat ihren Shopping-Stil. Und in Zukunft? Dürfte es eine Mischung aus gestern und morgen sein – mit Folgen für das Einkaufserlebnis, aber auch für den Immobilienmarkt.

- Die Erwartungen der Konsumenten sind deutlich gestiegen
- Die Logistikkette der Zukunft wird kleinteilig
- Ladengeschäfte müssen online aufrüsten

3 min

## 3 Mrd. €

Die Deutschen 2018  
im Online-Shopping aus.

Früher ging es zum Einkaufen in den Tante-Emma-Laden. In den 80er-Jahren wurde per Otto-Katalog bestellt. Heute wird immer mehr im Netz eingekauft. Und wie sieht die Shopping-Zukunft aus? Wer weiß. Fest steht allerdings schon heute, dass die Veränderungen nicht nur Folgen für Ladenbetreiber, sondern auch für Immobilien haben. Doch von Anfang an.

Online-Shopping revolutioniert die Welt des Einkaufens. Ob Kleidung, Schuhe, Bücher oder Elektronik – nahezu jeder Deutsche mit Internetzugang bestellt mittlerweile per Laptop, Tablet oder Smartphone.<sup>[1]</sup> Die Bundesbürger haben im vergangenen Jahr Waren im Wert von 53 Milliarden Euro online geordert, Tendenz steigend.<sup>[2]</sup> In Europa werden sie hierbei nur von den Briten und den Iren übertroffen.<sup>[3]</sup>

Wobei Shopping über Social-Media-Kanäle und -Plattformen noch eine

untergeordnete Rolle spielt. In anderen Teilen der Welt ist das anders: In China kaufen junge Menschen verstärkt beim Wanghong ein.<sup>[4]</sup> Wanghongs sind Chinas „Influencer“<sup>[5]</sup>, die in den sozialen Netzwerken aktiv sind und zum Beispiel Tipps zu Schminkprodukten geben. Doch egal, ob Shopping-Portal oder Social Shopping: Der Online-Vertrieb fordert herkömmliche Geschäftsmodelle immer mehr heraus. Das gilt auch mit Blick auf Einzelhandels- und Logistikimmobilien.

## Logistik & Lagern 4.0

Die Größenordnung zeigt eine Studie der Strategieberatung Oliver Wyman: 2018 wurden 3,5 Milliarden Pakete an Deutschlands Haustüren ausgeliefert, 2029 sollen es bereits 9 Milliarden sein.<sup>[6]</sup> Um dieser Menge Herr zu werden, braucht es auch ein Umdenken in Sachen Lagerhaltung. Bereits jetzt verzeichnet der Handelsverband Deutschland HDE eine steigende Nachfrage nach entsprechend ausgestatteten Immobilien.<sup>[7]</sup> Dazu gehören neben großen Lagerhallen auf dem platten Land beispielsweise auch Logistikzentren in den Städten, in denen Händler ihr Angebot näher beim Kunden haben.

Der Online-Riese Amazon hat solche Verteilzentren bereits in Berlin und München eröffnet. Das Ziel ist, schneller die letzte Meile zu überbrücken<sup>[8]</sup> – also das letzte Wegstück, das eine Bestellung zum Kunden zurücklegt. Noch endet die letzte Meile in der Regel an der Haustür des Kunden, doch laut Oliver Wyman dürfte das bald die Ausnahme sein – einfach, weil der Kostendruck für die Lieferanten steigt.<sup>[6]</sup> Eine Alternative ist die sogenannte Multi-Drop-Zustellung, wo die Sendungen etwa in Packstationen gesammelt werden.

# 66 %

der Einkäufe sollen auch  
0 stationär stattfinden.

### Der stationäre Handel ist nicht tot, aber ...

Die Verbreitung des Online-Shoppings verändert nicht nur Lieferketten und Logistikimmobilien, sondern hat auch massiven Einfluss auf die klassischen Einkaufszentren oder Ladenzeilen. Zwar wird prognostiziert, dass 2030 noch immer zwei Drittel der Einkäufe vor Ort erfolgen.<sup>[9]</sup> Aber auch der stationäre Handel muss sich auf die digitalen Erwartungen der Kunden einstellen. So sollte WLAN in allen Geschäften eine Selbstverständlichkeit sein. Zum Beispiel, um aktuelle Informationen und Sonderangebote auch im Geschäft aufs Handy zu spielen. In Deutschland erwartet das heute schon jeder Zweite.<sup>[10]</sup> Service und Flexibilität punkten beim Kunden.

Wie das konkret aussehen kann, zeigt ein Blick nach Mailand. Dort hat die Supermarktkette Coop Italia bereits 2015 eine durchdigitalisierte Filiale eröffnet. Obst und Gemüse liegen in interaktiven Regalen: Sobald der Kunde seine Hand beispielsweise über einen Apfel hält, zeigt ein Bildschirm dessen Herkunft, Vitamingehalt und Kalorienzahl.<sup>[11]</sup> Sensoren machen es möglich, die Handbewegung der Kunden in Informationen zu übersetzen.

Ein weiterer Zukunftstrend: „Microhubs“ könnten in Einkaufszentren zum Standard werden. Dort können Besucher shoppen und parallel dazu online bestellte Waren jederzeit abholen.<sup>[12]</sup> Gar nicht so einfach für Bestandsimmobilien: Die Einfahrten in klassische Parkhäuser sind oft nur zwei Meter hoch und damit zu niedrig für Lieferwagen.<sup>[12]</sup> Punkten kann der stationäre Handel aber mit dem Shopping-Erlebnis. Was früher der Plausch im Tante-Emma-Laden war, soll künftig das Entertainment-Erlebnis im Shopping-Center sein. Sie dürften zu Lifestyle-Hubs werden, die Kaufen und Kommunikationskultur zusammenbringen.<sup>[13]</sup>

## Für Anleger eine Herausforderung

Für den Konsumenten wird der Einkauf damit bequem – und zum spannenden Erlebnis. Bequem im Fall des Online-Shoppings, spannend im stationären Handel. Also: Gestern gegen morgen, offline gegen online? Nein, offline und online in Verbindung – und Immobilien, die entsprechend ausgestattet sind. Für Anleger bedeutet das, diese Trends in einem zukunftsorientierten Immobilienportfolio zusammenzuführen. Keine

einfache Aufgabe. Aber dazu gibt es ja Fondslösungen, die die Trends nicht nur von heute, sondern auch mögliche Trends von morgen schon im Portfolio haben.



## Hand aufs Herz – warum kaufen Sie online?

Ich kaufe nicht online ein.

Ich kaufe online wegen der Bequemlichkeit ein – ich kann so rund um die Uhr shoppen.

Ich kaufe online wegen des niedrigen Preises ein. Da kann der stationäre Handel einfach nicht mithalten.

### Weitere Themen

15. Apr 2019	Immobilien	Immobilien	05. Sep 2019	Aktien
<h3>Europas Immobilien bleiben aussichtsreich – trotz wachsender Risiken</h3> <p>Trotz konjunkturellem Gegenwind dürfte der europäische Immobilienmarkt für Investoren attraktiv bleiben.</p>	<h3>Sachwerte / Immobilien</h3> <p>Immobilien und andere Sachwerte haben sich über Jahrzehnte hinweg als solide Anlage bewährt. Wer von den steigenden Immobilienpreisen profitieren will, ist mit einem offenen Immobilienfonds gut bedient.</p>	<h3>Währung als Waffe? Keiner gewinnt – aber das Anlagerisiko steigt</h3> <p>Der aktuell schwelende Handelskonflikt zwischen den USA, China und der EU droht zu einem handfesten Währungskrieg zu eskalieren. Die Anzeichen dafür mehren sich. Investoren sollten sich daher auf stärkere Kursschwankungen an den Börsen einstellen.</p>		
<a href="#">/informieren/maerkte/sachwerte-immobilien/europas-immobilien-bleiben-aussichtsreich-trotz-wachsender-risiken/</a>	<a href="#">/informieren/maerkte/sachwerte-immobilien/</a>	<a href="#">/informieren/maerkte/aktien/waehrung-als-waffe/</a>		

1. [Quelle: https://www.bitkom.org/Presse/Presseinformation/Trends-im-E-Commerce-So-shoppen-die-Deutschen-2019](https://www.bitkom.org/Presse/Presseinformation/Trends-im-E-Commerce-So-shoppen-die-Deutschen-2019)
2. [Quelle: HDE-Online-Monitor 2019", Handelsverband Deutschland HDE, Stand Mai 2019, https://www.einzelhandel.de/presse/aktuelle-meldungen/12164-hde-online-monitor-2019-generation-60-plus-entdeckt-den-online-handel](https://www.einzelhandel.de/presse/aktuelle-meldungen/12164-hde-online-monitor-2019-generation-60-plus-entdeckt-den-online-handel)
3. [Quelle: So tickt Europa im Netz \(...\)", IFH Köln, Stand: Juli 2016, https://www.ifhkoeln.de/blog/details/so-tickt-europa-im-netz-onlineaktivitaeten-im-internationalen-vergleich/](https://www.ifhkoeln.de/blog/details/so-tickt-europa-im-netz-onlineaktivitaeten-im-internationalen-vergleich/), „Die Zukunft des Einkaufens (...)", Comarch Kantar DNS, Stand Februar 2017, [https://www.comarch.de/files-de/file\\_53/Comarch\\_TNS\\_Studie\\_Zukunft\\_des\\_Einkaufens.pdf](https://www.comarch.de/files-de/file_53/Comarch_TNS_Studie_Zukunft_des_Einkaufens.pdf)
4. [Quelle: The Future of Shopping is Already Happening in China", Bloomberg, Stand April 2019, https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-04-24/china-s-gen-z-skips-the-stores-and-shops-on-social-media](https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-04-24/china-s-gen-z-skips-the-stores-and-shops-on-social-media)
5. [Quelle: Influencer: Person, die aufgrund ihrer starken Präsenz in den sozialen Medien ein hohes Ansehen genießt.](#)
6. [Quelle: Letzte Meile 2028", Oliver Wyman, Stand: März 2019, https://www.oliverwyman.de/media-center/2019/mar/letzte-meile-2028-analyse.html](https://www.oliverwyman.de/media-center/2019/mar/letzte-meile-2028-analyse.html)
7. [Quelle: Handelsimmobilienkongress: Wachsender Online-Markt sucht Logistik-Immobilien", HDE, Stand: Januar 2019, https://www.einzelhandel.de/presse/aktuelle-meldungen/11898-handelsimmobilienkongress-wachsender-online-handel-sucht-logistik-immobilien](https://www.einzelhandel.de/presse/aktuelle-meldungen/11898-handelsimmobilienkongress-wachsender-online-handel-sucht-logistik-immobilien)
8. [Quelle: Der Online-Handel verändert unsere Städte", Welt, Stand: Januar 2017, https://www.welt.de/print/die\\_welt/finanzen/article160845585/Der-Onlinehandel-veraendert-unsere-Staedte.html](https://www.welt.de/print/die_welt/finanzen/article160845585/Der-Onlinehandel-veraendert-unsere-Staedte.html)
9. [Quelle: The Future of Shopping Centers", AT Kearney, Stand: April 2018](#)
10. [Quelle: So tickt Europa im Netz \(...\)", IFH Köln, Stand: Juli 2016, https://www.ifhkoeln.de/blog/details/so-tickt-europa-im-netz-onlineaktivitaeten-im-internationalen-vergleich/](https://www.ifhkoeln.de/blog/details/so-tickt-europa-im-netz-onlineaktivitaeten-im-internationalen-vergleich/)
11. [Quelle: Coop Italia makes its Store of the future a present-day reality", altavia pallas, Stand Dezember 2016, https://www.altavia-pallas.com/coop-italia-makes-its-store-of-the-future-a-present-day-reality/](https://www.altavia-pallas.com/coop-italia-makes-its-store-of-the-future-a-present-day-reality/)
12. [Quelle: Retail meets Logistics", ZIA, Stand: Januar 2019, https://www.ziaaufeinwort.com/2019/02/05/wie-werden-shopping-center-im-jahr-2030-aussehen/](https://www.ziaaufeinwort.com/2019/02/05/wie-werden-shopping-center-im-jahr-2030-aussehen/)
13. [Quelle: Die Zukunft der Shopping-Center", Zukunftsinstitut, Stand Mai 2017, https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/handel/die-zukunft-der-shopping-center/](https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/handel/die-zukunft-der-shopping-center/)

DWS Group<<http://www.dws.com>>

Real Estate Investment Management

<<http://realestate.deutscheam.com>>

Xtrackers ETFs<<https://etf.deutscheam.com>>

Systematic Funds

<<https://systematic.deutscheam.com/DEU/DEU/Startseite>>

DWS auf Social Media



---

*Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.*

*Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.*

*Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.*

*Quelle: DWS International GmbH; Stand: 13.06.2019*