

PRESSEINFORMATION

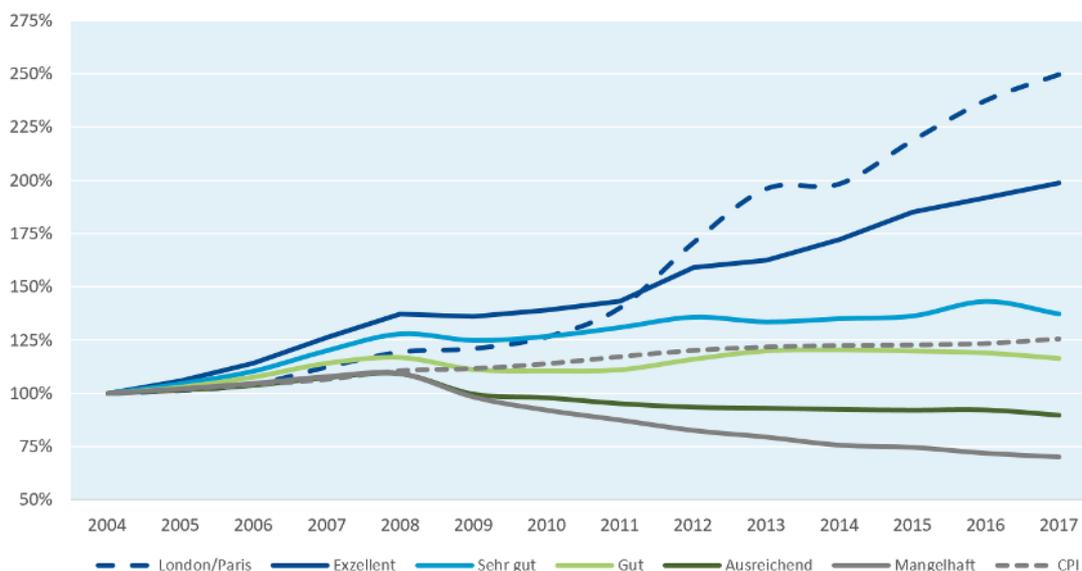
Redevco: Erfolgreiche Standortwahl für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien abhängig von Datennutzung

- Die Kluft zwischen den attraktivsten europäischen Städten für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien und dem Rest wächst stetig.
- Innovative Datenmodellierung in Verbindung mit rasanter Marktentwicklung wird immer wichtiger.
- Das „City Attractiveness Model“ von Redevco erfasst Dynamik und Trends des Retail-Marktes und verfügt jetzt auch über folgende Funktionen:
 - Fokussierung auf einzelne Städte statt auf Länder
 - Online-Umsatz als Indikator für die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen
 - Dynamik des Wirtschaftswachstums einer Stadt

Amsterdam/Cannes, 15. November 2018 – Die Kluft zwischen den attraktivsten europäischen Städten für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien und dem Rest wächst immer schneller. Für das erfolgreiche Navigieren durch diese schwierigen Marktgegebenheiten sind Anleger daher in zunehmendem Maße auf die geschickte Interpretation neuartiger Datenquellen angewiesen, wie aktuelle Untersuchungen von Redevco zeigen.

Nur die Top-Einzelhandelsmärkte London und Paris sowie andere europäische Städte, die von dem „City Attractiveness Research Model“ der auf Einzelhandel fokussierten Immobilien-Investment-Management-Gesellschaft das Label „Exzellent“ erhalten hatten, sahen im vergangenen Jahr ein durchschnittliches Mietwachstum, während alle anderen Städte mit schlechteren Bewertungen Mietrückgänge zu verzeichnen hatten.

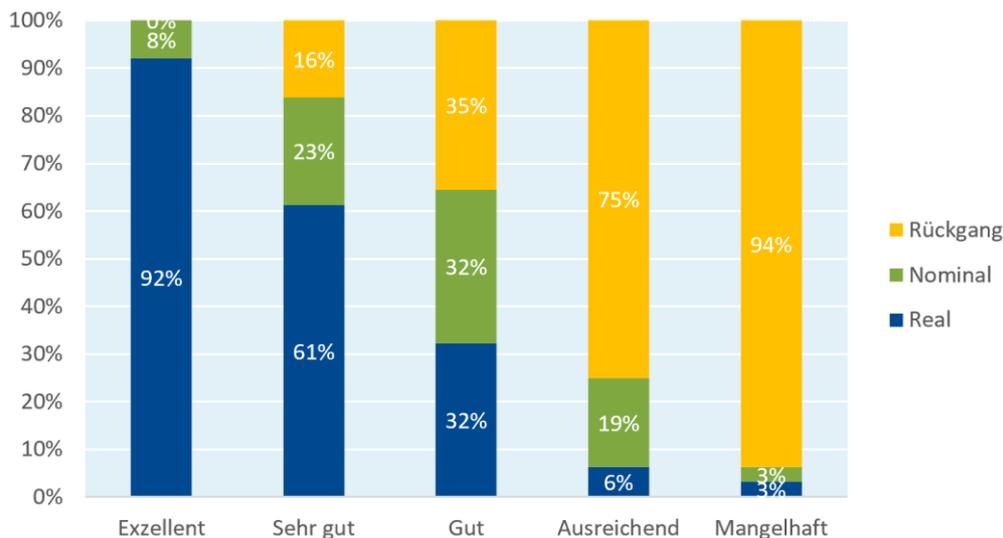
Abb.1: Index zur Entwicklung der Spitzenmieten (2004=100) pro City-Attractiveness-Einstufung



PRESSEINFORMATION

Das europäische Wirtschaftswachstum scheint auf seinem Höhepunkt angekommen zu sein, und die Inflation wird in den kommenden Jahren voraussichtlich 2,0 % erreichen. Gleichzeitig ist der Einzelhandel durch Urbanisierung und ein verändertes Verbraucherverhalten – zum Teil getrieben durch E-Commerce – gefordert, seine Geschäftsmodelle zu überprüfen und anzupassen. Dies wiederum macht die Standortwahl noch wichtiger. Für den Erfolg der Retailer und somit auch den Erfolg von Investitionen ist es daher von entscheidender Bedeutung, in der Lage zu sein, diejenigen Städte sowie die Gebiete innerhalb dieser Städte zu identifizieren, die von diesen sozioökonomischen Trends profitieren können. „Nur weil sich eine Stadt heute auf der richtigen Seite der Polarisationsgrenze befindet, ist das noch keine Garantie für die Zukunft“, erläutert Bart Vink, Head of Research and Strategy bei Redevco. „Der Strukturwandel in der Einzelhandelslandschaft stellt alle Einkaufsdestinationen vor Herausforderungen und beschleunigt die Entwicklung der Einzelhandelsimmobilien, bei denen nur die Stärksten auf Kosten der Schwächsten weiter gedeihen werden.“

Abb. 2: Anteil der Städte mit realem, nominalem bzw. negativem Mietwachstum (2004-2017)



Innovative Datenmodellierung in Verbindung mit rascher Marktentwicklung

Das „City Attractiveness Model“ von Redevco erfasst Dynamik und Trends des Einzelhandelsmarktes anhand von 19 verschiedenen Indikatoren, darunter zunehmend wichtige „weiche Faktoren“ wie die Anzahl der Touristenattraktionen oder die Präsenz kreativer Fachleute in einem urbanen Zentrum.

Durch die regelmäßige Bewertung des relativen Einflusses dieser Faktoren und die Anpassung ihrer Bedeutung an die rasante Marktentwicklung konnte Redevco die Genauigkeit des Forschungsmodells, das die Anlagestrategie für sein paneuropäisches Einzelhandelsimmobilienportfolio im Wert von 7,4 Mrd. Euro mitbestimmt, deutlich erhöhen. Basierend auf der jahrelang erfolgreichen Navigation von Redevco durch schwierige Marktlagen wurden folgende Upgrades des Research-Modells implementiert:

Fokussierung auf einzelne Städte statt auf Länder

Die wirtschaftliche Punktzahl für eine Stadt war bisher weitgehend abhängig von der wirtschaftlichen Leistung des Landes, in dem sie sich befindet, und damit mehr von ihrer Position in Europa insgesamt. Um der Qualität der einzelnen Städte besser gerecht zu werden, werden nun auch deren Abweichungen vom Durchschnittswert des jeweiligen Landes berücksichtigt. Wirtschaftlich überdurch-



RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

PRESSEINFORMATION

schnittlich erfolgreiche Städte in unterdurchschnittlich erfolgreichen Ländern profitieren von diesem neuen Ansatz, während für ökonomisch unterdurchschnittliche Städte in Ländern mit guter wirtschaftlicher Performance das Gegenteil zutrifft.

Führende Städte in der Schweiz, Spanien, Frankreich, Ungarn, Italien, Polen und der Türkei haben stark profitiert, während die Auswirkungen in Belgien, Deutschland, den Niederlanden, Schweden und Großbritannien minimal waren.

Online-Umsatz als Indikator für die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen

Da die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen zunehmend durch den Online-Handel beeinflusst wird und das Risiko eines Überangebots besteht, nimmt Redevco nicht mehr das zu erwartende Shoppingcenter-Angebot als Grundlage für die Ermittlung dieser Größe, sondern stattdessen das Volumen des online erzielten Umsatzes. In Ländern mit einem hohen E-Commerce-Anteil, wie z.B. Großbritannien und Deutschland, steigt das Risiko, dass physische Handelsflächen aufgrund des harten, kontinuierlichen Wettbewerbs obsolet werden.

Dynamik des Wirtschaftswachstums einer Stadt berücksichtigt

Die Gewichtung der Indikatoren innerhalb des „City Attractiveness“-Modells basiert auf ihrer Korrelation mit den Spitzeneinzelhandelsmieten sowie dem Spitzenrenditeniveau. In der späten Phase eines Einzelhandelsimmobilien-Marktzyklus, wie wir sie derzeit erleben, ist die Dynamik des Wirtschaftswachstums einer Stadt wichtig, um die Outperformance von Investitionen zu unterstützen. Daher wurde diesem Faktor eine erhöhte Gewichtung innerhalb des Modells gegeben. Das Ergebnis war eine signifikante Steigerung der Genauigkeit, wobei die durchschnittliche Korrelation zwischen den Mietpreisen und der „City Attractiveness“-Bewertung von 0,700 auf 0,770 gestiegen ist.

„Das alleinige Vertrauen auf traditionelle Marktindikatoren und Bauchgefühl bietet keine solide Grundlage mehr für eine europäische Investitionsstrategie für Einzelhandelsimmobilien“, ist sich Vink sicher. „Das ist eine der wichtigsten Lehren aus den großen Finanzkrisen vor einem Jahrzehnt. Die Unsicherheit nimmt heute wieder zu. Der Markt entwickelt sich so schnell, und der Fortschritt der ihn prägenden Kräfte, wie E-Commerce und Urbanisierung, sind so komplex zu messen und zu bewerten, dass nur eine tiefe und dynamische Datenanalyse es den Anlegern ermöglichen wird, mit der radikalen Marktentwicklung Schritt zu halten.“

ÜBER REDEVCO:

Redevco ist eine auf Einzelhandel fokussierte Immobilien-Investment-Management-Gesellschaft. Unser Ziel ist es, in den attraktivsten urbanen Einzelhandelsdestinationen Europas weitere interessante Orte zum Leben, Arbeiten und Einkaufen zu schaffen. Unsere spezialisierten Anlagestrategien, unsere lokale Immobilienexpertise sowie die Dimension unserer paneuropäischen Plattform ermöglichen es uns, sowohl für unsere Einzelhandelsmieter als auch für unsere Investoren Werte zu schaffen. Ein Team aus erfahrenen Fachleuten erwirbt, entwickelt, vermietet und managt die Objekte und stellt sicher, dass die Portfolien den Kundenanforderungen optimal gerecht werden. Wir verfolgen eine von Qualität und Nachhaltigkeit geprägte langfristige Investitionsstrategie. Das verwaltete Vermögen besteht aus 330 Objekten mit einem Gesamtwert von rund 7,4 Milliarden Euro. Weitere Informationen erhalten Sie unter www.redevco.com

Ihr Kontakt für weitere Informationen:

Priscilla Tomaso
Head of Corporate Communications
Redevco B.V.
P.O Box 94277
1090GG Amsterdam/Niederlande
Tel. +31 (0) 6 53 26 44 86