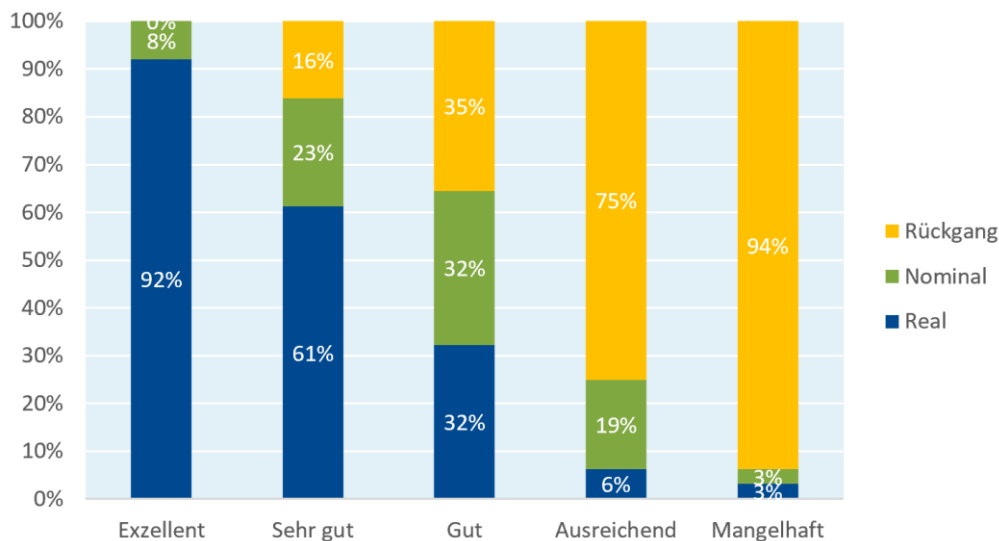




## PRESSEINFORMATION

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](http://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