

Hamburg, 05. März 2018

Einzelhandel: Differenziert investieren im globalen Aufschwung

Neuer Index von Union Investment analysiert die Attraktivität der Top-17-Märkte

Die Einzelhandelsmärkte präsentieren sich zum Jahresanfang weltweit in guter Verfassung. Getragen wird die positive Entwicklung in nahezu allen investimentrelevanten Märkten von einem großen und weiter gestiegenen Optimismus sowohl auf der Nachfrager- als auch auf der Anbieterseite. Belastend wirkt sich neben dem Anstieg der Verbraucherpreise insbesondere in Europa die unterdurchschnittliche Entwicklung der Einzelhandelsumsätze aus. Im Ranking der attraktivsten Einzelhandelsregionen weltweit bildet der nordamerikanische Kontinent mit den USA und Kanada derzeit die Spitze – in beiden Märkten mit einem starken Plus auch auf der Umsatzseite. So weist der neue „Global Retail Attractiveness Index“ (GRAI) von Union Investment, der das Umfeld für Einzelhandelsinvestments in weltweit 17 Ländern analysiert, für Nordamerika aktuell 115 Punkte aus. Im Jahresverlauf 2017 hat der Index in Nordamerika damit um zehn Punkte zugelegt. Der über zwölf europäische Einzelhandelsmärkte gebildete EU-12-Index bleibt mit 112 Punkten und einem leichten Verlust von drei Punkten aktuell hinter dem Nordamerika-Index zurück. Ein ähnlich gutes Niveau (110 Punkte) erreicht auch der Asien-Pazifik-Index, der vor allem bedingt durch die deutlich gestiegene Verbraucher- und Händlerstimmung in Südkorea und Japan um sieben Punkte zulegte.

Dem globalen Aufschwung entsprechend, der die Stimmung bei Konsumenten und bei Händlern in allen untersuchten Regionen beflügelt, zeigen sich damit alle drei Indizes auf einem überdurchschnittlichen Niveau. „Während sich in beiden nordamerikanischen Märkten trotz der Herausforderung einen riesigen Überangebotes an Handelsflächen ein positiver Trend ausmachen lässt, fallen die europäischen Einzelhandelsmärkte derzeit durch stark divergierende Entwicklungen auf, die viel Licht, aber auch viel Schatten bedeuten“, sagt Henrike Waldburg, Leiterin Investment Management Retail bei der Union Investment Real Estate GmbH.

Polen ist Europas Gewinner – UK der Verlierer

Insbesondere Deutschland und Polen, die das Länderranking in Europa anführen, leisten mit jeweils 120 Punkten derzeit einen starken Beitrag zu dem überdurchschnittlichen Niveau des EU-12-Index. Dabei zeigt der polnische Einzelhandelsmarkt derzeit die dynamischste Entwicklung aller im Index abgebildeten europäischen Länder: Mit einem Plus von acht Punkten legte der polnische Subindex im Jahresverlauf besonders stark zu. Die entscheidende Rolle spielt hierbei die überdurchschnittliche Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes. Ein gutes Niveau, gleichbedeutend mit Platz Drei, weist derzeit auch Portugal auf. Ein Hinweis darauf, dass das Land seine schwere Finanz- und Wirtschaftskrise offenbar erfolgreich hinter sich gelassen hat. „Die Portugiesen haben jedoch noch einige strukturellen Hausaufgaben zu erledigen. Früher oder später wird Portugal dann wieder auf Landkarte der Investoren auftauchen“, sagt Henrike Waldburg.

Die zweitstärkste Entwicklung im Jahresverlauf legt Irland an den Tag. Der irische Attraktivitätsindex stieg im Jahresverlauf um drei Punkte. In diesem Plus spiegelt sich – ähnlich wie in Polen und Tschechien – der positive Trend insbesondere bei den Einzelhandelsumsätzen wieder. Irland rückt mit 117 Punkten in den Kreis der europäischen Top-Five auf, zu dem darüber hinaus Deutschland (120), Polen (120), Portugal (118) und Tschechien (116) gehören. Zu verkraften hat der EU-12-Index den massiv eingebrochenen britischen Index. „Hier ist die Verunsicherung, die im Zuge der Diskussion um die Brexit-Folgen auf den britischen Einzelhandelsmarkt geschwappt ist, mit Händen zu greifen. Von der Verunsicherung betroffen sind insbesondere die britischen Regionalmärkte. In London ist die Konsumneigung unverändert hoch“, sagt Henrike Waldburg. Der Brexit-Schock führte dazu, dass alle vier Stimmungs- und Marktindikatoren im Jahresverlauf 2017 zum Teil deutliche Verluste erlitten haben. Gegenüber dem Vorjahr gab britische Einzelhandelsindex um 21 Punkte nach. Mit nur noch 97 Punkten bildet er jetzt das Schlusslicht in Europa.

„Abgesehen von den gravierenden Herausforderungen für den britischen Retailmarkt entwickelt sich das fundamentale Umfeld für den Einzelhandel in Europa, Amerika und Asien-Pazifik nach wie vor positiv“, fasst Henrike Waldburg zusammen. „Der globale Aufschwung wird die Transformation des Einzelhandels weiter vorantreiben, neue Einzelhandelskonzepte hervorbringen und damit auch eine neue Nachfrage nach physischen Stores in Top-Lagen generieren. Für Investoren liegt in der anhaltenden Aufschwungphase die besondere Chance, ihre Einzelhandelsportfolio international zu diversifizieren und ihre Immobilienbestände gezielt auf die veränderten Shoppingbedürfnisse der kaufkräftigen Konsumenten auszurichten.“

Zur Methodik

Der Global Retail Attractiveness Index (GRAI) von Union Investment bildet die Attraktivität der Einzelhandelsmärkte von insgesamt 17 Ländern in Europa, Amerika und Asien-Pazifik ab. Dabei bedeuten 100 Indexpunkte eine durchschnittliche Bewertung. In den EU-12-Index gehen die Indizes der EU-Länder Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien, Großbritannien, Österreich, Niederlande, Belgien, Irland, Portugal, Polen und Tschechien ein, gewichtet mit ihrer jeweiligen Bevölkerungszahl. In den Amerika-Index gehen die Indizes der USA und Kanadas ein; der Asien-Pazifik-Index berücksichtigt Japan, Südkorea und Australien.

Halbjährlich vom Marktforschungsunternehmen GfK ermittelt, setzt sich der Global Retail Attractiveness Index aus zwei Stimmungsindikatoren und zwei datenbasierten Indikatoren zusammen. Alle vier Faktoren gehen gleichgewichtet, d.h. mit jeweils 25 Prozent, in den Index ein. In den Index fließt sowohl die Stimmung der Nachfrageseite (Consumer Confidence) als auch die Stimmung der Angebotsseite (Business Retail Confidence) ein. Als quantitative Input-Faktoren werden die Veränderung des Verbraucherpreisindex (Inflation) und die Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes in den GRAI einbezogen. Nach Standardisierung und Transformation haben die Input-Faktoren jeweils einen Mittelwert von 100 sowie einen theoretischen Wertebereich von 0 bis 200 Punkte. Dem Index liegen Daten aus aktuellen Quellen von GfK, EU-Kommission, OECD, Nielsen, Trading Economics, Eurostat sowie der nationalen Statistikämter zugrunde.

Pressekontakt

Union Investment Real Estate GmbH

Fabian Hellbusch

Leiter Immobilien Marketing, Kommunikation

Valentinskamp 70 / EMPORIO

20355 Hamburg

Tel. + 49 40 / 34919-4160, Fax: -5160

eMail: fabian.hellbusch@union-investment.de

Internet: www.union-investment.de/realestate