

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Zahlen zum Retailmarkt Europa

Retailmarkt Europa: Deutschland europaweit wichtigster Treiber – Ladenmieten in London und Paris am teuersten

In Europa wurden in den vergangenen 12 Monaten 41 Mrd. € in Einzelhandelsimmobilien investiert. Auch wenn dies einen Rückgang des Transaktionsvolumens um 25 % im Vorjahresvergleich darstellt, bleiben Retail- hinter den Office- (anteilig 48 %) und vor den Logistik-Investments (13 %) mit einem Umsatzanteil von 16 % die zweitwichtigste Objektart des gewerblichen Investmentmarktes. Dies ergibt der Retailmarkt-Report Europa von BNP Paribas Real Estate.

„Zwar wurde die Talfahrt der Spitzenrenditen im Retail-Segment in den letzten Jahren gestoppt und je nach Land und Objektart sind sogar steigende Tendenzen zu erkennen. Allerdings bietet dies angesichts der weiter gestiegenen Preise für Büro- und Logistikimmobilien jedoch auch Chancen für Käufer, jetzt zu investieren“, sagt Patrick Delcol, Head of Pan European Retail bei BNP Paribas Real Estate. Ungeachtet dessen profitieren Highstreet-Investment weiterhin von der hohen Attraktivität der Top-Büroimmobilien, wodurch die Yield Compression von Premium-Assets in den bedeutendsten Metropolen teilweise noch nicht gänzlich abgeschlossen ist.

Deutschland ist wichtigster Treiber auf dem europäischen Retailmarkt

In den vergangenen 12 Monaten belief sich das gewerbliche Investmentvolumen in den berücksichtigten europäischen Ländern auf 256 Mrd. € (-2,8 %). Büro-Investments dominieren den Markt und konnten ihren Umsatz weiter um mehr als 8 % ausbauen, während das Resultat von Retail-Investments gut 13 % unter dem langjährigen Schnitt liegt. Zurückzuführen ist diese vergleichsweise moderate Bilanz auf eine eher abwartende Haltung von Investoren hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung und des Wandels der Einzelhandelslandschaft, die angesichts der Ergebnisse der letzten Jahre zum jetzigen Zeitpunkt aber noch keinen Anlass für einen signifikanten Negativtrend gibt.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

PRESSEMITTEILUNG

In **Deutschland** wurden in den vergangenen 12 Monaten 9,8 Mrd. € (-31 %) in Einzelhandelsimmobilien investiert – so viel wie in keinem anderen von BNP Paribas Real Estate untersuchten europäischen Land. Damit erreichen Retail-Investments in Deutschland mit 24 % im europaweiten Vergleich einen überdurchschnittlichen Umsatzanteil. Auch in **Großbritannien** kann der Retail-Investmentmarkt nicht an sein Ergebnis aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum anknüpfen (5,8 Mrd. €; -34 %). Dies hat mehrere Gründe: Hierzu gehören unter anderem zurückhaltend agierende Investoren aufgrund der gestiegenen Zahl an Insolvenzen im Einzelhandel sowie strukturelle Herausforderungen auf dem britischen Shoppingcenter-Markt. Die Unsicherheiten in Verbindung mit dem Brexit verschärfen die Situation zusätzlich. Nach einem verhaltenen Jahresauftakt verzeichnete **Frankreich** mit 4,7 Mrd. € insgesamt eine stabile Entwicklung (-2 %). Zudem befinden sich bis Jahresende noch mehrere Großabschlüsse in der Pipeline. Angesichts der ausgezeichneten Vorjahresergebnisse in **Spanien** und **Polen** ist der Rückgang des Investmentumsatzes in diesen Ländern nicht verwunderlich: In Spanien wechselten Einzelhandelsobjekte im Umfang von 2,6 Mrd. € den Eigentümer, in Polen waren es rund 1,3 Mrd. €.

Stabile Renditen auf den meisten europäischen Märkten

Spitzenrenditen in den Highstreets

- Die Spitzenrenditen für Premium-Highstreet-Objekte in Frankreich (2,50 %), Spanien (3,00 %) und Italien (3,10 %) stehen nach wie vor unter Druck.
- Die Spitzenrenditen in den Top-Lagen der größten deutschen Metropolen dürften bis Jahresende keine weiteren Rückgänge verzeichnen, während sie in Frankreich sogar auf unter 2,50 % fallen könnten.
- In Großbritannien stiegen die Spitzenrenditen in den Haupteinkaufsstraßen zum Ende des 3. Quartals 2019 um 25 Basispunkte auf 2,85 %.

Spitzenrenditen für Shoppingcenter

- Die Spitzenrenditen für Einkaufszentren haben sich in den meisten europäischen Ländern seit Jahresbeginn stabil bis leicht steigend entwickelt – in Frankreich ist dagegen nicht



PRESSEMITTEILUNG

ausgeschlossen, dass die Top-Rendite auf den niedrigsten Wert seit 10 Jahren fallen könnte. Aktuell notiert sie bei 4,00 %, womit Shoppingcenter in Frankreich in der Spitze inzwischen teurer sind als in Deutschland.

- In Großbritannien legen die Shoppingcenter-Yields weiter zu und ordnen sich mit 6,00 % deutlich über den Werten ein, die in Frankreich und Deutschland anzusetzen sind.

Weiterhin hohe Mieten auf den Luxus-Shoppingmeilen

„Die anhaltend gute Nachfrage sorgt weiter für hohe Mieten in den europäischen Luxus-Einkaufsmeilen. Mit 2.283 €/m²/Monat bleiben die Old Bond Street in London und die Avenue des Champs-Élysées in Paris mit 1.833 €/m²/Monat die teuersten Einzelhandelslagen in Europa. Erwähnenswert ist jedoch insbesondere auch die exquisite Shoppingmeile Rue Saint-Honoré in Paris, die sich aktuell sehr positiv entwickelt“, sagt Patrick Delcol.

Im konsumigen Segment ist die Gran Via in Madrid (280 €/m²/Monat, +17 % vs. 1. HJ 2018) eine der begehrtesten Highstreet-Lagen für internationale Retailer. Im vergangenen Juli eröffnete Huawei hier den größten Flagship-Store außerhalb Chinas – die Eröffnung des Pariser Flagship-Stores ist noch im Dezember dieses Jahres geplant. Weitere neue Anlaufpunkte weist auch die Avenue des Champs-Élysées auf: Hierzu zählen die kürzlich erfolgten Eröffnungen neuer Flagship-Stores, unter anderem von Dior, Chanel Beauté und Galeries Lafayette, die das Einzelhandelsangebot der Pariser Vorzeigelage weiter aufwerten.

Im Discount-Bekleidungssegment prägte der Markteintritt von Primark in den CEE-Ländern mit der Eröffnung der ersten slowenischen Filiale im Juni das Geschehen. Die Erschließung der Märkte in Polen (Galeria Młociny in Warschau) und der Tschechischen Republik (Wenzelsplatz in Prag) erfolgen voraussichtlich diesen Herbst beziehungsweise im Frühjahr 2020.



PRESSEMITTEILUNG

Stabile Umsatzentwicklung offline, Steigerungsraten im E-Commerce weiterhin hoch

Zu den Fundamentaldaten des Einzelhandelsmarkts: Die europäischen Retail-Umsätze werden laut Prognosen sowohl 2019 (+2,4 %) als auch in den kommenden zwei Jahren (+2,0 %) stabil bleiben. Das prognostizierte Umsatzwachstum im europäischen Onlinehandel bewegt sich mit einem Plus von 14 % im Bereich des 5-Jahresschnitts (Quelle: E-commerce Foundation). Ende 2018 entfielen 8,4 % der europäischen Einzelhandelsumsätze auf das Onlinegeschäft, wobei es signifikante Unterschiede bei der Marktdurchdringung in den einzelnen Ländern gibt. Für alle Retailer gilt: Das stationäre Geschäft bleibt für Einzelhändler ein entscheidender Erfolgsfaktor, egal, ob sie aus dem Online- oder Offline-Segment kommen. Zudem ist ein Omnichannel-Ansatz ein Muss.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Jessica Schnabel – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, jessica.schnabel@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel