

Claus P. Thomas

Deutsche Städte im europäischen Vergleich: München und Stuttgart in den Top 10 E-REGI 2015 von LaSalle Investment Management

Welche Immobilienmärkte dürften in den nächsten fünf Jahren eine über- oder unterdurchschnittliche Performance erzielen? Vornehmlich dieser Frage widmet sich der European Regional Economic Growth Index (E-REGI) von LaSalle Investment Management. Für Investoren und Projektentwickler fraglos eine höchst spannende Frage. Zunächst ein Wort zur Systematik des Index.

Der E-REGI

Traditionell identifiziert der Index die Regionen Europas mit den besten konjunkturellen Aussichten. 2015 wurden rund 300 Regionen in ganz Europa und 32 Länder erfasst mit einer Gesamtbevölkerung von mehr als 730 Mio. Einwohnern. Besondere Berücksichtigung fanden 100 Ballungsräume, in denen es Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern gibt sowie die jeweiligen Landeshauptstädte. Der E-REGI kombiniert immobilienpezifisches Know-how mit Informationen über die Angebotsseite und den relativen Preisen. Zu einigen ausgewählten Ergebnissen 2015.

Die beständigen Performer

Eine überraschend große Anzahl von Städten konnte sich über die Jahre hinweg unabhängig vom wirtschaftlichen Umfeld mit konsistenten Punktzahlen und Positionierungen behaupten. Zu dieser erweiterten Kategorie der beständigen Performer („The Consistent“) zählen nicht weniger als 36 Städte, von denen 16 als attraktives Anlageziel bezeichnet werden können. **Die Mehrzahl der deutschen Städte gehört zur Kategorie der beständigen Performer**, trotz leichten Nachgebens der Beschäftigungszahlen im Vergleich zum Vorjahresindex.

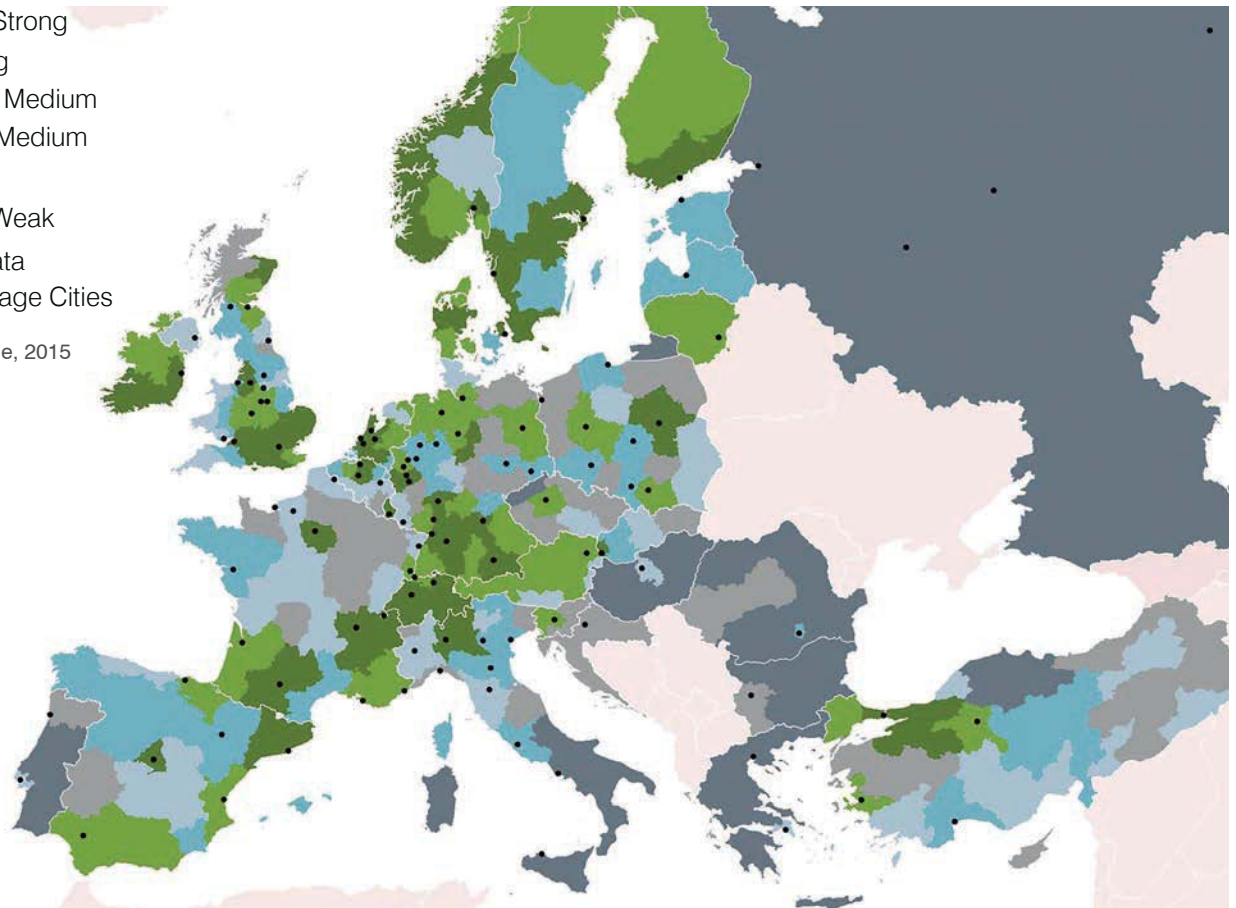
Neben **London** und **Paris** eignen sich in dieser Kategorie der „The Consistent“ insbesondere **München, Frankfurt, Stuttgart** und **Amsterdam** für wertschöpfende oder opportunistische Strategien. Diese Großstädte vereinen strukturierte Investment-Märkte und langfristige wirtschaftliche Stärke in sich, die in Kombination mit langfristigen DTU-Trends (Demographie, Technologie und Urbanisierung) gute Voraussetzungen für wachstumsorientierte Strategien schaffen.

Auch wenn die absolute Anlageperformance zwangsläufig von Wirtschaftszyklen beeinflusst wird, deuten starke E-REGI Punktzahlen auf eine überdurchschnittliche Performance hin. Bei einer Investition in Märkte mit gleichbleibend starken Index-Punktzahlen ist die Wahrscheinlichkeit, eine gesamteuropäische Benchmark

E-REGI 2015 - Scores



Quelle: LaSalle, 2015



zu übertreffen, größer, so dass die in der Kategorie der beständigen Performer erfassten Städte auch über Marktzyklen hinweg als attraktive Ziele für langfristige Core-Investments angesehen werden können.

Hamburg und **Düsseldorf** gehörten in den Jahren nach der globalen Finanzkrise kurzfristig zu den Top 30 und zählen weiterhin zu den Zielmärkten für Core-Investments. Auch wenn die beiden Städte im Ranking leicht zurückgefallen sind, demonstrieren ihre Punktzahlen ein konstantes und attraktives wirtschaftliches Umfeld für Investitionen, da sie von allen drei wesentlichen Faktoren des E-REGI - Wachstum, Wohlstand und Geschäftsumfeld - angetrieben werden.

Die „Structural Movers“

Hervorzuheben sind außerdem **Berlin** und **Leipzig-Dresden**, welche beide als wichtige strukturelle Triebkräfte („Structural Movers“) im E-REGI identifiziert wurden. Die Besonderheit dieser Städte ist die deutlich strukturell dominierte wirtschaftliche Entwicklung im Gegensatz zu rein zyklischen Veränderungen vieler anderer Regionen. Unabhängig von jährlichen Fluktuationen, ist der positive Trend im E-REGI Score dieser Städte ungebrochen. Dies liegt hauptsächlich daran, dass diese spezifischen Standorte DTU-reich sind und weiterhin reicher werden. Dies ermöglicht es ihnen, nationale wirtschaftliche Trends langfristig zu übertreffen und weiter im Ranking zu steigen.

Die hohe Konzentration innovativer Unternehmen und Top-Universitäten in Kombination mit einer positiven Arbeitsmarktentwicklung, die internationales Talent anzieht, und einer wachsenden Anzahl umfangreicher Infrastrukturprojekte führt zu einem deutlichen wirtschaftlichen Schub für diese dynamischen Städte.

Die Top 3

London, Paris und **Istanbul**: gegenüber dem Vorjahr bleiben die Top 3 des Rankings 2015 unverändert. Die schiere Größe und strukturelle Stärke machen **London** und **Paris** unangefochten zu global anerkannten Weltstädten und geben dem alten Kontinent sein immobiles Profil. Nicht von ungefähr findet sich London zum zwölften und Paris zum elften Mal unter den Top 3 des E-REGI wieder. Ihre außergewöhnliche ökonomische Resilienz, kombiniert mit Nachhaltigkeit und Transparenz ihrer Immobilienmärkte heben beide Metropolen in den Rang weltweit attraktiver Anleger-Destinationen.

Istanbul liegt auch im diesjährigen Ranking auf Rang drei. Seine hohe Punktzahl ist überwiegend auf die guten Beschäftigungs- und BIP-Wachstumsprognosen zurückzuführen, bei denen die Metropole am Bosphorus an erster bzw. zweiter Stelle in Europa liegt. Trotz stetiger Verbesserung seiner Punktzahl seit Aufnahme der Türkei

im Index 2009 bleibt Istanbul ein Schwellenmarkt und die mangelnde Transparenz schreckt Investoren aus dem Ausland weiterhin ab.

E-REGI Ranking - Top 25

E-REGI 2015	Score
1. London	2,50
2. Paris	1,80
3. Istanbul	1,71
4. Stockholm	1,63
5. Luxemburg	1,61
6. Oslo	1,59
7. München	1,56
8. Kopenhagen - Malmö	1,56
9. Stuttgart	1,52
10. Zürich	1,51
11. Madrid	1,47
12. Dublin	1,42
13. Göteborg	1,39
14. Genf	1,37
15. Barcelona	1,36
16. Warschau	1,35
17. Manchester	1,35
18. Brüssel	1,32
19. Frankfurt	1,31
20. Amsterdam	1,30
21. Helsinki	1,30
22. Mannheim - Karlsruhe	1,29
23. Bern	1,27
24. Lyon	1,25
25. Bristol	1,24



Claus P. Thomas
Geschäftsführer
LaSalle Investment Management

Claus P. Thomas ist Head of Germany sowie Geschäftsführer der LaSalle KVG und GmbH in München. Zudem verantwortet er seit 1999 den Bereich "Client Capital" für Deutschland, die Schweiz und Österreich, des Weiteren ist er Mitglied des LaSalle´s European Management Board (EMB). Claus Thomas ist Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Immobilienökonom (ebs) sowie FRICS.