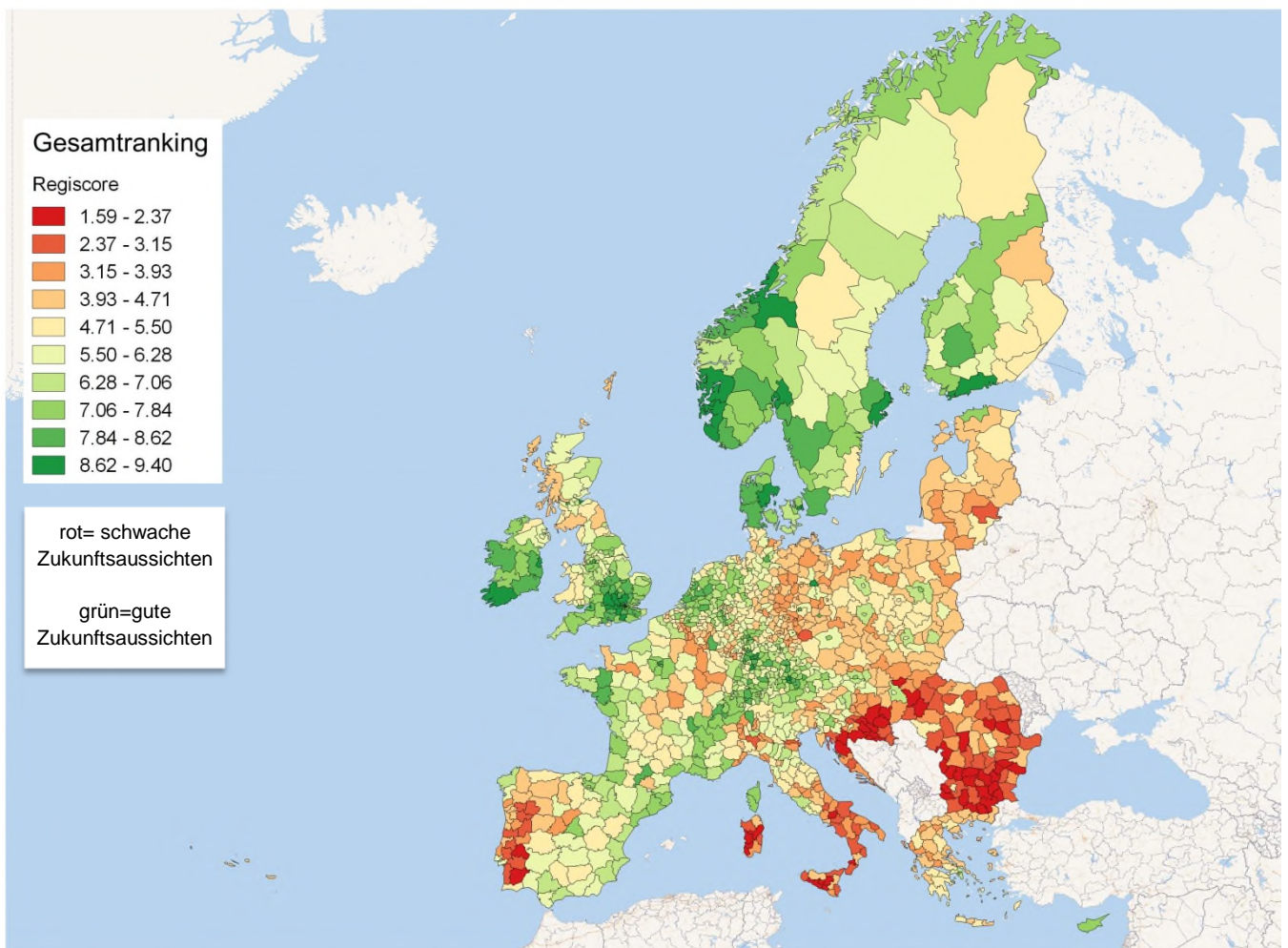


Commerz Real Zukunftsatlas Europa

Das Potential der europäischen Regionen

1.378 europäische Gemeinden, über 30 Parameter aus Wirtschaft, Bevölkerung, Beschäftigung, Wohlstand, Humankapital und Geschäftsumfeld - Zeithorizont 5 Jahre und ein Gewinner: Stockholm.

wie für Hotels und Wohngebäude, die wiederum bevorzugt in Universitätsstädten erworben werden sollten. Auch das Thema Logistik ist dort, wo die Bevölkerung wächst und die Städte sich verdichten spannend. Insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Verkehrsströme und des zunehmenden Online-Handels („Last Mile“). Doch wir sehen auch Chancen in



Mittel- bis langfristig sollten in Europa Immobilien in Deutschland, Großbritannien¹ und den Nordics oben auf unserer Einkaufsliste stehen. Dies gilt für Bürogebäude in den Großstädten genauso

ausgewählten Städten im Süden und Osten Europas.

¹ Mögliche Brexit-Szenarien sind hier nicht berücksichtigt, die vorliegende Analyse geht von einer gütlichen Regelung aus.

Commerz Real Zukunftsatlas Europa

Rosige Aussichten

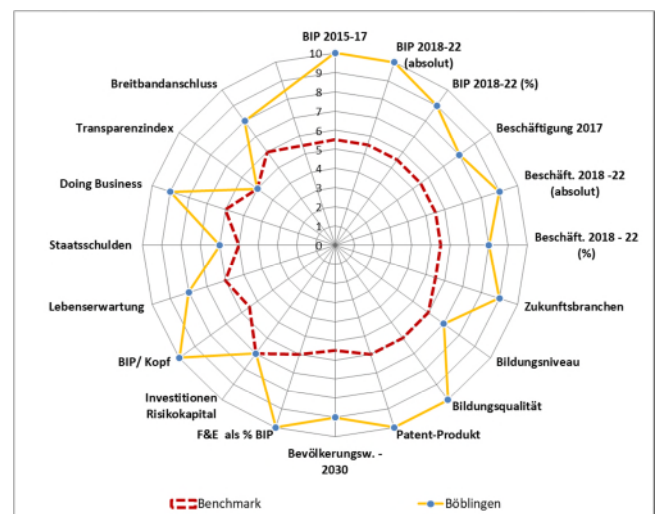
In und um Stockholm, Kopenhagen, Ingolstadt, München, Dublin, London und Oslo sind die Zukunftsaussichten in den kommenden Jahren rosig. In unserem Commerz Real Regionalatlas haben wir mehr als 1.300 NUTS-Regionen (*Nomenclature des unités territoriales statistiques*) Europas analysiert, unter anderem von den Fragen geleitet: Wo sind die größten Zukunftschancen? In welchen Branchen wachsen die Beschäftigtenzahlen am stärksten? Wo liegt die größte Innovationskraft? Kurz: Wo sind Investments am nachhaltigsten?

Unter den Top 10 finden wir die üblichen Verdächtigen: **Stockholm, München, London, Oslo** und **Kopenhagen**. Der Erfolg dieser Städte liegt insbesondere in ihrer guten wirtschaftlichen Lage und Aussicht einem gesunden Arbeitsmarkt und dem prognostizierten Bevölkerungswachstum. Diese Faktoren strahlen teilweise ins Umland aus, weswegen wir auf den vorderen Plätzen unseres Rankings auch Regionen um London und um Kopenhagen finden.

Etwas überraschend für uns schafft es **Ingolstadt** auf Platz zwei. Ein sehr hoher Wert im Bereich Bildungsqualität, bei den Investitionen in Forschung und Entwicklung, sowie Top-Werte bei der BIP- und Beschäftigungsprognose zeichnet Ingolstadt aus. Insbesondere das prognostizierte Beschäftigungswachstum in den Zukunftsbranchen trägt zum hohem Ranking der Stadt bei.

Böblingen, das sich zwischen den Großstädten auf Platz 19 behauptet, hatten wir im Voraus nicht unbedingt auf dem Schirm. Die kleine Stadt (50.000 Einwohner) profitiert von ihrer Lage, 20 km südwestlich von Stuttgart, und zählt zu den wirtschaftsstärksten Standorten Deutschlands. Böblingen sieht seit Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum und wird auch in Zukunft

weiter wachsen. Auch der Zukunftsatlas Deutschland von 2016, den die Prognos AG² in regelmäßigen Abständen erstellt, bescheinigte Böblingen insbesondere im Bereich Innovation und Wettbewerb mit dem vierten Platz eine Top-Zukunft. Die Stadt selbst gibt sich den Claim „Raum für Taten und Talente“ und scheint diesen auch zu realisieren.



Auswertung Stadt Böblingen

Großbritannien und Deutschland dominieren die Top 100

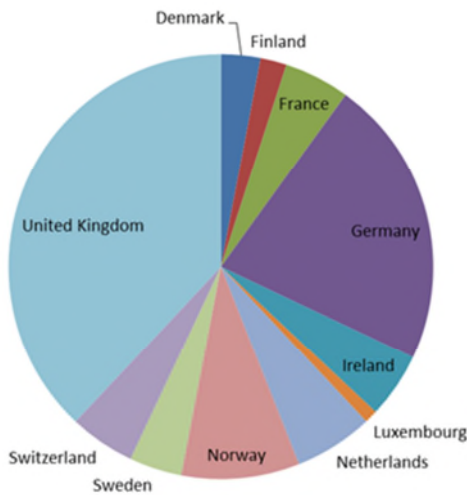
38 Regionen aus Großbritannien und 22 aus Deutschland befinden sich unter den Top 100. Norwegen ist mit 9 Regionen als drittstärkstes Land vertreten. Dabei punkten in Großbritannien, wie zu erwarten war, all die kleinen Gebiete um London herum. Aber auch Edinburgh, Manchester, Glasgow und Bristol zählen zu den zukunfts-fähigen Städten. Die fünf größten deutschen Städte finden sich unter den Top 100, aber auch einige kleinere Städte im Umland der

² Prognos AG: Zukunftsatlas Deutschland 2016

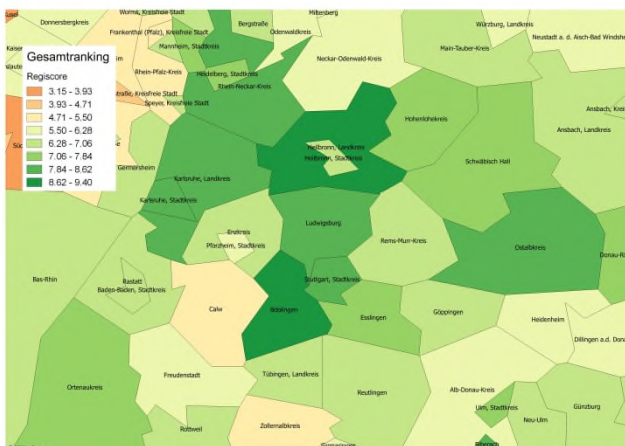
Commerz Real Zukunftsatlas Europa

großen Metropolen profitieren von der dort insbesondere auf dem Wohnungsmarkt angespannten preislichen Situation. So zum Beispiel Heilbronn, Böblingen und Ludwigsburg.

Verteilung der Top 100- Regionen



Außerdem zählen attraktive Universitätsstädte mit hoher Lebensqualität zu den zukünftigen Gewinnern, so z.B. Ingolstadt, Erlangen oder Leipzig ebenso wie Bergen, Göteborg oder Utrecht.



Regionen Stuttgart und Umland

Potential in Krakau, Breslau und Ljubliana

Schaut man sich alleine die Bewertung der Wachstumskomponente³, die 45 Prozent unserer Gesamtwertung ausmacht, an, so richtet sich der Blick auch nach Osten - auf die beiden polnischen Großstädte Breslau und Krakau.

Breslau (Wroclaw) ist die viertgrößte Stadt Polens mit rund 630.000 Einwohnern, davon etwa 140.000 Studenten. Breslau hat sich in den letzten Jahren wirtschaftlich gut entwickelt und präsentiert sich als Innovationszentrum Polens. Insbesondere für unseren Smart Living Fonds sehen wir hier Investitionsmöglichkeiten. Die Stadt zieht vermehrt ausländische Studenten und Arbeitnehmer an, dabei ist das Angebot an modernem Wohnraum knapp und bestehende Gebäude entsprechen nicht immer einem modernen Standard.^{4 5}



Altstadt von Breslau, Shutterstock

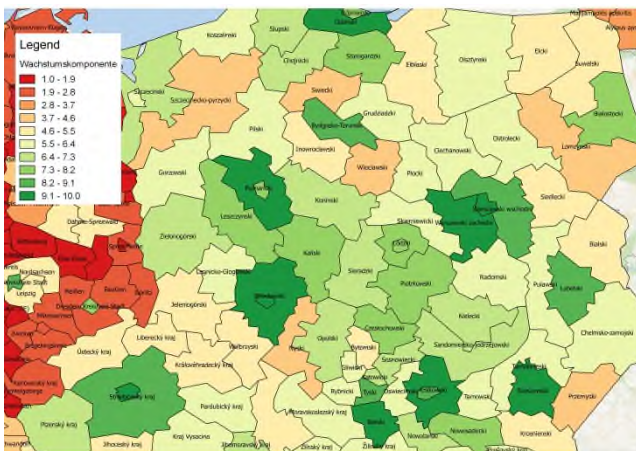
³ Wachstumskomponenten: BIP-Wachstum inkl. Prognose, Beschäftigtenwachstum, inkl. Prognose, Wachstum Zukunftsbranchen

⁴ <https://www.wroclaw.pl/de/auslander-entscheiden-sich-immer-offers-fur-wroclaw>

⁵ <https://invest-in-wroclaw.pl/en/obcokrajowcy-we-wroclawiu/>

Commerz Real Zukunftsatlas Europa

Allerdings ist die Bevölkerungsentwicklung in Polen insgesamt und auch in Breslau negativ. Gerade der Anteil der jungen Bevölkerung wird in den nächsten Jahren abnehmen, da die Bevölkerung Polens einerseits altert und andererseits viele junge Polen ihr Glück im Ausland suchen. Das Zusammenspiel aus abnehmender Bevölkerung und guter wirtschaftlicher Entwicklung hat bereits über die letzten Jahre dazu geführt, dass die Arbeitslosenquote deutlich sank und in Breslau mit 1,9 %⁶ einen Tiefstand erreicht hat. Die gute wirtschaftliche Entwicklung macht sich auch auf dem Büromarkt bemerkbar, wo die Flächenabsorption hoch und der Leerstand vergleichsweise niedrig ist. In den letzten Jahren wurde sehr viel gebaut, so dass sich der Bestand auf mittlerweile über eine Million Quadratmeter beläuft.⁷



Wachstumszentren Polens

Logistikimmobilien könnten in und um Breslau ebenfalls ein lohnendes Asset sein. Die Stadt fungiert als Knotenpunkt zwischen dem Norden und Süden sowie dem Osten und Westen Europas.

Eine ähnlich dynamische Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes sehen wir in **Krakau**. Auch hier erwarten wir in den nächsten Jahren deutliche Zunahme der Beschäftigtenzahlen, dies insbesondere in den zukunftssträchtigen und innovativen Branchen. Die Start up Szene wächst und die älteste Universität Polens zieht immer mehr Studenten aus dem Ausland an.

Auch Ljubljana, Budapest und Danzig sind bei den zukunftsfähigen Städten im Osten Europas zu erwähnen.

Nord-Süd und West-Ost-Gefälle in Europa bleibt bestehen

Das Gefälle in Europa bleibt in den nächsten Jahren bestehen. Die Regionen im Süden und Osten des Kontinents bleiben wirtschaftlich hinter denen im Norden und Westen zurück. Doch werden insbesondere Frankreich und Spanien in den nächsten Jahren weiter aufholen. Das Blatt dreht sich langsam, die Beschäftigung steigt stetig an und besonders in den zukunftsfähigen Branchen wird investiert und aufgerüstet. Auch in Griechenland zeigt die Karte der Wachstumskomponenten (s. Anhang) viele grüne Regionen, d.h. positive Zukunftsaussichten. Natürlich muss man sich hier anschauen, woher Griechenland kommt. Wo erst mal wenig ist, kann natürlich viel wachsen...

Die hintersten Ränge in unserem Zukunftsranking belegen strukturschwache Regionen in Bulgarien und Kroatien.

⁶ <http://wroclaw.stat.gov.pl/en/zakladka2/>

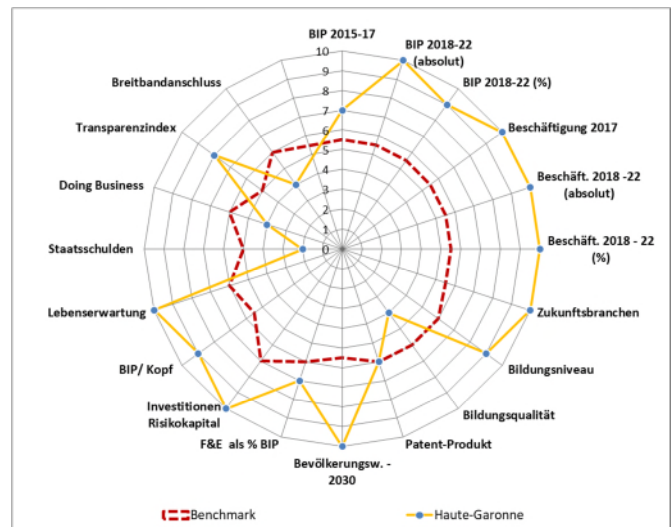
⁷ JLL: Regional Office Market, July 2018

Commerz Real Zukunftsatlas Europa

Universitätsstädte in Spanien und Frankreich holen auf

Paris taucht in unserem Ranking etwas überraschend erst auf Platz 233 auf. Ein Grund ist das vergleichsweise schwache wirtschaftliche Wachstum Frankreichs in den letzten Jahren, das in unsere Bewertung einfließt. Und auch das Bildungsniveau⁸ und die Bildungsqualität⁹ liegen in Frankreich unter der Benchmark. Auch ist die Staatsverschuldung Frankreichs relativ hoch, weswegen Paris auch hier in unserem Scoring nur wenig Punkte erhält.

Es gibt aber auch Regionen mit guten Wachstumsprognosen in Frankreich abseits der Hauptstadt. Wir finden einige an der West- und der Mittelmeerküste, wie zum Beispiel Bordeaux oder Montpellier. Großes Potential sehen wir auch in den Universitätsstädten Toulouse (Region Haute-Garonne) und Lyon im Landesinneren. Hier sind die Wirtschafts- und Beschäftigungsprognosen gut, ebenso das Bevölkerungswachstum. **Lyon** beispielsweise zählt schon heute zu den wirtschaftsstärksten Standorten Frankreichs und wird an Standortattraktivität weiter gewinnen.



Ergebnis Region Haute-Garonne (um Toulouse)

Wie sieht es im Nachbarland **Spanien** aus? Spanien hat sich in den letzten Jahren von der Wirtschafts- und Finanzkrise erholt und die wirtschaftlichen Prognosen für die nächsten Jahre sind positiv.

Madrid liegt in unserem Scoring auf Platz 127 und positiv heben sich das Beschäftigungswachstum und das BIP-Wachstum hervor. Madrid wird in den nächsten Jahren im Fokus von Unternehmern und Investoren liegen. Aber auch die Regionen entlang der Mittelmeerküste weisen ein gutes Wachstumspotential auf, hier sind Städte wie Barcelona, Valencia oder Sevilla zu nennen.

⁸ Das Bildungsniveau bemisst sich am Bildungsabschluss der Bevölkerung im Alter von 25-64 in den einzelnen Regionen.

⁹ Die Bildungsqualität haben wir der PISA-Studie entnommen, aggregiert auf Landesebene.

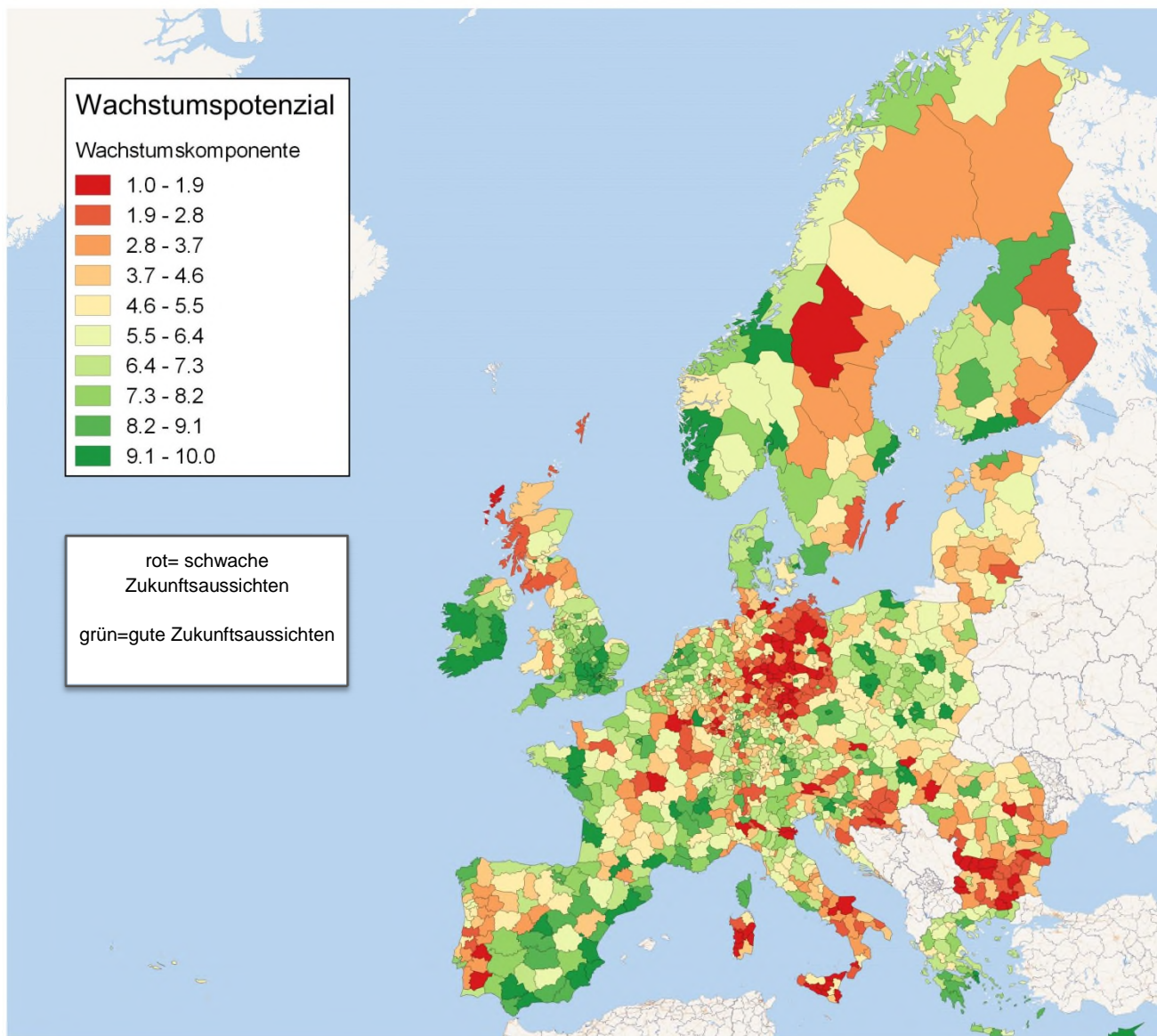
Commerz Real Zukunftsatlas Europa

Anhang

Zur Methodik:

Über 30 Variablen fließen in unterschiedlicher Gewichtung in unser Scoring ein. Sie werden zusammengefasst in die Themen Humankapital, Wohlstand, Geschäftsumfeld, Beschäftigung und Wachstums. Die Prognosen des BIP-Wachstums und des Beschäftigungswachstums sind für uns die wichtigsten Faktoren für die Messung der Zukunftsfähigkeit einer Region. Die Beschäftigungsprognosen haben wir nach

unterschiedlichen Branchen und Sektoren aufgeteilt und gewichtet. So fließt zum Beispiel das Wachstum im Sektor Information & Communication stärker in das Ergebnis ein als Wachstum im Bereich Agriculture.



Commerz Real Zukunftsatlas Europa

Top 25 Regionen

Land	Region	Rang
Sweden	Stockholm County	1
Germany	Ingolstadt, Kreisfreie Stadt	2
Denmark	Byen København	3
United Kingdom	Camden & City of London	4
Germany	München, Landkreis	5
United Kingdom	Hounslow & Richmond upon Thames	6
United Kingdom	Berkshire	7
Germany	München, Kreisfreie Stadt	8
Norway	Oslo	9
Denmark	Københavns Omegn	10
Finland	Helsinki-Uusimaa	11
Norway	Akershus	12
Ireland	Dublin	13
United Kingdom	West Surrey	14
United Kingdom	Haringey & Islington	15
Ireland	South-West (Irl)	16
Norway	Rogaland	17
Norway	Hordaland	18
Germany	Böblingen	19
United Kingdom	Westminster	20
United Kingdom	Buckinghamshire Cc	21
United Kingdom	Tower Hamlets	22
United Kingdom	Harrow & Hillingdon	23
Germany	Berlin	24
Germany	Heilbronn, Landkreis	24

Commerz Real Zukunftsatlas Europa

Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken und berücksichtigt nicht die besonderen Umstände des Empfängers. Es stellt keine Beratung dar.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind öffentliche Daten und stammen aus Quellen, die von der Commerz Real als zuverlässig und korrekt erachtet werden. Die Commerz Real übernimmt keine Garantie oder Gewährleistung im Hinblick auf Richtigkeit, Genauigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck. Alle Meinungsäußerungen oder Einschätzungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers bzw. der Verfasser zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wieder und können sich ohne vorherige Ankündigung ändern. Die hierin zum Ausdruck gebrachten Meinungen spiegeln nicht zwangsläufig die Meinungen der Commerz Real wider. Die Commerz Real ist nicht dazu verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder deren Empfänger auf andere Weise zu informieren, wenn sich ein in diesem Dokument genannter Umstand oder eine darin enthaltene Stellungnahme, Schätzung oder Prognose ändert oder unzutreffend wird.

Weder die Commerz Real noch ihre Geschäftsleitungsorgane, leitenden Angestellten oder Mitarbeiter übernehmen die Haftung für Schäden, die ggf. aus der Verwendung dieses Dokuments, seines Inhalts oder in sonstiger Weise entstehen.

Die Aufnahme von Hyperlinks zu den Websites von Organisationen, die in diesem Dokument erwähnt werden, impliziert keineswegs eine Zustimmung, Empfehlung oder Billigung der Informationen der Websites bzw. der von dort aus zugänglichen Informationen durch die Commerz Real. Die Commerz Real übernimmt keine Verantwortung für den Inhalt dieser Websites oder von dort aus zugängliche Informationen oder für eventuelle Folgen aus der Verwendung dieser Inhalte oder Informationen.

Dieses Dokument ist nur zur Verwendung durch den Empfänger bestimmt. Es darf weder in Auszügen noch als Ganzes ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Commerz Real auf irgendeine Weise verändert, vervielfältigt, verbreitet, veröffentlicht oder an andere Personen weitergegeben werden.

Commerz Real Research

Martina Weber
Alexandre Steele