

Immobilienentwicklung in der europäischen Metropolregion München

Eine transparente Analyse für attraktive Immobilieninvestitionen



Michael Ehret
Geschäftsführender Gesellschafter
von ehret+klein

Wenn es um Investitionen in Immobilien geht, bevorzugen institutionelle oder private Investoren die Top-7-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart). Denn für diese Städte liegen jahrelange Marktdaten vor, die als Basis für die Entscheidung der Finanz- und Immobilienwelt dienen. Dabei bieten Klein- und Kleinststädte sowie Regionen innerhalb und außerhalb des Speckgürtels um die Top-7-Städte herum hohe Wachstumspotenziale und damit attraktive Renditen in verschiedenen Segmenten oder Assetklassen. Die europäische Metropolregion München – Greater Munich – ist beispielsweise so eine Wachstumsregion. Der Starnberger Projektentwickler und Assetmanager ehret+klein beschäftigt sich seit Jahren intensiv mit Greater Munich. Ab Oktober 2018 wird der zweite, weiterentwickelte „Greater Munich Immobilienmarkt-Bericht 2018/2019“ erhältlich sein. Die bulwiengesa AG recherchierte und erhob als unabhängiges Analyseunternehmen statistische Daten, ergänzt um die Erfahrungen des Projektentwicklers kommen interessante Erkenntnisse und Empfehlungen über attraktive Immobilieninvestitionen in der Metropolregion München heraus.

Die europäische Metropolregion München – Region Greater Munich – erstreckt sich rund um die Landeshauptstadt München, von Garmisch-Partenkirchen im Süden bis Ingolstadt im Norden, sowie Dingolfing im Osten bis Augsburg im Westen der Metropolregion. Hier leben sechs Millionen Menschen, die sich teilweise bei etablierten Weltmarktführern aus Industrie und Dienstleistung, hochschulbasierten und privaten Forschungs- und Entwicklungszentren, hippen Start-ups und in der kreativen Medienszene ihren Lebensunterhalt verdienen. Die Metropolregion ist sehr vielseitig: Neben dem Ballungsraum München gibt es dezentral-zentrale (Kreis-)Städte sowie überwiegend ländliche Regionen. Stabile Immobilienpreise mit guten Renditen locken nationale und internationale Investoren. Die Region Greater Munich bietet viel Investitions- und Entwicklungspotenzial und ist damit auch bei Immobilienanlagen hoch attraktiv.

Die Motivation für die eigene fundierte Recherche war der Bedarf an überzeugendem Datenmaterial für die eigenen Projekte und für die Initiierung eines Immobilienfonds. Nachdem uns mehrere professionelle Investoren ansprachen, wie sie in ein breiteres Spektrum von Immobili-

en in der europäischen Metropolregion München investieren könnten, war die Idee eines Immobilienfonds in der Region Greater Munich geboren. Das war der Startschuss für den Greater Munich Real Estate Fund. Aufgelegt und gemanagt wird der Fonds durch die KVG Avana Invest GmbH. Für das Assetmanagement ist ehret+klein beauftragt. Als erster Vertriebspartner konnte Merck Finck Privatbankiers AG, die das Vertrauen und Netzwerk interessierter Investoren genießt, gewonnen werden.

Zwei Jahre nach dem ersten Bericht erscheint die Neuauflage und Erweiterung des Immobilienmarkt-Berichts. Herzstück des Berichts ist der Metropolixx – ein Attraktivitätsindex, der 40 Hot Spots der Region Greater Munich anhand eines Scoring-Modells identifiziert. Das zugrundeliegende mathematische Modell ist darüber hinaus auch auf andere Metropolregionen anwendbar.

Wie funktioniert das Scoring-Modell? Beurteilt werden Städte und Gemeinden mit mehr als 3500 Einwohnern entlang der vier Segmente Wohnen, Büro, Lebensmittel-Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel. Entlang jedes Segments werden die Städte und Gemeinden

Die Region Greater Munich bietet viel Investitions- und Entwicklungspotenzial

klassifiziert in die Kategorien A, B, C oder D. Die Kategorie A steht für Standorte mit höchstem Investmentpotenzial. Ein lukrativer Standort wird mit der Kategorie B versehen. Solide Investmentpotenziale drückt Kategorie C aus. Unter die Kategorie D fallen Städte und Gemeinden, die momentan noch keine, abhängig von der Standortentwicklung aber zukünftig Investitionsanreize bieten.

Wie nicht anders zu erwarten, sind die direkten Münchner Umlandgemeinden und die in Flughafennähe in der Kategorie A zu finden, z.B. Freising, Hallbergmoos, Garching oder Unterföhring. Weitere Investment-Hot-Spots mit hohem Potenzial liegen aber auch außerhalb der Metropole Münchens, z.B. in Augsburg, Ingolstadt und Lands- hut. Ebenfalls attraktiv für Invest-

ments (Kategorie B) sind u. a. Dingolfing, Karlsfeld oder Aschheim. Oberhaching, Unterhaching oder Rosenheim im Süden von München gehören ebenfalls zu den Top 40. Ein solides Investment versprechen u. a. Fürstenfeldbruck, Pfaffenhofen an der Ilm oder Starnberg (Kategorie C). Nicht weniger attraktiv sind die Hot Spots in Kategorie D, z. B. Germering, Olching oder Vaterstetten – um nur einige wenige zu nennen.

Abgesehen vom Investitionspotenzial der Region ist die Frage nach dem (Stadt-)Entwicklungspotenzial entscheidend. Wie können Regionen noch attraktiver gestaltet werden? Jede Region hat unterschiedliche Begabungen und Talente, also Stärken und Entwicklungsmöglichkeiten. Diese zu entdecken und gemeinsam mit den Menschen

vor Ort zu gestalten, macht Immobilien- und Projektentwicklung erst richtig spannend. Gefragt sind dabei innovative Gesamtstrategien rund um die Themen Wohnen und Arbeiten, Versorgung, Digitalisierung, Mobilität, Gesundheit und Bildung.

*Immobilien-
entwicklung
muss ganzheit-
lich und lang-
fristig gedacht
werden*

Aus dieser Perspektive betrachtet bieten der neue „Greater Munich Immobilienmarkt-Bericht 2018/2019“ und das Scoring-Modell nicht nur Investitionsvorschläge, sondern dienen auch als Ideenquelle und Diskussionsangebot für die Entwicklung lebenswerter und zukunftsfähiger Immobilien und Quartiere. Denn es ist klar, dass eine Immobilienentwicklung nur dann attraktiv für Investoren, Kommunen und alle weiteren Beteiligten sein kann, wenn sie ganzheitlich und langfristig gedacht ist.

Anzeige



sparkasse.de

Wenn man zu jeder Zeit mit seinem Finanzpartner rechnen kann. Besuchen Sie uns einfach spontan in einer unserer Filialen. Und lassen Sie sich zu allen Fragen rund um Finanzen beraten. Auch online sind wir für Sie erreichbar.