

Wo spielt künftig die Musik?

# Europäische Städte mit Zukunftspotenzial

Standortrating als erster Schritt zu nachhaltigen  
Immobilienportfolios

## Inhalt

3

Einführung

4

Wie gehen wir vor?  
Methoden und Quellen

7

Ergebnis – Skandinavien vorne,  
Südosteuropa als Schlusslicht

9

Standortrating als Teil  
des Investitionsprozesses

10

Fazit

## Die Autoren

---

**Balazs Magyar**

Nachhaltigkeitsberatung



Balazs Magyar ist seit dem Jahr 2000 als Nachhaltigkeitsanalyst und Portfoliomanager im Bereich nachhaltiges Investment tätig, seit 2009 bei Immobilien. Er studierte Wirtschaft an der Universität Basel und ist eidg. dipl. Finanzanalytiker und Vermögensverwalter.

**Klaus Kämpf**

Geschäftsführer



Klaus Kämpf ist Diplom-Physiker und verantwortet das Nachhaltigkeitsresearch bei der Sustainable Real Estate AG. Er ist seit 2002 im Bereich nachhaltiges Investment tätig, zunächst im Nachhaltigkeitsresearch für Aktien und Anleihen, ab 2009 für Immobilien.

# «Welche Ballungsräume sind attraktiv für Immobilieninvestitionen?»



Die seit längerem niedrigen Zinsen an den Finanzmärkten treiben die Anleger vermehrt in Sachwerte wie Immobilien, deren Renditen nach wie vor über der Inflation liegen. Dadurch gelangen neben den europäischen Haupt- und Grossstädten als klassischen Investitionsstandorten zunehmend kleinere – «sekundäre» – Ballungsräume in den Fokus der Investoren. Doch welche der zahlreichen Ballungsräume in Europa stellen auch attraktive Investitionsstandorte für Immobilien dar? Und wo existieren strukturelle Risiken, die sich nicht auf den ersten Blick erschliessen? Diese Fragen stehen im Zentrum des Standortratings der Sustainable Real Estate AG. Untersucht werden rund 500 Ballungsräume mit insgesamt knapp 600 Städten in 30 europäischen Ländern. Ziel ist es, prosperierende und zukunftssträchtige, also nachhaltige Standorte zu finden. Denn nachhaltige sozio-ökonomische Strukturen gehören zu den Grundvoraussetzungen erfolgreicher Immobilieninvestitionen, die naturgemäss langfristig orientiert sind. Dabei analysieren wir zum einen die politischen, rechtlichen und gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf Länderebene. Zum anderen bewerten wir die Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur, die Lebensqualität sowie die Infrastruktur auf Ebene der Ballungsräume.

Daraus ergibt sich eine differenzierte Rangliste der Standortqualitäten europäischer Städte. Augenscheinlich ist ein gewisses Nord-Süd-Gefälle mit skandinavischen Ballungsräumen an der Spitze. (Nord-)Westeuropa liegt dahinter, gefolgt von Regionen des ehemaligen Ostblocks sowie des

westlichen Mittelmeerraums. Standorte in Südosteuropa liegen auf den hinteren Rängen. Gleichzeitig sind aber auch Unterschiede von mehreren hundert Rängen zwischen dem stärksten und dem schwächsten Ballungsraum einzelner Länder keine Seltenheit. Auch ist Grösse nicht alles. So liegen häufig kleinere oder mittelgrosse Ballungsräume auf Augenhöhe mit den Gross- und Hauptstädten. Unser Standortrating hilft auch, solche prosperierenden sekundären Städte «auf die Landkarte» zu bringen.

Das Standortrating ist also der erste Schritt auf dem Weg zu einem nachhaltigen europäischen Immobilienportfolio. Alle nachgelagerten Schritte – die sorgfältige immobilienwirtschaftliche Analyse des jeweiligen Ballungsraums sowie die detaillierte Prüfung von Mikrolagen und Gebäuden (auf die wir hier jedoch nicht eingehen) – sind ebenfalls zwingend. Denn erst ein ganzheitliches Bild lässt ein langfristig zufriedenstellendes Anlageergebnis erwarten.

## Wie gehen wir vor? – Methoden und Quellen

«Als wesentliche Determinanten für die Attraktivität von Makrostandorten betrachten wir eine gesunde Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur.»

Um attraktive und zukunftssträchtige Standorte zu bestimmen, haben wir ein Rating für europäische Ballungsräume entwickelt. Dieses (Makro-)Standortrating nutzt die Sustainable Real Estate AG als essenziellen Teil eines mehrstufigen Anlageprozesses zum systematischen Aufbau eines europäischen Immobilienportfolios (siehe Abbildung 1).

Die entscheidende Frage ist: Welche der zahlreichen Ballungsräume in Europa stellen attraktive Investitionsstandorte für Immobilien dar? Es gilt also, aus den knapp 500 grössten europäischen Ballungsräumen diejenigen herauszufiltern, welche für Immobilieninvestoren besonders attraktive Bedingungen bieten.

Zunächst einmal muss der politische, rechtliche und gesamtwirtschaftliche Rahmen für Immobilieninvestoren stimmen. Dies betrifft nicht einzelne Regionen, sondern das ganze Land. Daher ist das hier vorgestellte Standortrating zweigeteilt: Es umfasst eine Betrachtung auf Länderebene, welche 30 Prozent der Gesamtbewertung ausmacht, und eine Bewertung auf Ebene der Ballungsräume (70 Prozent der Gesamtbewertung).

Auf der Länderebene betrachten wir einerseits generelle (d.h. nicht immobilien-spezifische) Faktoren. Beispielsweise schränkt eine hohe Staatsverschuldung in Kombination mit geringer Wettbewerbsfähigkeit die Perspektiven eines Landes massiv ein. Die Staatsschuldenkrise hat dies eindrücklich gezeigt. Ähnliches lässt sich auch in der Corona-Krise beobachten.

Andererseits berücksichtigen wir Faktoren, die speziell für Immobilieninvestoren wichtig sind. Dazu zählen insbesondere alle Aspekte in Zusammenhang mit Immobilientransaktionen wie die Markttransparenz und die Transaktionsprozesse, aber auch die Komplexität von Baugenehmigungen oder Rechtsstreitigkeiten. Die Bewertung auf Länderebene umfasst 18 unterschiedlich gewichtete Länderindikatoren in vier Kategorien (siehe Abbildung 2).



Abb. 1:

### Stufenweise Analysen zum Portfolioaufbau



Quelle: Sustainable Real Estate AG



Der Erfolg von Investitionen in Immobilien wird letztlich in ökonomischen Kategorien bemessen. Dazu zählen Mieterträge und die Verkehrswertentwicklung. Doch die Vermietbarkeit resultiert ihrerseits aus einem bunten Strauß ökonomischer und soziodemografischer Faktoren. Als wesentliche Determinanten für die Attraktivität von Makrostandorten betrachten wir eine gesunde Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur. Dazu gehört auch eine hohe Lebensqualität. Ferner muss die Infrastruktur den Bedürfnissen von Menschen und Unternehmen entsprechen. Im zweiten Teil des Standortratings werden daher auf Ebene der Ballungsräume 52 unterschiedlich gewichtete Indikatoren (teilweise auf mehreren geografischen Ebenen wie bspw. Kernstadt und Agglomeration) gemessen, die zu vier Kategorien zusammengefasst werden (siehe Abbildung 3).

Abb. 2:  
Übersicht Indikatoren auf Länderebene

THEMEN	INDIKATOREN (AUSZUG)
Verschuldung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brutto-Staatsverschuldung</li> <li>- Netto-Auslandsverschuldung</li> <li>- Budgetüberschuss bzw. -defizit</li> <li>- Leistungsbilanzüberschuss bzw. -defizit</li> </ul>
Wettbewerbsfähigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- «Global Competitiveness»-Index</li> </ul>
Rechtsicherheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Politische Stabilität</li> <li>- Effiziente Regierungsführung</li> <li>- Durchsetzbarkeit von Verträgen</li> <li>- Korruptionsvermeidung</li> </ul>
Transparenz des Immobilienmarktes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verfügbarkeit von Marktdaten</li> <li>- Transaktionsprozesse</li> <li>- Umweltvorschriften und -reporting</li> </ul>

Quelle: Sustainable Real Estate AG

## Aktuelles Thema «Gesundheitsversorgung»

Die Corona-Krise hat gezeigt, dass auch ein gut ausgebautes und effizientes Gesundheitssystem einen Beitrag zur Widerstandsfähigkeit und Stabilität einzelner Regionen leistet. Deshalb haben wir im Rahmen der Aktualisierung des Standortratings 2020 im Bereich Infrastruktur ein neues Sub-Thema «Gesundheitsversorgung» eingeführt. Hier messen wir einerseits mit der Ärzte-, Pflegepersonal- und Krankenhausbettendichte die grundsätzlichen Kapazitäten. Andererseits ziehen wir zur Abschätzung der Effektivität des Gesundheitssystems den «Euro Health Consumer Index» heran.

Abb. 3:  
Übersicht Indikatoren auf Ebene der Ballungsräume

THEMEN	INDIKATOREN (AUSZUG)
Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jugend- und Altenquotient</li> <li>- Fruchtbarkeit</li> <li>- Bevölkerungsentwicklung und -prognose</li> </ul>
Lebensqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebenserwartung</li> <li>- Armutrisiko</li> <li>- Kriminalität</li> <li>- Luftverschmutzung</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsträgern</li> <li>- Internetzugang</li> <li>- Gesundheitsversorgung</li> </ul>
Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaufkraft</li> <li>- Arbeitslosigkeit</li> <li>- Bildungsstand</li> <li>- Innovationskraft</li> </ul>

Quelle: Sustainable Real Estate AG

# «Der politische, rechtliche und gesamtwirtschaftliche Rahmen für Immobilieninvestoren muss stimmen.»



Die Auswahl der zu untersuchenden Standorte basiert auf der Definition für «funktionale Stadtgebiete»<sup>1</sup> von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union. Das funktionale Stadtgebiet besteht aus einer Stadt mit mindestens 50'000 Einwohnern und zusätzlich ihrem Einzugsgebiet. Landläufig ist dafür auch der Begriff «Agglomeration» gebräuchlich. In den meisten Fällen sind funktionale Stadtgebiete im Grunde genommen einzelne Kernstädte mit den dazugehörigen Pendlereinzugsgebieten. Vereinzelt befinden sich mehrere Städte in demselben funktionalen Stadtgebiet. Das prominenteste Beispiel hierfür ist das Ruhrgebiet. In solchen Fällen werden die einzelnen Städte auch separat analysiert. Insgesamt sind 496 funktionale Stadtgebiete (bzw. Ballungsräume) mit 590 Städten Gegenstand unserer Analyse. Dazu gehören alle 30 Hauptstädte und – je nach Land – bis zu 126 weitere Städte.<sup>2</sup>

Der Grossteil der Indikatoren wird auf der Ebene der Städte und/oder der Ballungsräume ausgewertet. Je nach Datenverfügbarkeit fließen teilweise auch Daten auf höheren räumlichen Ebenen, beispielsweise auf der Ebene von Regierungsbezirken, in die Bewertung ein. Die meisten Daten stammen von Eurostat. Weitere Quellen für Rohdaten sind unter anderem die Weltbank und der Internationale Währungsfonds. Alle Eingangsdaten werden jeweils für alle 30 Länder nach einheitlicher Methode erhoben und sind somit europaweit vergleichbar. So werden beispielsweise die Eurostat-Daten von den nationalen Statistikämtern unter Benutzung der Eurostat-Definitionen erhoben. Damit ist sichergestellt, dass es nicht zu Verzerrungen aufgrund von unterschiedlichen Definitionen – beispielsweise für Arbeitslosigkeit – kommt.

Die meisten Daten beziehen sich auf den Status quo beziehungsweise die Vergangenheit, bilden aber aufgrund ihrer Trägheit auch einen guten Ausblick auf die Zukunft. Denn die künftigen Entwicklungen sind in den heutigen Strukturen bereits zu einem nennenswerten Teil angelegt. In einigen Fällen (u.a. bei der Bevölkerung) fließen auch Prognosen in die Bewertung ein.

Bei allen Indikatoren bilden wir in einem ersten Schritt gewichtete, gleitende Durchschnitte aus den Rohdaten. Damit stellen wir sicher, dass die gesamte Information über die Zeit mitberücksichtigt wird. Die jüngsten Daten bekommen dabei natürlich ein höheres Gewicht. Anschliessend werden Ausreisser unter den Städten bereinigt, damit der Vergleich für den Grossteil aussagekräftig bleibt. Beide Schritte dienen gleichzeitig auch zur Abmilderung der Auswirkungen etwaiger Datenfehler. Danach übertragen wir die Daten linear auf eine Skala von 0 bis 100 Prozent und aggregieren schliesslich die einzelnen Indikatoren stufenweise zu Subthemen, Themen und der Gesamttrangliste. Dabei wenden wir grundsätzlich eine Gleichgewichtung an, weichen in begründeten Einzelfällen aber davon ab.

<sup>1</sup> In den 28 EU-Ländern, Norwegen und der Schweiz.

<sup>2</sup> In Deutschland beispielsweise gibt es aufgrund der föderalistischen Struktur insgesamt 127 Städte, die gemäss Definition von Eurostat in funktionalen Stadtgebieten liegen.

## Ergebnis – Skandinavien vorne, Südosteuropa als Schlusslicht

### «Nordeuropa ist weiterhin top – einige osteuropäische Standorte holen auf.»

Bei der Betrachtung auf Länderebene schneiden die nordeuropäischen Länder deutlich überdurchschnittlich ab. Im Mittelfeld befinden sich Frankreich, Österreich und Belgien. Die meisten ost- und südeuropäischen Länder liegen unter dem Durchschnitt. Das Schlusslicht bildet Griechenland.

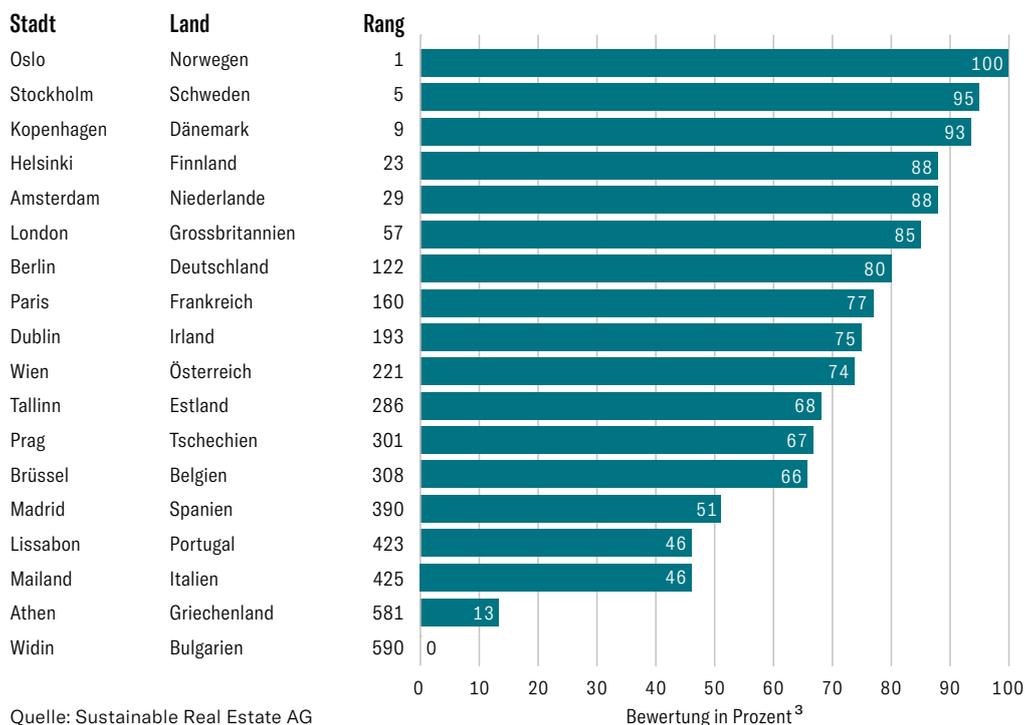
Durch die Hinzunahme der Kriterien auf der Ebene der Ballungsräume lässt sich eine differenziertere Rangliste der Standortqualitäten von europäischen Städten erstellen (siehe Abbildung 4). Augenscheinlich ist die Führung skandinavischer Ballungsräume, die relativ dicht gefolgt werden von prosperierenden Regionen im Nordwesten Europas. Dahinter liegen die etwas weniger dynamischen Städte in Deutschland, Grossbritannien, den Niederlanden und Frankreich sowie zusätzlich einige Hauptstädte in Westeuropa. Im unteren Mittelfeld tummeln sich zum einen Ballungsräume aus dem ehemaligen Ostblock, zum anderen Regionen des westlichen Mittelmeerraums. Das Schlusslicht bilden Standorte in Südosteuropa.

Gleichzeitig lässt sich in den letzten Jahren ein breit abgestützter Aufholprozess osteuropäischer Ballungsräume beobachten. Am stärksten ausgeprägt ist dies in den jeweiligen

Hauptstädten. So hat sich beispielsweise die estnische Hauptstadt Tallinn als erster osteuropäischer Ballungsraum in der knapp 10-jährigen Geschichte unserer Analysen über dem Median aller untersuchten Standorte positioniert. Knapp unter dem Median befindet sich Prag. Auch Bratislava, Vilnius und Ljubljana haben sich stark verbessert. Sogar in vielen mittelgrossen Städten wie beispielsweise Brno und Gdansk ist der Trend klar positiv. Wichtige Treiber dieser Entwicklungen sind Verbesserungen bei der Wirtschaftskraft und (dadurch) auch bei der Lebensqualität. Unterstützend wirken oft auch die besseren – in Einzelfällen auch besser als befürchteten – demografischen Indikatoren.

Beim neu eingeführten Sub-Thema «Gesundheitsversorgung» sind Städte aus Deutschland, den Niederlanden und der Schweiz führend. Auch die osteuropäischen Hauptstädte schneiden vergleichsweise gut ab. Prag und Bratislava sind klar überdurchschnittlich. Ljubljana, Vilnius und Tallinn reihen sich zwar nur im Mittelfeld ein, aber immer noch vor den meisten spanischen und italienischen Ballungsräumen. Die hinteren Ränge belegen die mittleren und kleineren Städte aus Osteuropa.

Abb. 4:  
Attraktivität ausgewählter Standorte

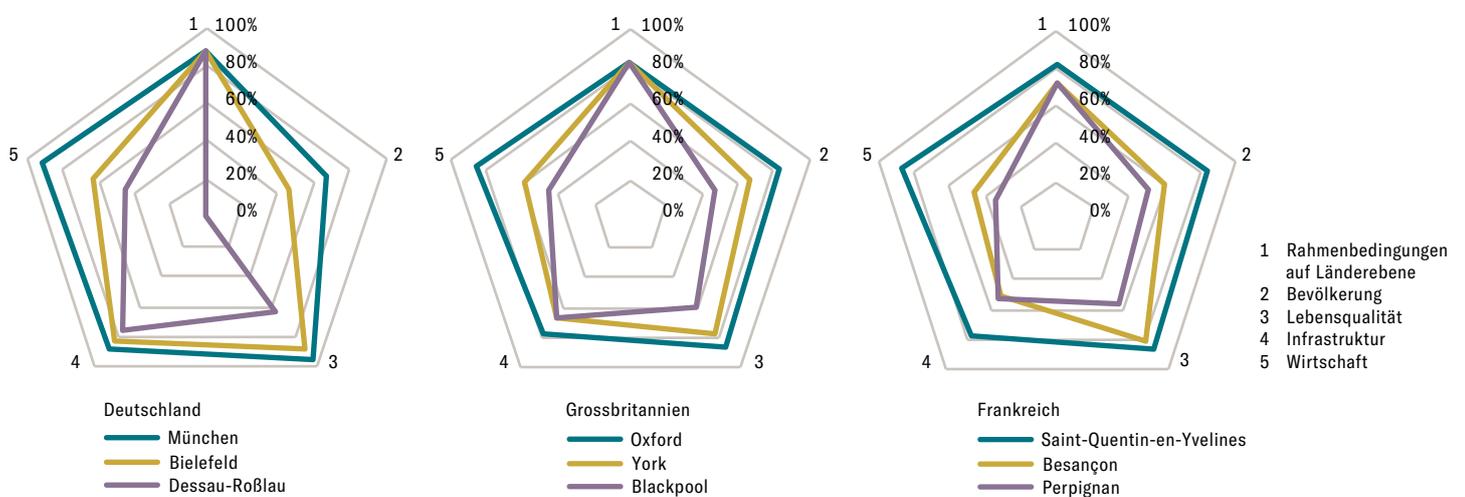


<sup>3</sup> Die Bewertung ist normiert, sodass der beste Standort 100 Prozent erhält, der schlechteste 0 Prozent.

Obwohl eine gewisse geografische Differenzierung – vor allem entlang der Nord-Süd-Achse – nicht von der Hand zu weisen ist, gibt es auch innerhalb einzelner Länder grosse regionale Unterschiede. Der grösste Abstand zwischen der best- und letztplatzierten Stadt lässt sich in Deutschland beobachten, mit München auf Rang 11 und Dessau-Roßlau auf Rang 374. In Grossbritannien sind mit Oxford (Rang 21) gegenüber Blackpool (341), in Finnland mit Helsinki (23) gegenüber Lahti (304) und in Frankreich mit Saint-Quentin-en-Yvelines (116) gegenüber Perpignan (380) die Differenzen ebenfalls stark ausgeprägt (siehe Abbildung 5).

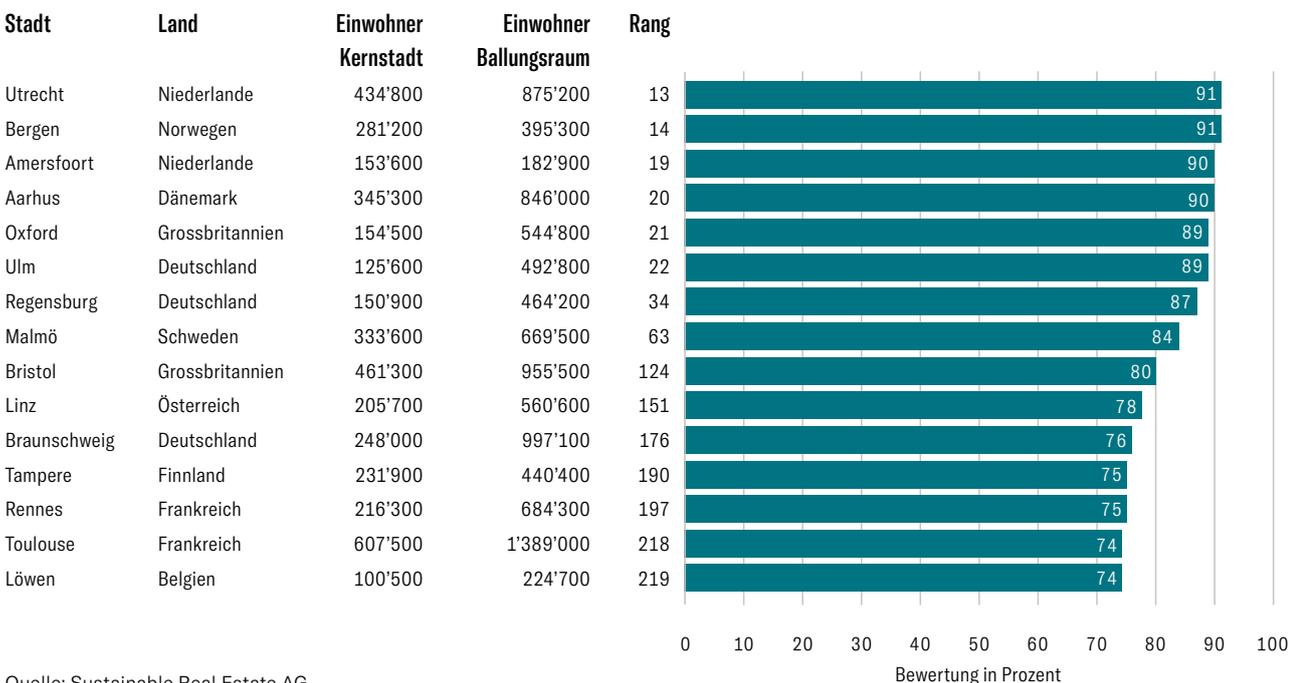
Wenig überraschend stehen innerhalb der einzelnen Länder die Hauptstädte und viele der bekannten Grosstädte in den meisten Fällen weit oben auf der Rangliste. Interessant für Immobilieninvestoren können aber gerade auch prosperierende sekundäre Städte sein. Im Bestreben, solche «Hidden Champions» aufzufinden, liegt einer der Hauptnutzen des vorgestellten Standortratings (siehe Abbildung 6).

**Abb. 5:**  
**Grosse regionale Unterschiede innerhalb einzelner Länder**



Quelle: Sustainable Real Estate AG

**Abb. 6:**  
**Ausgewählte «Hidden Champions»**



Quelle: Sustainable Real Estate AG

## Standortrating als Teil des Investitionsprozesses

# «Kleinere Ballungsräume bieten geringere Wertschwankungen und höhere Mietrenditen.»

Im anhaltenden Niedrigzinsumfeld suchen Anleger zunehmend Sachwertinvestitionen mit stabilen Renditen oberhalb der Inflationsrate. In der Folge fließt weiterhin viel Geld in «Betongold». Damit geraten die Mietrenditen zunehmend unter Druck, denn höhere Transaktionspreise gehen nicht immer auch mit steigenden Mieten einher. Besonders ausgeprägt tritt diese sogenannte «Yield Compression» an den klassischen Investitionsstandorten international ausgerichteter Fonds und institutioneller Investoren zutage. Solche Anleger, die beispielsweise in Städten wie München, London und Paris investieren, setzen bei neuen Immobilieninvestitionen hauptsächlich auf weiteres Wertsteigerungspotenzial. Die Mietrendite steht bei den Entscheidungen nicht an erster Stelle. Für Investoren, die auf geringere Wertschwankungen und höhere Mietrenditen Wert legen, werden damit kleinere («sekundäre») Ballungsräume interessanter. Hinzu kommt, dass A-Städte zunehmend an ihre Grenzen stossen, indem Wohnungsknappheit, Verkehrsprobleme und hohe Lebenshaltungskosten die Rekrutierung von Arbeitnehmern erschweren.

Verschiedene Studien kommen zum Ergebnis, dass B-Städte im Vergleich zu A-Städten<sup>4</sup> – trotz dem allgemeinen Renditerückgang auf breiter Front – nach wie vor höhere Mietrenditen bei gleichzeitig geringerer Volatilität der Mieten aufweisen. Je nach Betrachtungsperiode war die Gesamrendite (bestehend aus Mietrendite und Wertsteigerungsrendite) in A-Städten in der jüngeren Vergangenheit zwar höher, diese musste aber auch durch eine höhere Volatilität beider Renditekomponenten «erkauft» werden.<sup>5</sup> Hierfür gibt es mehrere Gründe<sup>6</sup>:

- Die Mieterstruktur unterscheidet sich. In A-Städten gibt es mehr internationale Mieter und der Anteil des – konjunkturabhängigen – Finanzsektors ist höher. B-Städte weisen mehr nationale Mieter mit einer breiteren wirtschaftlichen Basis auf.
- Die Mieten sind in B-Städten weniger volatil.
- An sekundären Standorten gibt es weniger spekulative Bautätigkeit. Dadurch sind auch die Leerstandsraten tendenziell niedriger und weniger volatil.
- Die Wertsteigerungserwartungen der Investoren sind geringer.

Wir erwarten, dass dieses Ursache-Wirkungs-Gefüge weiterhin – und vielleicht sogar stärker akzentuiert – besteht. Daher dürften viele Vorteile sekundärer Städte für Immobilieninvestitionen bis auf Weiteres bestehen bleiben.

Umgekehrt gibt es Punkte, die Investitionen in sekundären Städten erschweren:

- Die Transaktionsmärkte sind weniger transparent.
- Der Marktzugang kann schwieriger sein.
- Der Mietmarkt ist kleiner. Die Grösse der Objekte muss in einem sinnvollen Verhältnis zur Marktgrösse liegen.
- Die Marktliquidität ist geringer. Im Verkaufsfall muss mit längeren Verkaufsphasen gerechnet werden.

Schliesslich ist die grosse Bandbreite der Rendite- und Risikokennzahlen einzelner Standorte sowohl innerhalb der A- als auch der B-Städte nicht zu vernachlässigen. Auch lässt es sich aus der vergangenen Performance – wie immer wieder zu Recht betont wird – nicht automatisch auf die Zukunft schliessen. Deshalb ist die Analyse der ökonomischen, demografischen und sozialen Zukunftsfähigkeit einzelner – insbesondere auch sekundärer – Standorte so wichtig.

Das Standortrating kann den ersten Schritt auf einem längeren Weg zum Portfolio darstellen. Wenn der Rahmen im Sinne des Standortratings stimmt, ist der nächste Schritt die Analyse des örtlichen Immobilienmarkts. Denn gute und nachhaltige Rahmenbedingungen allein garantieren nicht, dass der aktuelle Immobilienmarkt einen günstigen Einstieg erlaubt.

Bei Immobilien in sekundären Städten ist ferner die Qualität des Mikrostandorts wichtig – es sollte aus unserer Sicht vorzugsweise in A-Lagen investiert werden.

<sup>4</sup> In Deutschland ist eine Einteilung in A-, B-, C- und D-Städte gebräuchlich, wobei verschiedene Definitionen kursieren. Das Beratungsunternehmen bulwiengesa beispielsweise definiert B-Städte als Grossstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung und Büroflächenbeständen zwischen zwei und fünf Millionen Quadratmetern (z. B. Dresden). C-Städte, wie beispielsweise Mainz, sind von regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung. Im europäischen Kontext bietet sich die Klassifikation der Städte und funktionalen Stadtgebiete von Eurostat an (siehe Seite 6).

<sup>5</sup> Siehe u.a. bulwiengesa: Wo Investieren sich noch lohnt – Die 5% Studie (2018); DZ HYP: Regionale Immobilienzentren Deutschland (2020); Scope Investor Services: Büroimmobilienmärkte – A versus B Städte (2017).

<sup>6</sup> Vergleiche Corpus Sireo: Germany 21 – Regionaler Büromarktindex (14. Ausgabe, 2018).

## Fazit

# «Das Standortrating hilft, systematisch nachhaltige Investitionsstandorte aufzufinden.»

Hochglanzbroschüren von Wirtschaftsförderern und Immobilienmaklern heben die Vorzüge des jeweiligen Standorts hervor. Das in diesem Paper beschriebene Standortrating zeichnet – auf der Basis von vergleichbaren Daten – ein erheblich differenzierteres Bild. Dieses Standortrating ist speziell auf die Bedürfnisse international agierender Immobilieninvestoren zugeschnitten.<sup>7</sup>

Das Standortrating identifiziert zukunftssträchtige Standorte anhand sozio-ökonomischer Strukturen. Seinen Nutzen entfaltet das Standortrating weniger im Heimatmarkt des Investors, denn «vor der Haustür» kennt man sich normalerweise gut aus. Zudem weiss man, wie man sich die nötigen Informationen beschafft. Doch nur wenige Investoren dürften in mehreren Ländern über ähnlich gute Kenntnisse wie im Heimatmarkt verfügen.

Das Standortrating ist der erste Schritt einer systematischen Strategie für Aufbau und Bewirtschaftung eines nachhaltigen europäischen Immobilienportfolios. Es ist nicht gesagt, dass Standorte mit gutem Rating automatisch auch im gegenwärtigen Marktzyklus attraktive Renditen bieten. Auch kann aufgrund örtlicher Gegebenheiten die Liquidität des Markts zu gering sein.

Das Standortrating ersetzt also nicht die sorgfältige immobilienwirtschaftliche Analyse des jeweiligen Marktes – es zeigt aber auf, welche Standorte gute Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen bieten.

Besonders nützlich ist das Standortrating als Hilfsmittel bei Investitionen in sekundären Ballungsräumen. Aus Sicht von Immobilienanlegern ist Investieren «jenseits ausgetretener Pfade» aufwändig. Zudem gibt es Fallstricke (siehe Seite 9). Nichtsdestotrotz ist eine Strategie, die auch auf kleinere Städte setzt, unserer Ansicht nach aussichtsreich. Wer in der Vergangenheit darauf baute, wurde zumeist mit höheren Mietrenditen bei geringerer Volatilität belohnt. Wir sind der Überzeugung, dass dies auch in Zukunft gilt.

<sup>7</sup> Insofern sind die Ergebnisse nicht ohne Weiteres mit anderen Städterankings zu vergleichen. Es gibt beispielsweise Rankings, welche Städte im Hinblick auf die Attraktivität für Touristen oder zugeschnitten auf die Bedürfnisse von Managern im Auslandseinsatz vergleichen. Hierbei kommen naturgemäss andere Gesichtspunkte zum Tragen. Ferner basieren Städterankings üblicherweise auf einer Betrachtung der Kernstadt, während das Standortrating der Sustainable Real Estate AG den gesamten Ballungsraum erfasst.

## Ihre Ansprechpartner



**Marco Scheurer | T +41 58 255 78 80**  
Geschäftsführer  
marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch



**Marc Blaser | T +41 58 255 78 81**  
Relationship Manager  
marc.blaser@sustainable-real-estate.ch

## Impressum

Inhalt: © Sustainable Real Estate AG

Gedruckt auf Recyclingpapier aus 100% Altpapier

### Mitgliedschaft

Die Sustainable Real Estate AG ist Mitglied im Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS)



### CO<sub>2</sub>-Kompensation

Wir kompensieren unsere Treibhausgasemissionen über den kirchlichen Kompensationsfonds Klima-Kollekte



---

### Wichtige rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient nur zu Informationszwecken und ist weder eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren, noch zur Abgabe eines Kauf- oder Zeichnungsangebots. Obwohl die Sustainable Real Estate AG («SRE») der Meinung ist, dass die hierin enthaltenen Angaben auf verlässlichen Quellen beruhen, kann die SRE keinerlei Gewährleistung für die Qualität, Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen übernehmen. Ausser soweit im Rahmen der anwendbaren Urheberrechtsgesetze vorgesehen, darf die hier wiedergegebene Information ohne die ausdrückliche Zustimmung der SRE weder in Teilen noch in ihrer Gesamtheit wiederverwendet, angepasst, einer Drittpartei zur Verfügung gestellt, verlinkt, öffentlich aufgeführt, weiterverbreitet oder in anderer Art und Weise übermittelt werden. Die SRE entbindet sich soweit gemäss dem geltenden Recht möglichst von jeglicher Haftung für direkte oder indirekte Schäden oder Verluste, welche sich aus den hier zur Verfügung gestellten Informationen oder dem Fehlen ebensolcher ergeben. Haftungsansprüche, die gegen uns infolge unterlassener oder unvollständiger Übermittlung dieser Informationen oder allfälliger Probleme mit diesen Informationen wegen Fahrlässigkeit, Vertragsbruch oder Gesetzesverstössen gelten gemacht werden könnten, beschränken sich nach unserem Ermessen und soweit gesetzlich zulässig auf die erneute Bereitstellung dieser Informationen beziehungsweise eines Teils davon beziehungsweise auf die Zahlung eines dem Aufwand für die Beschaffung dieser Informationen oder eines Teils davon entsprechenden Geldbetrages. Weder dieses Dokument noch Kopien davon dürfen in Ländern zur Verfügung gestellt oder Personen in solchen Ländern zugänglich gemacht werden, wo dies aufgrund der geltenden Gesetze verboten ist. Personen, welche dieses Dokument zur Verfügung gestellt erhalten, sind verpflichtet, sich über solche Einschränkungen kundig zu machen und die lokalen Gesetze zu befolgen. Insbesondere darf dieses Dokument weder US-Personen zur Verfügung gestellt, überreicht oder in den USA verbreitet werden.

