



29. Oktober 2019

Management Summary

- Die großen Metropolen dieser Welt sind oft wichtige Wirtschaftstreiber ihrer Länder und werden auch als Akteure auf internationaler Ebene immer wichtiger, denn sie ziehen Menschen, Unternehmen und Kapital nicht nur aus dem eigenen Land, sondern aus der ganzen Welt an.
- Damit sind sie auch für den Immobilienmarkt interessant, da eine steigende Bevölkerung und die wirtschaftlichen Vorzüge einer Metropolregion die Nachfrage nach Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien unterstützen. Auch für den Hotelsektor spielen sie als Destination für Geschäftsreisende und Touristen eine wichtige Rolle
- Neben Kriterien wie der aktuellen wirtschaftlichen Lage und Immobilienmarkt-Kennzahlen sind vor allem zukunftsorientiertes Denken und Handeln relevant für den nachhaltigen Erfolg einer Stadt und damit für die Nachfrage am Immobilienmarkt
- Mit Urbanisierung, Globalisierung, New Work und Ökologie haben wir vier wichtige Zukunftstrends aufgegriffen, um die Performance von Metropolen auf Nachhaltigkeit zu überprüfen und somit einzuschätzen, ob eine Stadt wichtige Kriterien erfüllt, um ihren Stellenwert in der Welt zu erhalten oder sogar auszubauen.

Ansprechpartner

Nikola Stephan, Tel. (069) 7147-1023, nikola.stephan@deka.de

Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

Impressum: <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

Rechtliche Hinweise:

Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und / oder Steuer-) Beratung. Auch die Übersendung dieser Darstellungen stellt keine derartige beschriebene Beratung dar. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von uns als vertrauenswürdig erachteten, aber von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich der rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben die aktuellen Einschätzungen der DekaBank zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. **Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Diese Informationen inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.



29. Oktober 2019

Metropolen im 21. Jahrhundert

Schon immer galten Städte als Nährboden des Fortschritts und der wirtschaftlichen Prosperität. Ob Regierungszentralen früherer Imperien oder die europäischen Stadtentwicklungen seit dem Mittelalter: Stets waren die Städte die Orte der technologischen und gesellschaftlichen Fortentwicklung. Diese Entwicklung geht auch in der Gegenwart weiter: Weltweit besteht nach wie vor eine Bewegung in die Städte hinein – die aufgrund ihrer bisherigen Zuwächse mittlerweile überall zu Metropolen herangewachsen sind. Wirtschaftswachstum, Innovation und soziale sowie politische Entwicklung findet hauptsächlich in den Städten statt. Diese alte und neue Attraktivität von Ballungsräumen machen Städte als Immobilienstandorte interessanter denn je.

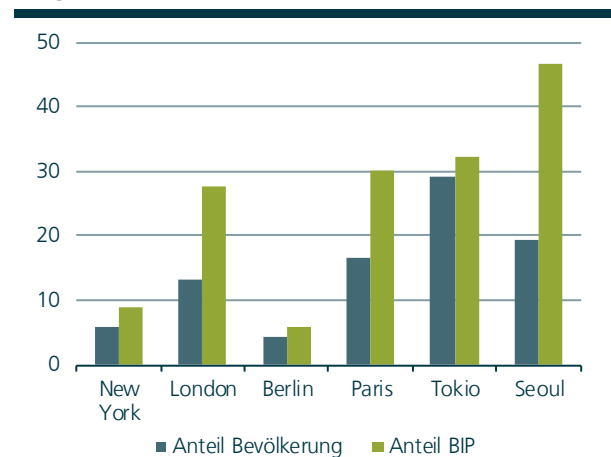
Allerdings spielen sich Agglomerationsprozesse im Zeitalter der Globalisierung und immer neuen technologischen Rahmenbedingungen anders ab als früher. Waren noch zu Beginn des vorigen Jahrhunderts die Volkswirtschaften und damit die städtischen Standorte stark von der Güterproduktion geprägt, so hat die Industrie sehr an Gewicht verloren. Heute dominieren Dienstleistungen das wirtschaftliche Geschehen. Gab es zum Beginn des Kohlezeitalters noch keine Gedanken an die Auswirkungen von Emissionen auf die Umwelt, so ist Nachhaltigkeit heute das beherrschende Thema in Wirtschaft und Gesellschaft. Und schließlich werfen Metropolen heute viel mehr als früher administrative Herausforderungen auf. Dass Stadtverwaltungen für öffentliche Leistungen für die Bürger verantwortlich sind, ist noch eine Idee des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Die Schwierigkeiten dieser Aufgaben haben sich jedoch heute mit einem teilweise stürmischen Anwachsen der städtischen Bevölkerung, sowie ihrer steigenden Heterogenität vervielfacht. Eine gute politische Führung ist gerade auf der städtischen Ebene entscheidend für den ökonomischen Wert von Immobilienstandorten. Diese und viele weitere Aspekte bestimmen unseren systematischen Research-Blick auf die Metropolen, die künftig noch stärker den Fokus immobilienwirtschaftlicher Entscheidungen bilden werden.

Metropolen als wirtschaftliche Zentren

Metropolen werden zunehmend zu den wirtschaftlichen Treibern ganzer Volkswirtschaften, die einen überproportionalen Teil zum Wirtschaftswachstum eines Landes beitragen. Arbeit, Kapital und Infrastruktur konzentrieren sich in und um Metropolen herum und sorgen für einen hohen wirtschaftlichen Output. Wie hoch der Anteil an der nationalen Wirtschaftsleistung ist, hängt aber nicht nur von der

Größe ab, sondern auch davon, wieviel (groß-)städtische Konkurrenz im eigenen Land zu finden ist. So übersteigt zum Beispiel in London, Paris und Seoul, die die herausragenden Zentren ihrer Länder sind, der Anteil der Metropolen am nationalen BIP deutlich den Anteil an der Bevölkerung (Abb. 1).

Abb. 1: Anteil Metropolen an nationaler Bevölkerung und BIP (in %)



Quelle: OECD, DekaBank

Um eine Aussage über die Qualität einer Stadt als Immobilienstandort zu treffen, reichen diese Merkmale jedoch noch nicht aus. So gehören zum Beispiel Karachi in Pakistan und Dhaka in Bangladesh nach Bevölkerung zu den größten Städten der Welt, die ebenfalls einen Großteil zur wirtschaftlichen Leistung des Landes beitragen. Absolute Wirtschaftsleistung, Stabilität und entsprechende Führung (Governance) sind aber ebenso wichtig, um das Wachstum positiv zu nutzen, sonst besteht die Gefahr negativer Nebenwirkungen. So kann ungeordnetes Wachstum z.B. zur Bildung von Slums und einem Anstieg der Kriminalität führen. Deswegen werden vor allem auch die Qualität des Wachstums und seine Nachhaltigkeit zu zentralen Faktoren. Unter Nachhaltigkeit wird dabei verstanden, dass das Handeln von heute nicht das Leben in Zukunft negativ beeinflusst, sei es auf wirtschaftliche, soziale oder ökologische Art und Weise.

Es lassen sich sicherlich viele Ansätze finden, um die wirtschaftlichen Potenziale von Metropolen auf den Prüfstand zu stellen. Als wichtigste Kriterien gelten dabei immer noch die Fundamentalfaktoren von Metropolen und Regionen. Daten wie Bevölkerungsentwicklung, Wachstumserwartungen und politische Stabilität stehen immer am Beginn einer jeden Potenzialeinschätzung. Hierbei greifen wir auch auf quantitativen Entwicklungsmodelle für Regionen zurück,



29. Oktober 2019

die hauptsächlich mit Regionaldaten gespeist werden. Dazu gehören auch die technischen Daten des jeweiligen Immobilienmarktes, angefangen von Bestandsdaten und Bestandsveränderungen bis hin zu Bedarfs- und Nachfrageeinschätzungen.

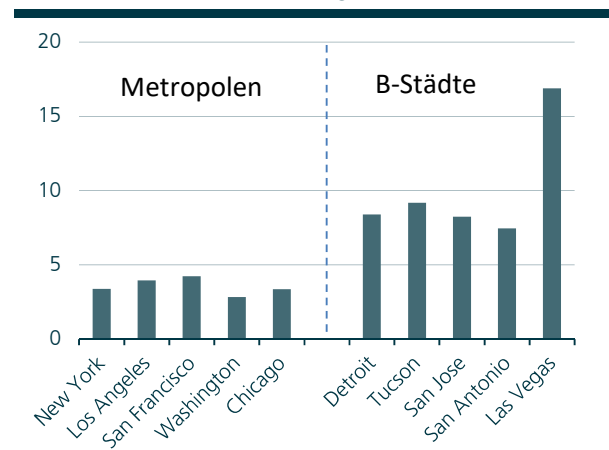
Darüber hinaus ist es jedoch sinnvoll, auch übergeordnete Trends zu identifizieren, die die Attraktivität von Metropolen erklären können. Die Bemühungen, übergeordnete Trendfaktoren für Regionen zu analysieren, hat in Research und Wissenschaft in den vergangenen Jahren einen starken Auftrieb erlebt. Aus unseren Überlegungen heraus sind vier Trends besonders interessant bei der Bestimmung der künftigen Chancen von Immobilienmärkten in Metropolen: Urbanisierung, Globalisierung, New Work und ein wachsendes Umweltbewusstsein. Diese Bereiche lassen sich nicht vollständig voneinander abgrenzen, sondern koexistieren und gehen ineinander über.

Insbesondere die etablierten Metropolen können sich häufig in mehr als einem dieser Bereiche hervortun. Aufstrebende Städte hingegen können vielleicht schon bei einem der Trends eine Spitzenposition belegen, haben aber noch Aufholbedarf in anderen Bereichen. Studien zum Beispiel von McKinsey oder Brookings Institute zeigen, dass sich die erfolgreichsten Städte vor allem unter den Top-Performern bei Globalisierung, Technologie und Humankapital finden lassen, also die Faktoren, die auch zum Großteil unsere Trends bestimmen. Umweltfaktoren lassen sich in diesen Studien nicht finden, werden aber im Rahmen von ESG-Strategien von Unternehmen und dem zunehmenden Umweltbewusstsein in der Bevölkerung immer wichtiger.

Die Auswirkungen der Trends auf den Immobilienmarkt liegen auf der Hand. Mit einer hohen Urbanisierung gehen in der Regel höhere Einkommen und eine höhere Konzentration von gutausgebildeten Arbeitskräften einher, was ein positiver Faktor für Unternehmen und Einzelhändler ist, die dementsprechend Flächen nachfragen. Städte, die stark in globale Netzwerke eingebunden sind, profitieren als Knotenpunkt vom Güter- und Dienstleistungshandel, ihrer Attraktivität für Touristen, häufig aber auch von effizienterem technologischen und wissenschaftlichen Austausch – was die Nachfrage in allen Sektoren des Immobilienmarktes, also Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel unterstützt. New Work betrifft dagegen vorrangig den Büromarkt. Hier sind zum einen Anbieter von flexible office space als Nachfrager insbesondere in Metropolen vertreten, wo das Nutzungspotenzial höher ist als in dünnbesiedelten Gebieten, zum anderen ist ein ausreichendes Angebot an der nötigen technischen Infrastruktur ein Anziehungspunkt für große und innovative Unternehmen. Für die Einbeziehung des Umweltbewusstseins spricht, dass zum einen Gebäude, die

die nötigen Standards erfüllen oder sogar übertreffen ersten Studien zufolge deutlich höhere Mieten erzielen können, und dass zum anderen die Reputation einer Stadt und damit auch die der dort angesiedelten Unternehmen im Rahmen des neuen Umweltbewusstseins gestärkt werden kann.

Abb. 2: Leerstandsvolatilität am Beispiel US Büro-märkte (Standardabweichung)



Quelle: CBRE-EA, DekaBank

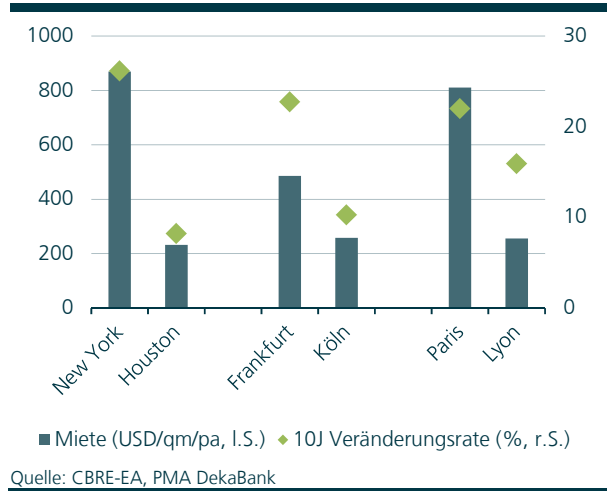
Städte, die sich in diesen vier Bereichen von den anderen absetzen, können ihre nationale und internationale Relevanz steigern. Sie wirken als Magnet auf Arbeitnehmer, Unternehmen und Touristen, die wiederum gegenseitig als Anziehungspunkt wirken. Dies sorgt dafür, dass die Metropolen auch in Krisenzeiten deutlich weniger schwankungsanfällig sind und sich damit als solider Investitionsstandort auszeichnen. Am Beispiel USA lässt sich zeigen, dass die größten Städte über die letzten knapp 30 Jahre eine deutliche niedrigere Volatilität bei den Leerständen im Büro-markt aufweisen (Abb. 2).

Die hohe Nachfrage in diesen Städten spiegelt sich auch in den Mieten wider. Das Niveau in den Metropolregionen liegt deutlich über dem kleinerer Städte (Abb. 3) und damit über dem Landesdurchschnitt. Auch beim Wachstum konnten die Metropolen ihre kleineren Verwandten meist deutlich abhängen.



29. Oktober 2019

Abb 3: Absolute Mieten und Veränderungsrate über die letzten 10 Jahre



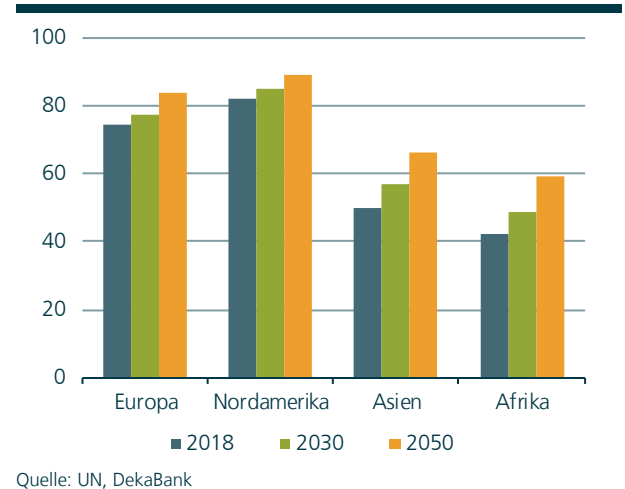
Urbanisierung

Der Trend der Urbanisierung bedeutet zum einen die Zuwanderung aus ländlichen Gebieten in die Städte, aber umfasst auch den natürlichen Zuwachs, die zusammen dafür sorgen, dass der Anteil der Bevölkerung, der in Städten lebt, steigt. Eine steigende Urbanisierung spricht natürlich auch für wirtschaftliches Wachstum der Städte sowie die Entstehung weiterer Metropolen. Grundsätzlich heißt Urbanisierung aber nicht, dass die Menschen ausschließlich in die Metropolen strömen, sondern lediglich, dass Menschen aus Regionen mit einer niedrigen (ländlichen) Bevölkerungsdichte in Regionen mit einer hohen (städtischen) Bevölkerungsdichte ziehen. Wie auch aus Abb. 1 abzuleiten, ist das Pro-Kopf-BIP in den Metropolen allerdings häufig überdurchschnittlich. Damit ist der Anteil von Haushalten in den oberen Einkommensklassen in erfolgreichen Metropolen höher als in ländlichen Regionen. Dies wiederum erhöht die Anziehungskraft der Metropolen gegenüber kleineren Städten.

Die Urbanisierung nimmt gerade in weniger entwickelten Ländern immer noch deutlich zu, während sie in hoch entwickelten Ländern bereits ein hohes Niveau erreicht hat (Abb.4). Insbesondere Länder, in denen die Urbanisierungsrate, also der Anteil der Stadtbevölkerung an der Gesamtbevölkerung, schon sehr hoch ist, müssen verstärkt auf qualitative Erfolgsfaktoren setzen. In weniger entwickelten Ländern kann allein der Zuwachs schon einen großen Wachstumsbeitrag leisten, der allerdings durch gute Governance optimiert werden kann und sollte. Denn die positive Wirkung der Urbanisierung auf Einkommen und Vermögen

hängt auch stark von der Fähigkeit einer Stadt ab, die Neuzuwanderer oder auch den natürlichen Zuwachs zu absorbieren. Allein das Problem des knappen Wohnungsangebots und die dadurch stark ansteigenden Mieten drängen Menschen schon jetzt vermehrt in die Randgebiete. Inwiefern dies zu einer Vergrößerung der Metropole führt, ist von Fall zu Fall unterschiedlich und oft ein Prozess, der sich über Jahre hinreckt.

Abb 4: Aktuelle und prognostizierte Urbanisierungsrate (%)



Trotz aller Vorteile, die eine Metropole zu bieten hat, bestehen auch Risiken. Die Infrastruktur der Städte ist häufig überlastet, Umweltbelastungen durch Verkehr, Abfall, Abwasser und Energiebedarf können bei falscher Handhabung zunehmen. Auch wenn überdurchschnittlich viele Gutverdienende in Städten leben, ziehen die Metropolen auch Geringverdiener und gering qualifizierte Arbeitskräfte an und die Gefahr von Ungleichgewichten nimmt zu. Zusammen mit der Anonymität einer Großstadt kann sich hier ein Nährboden für steigende Kriminalität bilden. Wohnungsknappheit, insbesondere im sozialen Wohnungsbau, birgt die Gefahr von Slumbildungen.

Deswegen ist es für eine erfolgreiche Metropole essenziell, die richtigen Rahmenbedingungen für konfliktfreies, und im Idealfall angenehmes, Zusammenleben auf engem Raum zu schaffen. Kriminalstatistiken, Einkommensungleichheit und Arbeitslosigkeit lassen sich hier zum Beispiel heranziehen, um eine Aussage darüber zu treffen, wie erfolgreich eine Stadt – im Rahmen der Möglichkeiten der nationalen Wirtschaftsverfassung – mit ihren Herausforderungen umgeht. Auch die Qualität der öffentlichen Verwaltung ist relevant: Abwesenheit von Korruption und Mög-



29. Oktober 2019

lichkeiten zur Partizipation sind wichtige Elemente um einen Lebensraum zu schaffen, der für alle Beteiligten funktioniert.

Umweltbewusstsein

Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimawandel sind aus der öffentlichen Debatte derzeit kaum noch wegzudenken. Staaten treffen sich zum Klimagipfel, um sich auf die groben Richtlinien auf internationaler Bühne zu einigen, bevor versucht wird, diese auf nationaler Ebene umzusetzen. Vielen Städten geht allerdings die Klimapolitik ihrer nationalen Regierung nicht weit genug. Um sich auch in Zukunft als Stadt einen wichtigen Platz im globalen Umfeld zu sichern, setzen sie sich ambitioniertere Ziele. Mittlerweile gibt es Koalitionen wichtiger internationaler Metropolen, die versuchen Klimapolitik, wenn es sein muss auch gegen die Interessen ihrer nationalstaatlichen Regierungen, umzusetzen. Natürlich geht es ihnen dabei auch um wirtschaftliche Interessen. Denn sie wissen längst, dass die Zukunft ihrer Stadt auch von Nachhaltigkeit, den Umweltbedingungen und der Fähigkeit klimabedingten Gefahren entgegenzutreten, abhängt.

Insbesondere skandinavische Städte wie Stockholm oder Kopenhagen können sich bei Umweltfragen gut positionieren. Hilfreich dürfte sein, dass hier nationale und lokale Ziele Hand in Hand gehen. Dabei gibt es viele Ansätze, die die Ökobilanz einer Stadt ins Plus drehen lassen. Angefangen bei der Energieversorgung über Luft- und Wasserqualität bis hin zum nachhaltigen öffentlichen Personennahverkehr gibt es eine Reihe von Faktoren, die sich nicht nur auf die Lebensqualität, sondern auch auf die Reputation einer Stadt positiv auswirken. Die bereits angesprochene Governance wird auch hier zu einem entscheidenden Erfolgsfaktor.

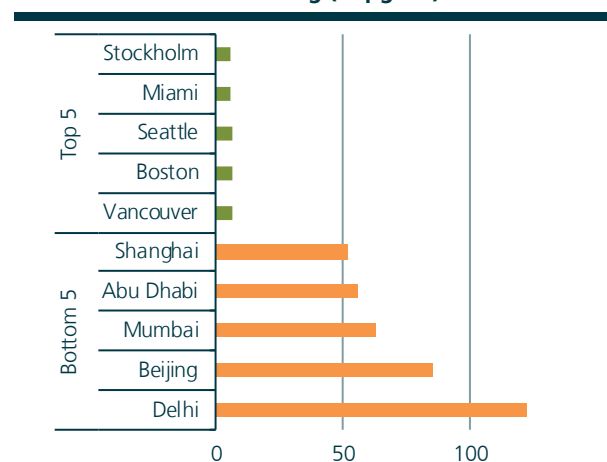
Während die Skandinavier auf den meisten Gebieten im Bereich Ökologie punkten können und gerade bei zusammenfassenden Bewertungen gut abschneiden, gibt es auch herausragende Metropolen in einzelnen Bereichen. Zum Beispiel gehört mit Buenos Aires eine südamerikanische Stadt zu den fahrradfreundlichsten Metropolen der Welt, auch wenn auch hier natürlich Kopenhagen, Amsterdam und Co die Spitzenplätze für sich beanspruchen.

Bei der Feinstaubbelastung können sich nach Daten der WHO neben Stockholm als üblichem Verdächtigen vor allem die Nordamerikaner hervortun. Seattle belegt hier sogar den ersten Platz, aber auch New York und das kanadische Toronto befinden sich in den Top 10. Darüber schaf-

fen es auch die großen australischen Städte, unter anderem auch Sydney, unter die besten Zehn. Auffallend schlecht unter den hochentwickelten Städten schneiden dagegen Santiago de Chile und Mailand ab. Grundsätzlich lässt sich aber auch hier eine klassische Aufteilung finden, wonach sich hoch entwickelte Länder und Städte mit dem entsprechenden Einsatz an umweltschonenden Technologien oft deutlich von den aufstrebenden Märkten abheben können.

Dementsprechend befindet sich weit abgeschlagen auf dem letzten Platz das indische Delhi. Hier liegt die Feinstaubbelastung über dem 15-fachen der WHO Richtlinie und zählt damit zu den häufigsten Todesursachen.

Abb. 5: Feinstaubbelastung (in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)



Quelle: OECD, DekaBank

Auch wenn diese Daten nur einen kleinen Einblick in das breite Feld der Umweltthematik bieten, gehören sie doch zum Fundament des neuen Umweltbewusstseins. Eine Stadt, die diese fundamentalen Probleme nicht in den Griff bekommt, wird sich kaum eine neue Generation der grünen Bewegung leisten können, für die Umweltüberlegungen im Fokus ihres Handelns stehen.

New Work

Der Arbeitsplatz als Wohlfühloase: Ob im Look eines hippen Coffee Shops, mit Jahrmarkts- oder Spielplatzelementen oder einfach nur ein paar Hängematten in einem grünen Indoor-Dschungel – der Kreativität bei der Gestaltung der neuen Büros sind keine Grenzen gesetzt. Stringente Definitionen des Konzepts sind schwer zu finden, aber bei allen geht es neben dem Wohlbefinden der Arbeitnehmer vor allem um die Steigerung von Innovation und Produkti-

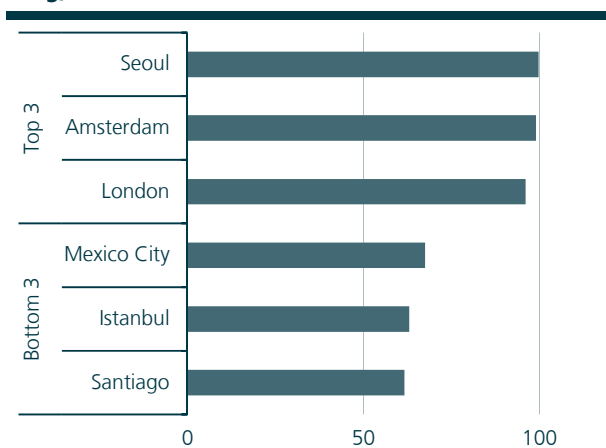


29. Oktober 2019

vität durch flache Hierarchien und Einsatz neuester Technologien. Warum ein langes Meeting abhalten, wenn man sich schnell im Gruppenchat miteinander abstimmen kann? Und warum lange Entscheidungswege bis zum obersten Chef durchlaufen, wenn man sich mit seinem Thema im Detail ohnehin am besten auskennt und die Entscheidung im kleinen Kreis viel schneller treffen kann? Das neue Konzept ist nicht unbedingt kosteneffizient, aber es ist attraktiv. Es vermischt Elemente von Berufs- und Privatleben, erhöht die Autonomie der Arbeitnehmer und ist vor allem eins: Sexy! Wer als Unternehmen bei der derzeitigen Situation auf dem Arbeitsmarkt Talente für sich gewinnen will, muss schon mehr bieten, als den 9-to-5- Job im Standardbüro. Auch als Reputationsschub kann der Einsatz des Konzeptes nicht schaden. Wer an New Work denkt, denkt an Unternehmen wie Google und schon ist die Assoziation zu Kreativität, Innovation und Expertise hergestellt.

Für unser Metropolenresearch konzentrieren wir uns allerdings auf die Faktoren, die am ehesten messbar zu Erfolg führen (und für die Daten vorhanden sind). Wir lassen das Büromobiliar außen vor und wenden uns der Technologie und anderer, für Arbeitnehmer relevanter, Infrastruktur zu. Auch die Work-Life-Balance und Bildung können hier in die Betrachtung einbezogen werden.

Abb. 6: Zugang zu Breitband-Internet (%Bevölkerung)



Quelle: OECD, DekaBank

Grundvoraussetzung für New Work, und hier vor allem auch für das mobile Arbeiten, ist zum Beispiel ein vernünftiger Internetzugang. Seoul, Amsterdam und London liegen hier weit vorn (Abb. 6), aber auch Hamburg; Berlin und Frankfurt befinden sich unter den besten Zehn. Spätestens jetzt weiß man, dass es bei dieser Statistik vorrangig um die Basisausstattung, also wirklich nur den Zugang,

geht. Was Qualität und Geschwindigkeit angeht, ist nämlich gerade in Deutschland noch deutlich Luft nach oben. Beim Anteil der Glasfaserverbindungen an den festen Breitbandanschlüssen landet Deutschland deshalb in der OECD-Statistik auch nur auf Platz 33 von insgesamt 38 Ländern: Von 100 Deutschen surfen damit im Schnitt nur 6,2 Personen mit Geschwindigkeiten von über 100 Mbps, der größte Anteil muss sich mit Geschwindigkeiten von 10-25 Mbps begnügen. Spitzenreiter bei den Glasfaserverbindungen sind Korea und Japan, aber, und das mag überraschen, dicht gefolgt von Litauen und Lettland. UK; Belgien und Griechenland haben dafür noch weniger Glasfaserverbindungen als Deutschland. Auch die Schweiz ist hier nicht ganz weit vorne, trotzdem surft hier der größte Teil der Besitzer von Breitbandanschlüssen mit Geschwindigkeiten von über 100 Mbps, was die Schweiz auf Platz 1 katapultiert. Schweden und Portugal folgen mit gebührendem Abstand, auf den letzten Rängen finden sich Kolumbien, Mexiko und Griechenland.

Globalisierung

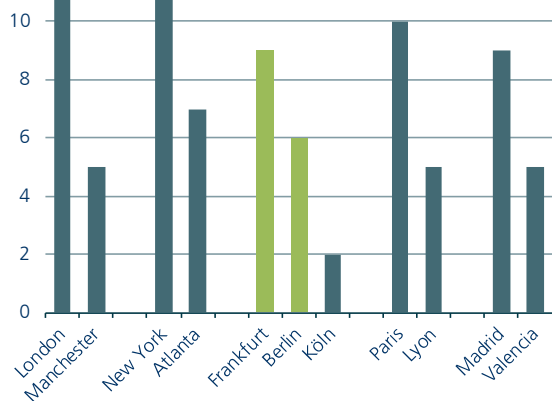
Ob große Unternehmen, internationale Experten oder ausländische Studenten: Die großen Metropolen dieser Welt üben eine hohe Anziehung aus. Dadurch entstehen nicht nur Wissenscluster, wie sie auch in regionalen Zentren zum Teil zu finden sein können, sondern es dürfte häufig auch eine höhere Diversifizierung erfolgen. Diese kann insbesondere die Krisenanfälligkeit deutlich senken. Eine Branche in Schwierigkeiten legt noch nicht die Wirtschaft der ganzen Stadt lahm, und falls es im eigenen Land wirtschaftlich schwieriger wird, kann man auch noch auf die Nachfrage aus anderen Teilen der Welt setzen. Auch beim derzeitigen Gegenwind hinsichtlich der Globalisierung, der bislang vor allem die Industrie betrifft, dürften die großen, auf Dienstleistungen fokussierten Metropolen zuletzt betroffen sein. Zu stark sind sie in internationale Netzwerke auch außerhalb des internationalen Güterverkehrs eingebunden.

Einen Indikator für den Stellenwert einer Stadt auf globaler Ebene liefert zum Beispiel GaWC (Globalization and World Cities) Netzwerk. Anhand des Umfangs des Serviceangebots globaler Dienstleistungsunternehmen in einer Stadt und dem Zusammenspiel mit Niederlassungen in anderen Städten wird ein Maß für die Interkonnektivität von Städten geschätzt. Der höchste Score von 11 wird dabei nur von London und New York erzielt, mit einem Score von 1 ist man zwar keine Weltstadt mehr, hat aber immerhin noch ein hinreichend großes Dienstleistungsangebot, um nicht übermäßig auf andere Städte angewiesen zu sein.



29. Oktober 2019

Abb. 7: Interkonnektivität von Städten nach GaWC



Quelle: GaWC, DekaBank

Wie in Abb. 7 zu sehen, haben auch hier die üblichen Verdächtigen die Nase vorn. Egal ob New York, London oder Paris – sie alle ziehen die großen Dienstleistungsunternehmen der Welt aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Werbung, Bank- und Finanzwesen und Recht an. In Deutschland belegt Frankfurt hier die Spitzenposition. Berlin als Hauptstadt und Regierungssitz kann da nicht mithalten. Die Dienstleistungen sind dabei häufig komplementär, sodass sich hier die Konzentration gegenseitig bedingt mit der Nähe zum Kunden und dem repräsentativen Aspekt als zentralen Argumenten. So ist zum Beispiel der Vorsprung Frankfurts vor allem durch den Status der Stadt als Finanzzentrum begründet, was dann aber wiederum auch eine hohe Konzentration von Anwaltskanzleien und Wirtschaftsprüfungsunternehmen nach sich zieht.

Die Anwesenheit global agierender Unternehmen hilft einer Stadt an internationalen Strömen von Handel, Investitionen und Talenten teilzuhaben. Lokale Unternehmen, die sich in globale Lieferketten eingliedern, können oft ihre Kosten senken, was sie wiederum wettbewerbsfähiger macht. Unternehmen, die ihre Produkte auf dem internationalen Markt anbieten, bringen ausländisches Geld ins eigene Land, das dort wiederum Multiplikatoreffekte durch neue Jobs und höhere Steuereinnahmen generieren kann. Die Schattenseiten der Globalisierung dürften mittlerweile hinreichend bekannt sein. Vor allem steigende Ungleichheiten durch die Verlagerung von arbeitsintensiven Jobs in Länder mit einem niedrigeren Lohnniveau bergen die Gefahr, dass die Schere zwischen Arm und Reich im eigenen Land größer wird. Dieses Problem ist ebenso auf Städteebene zu beobachten. Einmal mehr wird hier die Governance ein entscheidender Faktor, denn der Ausgleich z.B. über Investitionen in Aus- und Weiterbildung von Geringverdienern, muss in erster Linie über die politische Ebene

gesteuert werden und Städte müssen entsprechend reagieren.

Fazit

Es gibt Städte, die anderen ganz klar den Rang ablaufen. Auch in Zeiten einer sich verlangsamen Urbanisierung können sie häufig überdurchschnittliches Wachstum erzielen. Sie sind die Magneten, die auch in schwierigeren Zeiten immer noch Menschen, Unternehmen und Kapital anziehen. Diese „Superstars“ stehen für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien, seien es Büros, Einzelhandelsflächen oder auch (citynahe) Logistik. Neben Größe und Wachstum sowohl des BIPs als auch der Bevölkerung dürfen aber auch gerade Städte, die zukunftsorientiert denken und handeln ihre Stärke nachhaltig erhalten bzw. ausbauen. Um hier die Städte mit dem größten Potenzial herauszufinden, lohnt sich ein Blick auf Trends, die voraussichtlich auf längere Zeit auf Städte weltweit wirken werden. Denn nur, wenn sich Städte auf die neuen Gegebenheiten einstellen, können sie langfristig ihre Stellung als globale Stadt verteidigen. Dabei ist vor allem die Politik gefragt, aber auch Unternehmen können das Image einer Stadt zu einem großen Teil beeinflussen.

Für eine erfolgreiche Urbanisierung ist vor allem gute Führung gefragt. Grundsätzlich sind die Bewohner einer Stadt auch ihr Kapital, weswegen von einem Anstieg der Bevölkerung eigentlich positive Effekte ausgehen sollten. Die Vorteile einer wachsenden Bevölkerung können aber nur richtig genutzt werden, wenn die Infrastruktur und sozialen Gefüge der Stadt den Zuwachs gut absorbieren können. Bei New York sind Politik und Unternehmen gleichermaßen gefragt. Die Stadt muss die Infrastruktur liefern, um sich in einer digitalen Welt, in der der Freizeitwert immer mehr in den Vordergrund rückt, behaupten zu können. Die Unternehmen müssen mit flexibleren Arbeitsmöglichkeiten reagieren und auf die Eigenverantwortung ihrer Mitarbeiter setzen. Bei der Globalisierung sind es vor allem internationale Unternehmen, die den Trend treiben. Insbesondere der Status als Finanzzentrum katapultiert eine Stadt häufig an die Spitze der Megacities. Und das große Thema Ökologie geht alle an. Politik, Unternehmen und Bevölkerung müssen überregional und international Hand in Hand arbeiten, um auch für zukünftige Generationen ein nachhaltiges Lebensumfeld zu sichern.

Für den Immobilienmarkt sind diese Faktoren vor allem deshalb von großer Bedeutung, weil sie das langfristige Bestehen von Städten sichern. Städte, die auf nachhaltige Konzepte und Zukunftsfähigkeit setzen und ihren Platz als „Global Player“ erhalten und ausbauen können, werden

Makro Research
**Immobilienresearch Spezial:
Metropolen**



29. Oktober 2019

auch in Zukunft gefragte Standorte für Menschen und Unternehmen sein. Damit werden langfristig die Nachfrage nach Immobilien sowie entsprechende Wertsteigerungen begünstigt. Der in der Regel begrenzte Platz in den Megacities sorgt außerdem dafür, dass sich anhaltend höhere Mieten durchsetzen lassen, als in vergleichbaren Immobilien in Randlagen oder dünner besiedelten Gegenden. Die Megatrends sollen helfen, bereits erfolgreiche Städte und solche mit Potenzial zu identifizieren und zu beobachten. Denn auch wenn Städte sich dem Wandel der Zeit stellen müssen, wird für den Immobilienmarkt auch weiterhin das alte Mantra gelten: „Location, location, location!“