

Global Cities - Die Schaltzentralen der Weltwirtschaft im Fokus der Büroinvestoren

Dr. André Scharmanski, Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

Die Globalisierung wirtschaftlicher Aktivitäten ist eng mit der urbanen Dynamik verknüpft. Durch die Zunahme der weltweiten Vernetzung und Beschleunigung des ökonomischen Austausches kommt einigen ausgewählten Städten, den so genannten Global Cities, eine neue, strategische Rolle zu. Dort konzentrieren sich Hauptverwaltungen nationaler und multinationaler Unternehmen, Banken und spezielle wissensintensive Dienstleistungen wie Finanz- und Rechtsberatungen. Im Vergleich zu den bisherigen urbanen Zentren beschränkt sich deren Bedeutung nicht mehr auf das regionale oder nationale Umfeld, sondern ist zunehmend global ausgerichtet.

Welche Städte zählen zu den Global Cities?

Weil die Intensität der globalen Integration einer Stadt unmittelbar auf deren wirtschaftliche Entwicklung ausstrahlt, hat sich insbesondere das politische und wirtschaftliche Interesse an dem Phänomen Global City erhöht. Die Auflistung von Global Cities bzw. die Vergabe von Rangstufen ist seit Ende der 1990er Jahre ein beliebtes Spiel einzelner Wissenschaftsgruppen und der wirtschaftspolitischen Fachpresse (u. a. der Global Cities Index der Unternehmensberatung A.T. Kearney). Da sich die globale Bedeutung einer Stadt nicht einfach messen lässt, werden dazu Hilfsgrößen herangezogen, wie z. B. die Anzahl von Unternehmenssitzen oder internationalen Banken.

Eine entscheidende methodische Weiterentwicklung erfolgte durch das „Globalization and World Cities Research Network“ (kurz: GaWC-Gruppe), das seit Ende der 1990er Jahre auf Basis der Anzahl an Niederlassungen ausgewählter unternehmensorientierter, weltweit tätiger Dienstleistungsunternehmen (aus den Bereichen Banken- und Versicherungswesen, Wirtschaftsprüfung, Rechtsberatung, Unternehmensberatung und Werbung) die Zentralität von über 500 Städten innerhalb des Global-City-Netzwerkes ermittelt. Aus der unterschiedlichen Stärke der globalen Vernetzung leitet sich eine urbane Hierarchie ab, die grob in Alpha-, Beta- und Gamma-Cities sowie Städte mit Globalisierungsansätzen unterteilt (Abb. 1). An der Spitze stehen die beiden Alpha++ Cities London und New York.

Wenngleich diese stark auf wissensorientierte Dienstleistungsunternehmen ausgerichtete Zuordnung einen wichtigen Indikator für Büroflächennachfrage darstellt, sind natürlich auch Industrie- und Handelsunternehmen wichtige Flächennachfrager, auf die in diesem Beitrag nicht explizit eingegangen werden kann. Gleiches gilt für die politische und kulturelle Dimension der Globalisierung. So zählt die deutsche Hauptstadt zwar nicht zu den Alpha Cities, in

der politischen Bedeutung, in der Kulturindustrie und Medienwirtschaft ist Berlin allerdings bereits heute fest in den Kreis der erstrangigen globalen Zentren integriert.

STARKE KONZENTRATION DER GLOBAL CITIES IN EUROPA



Insgesamt wird die ungleiche geographische Verteilung der wichtigsten Global Cities deutlich, die überwiegend in den drei weltwirtschaftlich dominanten „Globalisierungsarenen“ Nordamerika, Europa und Ostasien liegen.

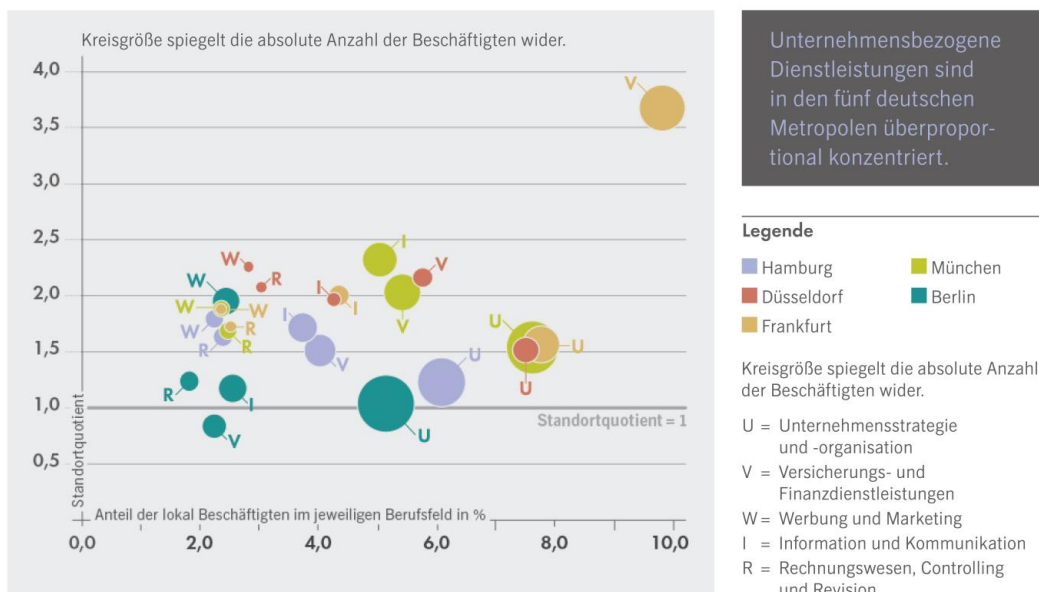
Datenbasis: GaWC 2014

Die Rolle deutscher Metropolen in der globalen Ökonomie

In GaWC Ranking erreicht in Deutschland Frankfurt als etablierter Finanzplatz den Status einer hochrangigen Global City. Die Bedeutung als eine der weltweit wichtigsten Finanzmetropolen ist eng an die Deutsche Börse, an die Europäische Zentralbank und die Bundesbank geknüpft. Mit rund 75 Tsd. Personen arbeiten dort knapp zehn Prozent der bundesweit bei Kreditinstituten Beschäftigten. Die Mainmetropole gilt für viele ausländische Banken als „place to be“ um Geschäfte in Deutschland und den umliegenden Ländern zu betreiben. Entsprechend haben sich von den hierzulande insgesamt rund 210 Auslandsbanken allein 160 in der Metropolregion Frankfurt angesiedelt, hinzukommen 36 Repräsentanzen ausländischer Kreditinstitute. Perspektivisch wird der Finanzstandort mit dem EZB-Neubau und mit der Ansiedlung europäischer Regulierungskompetenzen wie der Banken- und Versicherungsaufsicht, eine weitere Aufwertung erfahren. Die globale Ausrichtung der Mainmetropole reflektiert sich auch in einer überdurchschnittlich starken Vernetzung mit ostasiatischen Finanzzentren wie Hongkong, Shanghai oder Tokio.

Aufgrund der polyzentrischen Struktur in Deutschland gibt es neben Frankfurt weitere Städte wie München, Hamburg, Düsseldorf und Berlin, die auf leicht geringerem Niveau in das globale Netzwerk eingebunden sind und zumindest in Teilen Funktionen einer Global City aufweisen. In allen fünf Metropolen konzentrieren sich Entscheidungs- und Kommandozentren großer international ausgerichteter Unternehmen sowie regionale Zentren multinationaler Unternehmen. Ebenso zeigt sich dort eine starke Ausrichtung der Beschäftigungsstruktur auf hochrangige unternehmensorientierte Dienstleistungen wie Finanzdienstleister oder Unternehmensberater. Eine gängige Maßzahl zur räumlichen Verteilung wirtschaftlicher Aktivitäten ist der Standortquotient. Dazu wird der Beschäftigtenanteil unternehmensbezogener Dienstleistungen an der Gesamtbeschäftigung in einer Stadt in Beziehung gesetzt zu deren Anteil an der Gesamtbeschäftigung in Deutschland. Ein Standortquotient = 1 würde bedeuten, dass der Beschäftigtenanteil einer untersuchten Dienstleistung genau dem Anteil dieses Wirtschaftsbereiches in Deutschland entspricht. Ist der Standortquotient größer 1 ist ein überproportionaler Besatz und bei einem Quotienten kleiner als 1 ein unterproportionaler Besatz eines Wirtschaftsbereiches in einer Stadt festzustellen. Je größer der Standortquotient, desto größer ist die Bedeutung dieser Branche für die jeweilige Stadtökonomie. Mit nur einer Ausnahme (Versicherungs- und Finanzdienstleistungen in Berlin) liegen alle berechneten Standortquotienten für 2014 über dem bundesweiten Durchschnitt (eigene Berechnung auf Datengrundlage der Bundesagentur für Arbeit). Im Vergleich zu den anderen deutschen Metropolen sind in Berlin die auf hoch qualifizierte Beschäftigung beruhenden Dienstleistungssektoren allerdings weniger stark vertreten. Berlin belegt im Städtevergleich lediglich in der Werbe- und Marketingbranche eine Spitzenposition (Abb. 2).

KONZENTRATION UND BEDEUTUNG UNTERNEHMENSBEZOGENER DIENSTLEISTER IN DEN DEUTSCHEN METROPOLN



Datenbasis: BA 2014

Global Cities und Büroimmobilienmärkte

Die Intensität der globalen Integration ist mitentscheidend für die wirtschaftliche Entwicklung von Städten und deren Büromärkten. So gibt es in den Global Cities infolge der Ballung von Unternehmenssitzen und unternehmensorientierten Dienstleistern grundsätzlich ein großes Spektrum an hochwertigen Büromietern. Weil diese Firmen in der Regel nach einer entsprechenden physischen Infrastruktur verlangen, um Kontroll- und Managementaufgaben in der Weltwirtschaft wahrnehmen zu können, richtet sich deren Flächennachfrage für gewöhnlich auf Bürogebäude in 1a-Lagen mit hochwertiger Ausstattung, die internationalen Standards und ihrem Bedarf an Exklusivität, Image und Repräsentation entsprechen. Die steigende Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen treibt die Mietpreise in diesen Teilmärkten in die Höhe. Die Folge ist ein vom restlichen Büromarkt der Stadt deutlich losgelöstes Spitzenmietsegment, das sich eher mit dem Preisniveau anderer Global Cities vergleichen lässt.

Die wirtschaftliche Ausrichtung der Global Cities dynamisiert auf diese Weise die Büromarktnachfrage, wodurch in- wie auch ausländische Investoren angezogen werden. Deren Anlagefokus ist im aktuell unsicheren Marktumfeld sehr stark auf Core-Immobilien gerichtet. Damit stehen die stark global ausgerichteten Büroteilmärkte der Global Cities mit großen Spektren an multinationalen und bonitätsstarken Mietern auf der Wunschliste der Investoren ganz weit oben. Rund 39 % der weltweiten Büroinvestitionen institutioneller Anleger entfielen 2013 allein auf die Top 10 der laut GaWC am stärksten global vernetzten Metropolen (London, New York, Tokio, Paris, Hongkong, Singapur, Sydney, Shanghai, Dubai und Peking)(Cushman & Wakefield 2013: Winning in growth cities). Ausländische Immobilieninvestoren sind insbesondere in jenen Städten aktiv, in denen generell die Präsenz ausländischer Unternehmen bereits sehr hoch ist. Dies könnte ein Indiz dafür sein, dass es Pfadabhängigkeiten gibt. Dort, wo sich bereits andere, häufig auch bekannte internationale Akteure erfolgreich positionieren konnten, folgen im nächsten Schritt die Immobilieninvestoren. Damit reproduzieren sich Geschäftsbeziehungen zwischen Investoren und Mietern weltweit in den Global Cities. Der wirtschaftliche Bedeutungsüberhang der Global Cities spiegelt sich schließlich auch in den Größen der Immobilienbestände wider. Gerade Büromärkte wie Paris oder London sind aufgrund ihrer Größe sehr liquide Immobilienmärkte – ein Exit ist für Investoren daher leichter.

Höhere Krisenanfälligkeit der Büromärkte in Global Cities

Mit dem Zufluss globaler Kapitalströme befinden sich in den Global Cities immer mehr Büroimmobilien im Besitz ausländischer Investoren. Während sich zum Beispiel in London 1980 noch weniger als 10 % der Büroimmobilien in ausländischem Besitz befanden, waren es 2011 bereits über 52 % (vgl. Lizieri, C.; Reinert, J.; Baum, A. 2011: Who Owns the City? Change and Global Ownership of City of London Offices. Cambridge). Die zunehmend funktionale Spezialisierung der Global Cities auf finanz- und unternehmensorientierte Dienstleistungen macht sie jedoch für zyklische und krisenhafte Entwicklungen auf dem Büromarkt besonders anfällig. So wird der Büroraum in der City of London zum Beispiel zu 87 % von Banken, Finanz- und unternehmensorientierten Dienstleistungen belegt. Auch in Frankfurt stellen diese Sektoren mit einem durchschnittlichen Anteil von über 50 % in den letzten 10 Jahren (2010 sogar über 70 %) die Hauptnachfragegruppe nach Bürofläche.

Darüber hinaus sind Banken und Finanzdienstleister oftmals nicht nur wichtige Mietergruppen, sondern zugleich auch bedeutende Büroinvestoren und Büroeigentümer. So waren in London 2011 über 57 % der Büroflächen im Besitz von Unternehmen aus dem Finanz-, Assekuranz-, Beratungs- und Immobiliensegment. Durch derartige Verquickungen sind diese Büromärkte besonders stark von der Entwicklung des Finanz- und Bankensektors abhängig. In London ist z. B. nach der Finanzkrise die Zahl der Mitarbeiter im Bankgeschäft um 28 % auf 255 Tsd. Beschäftigte zusammengestrichen worden. Auch in der Mainmetropole kam es im Nachgang der Dotcom- und Finanzkrise jeweils zu einem Rückgang der Bürobeschäftigtenzahl in der Finanzbranche, der die Leerstandsquote 2001 und 2008 nach oben schnellen und gleichzeitig die Spitzenmieten deutlich sinken ließ. Solche Krisen führen zu einem Abbau von Büroarbeitsplätzen, der die Büroflächennachfrage und damit die Mietpreisentwicklung dämmt. Rückläufige Büromieten ziehen wiederum eine ungünstige Bewertung der Büroimmobilien nach sich, die das Ergebnis der Immobilieninvestitionen beeinträchtigen und damit die Krise der Finanzdienstleistungen weiter verschärfen. Im Umkehrschluss können boomende Kapitalmärkte allerdings auch positive Feedbackeffekte auslösen.

Büromärkte in Global Cities profitieren also einerseits von der dynamischen Beschäftigtenentwicklung und dem Kapitalzufluss. Andererseits kann die funktionale Spezialisierung und Internationalisierung der Büronutzer und -investoren systemische Risiken erzeugen, die die Stabilität des Büromarktes bedrohen. Die Intensivierung von wechselseitigen Abhängigkeiten über nationale Grenzen hinweg lässt sich sehr deutlich am Beispiel globaler Konjunkturverläufe nachvollziehen, die sich unmittelbar auf lokalen Immobilienmärkten in Form höherer oder geringerer Büronachfrage niederschlagen. Die Flächennachfrage koppelt sich in den stark mit der globalen Ökonomie verflochtenen Teilmärkten von der regionalen bzw. lokalen konjunkturellen Entwicklung ab. Diese Märkte werden in weit höherem Maß von Immobilienzyklen und Volatilitäten berührt als stärker diversifizierte und regional orientierte Märkte. So verzeichneten Büroimmobilien in Alpha+ Cities nach der Finanzmarktkrise einen deutlich stärkeren Wertverlust als diejenigen in weniger stark global eingebundenen Städten (vgl. Lizieri, C. 2012: Global Cities, Office Markets and Capital Flows. Northampton).

Nr.	Stadt	Land	Kategorie
01	London	UK	Alpha++
02	New York	USA	Alpha++
03	Hongkong	China	Alpha+
04	Paris	Frankreich	Alpha+
05	Singapur	Singapur	Alpha+
06	Shanghai	China	Alpha+
07	Tokio	Japan	Alpha+
08	Peking	China	Alpha+
09	Sydney	Australien	Alpha+
10	Dubai	VAE	Alpha+
11	Chicago	USA	Alpha
12	Mumbai	Indien	Alpha
13	Mailand	Italien	Alpha
14	Moskau	Russland	Alpha
15	Sao Paulo	Brasilien	Alpha
16	Frankfurt	Deutschland	Alpha
17	Toronto	Kanada	Alpha
18	Los Angeles	USA	Alpha
19	Madrid	Spanien	Alpha
20	Mexiko City	Mexiko	Alpha

Datenbasis: GaWC 2014

Nicht zuletzt haben auch die kontinuierlichen Veränderungen in der Hierarchie der Global Cities Auswirkungen auf die Entwicklung der jeweiligen Büroimmobilienmärkte. Schon die Liste der Top 10-Städte zeigt (Tab. 1), dass sich mit Hongkong, Singapur, Shanghai, Tokio und Peking bereits fünf der bedeutendsten Global Cities in den "neuen" Globalisierungsregionen Asiens befinden. Der intensive grenzüberschreitende Städtewettbewerb führt laufend zu Positionsverschiebungen innerhalb des globalen Städtegefüges. Entsprechend könnte die zukünftige Entwicklung von weiteren asiatischen Metropolen zu Alpha++-Städten einen relativen Bedeutungsverlust von bisherigen Alpha-Städten mit sich bringen, der sich z.B. auch im Standortnetz wissensintensiver Dienstleister abbilden könnte.

Prädikat Global City als Vorteil im Städtewettbewerb

Getrieben durch das Streben, den Status Global City im Wettbewerb mit anderen Metropolen zu behaupten, versuchen immer mehr Kommunen mittels einer aktiven Stadtplanungspolitik ein attraktives Umfeld für die Ansiedlung global ausgerichteter Wirtschaftsbranchen zu schaffen. Ein adäquates Angebot an hochwertigen Büroimmobilien stellt aus dieser Perspektive ein Instrument zur Wirtschaftsförderung dar. Die Imposanz einer Skyline gilt als Gradmesser für die Globalität, Prosperität und Zukunftsträchtigkeit eines Standortes. Sich global bemerkbar zu machen, sich weithin sichtbar als zukunftssträchtiger Standort anzubieten und sich damit auf der Weltbühne zu platzieren, das sind die Strategien großer Städte. Shanghai und Dubai, aber auch Hamburg oder Frankfurt haben in den letzten Jahren die Architektur erfolgreich als Bestandteil einer umfassenderen Stadtmarketingstrategie eingesetzt. Aktuell sticht dabei vor allem London heraus, wo mehr als 200 neue Hochhäuser im Moment gebaut wer-

08.09.2014

den oder in Planung sind, davon etwa ein Fünftel 160 Meter oder höher. Es erübrigt sich zu sagen, dass ein solcher Hochhausboom natürlich auch enorme Risiken nicht nur für den Immobilienmarkt in sich birgt.

Zum Weiterlesen:

Eine ausführlichere Version der Studie finden Sie im Quantum Focus No. 11 unter:

http://www.quantum.ag/fileadmin/Media/Publikationen_Aktuell/QU-FOCUS_NO11_Mail.pdf

Dr. André Scharmanski

Quantum Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft mbH
Dornbusch 4
20095 Hamburg
as@quantum.ag
www.quantum.ag



Dr. André Scharmanski ist Leiter Research bei der Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH.