

No. 41 / 2024

# Focus



Technologie,  
Talente und  
Toleranz

Europäische Metropolen mit Zukunftsentwicklungen

Quantum

# Editorial



Dr. André Scharmanski  
Leiter Research

Sehr geehrte Damen und Herren,

„access to talented and creative people is to modern business what access to coal and iron ore was to steel-making“ (Richard Florida).

In unserer modernen Wissensgesellschaft ist das Humankapital der Schlüssel zum Erfolg von Unternehmen, Städten und Regionen. Auf der Liste der erfolgreichsten Städte im globalen Wettbewerb um Kapital und Know-how stehen europäische Metropolen mit zielgerichteten Zukunftsstrategien, die Anreize für Unternehmen und Beschäftigte der Wissensökonomie schaffen. Doch was genau steht auf der Zukunftsagenda dieser Städte und Regionen und welche Rolle spielt dabei die Immobilienwirtschaft?

Der vorliegende Quantum Focus No. 41 „Technologien, Talente und Toleranz – Europäische Metropolen mit Zukunftsagenda“ thematisiert das Konzept der Kreativen Klasse von Richard Florida. Seine These: Entscheidend für das wirtschaftliche Wachstum und die Zukunftschancen von Regionen ist ein Zusammenspiel aus Technologie, Talenten und Toleranz. Die Immobilienwirtschaft stellt dafür die erforderlichen modernen Bürogebäude, Rechenzentren, Wohnangebote und Räume für kreative und innovative Nutzungen bereit.

Wir freuen uns, wenn der Focus Ihr Interesse findet und wünschen Ihnen eine aufschlussreiche und interessante Lektüre!

Dr. André Scharmanski





# Inhalt

## 4 Globaler Städtewettbewerb

Welche Faktoren bilden die Grundlage für Transformation und urbanes Wachstum im globalen Städtewettbewerb?

## 8 Technologie

Welche Zukunftstechnologien sind entscheidend für regionales Wachstum in einer wissensbasierten Welt und welche Immobilien werden dafür benötigt?

## 16 Talente

Wie können Unternehmen und Wirtschaftsstandorte Fachkräfte anlocken (und dauerhaft halten) und wie wollen diese Talente wohnen?

## 26 Toleranz

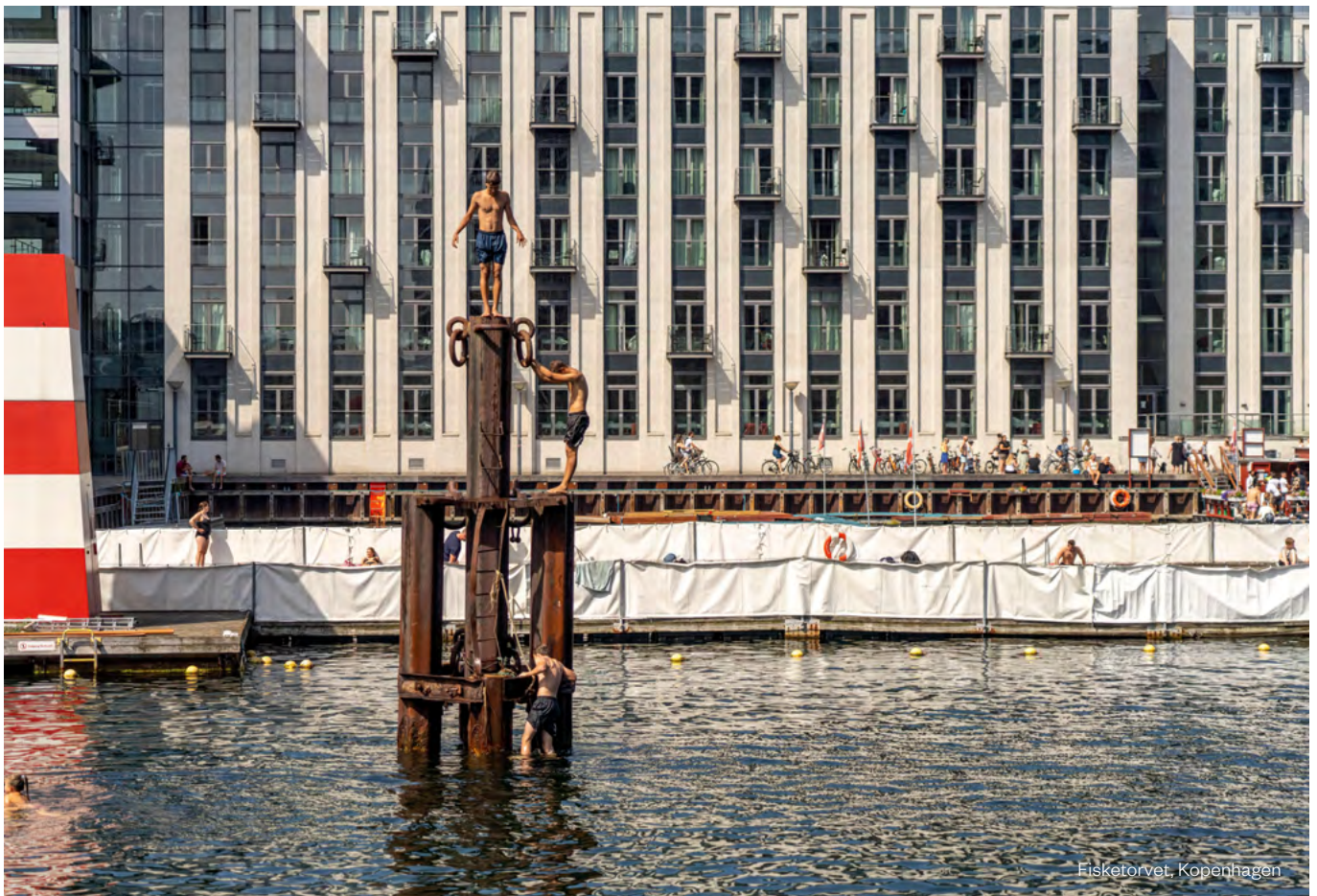
Was macht Städte tolerant und welchen Beitrag kann die Immobilienwirtschaft für kreative, innovative und offene Lebens- und Arbeitswelten leisten?

## 34 Kurz & knapp

Das Wichtigste dieser Ausgabe kurz zusammengefasst.

# Globaler Städte Wettbewerb

Einige europäische Metropolen positionieren sich im globalen Wettbewerb um Kapital, Know-how und Fachkräfte erfolgreicher als andere. Sie profitieren von nachhaltigem Wachstum und zeigen sich in Zeiten wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und politischer Transformation besonders anpassungsfähig. Was steht auf der Zukunftsagenda von Städten und Regionen, die erfolgreich Investitionen anziehen, Humankapital gewinnen und eine hohe Lebensqualität bieten?



## Knowledge makes the world go round

Eine große Herausforderung, die alle Städte und Regionen gleichermaßen trifft, ist der Übergang zur Wissensgesellschaft. Wissen ist die Schlüsselressource des 21. Jahrhunderts und der entscheidende Treiber für wirtschaftlichen Erfolg. Exemplarisch für den Übergang zur Wissensökonomie stehen die US-Tech-Riesen, die ihre Erfolge und Innovationen auf umfassendes Wissen und die Anwendung von Informationen stützen. Apple, Alphabet, Microsoft, Meta etc. haben die Old Economy verdrängt und führen heute das Ranking der wertvollsten Unternehmen weltweit an (Abb. 01).

Der Übergang zur Wissensökonomie bezieht sich nicht nur auf veränderte Wirtschaftsstrukturen und Marktanteile, sondern bestimmt auch wesentlich die Entwicklungsaussichten und Wettbewerbsfähigkeiten von Regionen und damit schließlich auch von Immobilienmärkten. Damit der Übergang zur Wissensökonomie gelingen und damit für langfristigen Erfolg und Wohlstand einer Stadt bzw. Region sorgen kann, bedarf es

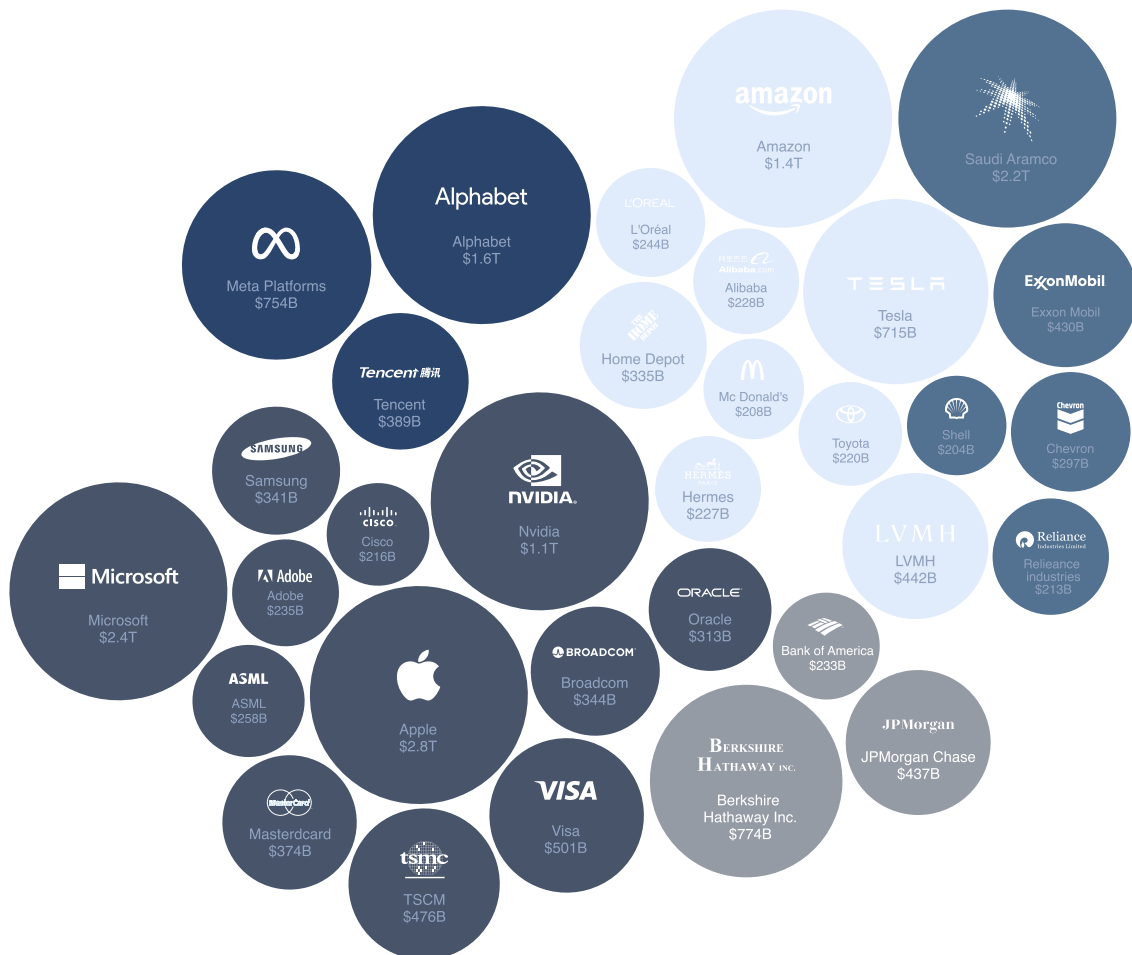
zielgerichteter Zukunftsstrategien, die Anreize für Unternehmen der Wissensgesellschaft schaffen.

Neuere wissenschaftliche Erklärungsmodelle heben die Bedeutung von Wissen und Kreativität für die Erschließung urbaner und regionaler Entwicklungspotenziale hervor. Zu den Schlüsselwerken urbaner Wachstumstheorien zählt der vom US-Ökonomen Richard Florida entwickelte Theorieansatz zur Kreativen Klasse. Sein Buch über den Aufstieg der kreativen Schicht wurde zum Weltbestseller.

**Kernthese:** Unternehmen treffen ihre Standortentscheidung nicht mehr nur anhand traditioneller Standortfaktoren (wie finanzielle Anreize oder vorhandene Infrastruktur), sondern wählen vor allem Standorte, die ein hohes Potenzial an hochqualifizierten Arbeitskräften bereithalten. Um ihren Wohlstand zu steigern, sollte eine Stadt daher versuchen, die richtigen Bewohner anzuziehen. Nämlich all jene Wissensarbeiter, die mit ihrer Kreativität Innovationen schaffen, die wiederum Voraussetzung für nachhaltiges Wachstum sind.

ABB. 01: DIE WERTVOLLSTEN UNTERNEHMEN WELTWEIT (MARKTWERT AUF BASIS DER MARKTKAPITALISIERUNG)

QUELLE: COMPANIESMARKETCAP.COM



## Das Konzept der Kreativen Klasse von Richard Florida

Seine Annahmen bündelt Richard Florida zu einer wirtschaftlichen Wachstumstheorie: „Technologie, Talente und Toleranz“. Diese drei „T“ stecken das Feld ab, auf dem Regionen und Städte um eine erfolgreiche wirtschaftliche Zukunft wetteifern. Technologie meint insbesondere Innovationen und Zukunftstechnologien. Das zweite T, Talente, bezieht sich auf das vorhandene Humankapital und Toleranz auf die Vielfalt und Offenheit einer Stadt bzw. Region.

Entscheidend für die These Floridas ist, dass nur Regionen, in denen die drei T in einem günstigen Verhältnis zusammenfallen, mit wirtschaftlichem Wachstum rechnen können. Jedes der drei T ist dabei bedeutsam, doch keines ist für sich genommen ausreichend. Es ist das Zusammenspiel der drei T, das über die Zukunftschancen von Regionen entscheidet (Abb. 02).

Eine tolerante Atmosphäre macht z.B. eine Stadt für hochqualifizierte Talente attraktiv. Wo viele kreative Talente leben, siedeln sich wiederum Unternehmen aus Zukunftstechnologien oder wissensbasierten Dienstleistungen an, die mit ihren Jobs weitere Talente anziehen und damit die Stadt noch attraktiver und vielfältiger machen. So kann sich eine dauerhafte Aufwärtsspirale entwickeln.

„Territory assets“, die lokale und sozialräumliche Standortqualitäten umfassen, sind nach Florida mitentscheidend für die Ausprägung der drei T. Dazu zählt einerseits die gebaute Umwelt. Für die Ansiedlung von Technologie und Talenten braucht man die entsprechenden Wohn-, Industrie- und Bürogebäude. Andererseits ist aber auch das sogenannte „Placemaking“ von besonderer Bedeutung, also das Vorhandensein von identitätsstiftenden Orten des Zusammentreffens und des Erlebens.

ABB. 02: GLOBALES WETTBEWERBSTERRAIN DER DREI T

QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG NACH FLORIDA 2002/2004/2019



TAB. 01: GEOGRAPHY OF CREATIVITY RANKING – EUROPÄISCHE TOP 15 METROPOLLEN

QUELLE: FLORIDA ET AL 2023

Rang global	Europäische Top 15
1	London
5	Kopenhagen
7	Wien
8	Amsterdam
9	Warschau
12	Stockholm
13	Madrid
14	München
15	Zürich
16	Oslo
19	Hamburg
25	Düsseldorf
30	Berlin
31	Dublin
32	Frankfurt

### „Geography of Creativity“ Ranking

Welche Metropolen erfüllen nun die Anforderungen nach dem Konzept der drei T von Richard Florida und gehören damit zu den Regionen mit den besten Entwicklungsaussichten? Dazu hat Florida ein Ranking implementiert, das anhand verschiedener Einzelindikatoren die drei T empirisch messbar und vergleichbar macht. Die aktuellen Ergebnisse zeigen aus europäischer bzw. deutscher Perspektive zwei spannende Trends: Zwar setzen nach wie vor Superstädte wie London und New York Maßstäbe in diesem Wettbewerb und führen das Ranking an. Aber ihr Vorteil schwindet. Beide Städte rangieren niedrig in ihrer Fähigkeit, sich an die Geschwindigkeit des Wandels anzupassen. Dagegen hat vor allem in kleineren europäischen Städten wie Kopenhagen, Wien, Amsterdam, Warschau, Stockholm und München eine optimale Kombination der drei T in den letzten Jahren zum Erfolg geführt und eine starke Wachstumsdynamik entfaltet (Florida et al 2023). Diese Städte besetzen mittlerweile auch im globalen Ranking die vorderen Plätze und sind in Europa führend (Tab. 01). Bemerkenswert ist, dass fünf deutsche Städte – München, Hamburg, Düsseldorf, Berlin und Frankfurt – in die Top 15 in Europa aufgenommen wurden.

Was steht nun konkret hinter den drei T und warum sind diese so wichtig für urbanes Wachstum und Zukunftsfähigkeit? Was machen diese 15 Metropolen in Europa besser als andere und wie wirkt sich ihr Erfolg auf die Immobilienmärkte aus?



# Technologie

„A high technology base is both a necessary condition for and a result of a region having a strong creative economy.”

Richard Florida

Das erste T (für Technologie) in Richard Floridas Konzept bezieht sich insbesondere auf innovative Zukunftstechnologien, die für das regionale Wachstum in einer wissensbasierten Welt entscheidend sind. So trägt die Entstehung neuer Berufe infolge technologischer Innovationen maßgeblich zum langfristigen Wirtschaftswachstum bei. Mehr als 85 Prozent des Beschäftigungswachstums der vergangenen 80 Jahre in den USA sind laut einer Studie des Ökonomen David Autor allein auf neue Jobs durch Innovationen und neue Technologien zurückzuführen (Autor et al. 2022).

Auch in Zukunft werden durch die Einführung von KI und anderen automatisierten Technologien neue Möglichkeiten und Berufsfelder entstehen, die es zuvor nicht gab. Die Schaffung von Arbeitsplätzen in Bereichen wie KI-Entwicklung, Wartung von KI-Systemen, Datenschutz und KI-Ethik wird als ein entscheidender Faktor für die zukünftige regionale Wirtschaftsentwicklung angesehen (Briggs/Kodnani 2023).



## Theorie der langen Wellen

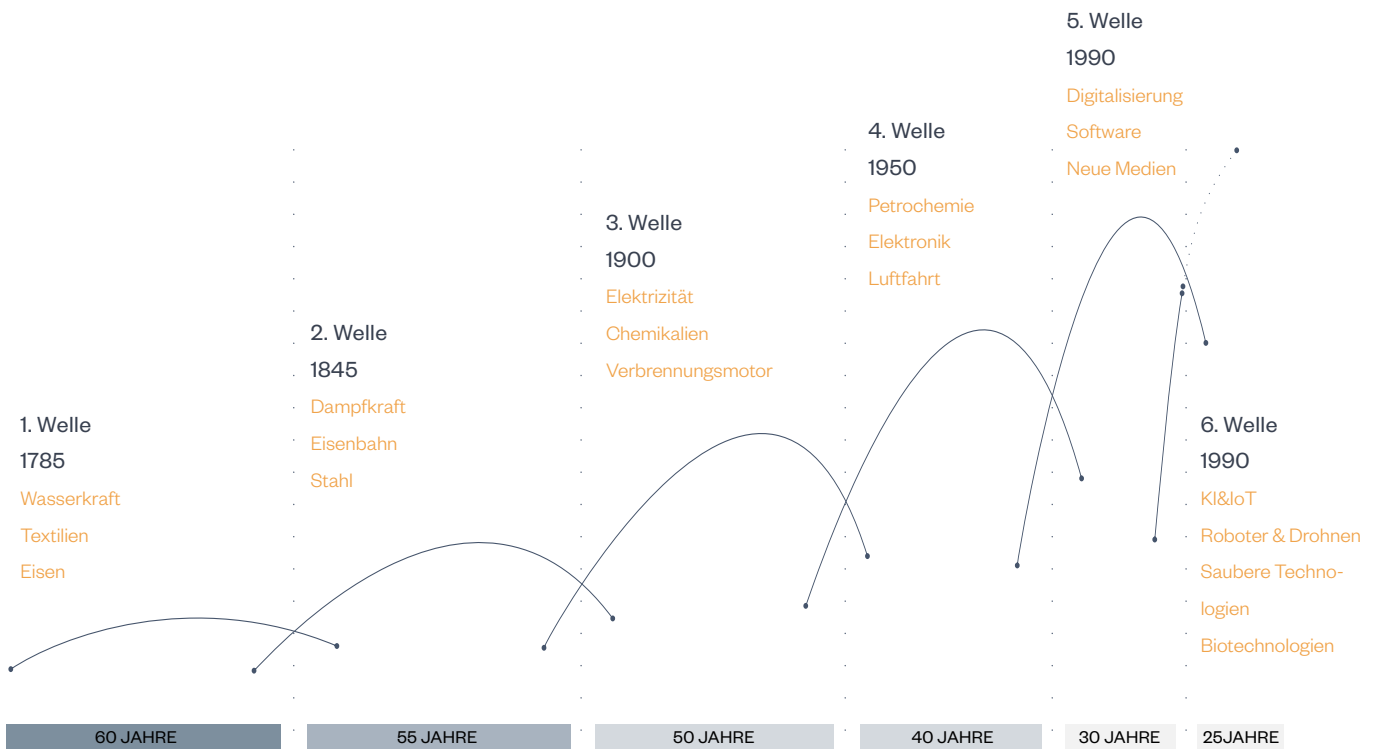
Der Blick in die Vergangenheit zeigt, dass Innovationen in großen zeitlichen Abständen gehäuft aufgetreten sind und jeweils lange Wachstumsschübe, so genannte lange Wellen (Kondratieff 1926), ausgelöst haben. Eine lange Welle beginnt mit einer Reihe sich ergänzender technisch-wirtschaftlicher Innovationen, d. h. zeitnah auftretenden Inventionen in Schlüsseltechnologiefeldern, die durch starke gegenseitige Verflechtungen gekennzeichnet sind. Durch sie entstehen entweder ganze Industriezweige neu oder vorhandene erfahren grundlegende Veränderungen.

Seit Beginn der Industrialisierung im 18. Jahrhundert haben fünf lange Wellen die Weltwirtschaft entscheidend geprägt (Abb. 03). Die erste lange Welle (ca. 1785-1845) wurde durch die Erfindung der Dampfkraft sowie Innovationen in der Stahlindustrie getragen. Die zweite Welle brachte Mitte des 19. Jahrhunderts bedeutende Fortschritte in den Bereichen Eisenbahn, Dampf und Stahl mit sich. In der dritten Welle wurde der wirtschaftliche Aufschwung durch den Einsatz von Benzin- und Elektromotoren ausgelöst, in der vierten Welle durch die Erfindung von Elektronik und

Petrochemie in Produktionsprozessen. Die fünfte Welle wurde in den 1990er Jahren durch die Informations- und Kommunikationstechnologien geprägt, die eine neue Ära der Globalisierung einleiteten. Aktuell befinden wir uns am Anfang eines neuen Innovationszyklus, der höchstwahrscheinlich von Künstlicher Intelligenz, Internet der Dinge, Robotik und Biotechnik geprägt sein wird.

Mit jeder neuen langen Welle kam es auch zu räumlichen Schwerpunktverlagerungen wirtschaftlicher Aktivitäten. Waren während der ersten Welle England (Manchester) sowie im zweiten Zyklus zusätzlich das Ruhrgebiet und die Ostküste der USA die bedeutendsten Wirtschafts- und Innovationszentren, so konzentrierten sich die dritte und vierte Welle in den USA, Japan und Deutschland. Nicht alle Regionen haben gleichermaßen von diesen Wellen profitiert. Die Innovationskraft der einzelnen Wellen hat sich jeweils sehr stark auf diejenigen Standorte bezogen, die ein entsprechendes Humankapital, technologieorientierte Institutionen und v.a. Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten boten. Im Verlauf der Welle nahm die Gravitationskraft des neuen Zentrums zu, was zur Zuwanderung von Arbeitskräften und Kapital führte.

ABB. 03: KONDRATIEFF-ZYKLEN  
 QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG NACH NEUFELD 2021



## Regionaler Input für Innovationen

Neue Technologien werden als Motor des Wandels territorialer Wirtschaftsstrukturen angesehen. Einen wichtigen Input dazu liefern Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten (FuE), die mittel- bis langfristig die Anpassungs- und Transformationsfähigkeit von Wirtschaftsstandorten bestimmen.

In der EU-Wachstumsstrategie „Europa 2020“ (sog. Lissabon-Strategie) wurde das Ziel festgelegt, mindestens 3 Prozent des BIP für Forschung und Entwicklung aufzuwenden. Allerdings überschreitet nur etwa jede zehnte der EU-Regionen diese Zielmarke. Abb. 04 stellt die regionale Verteilung der FuE-Intensität für die NUTS-2-Regionen<sup>1</sup> dar und zeigt eine Konzentration von Forschungstätigkeiten auf nur we-

ABB. 04: FUE-AUSGABEN UND BESCHÄFTIGTE IM HOCHTECHNOLOGIESEKTOR IN NUTS-2-REGIONEN 2023

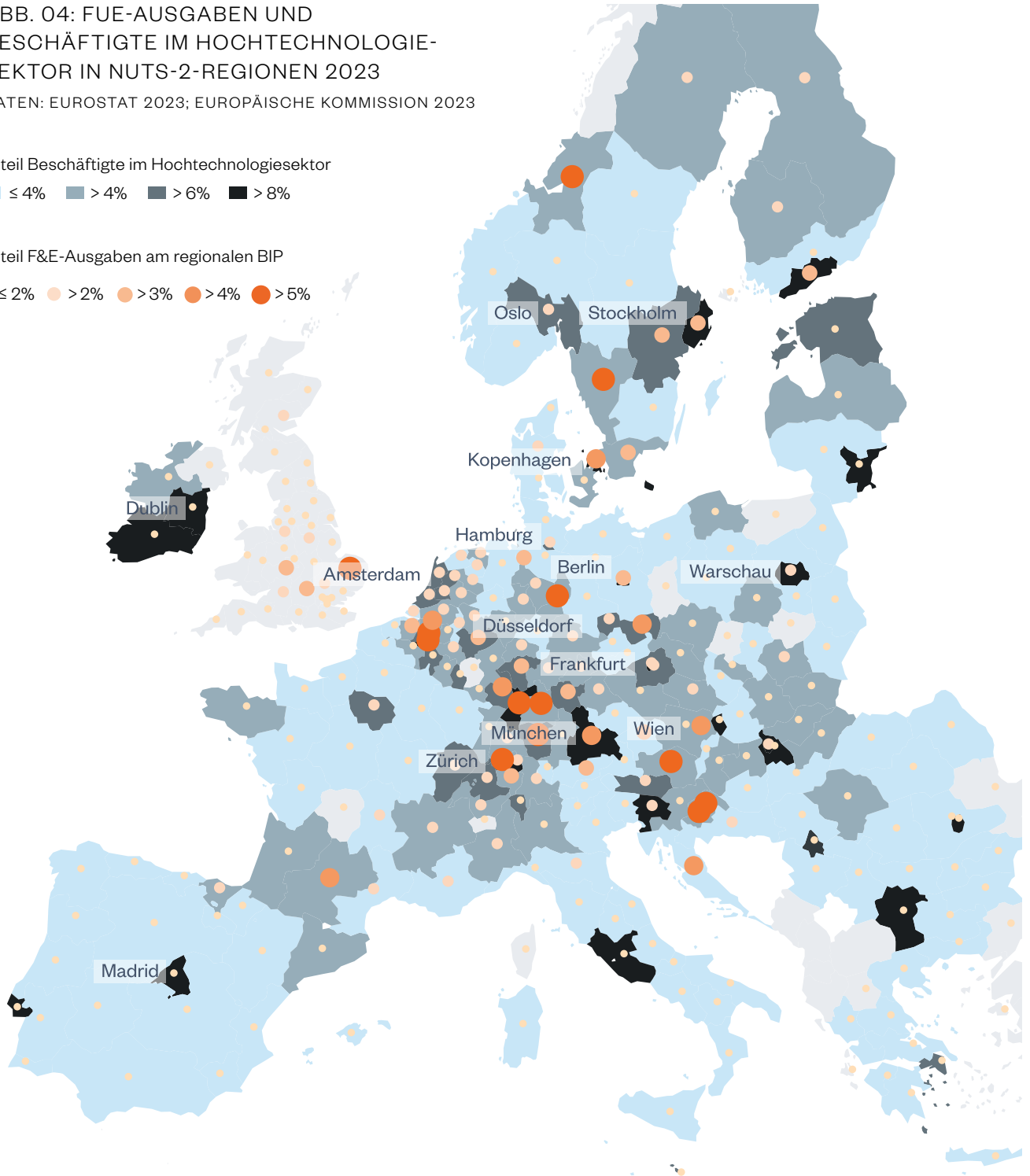
DATEN: EUROSTAT 2023; EUROPÄISCHE KOMMISSION 2023

Anteil Beschäftigte im Hochtechnologiektor

■ ≤ 4%  
 ■ > 4%  
 ■ > 6%  
 ■ > 8%

Anteil F&E-Ausgaben am regionalen BIP

○ ≤ 2%  
 ○ > 2%  
 ○ > 3%  
 ○ > 4%  
 ○ > 5%



<sup>1</sup> Die Gebiete der Europäischen Union werden in drei Hierarchiestufen eingeteilt. NUTS-2-Regionen haben meist zwischen 800.000 und 3 Millionen Einwohnern. In Deutschland entspricht dies im Regelfall der Ebene der Regierungsbezirke.

nige Regionen. Zum deutschen Spitzenfeld gehören die Regionen Braunschweig (mit Wolfsburg), Stuttgart und Karlsruhe mit jeweils über fünf Prozent Anteil. Die dort ansässige Automobilindustrie hat die FuE-Ausgaben im Zuge der Transformation zur Elektromobilität deutlich gesteigert. Zusätzlich konzentrieren sich in Europa die Standorte mit hoher FuE-Aktivität hauptsächlich in oder um die Hauptstadtregionen und die Top 15 Metropolen aus Floridas Ranking (u.a. Kopenhagen, Stockholm, München, Berlin).

Neben den Investitionen in FuE ist auch der Anteil der Beschäftigten im Hochtechnologiesektor (wie zum Beispiel Maschinenbau, chemische Industrie, Biotechnologie, IT) ein Indikator für die künftige Wettbewerbs-

fähigkeit einer Region. Auch hier zeigt sich ein deutliches geographisches Gefälle in der EU mit hohen Anteilen in Regionen in Mitteleuropa (München, Berlin, Zürich) und Skandinavien (Stockholm, Oslo).

### Patente und Start-ups als Output

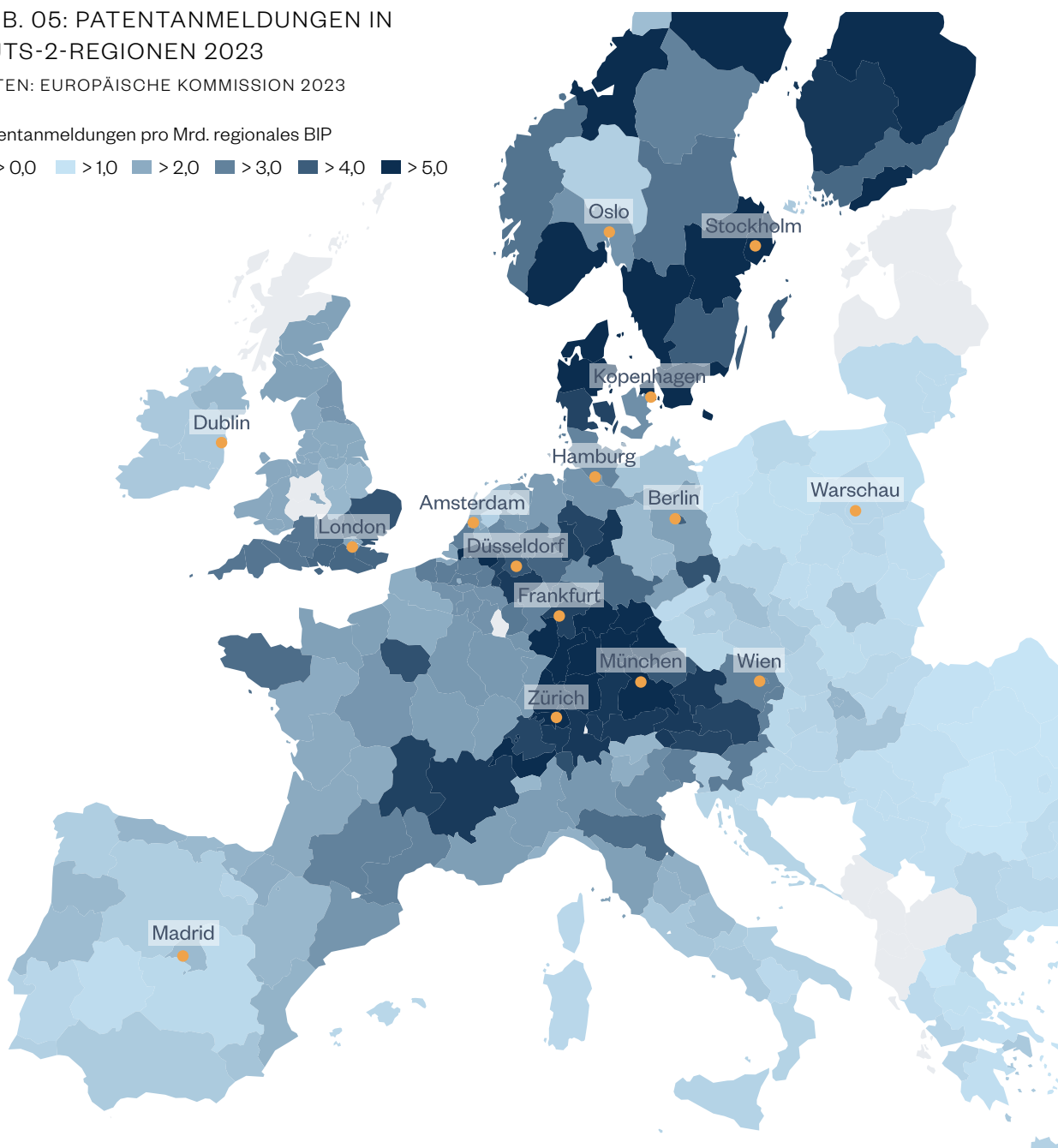
Patentanmeldungen bilden den Übergang von FuE zu einer marktorientierten Anwendung und Kapitalisierung neuer Inventionen (Schmidt-Seiwert 2009). Von den in 2023 insgesamt 193.000 beim Europäischen Patentamt eingereichten Anmeldungen stammten 43 Prozent aus EU-Mitgliedstaaten. Davon ein Drittel aus Deutschland. Wie Abb. 05 zu entnehmen ist, clustern sich die technologischen Aktivitäten in Form von Patent-

ABB. 05: PATENTANMELDUNGEN IN NUTS-2-REGIONEN 2023

DATEN: EUROPÄISCHE KOMMISSION 2023

Patentanmeldungen pro Mrd. regionales BIP

> 0,0   > 1,0   > 2,0   > 3,0   > 4,0   > 5,0



anmeldungen sehr stark in wenigen Regionen, wie etwa im Süden des Vereinigten Königreiches, in Dänemark, in den Hauptstadtregionen der skandinavischen Staaten, in Oberbayern und Baden-Württemberg, in der Schweiz und im südlichen Teil der Niederlande. Auch die Anzahl der Start-ups liefert einen wichtigen Hinweis auf die Innovationskraft eines Wirtschaftsraums. Unternehmensgründungen wird meist ein wichtiger Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung einer Region zugeschrieben, da Innovationen vorangetrieben, Arbeitsplätze geschaffen werden und ein Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt geleistet wird. Die Analysen zur räumlichen Verteilung von Risikokapital und Start-up-Gründungen lassen zwei Trends erkennen (Tab. 02):

**1. Zunehmende Urbanisierung:** Die Start-ups und das Risikokapital konzentrieren sich zunehmend in großen, global vernetzten Metropolen. Allein die fünf Städte

London, Berlin, Stockholm, München und Amsterdam machen fast die Hälfte des europäischen Risikokapitals aus. 40 Prozent aller Start-up-Gründungen in Europa entfallen auf Floridas Top 15.

**2. Winner-Takes-All-Effekt:** Start-ups und Risikokapital weisen auch national ein geografisches Muster auf, bei dem ein Standort, der „Gewinner“, fast alles bekommt. Auf London entfallen 67 Prozent des nationalen Risikokapitals und 76 Prozent der Start-up-Gründungen in Großbritannien. Ähnliche Cluster gibt es in Schweden mit Stockholm, in Dänemark mit Kopenhagen und in Österreich mit Wien. In Deutschland verteilen sich Risikokapital und Gründungen hingegen auf mehrere Metropolen bzw. Hotspots, die unterschiedliche Qualitäten und Schwerpunkte aufweisen (z.B. in Berlin FinTechs und eCommerce, in München der Mobilitätsbereich).

TAB. 02: START-UPS IN EUROPÄISCHEN METROPOLEN – RISIKOKAPITAL UND GRÜNDUNGEN

DATEN: EY 2023; EU-STARTUPS 2023

Stadt	Risikokapital für Start-ups in Mio. € 2021-22		Start-up-Gründungen 2021-23 absolut	
	absolut	in % national	absolut	in % national
London	37.002	67%	885	76%
Berlin	15.377	57%	325	44%
Stockholm	7.028	82%	95	69%
München	6.043	22%	88	12%
Amsterdam	4.235	62%	135	53%
Kopenhagen	2.297	75%	66	63%
Wien	1.902	85%	84	62%
Dublin	1.875	64%	74	69%
Zürich	1.619	29%	79	38%
Madrid	1.481	26%	205	27%
Hamburg	998	4%	58	8%
Oslo	n/a	n/a	37	73%
Warschau	n/a	n/a	45	41%
Frankfurt	n/a	n/a	27	4%
Düsseldorf	n/a	n/a	15	2%
<b>Europa gesamt</b>	<b>162.859</b>		<b>5.487</b>	

## KI als neue Basisinnovation

Künstliche Intelligenz (KI) gilt als eine der Schlüsseltechnologien der gerade beginnenden sechsten langen Welle. In Europa betrug 2021 bis 2023 das jährliche Wagniskapital für den Bereich KI durchschnittlich 12,4 Mrd. Euro. Im Vergleich zu den USA (rd. 80 Mrd. Euro p.a.) und China (28 Mrd. Euro p.a.) noch relativ wenig. Allerdings floss damit auch in Europa der größte Anteil des Risikokapitals in Software-Start-ups. In Deutschland wurde im Zeitraum 2021 bis 2023 im

Jahresdurchschnitt Wagniskapital in Höhe von 3,6 Mrd. Euro in KI-Start-ups investiert (Platz zwei in Europa nach Großbritannien mit 6,3 Mrd. Euro). Deutschland verfügt mit ca. 3.000 Unternehmen über eine beachtliche KI-Startup-Szene (BMWK 2023). Das liegt nicht zuletzt an der hiesigen Rechtssicherheit, der Nähe zu Millionen von Anwendern und Kunden und der Verfügbarkeit von Fachkräften und einer gut ausgebauten und leistungsfähigen Recheninfrastruktur, die alleamt entscheidende Parameter bei der Standortwahl der KI-Industrie darstellen.

ABB. 06: INTERNETKNOTENPUNKTE UND DATENCENTER-AUSSTATTUNG IN DEN EUROPÄISCHEN TOP 15 METROPOLEN

DATEN: INFRAPEDIA.COM; EIGENE RECHERCHE 2024



Abb. 06 zeigt die wichtigsten Backbone-Leitungen des Internets, die einen Großteil der Top 15 Metropolen aus dem Florida Ranking mit sehr hohen Datenübertragungsraten verbinden. Insbesondere an den Internetknotenpunkten verfügen viele Städte über eine gute Rechenzentren-Infrastruktur. Der weltweit größte kommerzielle Internetknoten ist der DE-CIX in Frankfurt mit dem Höchstwert übertragener Daten von 16,6 Terabit pro Sekunde (GDA 2022). Frankfurt zählt nach London und Amsterdam zu den größten Rechenzentrenstandorten in Europa.

### Zukunftstechnologien und Territory Assets

Für die Ansiedlung von Zukunftstechnologien wird auch ein entsprechendes immobilienwirtschaftliches Angebot benötigt, die *territory assets* aus dem Konzept von Richard Florida. Das sich rasch ausbreitende KI-Ökosystem und seine unterstützende Infrastruktur wird die Nachfrage nach geeigneten Immobilien in verschiedenen Märkten weltweit antreiben. Das betrifft nicht nur die KI-Entwickler, sondern auch vor- und nachgelagerte Wirtschaftsleistungen, wie Chiphersteller oder Cloud-Anbieter. In den USA hat sich der Immobilienflächenbedarf von KI-Unternehmen seit Ende 2020 bis Ende 2023 verdoppelt (JLL 2024). Es wird erwartet, dass sich das künftige Wachstum auf Tech-Standorte konzentrieren wird, an denen KI-Talente (Universitäten, Tech-Hubs und Innovationszentren), eine adäquate Energieversorgung und ein leistungsfähiges Glasfasernetz verfügbar sind. Dazu zählen auch die Top 15 Metropolen aus dem Ranking von Richard Florida. Die Nachfrage richtet sich dort vor allem auf innerstädtische, integrierte Büroflächen, die auf New Work und ESG-Konformität ausgelegt sind. Ein Erfolgsbeispiel dafür sind die aktuellen Standortentscheidungen von Apple und Google. Im Projekt KARL hat Apple jüngst sein europäisches Zentrum für Chipdesign mitten in München eröffnet. Seit 2006 ist Google vor Ort aktiv und renoviert zurzeit die historische Arnulfpost (JLL 2023).

Parallel dazu wird auch der Datacenter-Markt exponentiell wachsen, denn gerade KI ist auf viel Rechenstärke angewiesen. Rechenzentren sind das Rückgrat der digitalen Infrastruktur, die viel Platz (in Immobilien) benötigt. Die hohen rechtlichen und gesellschaftlichen Anforderungen an Datenschutz, Datensicherheit und Datenhoheit machen es erforderlich, dass Daten aus Deutschland auch in Deutschland verarbeitet und gespeichert werden. Auch das ist ein wichtiger Treiber

für die schnell wachsende Projektpipeline. Die Bandbreite der Objekte, die dafür benötigt werden, reicht von Kleinrechenzentren über Co-Location-Center, die von Betreibern gemanagt werden (Nutzer stellen dort ihre eigenen Server auf) bis hin zu Mega-Rechenzentren (Hyperscaler, die meist von einem einzigen großen Cloudanbieter wie Google genutzt werden). Die fehlenden Rechenkapazitäten haben derweil auch die führenden Tech-Konzerne als Problem erkannt. Microsoft hat kürzlich Investitionen über 3,2 Mrd. Euro angekündigt, um die Rechenkapazität in Deutschland zu verdoppeln. Die German Datacenter Association (GDA 2024) prognostiziert, dass bis 2029 mehr als 28 Mrd. Euro in den Ausbau von Co-Location-Zentren und Hyperscalern fließen müssen. Aufgrund des Energieeffizienzgesetzes (Energieeinsparungen, Abwärmanforderungen) richtet sich der Investmentfokus vor allem auf Neubauprojekte und neuere Bestandsobjekte.

### Metropolen mit Zukunftsagenda – Technologie

Zusammengefasst zeigt sich in Europa eine deutliche räumliche Polarisierung der Innovationskraft durch das erste der drei T – Technologie. Es gibt nur wenige Regionen, die sich hierbei stark positionieren. Die betrachteten Top 15 Metropolen gehören dabei zu den Innovationsführern. Städte wie München und Kopenhagen adressieren dieses Thema explizit mit diversen Programmen in ihrer Zukunftsagenda.

Mit der Hightech Agenda Bayern und der Hightech Agenda Plus investiert der Freistaat insgesamt rund 5,5 Mrd. Euro in eine Technologieoffensive, durch die u.a. über 100 KI-Professuren geschaffen werden sollen. Aus den bereitgestellten Mitteln wird auch das Munich Quantum Valley gefördert, das Forschungskapazitäten und den Technologietransfer zwischen Forschung, Bildung und Industrie im Bereich Quantentechnologien bündelt. Die Stadt München forciert in ihrer Digitalisierungsstrategie u.a. den erforderlichen Ausbau der Breitbandversorgung und der IoT-Infrastrukturen.

Auch Kopenhagen soll sich bis 2036 weiter als attraktiver Wissensstandort profilieren. Im Mittelpunkt steht der Ausbau des Wissens- und Innovationsquartiers „Copenhagen Science City“ mit Schwerpunkten in den Bereichen Medizin, Gesundheits- und Naturwissenschaften mit 40.000 Forschenden, Studierenden und Beschäftigten sowie 500 innovativen Unternehmen. Dazu werden über 200.000 m<sup>2</sup> Bürofläche benötigt.





# Talente



**„Access to talented and creative people is to modern business what access to coal and iron ore was to steel-making.“**

Richard Florida

Die Basis für Innovation und Wettbewerbsfähigkeit sind hochqualifizierte Mitarbeiter. Regionen und Städte müssen daher mehr denn je aktiv versuchen, die begehrten Arbeitskräfte, die Talente (zweites T im Konzept von Richard Florida) anzuziehen. Deren Wahl des Wohn- bzw. Arbeitsortes kann den Aufstieg oder Fall von Unternehmen und sogar ganzen Städten beeinflussen. Während Städte in der Vergangenheit sich darauf konzentrierten, große Produktionsbetriebe anzulocken oder sich als Handelsstandort zu etablieren, konkurrieren sie heute um die neue humane Ressource der talentiert-kreativen Klasse.

#### Kreative Klasse nach Richard Florida

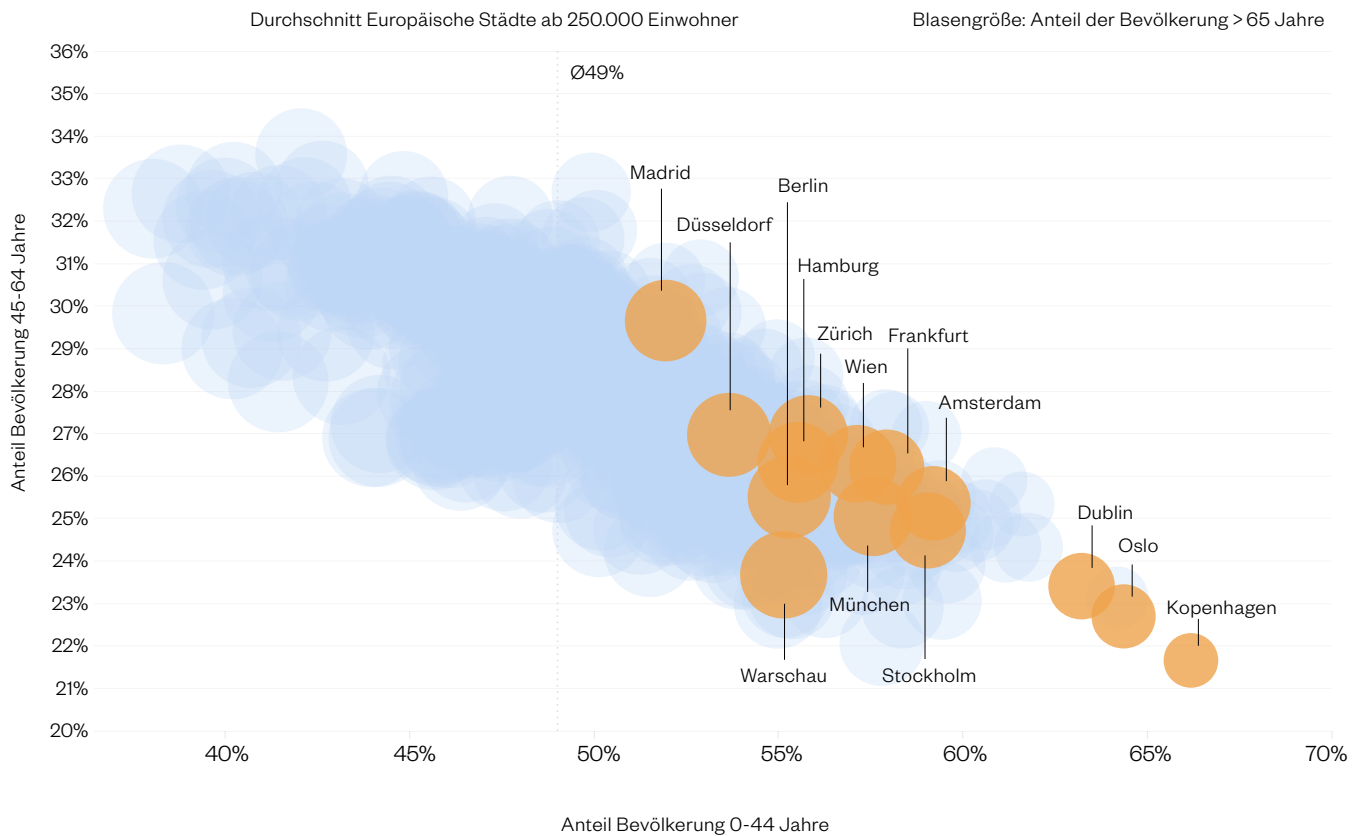
Die Präsenz dieser Talente ist laut Florida heute die wichtigste Voraussetzung für urbanes Wachstum. Moderne Großstädte können nur dann wirtschaftlich florieren, wenn kreative Menschen in großer Zahl vertreten sind. Diese verfügen über kreatives Potenzial, das Florida wie folgt definiert: "intrinsically human ability to create new ideas, new technologies, new business models, new cultural forms, and whole new industries that really [matter]" (Florida 2005). Florida unterscheidet dabei drei Arten von menschlicher Kreativität, die sich gegenseitig beeinflussen, verstärken und im Ergebnis die wirtschaftliche Entwicklung von Regionen vorantreiben:

- Der **hochkreative Kern** generiert Wissen, ist innovativ tätig und treibt die ökonomische und technische Entwicklung voran. Diese Aufgabe erfüllen beispielsweise Wissenschaftler, Ingenieure, Universitätsprofessoren, Architekten, IT-Spezialisten oder Hightech-Fachkräfte.
- Die **kreativen Berufe** wie Anwälte, Ärzte, Finanzexperten und Manager, unterstützen die wirtschaftliche Entwicklung, indem sie ihr Wissen in immer neuen Zusammenhängen anwenden. Sie finden und lösen Probleme.
- Die dritte Untergruppe, die **Bohemians** (u.a. Künstler, Musiker, Schauspieler, Schriftsteller) stellen schließlich den künstlerisch aktiven Teil dar, der zwar keine wirtschaftlichen Probleme löst, aber wesentlich ist für die kulturelle Entwicklung und Lebensqualität einer Region oder Stadt.

Obwohl kreative Menschen schon immer eine wichtige Rolle für die wirtschaftliche Dynamik gespielt haben, ist ihr Einfluss in den letzten Jahrzehnten deutlich angestiegen. Laut Richard Florida machen sie heute rund 30 Prozent der arbeitenden Bevölkerung in den USA aus. Diese kreativen Wissensarbeiter sind begehrte Arbeitskräfte, die von technologie- und wissensintensiven Unternehmen gesucht werden. Die Unternehmen – so Floridas Zuspitzung – folgen zunehmend den kreativen Talenten (Florida 2004).

## ABB. 07: VERTEILUNG DER ALTERSGRUPPEN IN EUROPÄISCHEN STÄDTEN AB 250.000 EINWOHNER

DATENBASIS: EUROSTAT 2024



### Regionale Ausstattung mit Humankapital

Eine erste Indikation für die unterschiedliche Talentausstattung von Städten liefert zunächst die Altersstruktur. Es ist zu erwarten, dass die Wachstumsaussichten einer Region umso größer sind, je höher der Anteil jüngerer Menschen an der Gesamtpopulation ist. Die junge Bevölkerung konzentriert sich in Europa zunehmend in Metropolen. In den fast 1.200 europäischen Nuts-3-Regionen (entspricht in Deutschland der Kreisebene) sind im Durchschnitt 49 Prozent der Einwohner jünger als 45 Jahre. In den Top 15 Metropolen aus dem Florida Ranking liegt der Anteil mit 58 Prozent deutlich höher. Besonders hohe Anteile verzeichnen vor allem Kopenhagen (mit 66 Prozent), Oslo und Dublin (mit 64 bzw. 63 Prozent) (Abb. 07).

Auch die Alterspyramiden dieser Metropolen unterscheiden sich deutlich vom europäischen Durchschnitt. In Kopenhagen lässt sich beispielsweise keine typische Konzentration der Bevölkerung in den Baby-Boomer-Jahrgängen (50-60-Jährige), sondern eine starke Ausbuchtung bei den 20-30-Jährigen erkennen (Abb. 08). Auch Berlin weist einen Ausschlag bei den 20-30-Jährigen auf, aber auch eine große Bevölkerungsgruppe der 50-60-Jährigen. London wiederum zählt mit einem Durchschnittsalter von 37 Jahren zwar auch zu den jüngsten Hauptstädten Europas, zeigt aber eine gleichmäßigere Altersverteilung. Die unterschiedliche Zusammensetzung der Altersstruktur wirkt sich in diesen Metropolen auf Politik, Stadtgesellschaft und Immobilienwirtschaft aus, beispielsweise bei der Suche nach Kita-Plätzen, Altersversorgung, Dating in derselben Altersgruppe oder passenden Wohnungstypen.

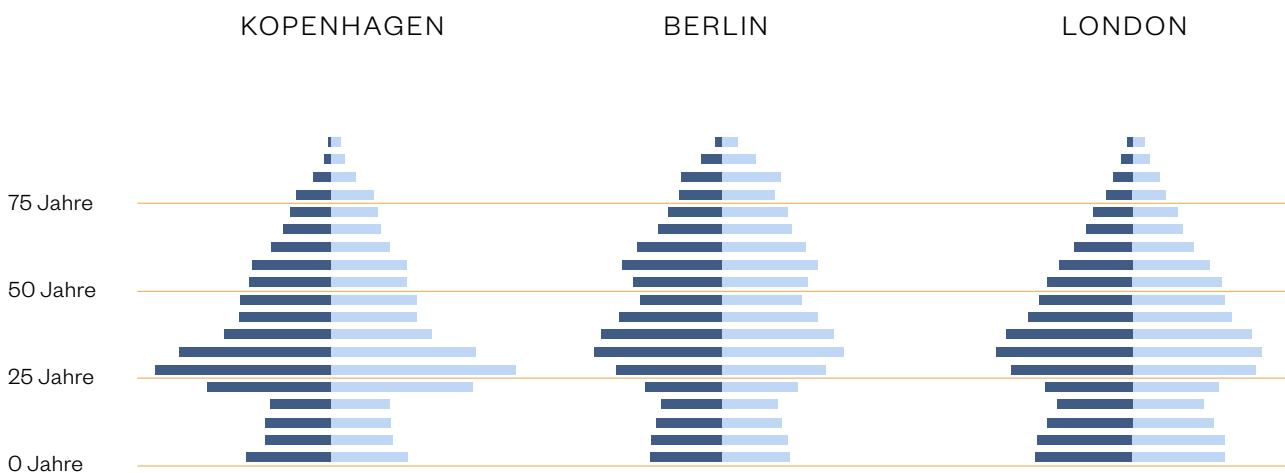


**Die Wachstumsaussichten einer Region sind umso größer, je höher der Anteil jüngerer Menschen ist.**

ABB. 08: ALTERSPYRAMIDEN

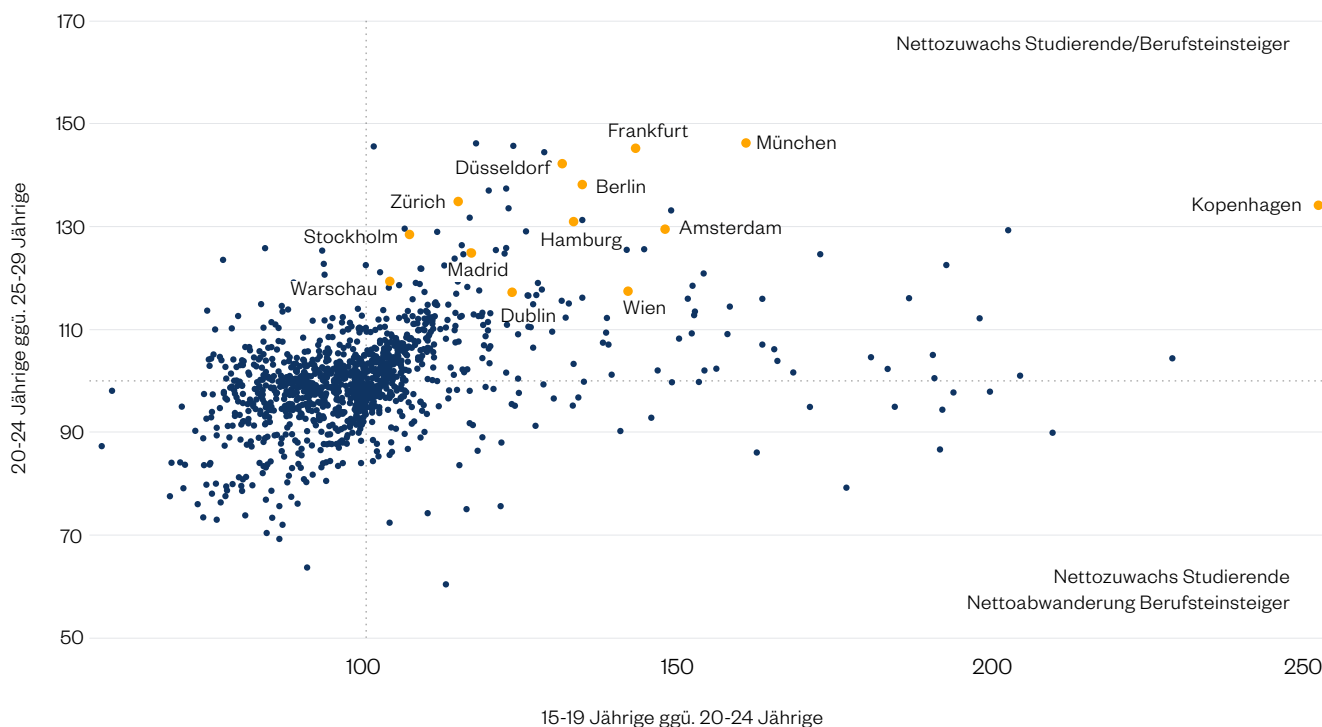
DATEN: EUROSTAT 2024

■ männlich ■ weiblich



## ABB. 09: KOHORTENWACHSTUM STUDIERENDE/BERUFSEINSTEIGER (VERGLEICH 2017 ZU 2022)

DATEN: EUROSTAT 2024



### Wanderungsmuster junger Talente

Mit Hilfe von Kohortenanalysen lässt sich abschätzen, inwiefern Städte junge Leute zur Ausbildung bzw. zum Studium angezogen haben. Dazu wurde die Anzahl der 15-19-Jährigen im Jahr 2017 in Städten mit mehr als 250.000 Einwohnern mit der Anzahl der 20-24-Jährigen fünf Jahre später im Jahr 2022 verglichen. Beispielsweise wurden in diesem Zeitraum in Kopenhagen aus 100 15-19-Jährigen durch Zuzug über 250 20-24-Jährige. Damit hat sich diese Alterskohorte, die für den Arbeitsmarkt höchstrelevant ist, innerhalb von fünf Jahren mehr als verdoppelt. Auch die anderen betrachteten Top 15 Metropolen liegen im rechten oberen Feld (Abb. 09) und zeigen Nettozuwächse von 10 bis 70 Prozent in diesen Altersklassen.

Mit dieser Methode lässt sich auch abschätzen, wie attraktiv eine Stadt für Berufseinsteiger ist bzw. wie viele der Absolventen nach ihrer Ausbildung oder dem Studium in der jeweiligen Stadt „kleben“ bleiben. Hierzu wurde die Anzahl der 20-24-Jährigen 2017 der Anzahl der 25-29-Jährigen 2022 gegenübergestellt.

Auch hier liegen alle betrachteten Top 15 über 100, d.h. sie haben auch in dieser Alterskohorte Nettozuzug generieren können. Auffällig ist, dass insbesondere die deutschen Metropolen in dieser Kategorie reüssieren

Mit diesem Wanderungsverhalten junger Talente geht eine stärkere Humankapitalausstattung insbesondere der europäischen Metropolen einher. Erneut zeichnen sich Floridas Top 15 mit einem jeweils im nationalen Vergleich überdurchschnittlich hohen Anteil junger Bevölkerung mit hohem Bildungsniveau aus (u.a. Kopenhagen, München, Berlin, Zürich, Stockholm). Eine starke Humankapitalausstattung ist ein Standortvorteil für Unternehmen, die dort eine Vielzahl von Arbeitskräften mit den benötigten spezifischen Qualifikationen vorfinden. Umgekehrt ziehen Fachkräfte eher in die Städte bzw. Regionen, in denen sie ein breites Angebot an Beschäftigungsmöglichkeiten vorfinden, die ihrer Qualifikation entsprechen. Hier zeigt sich erneut der sich selbst verstärkende Prozess und die enge Verknüpfung der drei T aus Richard Floridas Konzept.



Eisbach-Surfer, München

## Hochschulen als Talentmagnete

Großen Einfluss auf die Wanderungsbilanzen junger Menschen haben Hochschulen, die im internationalen Kampf um Wettbewerbsfähigkeit häufig entscheidend sind. Universitäten sind gleichzeitig auch Treiber der Innovation, sie generieren vor allem Beschäftigung und Neuentwicklungen in Hightech- und wissensintensiven Branchen. Daraus entstehen neue Geflechte, die als Ökosystem einer Region einen entscheidenden ökonomischen Vorsprung verschafft. Beispielsweise gilt Berlin mit seinen drei Exzellenz-Universitäten (FU, TU und Humboldt) als Start-up-Hauptstadt. Auch um die TU München hat sich ein Cluster von Biotech-, IT-

und anderen Hochtechnologieunternehmen gebildet. Die TUM bringt jedes Jahr mehr als 70 Start-ups hervor, so viele wie keine andere deutsche Hochschule.

Diese Impulse aus der akademischen Welt bestimmen zunehmend den wirtschaftlichen Erfolg von Großstädten. Dieser Effekt wird noch dadurch verstärkt, dass die international renommierten Universitäten Menschen aus der ganzen Welt anziehen, sie sind Talentmagnete. Ausländische Studierende sind ein ideales Reservoir, um zusätzliche Fachkräfte anzuziehen, denn sie leben nach ihrem Abschluss bereits mehrere Jahre im jeweiligen Land, kennen die Kultur, sprechen häufig die Landessprache und sind bereits integriert.

Das Global Employability University Ranking (Tab. 03) zeigt, welche Hochschulen Recruiter weltweit bevorzugen. Am besten bewerteten die rund 11.000 befragten Personaler aus 21 Ländern das California Institute of Technology (Caltech). Das Imperial College in London belegt unter den ausgewählten europäischen Metropolen Platz 1, im internationalen Vergleich Platz 11. Unter den deutschen Hochschulen führt die Technische Universität München (TUM) mit Platz 13 weltweit. Auch die Münchener Ludwig-Maximilians-Universität (LMU), die Humboldt-Universität (HU) Berlin und die Technische Universität (TU) Berlin zählen zu den deutschen Favoriten.

Das hohe Interesse ausländischer Studierender an deutschen Universitäten verdeutlichen beispielhaft die Statistiken der TUM. Im Wintersemester 2023/2024 kamen 44 Prozent der Erstsemester nicht aus Deutschland, in den Masterstudiengängen betrug die Quote sogar 56 Prozent. Insgesamt kamen die Studierenden aus 140 Ländern, nur ein Drittel waren Europäer. Auch der Klebeffekt ist im Münchner Beispiel stark ausgeprägt. Laut einer Umfrage der Universität fanden vier von fünf EU-Ausländern nach ihrem Abschluss in der Region Arbeit. Von den Nicht-EU-Ausländern waren es 68 Prozent (WiWo 2023).

TAB. 03: TOP 100 DES GLOBAL EMPLOYABILITY UNIVERSITY RANKINGS 2024

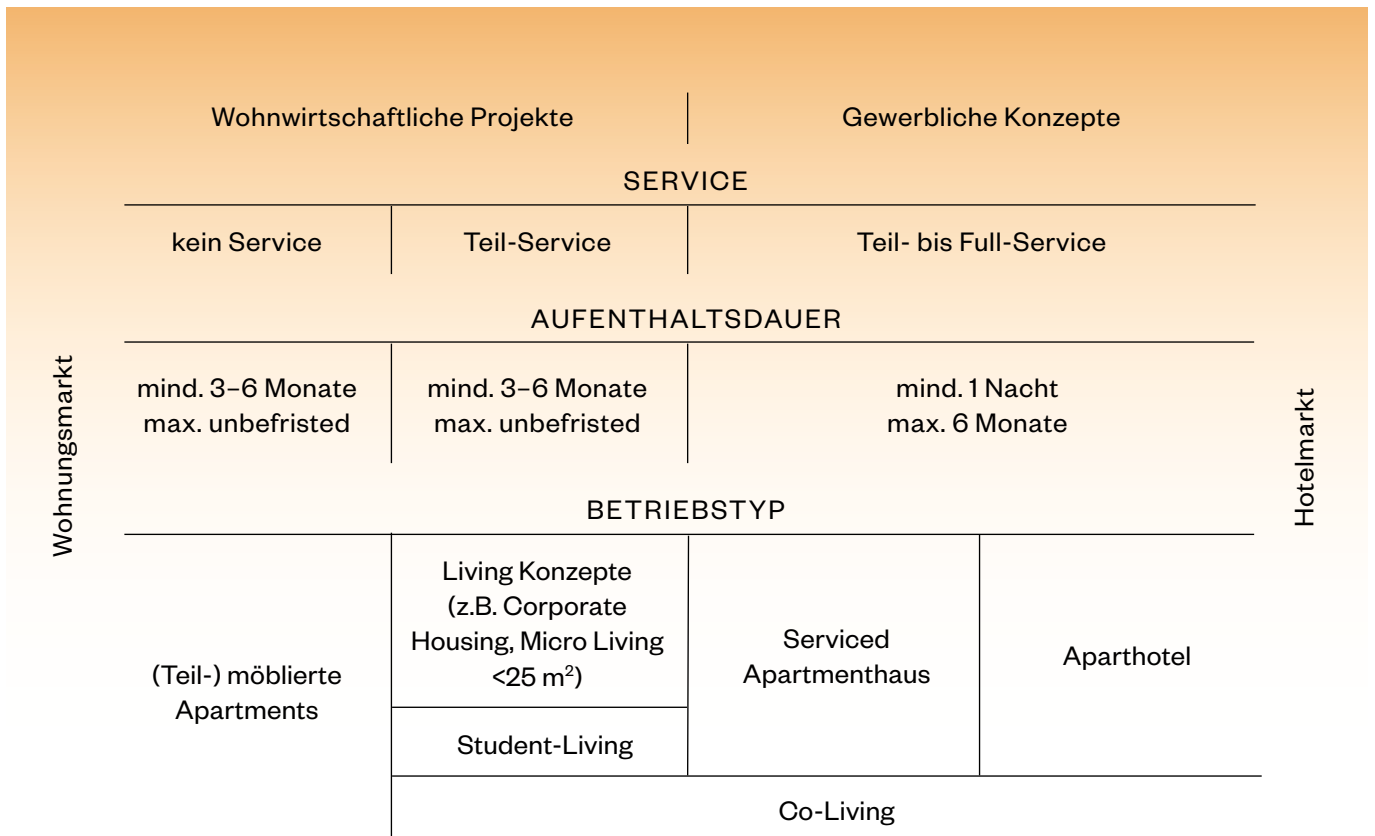
DATEN: EMERGING 2024; EIGENE RECHERCHEN 2024

Rang (Global)	Universität	Stadtregion	Anteil ausländischer Studierender
11	Imperial College London	London	60%
13	Technische Universität München	München	44%
15	ETH Zürich	Zürich	28%
18	IE University	Madrid	75%
24	London School of Economics and Political Science	London	70%
41	London Business School	London	50%
46	Humboldt Universität zu Berlin	Berlin	15%
53	Ludwig-Maximilians-Universität	München	20%
56	Technische Universität Berlin	Berlin	29%
66	Universität Zürich	Zürich	19%
68	King's College London	London	47%
73	KTH Royal Institute of Technology	Stockholm	30%
76	Stockholm University	Stockholm	13%
79	Frankfurt School of Finance & Management	Frankfurt	50%
91	Technical University of Denmark - DTU	Kopenhagen	49%
96	Freie Universität Berlin	Berlin	22%
97	Universität Wien	Wien	30%



ABB. 10: TEMPORÄRE WOHNFORMEN

QUELLE: APARTMENTSERVICE/UNION INVESTMENT 2023



Wie und wo wohnen Talente?

Um Talente anzulocken – und dauerhaft zu halten –, benötigen Städte adäquate Wohnangebote als ein Teil der territory assets. Vertreter der kreativen Klasse zeigen oft eine Vorliebe für innerstädtische, urbane Orte mit sozialen Treffpunkten wie Cafés, Restaurants und Unterhaltungsorten. Deren Wohnprofil konzentriert sich dabei stark auf kleine und qualitativ hochwertig ausgestattete Wohnungen. Hinzu kommen flexible, temporäre Wohnoptionen, wie kurzfristige Mietverträge oder die Möglichkeit, leicht umzuziehen. Dies spiegelt die dynamische Natur ihrer Karrieren und Lebensstile wider. Dauerhafte und konstante Beschäftigungsverhältnisse sind eher die Ausnahme. Studierende und Auszubildende haben ähnliche Wohnpräferenzen. Diverse Studien sehen infolge der zunehmenden Flexibilität von Lebensplanungen und wachsender (internationaler) Jobmobilität für viele europäische Metropolen deutliches Wachstumspotenzial für temporäre Wohnformen (Abb. 10). Dabei stehen auch flexible Service- und Dienstleistungsangebote wie Highspeed-Internet, Reinigungs-, Fitnessangebote und unterschiedliche Gemeinschaftsräume hoch im Kurs.

Überall dort, wo große bzw. viele Unternehmen und Hochschulangebote angesiedelt sind, sind Angebote rund um Corporate Housing, Microliving oder Serviced Apartments mit entsprechenden Service- und Dienstleistungsangeboten gefragt. Sie können ein Ventil sein, um die häufig angespannten Wohnungsmärkte der Metropolen mit deutlich steigenden Mieten zu entlasten. Die Konzepte sind schnell zugänglich, vielfältig und ergänzen zunehmend das Angebot des klassischen Wohnens für unterschiedliche Zielgruppen. (Abb.11)

Europäische Metropolen mit Zukunftsaenda – Talente

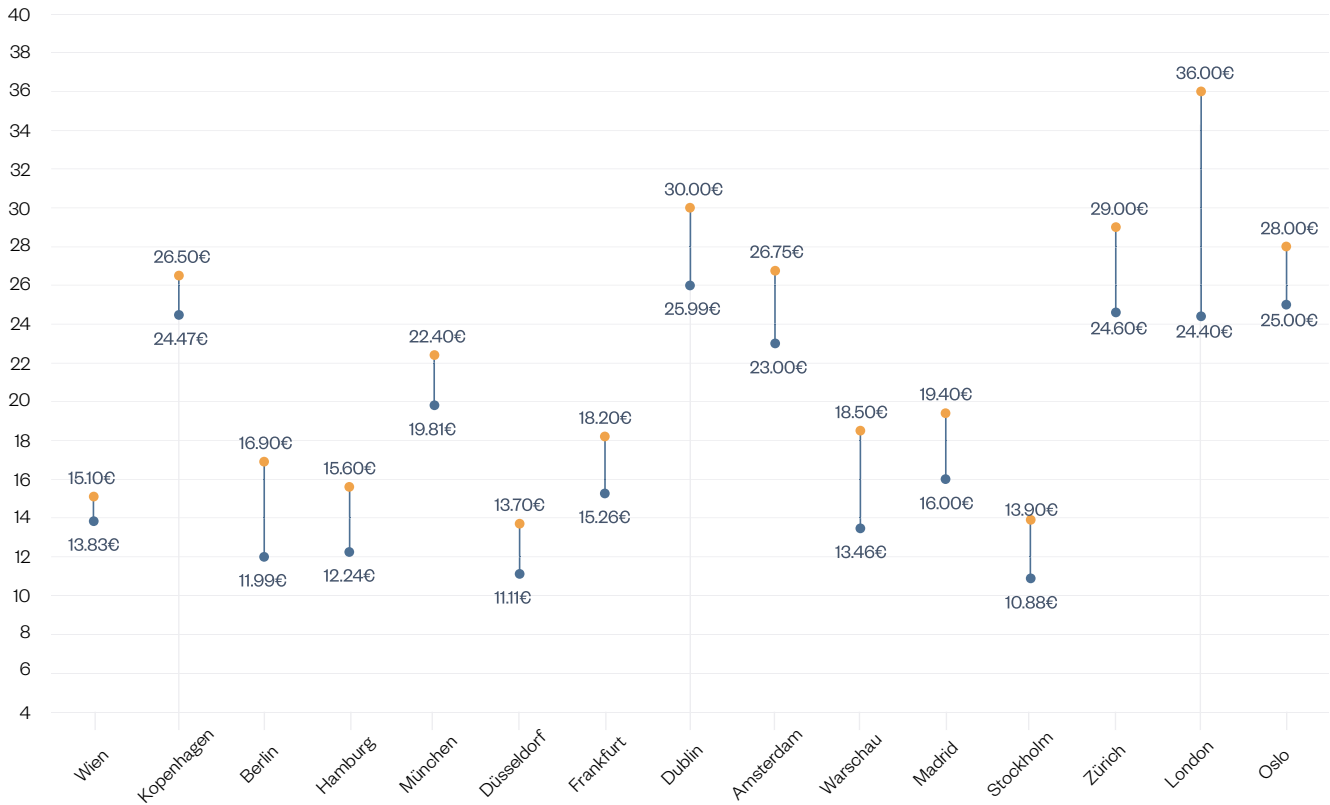
Viele europäische Städte und Regionen, allen voran die Top 15 Floridas, verstehen das Anlocken und Halten von Talenten als einen der Schlüsselfaktoren für anhaltend hohe Innovationsfähigkeit und Wirtschaftskraft und haben entsprechende Ziele und Programme in ihre Zukunftsaenda aufgenommen.

Um Expats anzulocken, gibt es in den Niederlanden attraktive Steuervergünstigungen für Fachkräfte aus Nicht-EU-Ländern. Diese können ihr steuerpflichtiges Einkommen für bis zu fünf Jahre um 30 Prozent redu-

# ABB. 11: MIETPREISDYNAMIK IN DEN TOP 15 METROPOLEN

QUELLE: CATELLA 2024

Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup> ● 2019 ● 2023



zieren. Die Stadt Amsterdam hat außerdem diverse Programme für die Anwerbung von Talentem implementiert. Die „Structural Vision for 2040“ will mit der Schaffung von mindestens 70.000 zusätzlichen Wohnungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse explizit junge Talente und Wissensarbeiter ansprechen. Programme wie der „Masterplan Technik Amsterdam“ oder das „Action Programme for Knowledge und Innovation“ koordinieren Angebot und Nachfrage nach Fachkräften oder unterstützen die Finanzierung von Projekten im Technologiesektor und in Bildungseinrichtungen.

Auch in Frankfurt verfolgt das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030+“ die Stärkung des Wissenschaftsstandortes durch das Anziehen von Talenten. Dazu wird u.a. gemeinsam mit Hochschulen, der IHK und öffentlichen Wohnungsgesellschaften ein Pakt für preisgünstiges Wohnen für Studierende und Auszubildende ins Leben gerufen. Die „Campusmeile“, entlang derer u.a. der Westend Campus der Goethe-Universität, Frankfurt School of Finance & Management und die Frankfurt University of Applied Sciences liegen, soll wichtige Institutionen vernetzen und eine gemeinsame räumliche Identität erhalten.





# Toleranz

„...regional economic growth is driven by location choices of creative people – the holders of creative capital – who prefer places that are diverse, tolerant and open to new ideas.”

Richard Florida

Talente – die Träger des kreativen Kapitals – sind der Schlüssel zum wirtschaftlichen Erfolg und zur Resilienz eines Standortes. Um für diese Talente attraktiv zu sein, brauchen Städte und Regionen nicht nur international angesehene Hochschulen und innovative Unternehmen als potenzielle Arbeitgeber. Das Anlocken (und Halten) von Talenten wird laut Florida nur gelingen, wenn in der Stadt eine tolerante und anregende Kultur herrscht. Denn kreatives und innovatives Schaffen entfaltet sich vor allem dort besonders gut, wo Offenheit gegenüber neuen Ideen und Einflüssen und ein produktiver Umgang mit unterschiedlichen Sichtweisen und Fähigkeiten zu finden sind. Nur so kann sich die kreative Stadt von herkömmlichen Standortpolitiken und Stadtmarketing abheben und im Konkurrenzkampf um die begehrten Wissensarbeiter und Kreative langfristig erfolgreich sein.

## Kosmopolis

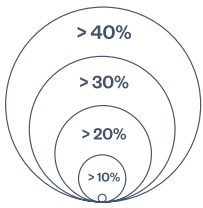
Die Dynamik und Innovationskraft von Städten war schon immer zum großen Teil das Ergebnis eines kontinuierlichen Zustroms von Ideen, Gütern und Menschen. Einwanderer importieren nicht nur neue Ideen

und Fertigkeiten, sondern auch ihre Heimatkontakte. Hafenstädte waren deshalb so innovativ, weil sie, auch wenn sie ihre Einwandererpopulation nicht auf Dauer beheimateten, mit anderen Orten in Verbindung standen und Menschen und Dingen, die um den Erdball zirkulierten, vorübergehend ein Refugium boten. Auch

ABB. 12: ANTEIL IM AUSLAND GEBORENER (LÄNDER, STÄDTE)

DATEN: EUROSTAT 2024; EIGENE RECHERCHEN

■ > 0% ■ > 10% ■ > 20% ■ > 30% ■ > 40%



der erstaunliche Erfolg der Stadt Athen im 5. vorchristlichen Jahrhundert war zum großen Teil ihrer Offenheit für äußere Einflüsse zu verdanken und der Tatsache, dass über ein Drittel ihrer freien Bevölkerung im Ausland geboren war (Wilson 2022).

Auch heute zeigt sich ein bedeutender wirtschaftlicher Impuls von Einwanderern, beispielsweise im Silicon Valley in Kalifornien. Rund ein Drittel der dort ansässigen Unternehmen wurde von Einwanderern gegründet. Knapp über die Hälfte der US-amerikanischen Mrd.-Dollar-Start-ups (Unicorns) haben mindestens einen immigrierten Gründer, 80 Prozent dieser Unternehmen haben einen Immigranten in einer Schlüsselposition (Visual Capitalist 2023).

Offenheit bezieht sich ebenso auf den Anteil der im Ausland geborenen Einwohner, den sogenannten Melting-Pot-Index. Die Metropolen des Florida Rankings weisen im Vergleich zum nationalen Durchschnitt einen hohen Anteil der im Ausland geborenen Bevölkerung auf (Abb. 12). Zürich, London, Wien, Amsterdam, München und Frankfurt, liegen mit 31 bis 42 Prozent sogar deutlich über dem Durchschnitt europäischer Städte (unter 20 Prozent) (Eurostat 2022).

Die Statistiken zu Ausländern und im Ausland geborenen ergeben jedoch kein vollständiges Bild der Diversität und Vielfalt einer Stadt. Sie geben keine Aufschlüsse darüber, welcher Prozentsatz der Bevölkerung Kinder oder Enkel von Einwanderern sind. Zudem liefern sie auch keine Informationen über die Vielfalt der Nationalitäten oder deren Stellung innerhalb der Stadt. Besonders bekannt für ihre Weltoffenheit ist die Stadt Amsterdam. Dort leben Menschen aus mehr als 180 Staaten, ohne dass eine Gruppe dominiert.

Darüber hinaus haben weitere 50 Prozent der Einwohner mindestens ein Elternteil, das außerhalb der Niederlande geboren wurde (sogenannte Allochthone). Diese Details verdeutlichen die enorme Komplexität von Vielfalt und Integration unterschiedlicher Kulturen und Nationalitäten innerhalb von Städten.

### Toleranz und Offenheit

Da der Migrationsanteil der Bevölkerung in deutschen und europäischen Metropolen in Zukunft weiter wachsen wird, können sich diese einen destruktiven Umgang mit Integration und kultureller Vielfalt längerfristig kaum leisten. Der These Richard Floridas folgend, nämlich dass Regionen in Zukunft nur dann wirtschaftlich erfolgreich sind, wenn sie internationaler und gesellschaftlicher Vielfalt eine positive Wertschätzung entgegenbringen, sollte bei der bislang eher negativ konnotierten Integrationsdebatte ein Perspektivenwechsel erfolgen. Der Blick sollte in diesem Sinne viel mehr auf die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Chancen und Potenziale gerichtet und diese gezielt gefördert werden.

Ein struktureller Mangel an Willkommenskultur kann das Anwerben von Fachkräften aus dem Ausland maßgeblich behindern, zeigen aktuelle Studien (ZEW, InterNations 2024). Insbesondere (Groß)Unternehmen mit internationaler Ausrichtung und internationalisierten Strukturen sehen daher von Investitionen in Regionen mit hoher Fremdenfeindlichkeit ab. Fremdenfeindlichkeit schädigt das Image und die Attraktivität eines Wirtschaftsstandortes und damit dessen Zukunftsfähigkeit. So droht aktuell der derzeitige Höhenflug der AfD den Wirtschaftsstandort Ostdeutschland zunehmend zu belasten.

## Fremdenfeindlichkeit schädigt das Image und die Attraktivität eines Wirtschaftsstandortes und damit dessen Zukunftsfähigkeit.

(ZEW, InterNations 2024)

Ein offenes und tolerantes Umfeld steht also in direktem Zusammenhang mit wirtschaftlicher Entwicklung und ist damit ein maßgeblicher Standortfaktor (und nicht nur ein optionales Qualitätsmerkmal) für betriebliche Entscheidungen. Dabei geht es auch, aber nicht nur, um die regionale Fähigkeit, ausländische bzw. ethnische Gruppen in die Unternehmen und die Gesellschaft einzubeziehen und zu integrieren. Unter Toleranz versteht Florida zusätzlich ein entspanntes und diskriminierungsfreies Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher sexueller Orientierung und einen gelassenen Umgang mit verschiedenen Lebensstilen und Arbeitsweisen.

Um diese Qualitäten messbar zu machen, verweist Florida auf Indikatoren wie den Anteil Homosexueller an der Gesamtbevölkerung („Gay-Index“) oder den Anteil von Schriftstellern, Musikern, Schauspielern, Malern etc. in Kombination mit der Anzahl und Vielfalt der kulturellen Infrastruktur der Stadt bzw. Region („Bohemian Index“). Insbesondere beim Gay-Index kann eine erstaunlich hohe Korrelation mit der lokalen Kreativität und regionalem Wachstum nachgewiesen werden

(Merx 2006). Der LGBTQ<sup>2</sup>-Index (Abb. 13) wiederum zeigt, wie LGBTQ-freundlich ausgewählte europäische Städte sind. Dabei wurden unter anderem der aktuelle Stand von LGBTQ-Rechten, -Gesetzen und -Freiheiten, die öffentliche Einstellung gegenüber LGBTQ-Angehörigen und die Größe der lokalen „Pride-Community“ berücksichtigt. Die Auswertung zeigt, dass Richard Floridas Top 15 die vordersten Plätze belegen und zu den 50 LGBTQ-freundlichsten Städten Europas zählen. London, Amsterdam, Madrid und Berlin bilden mit Manchester die Top 5 des LGBTQ-Index, wobei London sich mit deutlichem Abstand gegenüber den anderen Metropolen absetzt.

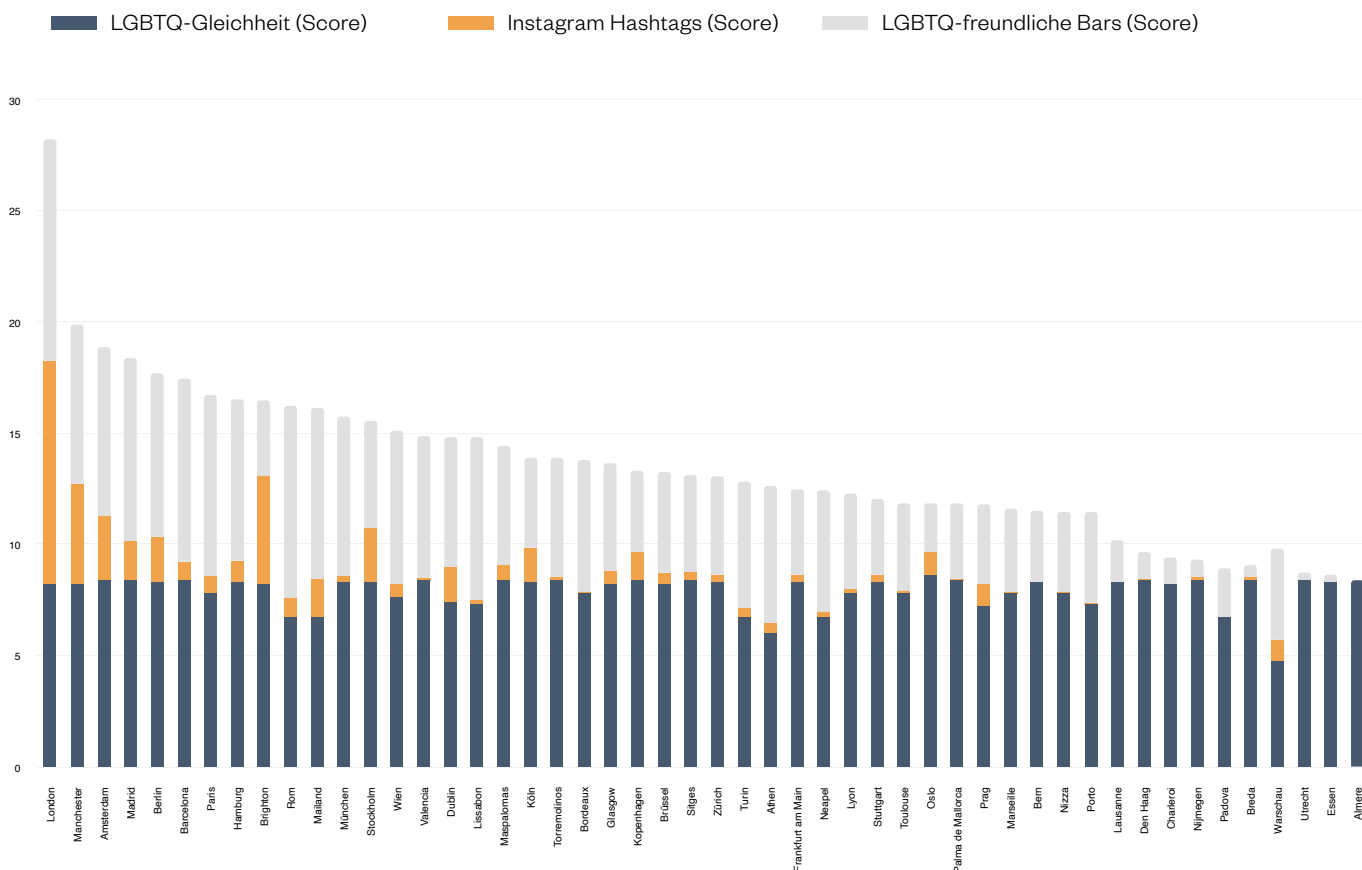
### Nachtleben als Standortfaktor

Die kreative Klasse sucht – und schafft – ein offenes und dynamisches Umfeld. Um die besten Talente anzuziehen, müssen Städte ein urbanes Ökosystem schaffen, das speziell auf die Anforderungen der Wis-

<sup>2</sup> LGBTQ ist eine aus dem englischen Sprachraum übernommene Abkürzung für Lesbian, Gay, Bisexual, Transgender and Queer. Mittlerweile hat sich LGBTQ als Kurzform für alle Geschlechter, Geschlechtsidentitäten und sexuellen Orientierungen durchgesetzt, die von zweigeschlechtlichen und heterosexuellen Normen abweichen.

ABB. 13: LGBTQ-INDEX

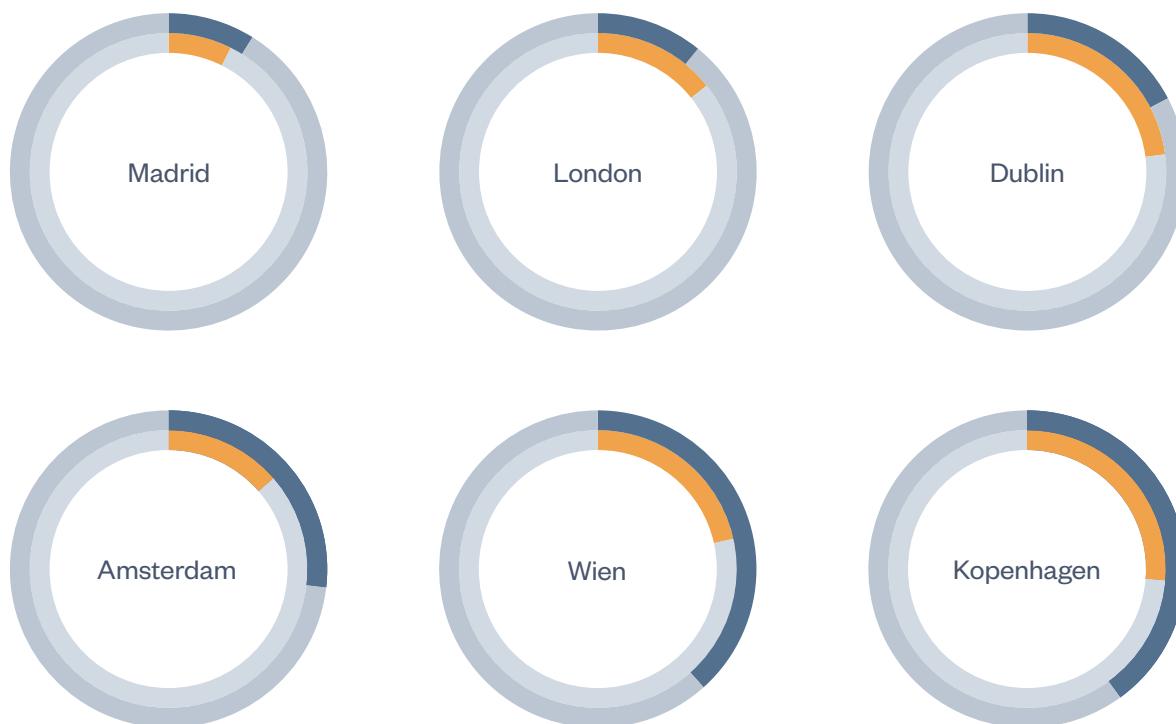
DATEN: HOLIDU LGBTQ-INDEX 2022



## ABB. 14: ANTEIL RESTAURANTS UND BARS JE STADT AM NATIONALEN GESAMTBESTAND

QUELLE: EIGENE AUSWERTUNGEN NACH TRIPADVISOR 2024

Restaurants Bars



sensökonomie zugeschnitten ist. Dazu gehören nicht nur Cafés und erstklassige Restaurants, sondern auch Streetfood-Stände, ein pulsierendes (sub)kulturelles Leben, eine vielfältige Unterhaltungsszene und ein lebhaftes Nachtleben. Das Vorhandensein von Gastronomie und Bars sowie Unterhaltungseinrichtungen wie Theater, Live-Musikclubs und Diskotheken wird als konkreter Standortfaktor im Werben um junge Menschen in der Bildungs- und Berufseinstiegsphase gesehen und gehört entsprechend zum festen Bestandteil der Stadtmarketingklaviatur beinahe jeder europäischen Großstadt.

Eine Auswertung der auf der Touristikwebsite Trip Advisor angezeigten Bars und Restaurants zeigt, dass das Nachtleben vor allem in den ausgewählten europäischen Städten konzentriert und ein Indiz für die Strahlkraft dieser Metropolen ist (Abb. 14). Unter den deutschen Städten kann vor allem das Nachtleben in Berlin international mithalten. Die deutsche Hauptstadt verfügt gerade mit seiner international anerkannten Musikclubszene über ein Aushängeschild, das auch im Stadtmarketing – nicht nur für Touristen, sondern auch für die Anwerbung von Talenten – aktiv eingesetzt wird.

Die erfolgreichsten Städte und Metropolen sind vor allem diejenigen, die Kontraste zulassen. „Erst Rohheit, Kontraste und Konflikte verleihen einer Stadt ihr aufregendes Flair, ihre pulsierende Energie. [...] Üble Kneipen und noch üblere Spelunken auf der einen, Glamour und Reichtum auf der anderen Seite - gerade das Widersprüchliche und Beunruhigende verleiht den Großstädten ihre Energie.“ (Ben Wilson).

**„Erst Rohheit, Kontraste und Konflikte verleihen einer Stadt ihr aufregendes Flair, ihre pulsierende Energie. [...]“**

Ben Wilson



## Auf Expansionskurs in europäische Metropolen:

Quantum erwirbt erste Wohnimmobilie im Kopenhagener Carlsberg Quartier und eröffnet ersten internationalen Bürostandort in der dänischen Hauptstadt.



Dorte Mandrup A/S, Visualisierung: Studio Sang

## Pulsierende, kontrastreiche und hippe Stadtlandschaften

Städte müssen sich aktiv als begehrte und aufregende Lebens- und Arbeitsorte vermarkten – und entsprechend räumliche Gegebenheiten zur Verfügung stellen. Damit wird Vielfalt und Toleranz im Stadtraum auch aus räumlicher Perspektive als Grundvoraussetzung urbaner Wissensproduktion begriffen. Es ist auch an der Immobilienwirtschaft, geeignete Flächen bereitzustellen.

Die begehrten Talente suchen das urbane Leben, authentische Orte mit Multifunktionalität und kulturelle Diversität – nicht wie früher die leitenden Angestellten das ruhige Vorstadtleben. In diesem Zusammenhang zeichnet Florida das Bild funktionsgemischter Quartiere, in denen Coffeeshops, Clubs und Konsumangebote fußläufig und idealerweise 24/7 erreichbar sind. Diese Angebote bilden die bevorzugten Treffpunkte

für die Angehörigen der kreativen Klasse und sind damit wichtige Orte für motivierenden Wissensaustausch. Entsprechend sind (urbane) Stadtquartiere als Assetklasse wieder stärker in den Fokus von Immobilienakteuren gerückt, die den Anforderungen moderner und nachhaltiger Stadtentwicklungskonzepte, wie der gemischt genutzten Stadt oder der Stadt der kurzen Wege, entsprechen.

Insbesondere Bohemiens, Nachtkultur, Subkulturen und Start-ups benötigen neben einem toleranten Umfeld auch physische Freiräume zur Entfaltung. Darunter fallen beispielsweise kleinteilige, flexibel nutzbare Orte ohne vorgegebene Programmierung. Diese sind gerade in wirtschaftlich florierenden Städten mit angespannten Immobilienmärkten rar. In diesem Zusammenhang werden auch soziale Nachhaltigkeitsaspekte in der Immobilienwirtschaft adressiert. Kreativschaffende und Start-ups benötigen gerade in ihrer Anfangsphase bezahlbare Räumlichkeiten – sowohl für

die Ausübung ihres Gewerbes als auch zum Wohnen. Auch hier kann die Immobilienwirtschaft einen entscheidenden Impact leisten. Denn die kreative Klasse kann nur dann ein offenes und dynamisches Umfeld schaffen, das wiederum andere kreative Menschen, neue Unternehmen und frisches Kapital anlockt, wenn ein kreatives Ökosystem für alle vorhanden ist.

### Europäische Metropolen mit Zukunftsgenda – Toleranz

In nahezu jeder Stadtentwicklungsstrategie lassen sich Ziele und Maßnahmen zum Ausbau des eigenen Wirtschaftsstandorts für neue Technologien und Innovationen (erstes T) sowie Programme zur Attraktivitätssteigerung des Wohn- und Arbeitsortes für Fachkräfte (zweites T) finden. Das dritte der drei T von Florida, die Förderung von Toleranz, Offenheit und Vielfalt, wird nur in einigen Strategien explizit adressiert. Zwei – unterschiedliche – Ansätze lassen sich in Wien und Stockholm finden.

In Wien prägt seit über 100 Jahren eine sozialdemokratische Stadtpolitik (Rotes Wien) mit Gemeindebauten und sozialem Wohnungsbau das Stadtbild und das eigene Selbstverständnis. Dazu gehört auch die umfangreiche Beteiligung von Bürgern bei relevanten städtebaulichen Vorhaben, die im Masterplan Partizipative Stadtentwicklung geregelt wird. Für das Jahr 2024/25 wurde Wien zur europäischen Demokratiehauptstadt gewählt, im Zuge dessen Verwaltungsabläufe noch weiter geöffnet und mit demokratischen Innovationen angereichert werden sollen. Auf Bezirks- bzw. Quartiersebene unterstützt das Programm Lokale Agenda 21 die Zusammenarbeit von Bürgern und Stadtverwaltung. Leerstehende Gebäude und Flächen werden im Rahmen der Strategie für Mehrfach- und Zwischennutzung an Kulturschaffende, Kreative, soziale Projekte oder sonstige Initiativen vergeben.

In der Vision 2040 für Stockholm wird explizit die Bereicherung des Stadtlebens und eine höhere Wettbewerbsfähigkeit durch kulturelle Unterschiede und Vielfalt adressiert. Gleichberechtigung unabhängig von Alter, Geschlecht, ethnischer Zugehörigkeit, Religion oder sexueller Orientierung ist eine der hervorgehobenen Zielsetzungen. Der Fokus liegt auf einer kulturell geprägten Stadtentwicklung, im Zuge derer u.a. lokale Bedarfsanalysen und räumliche Kulturkarten für Stockholms Kulturleben bis 2031 erstellt wurden. Darüber hinaus gibt es eine eigene Kulturstrategie sowie eine Strategie für Nachtclubs und Live-Bühnen. Auch in Stockholm gibt es Bestrebungen, temporäre Architektur und Räume für Kulturschaffende zur Verfügung zu stellen.



**Die kreative Klasse kann nur dann ein offenes und dynamisches Umfeld schaffen, das wiederum andere kreative Menschen, neue Unternehmen und frisches Kapital anlockt, wenn ein kreatives Ökosystem für alle vorhanden ist.**

Einige europäische Metropolen positionieren sich im globalen Wettbewerb um Kapital, Know-how und Fachkräfte erfolgreicher als andere. Sie profitieren von nachhaltigem Wachstum und zeigen sich in Zeiten wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und politischer Transformation besonders anpassungsfähig. Ganz oben auf der Zukunftsaugenda dieser Städte und Regionen stehen drei Themen: Technologien, Talente und Toleranz.



### Technologie

Innovative und neue Technologien sind schon immer entscheidend für das regionale Wachstum in einer wissensbasierten Welt. Auch in Zukunft werden durch die Einführung von KI und anderen automatisierten Technologien neue Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Entwicklung entstehen. Hiervon werden vor allem diejenigen europäischen Metropolen profitieren, die die Ansiedlung von Unternehmen und Beschäftigten (siehe Talente) im Hochtechnologiesektor sowie die Förderung von Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten (FuE) forcieren. Den Übergang von FuE zur marktorientierten Anwendung und Kapitalisierung bilden Patentanmeldungen und Unternehmensgründungen. Zum europäischen Spitzenfeld im Bereich Technologien gehören beispielsweise London, München, Berlin, Stockholm und Amsterdam. Das sich an Tech-Standorten rasch ausbreitende KI-Ökosystem und seine unterstützende Infrastruktur wird die Nachfrage nach geeigneten Immobilien antreiben. Das sind vor allem innerstädtische, integrierte Büroflächen, die auf New Work und ESG-Konformität ausgelegt sind, und Rechenzentren als Rückgrat der digitalen Infrastruktur.

# Kurz & knapp



## Talente

Die Basis für Innovation und Wettbewerbsfähigkeit sind hochqualifizierte Mitarbeiter. Nur dort, wo diese in großer Zahl zu finden (und zu halten) sind, können Unternehmen und Wirtschaftsstandorte wachsen. Eine Indikation für die Talentausstattung von Städten und Regionen liefert die Altersstruktur. Die attraktiven europäischen Metropolen sind im Durchschnitt deutlich jünger als ländliche Regionen oder weniger attraktive Städte. Das zeigen auch die Wandlungsmuster von Studierenden und Absolventen, die zu hohen Bildungsniveaus in Städten wie Kopenhagen, München, Berlin, Zürich oder Stockholm beitragen. Eine solch starke Humankapitalausstattung ist ein Standortvorteil für Unternehmen, die dort eine Vielzahl von Arbeitskräften mit den benötigten spezifischen Qualifikationen vorfinden. Die Grundlage dafür sind Hochschulen und Universitäten, die nicht nur hochqualifizierte Talente hervorbringen, sondern wiederum Forschung und Entwicklung betreiben und Start-ups hervorbringen (siehe Technologien). Um Talente anzulocken – und dauerhaft zu halten –, benötigen Städte adäquate Wohnangebote. Gefragt sind vor allem kleine und qualitativ hochwertig ausgestattete Wohnungen sowie flexible, temporäre und bezahlbare Wohnformen.



## Toleranz

Um Talente anzulocken, bedarf es nicht nur attraktiver Arbeitgeber (siehe Technologien) und Hochschulen (siehe Talente), sondern eine tolerante und anregende Kultur. Denn kreatives und innovatives Schaffen entfalten sich vor allem dort, wo Offenheit gegenüber neuen Ideen und Einflüssen und ein produktiver Umgang mit unterschiedlichen Sichtweisen und Fähigkeiten zu finden sind. Erfolgreich sind vor allem europäische Metropolen mit einer ausgeprägten Willkommenskultur und Toleranz gegenüber Menschen unterschiedlicher Herkunft, sexueller Orientierung und unterschiedlicher Lebensstile und Arbeitsweisen. Städte wie London, Amsterdam, Madrid oder Berlin sind Heimat unterschiedlichster Nationen und gelten als besonders LGBTQ-freundlich. Auch ein attraktives Nachtleben ist ein nicht außer Acht zu lassender Standortfaktor, der in Metropolen mit Zukunftsagenda eine wichtige Rolle spielt. Diese Metropolen verfügen über pulsierende, kontrastreiche und hippe Stadtlandschaften, die trotz angespannter Immobilienmärkte Raum für kreatives Arbeiten und Leben bieten.

Wenn alle drei T – Technologien, Talente und Toleranz – erfolgreich zusammenspielen, stehen Städte und Regionen beste Zukunftsaussichten bevor. Dabei leistet die Immobilienwirtschaft durch die Bereitstellung der erforderlichen Räume und Flächen einen entscheidenden Beitrag und profitiert gleichermaßen vom Erfolg der europäischen Metropolen mit Zukunftsagenda.

## Literaturtipps

BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND KLIMASCHUTZ (BMWK) (2023): Das Ökosystem für KI-Startups in Deutschland. Berlin.

FLORIDA, R. (2002/2019): The Rise of the Creative Class. New York.

FLORIDA, R.; BOUTENKO, V.; VETRANO, A. (2023): Where are the cities of tomorrow? New report shows which cities will win and lose in the global economy.

GERMAN DATACENTER ASSOCIATION (GDA) (2024): Data Center Impact Report Deutschland. Frankfurt.

IFO INSTITUT (2022): What works? Regionale Auswirkungen von Hochschulgründungen und der Fall der neuen TU Oberösterreich. München.

INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT KÖLN (2023): Bildungsstand der Bevölkerung im europäischen Vergleich. Köln.

JLL (2024): Artificial Intelligence: Real Estate Revolution or Evolution? [www.jll.de/en/trends-and-insights/research/artificial-intelligence-and-its-implications-for-real-estate#ai-sector-as-occupiers](http://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/artificial-intelligence-and-its-implications-for-real-estate#ai-sector-as-occupiers)

MERX, A. (2006): Standortfaktoren Toleranz und Diversity. [https://www.idm-diversity.org/deu/infothek\\_merx-standortfaktor.html](https://www.idm-diversity.org/deu/infothek_merx-standortfaktor.html)

SCHMIDT-SEIWERT, V. (2009): Forschung und Entwicklung – die Regionen Europas auf dem langen Marsch nach Lissabon. IzR (5 2009), 283-293

TAGESSPIEGEL (2023): Diese Hauptstädte werden jünger, diese vergreisen. <https://interaktiv.tagesspiegel.de/lab/demographischer-wandel-in-europa-diese-hauptstaedte-werden-juenger-diese-vergreisen/>

VISUAL CAPITALIST (2023): Where are Immigrant Founders of U.S. Unicorns from? <https://www.visualcapitalist.com/immigrant-founders-us-billion-dollar-companies/>

WILSON, B. (2020): Metropolis: A History of the City, Humankind's Greatest Invention. DOUBLEDAY & CO.

ZEW (2024): Rechtspopulismus und Standortattraktivität. <https://www.zew.de/publikationen/rechtspopulismus-und-standortattraktivitaet>

## Disclaimer

Für die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen wird trotz größtmöglicher Sorgfalt bei der Auswahl und Recherche keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Zuverlässigkeit, Genauigkeit, Aktualität oder Angemessenheit der Informationen und Einschätzungen übernommen. Wertentwicklungen aus der Vergangenheit stellen keine Garantie für zukünftige Entwicklungen dar. Soweit Aussagen in dieser Darstellung keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um Erwartungen, Schätzungen und Prognosen. Daraus ergibt sich, dass diese von den effektiven Ergebnissen der Zukunft maßgeblich abweichen können. Der Newsletter dient ausschließlich Informationszwecken und ist nicht als Angebot oder Empfehlung für bestimmte Anlagen oder Investitionsstrategien zu verstehen.

## Ihre Ansprechpartner

Dr. André Scharmanski  
as@quantum.ag  
+49 89 15 90 01 - 338

Lisa-Maria Homagk  
lh@quantum.ag  
+49 40 41 43 30 - 541

Philipp Seidel  
ps@quantum.ag  
+49 40 41 43 30 - 980

Quantum Immobilien AG  
Dornbusch 4  
20095 Hamburg

Fotos: Alamy, Adobe Stock, Shutterstock, iStock

Art Direction und Design  
atelier freilinger&feldmann  
Make Studio

Explore new.

Der Focus im neuen Format:

