



7. Mai 2021

## Management Summary

- New Work steht für den Aufbruch von alten und starren Strukturen. Die Idee ist, dass höhere Flexibilität zur mehr Produktivität und Innovation führt und dass die Büroflächennutzung optimiert wird.
- Die Daten zeigen einen positiven Zusammenhang zwischen dem New Work Score und der Mietentwicklung der letzten 10 Jahre.
- Mit verschiedenen Indikatoren aus den Bereichen Innovation, Digitalisierung und Flexibilität, werden 63 globale Städte von uns bewertet und das Ergebnis in einem Gesamtscore zusammengefasst.
- Das Ergebnis zeigt, dass gerade US-amerikanische Städte im Bereich New Work gut aufgestellt sind, aber auch in Europa setzen sich die Konzepte mehr und mehr durch.

## 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 überprüfbar, 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.



7. Mai 2021

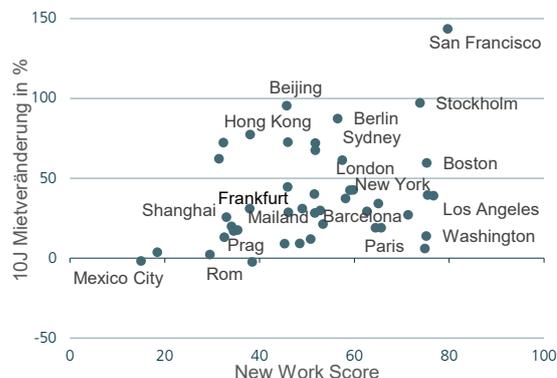
### Schöne neue (Arbeits-)Welt

Gemütliche Sofas und Sitzsäcke in frohen Farben. Dazwischen Palmen und Aquarien, in denen exotische Fische schwimmen. Eine Snackbar, die mit gesunden und weniger gesunden Köstlichkeiten gefüllt ist. Verführerischer Kaffeeduft und vitaminreiche Smoothiekreationen locken. Willkommen an Ihrem neuen Arbeitsplatz!

So oder so ähnlich dürften sich viele die neue Arbeitswelt vorstellen. Ob die Realität da immer ganz mithalten kann, sei dahingestellt. Auf jeden Fall steht New Work aber für den Aufbruch von alten und starren Strukturen. Sei es die klare Abgrenzung von Hierarchieebenen, die Trennung von Arbeit und Freizeit oder auch nur die Vorstellung vom eigenen, festen Arbeitsplatz – dies alles wird mit dem Aufbruch in die neue Welt hinterfragt. Die Idee ist, dass höhere Flexibilität zur mehr Produktivität und Innovation führt. Die Zeiten, in denen man seinen Acht-Stunden-Arbeitstag starr an seinem Schreibtisch verbracht hat, ohne nach links und nach rechts zu blicken sind vorbei. Je nach Aufgabe, braucht es Rückzugsmöglichkeiten oder auch Orte der Kommunikation und Kollaboration, mit den eigenen Kollegen oder auch teamübergreifend. Dies alles soll die neue Arbeitswelt ermöglichen. Auch soll es helfen Büroflächennutzung zu optimieren. Ein Kollege ist sowieso die meiste Zeit auf Dienstreise, der andere verbringt gut die Hälfte seiner Arbeitszeit im Home Office. Hier bieten sich Chancen, die Büroflächen effizienter zu nutzen oder aber sie zu reduzieren.

Als Teil unseres Metropolenresearch, der sich in die Bereiche Umwelt, New Work, Urbanisierung und Globalisierung unterteilt, wenden wir uns nun also der neuen Arbeitswelt zu. Ziel ist es, 63 ausgewählte Städte nach relevanten Faktoren für die neue Arbeitswelt in einem Scoringmodell zu bewerten. Da keine konkreten Zahlen zu New Work konsistenten Büroflächen vorliegen, konzentrieren wir uns auf verwandte Größen wie Innovation, Digitalisierung und Flexibilität. Hiermit sollen die Städte ermittelt werden, die besonders gut in diesen Bereichen aufgestellt sind und damit als attraktiver Standort für Unternehmen und Arbeitnehmer gelten. Wie in Abb. 1 zu sehen besteht ein eindeutig positiver Zusammenhang zwischen dem New Work Score und der Mietentwicklung der letzten 10 Jahre.

**Abb. 1: Zusammenhang zwischen New Work und Mietentwicklung über die letzten 10 Jahre**



Quelle: CBRE, PMA, Cushman & Wakefield, DekaBank

Insbesondere San Francisco fällt hier ins Auge. Die Mieten sind hier in den letzten 10 Jahren extrem stark angestiegen und gleichzeitig gehört die US-Stadt zu den Besten im New Work Score. Auch Stockholm und Berlin erzielen ein gutes Ergebnis. Nicht ganz verwunderlich liegen Mexico City und Kuala Lumpur (hier aus Platzgründen nicht abgebildet) dagegen sowohl bei der Mietentwicklung als auch im New Work Score weit abgeschlagen. Der Großteil der Städte tummelt sich in der Mitte, darunter auch die meisten anderen deutschen Städte.

Welche Städte fallen also in welchem Bereich positiv oder negativ auf? Um diese Frage zu beantworten, schauen wir uns im Folgenden die einzelnen Faktoren genauer an.

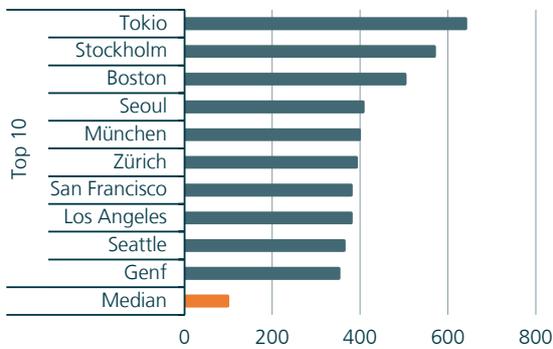
### Innovation

Da die neue Arbeitswelt für Innovation steht, fließen in den Score neben dem Anteil der Erwerbstätigen mit tertiärer Bildung vor allem auch Patentanmeldungen und Ausgaben für Forschung und Entwicklung ein. Es spricht vieles dafür, dass die Investitionen in Innovation mit einem entsprechenden Arbeitsumfeld einhergehen, das Kreativität und Kollaboration fördert und somit zumindest die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass New Work in der Stadt gelebt wird. Gleichzeitig sind die Patentanmeldungen ein Indikator für eine erfolgreiche Umsetzung der Ausgaben und des kreativen Prozesses.



7. Mai 2021

**Abb.2: Patentanmeldungen pro Mio. Einwohner**



Quelle: OECD, DekaBank; Median: 52 Städte mit verfügbaren Daten

Abb. 2 zeigt die Stadtregionen mit den meisten Patentanmeldungen pro Mio. Einwohner. Mit Tokio, Stockholm und Boston heben sich vor allem drei Städte ab, aber auch der Rest der Top 10 liegt deutlich über dem Median. Mit Peking landet die beste chinesische Metropole auf Platz 15. Mitteleuropäische Städte dagegen sind weit abgeschlagen, Budapest erzielt mit Rang 37 noch die beste Platzierung. Unter den US-Städten landet New York auf dem untersten Platz (Rang 23 insgesamt), in Europa bildet Lissabon das Schlusslicht (Rang 46).

Es ist nicht abwegig zu vermuten, dass ein gewisser positiver Zusammenhang zwischen Patentanmeldungen und Forschungs- und Entwicklungsausgaben besteht. Grundsätzlich zeigt sich dieser Zusammenhang auch tatsächlich in den Daten, allerdings mit einigen interessanten Besonderheiten. So hat Tokio zum Beispiel in Relation zu der hohen Anzahl an Patenten relativ geringe F&E-Ausgaben, auch Stockholm und München fallen hier positiv auf. Boston dagegen hat die höchsten Ausgaben unter den Städten in unserer Stichprobe, steht allerdings auch relativ gut bei der Anzahl der Patente da. Auch Seoul und Peking versuchen dem Erfindertum mit außergewöhnlich starker monetärer Unterstützung auf die Sprünge zu helfen, aber, nach der Patentanzahl, mit nur mäßigem Erfolg. Die wenigsten Patente im Vergleich zu den Ausgaben können Lissabon und Warschau vorweisen.

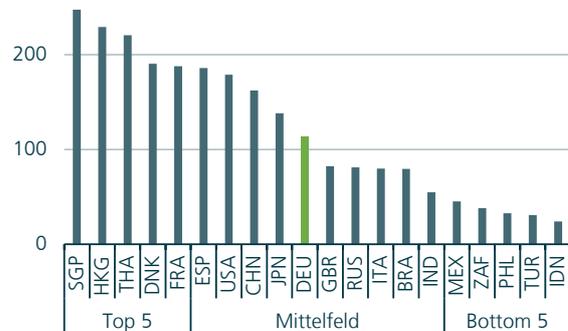
Im Übrigen, und auch erwartungsgemäß, besteht zwischen diesen beiden Variablen und der Arbeitsproduktivität ein positiver Zusammenhang. Gemessen wird die Arbeitsproduktivität von der OECD nach BIP pro Beschäftigtem. Wie bei allen BIP-abhängigen Daten führt auch hier Dublin wieder die Rangliste an, dank der steuerlichen Anreize, die multinationale Unternehmen anziehen. Auffällig ist in dieser Rangliste aber vor allem Seoul, das trotz hoher F&E-Ausgaben und Patentanmeldungen eine niedrige Produktivität aufweist. Allerdings ist Seoul auch ein gutes Beispiel

dafür, warum der gute Platz, den die Stadt in unserem Gesamt-ranking erzielt, trotz der niedrigen Produktivität gerechtfertigt ist. Nicht zuletzt dank der hohen Innovationsfähigkeit ist Südkorea eines der wenigen Länder der Welt, die es in den letzten Jahrzehnten geschafft haben, sich vom Niedrig- zum Hoheinkommensland zu entwickeln. Es ist vor allem eine Frage der Zeit bis sich das Land an die Produktivitätsniveaus der etablierten hochentwickelten Länder annähert.

**Digitalisierung**

New Work steht für das digitale Zeitalter. Deswegen ist alles, was mit digitaler Infrastruktur zu tun hat, enorm wichtig, um den Ansprüchen der neuen Arbeitswelt gerecht zu werden. Neben mobilem und festem Zugang zum Breitband-Internet, werfen wir deswegen vor allem einen Blick auf die Internetgeschwindigkeiten. Dass Deutschland in diesem Bereich nicht ganz oben mitspielt, dürfte uns allen intuitiv bewusst sein. Aber auch die Daten bestätigen diese Vermutung. Nach Länderdaten von Ookla Speedtest landet Deutschland gerade mal auf Platz 21 der 39 von uns betrachteten Ländern. Abb. 3 zeigt eine Auswahl der Länder.

**Abb.3: Internetgeschwindigkeit in Mbit/s**



Quelle: Ookla Speedtest, DekaBank; Stand: Januar 2021

Auffällig ist, dass nicht mehr besonders viele hochentwickelte Länder schlechter als Deutschland abschneiden. Das Vereinigte Königreich ist nochmals eine Ecke schlechter, dafür gehört überraschenderweise Thailand zu den besten. Dass Hong Kong und Singapur die Liste anführen, liegt natürlich vor allem daran, dass sie als Stadtstaaten eine gute städtische Infrastruktur zur Verfügung haben, während in vielen anderen Ländern vor allem die ländlichen Gegenden den Schnitt nach unten ziehen dürften.

Als kleiner Fun Fact zählen wir zu dem Bereich Digitalisierung auch die Anzahl der LinkedIn Nutzer pro 100.000 Einwohner. Diese Größe ist nicht komplett objektiv, da die Städteabgrenzungen variieren dürften und es natürlich auf



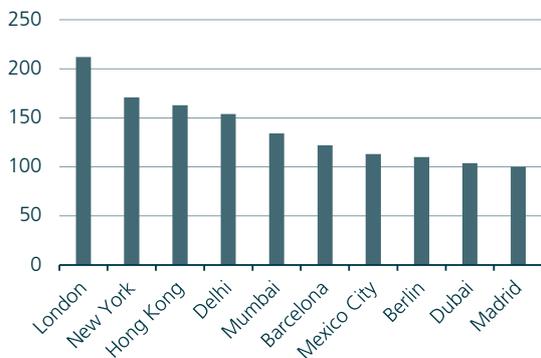
7. Mai 2021

vorhandene Konkurrenzplattformen ankommt. In Deutschland sind zum Beispiel viele auf Xing angemeldet, aber nicht unbedingt auf LinkedIn. Als das größte internationale Netzwerk konzentrieren wir uns hier für die Vergleichbarkeit aber nur auf LinkedIn und tragen den Schwächen des Indikators Rechnung, indem er nur mit einem sehr geringen Gewicht in den Gesamtscore einfließt. In dieser Betrachtung schneiden vor allem die US Städte sehr gut ab, aber auch Amsterdam, Frankfurt und London spielen ganz oben mit. Kaum vertreten sind dagegen die japanischen Städte.

**Flexibilität**

Flexibilität ist ein Kernthema im Bereich New Work. Aus Unternehmenssicht geht es hier vor allem um die anfangs beschriebene flexible Büronutzung sowie die Flexibilität der Arbeitnehmer. Aus Einwohnersicht ist aber auch eine andere Art der Flexibilität relevant. Mehr Flexibilität bei der Zeiteinteilung, bei Transportmitteln und auch der Arbeitsstätte. Um uns diesen Themen anzunähern, betrachten wir die Work-life-balance, die Sharing Economy und Co-Working Möglichkeiten.

**Abb.4: Top 10 Coworking Städte**



Quelle: Anzahl der auf Coworker.com angebotenen Plätze, DekaBank;  
 Stand: März 2021

Beim Co-working landet London ganz vorn. Die britische Metropole bietet nach der absoluten Anzahl der auf coworker.com angebotenen Plätze das größte Angebot an flexiblen Arbeitsplätzen. Auch New York und Hong Kong sind unter den Besten vertreten, während besonders die indischen Metropolen überraschend gut abschneiden. Unter den deutschen Städten landet nur Berlin in den Top 10, München folgt erst mit einigem Abstand auf Platz 25. Auch US Großstädte wie Los Angeles und San Francisco landen nur im Mittelfeld (Platz 21 bzw. 32). Vergleichsweise schlecht schneiden hier die Skandinavier ab, aller-

dings ist das natürlich auch ihrer geringen Größe geschuldet. In unserem Ranking soll die Größendimension eine Rolle spielen, deswegen sehen wir von einer Standardisierung der Daten ab. Würde man allerdings die Einwohnerzahl zugrunde legen, landete Frankfurt auf Platz 1, gefolgt von Amsterdam und München. London und New York kämen nur auf den 12. Und 33. Platz. In beiden Betrachtungen bilden vorrangig Städte in den Emerging Markets das Schlusslicht.

Die Sharing Economy ist aus Arbeitgebersicht kein zwingendes Kriterium für den New Work-Ansatz. Allerdings ist es ein Anzeichen für die vorhandene flexible Infrastruktur einer Stadt und passt deswegen gut in den New Work Kontext. Neben flexibler Nutzung unterschiedlichster Dinge ermöglicht die Sharing Economy eine flexible Einkommensquelle für die Stadtbewohner. Auch unter Nachhaltigkeitsaspekten ist es ein wichtiges Konzept, da die Auslastung von investiertem Kapital optimiert wird. Die bekanntesten Beispiele in diesem Bereich sind Airbnb und Uber. Nach der Definition der Studie vom schwedischen Think Tank Timbro fällt allerdings Bike Sharing nicht unter die Sharing Economy, da kein Privateigentum zur Verfügung gestellt wird. Neben der Informations- und Kommunikationstechnologie, die in der Sharing Economy Angebot und Nachfrage zusammenbringt, sind auch BIP pro Kopf und eine gute Governance positiv mit der Größe der Sharing Economy eines Landes korreliert. Länder, die im Gesamtindex besonders gut abschneiden, weisen also häufig weitere vorteilhafte Bedingungen auf. Unter unseren Ländern werden die Spitzenplätze vor allem von Europäern belegt. Dänemark führt die Liste an, gefolgt von Irland. Australien, neben Kanada das einzige außereuropäische Land in den Top 10, landet auf Platz 3. Deutschland belegt allerdings nur einen ziemlich dürftigen 23. Platz. Das Schlusslicht bilden Indonesien, Indien und China.

Daten zur Work-life-balance sind nicht für alle Städte im Scoring verfügbar, aber hier schneiden neben Kopenhagen auf Platz 1 vor allem die deutschen Städte sehr gut ab (Platz 2-4). Neben Arbeitszeit und Urlaubsanspruch, fließen hier auch Arbeitslosigkeit, Gleichbehandlung und Zugang zur Gesundheitsversorgung in den vom World Economic Forum zitierten Index der Sicherheitsfirma Kisi mit ein. Diese Faktoren finden sich zum Teil auch in der Urbanisierungskomponente des Metropolenscores wieder, was einmal mehr verdeutlicht, dass sich die Teilbereiche nicht immer klar voneinander abgrenzen lassen. Die Überschneidungen sind aber folgerichtig, da gute Governance und Infrastruktur sich insgesamt positiv auf den Erfolg einer Stadt auswirken. Dies kann auf verschiedene Art seinen Ausdruck finden, so auch mit einer führenden Position im



7. Mai 2021

Bereich New Work. Im Kisi-Score landen San Francisco, Paris und London im Mittelfeld. Im Allgemeinen werden hier wieder die US-amerikanischen Schwachstellen sichtbar, wie niedriger Urlaubsanspruch und der (durch hohe Kosten) eingeschränkte Zugang zur Gesundheitsversorgung. Auf dem letzten Platz landet hier Seoul, das vor allem durch wenig Urlaubsanspruch und eine überarbeitete Bevölkerung schlecht abschneidet.

### Ergebnisse des Scorings und Fazit

Der Aufbruch in die schöne neue (Arbeits-)welt hat längst begonnen. Allerdings läuft der Aufbruch in einigen Städten schneller als in anderen. Vor allem in den USA, der Heimat von Google, Apple, Facebook & Co ist die neue Welt schon längst Wirklichkeit. Gerade die Spitzenposition für San Francisco ist da wenig überraschend. In den einzelnen Indikatoren ist die Stadt zwar nie die beste, dafür schneidet sie aber über alle Indikatoren sehr gut ab und kann sich mit dieser Performance gegenüber den anderen Städten durchsetzen. Auch in Europa kommt die neue Arbeitswelt langsam an. Die skandinavischen Städte setzen sich hier einmal mehr von den anderen ab, den Vorsprung vor deutschen Städten schaffen sie vor allem im Bereich Digitalisierung. München als beste deutsche Stadt profitiert von allem von der hohen Anzahl der Patentanmeldungen, obwohl Berlin in vielen Bereichen besser abschneidet als die bayerische Metropole. Frankfurt dagegen verpasst den Sprung in die Top 30 nur knapp mit einem 32. Platz im Gesamtranking. Von den anderen Städten in den Top 30 hat Tel Aviv bislang nur wenig, vielleicht auch zu wenig, Aufmerksamkeit bekommen. Die israelische Stadt ist aber durchaus einen Blick wert, denn sowohl bei den Patentanmeldungen als auch beim Bildungsniveau der Erwerbstätigen braucht sie sich nicht hinter ihren Mitstreitern zu verstecken.

Vielleicht etwas überraschend nicht in den Top 30 gelandet ist dagegen Dublin. Zwar wurden in den vergangenen Jahren viel geistiges Eigentum von multinationalen Unternehmen aufgrund von steuerlichen Vorteilen in die irische Hauptstadt übertragen. Bei den eigenen Patenten und den F&E-Ausgaben sieht es in Dublin aber mau aus. Neben der hohen Arbeitsproduktivität, fällt die Stadt einzig bei der Größe der Sharing Economy im Scoring positiv auf, was aber für einen Platz unter den Besten nicht ausreicht. Ansonsten hält der Gesamtscore für New Work aber wenige Überraschungen bereit: insbesondere viele Städte aus den Emerging Markets befinden sich im unteren Drittel, das

Schlusslicht bildet Manila. Unter den Europäern schneidet Rom auf Platz 46 am schlechtesten ab.

**Abb. 5: Top 30 im Gesamtscore**

Rang	Stadt	Gesamtscore
1	San Francisco	78
2	Los Angeles	76
3	Washington	74
4	Seattle	74
5	Boston	73
6	Kopenhagen	73
7	Stockholm	73
8	Paris	71
9	Zürich	67
10	New York	66
11	Tokio	66
12	Seoul	64
13	Chicago	62
14	München	59
15	London	59
16	Amsterdam	58
17	Toronto	58
18	Berlin	57
19	Genf	56
20	Barcelona	54
21	Madrid	54
22	Melbourne	53
23	Sydney	52
24	Miami	51
25	Vancouver	51
26	Osaka	50
27	Tel Aviv	49
28	Hamburg	49
29	Wien	48
30	Singapur	47

Quelle: DekaBank

Gerade vor dem Hintergrund der Beschleunigung des Trends zum Home Office, ist es wichtiger denn je, dass eine Stadt den Ansprüchen der neuen Arbeitswelt gerecht wird. Flexibilität und gute Internetverbindungen werden zu entscheidenden Standortfaktoren. Aber auch der Einsatz



7. Mai 2021

neuer Technologie ist wichtig. Gerade gute Luftfilterung oder berührungsfreies Passieren sind Anforderungen, die durch die Pandemie in den Fokus gerückt sind. Durch das Risiko einer niedrigeren Gesamtnachfrage nach Büroflächen durch den erhöhten Anteil des Home Offices und die optimierte Nutzung, ist es wichtig, dass Immobilien und ihre Standorte den höchsten Anforderungen entsprechen, sich damit von schlechteren Lagen differenzieren und somit einen Unique Selling Point bieten. Unser Score soll dabei helfen, die Städte zu identifizieren, die bereits erfolgreich neue Konzepte umsetzen und somit bestens gerüstet sind, um sich auch in Zukunft als Standort für erfolgreiche Unternehmen zu behaupten. Denn wenn dies der Fall ist, dürfte auch der eingangs gezeigte positive Zusammenhang zwischen New Work Score und Mieten einmal mehr bestätigt werden.

#### **Box 1: Methodik des Scorings**

- Es werden 63 ausgewählte globale Städte anhand von insgesamt 13 Indikatoren aus den Bereichen Digitalisierung, Innovation und Flexibilität bewertet.
- Die Daten der einzelnen Indikatoren werden auf eine Skala von 0-100 transformiert.
- Städte im obersten 0,1-Quantil erhalten dabei einen Score von 100, Städte im untersten 0,1-Quantil werden mit Null bewertet.
- Die Teilscores werden multiplikativ in einem Gesamtscore zusammengefasst.
- Dabei werden einzelnen Indikatoren nach Relevanz, Datenqualität und -abdeckung gewichtet.
- Städte werden nur nach vorhandenen Daten bewertet, es wurden keine fehlenden Werte geschätzt.