



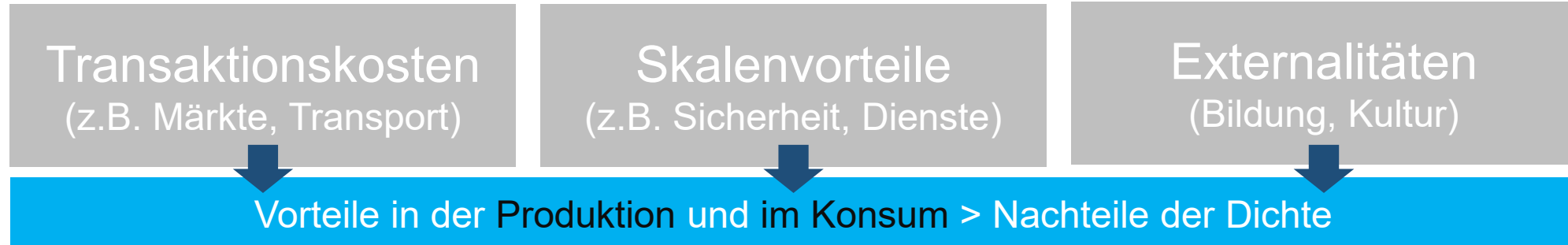
International Real Estate Business School
Universität Regensburg

Innenstädte nach Corona

**Was bleibt, was muss sich verändern,
was wird verschwinden?**

Prof. Dr. Tobias Just (FRICS)

Drei Treiber für Städtewachstum

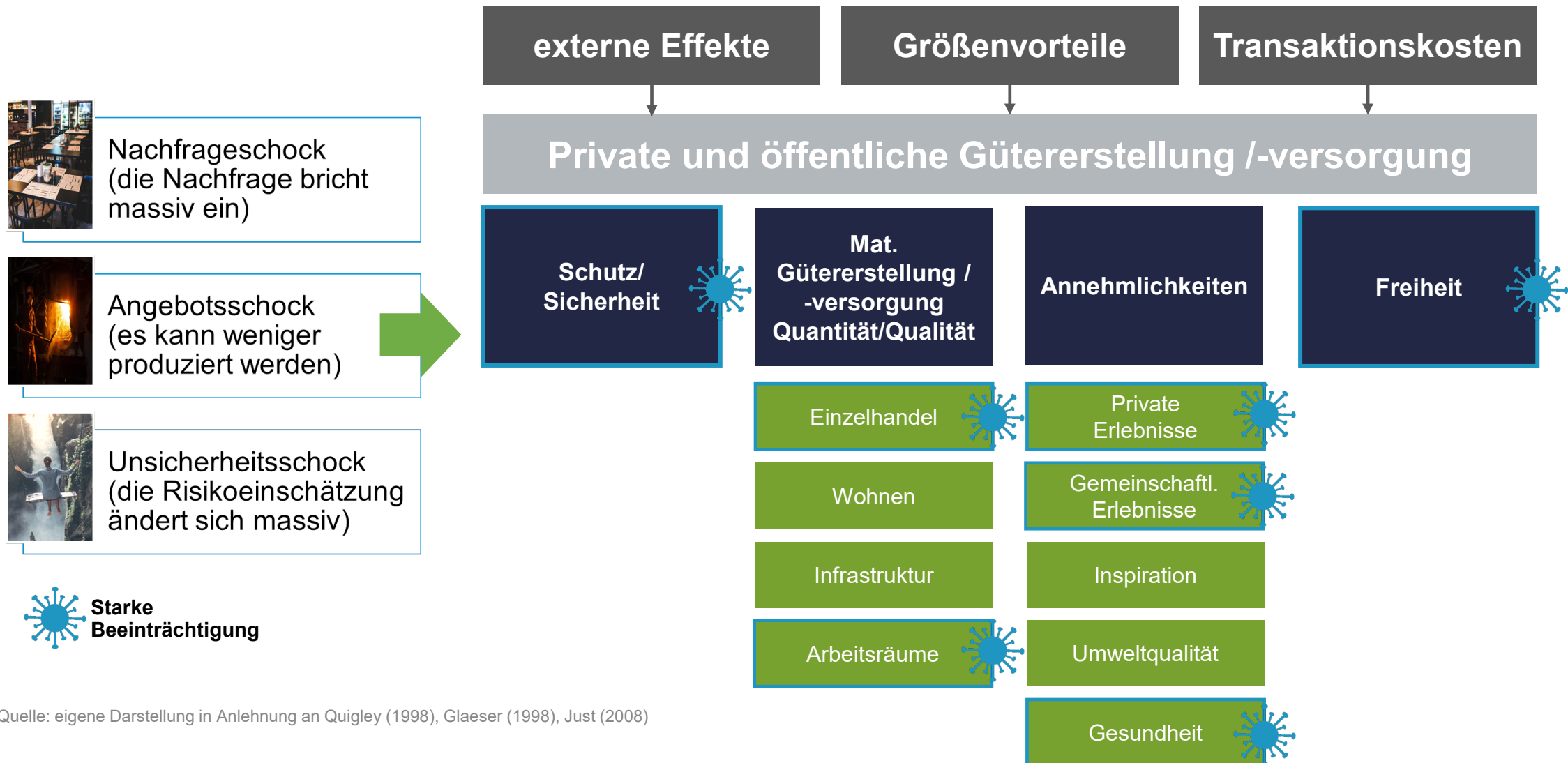


Göbekli Tepe: vor 11.000 Jahren



Shanghai: quasi letzte Woche

Die Pandemie verändert urbane Kosten/Nutzen-Relationen



Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Quigley (1998), Glaeser (1998), Just (2008)

Kernbotschaft 1

Digitalisierung verändert Kosten-Nutzen-Relationen in Städten



Digitalisierung verändert Kosten-Nutzen-Relationen in Städten

- Das Internet übernimmt zusätzliche typische Stadtefunktionen in Produktion und Konsum – es ist quasi ein **zweites Städtetzwerk** entstanden. Die Pandemie beschleunigt diese Entwicklung, da oft Größen- und Transaktionskostenvorteile bestehen.
- Die Pandemie beschleunigte den Aufbau von **Erfahrungen/Humankapital** und zwang zu Investitionen in Hard- und Software. Beides sorgt für **Pfadabhängigkeiten**.
- Digitalisierung schafft neue **Möglichkeiten kommunaler Daseinsvorsorge**. Dies wirkt (un-)mittelbar auf die physische Stadtplanung.

Kernbotschaft 2

Dichtevorteile verschieben sich zu Gunsten sozialer Interaktion



Dichtevorteile verschieben sich zu Gunsten sozialer Interaktion


- Städte sind entstanden, weil die **Dichtevorteile** deren Nachteile über Jahrtausende überstiegen. Dies waren **Produktions-** und **Konsumvorteile**.
- Sinken die Dichtevorteile dauerhaft, kommt es zur **Dezentralisierung** und zu wirtschaftlichen Einbußen.
- Das Angebot in Städten wird sich neu ordnen. Dies betrifft sowohl Produktion (anders arbeiten) als auch Konsum (andere Güter konsumieren). In beiden Fällen geht es stärker um **soziale Interaktion**, **Erlebnisse**, **Inspiration** und dadurch **Innovationsstimulierung**.

Zielgröße	BW bei 1 % Erhöhung Dichte (\$)
Lohn	280
Miete	347
Wert Konsumarten	115
Verringerung Umweltverschmutzung	-90
Verringerung Energieverbrauch	32 (private Effekte)
Verringerung Fahrzeugnutzung	2
Gesundheit	-64
Subjektiv empfundenes Wohlbefinden	-52

Quelle: Ahlfeldt/Pietrostefani, Kap. 8
BW = Barwert der Nettovorteile

Kernbotschaft 3

Alle Anlageklassen sind betroffen – aber unterschiedlich stark



CLOSED
INDEFINITELY
AS A
PRECAUTION
DUE TO
CARONA
VIRUS

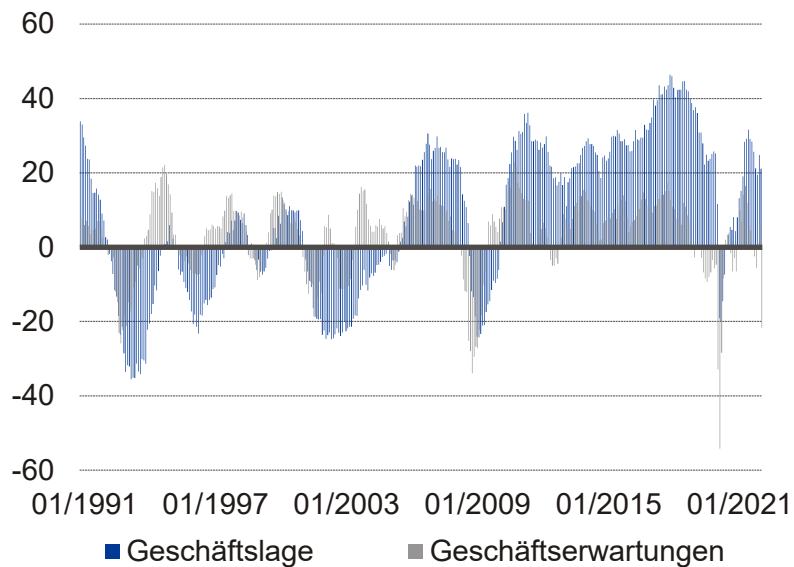


CLOSED
INDEFINITELY
AS A
PRECAUTION
DUE TO
CARONA
VIRUS

Berg- und Talfahrt bei Frühindikatoren

Unsicherheit bleibt hoch

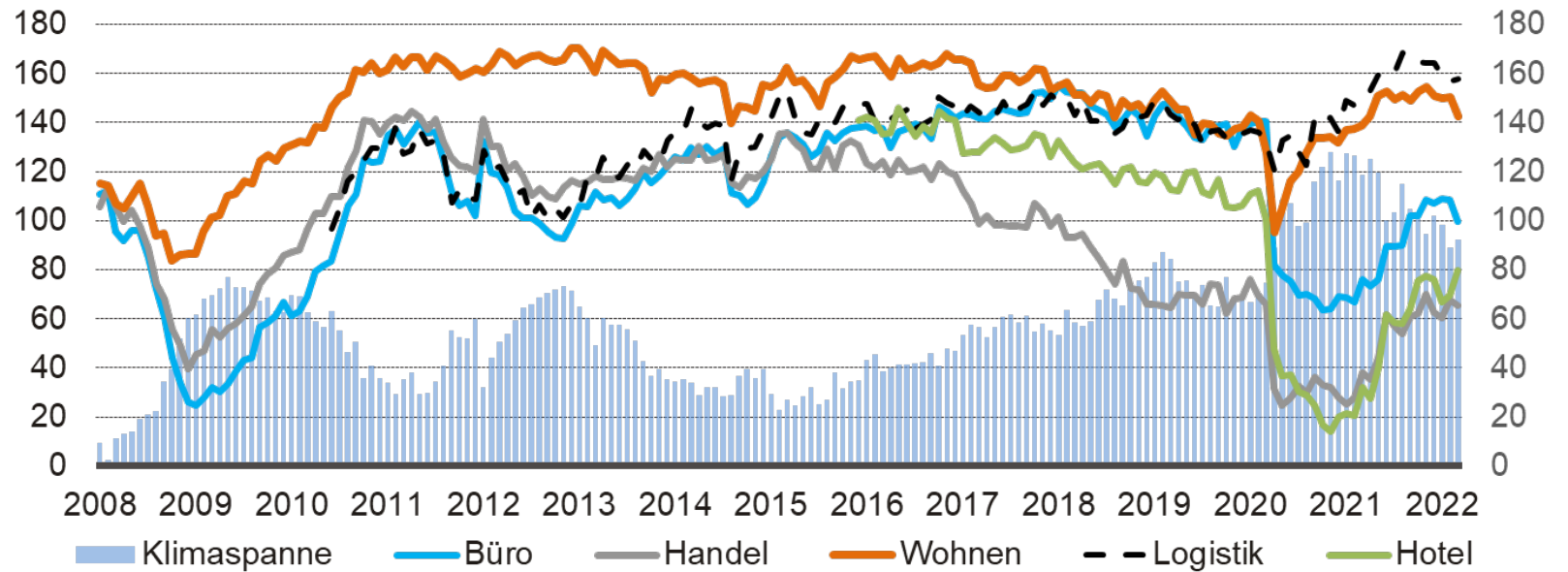
ifo-Geschäftsklima der deutschen Wirtschaft, Diffusionsindex (Saldo)



Quellen: ifo Institut

Rückkehr der Unsicherheit?

Deutsche Hypo Immobilienklimaindex - 100 ist Wachstumsschwelle

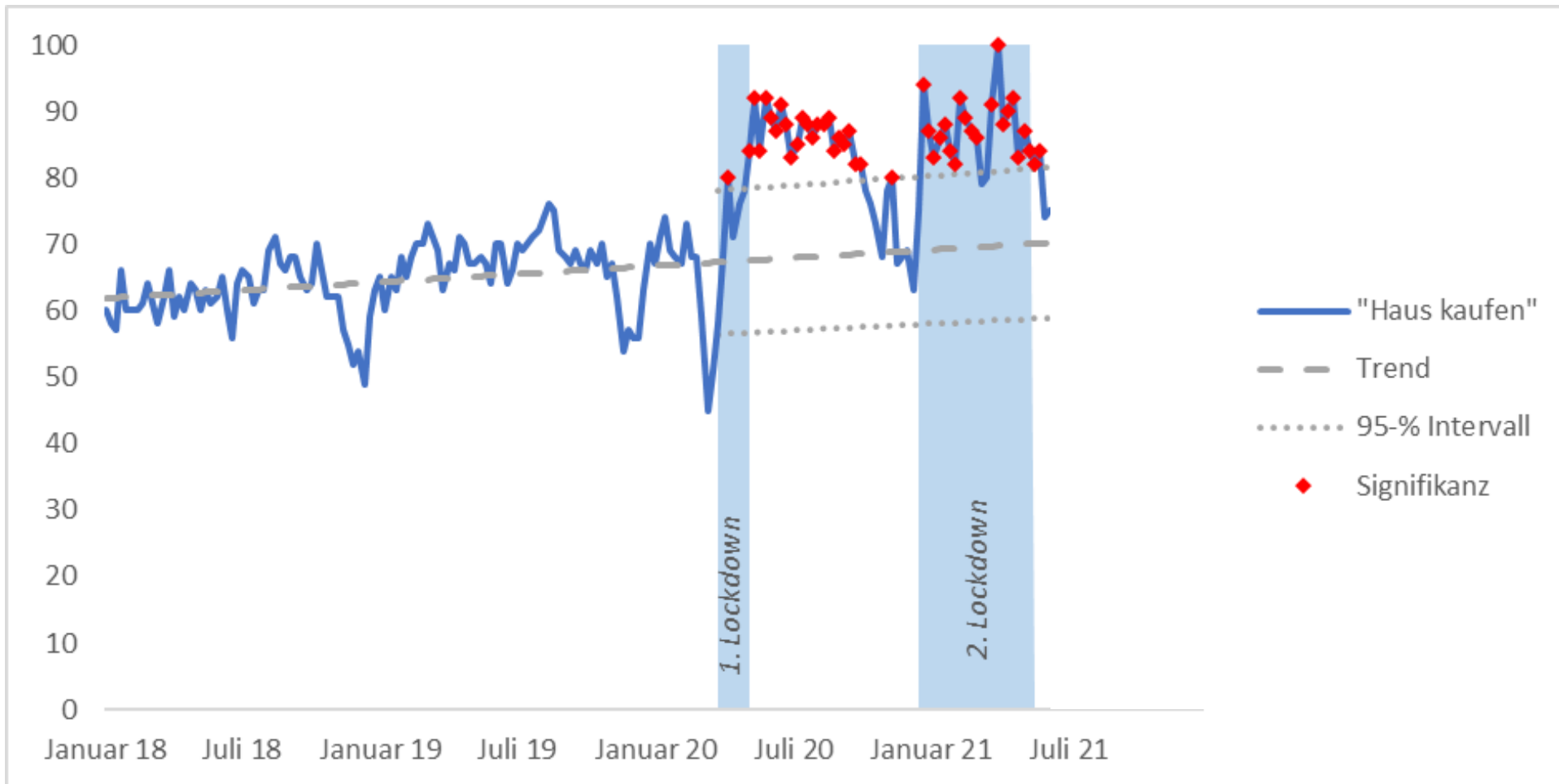


Quelle: bulwiengesa/Deutsche Hypo

1,2%

Wahrscheinlichkeit einer expansiven Entwicklung (März 2022)

Verschiebungen in den Präferenzen: Google-Suchanfragen: „Haus kaufen“



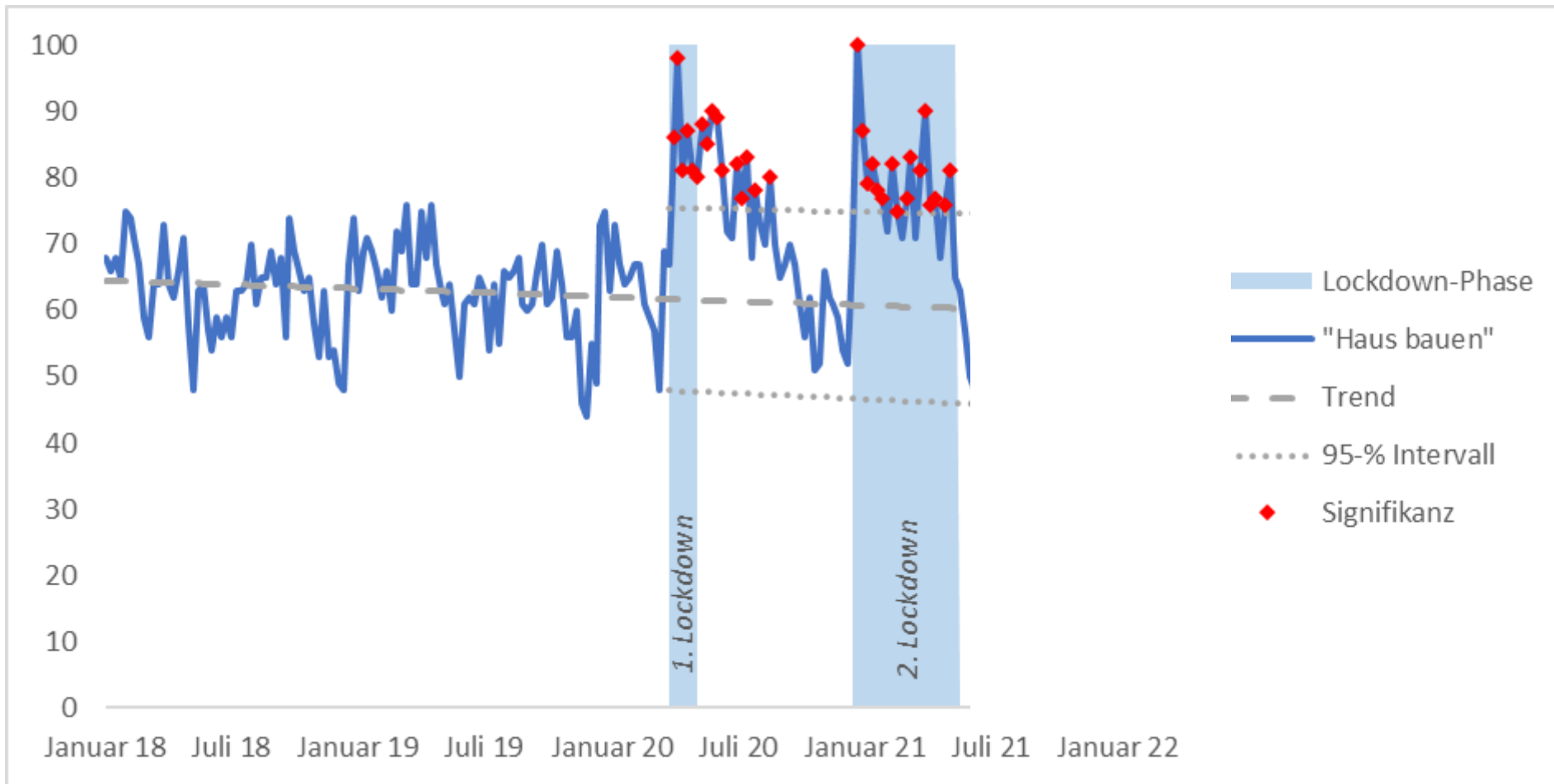
Erster Schock

- Haus kaufen
- ins Grüne

Gegenbewegung setzt ein

- Arbitrage wirkt

Verschiebungen in den Präferenzen: Google-Suchanfragen: „Haus bauen“



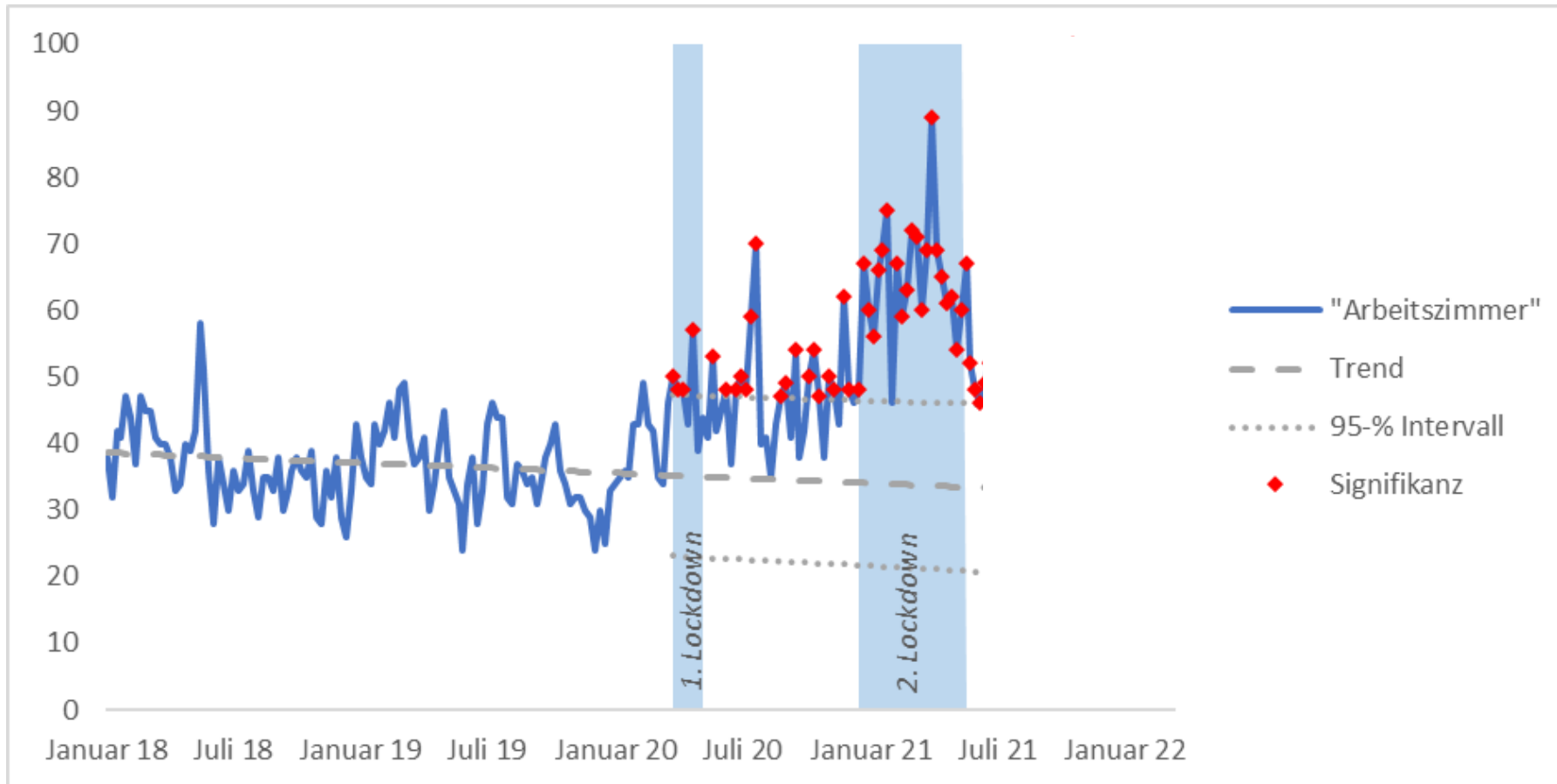
Ähnliche Entwicklungen

- Haus bauen

Regulatorik bremst

- Förderchaos
- z.B. Sobon-Regeln

Verschiebungen in den Präferenzen: Google-Suchanfragen: „Arbeitszimmer“



Ähnliche Entwicklungen
- Veränderungen auf
Arbeitsmärkten
anhaltender

Suchanfragen nach "Haus kaufen" (höchster Wert = 100), Lockdown-Phasen und linearer Trend bis zur 13. Kalenderwoche 2020. Rot: Unerwartet deutliche Abweichung. Daten: Google Trends; IRE|BS.

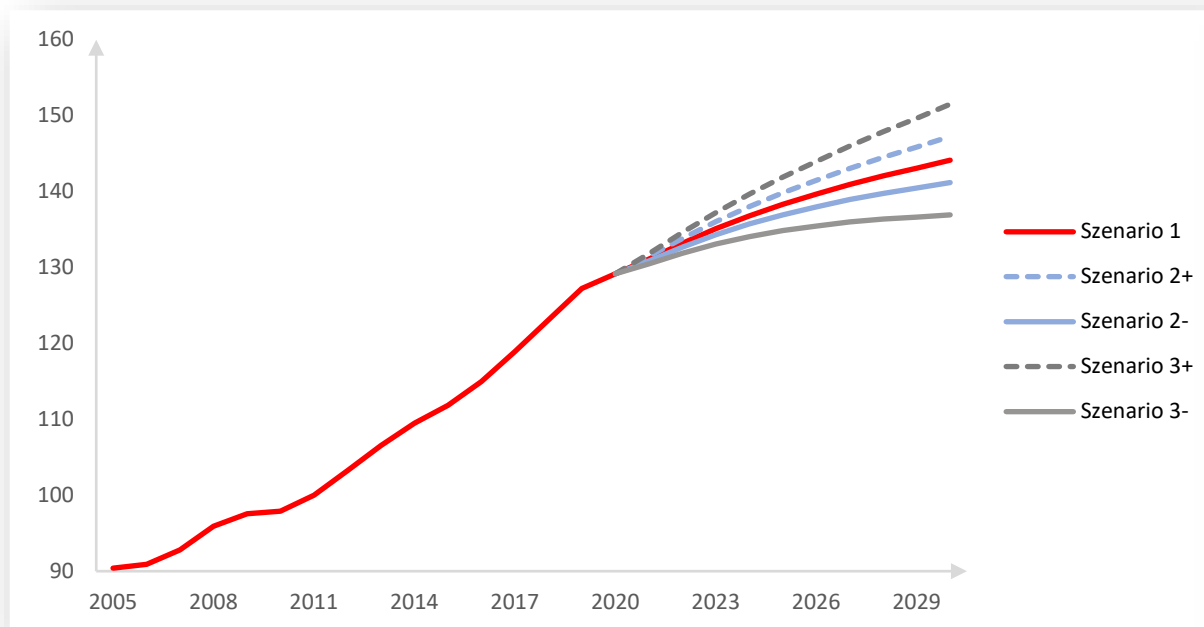
Weitere Ergebnisse der Studie – Auszug

Indikator	Datum	Realisierung	COVID-19-Effekt	Referenz
Bevölkerung	2020	83.155.000 Personen	-190.000 Personen	Bevölkerungsvorausberechnung 2019
Haushalte	2020	41.624.000 Haushalte	-97.000 Haushalte	Bevölkerungsvorausberechnung 2019, Mikrozensus
Entwicklung der Verfügbaren Einkommen der priv. Haushalte	2020	0,7%	-2,0 Prozentpunkte	Prognose des Sachverständigenrates 2019
Sparquote	2020	16,8%	+5,5 Prozentpunkte	Prognose des Sachverständigenrates 2019
Wohnungsbaukreditzinsen (insgesamt)	2020	1,2%	keiner	Prognose der Bundesbank 2019
Fertiggestellte Wohnungen	2020	306.000	≈0	Prognose EUROCONSTRUCT 2019
Genehmigte Wohnungen	2020	370.000	≈0	Eigene Prognose
Entwicklung Materialkosten (Wohnungsbau, ggü. Vorjahr)	2020	1,9%	+0,2 Prozentpunkte	Eigene Prognose
Entwicklung Arbeitskosten (Wohnungsbau, ggü. Vorjahr)	2020	2,9%	+1,2 Prozentpunkte	Eigene Prognose

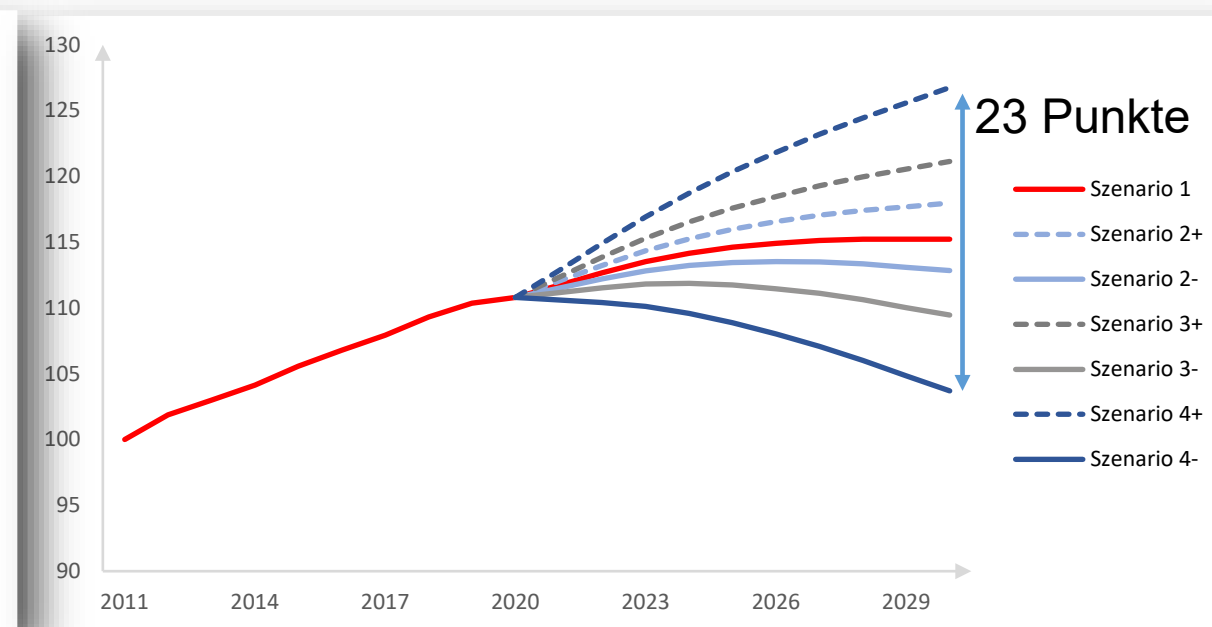
Vergleich der Szenarien: Bevölkerung und Bürobeschäftigung

Kleine Annahmenänderungen = große Wirkung

Regionale Bevölkerungsentwicklung
2011=100



(SV-) Büroflächennachfrage im Basisszenario
A-Städte, 2011=100

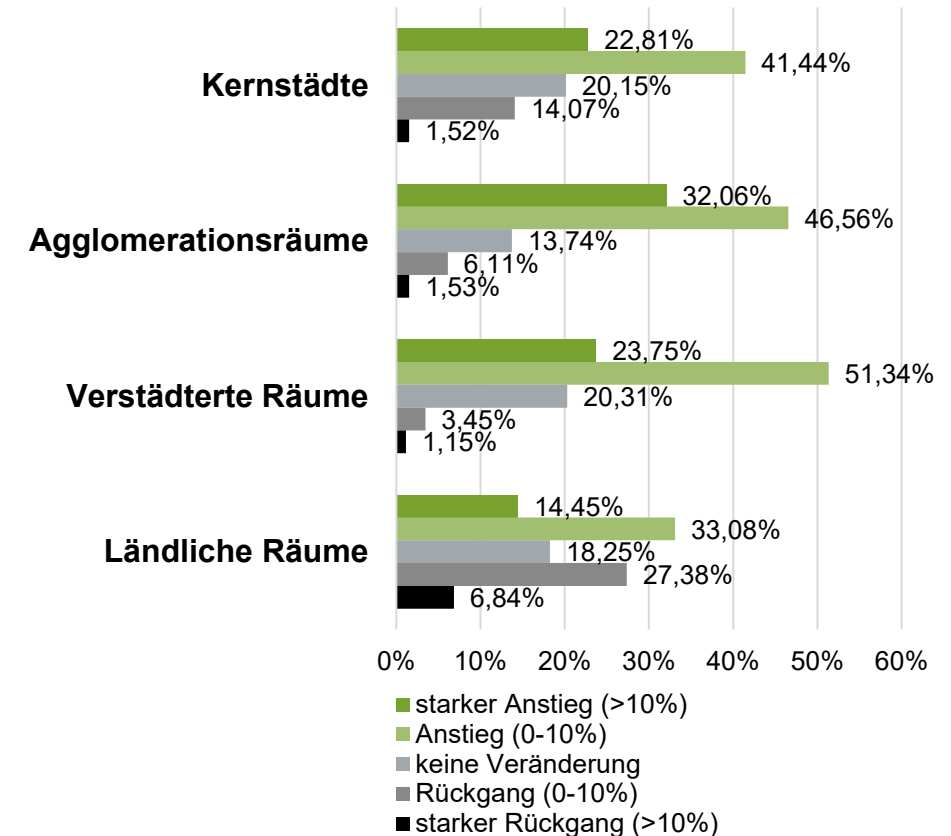


Annahmen für Szenario 4 deckten sich hier mit jenen von Szenario 1

Alle Anlageklassen sind betroffen – aber unterschiedlich stark

- **Wohnen:** Mehr Nachfrage nach **Innen-** und **Außenflächen**.
- **Hotel:** Anhaltende **Konsolidierungsphase** und Erschließen benachbarter Nutzungen (Büro, Wohnen, Öffentliche Nutzung).
- **Büro:** Wandel von „industrienaher“ Dienstleistungsfläche zu **kommunikations-** und **innovationsfördernder Fläche**.
- **Einzelhandel:** Stärkung von **Technik, Interaktion/Service, Gastronomie** und **Erlebnis**; Wandlung von Flächen in andere Nutzungen.
- **Logistik:** Deutlich **mehr Flächennachfrage** in allen Regionstypen.

Ausblick Wohnflächennachfrage für 10 Jahre



Anmerkungen: eigene Datenerhebung zur Frage „Bitte schätzen Sie je die Wohnflächennachfrage in den folgenden Regionen für die nächsten 10 Jahre.“; 2,59 % / 2,96 % / 3,33 % / 2,59 % der Teilnehmer des Frageblocks zur Assetklasse Wohnen trafen keine Angabe; Abgrenzungskriterien entsprechend dem Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR): Agglomerationsräume – Oberzentrum über 300.000 Einwohner, Verstädterte Räume – Oberzentrum über 100.000 Einwohner, Ländliche Räume – ohne Oberzentrum über 100.000 Einwohner

Kernbotschaft 4

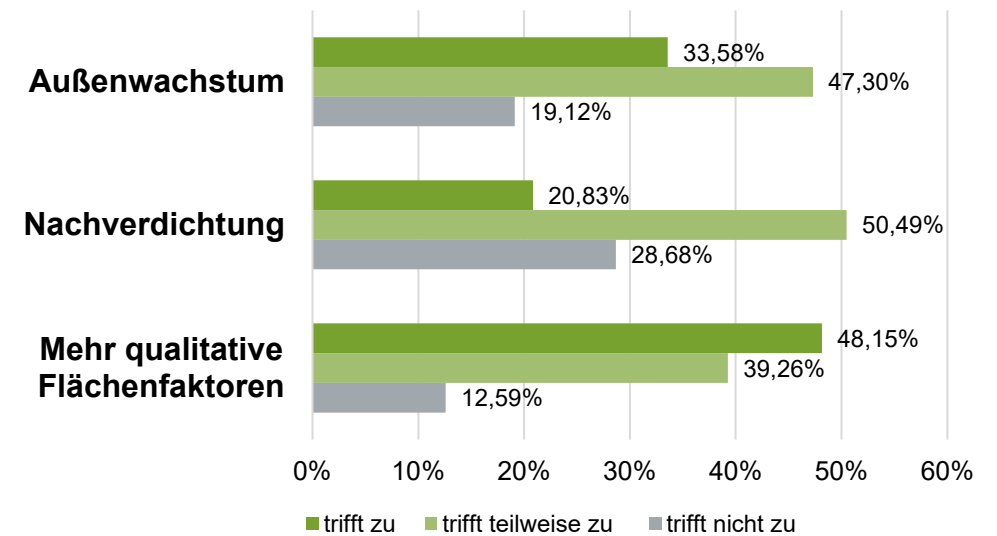
Städte wachsen weiter – in die Breite und die Höhe



Städte wachsen weiter – in die Breite und die Höhe

- Zusatznachfrage nach Wohnraum **nicht allein durch Nachverdichtung** zu bedienen.
- **Nähe zu Büroflächen** verliert (etwas) an Bedeutung.
- **Umnutzung** von leerfallenden Flächen notwendig.

Städte werden stärker nach außen wachsen



Kernbotschaft 5

Stärkere Multicodierung von städtischen Räumen notwendig



Stärkere Multicodierung von städtischen Räumen notwendig

- Notwendigkeit und Chance, die Gestaltung des öffentlichen Stadtraums neu auszurichten: multicodierte Flächen für **Sport**, **Spiel**, **Aufenthalt**, **Ruhe** und **Erholung** sowie vielfältige **Kommunikationsbereiche**.
- Umgestaltung **öffentlicher Räume**, um **Bewegung**, **Freizeit** und **Erholung**, soziale **Verbundenheit** zu stärken. Auch dies schafft positive Externalitäten.
- Multicodierung ist auf **Stadt-**, **Quartiers-** und **Gebäudeebene** möglich.

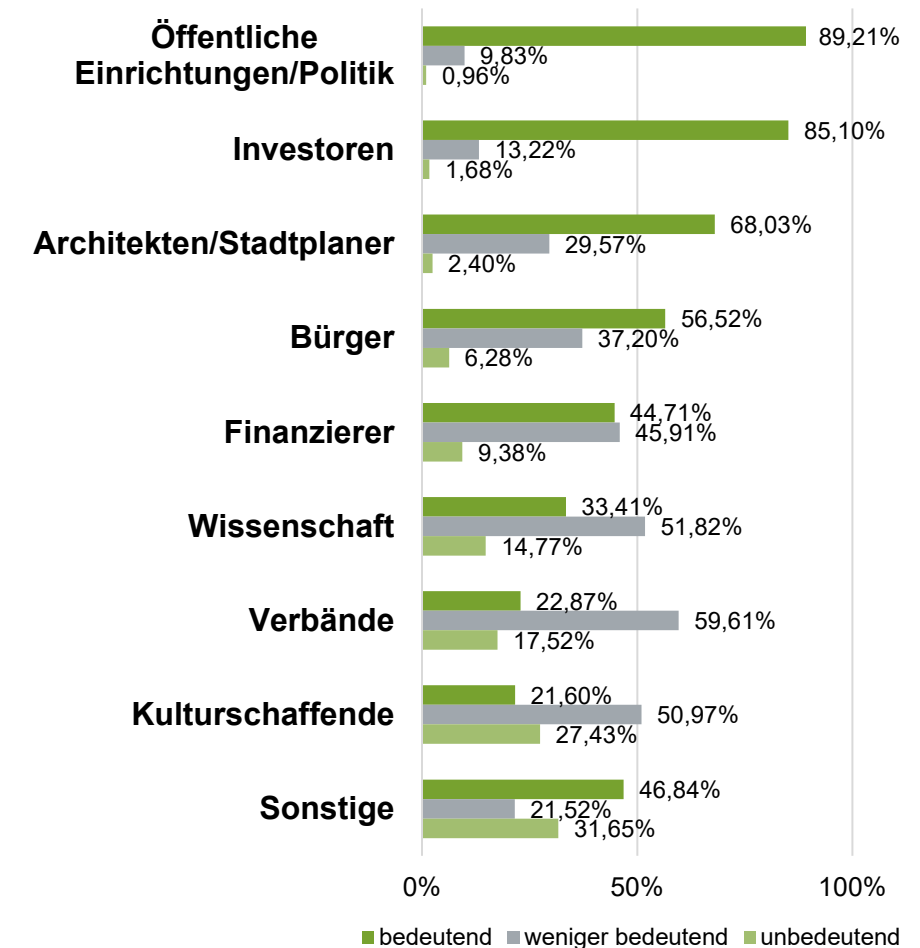
Kernbotschaft 6

Kooperation von privaten und öffentlichen Akteuren wesentlich



Kooperation von privaten und öffentlichen Akteuren wesentlich

- Zentrale Rolle von Städtevertretern bei Veränderungen im **Planungsrecht**.
- Notwendigkeit einer engen Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft für **Transformationsprozess**.
- **Privates Kapital** für künftige Stadtumbauten notwendig.
- Es wird ein **höheres Maß** an **Flexibilität** notwendig sein.



Kernbotschaft 7

Mehr Mischung in und um Gebäude





Research Articles

Are There Investment Premiums for Mixed-Use Properties?

Shohei Nakamura, Richard Peiser & Raymond Torto

Pages 1-40 | Published online: 17 Jun 2020

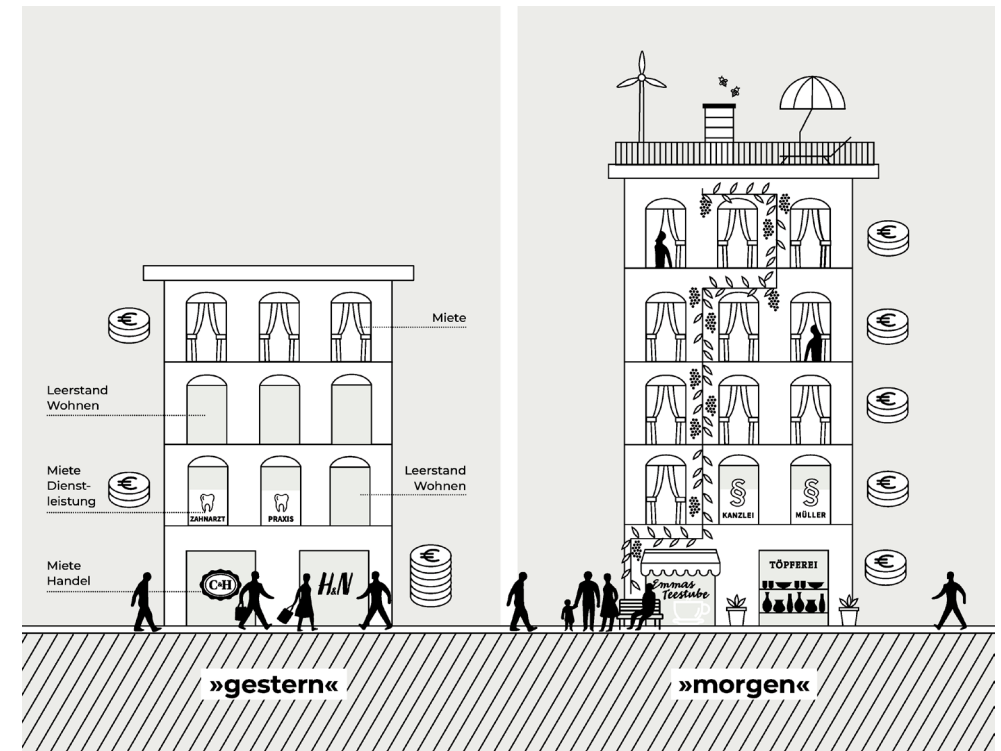
„Our findings are mixed and probably support the developer and financier biases against the complexity of engaging in mixed-use projects.”

Vor der Pandemie bevorzugten viele Investoren und Finanzierer eindeutige Assetklassen-Zugehörigkeit eines Gebäudes. Risikodiversifikation sollte auf Ebene des Gebäudes erfolgen, nicht auf Ebene des Gebäudes.

Für Mixed-Use-Gebäude ließ sich eher eine Risikoprämie nachweisen.

Mehr Mischung in und um Gebäude

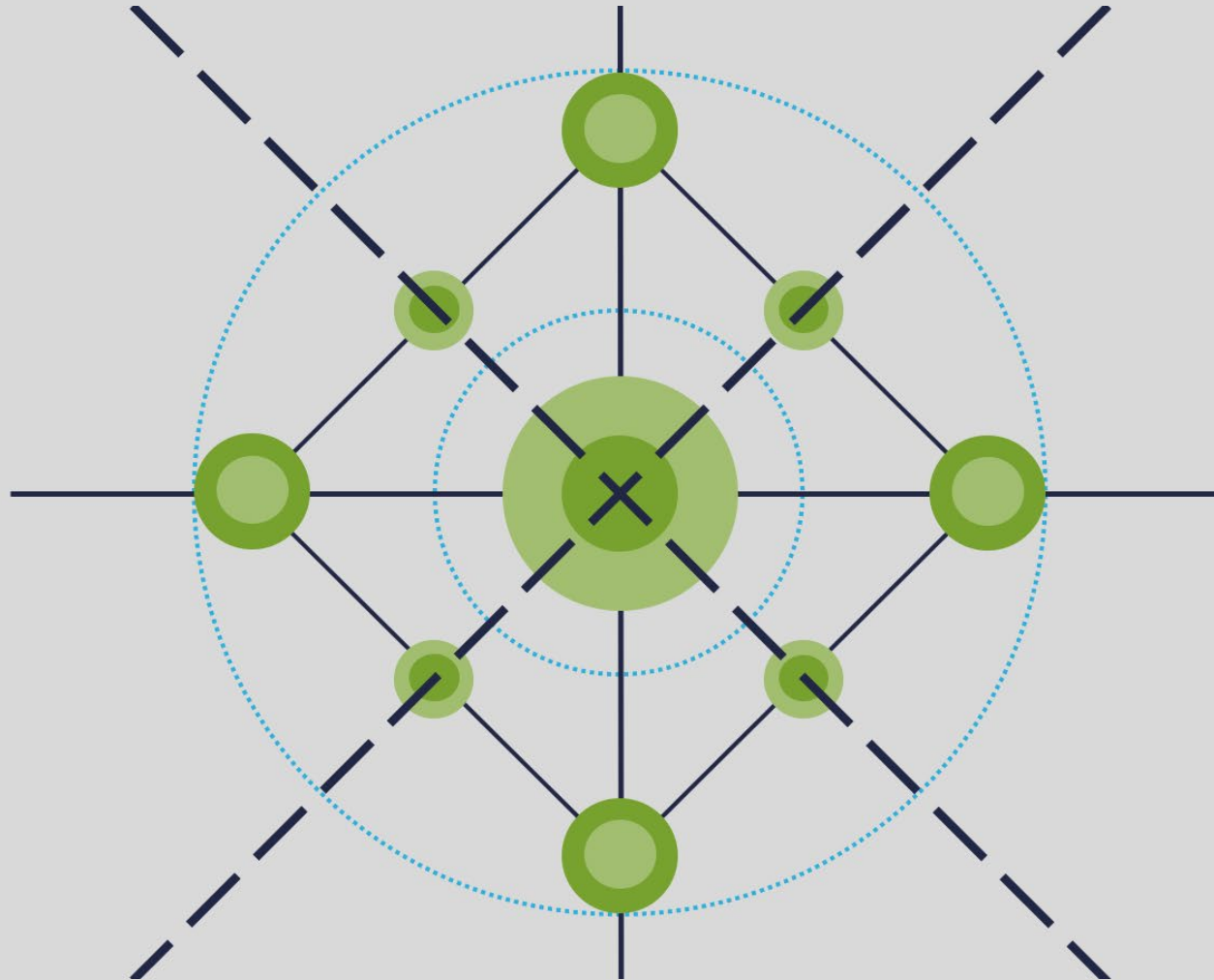
- Pandemie verändert massiv relative Einnahmepotenziale von Assetklassen. Dies begünstigt **Mixed-Use-Gebäude**.
- Mixed-Use zunehmend als **Core-Investitionsprodukt**.
- Mixed-Use Gebäude (und Quartiere) ermöglichen das **Vermeiden negativer Externalitäten**.



Quelle: Weidner, Kap. 2

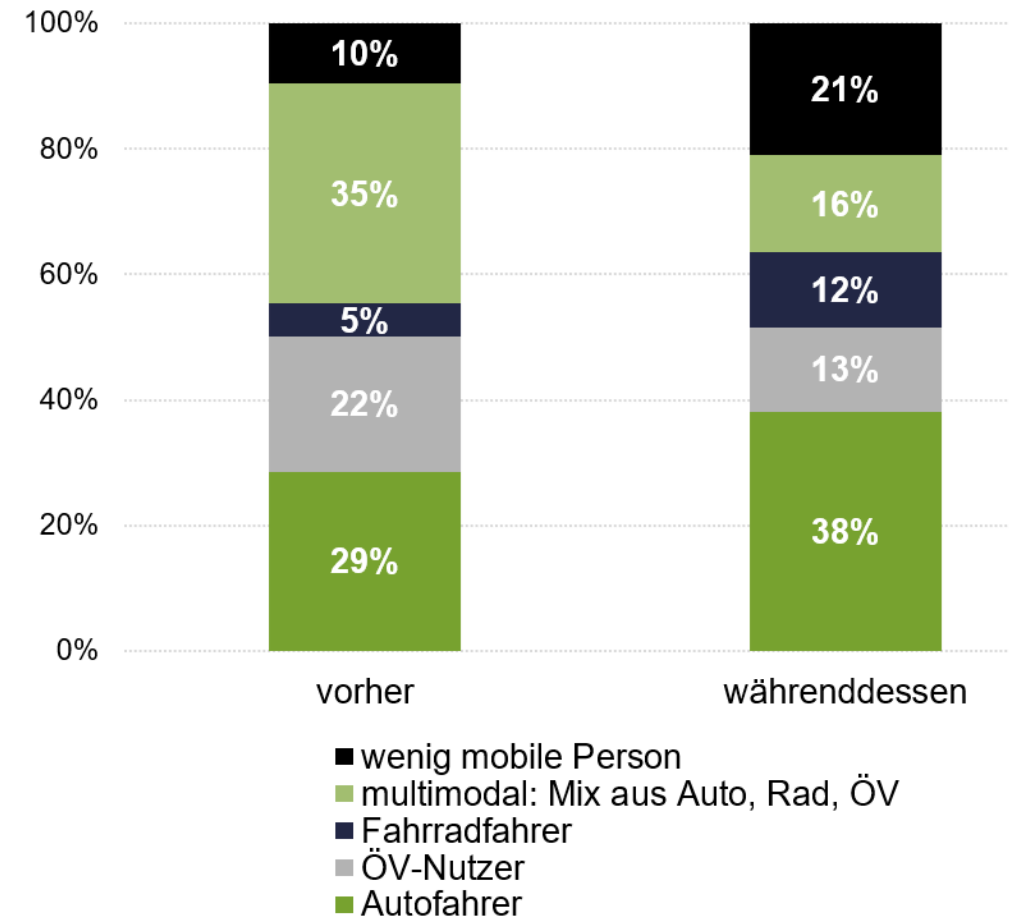
Kernbotschaft 8

Städte mit mehreren Zentren entstehen



Städte mit mehreren Zentren entstehen

- Zielkonflikt zwischen Individualverkehr und klimapolitischen Zielen wurde verstärkt: **Aufbruch bestehender Stadtstrukturen**.
- Das Bild der **15-Minuten-Stadt** ist **richtig** und **falsch zugleich**, denn letztlich geht es um mehrere 15-Minuten-Quartiere in einer Stadt.
- Dies bedeutet eine teilweise Rückkehr **traditioneller europäischer Stadtstrukturen** (in **Europa**, ähnlich auch in **China**).



Quelle: Jarass et al., Kap. 6

Kernbotschaft 9

Vom Internet lernen: Städtenetzwerke stärken



Vom Internet lernen: Städtenetzwerke stärken

- Dort, wo Außenwachstum an neue Gebietskörperschaften stößt, entsteht Reibung, aber auch die Chance auf **Kooperation**. Dies ermöglicht die **Ausdehnung der Größenvorteile** und lässt weitere positive externe Effekte zu.
- Die Spillover-Effekte sind nicht auf benachbarte Regionen beschränkt. Engere formale sowie informelle **Städtenetzwerke** stärken auch die **physischen Städte** im Vergleich zur digitalen Netzwelt.
- Städtenetze auch als Plattform zur gemeinsamen **Vorbereitung auf künftige Pandemien** geeignet – auf der Grundlage einer gründlichen Evaluation der Corona-Erfahrungen – zur Bündelung von Kompetenzen und Ressourcen.

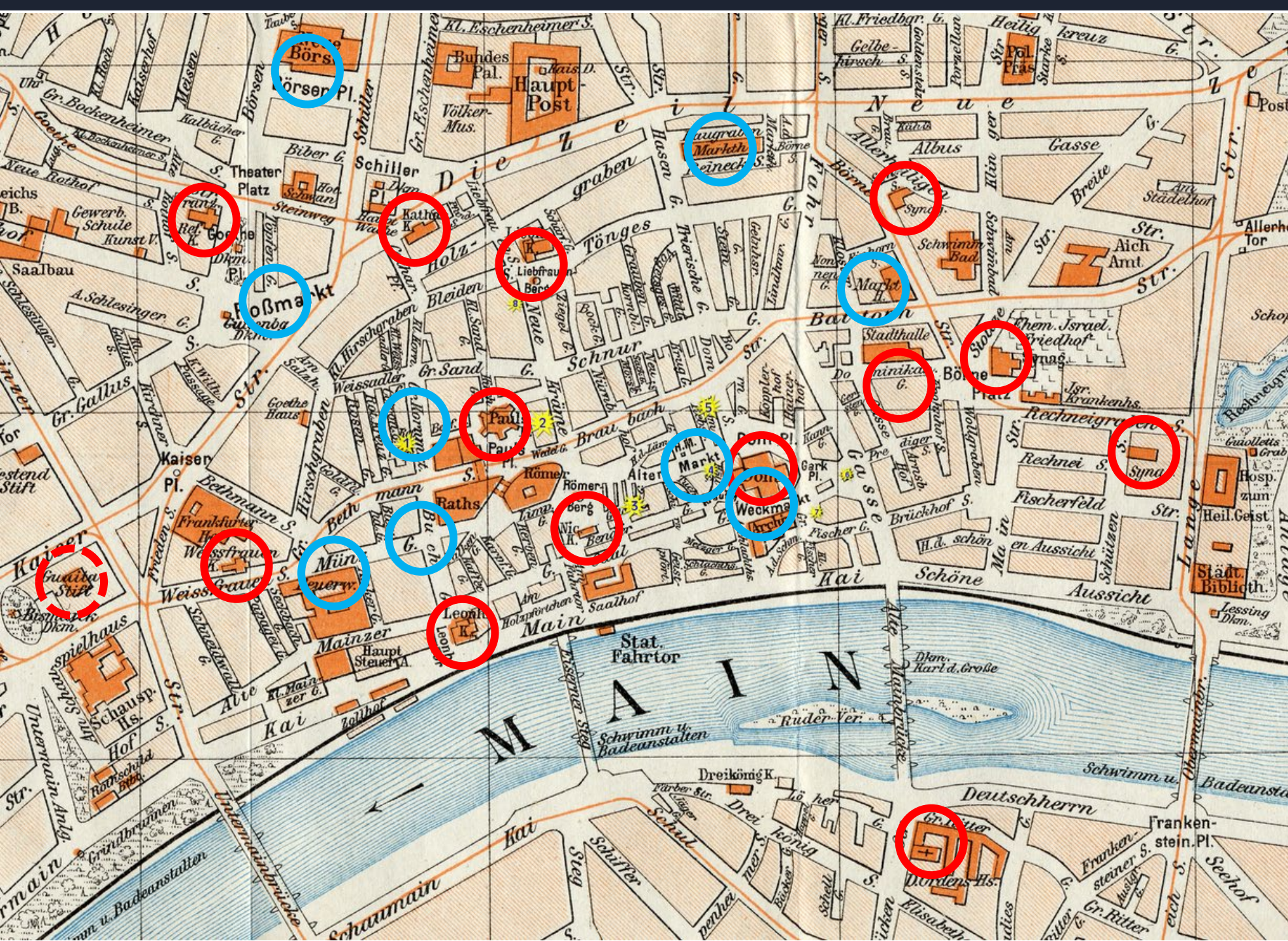
Kernbotschaft 10

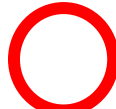
Smart Cities entstehen auf Gebäude-, Quartiers- und Stadtebene



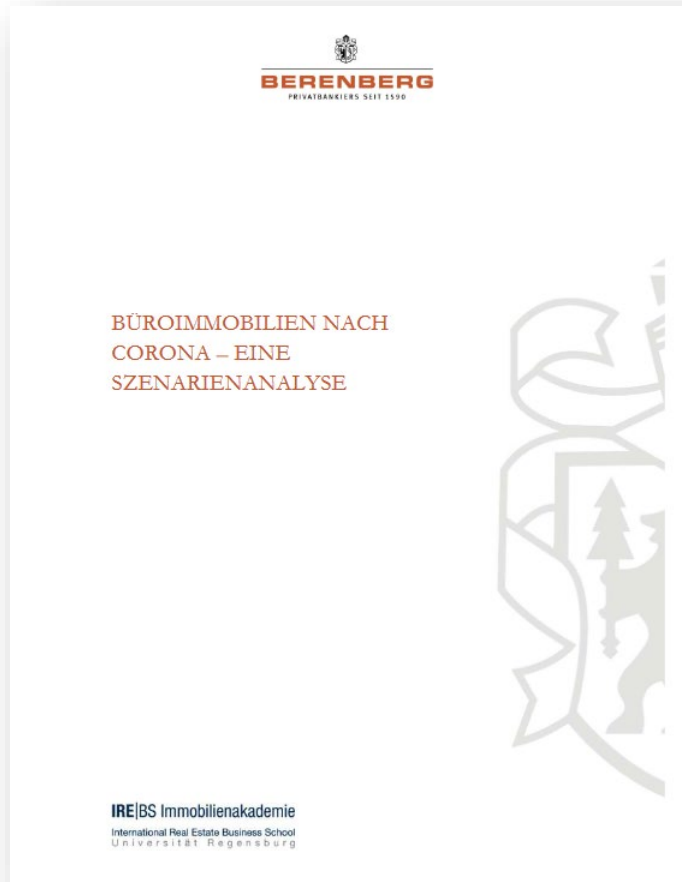
Smart Cities entstehen auf Gebäude-, Quartiers- und Stadtebene

- **Aktualisierung** innerstädtischer verkehrlicher und technischer **Infrastruktur** notwendig.
- Die „**zweite Stadt – das Internet**“ kann genutzt werden, um die physischen Städte produktiver, schneller und attraktiver zu gestalten.
- Eine Smart City ist weit mehr als eine digitalisierte Stadt: Der **Schlüssel** für eine erfolgreiche Smart City ist **Kooperation der Stakeholder** einer Stadt. Ziel ist schnelleres Finden und Umsetzen von Problemlösungen.
- Diese **bessere Problemlösungskompetenz** sorgt für Resilienz für jedwede Krisensituationen.



 Kirchen/Klöster/
Synagogen

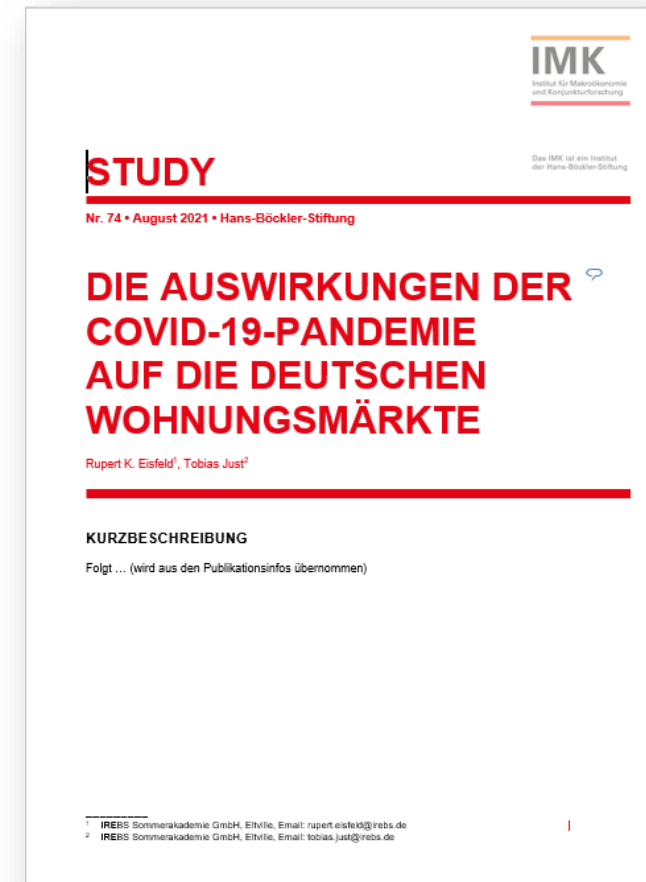
 Handels-
plätze



Eisfeld, R., Heinemann, A.-K., Just, T., (2022). Büroimmobilien nach Corona – eine Szenarienanalyse. Studie im Auftrag der Berenberg Bank. https://www.berenberg.de/uploads/web/Press/Press-Releases/2022/Studie_B%C3%BCroimmobilien_2022.pdf



Just, T., Plöb, F., [Hrsg.] (2021). Die Europäische Stadt nach Corona. Strategien für resiliente Städte und Immobilien. SpringerGabler.



Eisfeld, R.K. Just, T., (2021). Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die deutschen Wohnungsmärkte. Studie im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung. https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008110

Zum Weiterlernen (www.irebs-immobilienakademie.de)



DVFA IRE|BS Immobilienakademie
International Real Estate Business School
Universität Regensburg

**INTENSIVSTUDIUM
CERTIFIED
REAL ESTATE
INVESTMENT
ANALYST**

Präsenz trifft
E-Learning:
Jetzt auch als
Blended Learning

The cover features a dark blue background with a white header containing the DVFA logo and IRE|BS branding. The main title is in large, bold, light blue letters. A circular orange graphic highlights the learning format. The bottom section shows a collage of images related to real estate and technology.

Startet u.a im Nov. 2022
in München



IRE|BS Immobilienakademie
International Real Estate Business School
Universität Regensburg

**KONTAKTSTUDIUM
IMMOBILIENÖKONOMIE**

The cover has a dark blue background with a white header for IRE|BS branding. The title is in bold, light blue text. The bottom section features a collage of images including a person at a computer, a construction site, and a modern building.

Startet u.a. im Juli 2022
in München/Düsseldorf



IRE|BS Immobilienakademie
International Real Estate Business School
Universität Regensburg

**EXECUTIVE MBA
IN REAL ESTATE**

INTERNATIONAL

The cover features a dark blue background with a white header for IRE|BS branding. The title is in bold, light blue text. A large green circle contains the word 'INTERNATIONAL'. The bottom section shows a collage of images including a modern building, a graduate, and a bridge.

Startet im Sept. 2022