

Tobias Just
Franziska Plöbßl Hrsg.

Die Europäische Stadt nach Corona

Strategien für resiliente Städte
und Immobilien

ULI Germany/Austria/
Switzerland

 Springer Gabler

Launch der

ULI- & IRE|BS- Studie

9. September 2021

TechQuartier, Frankfurt am Main

Agenda



Forschungsvorhaben



Direkte Auswirkungen auf Städte und Immobilienmärkte



Verschiebungen in und zwischen Städten



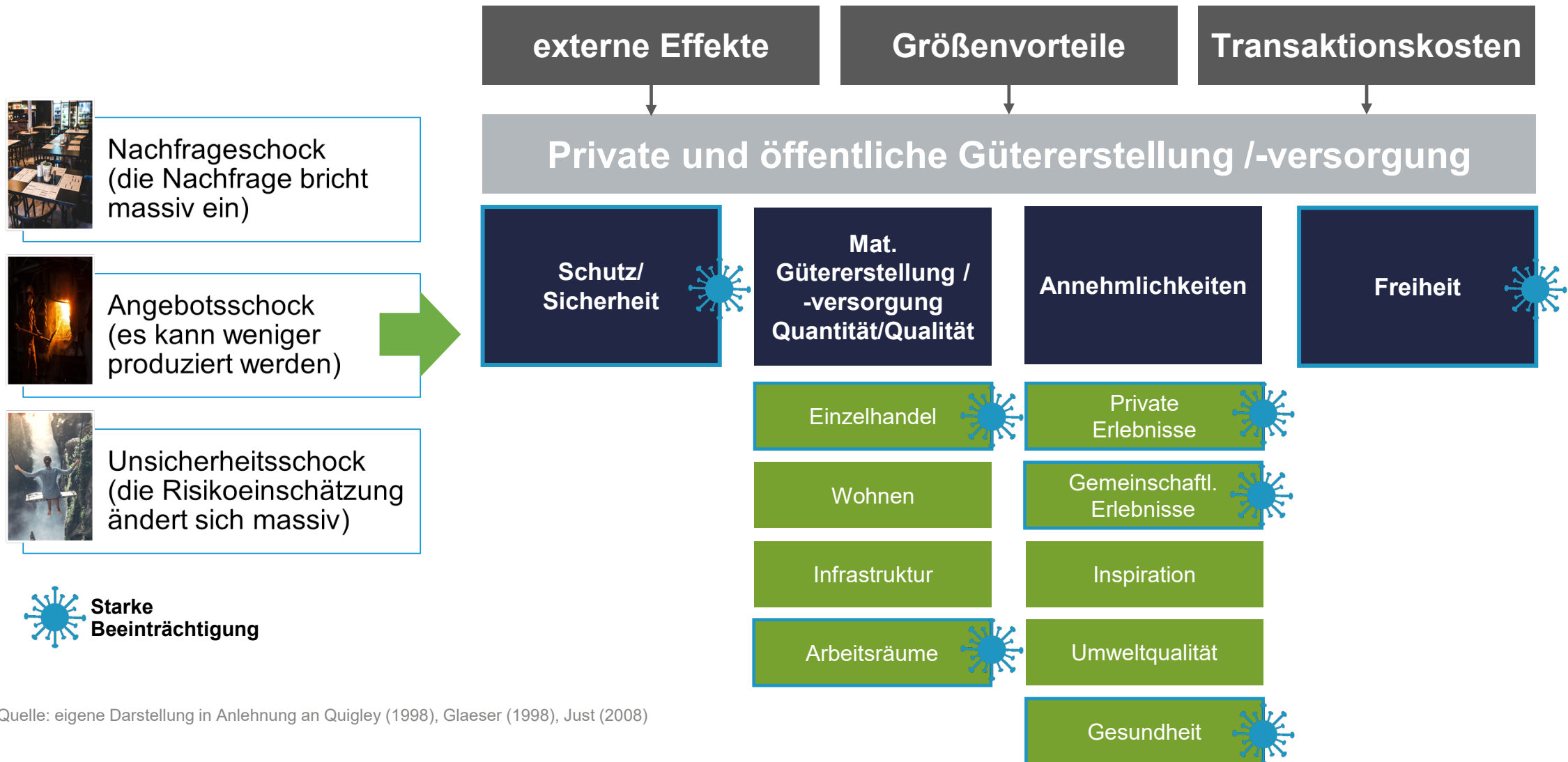
Schlussbemerkungen

Wieso gibt es Städte?



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

Die Pandemie verändert urbane Kosten/Nutzen-Relationen



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

Fragestellung und Vorgehensweise

- Welche Implikationen hat die Corona-Pandemie für europäische Städte und Immobilien – kurz-, mittel- und langfristig?
- Projekt wurde in drei Stufen bearbeitet:
 - 10 Beiträge von Forschenden aus verschiedenen Fachbereichen (Ökonomie, Stadtplanung, Architektur, Verkehrswissenschaften, Arbeitsorganisation) aus Deutschland, UK, USA und China
 - Befragung von 421 Teilnehmern zu Auswirkungen per Online-Fragebogen (dt./engl.) in gemeinsamer Vorbereitung mit sechs Fokusgruppen aus den ULI Product Councils Zusammengefasst in 5 Beiträgen der Herausgeber
 - 7 praxisnahe Interviews/Wortbeiträge von Immobilienmarkt-Professionals

Die Europäische Stadt nach Corona – Inhaltsübersicht I

I. Strategien für resiliente Städte und Immobilien	Just/Plößl – IRE BS	Einführung
II. Implikationen für Aspekte der Stadtentwicklung		
Stadtplanerische Aspekte der resilienten Stadt	Weidner – BTU	Fachbeitrag
Gesunde Städte	Hammerschmidt – ULI	Fachbeitrag
Erfahrungen mit der Cholera	Plößl/Just – IRE BS	Fachbeitrag
Chinesische Städte im Kampf gegen eine Pandemie	Wang/Zhou – Harvard/Tsinghua	Fachbeitrag
Corona und Mobilitätsverhalten	Jarass/Schuppan/Stark – DLR	Fachbeitrag
Erhalt wirtschaftlicher Strukturen	Oberst – IW Köln	Fachbeitrag
Ökonomische Effekte urbaner Dichte	Ahlfeldt/Pietrostefani – LSE	Fachbeitrag
Bevölkerungsdichte und die Verbreitung des Corona-Virus	Carozzi/Provenzano/Roth – LSE	Fachbeitrag
Zukunftsfähigkeit von Städtenetzwerken	Spars – Uni Wuppertal	Fachbeitrag

Die Europäische Stadt nach Corona – Inhaltsübersicht II

III. Implikationen für Immobilien

Wohnen und Hotel	Just/Plößl – IRE BS	Befragung
Smart Cities	Gorynski/Müller/Gelsin – bee smart	Fachbeitrag
Stadtquartiere	Thomsen – Deutsche Wohnen	Interview
Projektentwicklung attraktiver Aufenthaltsorte	Wiese/Soreq – ABG Real Estate	Interview
Büro	Plößl/Just – IRE BS	Befragung
Büros im 21. Jahrhundert	Kane – Six Ideas	Fachbeitrag
Büroarbeit und Bevölkerungsdichte	Kröger – Allianz Real Estate	Interview
Verantwortung, Technik und Kultur	Klaus – Berlin Hyp	Interview
Erleben von Gemeinschaft	Schede – GreenbergTraurig	Interview
Handel und Logistik	Just/Plößl – IRE BS	Befragung
Rolle des Lebensmitteleinzelhandels	Bernreuther – Kaufland	Interview
Zukunft urbaner Logistik	Leidgeb – Palmira	Interview

Cities to live

Cities to work

Cities to supply

IV. Zehn Kernbotschaften

Just/Plößl – IRE|BS

Schluss

Agenda



Forschungsvorhaben



Direkte Auswirkungen auf Städte und Immobilienmärkte



Verschiebungen in und zwischen Städten



Schlussbemerkungen

Kernbotschaft 1

Digitalisierung verändert Kosten-Nutzen-Relationen in Städten



Digitalisierung verändert Kosten-Nutzen-Relationen in Städten

- Das Internet übernimmt typische Stadtfunktionen in Produktion und Konsum – es ist quasi ein **zweites Städt Netzwerk** entstanden. Die Pandemie beschleunigt diese Entwicklung, da oft Größen- und Transaktionskostenvorteile bestehen (Just/Plöchl, Kap. 1 und 23).
- Die Pandemie beschleunigte den Aufbau von **Erfahrungen**, **Humankapital** und zwang zu Investitionen in Hard- und Software. Beides sorgt für Pfadabhängigkeiten (Just/Plöchl, Kap. 23).
- Digitalisierung schafft neue **Möglichkeiten kommunaler Daseinsvorsorge**. Dies wirkt (un-)mittelbar auf die physische Stadtplanung (Gorynski et al., Kap. 12).

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** (Ahlfeldt/Pietrostefani, Kap. 8).
- Sinken die Dichtevorteile dauerhaft, kommt es zur **Dezentralisierung** und zu wirtschaftlichen Einbußen (Ahlfeldt/Pietrostefani, Kap. 8).
- 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** (Just/Plöchl, Kap. 23).

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

Kernbotschaft 3

Alle Anlageklassen sind betroffen – aber unterschiedlich stark



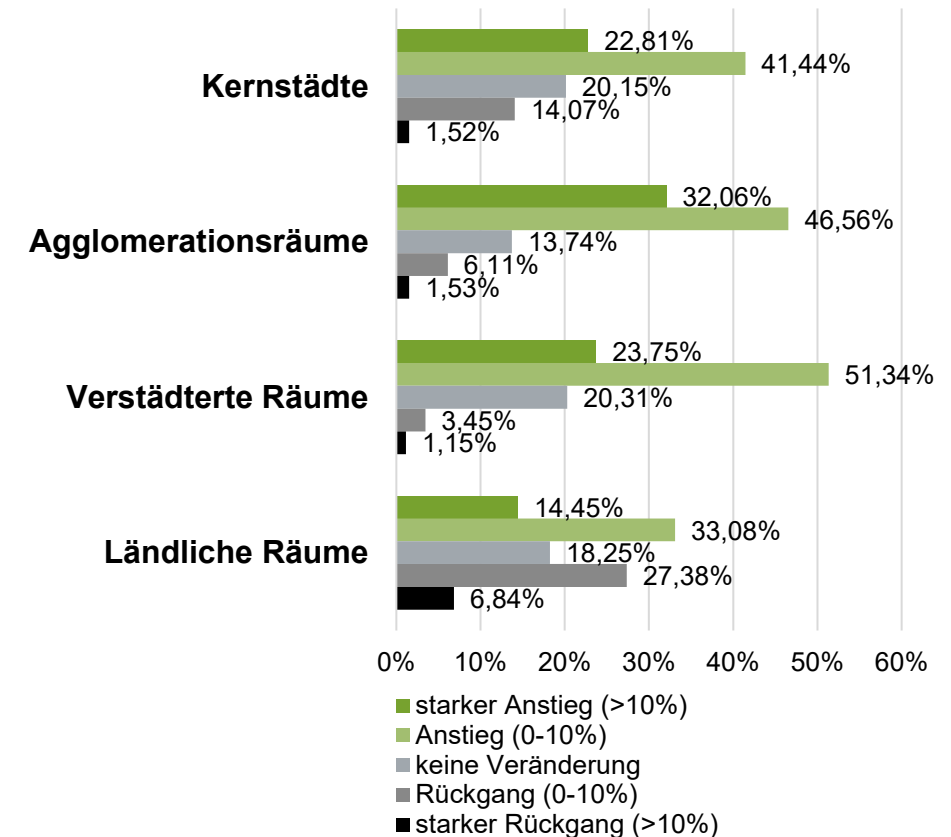
CLOSED
INDEFINITELY
AS A
PRECAUTION
DUE TO
CARONA
VIRUS

CLOSED
INDEFINITELY
AS A
PRECAUTION
DUE TO
CARONA
VIRUS

Alle Anlageklassen sind betroffen – aber unterschiedlich stark

- **Wohnen:** Mehr Nachfrage nach **Innen-** und **Außenflächen** (Just/Plözl, Kap. 11; Thomsen, Kap. 13). Druck zum Außenwachstum nimmt zu (ohne dass Nachverdichtung obsolet würde).
- **Hotel:** Anhaltende **Konsolidierungsphase** und Erschließen benachbarter Nutzungen (Büro, Wohnen, Öffentliche Nutzung) (Just/Plözl, Kap. 11; Wiese/Soreq, Kap. 14).
- **Büro:** Wandel von „industrienaher“ Dienstleistungsfläche zu **kommunikations-** und **innovationsfördernder Fläche**. Bürodesign als neue Management- und Strategieraufgabe (Plözl/Just, Kap. 15; Kane, Kap. 16; Kröger, Kap. 17; Klaus, Kap. 18; Schede, Kap. 19).

Ausblick Wohnflächennachfrage für 10 Jahre

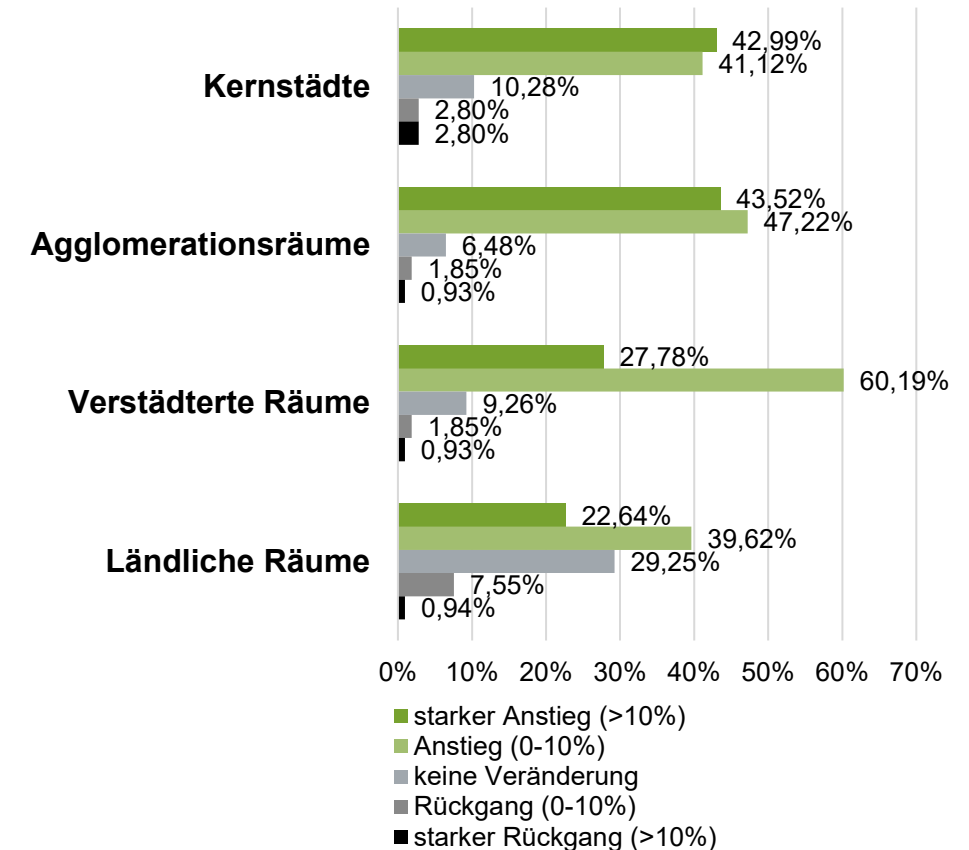


Anmerkungen: eigene Datenerhebung zur Frage „Bitte schätzen Sie je die Wohnflächennachfrage in den folgenden Regionen für die nächsten 10 Jahre.“; 2,59 % / 2,96 % / 3,33 % / 2,59 % der Teilnehmer des Frageblocks zur Assetklasse Wohnen trafen keine Angabe; Abgrenzungskriterien entsprechend dem Bundesinstitut 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

Alle Anlageklassen sind betroffen – aber unterschiedlich stark

- **Einzelhandel:** Stärkung von **Technik**, **Interaktion/Service**, **Gastronomie** und **Erlebnis**; Wandlung von Flächen in andere Nutzungen (Just/Plöchl, Kap. 20; Bernreuther, Kap. 21).
- **Logistik:** Deutlich **mehr Flächennachfrage** in allen Regionstypen (Just/Plöchl, Kap. 20; Leidgeb, Kap. 22).

Ausblick Logistikflächennachfrage für 10 Jahre



Anmerkungen: eigene Datenerhebung zur Frage „Bitte schätzen Sie je die Logistikflächennachfrage in den folgenden Regionen für die nächsten 10 Jahre.“; 1,83 % / 0,92 % / 0,92 % / 2,72 % der Teilnehmer des Frageblocks zur Assetklasse Logistik trafen keine Angabe; Abgrenzungskriterien entsprechend dem BBSR: Agglomerationsräume – Oberzentrum über 300.000 Einwohner, Verstädterte Räume – Oberzentrum über 100.000 Einwohner, Ländliche Räume – ohne Oberzentrum über 100.000 Einwohner

Kernbotschaft 4

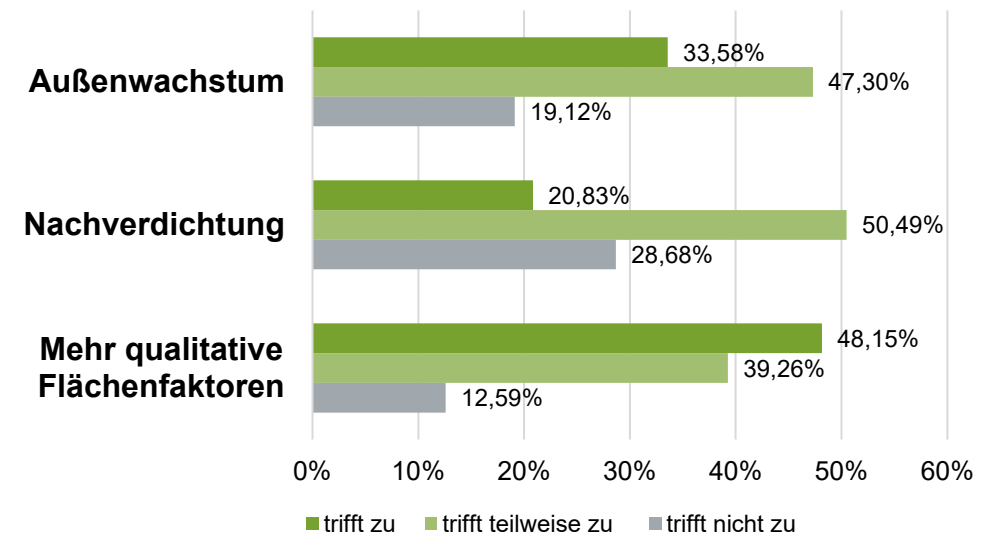
Städte wachsen weiter – in die Breite und die Höhe



Städte wachsen weiter – in die Breite und die Höhe

- Zusatznachfrage nach Wohnraum **nicht allein durch Nachverdichtung** zu bedienen, gerade weil Haushalte zusätzliche Freiflächen suchen (Just/Plöchl, Kap. 1).
- Zugang zu Einrichtungen der **Gesundheitsvorsorge** sowie für **soziale Zusammenkünfte** zur Wahl des Wohnstandortes künftig wichtiger als Nähe zu Einzelhandelsimmobilien oder Büros (Just/Plöchl, Kap. 11).
- **Umnutzung** von leerfallenden Flächen notwendig (Just/Plöchl, Kap. 23).

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** (Weidner, Kap. 2).
- Umgestaltung **öffentlicher Räume**, um **Bewegung**, **Freizeit** und **Erholung**, soziale Verbundenheit zu stärken. Auch dies schafft positive Externalitäten (Hammerschmidt, Kap. 3; Jarass et al., Kap. 6).
- Multicodierung ist möglich auf **Stadt-**, **Quartiers-** und **Gebäudeebene** (Gorynski et al., Kap. 12).

Agenda



Forschungsvorhaben



Direkte Auswirkungen auf Städte und Immobilienmärkte



Verschiebungen in und zwischen Städten



Schlussbemerkungen

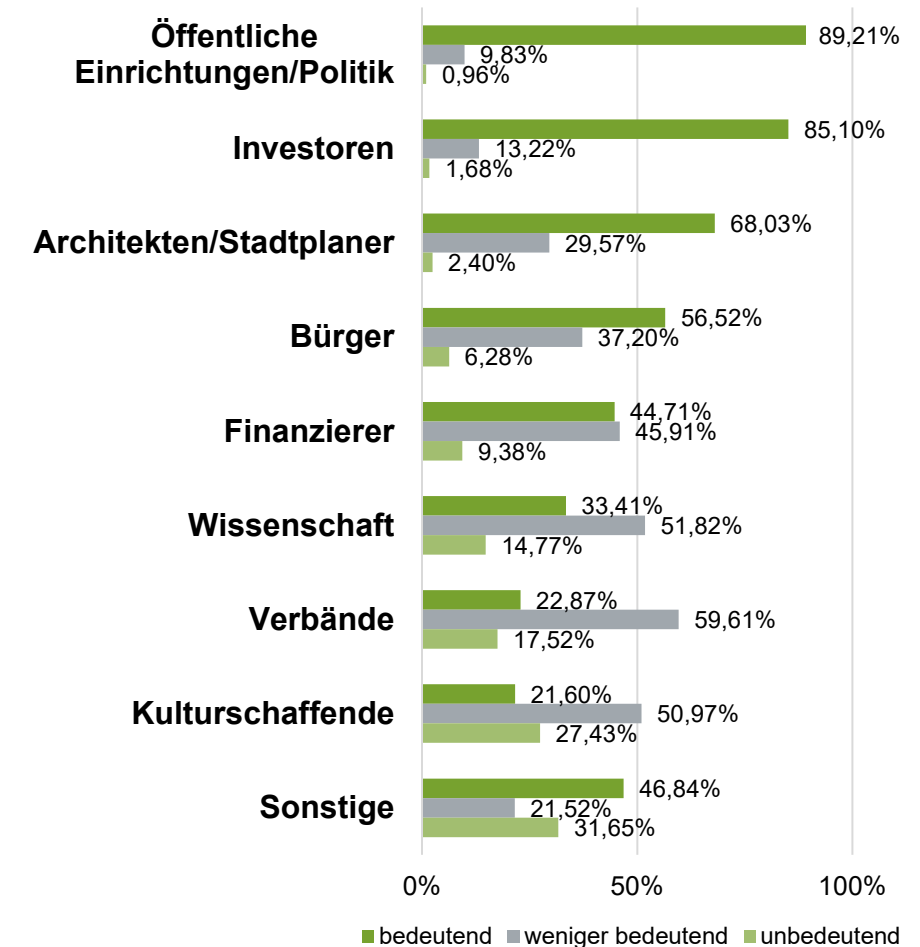
An aerial photograph of a city model constructed from numerous cardboard boxes and paper scraps. The model is densely packed with various shapes and sizes of buildings, creating a complex urban landscape. The cardboard is light brown, and the model is set against a dark background.

Kernbotschaft 6

Kooperation von privaten und öffentlichen Akteuren wesentlich

Kooperation von privaten und öffentlichen Akteuren wesentlich

- Zentrale Rolle von Städtevertretern bei Veränderungen im **Planungsrecht**, doch Notwendigkeit von privatem Wissen und Kapital für konkrete Umsetzung notwendig (Just/Plößl, Kap. 23).
- Notwendigkeit einer engen Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft **für Transformationsprozess** (Gorynski et al., Kap. 12).
- Privates Kapital für künftige Stadtumbauten notwendig. Daher wird es **Anreize für Investoren** brauchen (Just/Plößl, Kap. 1).
- Es wird ein **höheres Maß an Flexibilität** notwendig sein, um Anpassungselastizität hoch zu halten (Just/Plößl, Kap. 1).



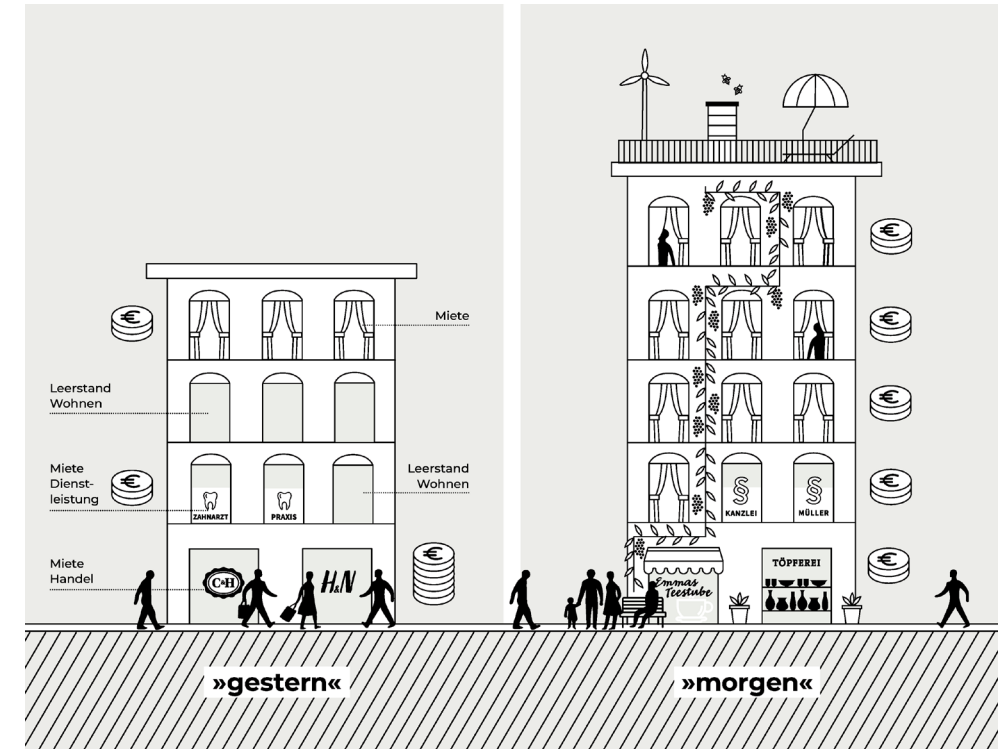
Kernbotschaft 7

Mehr Mischung in und um Gebäude



Mehr Mischung in und um Gebäude

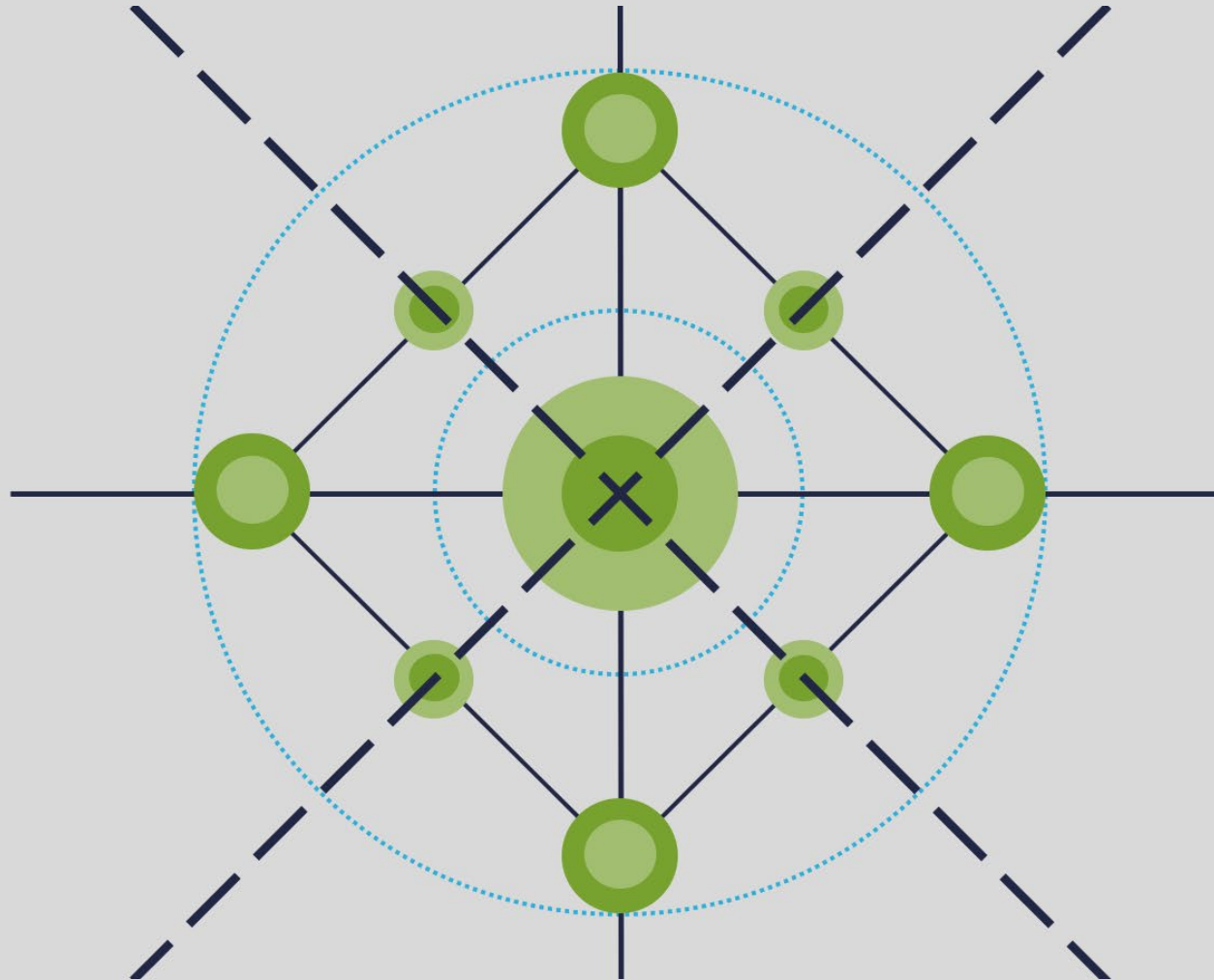
- Pandemie verändert massiv relative Einnahmepotenziale von Assetklassen. Auch wird (vorübergehend) das Konzentrationsrisiko neu bewertet. Beides begünstigt **Mixed-Use-Gebäude** – horizontal und vertikal (Just/Plöchl, Kap. 23; Weidner, Kap. 2).
- Mixed-Use zunehmend als **Core-Investitionsprodukt** und als Schlussfolgerung für viele Immobilien und Quartiere der Zukunft (Interview Bernreuther, Kap. 21).
- Mixed-Use Gebäude (und Quartiere) ermöglichen das **Vermeiden negativer Externalitäten**, z.B. im Zuge von intensiver individueller Verkehrsnutzung (Just/Plöchl, Kap. 1)



Quelle: Weidner, Kap. 2

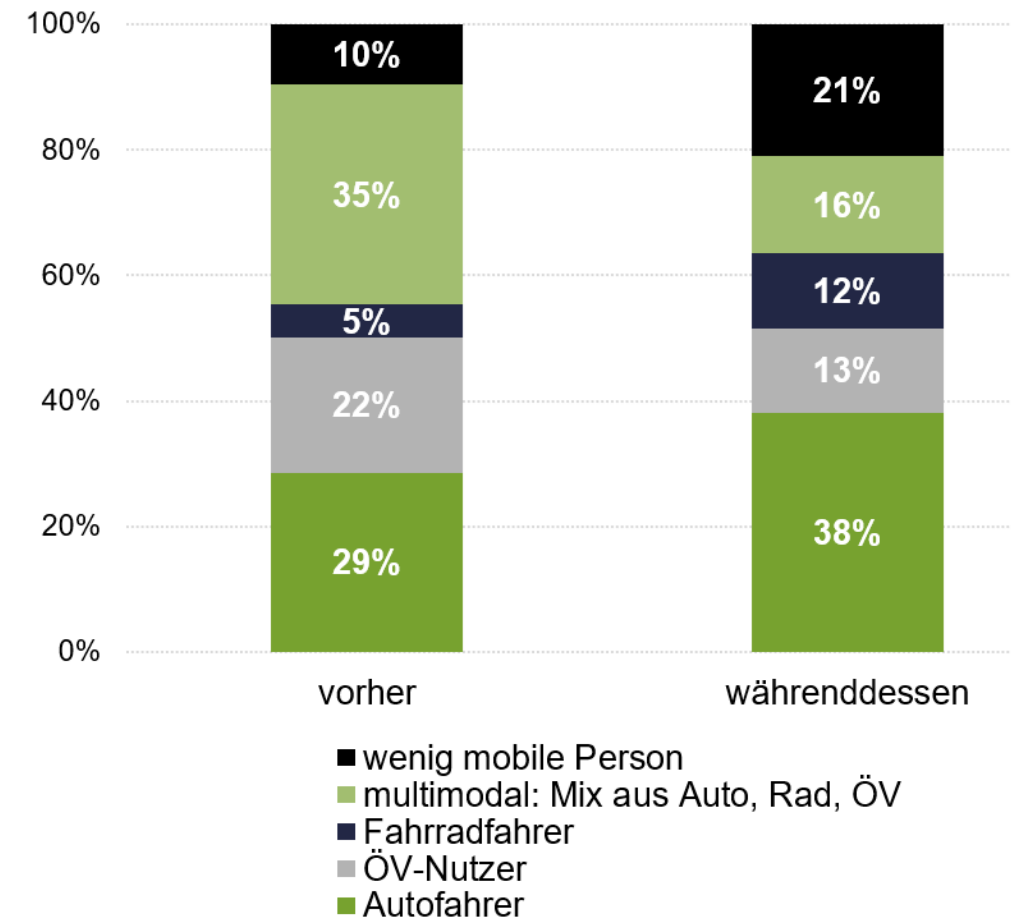
Kernbotschaft 8

Städte mit mehreren Zentren entstehen



Städte mit mehreren Zentren entstehen

- Zielkonflikt zwischen Individualverkehr und klimapolitischen Zielen wurde verstärkt: Aufbruch bestehender Stadtstrukturen – **Verlagern von mehr Funktionen** in Quartiere und Nebenzentren. Dies lässt mehr Wohnnutzung in Kernstädten zu (Just/Plöchl, Kap. 1).
- Das Bild der **15-Minuten-Stadt** ist **richtig** und **falsch zugleich**, denn letztlich geht es um mehrere 15-Minuten-Quartiere in einer Stadt. Stadtpolitisches Konzept der kurzen Wege, nicht der Begünstigung weniger (Gorynski et al. Kap. 12).
- Die **Monofunktionalität** hat **Funktionsgrenze** erreicht: Mehr Fuß-/Radverkehr und Sharing-Modelle sind nur möglich, wenn a) Anreize bestehen und b) Wege kürzer werden (Weidner, Kap. 2).
- Dies bedeutet eine teilweise Rückkehr **traditioneller europäischer Stadtstrukturen** (in **Europa**, ähnlich auch in **China**) (Wang/Zhou, Kap. 5).



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 (Just/Plößl, Kap. 1).
- Die Spillover-Effekte sind auch nicht auf benachbarte Regionen beschränkt. Engere formale sowie informelle **Städtenetzwerke** stärken auch die **physischen Städte** im Vergleich zur digitalen Netzwelt (Just/Plößl, Kap. 1).
- Städtenetze auch als geeignete Plattform zur gemeinsamen **Vorbereitung auf künftige Pandemien** – auf der Grundlage einer gründlichen Evaluation der Corona-Erfahrungen – zur Bündelung von Kompetenzen und Ressourcen (Spars, Kap. 10).

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 (Jarass et al., Kap. 6; Oberst, Kap. 7; Just/Plöchl, Kap. 23).
- Die „**zweite Stadt – das Internet**“ kann genutzt werden, um die physischen Städte produktiver, schneller und attraktiver zu gestalten (Just/Plöchl, Kap. 1).
- 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 (Gorynski et al., Kap. 12).
- Diese **bessere Problemlösungskompetenz** sorgt für Resilienz für jedwede Krisensituationen (Gorynski et al., Kap. 12).

Agenda



Forschungsvorhaben



Direkte Auswirkungen auf Städte und Immobilienmärkte



Verschiebungen in und zwischen Städten



Schlussbemerkungen

Städte verändern sich – wieder einmal



 **Starke Beeinträchtigung**

 **Steigende Bedeutung**

 **Sinkende Bedeutung**

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

Sammelband bei Springer Gabler



- Die Europäische Stadt nach Corona – Strategien für resiliente Städte und Immobilien
- Herausgeber: Tobias Just und Franziska Plöchl
- Im Auftrag des ULI Germany/Austria/Switzerland
- ISBN 978-3-658-35431-2
- Verfügbar unter:
www.springer.com/de/book/9783658354305

Rechtliche Hinweise

Im Auftrag von:

Urban Land Institute Germany / Austria / Switzerland

Verantwortlich für den Inhalt:

Franziska Plößl, IRE|BS

Prof. Dr. Tobias Just, IRE|BS

Copyright © IRE|BS International Real Estate Business School 2021, alle Rechte vorbehalten

Kein Angebot

Der Inhalt dieser Studie dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine Werbung, kein Angebot und keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder zum Tätigen irgendwelcher Anlagegeschäfte oder sonstiger Transaktionen dar. Diese Studie (einschließlich der darin enthaltenen Informationen und Meinungen) stellt keine Anlageberatung dar und sollte nicht als solche aufgefasst werden. Potentielle Investoren sind gehalten, spezifische Beratung einzuholen und Anlageentscheide gestützt auf ihre individuellen Anlageziele sowie ihre finanziellen und steuerlichen Gegebenheiten zu treffen.

Haftungsausschluss

Die Autoren sind darum bemüht, dass diese in dieser Studie enthaltenen Informationen zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung richtig und vollständig sind und aus zuverlässigen Quellen stammen. Die Autoren lehnen jedoch jegliche Verantwortung für die Genauigkeit, Zuverlässigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der hierin wiedergegebenen Informationen und Meinungen ab. Die Autoren lehnen ausdrücklich jegliche Haftung für Verluste oder Schäden ab, die sich aus der Nutzung dieser Studie oder dem Vertrauen in die darin enthaltenen Informationen ergeben könnten, einschließlich Gewinnausfälle oder anderer direkter und indirekter Schäden.