



IRE|BS Immobilienakademie

International Real Estate Business School
Universität Regensburg

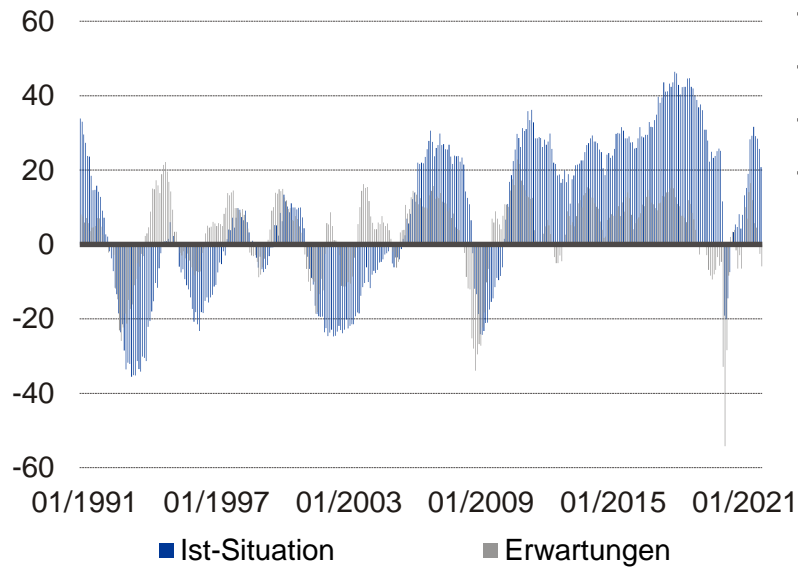
Europäische Städte nach Corona – Ausblick für 2022

Prof. Dr. Tobias Just (FRICS)

Stimmung hat sich zuletzt spürbar verbessert

Unsicherheit bleibt hoch

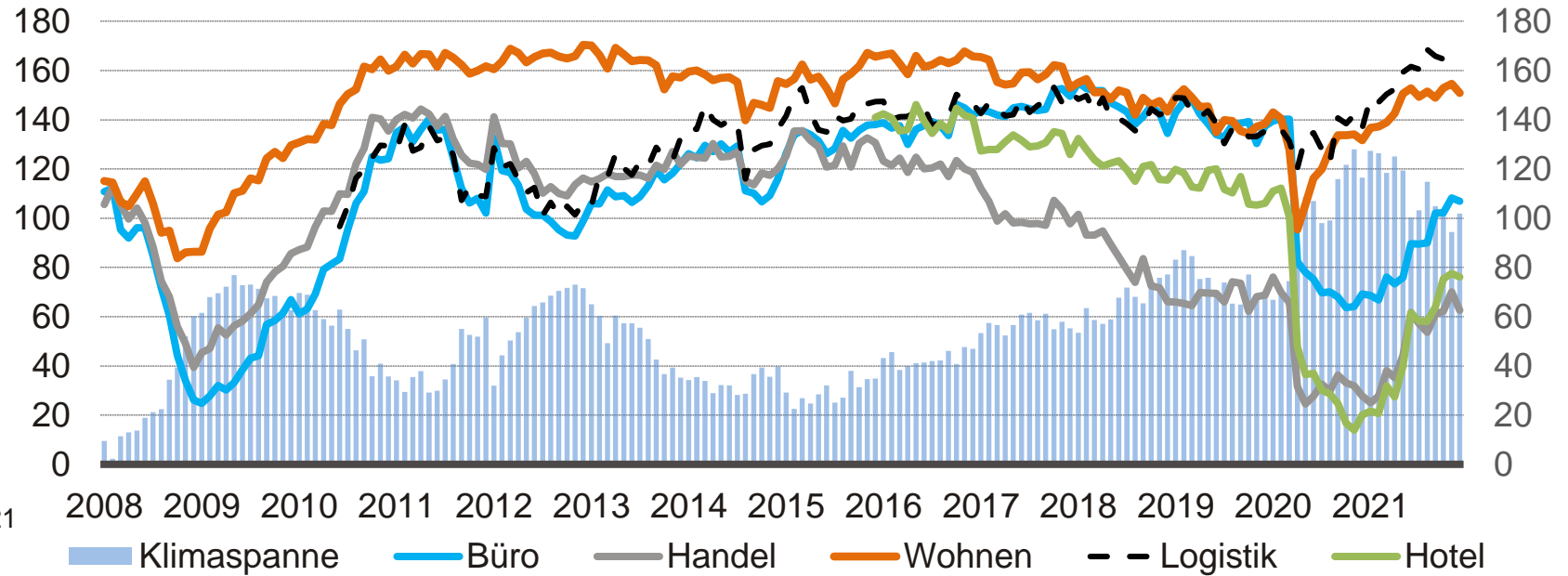
ifo-Geschäftsklima der deutschen Wirtschaft, Diffusionsindex (Saldo)



Quellen: ifo Institut

Rückkehr zur Normalität in drei Niveaus

Deutsche Hypo Immobilienklimaindex - 100 ist Wachstumsschwelle



Quelle: bulwiengesa/Deutsche Hypo

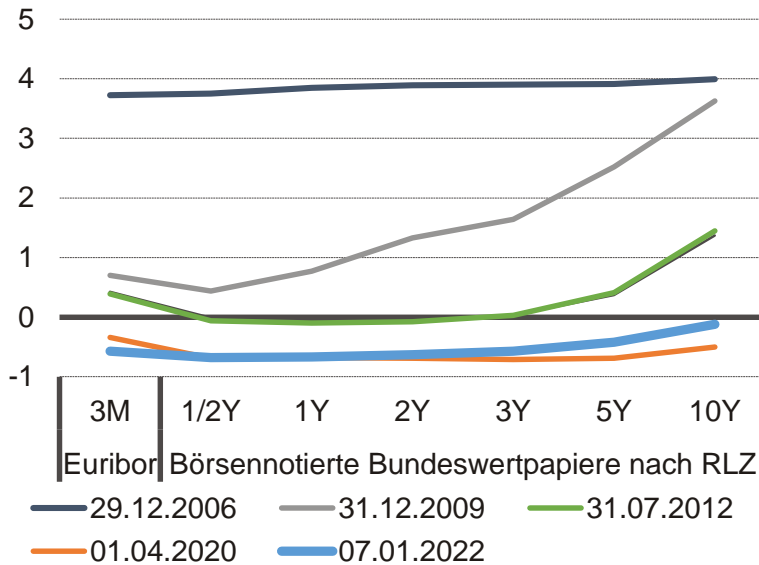
1,3%

Wahrscheinlichkeit einer expansiven Entwicklung (Dez. 2021)

Die Zinswende nähert sich eher langsam – aber immerhin, sie nähert sich

Zinswende vertagt - jetzt erst

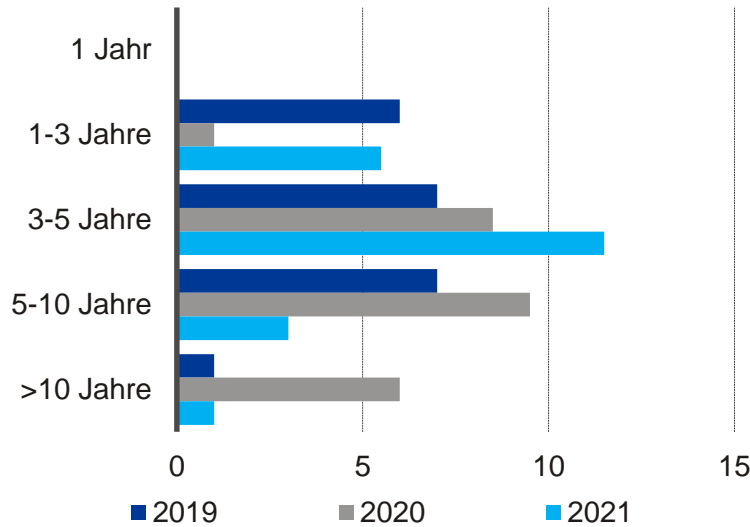
Deutsche Zinsstrukturkurven - in %



Quelle: Bundesbank

Zinswende zumindest möglich

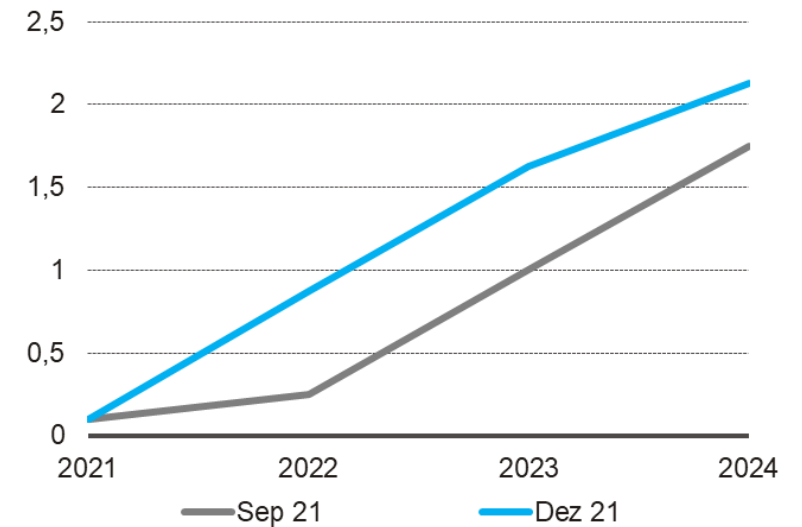
Einschätzung von Führungskräften
deutsche Finanzinstitute 2021, Anzahl



Quelle: IREBS German Debt Project, 2021

Die Zinsen in den USA könnten schneller steigen

Medianerwartungen der Mitglieder des FOMC (Federal Open Market Committee)



Quelle: Federal Reserve, Bloomberg



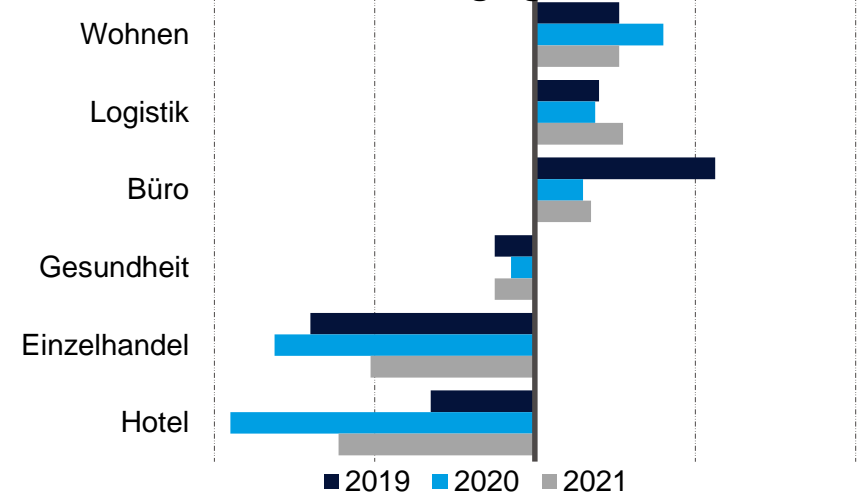
Schwerpunkt der Banken spiegelt die Markterwartungen

- Die Banken sind stark auf Wohnen und Logistik fokussiert; es wird jedoch zunehmend schwerer, geeignete Produkte zu finden.
- Auf dem Wohnimmobilienmarkt scheint vor allem der starke Wettbewerb durch regionale Banken mehr Geschäft zu verhindern.
- Bürofinanzierungen scheinen sich stark auf Core-Segmente in Metropolstädten zu konzentrieren.
- Interessanterweise beginnen einige Banken, sich neben den üblichen Verdächtigen wieder mit Einzelhandel zu befassen (nicht nur Supermärkte und Fachmarktzentren) und zu einem sehr geringen Grad sogar mit Hotel.

Erwartete Wachstumsdynamiken je Assetklasse in 2021

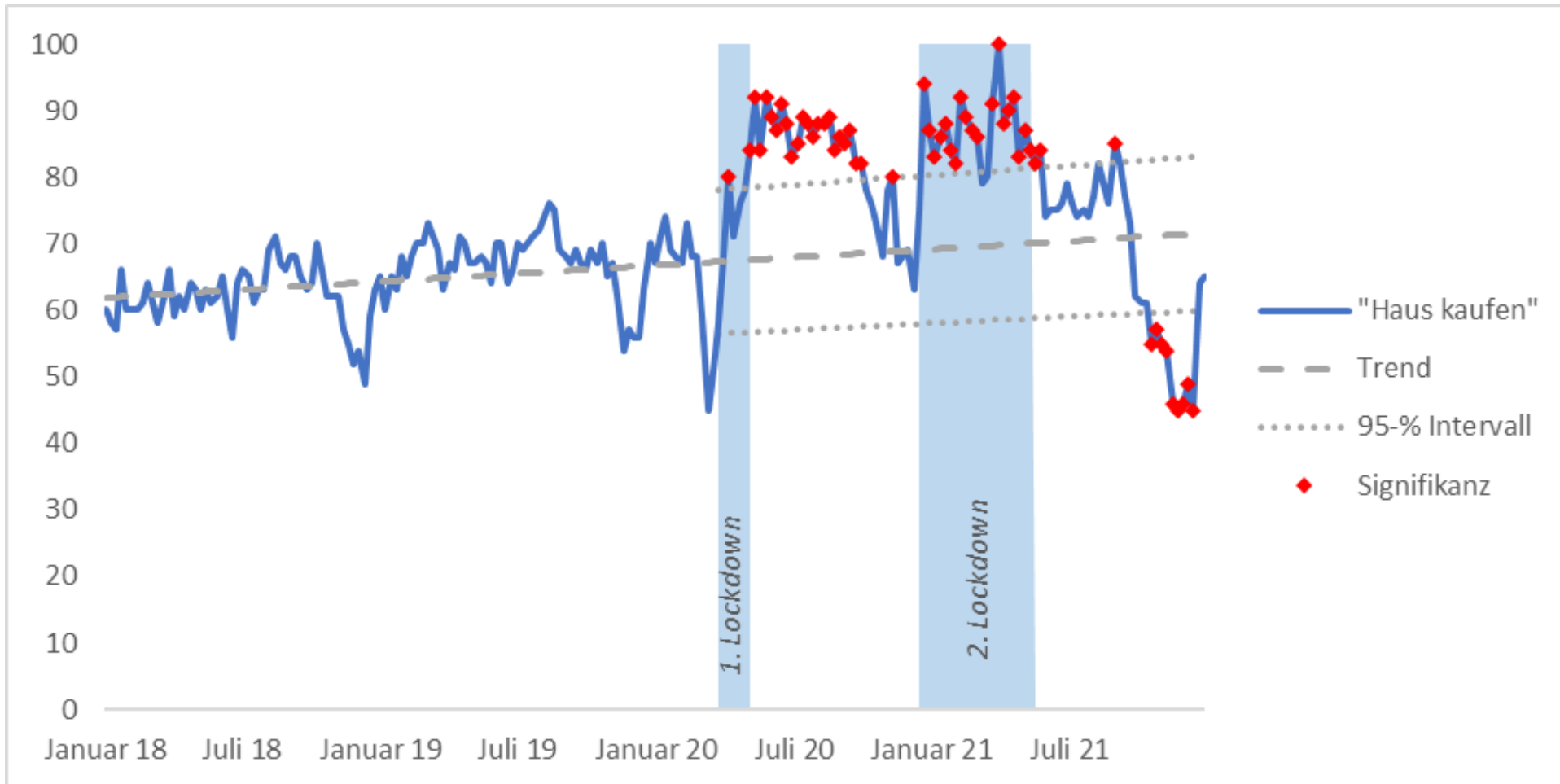
	Deutlich überproportional	Überproportional	Durchschnitt	Unterproportional	Deutlich unterproportional
Büro	0,5	7,5	9,5	1,5	0
Einzelhandel	0	1,5	2,5	8	7
Logistik	4	7	6	2	1
Hotels	0	1	2	2,5	11,5
Pflegeheime	0	1	2	2	2
Wohnen	2	9,5	4,5	3	0

„Anteilsverschiebung“ gemäß Interviews



Suchanfragen im Kontext der Lockdowns: „Haus kaufen“

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



Ähnliche Entwicklungen

- Balkon
- Garten
- Wohnung kaufen

Weiterhin signifikantes Überschießen

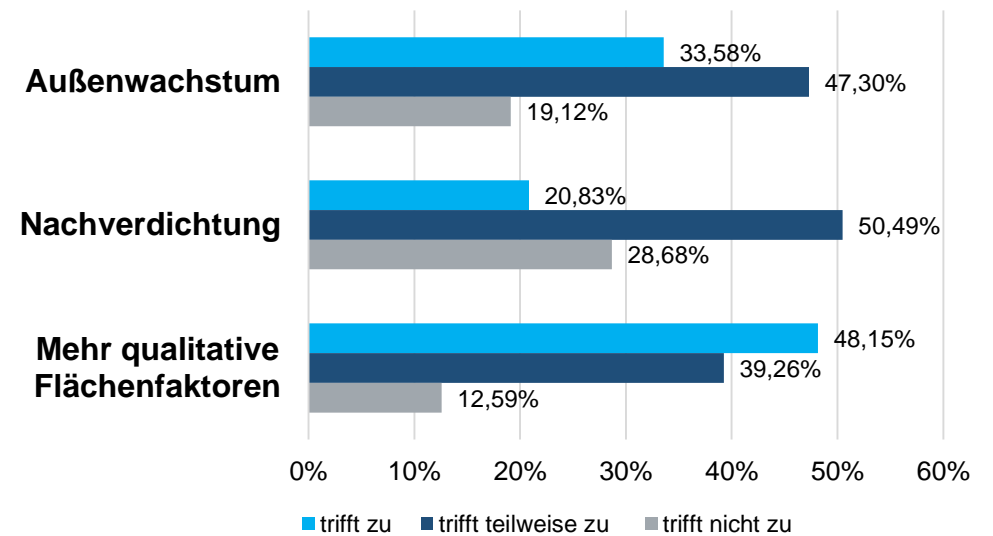
- Homeoffice
 - Arbeitszimmer
- (allerdings auf etwas niedrigerem Niveau als 2020)

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.

Städte wachsen weiter – in die Breite und die Höhe

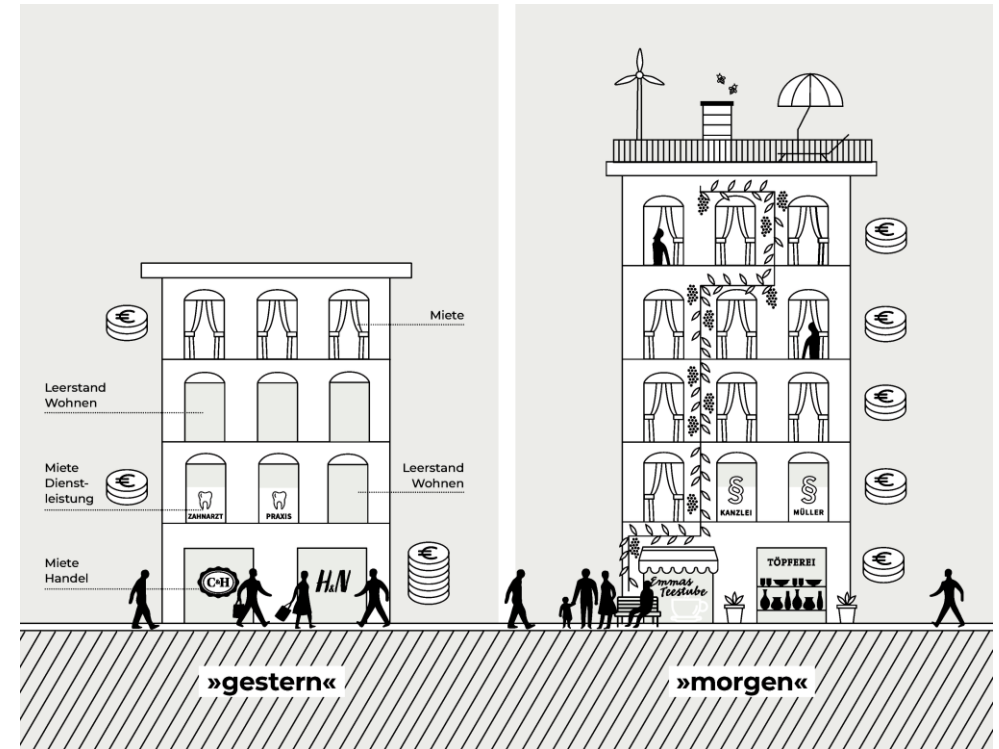
- Zusatznachfrage nach Wohnraum **nicht allein durch Nachverdichtung** zu bedienen, gerade weil Haushalte zusätzliche Freiflächen suchen
- Zugang zu Einrichtungen der **Gesundheitsvorsorge** sowie für **soziale Zusammenkünfte** zur Wahl des Wohnstandortes künftig wichtiger als Nähe zu Einzelhandelsimmobilien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

Städte werden auch nach außen wachsen



Mehr Mischung in und um Gebäude und Multicodierung von Räumen

- Notwendigkeit und Chance, die Gestaltung des öffentlichen Stadtraums neu auszurichten: multicodierte Flächen für **Sport, Spiel, Aufenthalt, Ruhe**
- Pandemie verändert relative Einnahmepotenziale von Assetklassen. Auch wird (vorübergehend) das Konzentrationsrisiko neu bewertet. Beides begünstigt **Mixed-Use-Gebäude** – horizontal und vertikal
- Mixed-Use zunehmend als **Core-Investitionsprodukt** und als Schlussfolgerung für viele Immobilien und Quartiere der Zukunft

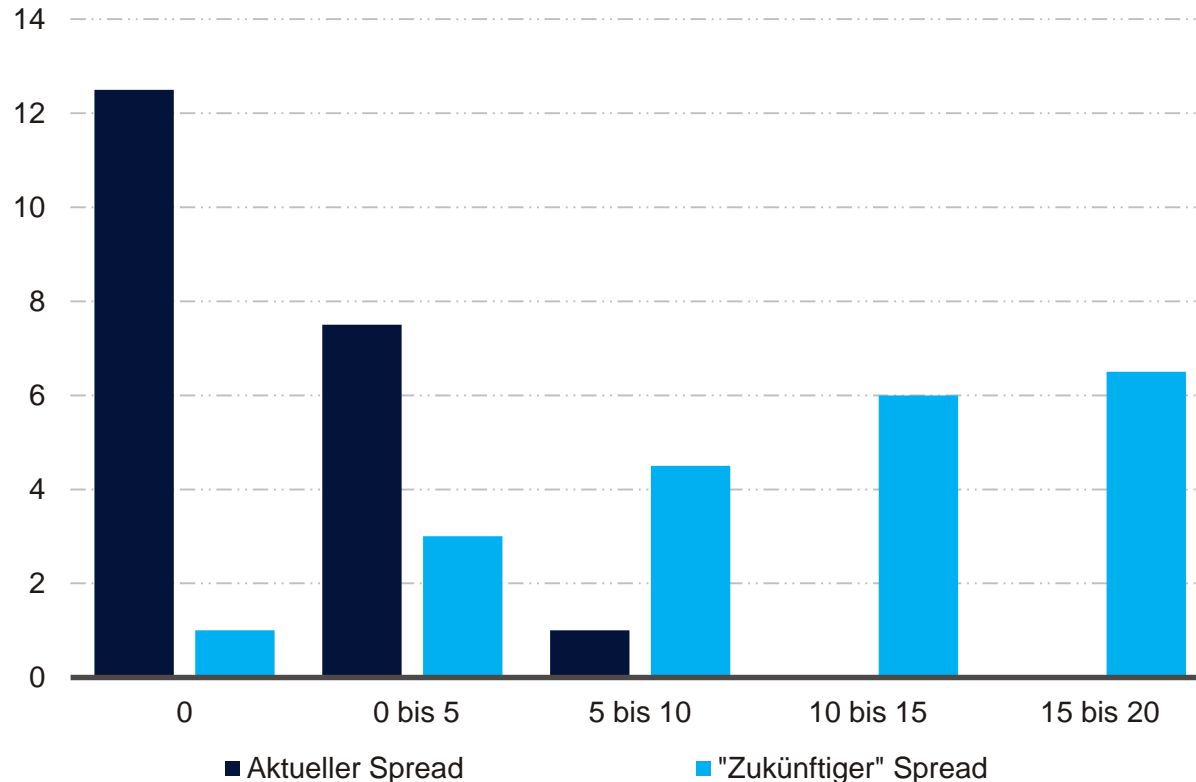


Quelle: Weidner, Kap. 2

E > S > G (Umweltbelange sind derzeit am wichtigsten)

Bessere Konditionen für grüne Gebäude?

Spread zw. grünen und nicht-grünen Gebäuden in Basispunkten



Anmerkung: Wir haben gefragt, ob es einen Spread in den Finanzierungsbedingungen zwischen grünen und nicht-grünen Gebäuden gibt. Die meisten Banken gaben an, dass sie mit einer zunehmenden Spanne rechnen. Diese Spanne wird stärker durch die Bestrafung von grauen Gebäuden als durch die Belohnung von grünen Gebäuden bedingt.

- E wird aktuell wichtiger als S, und S wird wichtiger als G eingeschätzt (von Finanzinstituten).
- “Core-Assets werden grüne Assets sein”; “Versuche, so viel grüne Immobilien wie möglich ins Portfolio zu bekommen”.
- “Graue” Gebäude müssen eher mit verschärften Konditionen und Wertverlusten rechnen

Schlussbemerkungen

1. Unsicherheit bleibt hoch

Das Umfeld wandelt sich noch immer schnell; Halbwertszeit von “Trends” niedrig.

2. Makroökonomische Dynamiken gewinnen an Bedeutung

Auch eine anhaltende Normalisierung ist keine einfache Rückkehr zum Boom, da die gesamtwirtschaftliche Lage noch nicht stabil ist (Preisdynamiken, Zinsrisiken, Angebotsrestriktionen, Strukturanpassungen, automatische Steuerungsinstrumente etc.).

3. Die Herausforderungen in den Städten bleiben lange erhalten

Auf Immobilienmärkten und im Stadtkontext ist langfristig häufig Denken in Jahrzehnten.

4. Intra- und Inter-Quartiersbeziehungen werden neu justiert

Dies ist keineswegs nur ein Risiko, da neue Beziehungen auch Neuentdeckungen, Neuentwicklungen ermöglichen.

5. Investoren und Finanzierer haben klare Präferenzen

Die Zahl der Nadelöhre bleibt klein und der Anlagedruck hoch. Gerade dies erhöht kurzfristige Preisrisiken und schafft Raum für opportunistische Chancen

Anhang:

**Ausführliche Darstellung der
Kernergebnisse aus dem Buch:
Die Europäische Stadt nach Corona**

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

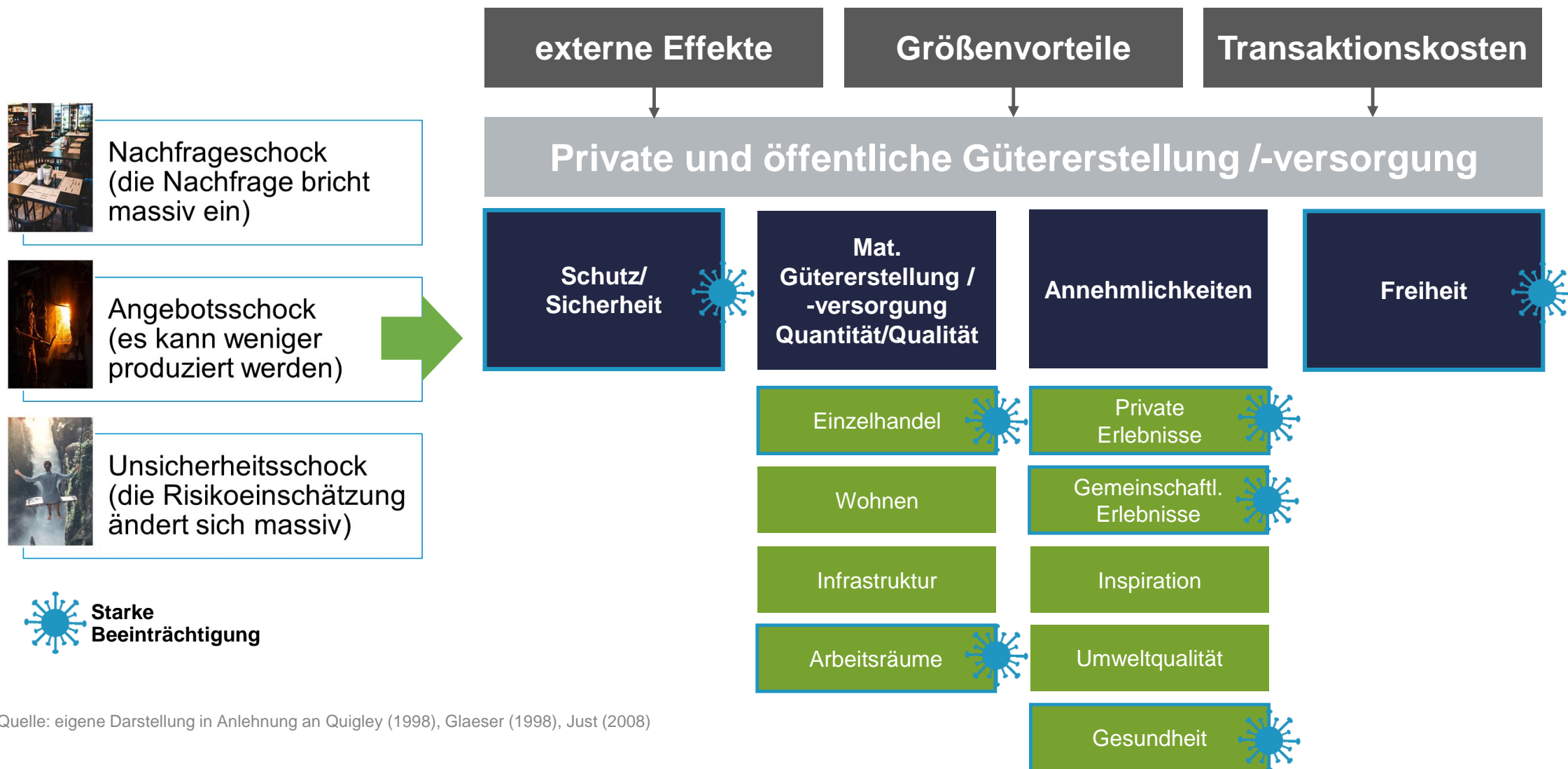
I. Strategien für resiliente Städte und Immobilien	Just/Plößl – IRE BS	Einführung
II. Implikationen für Aspekte der Stadtentwicklung		
Stadtplanerische Aspekte der resilienten Stadt	Weidner – BTU	Fachbeitrag
Gesunde Städte	Hammerschmidt – ULI	Fachbeitrag
Erfahrungen mit der Cholera	Plößl/Just – IRE BS	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
IV. Zehn Kernbotschaften		
	Just/Plößl – IRE BS	Schluss

Cities to live
Cities to work
Cities to supply

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 typische Stadtfunktionen in Produktion und Konsum – es ist quasi ein **zweites Städtetzwerk** entstanden. Die Pandemie beschleunigt diese Entwicklung, da oft Größen- und Transaktionskostenvorteile bestehen (Just/Plößl, 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/Plößl, 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/Plößl, 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 empfundenen 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

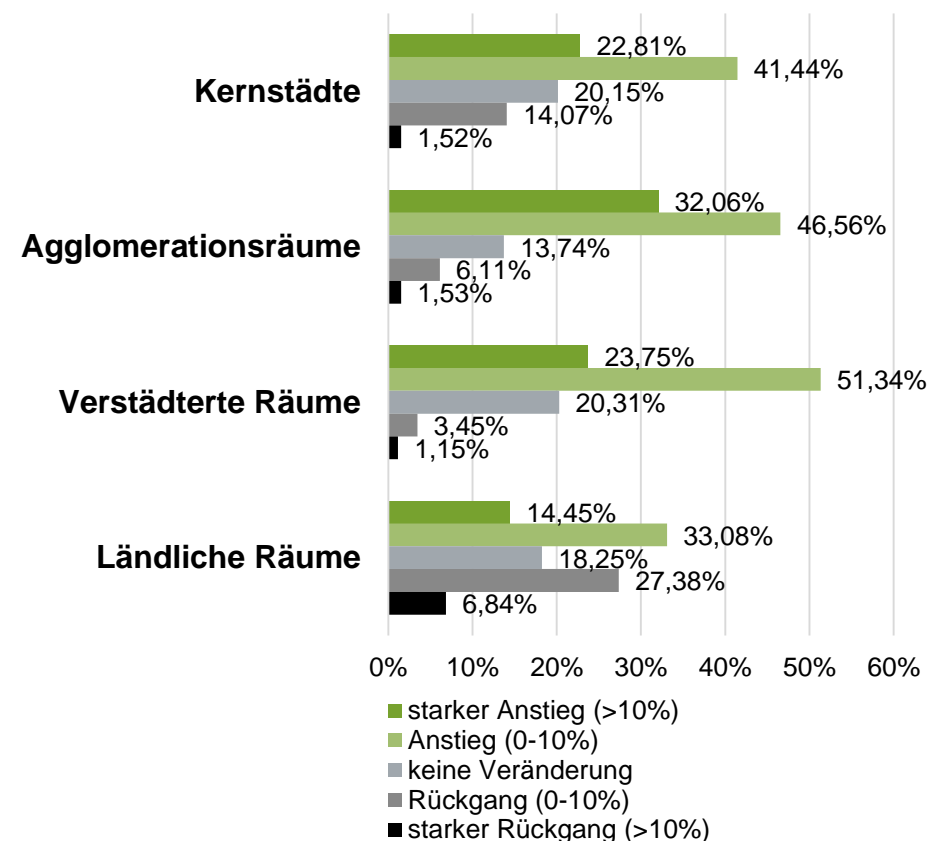


CLOSED
INDEFINITELY
AS A
PRECAUTION
DUE TO
CARONA
VIRUS

Alle Anlageklassen sind betroffen – aber unterschiedlich stark

- **Wohnen:** Mehr Nachfrage nach **Innen-** und **Außenflächen** (Just/Plößl, 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/Plößl, Kap. 11; Wiese/Soreq, Kap. 14).
- **Büro:** Wandel von „industrienaher“ Dienstleistungsfläche zu **kommunikations-** und **innovationsfördernder Fläche**. Bürodesign als neue Management- und Strategieraufgabe (Plößl/Just, Kap. 15; Kane, Kap. 16; Kröger, Kap. 17; Klaus, Kap. 18; Schede, Kap. 19).

Ausblick Wohnflächennachfrage für 10 Jahre

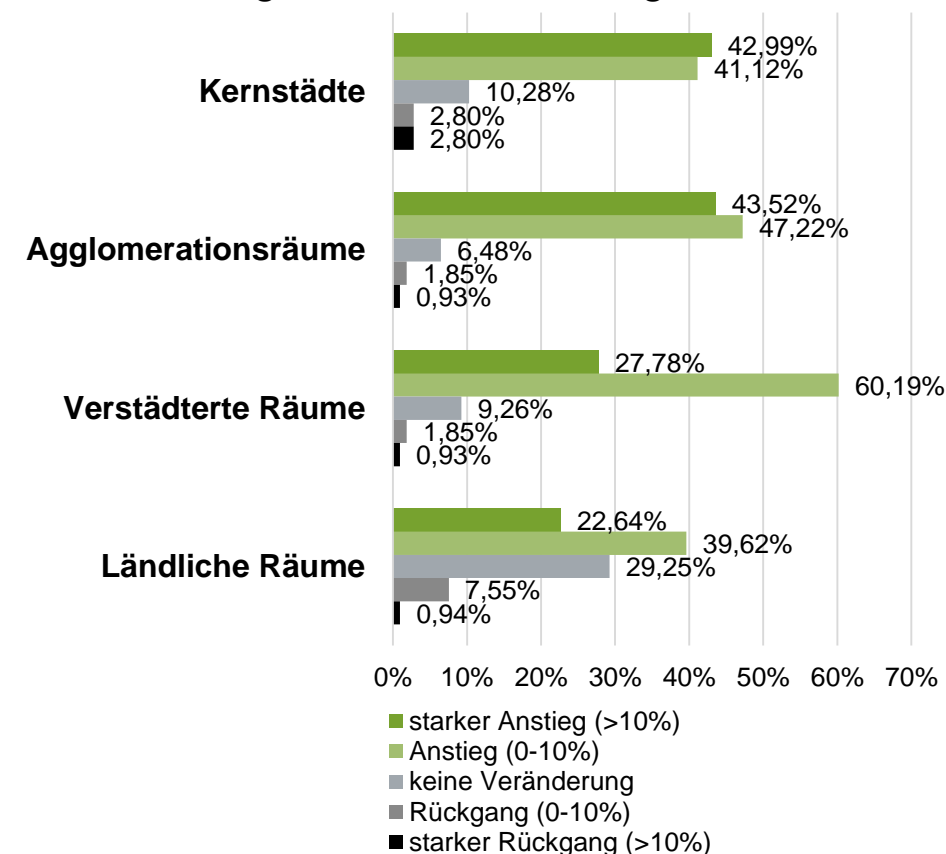


Anmerkungen: eigene Datenerhebung zur Frage „Bitte schätzen Sie je die Wohnflächennachfrage in den folgenden Regionen für die nächsten 10 Jahre.“; 2,59 % / 2,96 % / 3,33 % / 2,59 % der Teilnehmer des Frageblocks zur Assetklasse Wohnen trafen keine Angabe; Abgrenzungskriterien entsprechend dem Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BSRF): 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/Plößl, Kap. 20; Bernreuther, Kap. 21).
- **Logistik:** Deutlich **mehr Flächennachfrage** in allen Regionstypen (Just/Plößl, 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

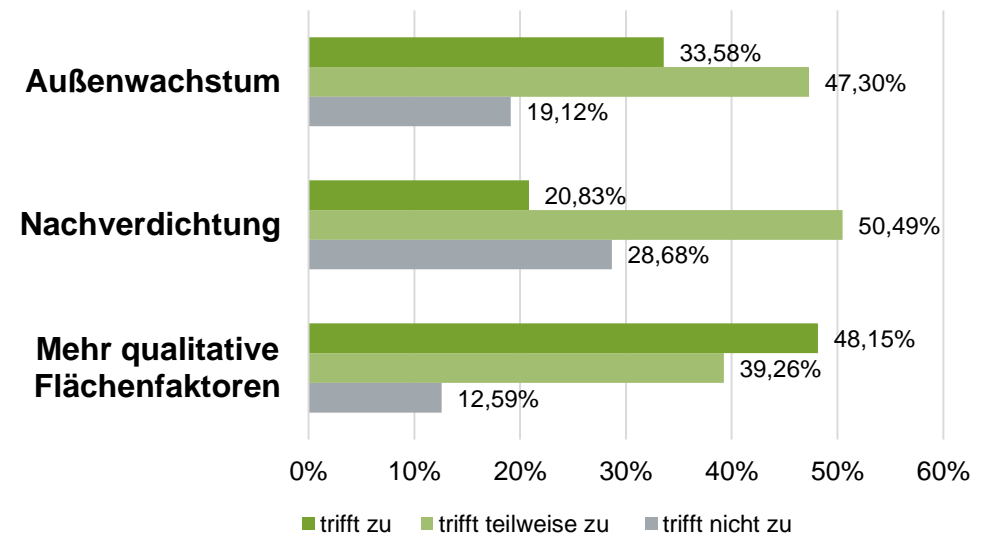
Städte wachsen weiter – in die Breite und die Höhe



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/Plößl, Kap. 1).
- Zugang zu Einrichtungen der **Gesundheitsvorsorge** sowie für **soziale Zusammenkünfte** zur Wahl des Wohnstandortes künftig wichtiger als Nähe zu Einzelhandelsimmobilien oder Büros (Just/Plößl, Kap. 11).
- **Umnutzung** von leerfallenden Flächen notwendig (Just/Plößl, 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).

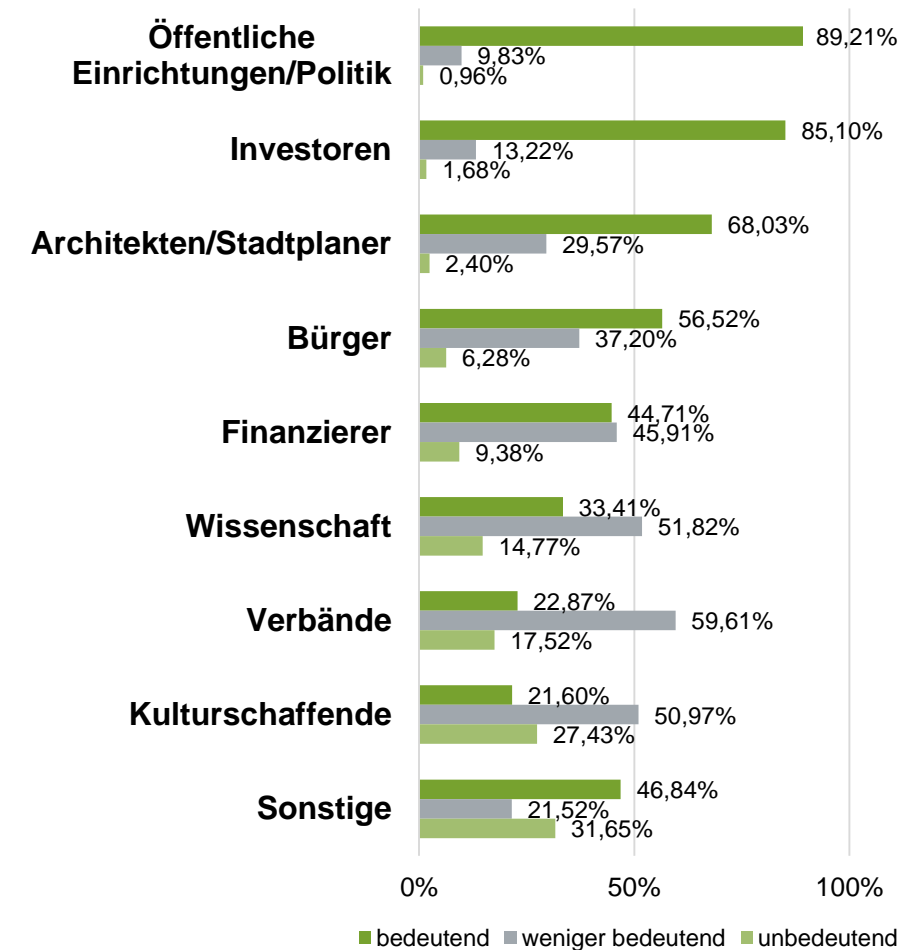
Kernbotschaft 6

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).



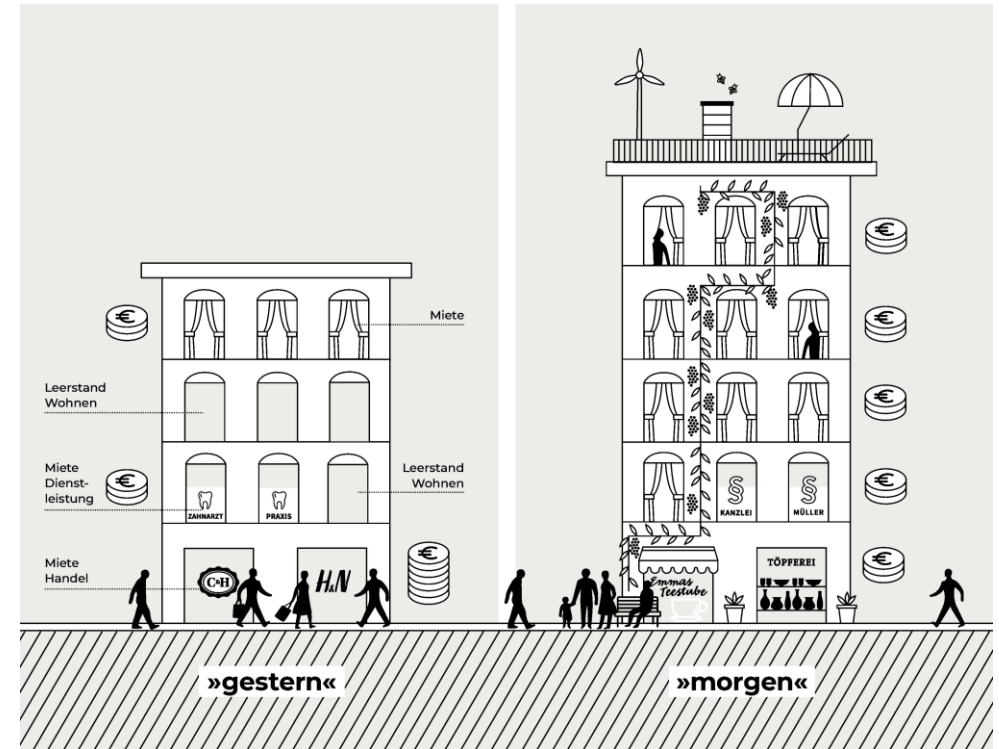
Kernbotschaft 7

Mehr Mischung in und um Gebäude



Mehr Mischung in und um Gebäude

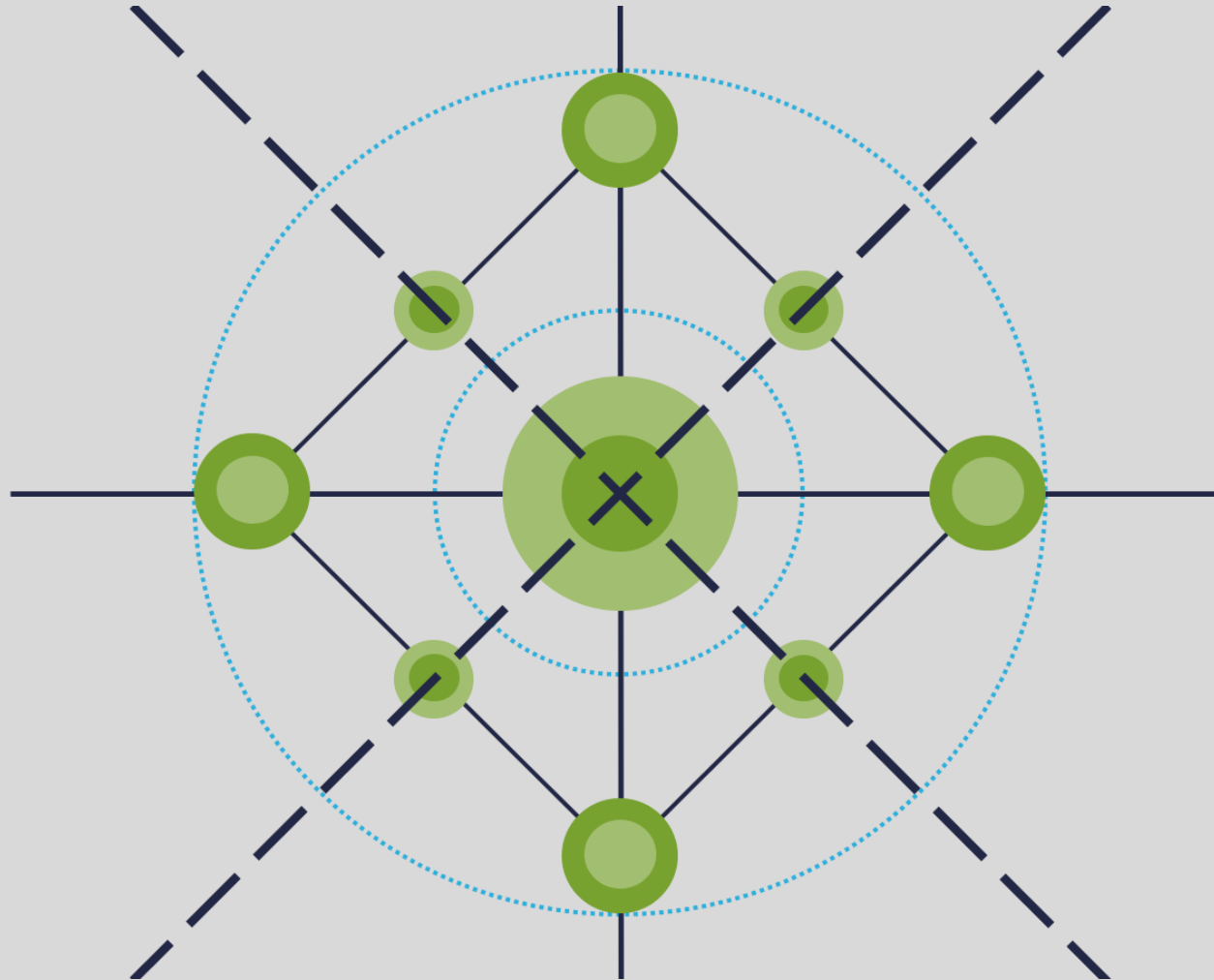
- Pandemie verändert massiv relative Einnahmepotenziale von Assetklassen. Auch wird (vorübergehend) das Konzentrationsrisiko neu bewertet. Beides begünstigt **Mixed-Use-Gebäude** – horizontal und vertikal (Just/Plöchl, Kap. 23; Weidner, Kap. 2).
- Mixed-Use zunehmend als **Core-Investitionsprodukt** 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

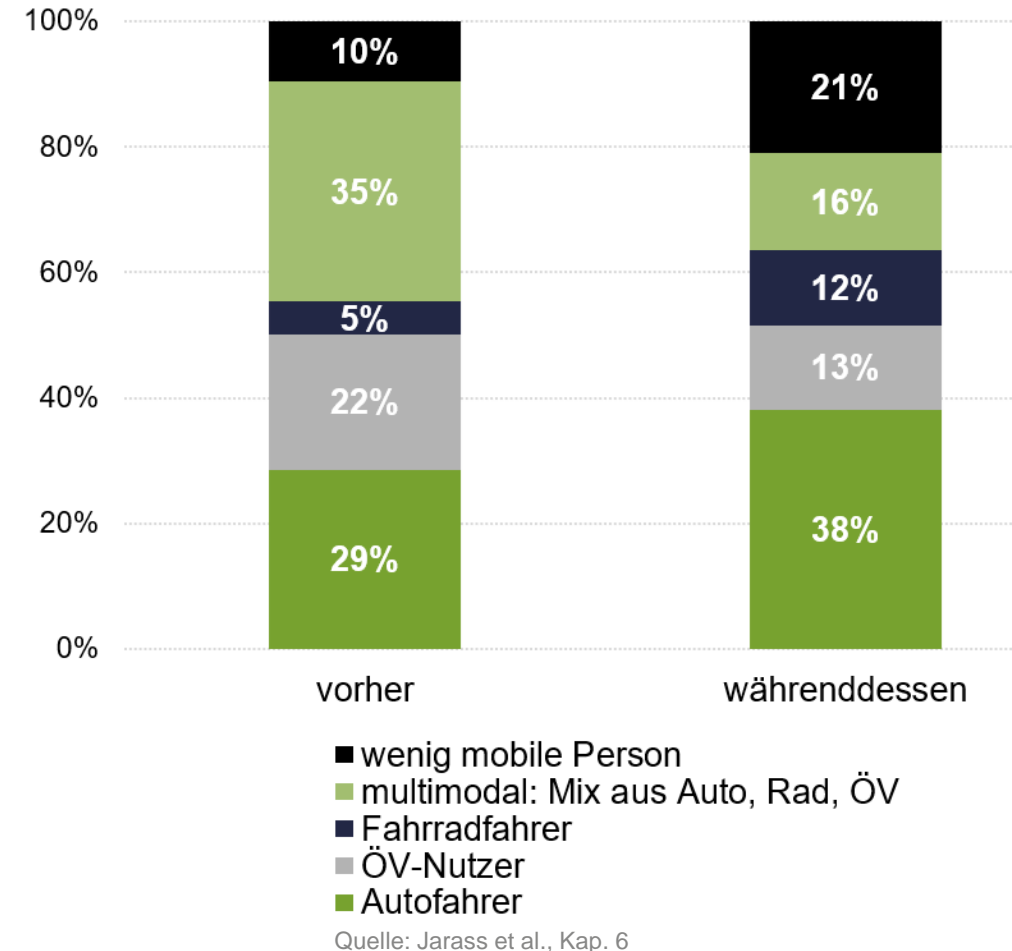
Kernbotschaft 8

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/Plößl, 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).



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/Plößl, Kap. 23).
- Die „**zweite Stadt – das Internet**“ kann genutzt werden, um die physischen Städte produktiver, schneller und attraktiver zu gestalten (Just/Plößl, 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).

Sammelband bei SpringerGabler



- 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 in gemeinsamer Vorbereitung mit sechs Fokusgruppen aus dem ULI Zusammengefasst in 5 Beiträgen der Herausgeber
 - 7 praxisnahe Interviews/Wortbeiträge von Immobilienmarkt-Professionals
- Verfügbar unter: www.springer.com/de/book/9783658354305