



5. Städte-NETZWERK-Kongress: Lebensgefühl Mittendrin – zwischen Markt und Mitwirkung

**Welche Marktkräfte wirken auf
die innerstädtischen Quartiere?**

Prof. Dr. Guido Spars

Berlin, 9. September 2015



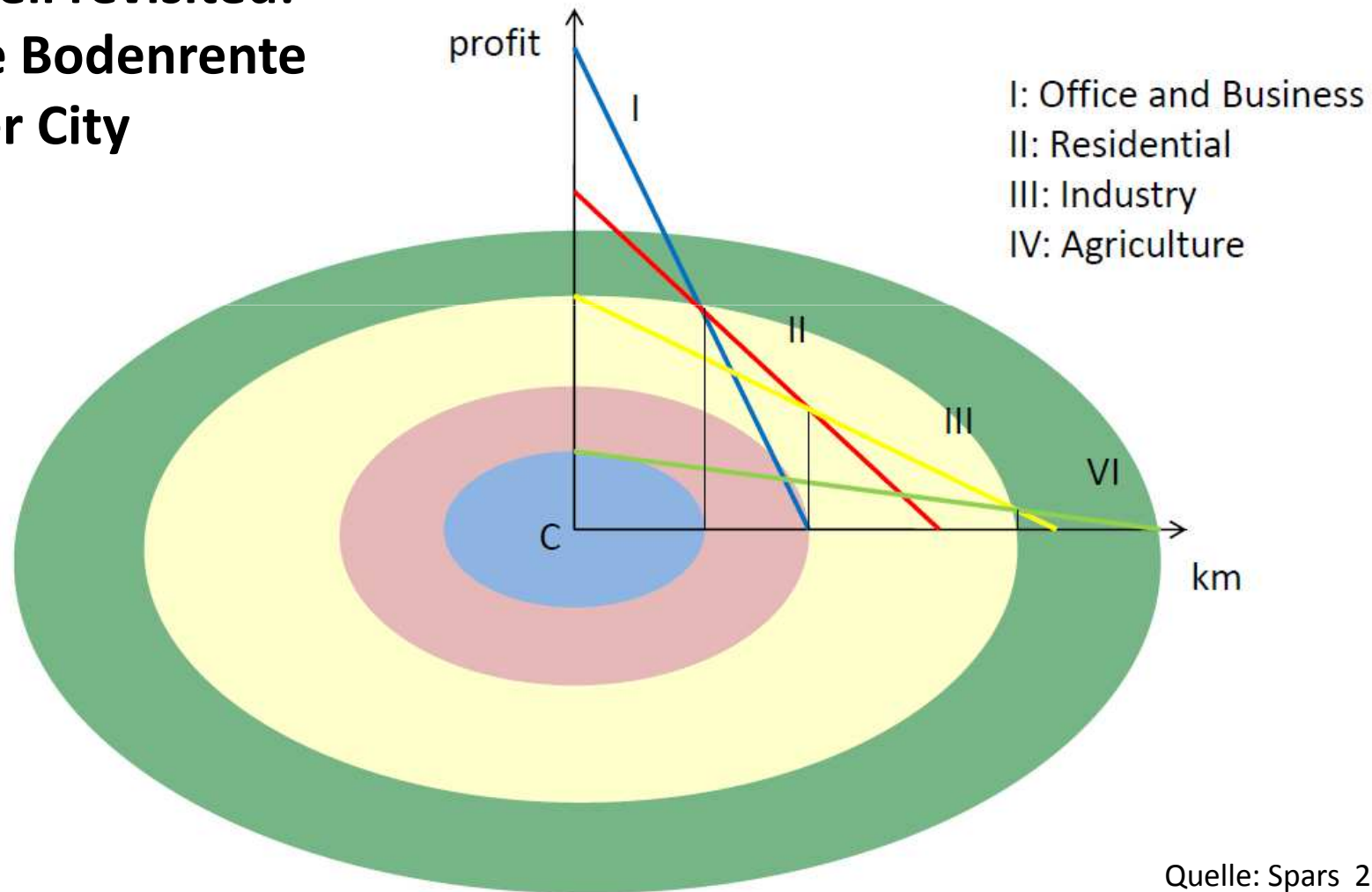
Stadt und Innenstadt als Entwicklungsmotor

- Von Städten sind stets die wesentlichen ökonomischen, sozialen und technologischen Prozesse ausgegangen
- Innenstädte: seit jeher Orte wirtschaftlicher Ballung und positiver Spill-over-Effekte (Urbanisations- und Lokalisationseffekte)
- Große Nutzungskonkurrenz und hohe Frequenz führen zu wachsender Knappheit, gerade bei Innenstadtfächen



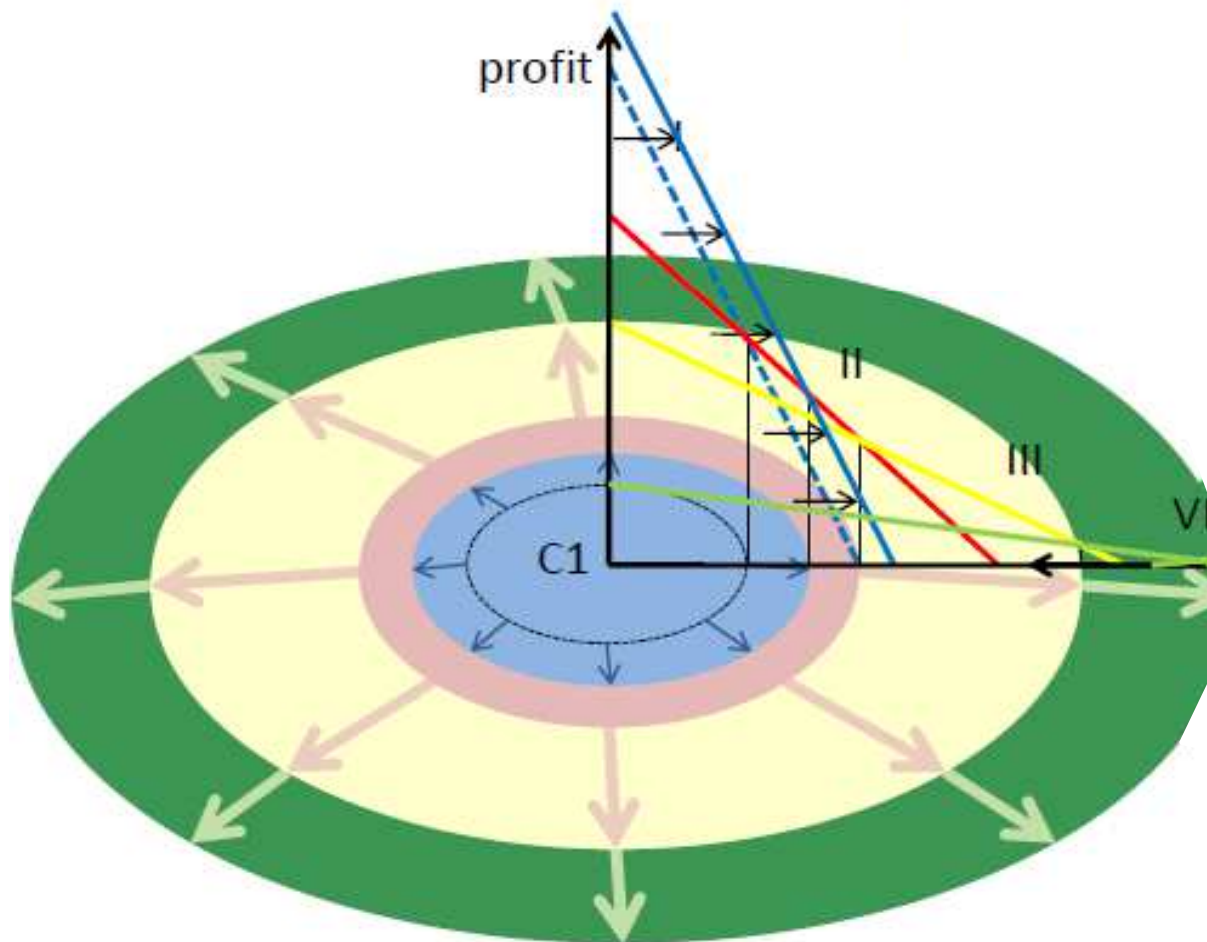


Thünen-Alonso- Modell revisited: hohe Bodenrente in der City





Terziärisierung: Anstieg der Produktivität der Büro- und Geschäftsnutzung führt zu Verdrängung

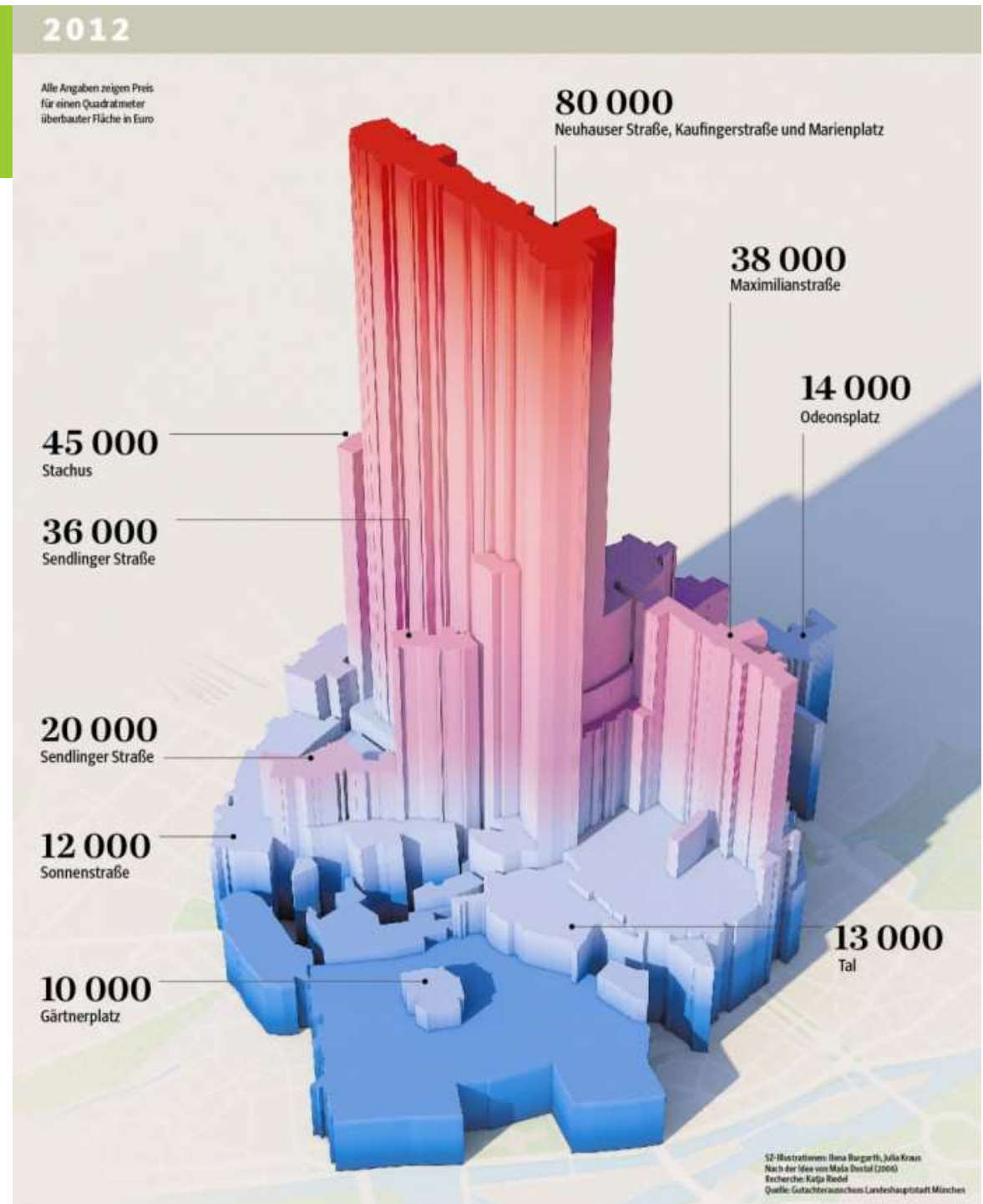




„Bodenpreisgebirge“ in München...

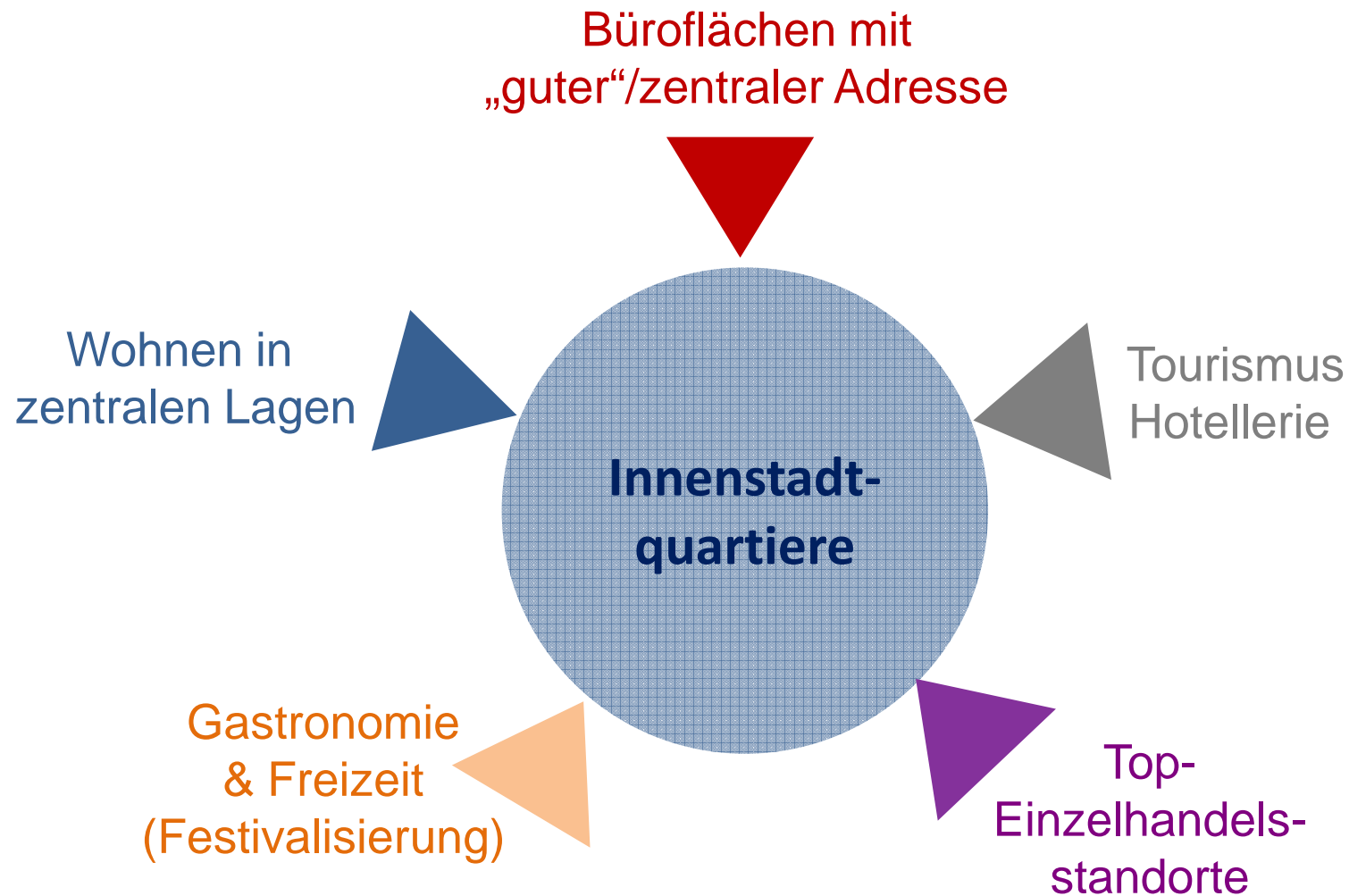
...verdeutlicht:

- wie hoch die Wertschöpfung bzw. die Erwartung darüber auf einem Quadratmeter Boden ist
- wie stark die Externalitäten in Innenstädten wirksam sind
- wie bedeutsam die zentrale Lage für viele zahlungskräftige Akteure ist





Marktkräfte die derzeit auf Innenstadtquartiere wirken





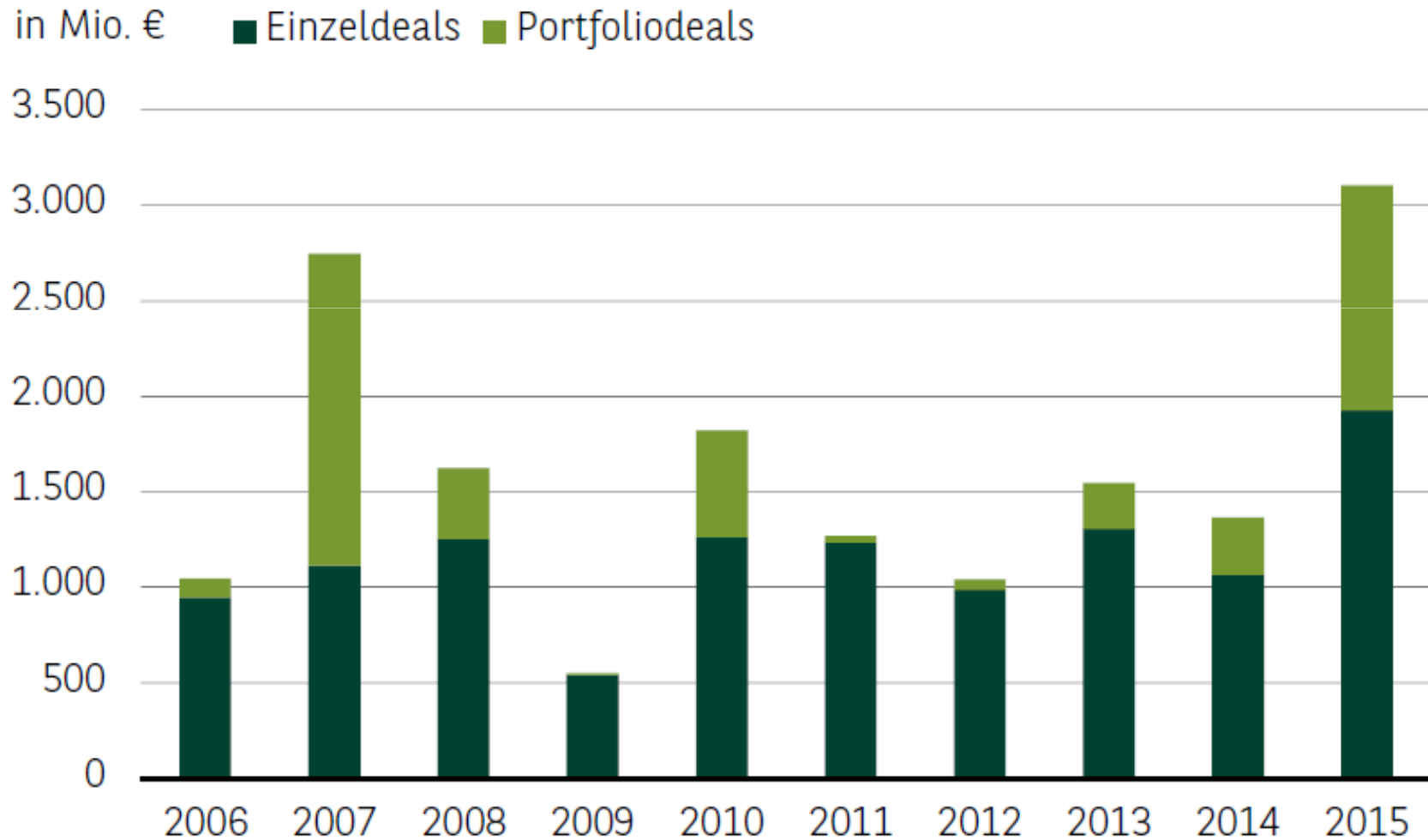
Core und Core Plus-Lagen im Fokus des Kapitalmarktes

- Es geht nicht nur um Nutzungsdruck, sondern auch um Anlagedruck
- In Zeiten verunsicherter Kapitalmärkte und extrem niedriger Zinsen streben die (internationalen) Anleger in sichere, meist zentrale Lagen
- Dies wird noch verstärkt durch die Intransparenz der Märkte und die Entscheidungs- und Handlungslogik von Investoren und Banken





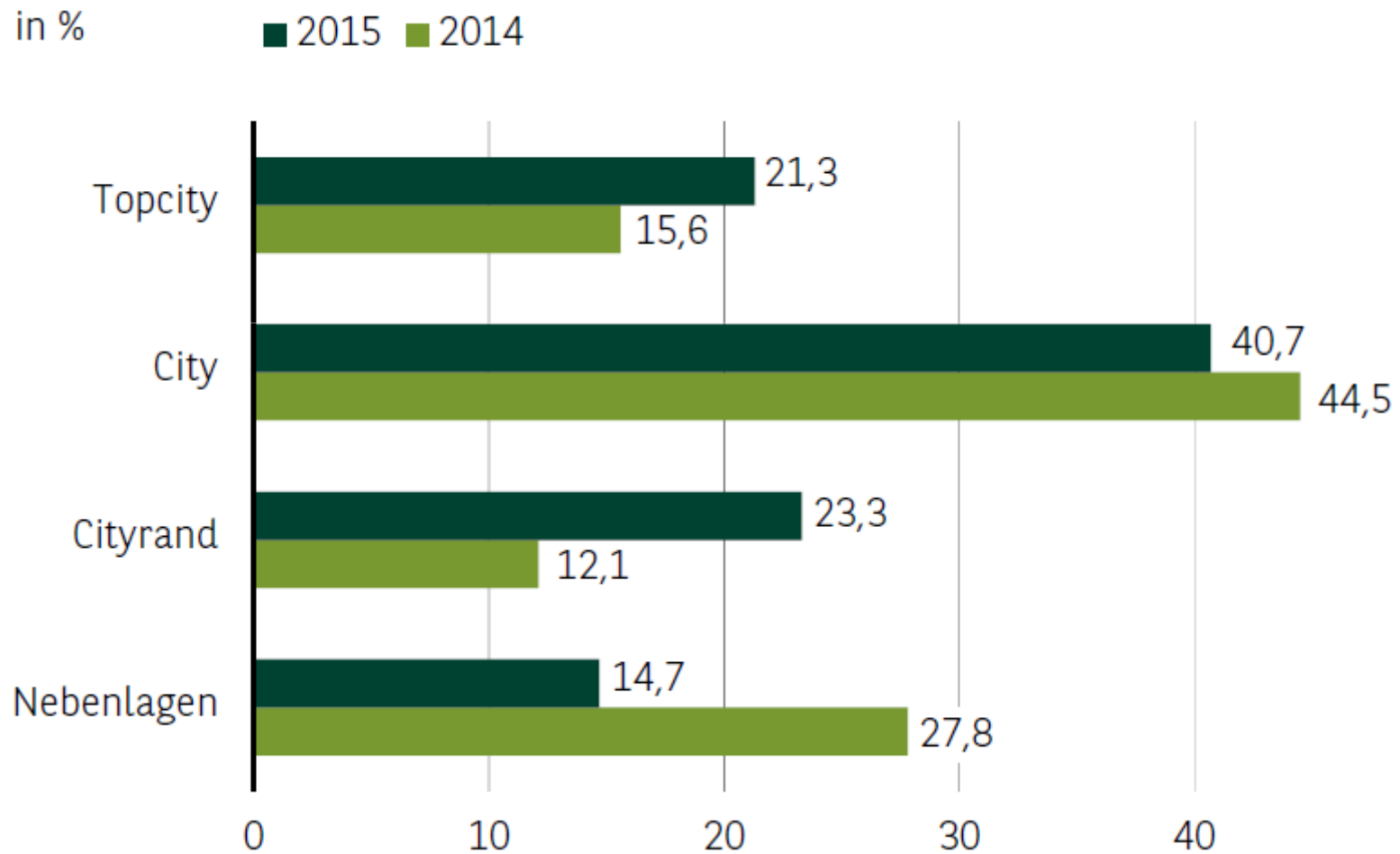
Immobilieninvestments Berlin 1Hj/2015 auf Rekordniveau



Quelle: BNP Parisbas RE 2015



...vor allem in zentralen Lagen

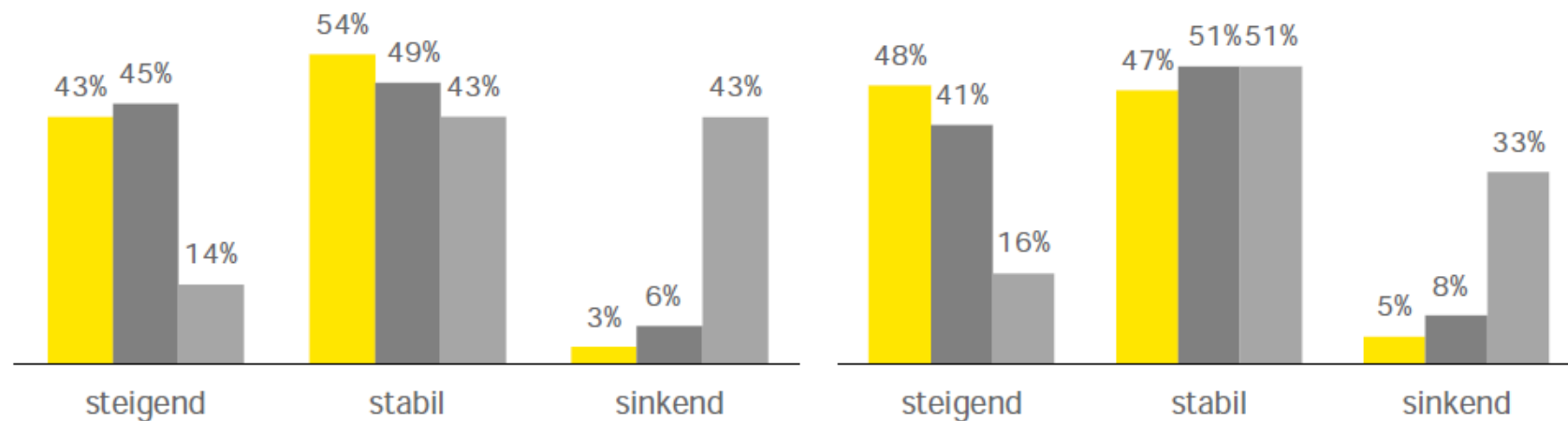




Einschätzung zu Büros und Einzelhandel 2015 in Deutschland: Nach wie vor steigende Kaufpreise in zentralen Lagen!

Büro

Einzelhandel



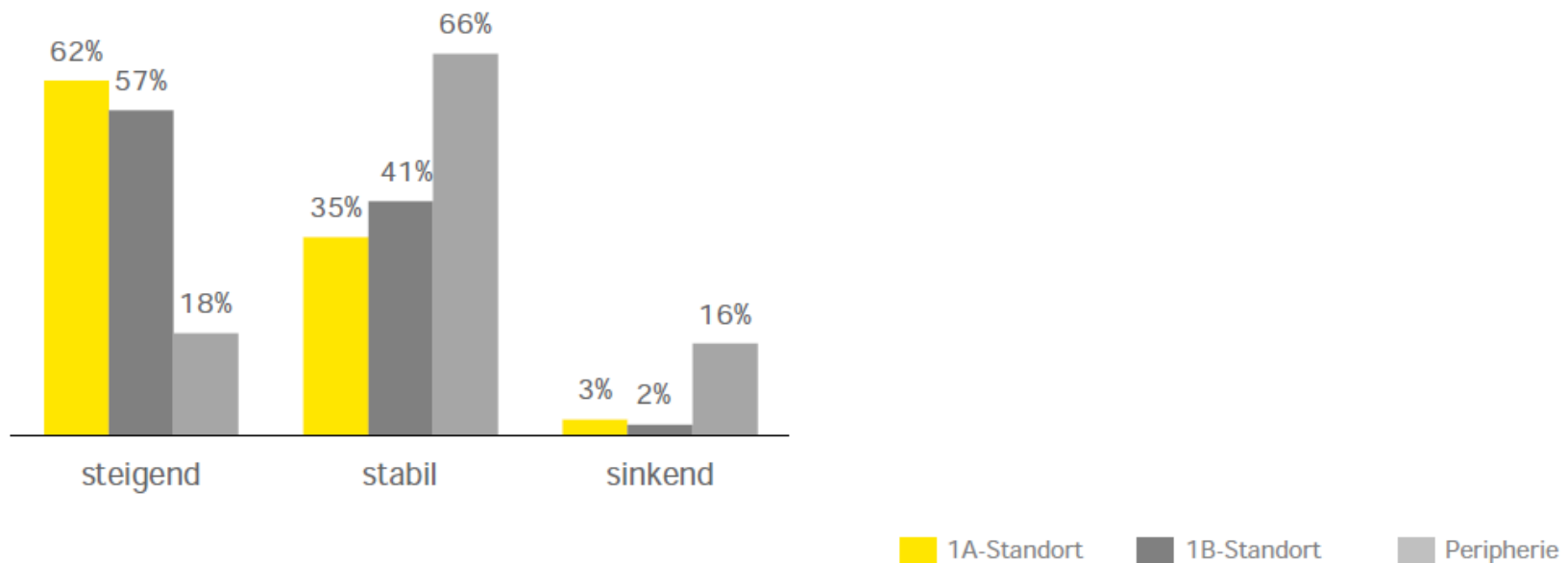
Quelle: EY Trendbarometer 2015

■ 1A-Standort ■ 1B-Standort ■ Peripherie



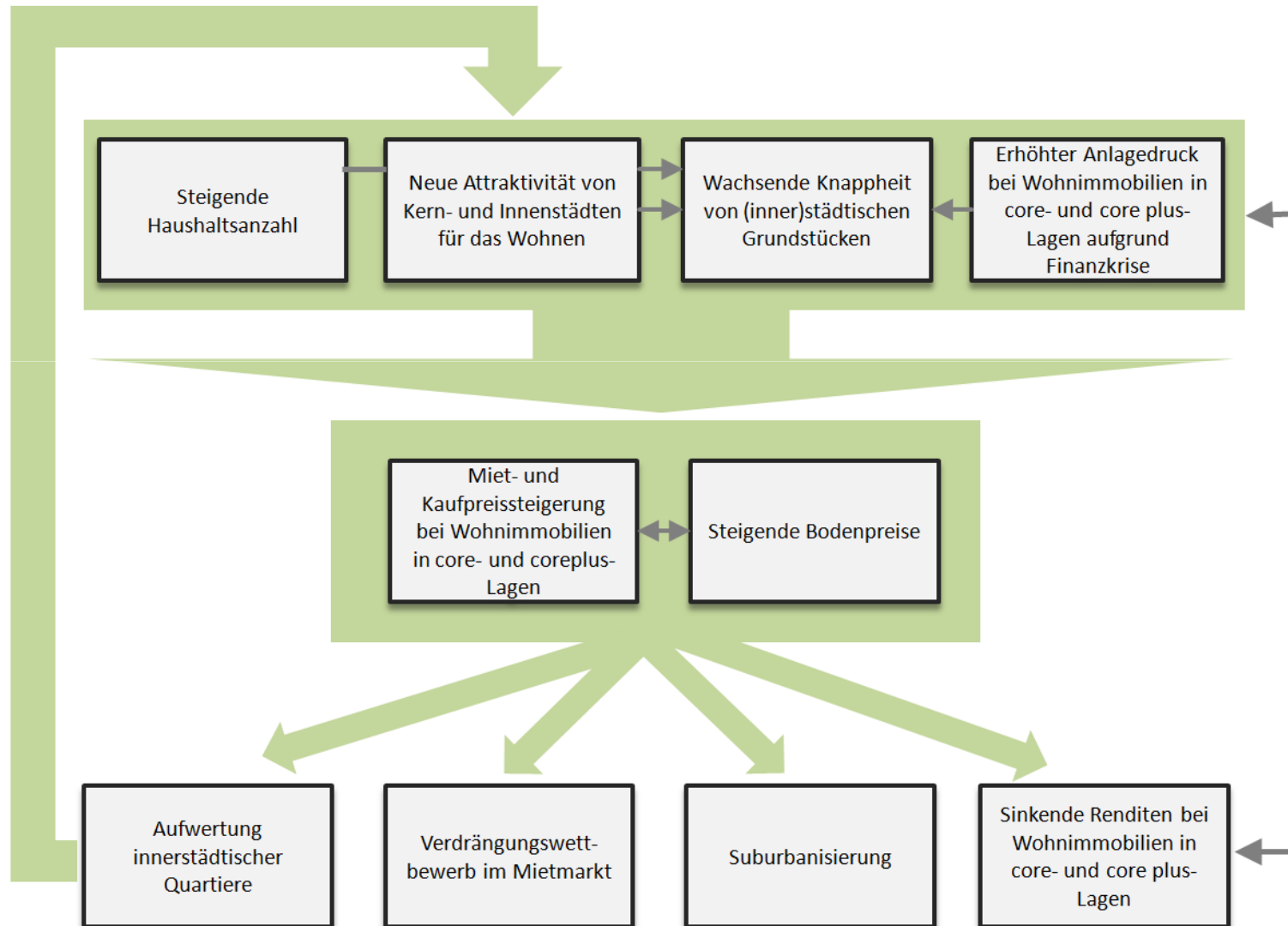
Auch beim Wohnen gibt's noch Luft nach oben in 1A- und 1B-Lagen

Wohnen





Wirkungszusammenhänge wachsender Wohnungsmärkte



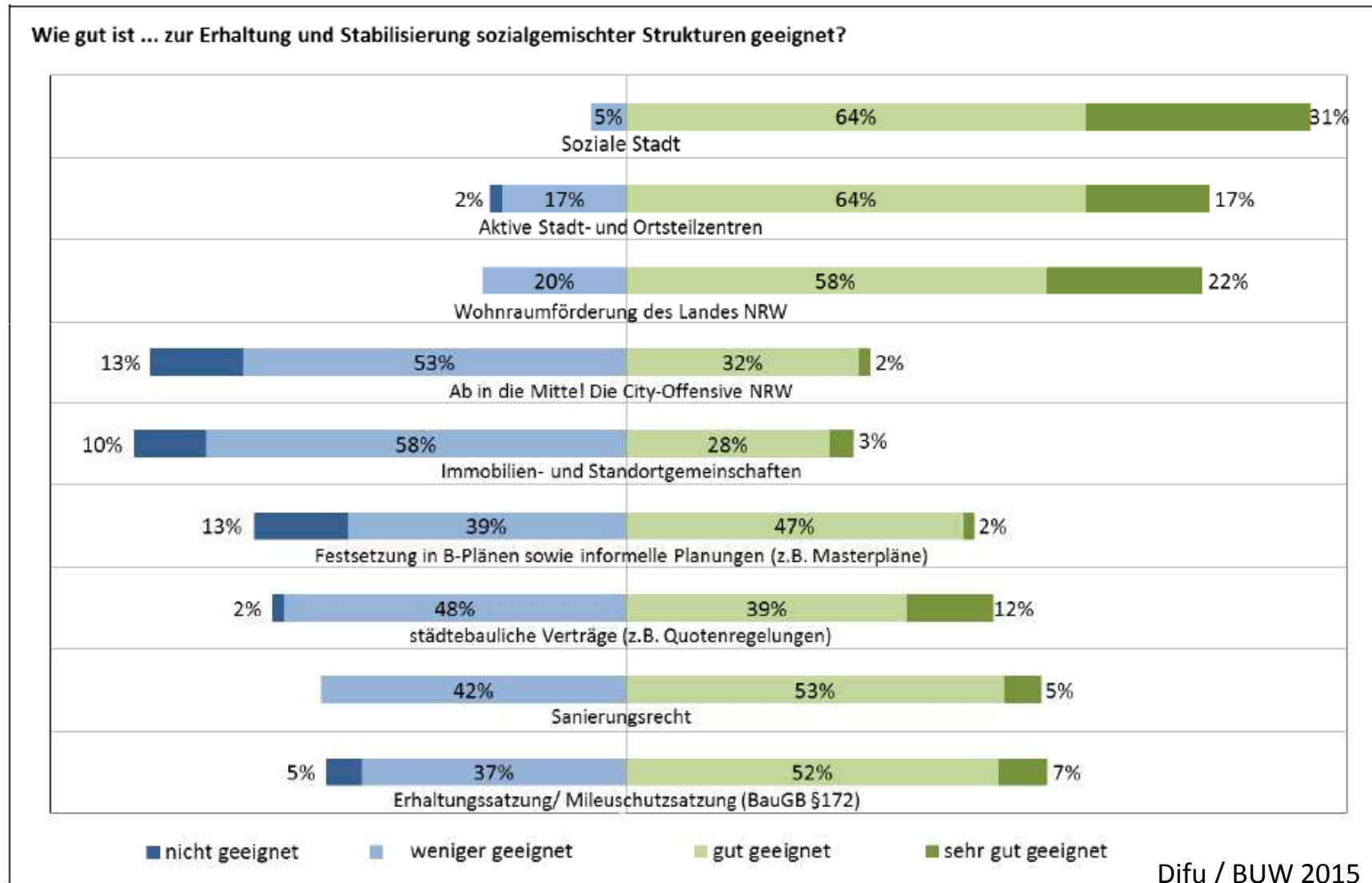


Ansatzpunkte...

- Mehr Wohnungsangebot schaffen
- Kontraproduktivität der Mietpreisbremse
- Vorausschauende kommunale Bodenpolitik stärken
- Kooperative Baulandmodelle vorantreiben
- Nachverdichtungsstrategien entwickeln
- Soziale Vielfalt in zentralen Quartieren nicht aus dem Blick verlieren



Kommunalbefragung NRW zu Instrumenten für soziale Vielfalt...





BERGISCHE
UNIVERSITÄT
WUPPERTAL

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!