

CUREM*horizonte*

Urban Management - Ein neues Paradigma in der Raumplanung?

Andreas Loepfe MRICS

21. Juni 2007



CUREM*horizonte*

1. Blasenbildung in Immobilienmärkten
2. Diversification and Real Estate Asset Allocation

3. Urban Management

Center for **Urban** and Real **Estate Management**



CUREM*horizonte*

1. Blasenbildung in Immobilienmärkten
2. Diversification and Real Estate Asset Allocation

3. Urban Management

Center for **Urban** and Real **Estate Management**

4. Spielräume der Immobilienbewertung (4. Oktober 2007)



Agenda

Andreas Loepfe MRICS

Mark Michaeli

Klaus Overmeyer

Klaus-Peter Nüesch

Prof. Dr. Angelus Eisinger

Urban Management

- Einführung
- Sicht Städtebau
- Prozessuale Sicht
- Sicht Projektentwicklung
- Historische Sicht

Dr. Timon Beyes

Panel: Urban Management: Ein neues Paradigma in der Raumplanung?

Prof. Kees Christiaanse

Urban Design – 5 Situationen



Urban Management: Zur ökonomischen Nutzung des Raumes

Ökonomie als Wissenschaft:

“Economics is the social science that studies the allocation of **scarce resources** to satisfy unlimited wants.”

Quelle: Wikipedia



Urban Management: Zur ökonomischen Nutzung des Raumes

Ökonomie als Wissenschaft:

“Economics is the social science that studies the allocation of **scarce resources** to satisfy unlimited wants.”



Quelle: Wikipedia



Urban Management: Zur ökonomischen Nutzung des Raumes

Ökonomie als Wissenschaft:

“Economics is the social science that studies the allocation of **scarce resources** to satisfy unlimited wants.”



„Economics is the study of the production and distribution of **wealth**“

Quelle: Wikipedia



Begriff: Urban Management

Urban Management = Wertschöpfungsorientierte Steuerung des urbanen Transformationsprozesses

Urban Management = applied Urban Economics



Begriff: Wert

Wert **sein**: subjektives Wertempfinden (nicht beobachtbar)

Wert **haben**: objektiver Tauschwert (beobachtbar)
(Markt-)Wert eines Gutes im Tausch gegen Geld

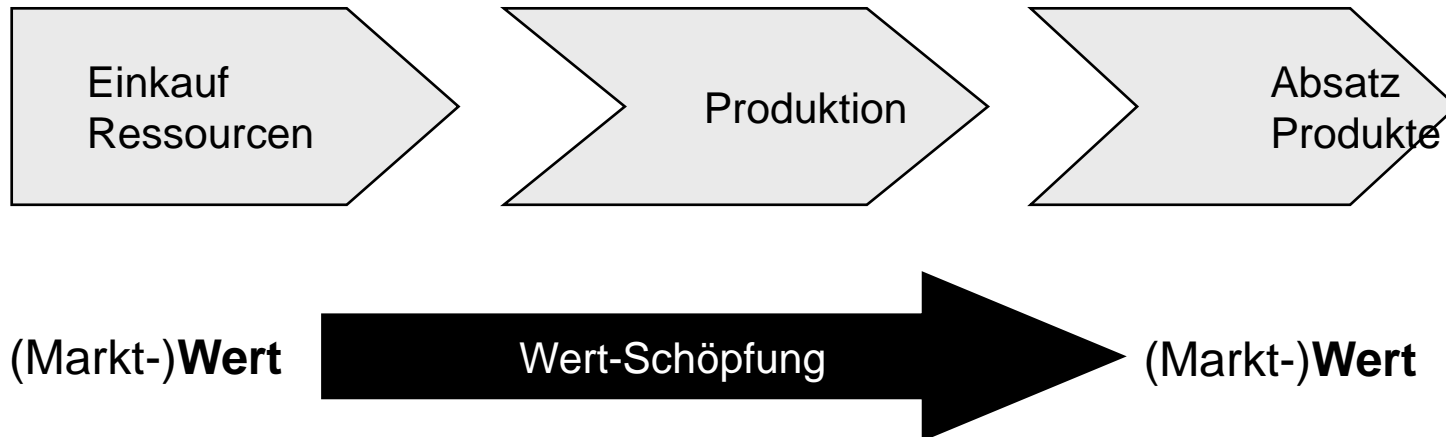


Begriff: Wertschöpfung (allgemein)



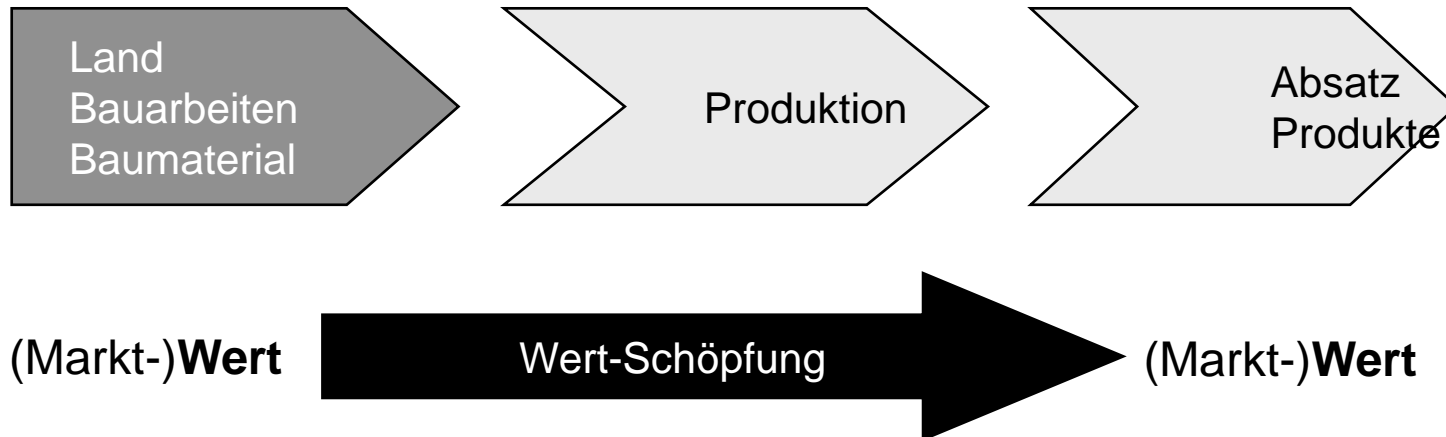


Begriff: Wertschöpfung (allgemein)



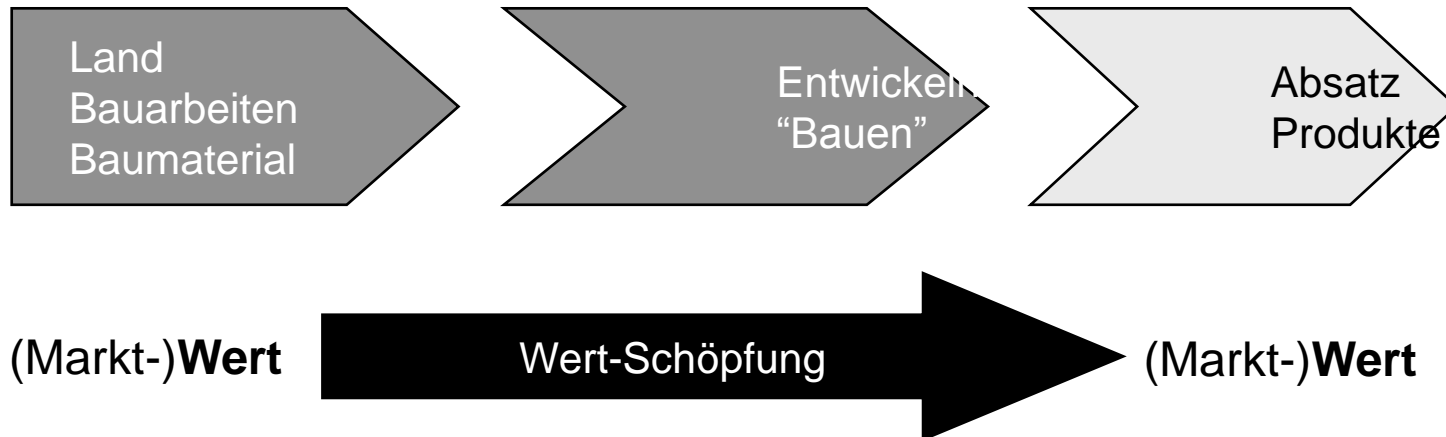


Begriff: Wertschöpfung in der Immobilienwirtschaft



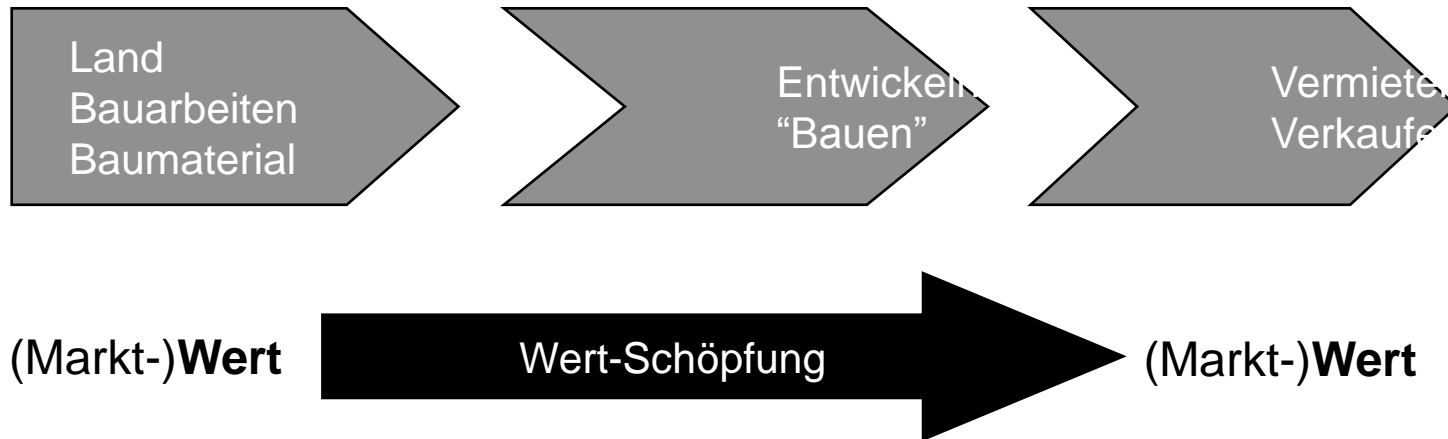


Begriff: Wertschöpfung in der Immobilienwirtschaft



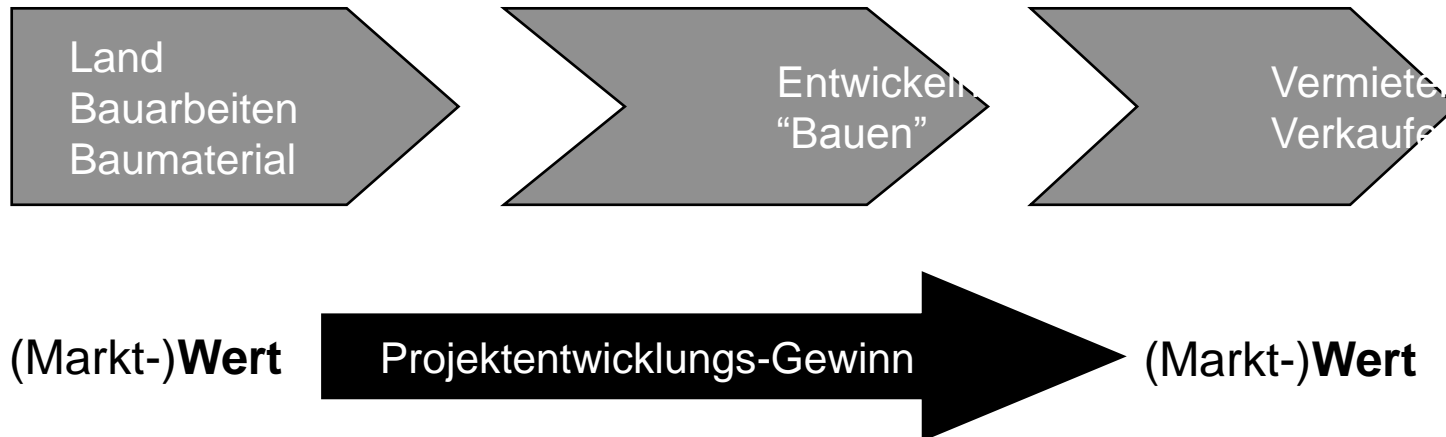


Begriff: Wertschöpfung in der Immobilienwirtschaft



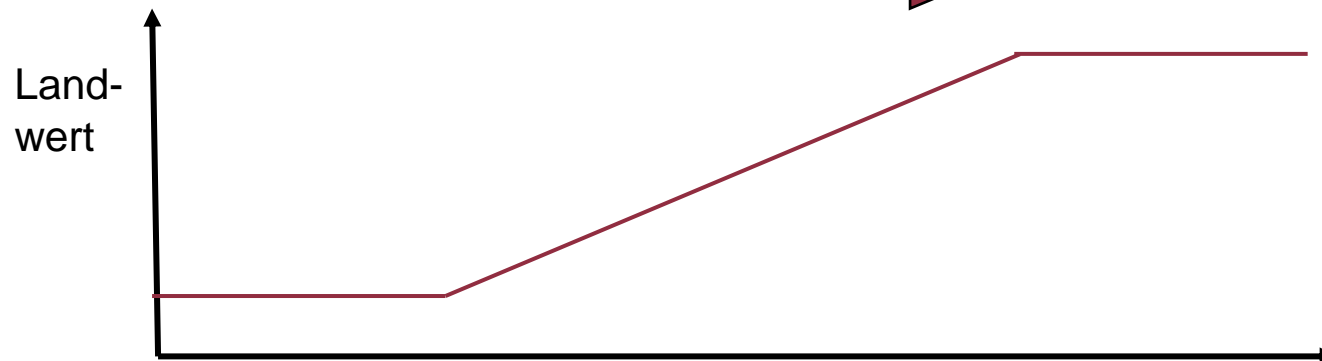
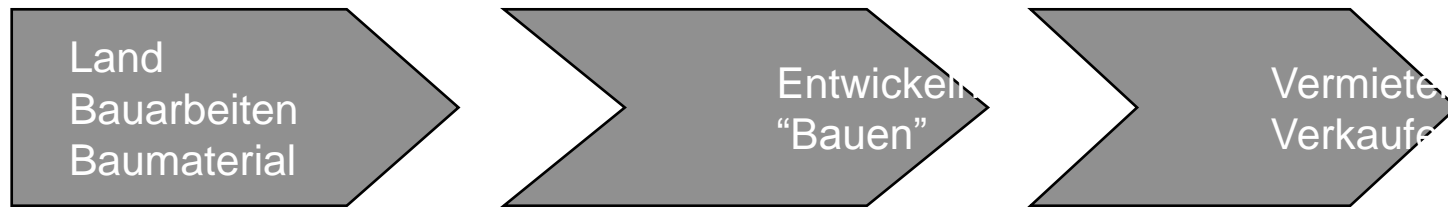


Begriff: Wertschöpfung in der Immobilienwirtschaft



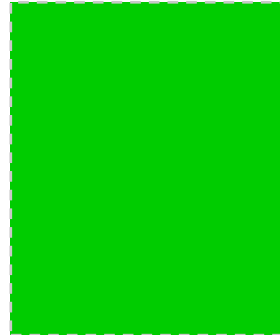


Begriff: Wertschöpfung in der Immobilienwirtschaft



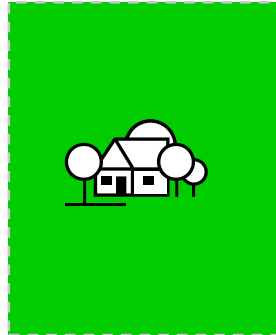


Projektentwicklungs-Gewinn



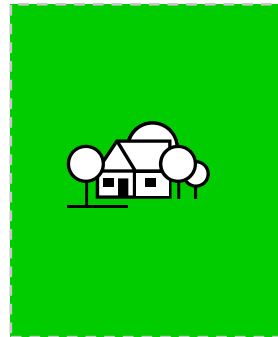


Projektentwicklungs-Gewinn





Projektentwicklungs-Gewinn



(Ertrags-)Wert Liegenschaft

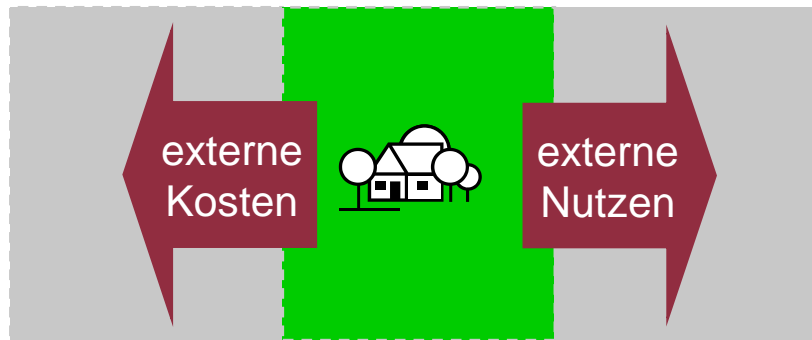
./.Landkosten

./.Entwicklungs- und Baukosten

Entwicklungsgewinn (PE)



Projektentwicklungs-Gewinn – Externalitäten?



(Ertrags-)Wert Liegenschaft

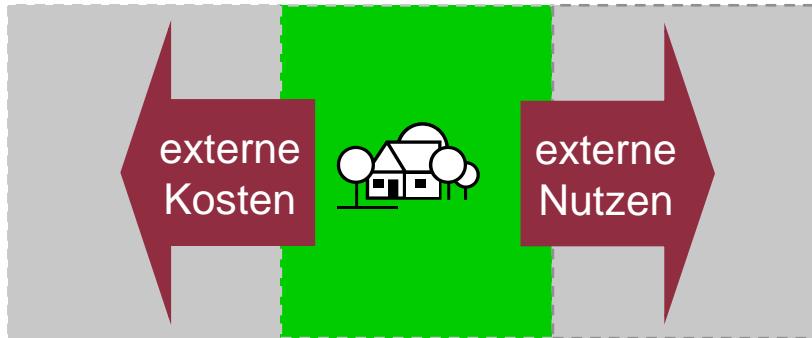
./.Landkosten

./.Entwicklungs- und Baukosten

Entwicklungsgewinn (PE)



Von der Projektentwicklung zum Urban Management



(Ertrags-)Wert Liegenschaft

- ./.Landkosten
- ./.Entwicklungs- und Baukosten
- + externe Nutzen**
- ./. externe Kosten**

Entwicklungsgewinn (Urban Mgmt.)



Von der Projektentwicklung zum Urban Management



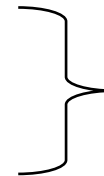
(Ertrags-)Wert Liegenschaft

./.Landkosten

./.Entwicklungs- und Baukosten

+ externe Landwertsteigerung

./. externe Landwertsenkung

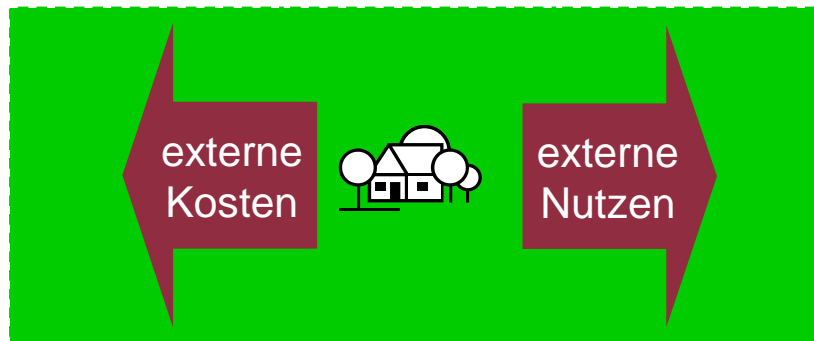


Projektentwicklungs-Gewinn
= Landwertsteigerung

Entwicklungsgewinn (Urban Mgmt.) = gesamte Landwertsteigerung



Urban Management und traditionelle Raumplanung



Traditionelle Raumplanung Verhinderung externer Kosten (Intention)

Urban Management

Auch Förderung externer Nutzen
Managementaufgabe: (teilweise) Internalisierung
externer Nutzen

Die Stadt „lebt“ von der Summe der externen
Nutzung der dichten Raumnutzung
(Agglomerationseffekte)



Urban Management: Wertschöpfung ja oder nein?

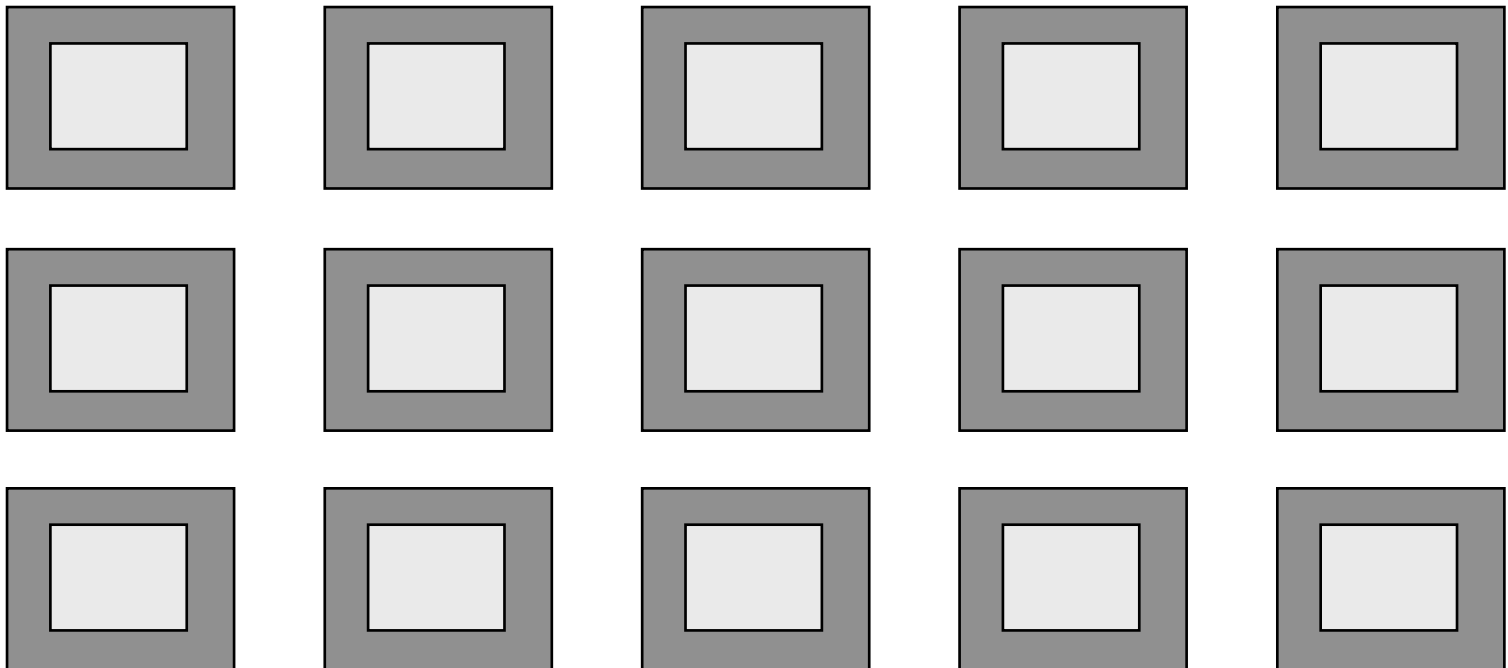
Ein (Bau-)Projekt ist dann (ökonomisch) sinnvoll, wenn die dadurch induzierte gesamte Landwertsteigerung positiv ist.



Urban Management: Wertschöpfung ja oder nein?

Ein (Bau-)Projekt ist dann (ökonomisch) sinnvoll, wenn die dadurch induzierte gesamte Landwertsteigerung positiv ist.

Beispiel: Park

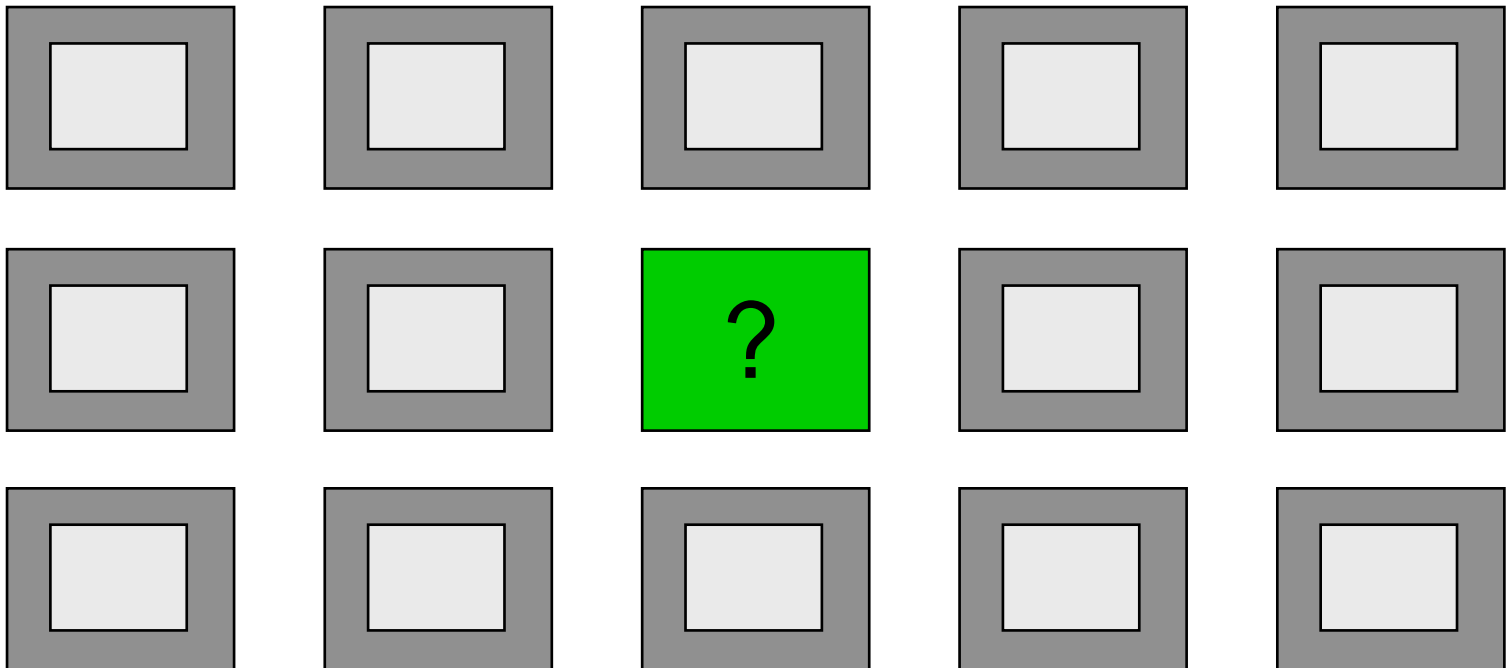




Urban Management: Wertschöpfung ja oder nein?

Ein (Bau-)Projekt ist dann (ökonomisch) sinnvoll, wenn die dadurch induzierte gesamte Landwertsteigerung positiv ist.

Beispiel: Park

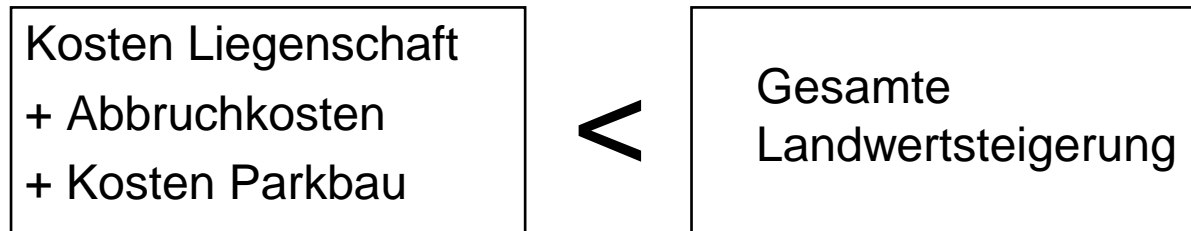




Urban Management: Wertschöpfung ja oder nein?

Ein (Bau-)Projekt ist dann (ökonomisch) sinnvoll, wenn die dadurch induzierte gesamte Landwertsteigerung positiv ist.

Beispiel: Park

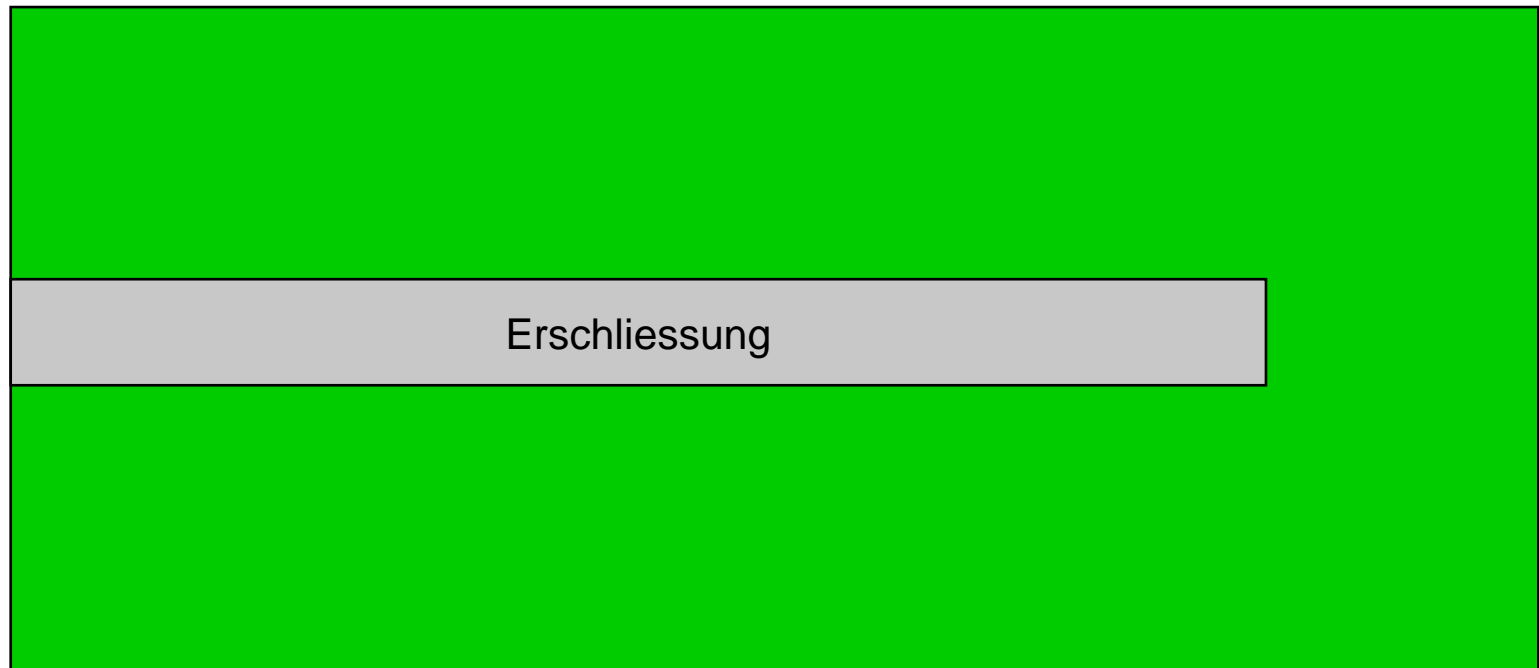




Urban Management: Wertschöpfung ja oder nein?

Ein (Bau-)Projekt ist dann (ökonomisch) sinnvoll, wenn die dadurch induzierte gesamte Landwertsteigerung positiv ist.

Beispiel: Erschliessung

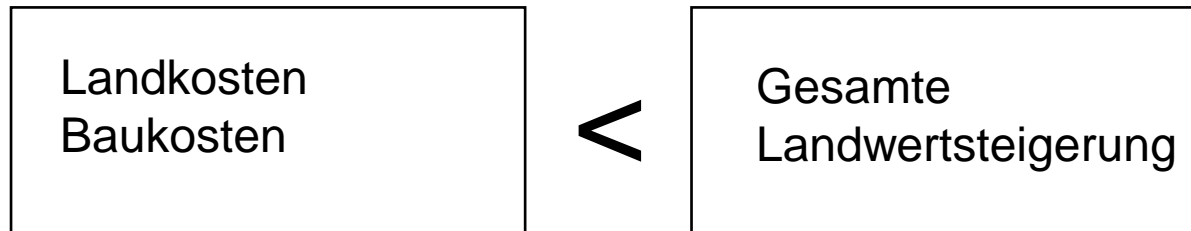




Urban Management: Wertschöpfung ja oder nein?

Ein (Bau-)Projekt ist dann (ökonomisch) sinnvoll, wenn die dadurch induzierte gesamte Landwertsteigerung positiv ist.

Beispiel: Erschliessung





Urban Management: Initiierung und Steuerung wertschöpfender Projekte

Analog lassen sich alle (Bau-)Projekte, wie z. B. auch

- Ästhetische Aufwertung öffentlicher Räume
- Verkehrsberuhigungsmassnahmen
- Gute Schulen
- Sozialer Wohnungsbau
- Veränderte Ladenöffnungszeiten
- Investitionen in den Kulturgüterschutz

bewerten und damit auch zielgerichtet optimieren und steuern.

Das ist der eine Ansatzpunkt des Urban Managements



Urban Management, 2. Ansatzpunkt: Ordnungspolitik

Verbesserung der Rahmenbedingungen: Wertschöpfung zur „Zulassung“ einer der Lage angemesseneren (ökonomischeren) Nutzung

-> Führt die traditionelle Raumplanung zum wertvollsten (ökonomischsten) Landgebrauch?



Ökonomischer Landverbrauch

Landverbrauch = Flächenkonsum x Dichte

- Reduktion Flächenkonsum?
- Erhöhung Dichte -> **optimale Dichte?**



Ökonomischer Landverbrauch

Landverbrauch = Flächenkonsum x Dichte

- Reduktion Flächenkonsum?
- Erhöhung Dichte -> **optimale Dichte?**

Frage:

Wo würden Sie wie dicht bauen, wenn Sie insbesondere die Infrastruktur, besonders effizient nutzen wollten?



Ökonomischer Landverbrauch

Landverbrauch = Flächenkonsum x Dichte

- Reduktion Flächenkonsum?
- Erhöhung Dichte -> **optimale Dichte?**

Frage:

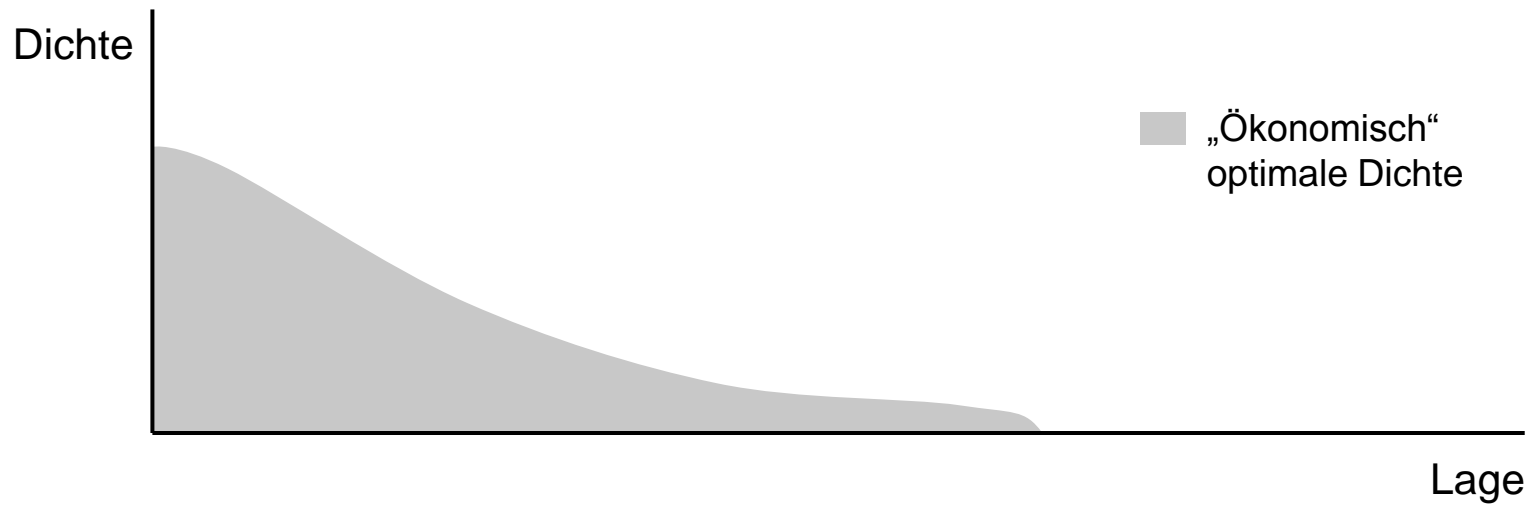
Wo würden Sie wie dicht bauen, wenn Sie insbesondere die Infrastruktur, besonders effizient nutzen wollten?

Antwort:

- An Orten mit ÖV-Haltestellen, besonders an Verkehrsknotenpunkten
- Allgemein: an Orten mit einer hohen „Accessibility“ (Zugänglichkeit)

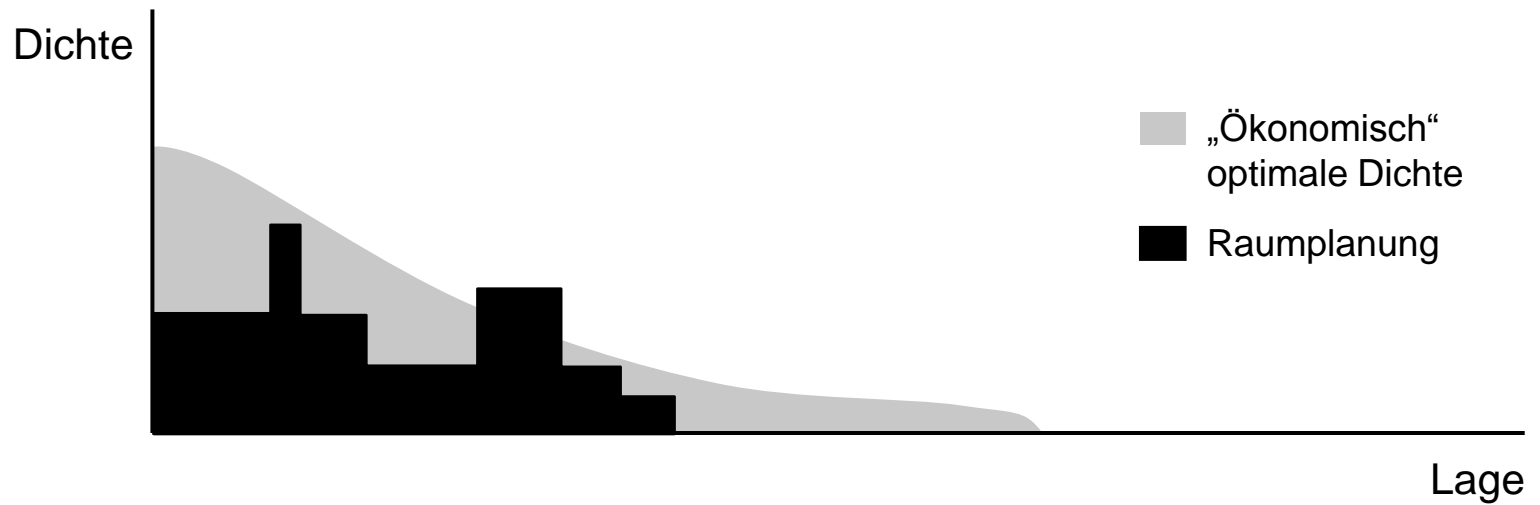


Optimale Dichte





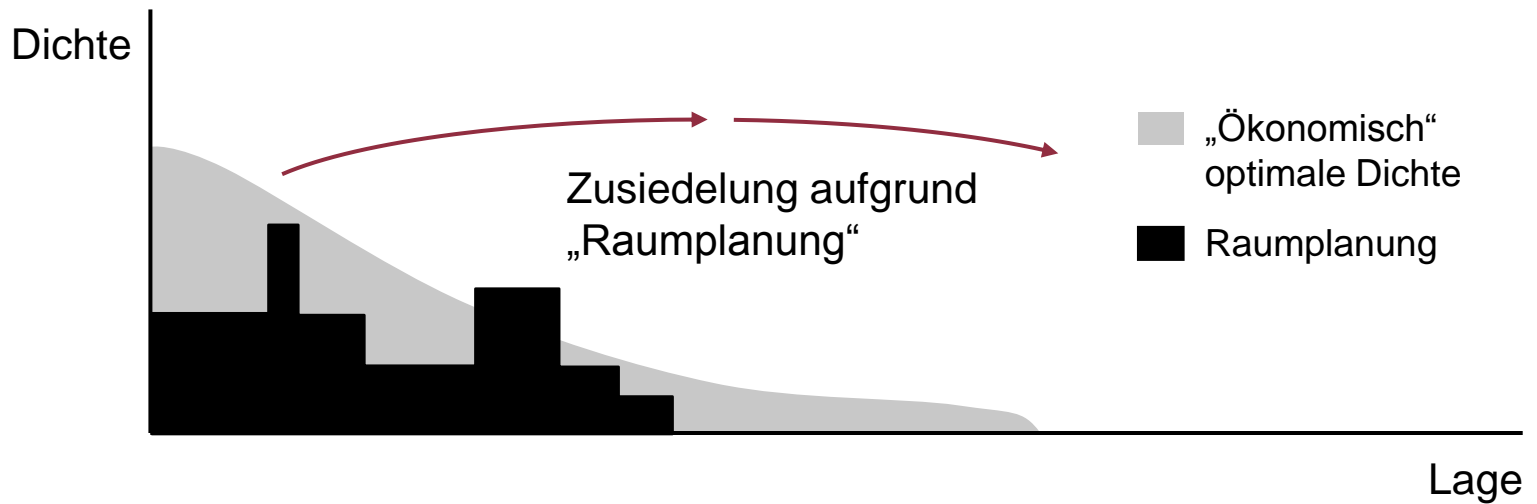
Optimale Dichte





Optimale Dichte

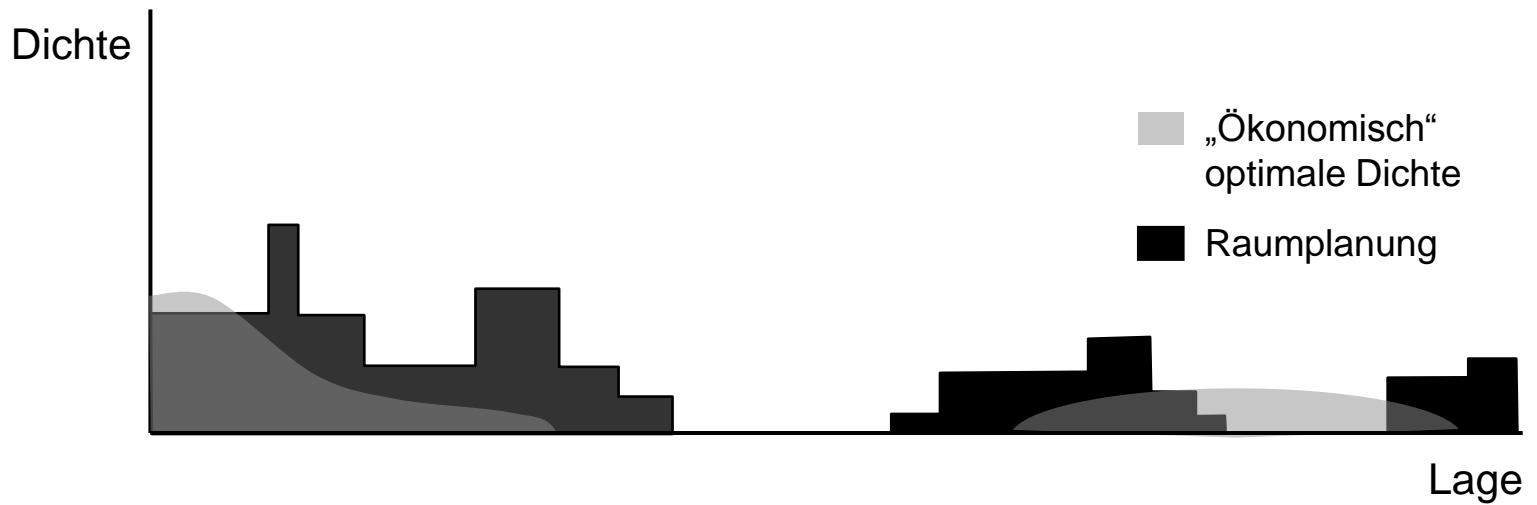
Einfluss der Bau- und Zonenordnung auf die „optimale Dichte“ (1/2)





Optimale Dichte

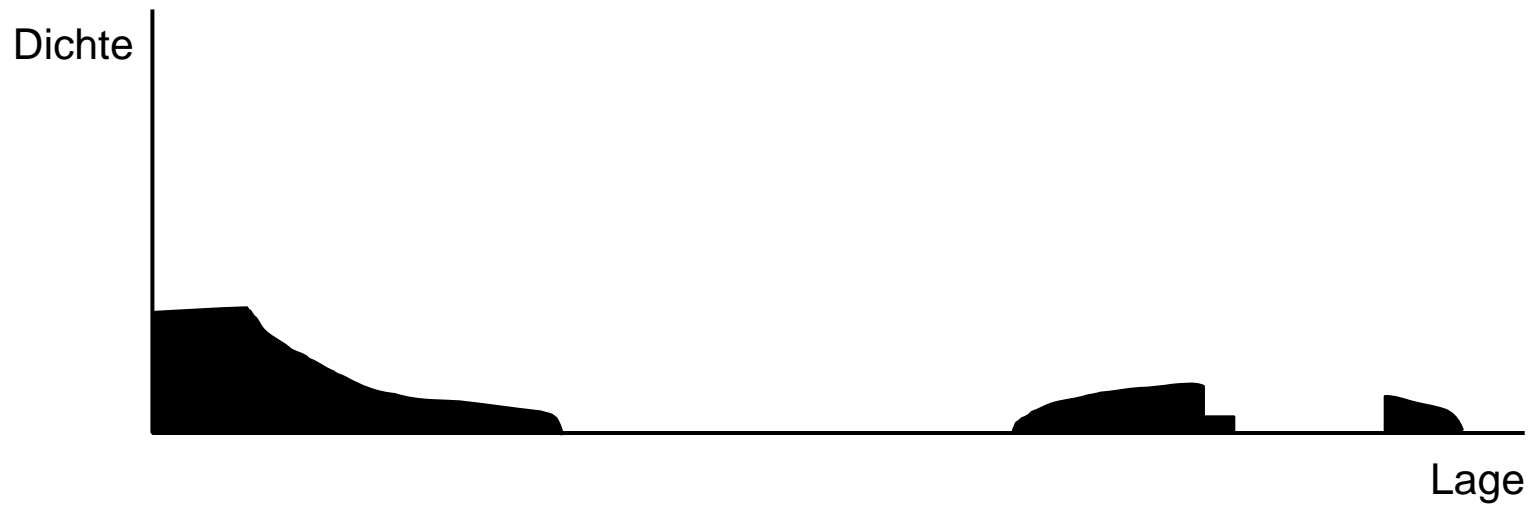
Einfluss der Bau- und Zonenordnung auf die „optimale Dichte“ (2/2)





Optimale Dichte

Was wirklich entsteht ...



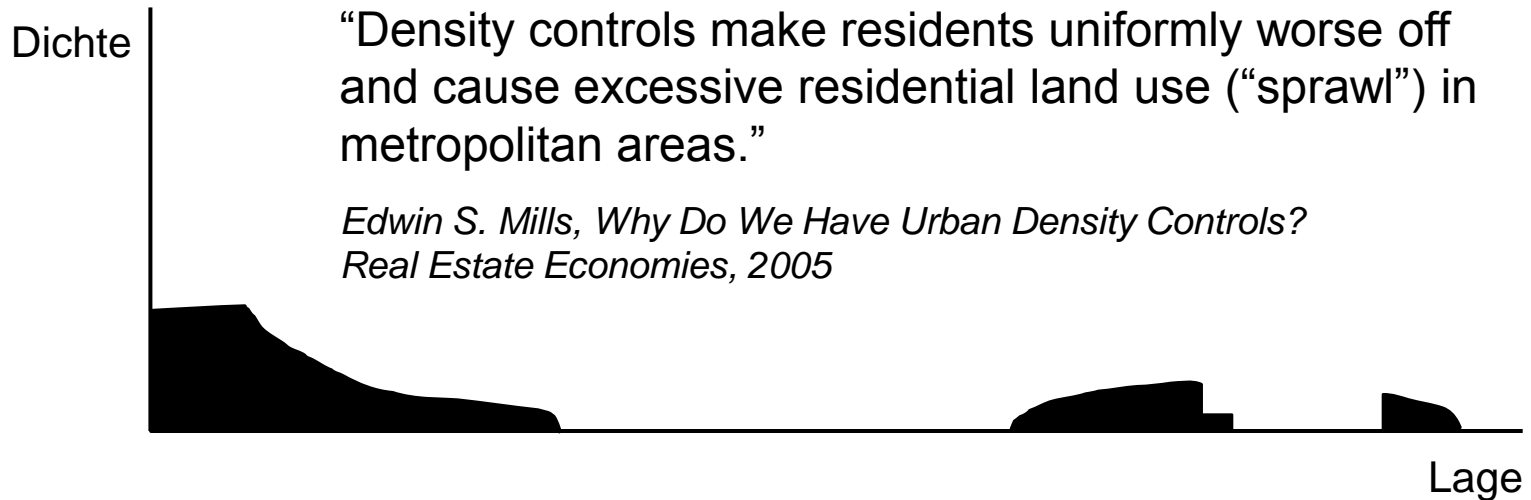


Optimale Dichte

Empirical studies:

“Density controls make residents uniformly worse off and cause excessive residential land use (“sprawl”) in metropolitan areas.”

*Edwin S. Mills, Why Do We Have Urban Density Controls?
Real Estate Economics, 2005*





Optimale Dichte

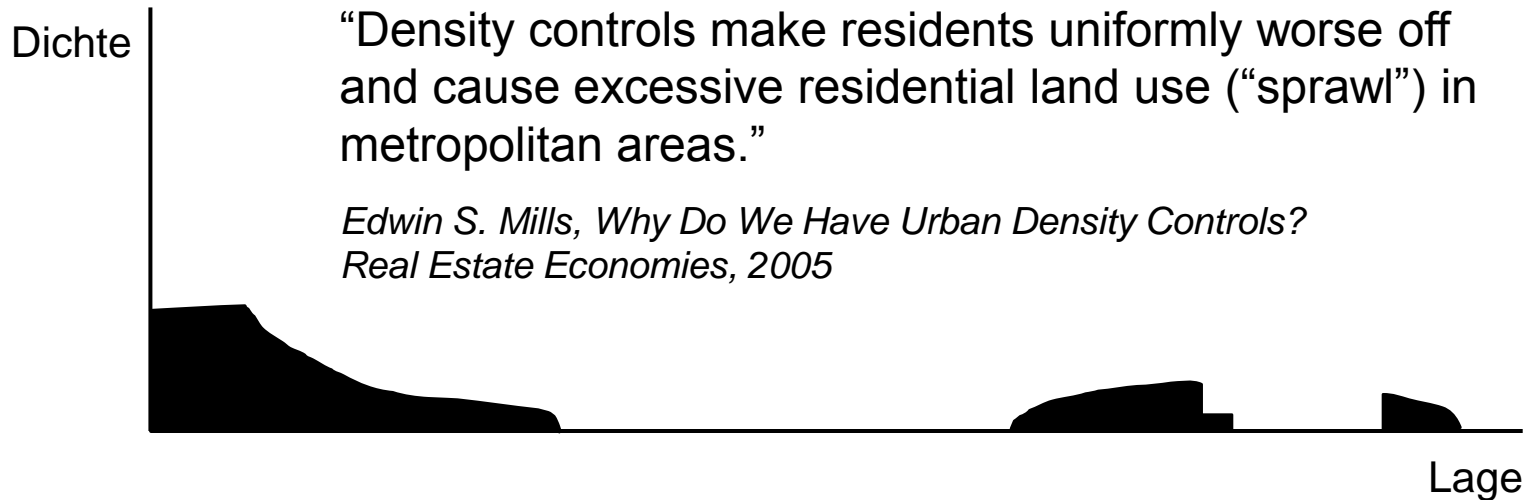


Würde ein „ungelenkter Marktmechanismus“ zu einem sparsameren Landverbrauch führen?

Empirical studies:

“Density controls make residents uniformly worse off and cause excessive residential land use (“sprawl”) in metropolitan areas.”

*Edwin S. Mills, Why Do We Have Urban Density Controls?
Real Estate Economics, 2005*





Optimale Dichte: Der Raum als Markt



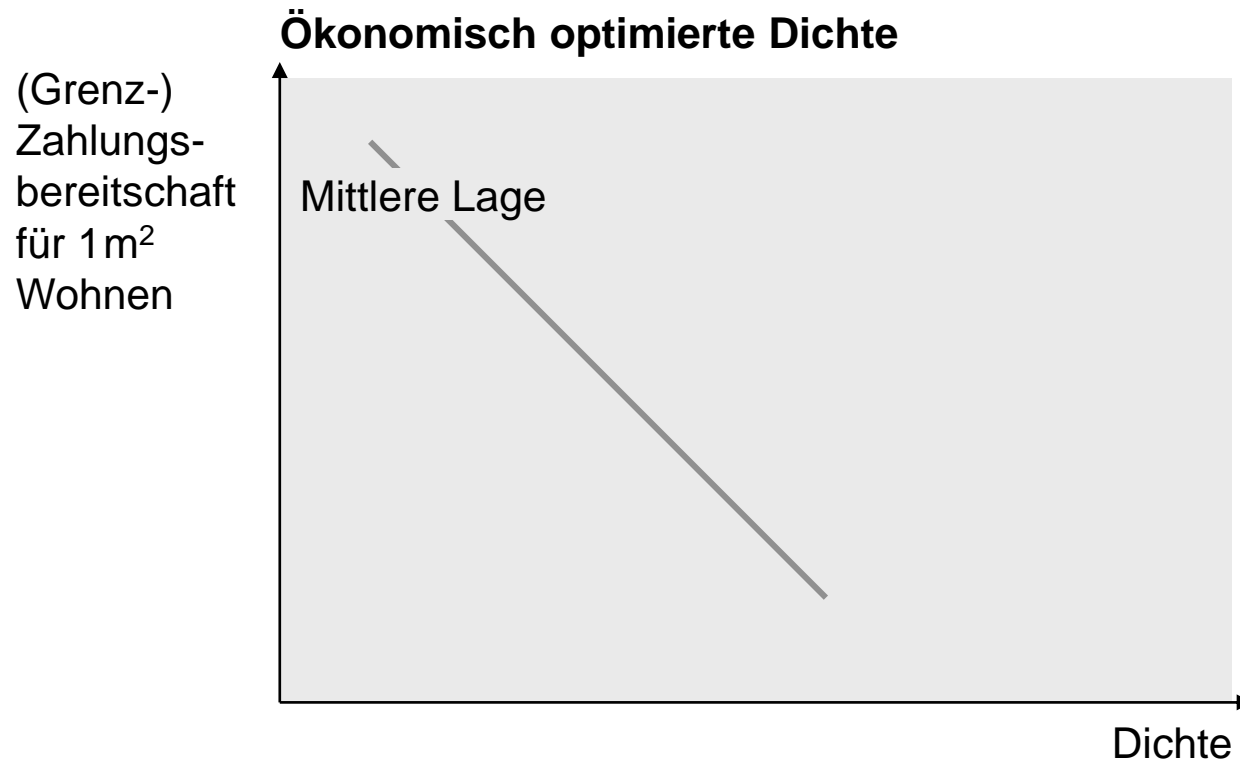
Was würde geschehen, wenn Raumplanungen (abgesehen von Infrastrukturplanung) abgeschafft würden?



Optimale Dichte: Der Raum als Markt



Was würde geschehen, wenn Raumplanungen (abgesehen von Infrastrukturplanung) abgeschafft würden?

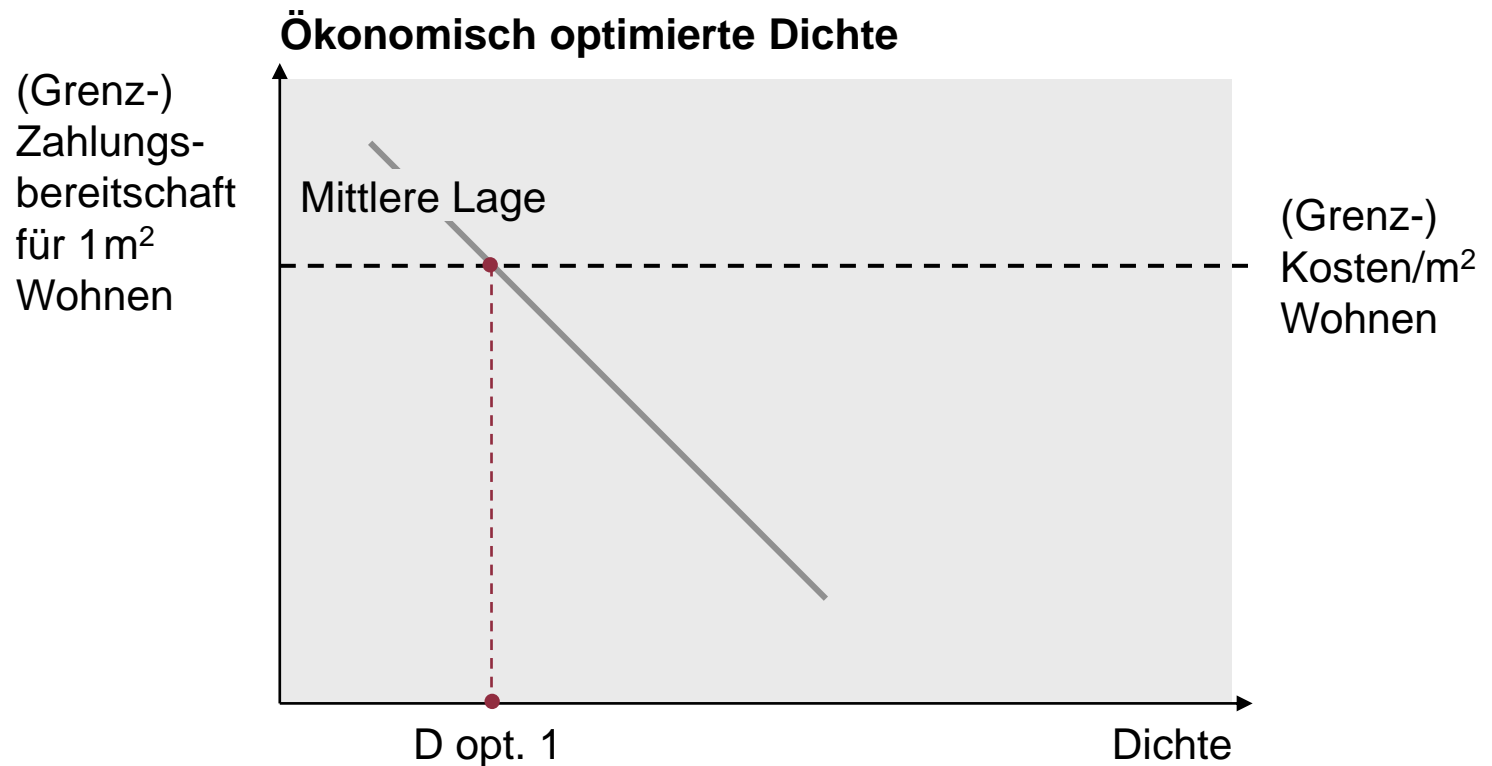




Optimale Dichte: Der Raum als Markt



Was würde geschehen, wenn Raumplanungen (abgesehen von Infrastrukturplanung) abgeschafft würden?

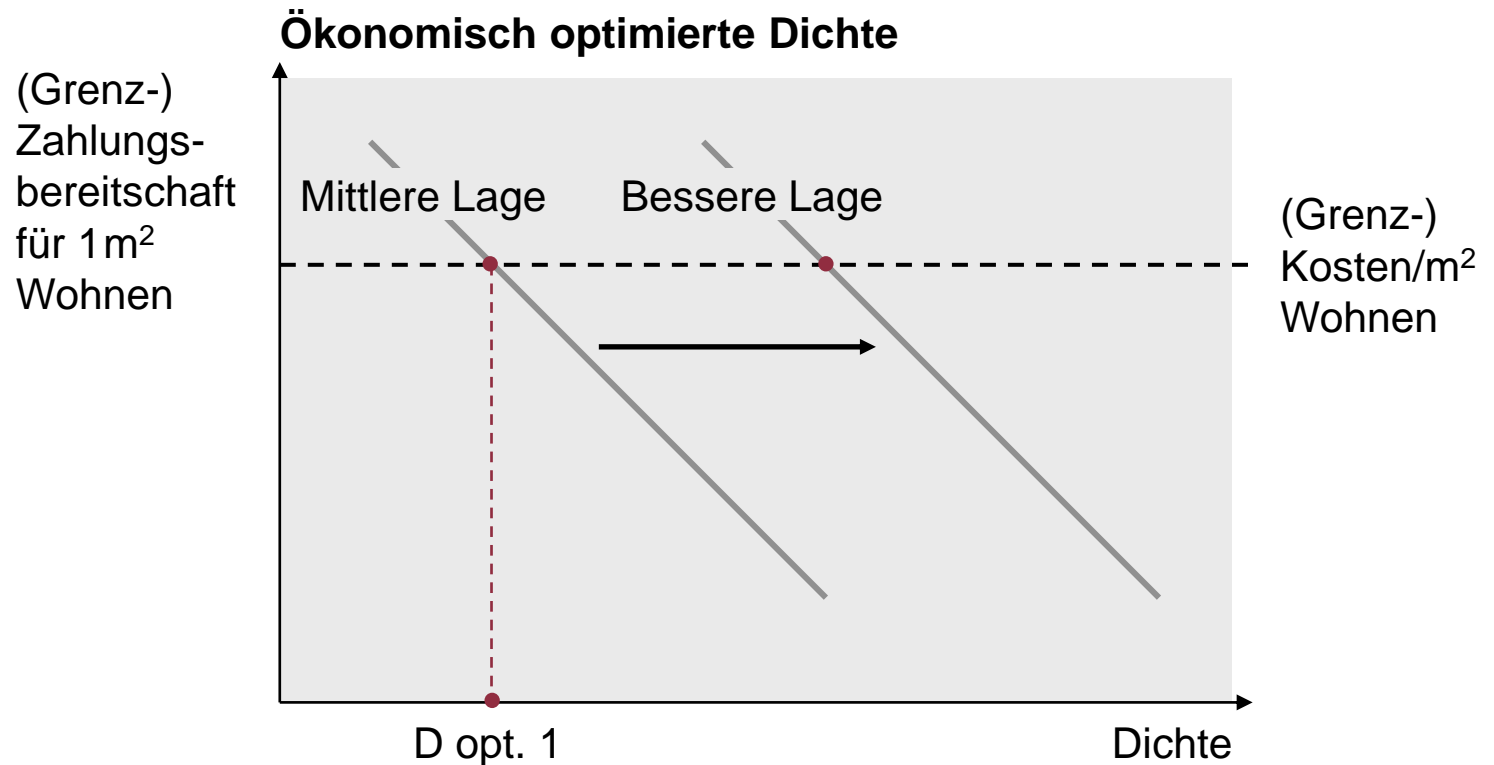




Optimale Dichte: Der Raum als Markt



Was würde geschehen, wenn Raumplanungen (abgesehen von Infrastrukturplanung) abgeschafft würden?

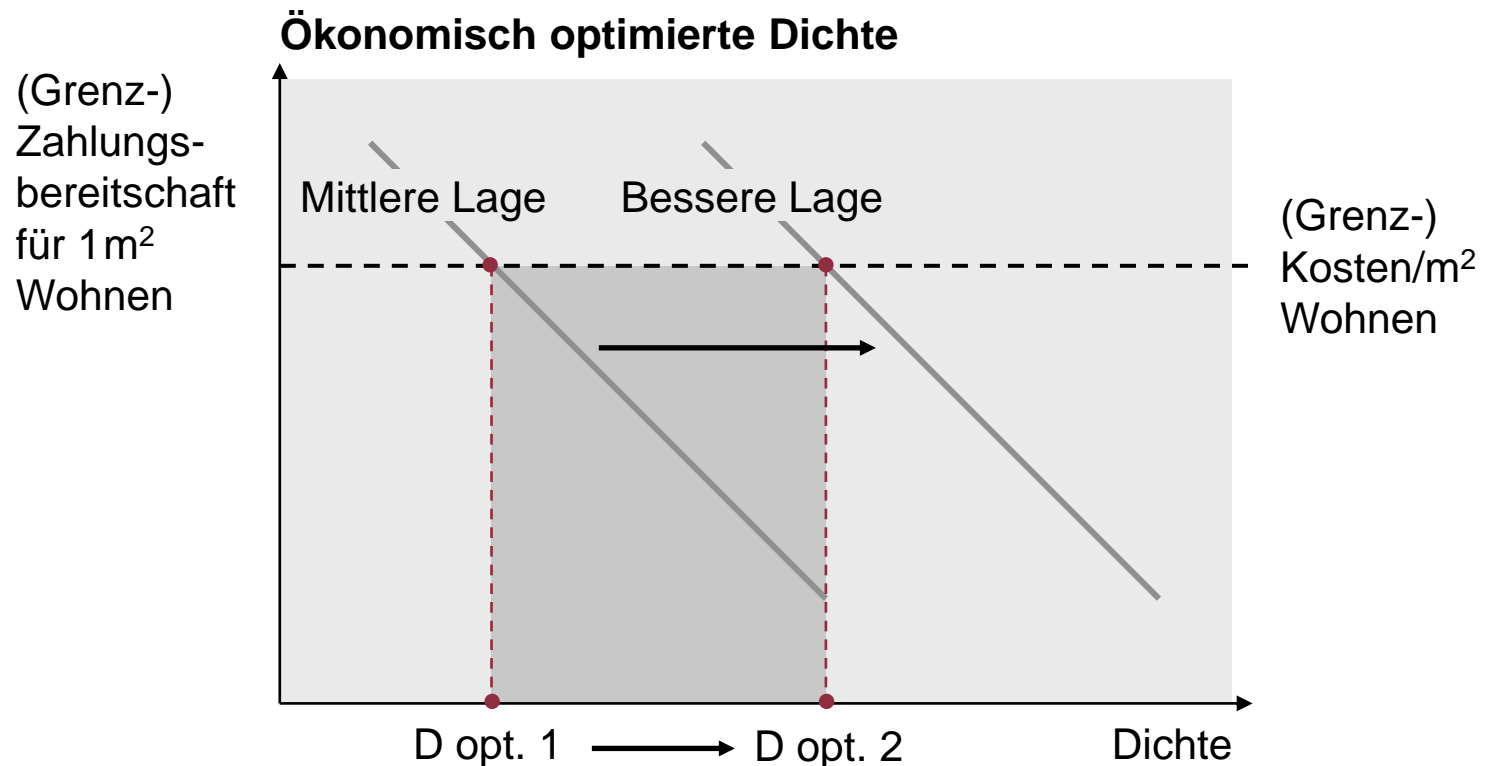




Optimale Dichte: Der Raum als Markt

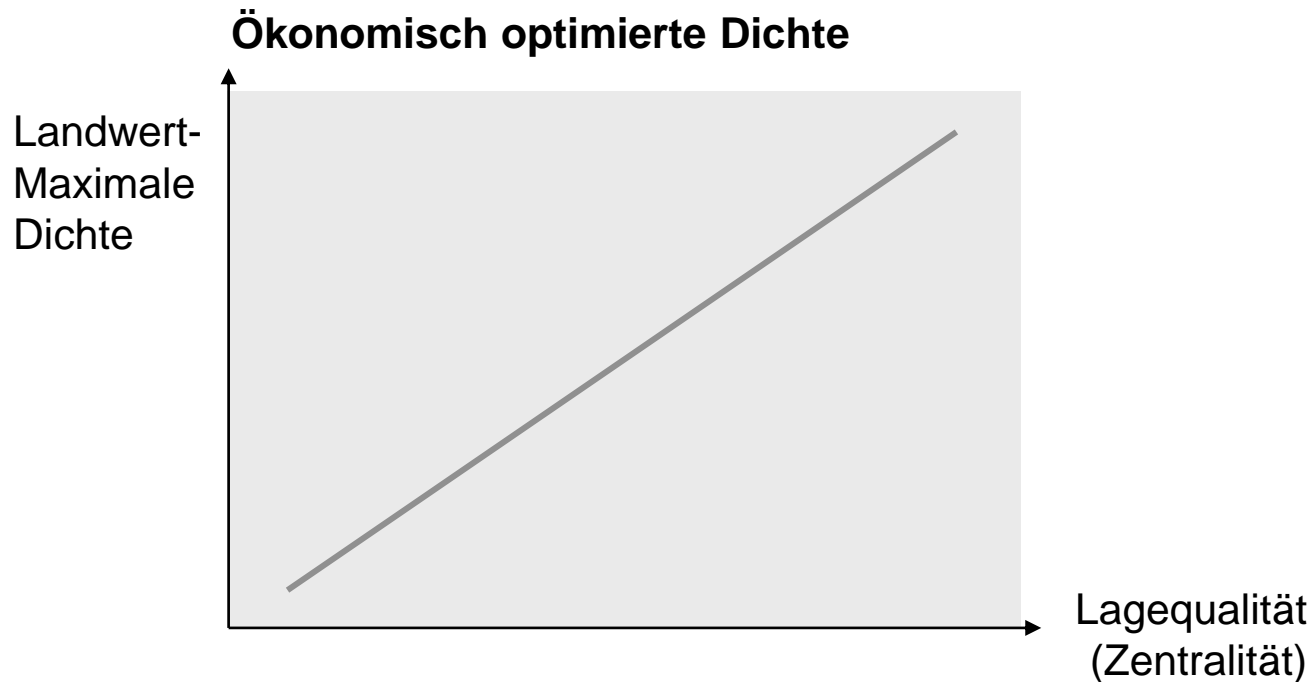


Was würde geschehen, wenn Raumplanungen (abgesehen von Infrastrukturplanung) abgeschafft würden?





Optimale Dichte: Der Raum als Markt



Aufgrund ökonomischer Optimierungen und dezentralen Entscheidungen einzelner Haushalte kann es durchaus zu einer effizienten Nutzung von Land und Infrastrukturbauten kommen.



Optimale Dichte: Der Raum als Markt



„Raumkapitalismus“ ist keine „Laissez-faire“

Beispiel: Seaside, Florida





Zusammenfassung

Urban Management = Wertschöpfungsorientierte Steuerung des urbanen Transformationsprozesses

Urban Management = applied Urban Economics

Zwei Ansatzpunkte:

1. wertschöpfende **(Bau-)Projekte**, teilweise Internalisierung externer Nutzung
2. **Rahmenbedingungen** die optimale Raumnutzung zulassen



Schlusswort

Gedanken sind hochdifferenzierte Gefühle ...

... Denken, analysieren ist immer auch fühlen, werten, urteilen – verurteilen