

Quartiere als Investitionsobjekte¹

Guido Spars

1 Die ökonomische Sicht auf das Quartier

In diesem Beitrag wird das Stadtquartier durch die ökonomische Brille betrachtet. Hierbei soll ganz bewusst ein Themenfächer aufgespannt werden, um die verschiedenen thematischen und auch methodischen Zugänge besser erläutern zu können. Es werden zunächst die Besonderheiten des Quartiers aus der ökonomischen Sicht erläutert, bevor genauer auf die Frage des Quartiers als Investitionsobjekt eingegangen wird. Eng verwoben mit dieser Frage sind die Themen Stadtrendite und Quartier sowie Stadtwert bzw. Quartierswert, die im Anschluss dargelegt werden. Am Ende wird dann zusammenfassend auf den interdisziplinären Beitrag der Wirtschaftswissenschaften für die Quartiersforschung eingegangen.

Aus ökonomischer Perspektive ist das Quartier ein Ort von sozialen und ökonomischen Austauschprozessen, der ähnlich wie die Stadt selbst aufgrund der Agglomerationsvorteile unterschiedlicher Nutzungen entstanden ist. Es überlagern sich dort auf engem Raum lokale Märkte für private Güter, öffentliche Güter und verschiedenste Nutzungen und Tauschprozesse, wie z.B. der lokale Arbeitsmarkt, der Bodenmarkt sowie die Immobilienteilmärkte (Wohnungsmarkt, Märkte für Büro- und Einzelhandelsflächen). Auch die informelle Seite des Wirtschaftens lässt sich im Quartier beobachten. Man kann ein Quartier somit als einen Nukleus der gesamten Volkswirtschaft bezeichnen, weil fast alle volkswirtschaftlichen Prozesse im Quartier ihren Niederschlag finden.

Die bereits angesprochenen Agglomerationsvorteile sind hierbei ein Spezialfall der in der wirtschaftswissenschaftlichen Literatur als eine Spielart der Marktunvollkommenheiten diskutierten externen Effekte, die ihren besonderen Einfluss auch für ein Quartier entfalten (Eekhoff 1987). Die technologischen externen Effekte sind hierbei definiert als Auswirkungen des Konsums oder der Produktion auf Dritte, die keine Berücksichtigung im Marktpreisbildungsprozess

1 Dieser Beitrag erschien in leicht veränderter Fassung in: Deffner & Meisel (Hg.) (2013): Stadt-Quartiere – Sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven. Klartext-Verlag, Essen, S. 151-162.

erlangen². Es gibt positive wie die Agglomerationseffekte oder Aufwertungsmaßnahmen und negative externe Effekte wie beispielsweise Vandalismus, Lärm oder Staukosten. Aus Sicht der Allokationstheorie führt die Nichtberücksichtigung der externen Effekte im Marktpreis zu einer Mengenfehlsteuerung, da der Verursacher des positiven externen Effektes diesen nicht ausreichend entgolten bekommt und der Verursacher des negativen externen Effektes die Kosten der negativen Auswirkungen i.d.R. nicht tragen muss. So kommt es zu „falschen“ Anreizen, so dass von den positiven Effekten in der Regel (obwohl gewünscht) zu wenig und von den negativen externen Effekten zu viel produziert werden.

Diese Ausstrahlungseffekte und Interdependenzen von Aktivitäten im Quartier beeinflussen sehr stark die räumliche Arbeitsteilung, sie geben Anreize zur Ansiedlung und Ballung (Agglomerationseffekte) und sie können eine räumliche (Weiter-)Entwicklung des Quartiers „blockieren“. Letzteres ist häufiger der Fall, wenn Unsicherheit und Informationsprobleme über die Investitionsbereitschaft der Akteure im Quartier (meist der Eigentümer und Unternehmen) oder auch der öffentlichen Hand bestehen.

Aufgrund der Ausstrahlungseffekte ist der Erfolg der Investitionen des Einzelnen stark von den Investitionen anderer abhängig. Es kann zu abwartendem und strategischem Verhalten kommen, das im schlimmsten Fall in einem sogenannten Gefangenendilemma endet, bei dem aus rationaler Sicht derjenige verliert, der als erster investiert (Beermann 2006). Für derartige kollektive Blockaden einer quartierlichen Entwicklung gibt es einige Instrumente, mithilfe derer man die vertrackte Situation auflösen bzw. Investitionsbereitschaft wieder herstellen kann. Hierzu zählen z.B. die Programme der Städtebauförderung oder das privatwirtschaftliche Instrument der Business oder Housing Improvement Districts (BID, HID).

Generell wird aus der Beschäftigung mit den ökonomischen Besonderheiten deutlich, wie wichtig die institutionelle Dimension der Quartiersentwicklung ist. Die Neue Institutionenökonomik (NIO) ist als (relativ neue) Forschungsausrichtung innerhalb der Wirtschaftswissenschaften angetreten, die institutionelle Ebene des Wirtschaftens zum Gegenstand ihrer Untersuchungen zu machen. Institutionen werden aus der Sicht dieser Forschungsrichtung relativ breit definiert, es gehören z.B. Gesetze und Organisationen genauso dazu wie die Eigentums- und Verfügungsrechte (zum Beispiel am Boden) oder die Verträge, die zwischen Tauschpartnern geschlossen werden (Richter & Furubotn 1987, Spars 2001).

Ein wichtiger Begriff ist in diesem Zusammenhang der der Transaktionskosten (TAK) (Williamson 1990). Transaktionskosten sind jene Such-, Verhandlungs-, Kontroll- und Durchsetzungskosten, die beim Austausch von Gütern und

2 Technologische externe Effekte sind abgegrenzt von rein pekuniären externen Effekten, die keine Marktunvollkommenheit darstellen.

Dienstleistungen sowie im arbeitsteiligen Wirtschaftsprozess in nicht unerheblicher Höhe anfallen. Manche Autoren sprechen davon, dass mehr als 50% unseres Bruttosozialproduktes aus TAK bestehen. Die Transaktionskosten generell zu mindern und damit allokativen Vorteile und Wohlfahrtsgewinne zu erzielen, stellt eine Herausforderung für die modernen InstitutionalistInnen dar. Sie erklären die Entstehung von (marktlichen) Institutionen mit ihrer Transaktionskosten sparenden Wirkung und diskutieren für die vielfältigen Entwicklungsprobleme – auch der quartierlichen Wirtschaft – die Entwicklung neuer Institutionen, die helfen können, auf hohe TAK und dadurch nicht zustande kommende wirtschaftliche Aktivitäten einzuwirken und letztere zu begünstigen.

Das oben erläuterte Gefangenendilemma kann aus institutioneller Sicht auch in seiner Transaktionskosten verursachenden Eigenschaft interpretiert werden und die Instrumente zur „Heilung“ dieser Marktunvollkommenheiten wiederum in ihrer Transaktionskosten sparenden Qualität.

Insbesondere die Anzahl der Immobilien- bzw. Bodeneigentümer kann große Relevanz für die Lösung von Quartiersentwicklungsproblemen entfalten. Bei Bestandsquartieren liegt in der Regel eine Vielzahl von Eigentümern und Nutzern mit meist unterschiedlichen Interessenlagen und Investitionsneigungen vor. Diese alle annähernd „unter einen Hut“ zu bringen stellt eine große Aufgabe für die Quartiersentwicklung dar. Die institutionenökonomische Forschungsperspektive kann hier fruchtbare Untersuchungs- und Lösungsansätze beisteuern.

2 Die Quartiersentwicklung als neues Geschäftsmodell?

Betrachtet man das Quartier insgesamt als Investitionsobjekt, so macht es Sinn, zunächst zwischen dem Bestandsquartier und dem Neubauquartier zu unterscheiden. Hierbei ist das Neubauquartier, insbesondere aus der immobilienwirtschaftlichen Sicht, insofern aktuell, da in den letzten Jahren vermehrt in Deutschland große Neubauvorhaben im Quartiersmaßstab entstanden sind und inzwischen auch professionelle Entwickler auftreten, die eine privatwirtschaftliche Entwicklung eines Quartiers, also eine Projektentwicklung viel größeren Ausmaßes als bislang üblich umsetzen.

Eine Studie zum Projektentwicklungsmarkt in den deutschen A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart) zeigt zwar den Hauptanteil der Projekte von über 55% in den Größenordnungen zwischen 10.000–50.000 qm BGF (BulwienGesa 2008). Auf Projektgrößen über 50.000 qm BGF entfallen jedoch bereits rund 18% des Gesamtvolumens. Dies bedeutet, dass annähernd ein Fünftel der Projektentwicklungen in den Großstädten eine Größenordnung erreichen, die sich als Quartiersentwicklung bezeichnen

lassen. Es lässt sich somit eine Zunahme dieser großmaßstäblichen, städtebaulichen Projektentwicklungen ablesen, die sich als neues Geschäftsfeld der großen Projektentwickler zunehmend etablieren werden (Spars & Mrosek 2010).

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung veröffentlicht eine Bestandserhebung von mehr als 280 neuen Stadtquartieren, die seit 1990 in Deutschland sowohl im Siedlungsbestand als auch als Stadterweiterungen entstanden sind (BBSR 2007, 2011). Voraussetzung für die Einbeziehung der Projekte in die Untersuchung waren die Mindestgrößen von 500 Wohneinheiten oder 1.000 Einwohner oder eine Flächengröße größer als 10 Hektar. Hierbei sind jedoch sowohl die öffentlichen als auch die privatwirtschaftlichen Projekte zusammengefasst (und nicht differenziert). Die Schwerpunkte dieser Quartiersentwicklungen liegen in den Verdichtungsräumen, besonders in NRW, im Rhein-Ruhr- und dem Rhein-Main-Gebiet. Bei fast zwei Dritteln der bekannten Fälle handelt es sich um Projekte der Flächenwiedernutzung im Siedlungsbestand. Mit diesen mehr als 280 Projekten verbinden sich eine Anzahl von insgesamt 270.000 Wohnungen und 380.000 Arbeitsplätzen sowie eine Gesamtfläche von 12.000 Hektar (BBSR 2011).

Die privatwirtschaftliche Quartiersentwicklung ist ein neues Geschäftsfeld für Projektentwicklungsunternehmen, die sich für dieses besondere Segment spezialisiert haben. Es handelt sich hierbei um die Herausbildung eines neuen Marktes, dessen Marktpotenzial von verschiedenen Faktoren abhängt (Spars & Mrosek 2010):

- dem Angebot an innerstädtischen oder innenstadtnahen Flächen in dieser Größenordnung,
- der Immobilien- und Entwicklungskompetenz des Flächeneigentümers,
- der politischen Haltung der Kommune in Bezug auf diese Form der privaten städtebaulichen Projektentwicklungen,
- der kommunalen Leistungsfähigkeit, Kapazität und Kompetenz.

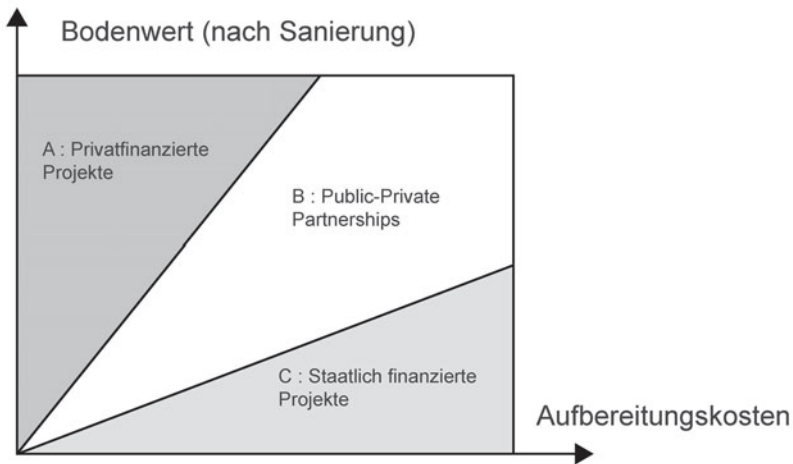
In der Regel handelt es sich bei diesen Spezialisten um sogenannte Trader Developer, also Immobilienprojektentwickler, die diese Quartiere entwickeln, um sie alsbald nach der Fertigstellung wieder an einen oder mehrere Endinvestoren zu veräußern (kurze Haltedauer) und dabei eine Projektentwicklungsmarge zu erzielen.

Mit solchen Quartiersentwicklungen ist jedoch meist ein hohes Risiko verbunden, da die Größenordnung der entwickelten Flächen die Absorptionsfähigkeit lokaler Flächenmärkte besonders stark „auf die Probe stellt“ und ein sogenanntes Klumpenrisiko vorliegt. Mit Klumpenrisiken ist die kumulative Häufung von Risiken mit ähnlichen oder identischen Korrelationswerten innerhalb eines

Portfolios gemeint, das dazu führt, dass ein Investor nicht mehr ausreichend diversifiziert ist (Gondring 2007).

Die Frage nach der Wirtschaftlichkeit und der Investitionsbereitschaft der Privatwirtschaft bei einer Quartiersentwicklung kann vereinfacht aus dem Verhältnis des Bodenwertes nach Sanierung zu den Aufbereitungskosten des Quartiersprojektes beantwortet werden. Ein Privater wird i.d.R. nur bei einem hohen erwarteten Überschuss des Bodenwertes nach der Quartiersentwicklung über die Aufbereitungskosten der Maßnahme investieren (Abb. 1). Sofern das Verhältnis der beiden Größen ungünstiger wird, könnte es zu einem PPP (Public Private Partnership)-Projekt kommen, im extremen Fall wird es gar keinen Privaten mehr geben, der sich für dieses Projekt engagieren will.

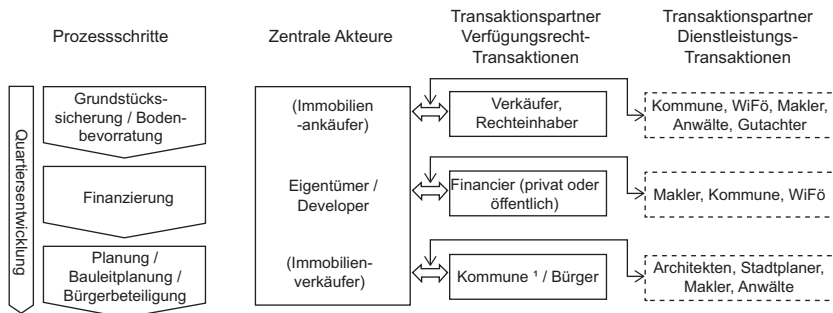
Abbildung 1: Formen der Quartiersentwicklung in Abhängigkeit von Bodenpreisen und Aufbereitungskosten



Quelle: Mrosek 2011

Aufgrund der Größenordnung und der Notwendigkeit der Beteiligung vieler Akteure – wie in der Abb. 2 dargestellt – führen die drei Prozessschritte der Quartiersentwicklung Grundstückssicherung/Bodenbevorratung, Finanzierung sowie Planung/Bauleitplanung/Bürgerbeteiligung zu hohen Transaktionskosten (Meyer zum Alten Burgloh 2011).

Abbildung 2: Transaktionskosten bei der Quartiersentwicklung



Quelle: Meyer zum Alten Borgloh 2011

Dennoch haben derartige Quartier-Neubauprojekte gegenüber den Bestandsprojekten den Vorteil, dass zu Beginn eine einheitliche Eigentümerstruktur vorliegt und somit eine Entwicklung „aus einem Guss“ erfolgen kann, die eine zielgerichtete und effiziente Planung und Produktion derartiger Quartiere enorm begünstigt.

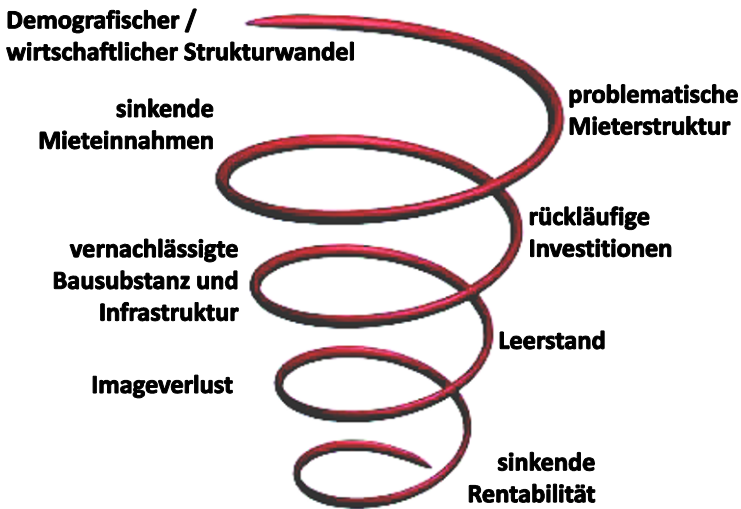
Im Vergleich dazu ist die Quartiersentwicklung auf die Unterstützung einer heterogenen Eigentümerstruktur mit unterschiedlichen Investitionspräferenzen und -möglichkeiten angewiesen. Auch ist das Planen und Bauen im Bestand der Quartiere mit besonderen Herausforderungen konfrontiert, die bei einer Neubauplanung entfallen. Bestandsquartiere sind komplexe Gebilde der sozialen und ökonomischen Interaktion. In ihnen können die erläuterten Ausstrahlungseffekte und Informations- bzw. Koordinationsprobleme (unvollkommene Märkte) zu sich selbst verstärkenden Prozessen führen, wie sie in der Negativspirale bildlich dargestellt sind (Abb. 3).

Hierbei sind reine Wohnquartiere häufig der Gegenstand des betriebswirtschaftlichen Portfolio- oder Assetmanagements eines oder weniger Eigentümer(s). Aufgrund der Monofunktion dieser Quartiere ist die Entwicklung einer stringenten Planung und Umbaustrategie weniger komplex und damit einfacher als bei gemischt genutzten Quartieren. Für die Umsetzung baulicher oder sozialer Projekte und deren Management ist hierbei ebenfalls die Eigentümeranzahl entscheidend. Mit einer steigenden Eigentümerzahl steigen ebenfalls die Transaktionskosten, da strategisches Verhalten wahrscheinlicher und die Vereinbarungs-, Kontroll- und Durchsetzungskosten in der Regel höher sind.

Bei gemischt genutzten Quartieren sind die Urbanisationseffekte, als Agglomerationseffekte zwischen unterschiedlichen Nutzungen, höchst relevant. Die

Analyse der Wirkungszusammenhänge zwischen den Nutzungen und ihren Standorten im Quartier, insbesondere die Untersuchung von Wertschöpfungsketten unter Einbindung des Quartiers sowie die Bedeutung des Kaufkraftniveaus für diese stellen hierbei interessante ökonomische Forschungszugänge dar.

Abbildung 3: Negativspirale in Problemquartieren



Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Wiezorek 2004

3 Bestimmungsprobleme beim ökonomischen Wert eines Quartiers

Nähert man sich der Aufgabe, den volkswirtschaftlichen Wert eines Quartiers zu bestimmen, wie es derzeit ein Arbeitskreis der gif (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung) unter dem Titel „Stadtwert“ diskutiert, so wird schnell deutlich, dass es etliche methodische Probleme gibt, dies seriös zu tun.

Aus volkswirtschaftlicher Sicht kann man sich einer Messung nähern, in dem man entweder versucht

- den Kapitalstock des Quartiers zu bewerten (Bestandsgrößenkumulation) oder aus den
- im Quartier erwirtschafteten Stromgrößen (Einkommen, Ertrag) auf den Quartierswert zu schließen.

Bei der auf den Kapitalstock orientierten Messung müssten alle produzierten Vermögensgüter des Quartiers, die länger als ein Jahr wiederholt oder dauerhaft „in der Produktion eingesetzt“ werden in ihrem Wert ermittelt und aufaddiert werden (durchschnittlicher Wert). Hierbei existiert beim Kumulationsverfahren ein Schätzproblem aufgrund der historischen Kapitalgrößen, die ja ebenfalls berücksichtigt werden müssten. Auch auf die methodischen Probleme der sogenannten „Kapitalkontroverse“ in Bezug auf das „Gleichnamigmachen“ von Kapitalgütern sei hier nur am Rande verwiesen.

Es existiert z.B. in Nordrhein-Westfalen aufgrund gesetzlicher Vorgaben im Zusammenhang mit der Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements in den Kommunen die Notwendigkeit der Bilanzierung kommunalen Vermögens in den Städten bis spätestens zum 1.1.2009 (Budäus & Hilgers 2009). Die Stadt Essen hat hier bereits im Jahre 2007 die erste Eröffnungsbilanz ihrer öffentlichen Vermögensgegenstände (Gebäude, Liegenschaften, Infrastrukturen etc.) erstellt und dabei das Anlagevermögen der Stadt auf etwas über 3,5 Mrd. Euro geschätzt. Hiervon beziehen sich rund 1,6 Mrd. Euro auf die bebauten Grundstücke und ca. 1,3 Mrd. auf die Infrastruktur der Stadt Essen (Raskop 2011). Dies ließe sich mit derselben Methode auch auf räumlich abgegrenzte Einheiten wie Quartiere herunterbrechen. Die ermittelten Werte müssten dann um die ebenfalls einzuschätzenden privaten Vermögenswerte im Quartier ergänzt werden, um so einen kapitalstockbezogenen Quartierswert zu erhalten. In diesen Werten sind jedoch in der Regel keine Erwartungswerte enthalten, da es sich um „vorsichtig“ nach dem Niederstwertprinzip ermittelte Werte handelt.

BulwienGesa (Bulwien 2011) hat in einer ersten Grobschätzung den Stadtwert für München (öffentliche und private Gebäude) auf 8,85 Billionen Euro geschätzt. Auch hier könnte eine entsprechende Einschätzung auf quartierlicher Ebene vorgenommen werden. Bei dieser rein auf Gebäudewerte bezogenen Schätzung fehlen jedoch vermutlich die Werte der im Quartier vorhandenen Maschinen und Anlagen etc. Die Immobilienwerte können jedoch gut als eine erste Näherung an den Quartiers- oder Stadtwert herangezogen werden.

Der zweite Zugang zur Quartiersbewertung kann aus der Perspektive der Stromgrößen erfolgen. Erfasst wird der Quartierswert als Kapitalisierung der Summe an Einkommen, die jährlich im Quartier erzielt werden (Kapitalisierung des quartiersbezogenen BIP). Klar ist allerdings, dass es keine amtliche Statistik gibt, die das Bruttoinlandsprodukt einer Stadt auf Teilräume (z.B. Quartiere) herunterbricht. Darüber hinaus ist auch die Frage der Höhe des Kapitalisierungszinssatzes nicht irrelevant. Überdies wären in einem solchen Wertprodukt ebenfalls die Einkommen aus Schattenwirtschaft, Subsistenzwirtschaft, unbezahlten Tätigkeiten etc. nicht enthalten.

Neben dieser wenig praktikablen Herangehensweise spricht für eine kapitalstockbezogene Ermittlung auch, dass sich die Stromgrößen ohnehin in Boden- und Immobilienwerten kapitalisieren. In der Theorie müssten die Bodenwerte unter optimalen neoklassischen Annahmen c.p. die Standortattraktivität preislich exakt widerspiegeln. Empirische Studien belegen zwar grundsätzlich die Kapitalisierung, streiten jedoch über das Ausmaß. Vier Faktoren verhindern hierbei eine vollständige Kapitalisierung:

- Wanderungshemmnisse (z.B. Kosten),
- staatliche Regulierung,
- mangelhafte Informationen und
- die zum Teil ebenfalls stattfindende Kapitalisierung über den Lohn (Arbeitsmarkt) anstatt über den Boden.

Auch ist hierbei die langfristige Angebotselastizität des Bodenangebotes nicht zu vernachlässigen, da die städtische Flächenausweisungspolitik großen Einfluss auf die Knappheit des Bodens und damit wiederum seines Wertes hat. Somit lässt sich auch aus der Theorie kein eindeutiges Maß der Kapitalisierung belegen, was die Verwendung der Boden- und Immobilienpreise als Ausgangspunkt der Wertbestimmung einschränken könnte.

Es kann zwar davon ausgegangen werden, dass sich die Wertschöpfung des Quartiers in Immobilienpreisen spiegelt, aber nicht überall gleich und nur in Abhängigkeit von zahlreichen anderen Bedingungen (z.B. Angebotselastizität des Bodens) etc. Der Quartierswert scheint also mehr zu sein als die Summe der Immobilienwerte. Für eine erste Näherung der volkswirtschaftlichen Bewertung von Quartieren scheint diese Vorgehensweise jedoch legitim und zielführend zu sein. Auch ist hier aufgrund der Datenverfügbarkeit über Gutachterausschüsse, Immobilienmakler und die Eröffnungsbilanzen der Kommunen ein pragmatischer Weg der Ermittlung möglich. Die Kunst der „Wertermittlung“ liegt vor allem in der intelligenten Kombination dieser Daten und Werte.

4 Stadttrendite im Quartier

Ein weiterer (Wert-)Ansatz in der fachlich-politischen Diskussion um Quartiers- und Stadtentwicklung stellt der Begriff der Stadttrendite dar. Dieser Begriff wurde ursprünglich in die stadtpolitische Debatte eingeführt, um auf die besondere Rolle kommunaler Wohnungsunternehmen für die Stadtentwicklung hinzuweisen. Spars, Heinze und Mrosek (2009) haben in einem Forschungsprojekt für das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung einen wohlfahrtsökonomischen

Zugang zu diesem Thema begründet und dessen Operationalisierung ermöglicht. Diese Sichtweise lässt sich auch auf die Frage der Quartiersentwicklung beziehen. Aus wohlfahrtsökonomischer Sicht besteht überall dort das Potenzial, eine Stadtrendite im Sinne eines Zusatznutzens für das Quartier zu erzielen, wo Marktunvollkommenheiten im Quartier behoben oder ihre Auswirkungen gemildert werden können. Hierbei gibt es im Quartier vier typische Bereiche, Marktunvollkommenheiten zu überwinden:

- Verbesserung von Versorgungsdefiziten bei Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt,
- Überwindung von Informationsproblemen,
- Schaffung positiver externer Effekte / Schaffung öffentlicher Güter,
- Vermeidung negativer externer Effekte.

In der Lösung dieser Probleme liegt ein wohlfahrtsökonomischer Benefit und somit eine potenzielle „städtische Zusatzrendite“. Hierfür müsste es den Akteuren im Quartier gelingen, diese Probleme zu mindern oder zu beheben. Gelingt es also z.B. mithilfe eines effizient arbeitenden Quartiersmanagements, positive externe Effekte oder öffentliche Güter zu organisieren, die der Markt von sich aus nicht hervorgebracht hätte, so lässt sich von einer Stadtrendite durch Quartiersmanagement sprechen. Auch die Lösung des Informationsproblems in Problemquartieren im Sinne einer Entblockierung verfahrener Investitionsprozesse – wie zu Beginn des Beitrages geschildert – stellt eine Leistung im Sinne der Stadtrendite dar. Die soziale Wohnraumversorgung, die Einrichtung sinnvoller sozialer und technischer Infrastruktur können als weitere Handlungsbereiche geschildert werden, die mit der Erbringung einer Stadtrendite einhergehen können.

Aus wohlfahrtsökonomischer Sicht sind zwei Voraussetzungen der Bewertung einer Leistung als Stadtrendite notwendig: zum einen, dass diese am Markt von alleine nicht entstanden wären (Marktversagen) und zum anderen, dass sie von den handelnden Akteuren effizient erbracht werden.

5 Fazit und interdisziplinäre Bezüge

Es ist deutlich geworden, dass das Quartier aus der ökonomischen Forschungsperspektive als räumlicher Nukleus der gesamten Volkswirtschaft zahlreiche Besonderheiten aufweist.

Hierbei gibt es zahlreiche ökonomische Zugänge zum Quartier. Naheliegender ist zunächst der analytische Zugang zum Quartier aus der Perspektive der jeweiligen Immobilienteilmärkte (Wohnungsmarkt-, Büromarkt-, Einzelhandels-

flächen-, Bodenmarktanalyse) sowie des lokalen Arbeitsmarktes und ihrer jeweiligen Funktionsfähigkeit. Auch existiert ein betriebswirtschaftlicher Zugang zum Quartier, wenn es um Fragen der Optimierung und des Managements bei der Quartiersentwicklung geht. Insbesondere die Entwicklung neuer Quartiere mithilfe der städtebaulichen Projektentwicklung, aber auch die Optimierung bestehender Quartiere mithilfe von Portfolio- bzw. Assetmanagement gehören dazu. Methodisch erfassbar werden diese Fragen und Aspekte durch quantitativ-empirische und qualitative Untersuchungen oder auch durch die theoretischen Ansätze der Wohlfahrtstheorie oder der Neuen Institutionenökonomik.

Aus der Perspektive der Wohlfahrtstheorie lässt sich die Untersuchung der Funktionsfähigkeit von lokalen Märkten (Marktunvollkommenheiten, Marktversagen) mit der Thematik der Stadttrendite verknüpfen. Basis dieser Idee ist, dass eine Stadttrendite überall dort „erwirtschaftet“ werden könnte, wo lokale Märkte im Quartier nur unvollkommen arbeiten und es durch institutionelle Regelungen oder Leistungen bestimmter Akteure (öffentliche Hand, kommunale Wohnungsunternehmen etc.) gelingt, diese Unvollkommenheiten effizient zu beseitigen/mindern. Es entsteht hierdurch eine Art Zusatznutzen oder Wohlfahrtsgewinn für das Quartier, der ohne diese Aktivitäten nicht entstanden wäre.

Da es sich beim Quartier um einen Ort mit hoher Regelungsdichte und großer Bedeutung von Institutionen (z.B. Property Rights, Baugesetze) sowie Information und Koordination handelt, können auch institutionelle Forschungsansätze, wie z.B. die Neue Institutionenökonomik interessante Ergebnisse liefern. So können z.B. der Property Rights-Ansatz, die ökonomische Vertragstheorie und der Transaktionskostenansatz als Teil der NIÖ eingesetzt werden.

Mit den Ansätzen der NIÖ existieren etliche Berührungspunkte zu anderen Disziplinen, insbesondere in den Bereichen der Architektur und Stadtplanung, der Sozial- und Rechtswissenschaften sowie zur Akteursforschung. Auch aus der Perspektive der optimierenden Projektentwicklung oder Betriebswirtschaft ergibt sich aufgrund der multifunktionalen und multidisziplinären Voraussetzungen bei der Quartiersentwicklung die Notwendigkeit der Einbeziehung anderer Disziplinen und ihrer Sichtweisen. Bei der mikroökonomischen Marktanalyse von Immobilienmärkten oder auch des lokalen Arbeitsmarktes sind zudem Fragen der Psychologie und Soziologie relevant, um die Entstehung von Nachfragepräferenzen und -funktionen sowie aus der ökonomischen Perspektive irrationale Verhaltensweisen besser erläutern zu können.

Literatur

- Beermann, F. (2006): Kooperativer Wohnungsrückbau. Strategien zur Überwindung des free-rider-Problems bei Stadtumbaumassnahmen, Göttingen.
- Budäus, D. & D. Hilgers (2009): Reform des öffentlichen Haushalts- und Rechnungswesens in Deutschland. Konzepte, Umsetzungsstand und Entwicklungsperspektiven. In: Zeitschrift für Planung und Unternehmenssteuerung (ZP), 19: S. 377-396.
- BulwienGesa (2008): Der Markt für Projektentwicklungen in deutschen Großstädten 2007/2008, Berlin.
- Bulwien, H. (2011): Stadtwert München – Erste Ergebnisse, Vortrag, gehalten am 11.2.2011 im Arbeitskreis Stadtwert der gif, Berlin.
- Eekhoff, J. (1987): Wohnungs- und Bodenmarkt, Tübingen.
- Gondring, H. (2007): Risiko Immobilie, Methoden und Techniken der Risikomessung bei Immobilieninvestitionen, München, Wien.
- Meyer zum Alten Borgloh, C. (2011): Transaktionskosten und Projektentwicklung, Vortrag, gehalten am 19.1.2011 an der Bergischen Universität Wuppertal.
- Mrosek, H. (2010): Quartiersentwicklung durch Private, Vortrag, gehalten am 20.5.2010 an der Bergischen Universität Wuppertal.
- Raskop, S. (2011): Ökonomische Betrachtung kommunaler Grundstücke und Gebäude, Vortrag, gehalten am 11.2.2011 im Arbeitskreis Stadtwert der gif, Berlin.
- Richter, R., & E. Furubotn (1996): Neue Institutionenökonomik. Eine Einführung und kritische Würdigung, Tübingen.
- Spars, G., Heinze, M. & H. Mrosek (2008): Stadtrendite kommunaler Wohnungsunternehmen – Abschlussbericht. BBR-Online-Publikation 01/2008, Bonn.
- Spars, G. (2001): Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Licht der Neuen Institutionenökonomik. In: Gondring, H. & E. Lammel, (Hg.), Handbuch Immobilienwirtschaft, Stuttgart: S.23-53.
- Spars, G. & H. Mrosek (2010): Perspektiven der Flächenentwicklung durch private Entwickler in den Städten. In: Klemme, M. & K. Selle (Hg.): Siedlungsflächen entwickeln. Akteure, Interdependenzen, Optionen, Detmold: S. 228-242.
- Wiezorek, E. (2004): Business Improvement Districts – Revitalisierung von Geschäftsvierteln durch das nordamerikanische Modell in Deutschland? ISR Arbeitsheft, Band 65, Berlin.
- Williamson, O. E. (1990): The Economic Institutions of Capitalism, New York, 1985; deutsch: Die ökonomischen Institutionen des Kapitalismus, Tübingen.

Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt
Quartiere als Wohn- und Investitionsorte
Schnur, O.; Drilling, M.; Niermann, O. (Hrsg.)
2014, VIII, 214 S. 38 Abb., Softcover
ISBN: 978-3-658-06160-9