

# Berlin *aktuell*

Berlin

Vorreiter für Infrastrukturprojekte

Dezember 2011



Leistung für Berlin.

Berlin – Vorreiter für Infrastrukturprojekte

### **Berlin – Vorreiter für Infrastrukturprojekte**

Der Koalitionsvertrag von SPD und CDU steht unter dem Motto "Berliner Perspektiven für starke Wirtschaft, gute Arbeit und sozialen Zusammenhalt". Im Kern soll die Berliner Wirtschaft weiter vorangebracht werden, nicht zuletzt über neue Bau- und Infrastrukturvorhaben, die helfen können, die Potenziale des Wirtschaftsstandorts Berlin noch besser zu nutzen (Koalitionsvertrag Kapitel 1 „Die Grundlage allen wirtschaftlichen Handelns ist für uns eine leistungsfähige Infrastruktur“).

In Frage kommen dafür vor allem Großprojekte, wie z. B. die Verlängerung der Stadtautobahn A 100, der weitere Ausbau des noch nicht eröffneten Flughafens in Schönefeld, die Umgestaltung des bisherigen Flughafens Tegel zu einem Gewerbepark, der Bau einer neuen Zentralbibliothek am früheren Flughafen Tempelhof („IBA Berlin 2020“), die Sanierung des Internationalen Congress Centrum (ICC), der Wiederaufbau des Stadtschlusses als Humboldt-Forum und Rekonstruktion der Bauakademie Schinkels oder die Errichtung einer Berliner Kunsthalle.

Aber auch das Sportstättenprogramm soll nach dem Koalitionsvertrag ausgebaut und fortgesetzt werden. So wird zum Beispiel bei der Fortführung der Sanierung der Hallenbäder die energetische Sanierung ein Schwerpunkt sein, um auch nachhaltig Betriebskosteneinsparungen zu erreichen. Ziel ist es auch, alle Hallen- und Sommerbäder zu erhalten.

Die beiden größten Sportanlagen Berlins, der Olympiapark und das Sportforum in Hohenschönhausen, sollen weiter saniert und ausgebaut werden. Dabei ist auch eine angemessene Lösung für das Sportmuseum Berlin zu finden.

Die Koalitionsparteien wollen die Voraussetzungen dafür schaffen, dass das Schwimmstadion im Olympiapark auch in Zukunft zur Verfügung steht. Einsetzen will sich die neue Koalition auch für die Schaffung eines Übersichts- und Wegeleitsys-

tems für das Sportforum in Hohenschönhausen.

### **Sportliche Großveranstaltungen als Motor für die Stadtentwicklung**

Die Attraktivität der Sportstadt Berlin soll gefördert werden. Das beinhaltet Bewerbungen um die Austragung internationaler Sportereignisse sowie um die Ansiedlung von national und international agierenden Sportorganisationen. Zum Thema sportliche Großveranstaltungen findet sich im Koalitionsvertrag folgende Formulierung: „Berlin muss sich wie bisher als Sportmetropole für internationale und nationale Sportveranstaltungen bewerben (z. B. Leichtathletik-EM 2018, Internationales Deutsches Turn- und Sportfest 2017, bei Finanzierbarkeit auch die Basketball-EM 2015 und ein europäisches Finalspiel im Fußball)“.

Auch steht Berlin weiterhin für eine Olympia-Bewerbung bereit. Nach der gescheiterten Münchner Bewerbung für die Winterspiele 2018 will der deutsche Sport darüber beraten, ob ein neuer Versuch unternommen wird. Der Ehrenpräsident des Deutschen Olympischen Sportbunds (DOSB) Manfred von Richthofen hat sich bereits für eine Kandidatur Berlins für die Sommerspiele 2020 ausgesprochen. Bei der Bewerbung, die in zwei Jahren stattfinden würde, gilt eine europäische Stadt als aussichtsreich.

Aufgrund seiner internationalen Bedeutung will sich die neue Koalition aus SPD und CDU dafür einsetzen, den Messe- und Kongressstandort Berlin dauerhaft abzusichern und weiterzuentwickeln. Damit Berlin als Kongressmetropole noch stärker wahrgenommen wird, unterstützt die Koalition alle Aktivitäten, um regionale, überregionale sowie internationale Veranstaltungen, Kongresse und Messen nach Berlin zu holen und, soweit traditionell in Berlin durchgeführt, weiter hier zu halten. Dazu gehört auch das Bestreben, den World Health Summit (Weltgesundheitsgipfel) in Berlin zu halten.

Urbanisierung, Klimawandel und demografischer Wandel zwingen Metropolen dazu,

ihre Infrastrukturen leistungsfähiger zu machen. Die Herausforderungen an die Stadtentwicklung sind enorm. Aus Sicht von Stadtplanern könnten dabei sportliche Großveranstaltungen einen kräftigen Schub für die Stadtentwicklung bringen. Bereits im Vorfeld der (letztlich gescheiterten) Bewerbung für die Olympischen Spiele 2000 wurde die Infrastruktur Berlins durch Investitionen in Veranstaltungsstätten aufgewertet. Großveranstaltungen wie die (Männer- und Frauen-) Fußball-WM, die Leichtathletik-WM und der jährliche Berlin-Marathon haben die Stadt seitdem weiter bewegt.

Bund, Land und Sport müssten allerdings neue internationale Sportgroßveranstaltungen gemeinsam finanzieren. Berlin ist derzeit mit 62 Mrd. EUR verschuldet. Und ab 2020, dem möglichen Olympia-Jahr also, dürfen die Länder laut Schuldenbremse auch keine neuen Kredite mehr aufnehmen.

### **Nachhaltige Effekte durch Investitionen in Sport- und Veranstaltungsstätten**

Bedeutende Kultur- und Sportveranstaltungen wie zum Beispiel Konzertevents und Weltmeisterschaften rufen in der Hauptstadt nicht nur eine besondere Hochstimmung hervor, sondern sorgen gleichzeitig in der Berliner Wirtschaft für positive Impulse. Neben der kurzfristigen Generierung zusätzlicher Umsätze, Arbeitsplätze und Einkommen durch die Sporttouristen, entstehen auch nachhaltige Effekte. Diese Effekte werden hervorgerufen, wenn die Attraktivität bestimmter Gebiete, Quartiere oder Grundstücke durch Investitionen in die bestehenden Veranstaltungsstätten steigt. Ebenso werden Investitionen in den Neubau von Sport- und Veranstaltungsstätten die entsprechenden Areale gezielt auf.

### **Veranstaltungstourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor**

Viele verschiedene Branchen profitieren unmittelbar von den Ausgaben der Sport-Touristen. Insbesondere das Hotel- und Gaststättengewerbe, der Einzelhandel, öffentliche und private Kultureinrichtungen,

Eventdienstleistungen wie Sicherheits- und Ordnungsdienste, Sekretariats-, Schreib- und Übersetzungsdienste, Ausstellungs- und Messeeinrichter, Parkhaus- und Tankstellenbetreiber, Telekommunikation und Fotografisches Gewerbe sowie das Kredit- und Versicherungsgewerbe profitieren von Kultur- und Sportveranstaltungen. Aber auch für viele lokale Bus- und Taxiunternehmen stellt der Kultur- und Sporttourismus eine wichtige Umsatzgröße dar.

So wurden allein im Zusammenhang mit der Leichtathletik-WM 2009 in den genannten Branchen rund 930 Arbeitsplätze in Berlin geschaffen, von denen ungefähr die Hälfte zumindest für eine gewisse Zeit erhalten blieb. Für den Berliner Haushalt zahlte sich die Leichtathletik-Weltmeisterschaft ebenfalls aus – die öffentlichen Einnahmen Berlins haben sich – verteilt auf mehrere Jahre – durch die zusätzlichen Wertschöpfungseffekte um insgesamt etwa 21,6 Mio. EUR erhöht.

Vor diesem Hintergrund setzt sich auch die neue Koalition für eine weitere Entwicklung der Tourismuswirtschaft ein. In den vergangenen Jahren wurde der Tourismus zu einem der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren Berlins. An diesem Erfolgskurs will die Koalition festhalten, den Standort weiter ausbauen und neben quantitativen Zielen auch qualitative Ziele stärker berücksichtigen. Es wird angestrebt bis 2020 eine Erhöhung der Übernachtungen auf insgesamt 30 Millionen zu erreichen.

### **Zahl der Veranstaltungsstätten positiv mit Bevölkerungsentwicklung korreliert**

Das Vorhandensein eines aktiven und vielfältigen kulturellen Lebens ist ein zentraler Aspekt der Attraktivität von Städten. In Umfragen über Art und Charakter urbaner Annehmlichkeiten werden kulturelle Faktoren traditionell hoch gewichtet.

Kulturelle Einrichtungen machen eine Stadt attraktiv; sie stärken das Image einer Stadt sowie den Lokalstolz und die Identität. Nicht zuletzt ist der Kultursektor – wie auch der Sportsektor – eine schnell wach-

sende Branche. Eine aktuelle Analyse der Bevölkerungsentwicklung von US-Städten zeigt, dass die Veränderung der Einwohnerzahl positiv mit der Zahl der Veranstaltungsstätten pro Kopf der Bevölkerung korreliert ist. Die Europäische Kommission empfiehlt, die Förderung kultureller Aktivitäten an der Verfügbarkeit von entsprechenden Einrichtungen sowie an der Bewahrung des architektonischen und kulturellen Erbes zu orientieren.

Auch die neue Koalition setzt sich für eine weitere Stärkung der Kreativwirtschaft in der Region Berlin-Brandenburg ein. Im Koalitionsvertrag findet sich zu diesem Thema folgende Formulierung: „Kunst, Kultur und die Kreativszene gehören zu den zentralen Grundressourcen der Stadt. Sie machen Berlin national und international zum zentralen Ort aktueller Kunstentwicklungen. Kunst und Kreativwirtschaft sind für Berlin wichtige Standortfaktoren geworden. Sie tragen wesentlich zum sozialen Zusammenhalt bei und sind ein zentraler Beschäftigungs- und Wirtschaftssektor in Berlin. Die Koalition wird diese einzigartige Kulturlandschaft weiterentwickeln.“

Die erfolgreiche Ansiedlung von Unternehmen der Kreativwirtschaft, u. a. aus den Bereichen Medien, Musik, Film, digitale Wirtschaft und Kulturberufe, hat vielen Berlinern in den letzten Jahren neue Perspektiven auf dem Arbeitsmarkt eröffnet. Die Koalition will für die Entwicklung der kreativen Wirtschaft die erforderlichen Strukturveränderungen gewährleisten. Die Nutzung innerstädtischer Brachen und Gebäude soll für die Kreativwirtschaft erleichtert werden.

#### **Sport- und Veranstaltungsstätten sind ein wesentlicher Werttreiber Berlins**

Durch den Bau von neuen Sport- und Veranstaltungsstätten wurden in den vergangenen Jahren in Berlin neue Akzente gesetzt, um einzelne Areale gezielt aufzuwerten. Dabei gibt es neben zusätzlichen Arbeitsplätzen auch Wirtschaftseffekte, die direkt von den Infrastruktureinrichtungen (wie zum Beispiel den Veranstaltungshallen) ausgehen und auf die Attraktivität der räumlichen Umgebung spürbaren Einfluss

haben. Der Rahmen für die Analyse solcher Effekte ist die Betrachtung von Bodenpreiswirkungen. Eine solche Analyse über potenzielle Wertsteigerungen von Grund und Boden ist zum Beispiel dann von besonderem Interesse, wenn mit Hilfe von Fördermaßnahmen Investitionen in Flächen durchgeführt werden und möglicherweise im Anschluss veräußert werden sollen.

Das Infrastrukturvermögen ist ein wesentlicher ökonomischer Wertbestandteil einer Stadt. Dazu gehören auch Sport- und Veranstaltungsstätten, die ein entscheidender Werthebel sind, auch wenn sie in der Immobilienwirtschaft häufig weniger Aufmerksamkeit genießen als Bürogebäude oder Einkaufszentren.

In der vorliegenden Analyse wurde mit Hilfe amtlicher Bodenpreisdaten untersucht, wie sich bestimmte Bauprojekte in einem Quartier Berlins quantifizierbar positiv oder negativ ausgewirkt haben. Auf Basis dieser Ergebnisse lassen sich dann u.a. Entscheidungen über die Standorte künftiger Infrastrukturprojekte treffen. Mit der Analyse von Bodenpreiswirkungen können somit belastbare Kennziffern analog der Kaufkraftkennziffern ermittelt werden, die bei Investitionsentscheidungen eingebunden werden.

#### **Sport- und Veranstaltungsstätten strahlen auf umliegende Geschäftsviertel aus**

Bodenpreise spiegeln den Preis wider, den ein Käufer bereit ist, für einen bestimmten Standort – nicht für ein bestimmtes Gebäude – zu zahlen. Vor diesem Hintergrund wurden beispielhaft drei große Neubauprojekte in Berlin – alles Sport- und Veranstaltungsstätten – hinsichtlich ihrer Übertragungseffekte auf die umliegenden Geschäftsviertel untersucht: die Max-Schmeling-Halle im Prenzlauer Berg, das Velodrom mit dem angrenzenden Schwimmstadion an der Landsberger Allee sowie die Mehrzweckarena (O2 World) am Ostbahnhof. Allein in der am 10. September 2008 eröffneten O2 World – mit einer Kapazität von 17.000 Zuschauern die erfolgreichste und zweitgrößte Sport-

Berlin – Vorreiter für Infrastrukturprojekte

und Eventhalle Deutschlands – gab es im Jahr 2009 insgesamt 135 Veranstaltungen, bei denen die Besucherzahl insgesamt die Zwei-Millionen-Marke überstieg.

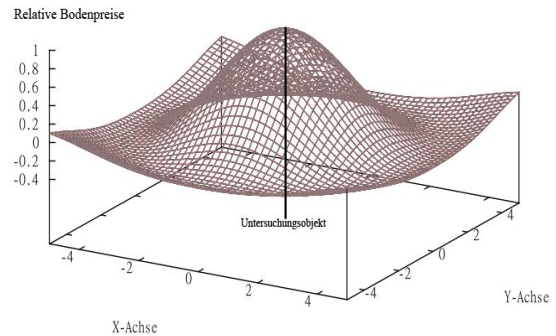
In unmittelbarer Nachbarschaft zur O2 World sollen mittelfristig ein Casino, ein Hotel, Restaurants und Kinos entstehen. In diesem stadtplanerischen Entwicklungsgebiet – direkt entlang der Grenze zwischen Kreuzberg und Friedrichshain – blockierten noch vor 20 Jahren zahlreiche Industriebrachen den Zugang zur Spree. Inzwischen belegen die Fertigstellung der Oberbaum-City, die Renovierung und Vermietung der Spreespeicher, sowie die bereits erfolgten Ansiedlungen von Dienstleistungsfirmen (primär aus der Musik- und Medienbranche) das enorme Entwicklungspotenzial dieses Stadtgebiets.

**Wirtschaftliche Bedeutung von Sport- und Veranstaltungsstätten für Berlin**

In der vorliegenden Analyse wurde untersucht, ob die ausgewählten neuen Sport- und Veranstaltungsstätten zu positiven Auswirkungen auf die sie jeweils umgebenden städtischen Quartiere geführt haben. Wäre dies tatsächlich der Fall, so sollten sich die Bodenpreise in einem engen Umkreis um die Objekte signifikant besser entwickelt haben, als jene im weiteren Umfeld der Sport- und Veranstaltungsstätten.

Da Preiseffekte oft erst mit einer erheblichen zeitlichen Verzögerung wirksam werden, wurden zunächst die Bodenpreisdaten der betreffenden Areale über einen langen Zeitraum gesammelt. So konnten die langfristigen Entwicklungspfade der zu untersuchenden Quartiere und Grundstücksflächen abgebildet und die temporären Abweichungen erfasst werden. Zusätzlich wurde die strukturelle und demografische Zusammensetzung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet erfasst. Damit war es möglich, die die Bodenpreise beeinflussenden Einkommenseffekte und Präferenzen unterschiedlicher Alters- und Interessengruppen auf einen statistischen Zusammenhang zu untersuchen.

Die folgende Abbildung visualisiert die idealtypische, dreidimensionale Form eines räumlich überschwappenden Preiseffekts, bei dem Externalitäten unterstellt sind, die sich gleichmäßig auf die umliegenden Gebiete verteilen und durch keine Hindernisse oder Asymmetrien verzerrt werden.

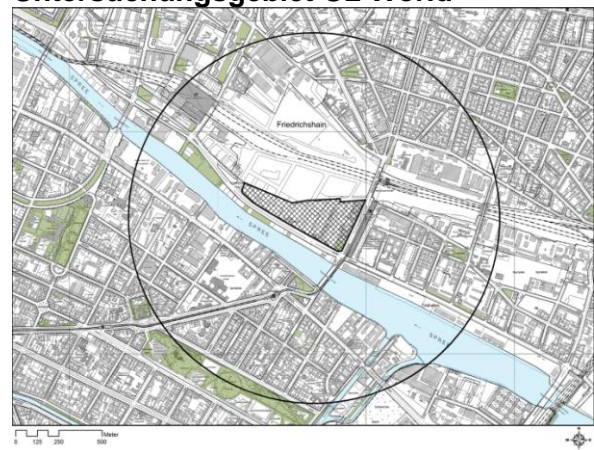


Im Zentrum befindet sich das Untersuchungsobjekt, das starke Agglomerationskräfte ausübt und damit die Marktteilnehmer zu einer deutlich höheren Zahlungsbereitschaft veranlasst. Mit steigender Entfernung zum Objekt schwinden dann die erwarteten positiven Externalitäten, und die Zahlungsbereitschaft nimmt ab.

**Multifunktionsarena O2 World**

Das Untersuchungsgebiet im unmittelbaren Umfeld der Multifunktionsarena O2 World unterlag einer turbulenten Marktentwicklung. Besonders auffällig sind die relativen Veränderungen in der räumlichen Bodenpreisstruktur über die Zeit.

**Untersuchungsgebiet O2 World**



### Berlin – Vorreiter für Infrastrukturprojekte

So hat die Gegend westlich des Ostbahnhofs entlang der Holzmarktstraße und nördlich der Spree nichts an ihrer relativen Werteklassifikation eingebüßt; trotz starker Schwankungen in den absoluten Bodenpreisen befanden sich diese Flächen über den gesamten Zeitraum hinweg im oberen Preissegment.

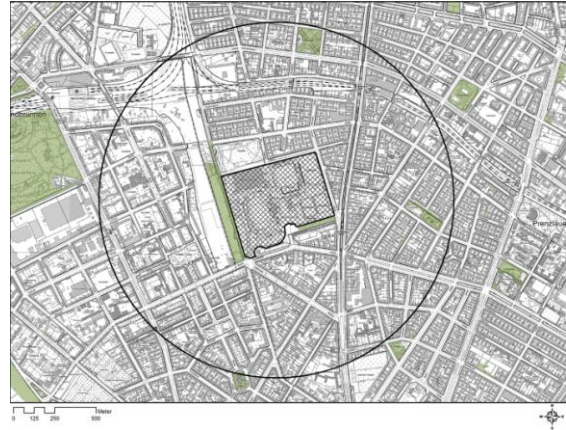
Gleichzeitig hat sich das südlich davon gelegene Gebiet um das Engelbecken besser entwickelt als die nördlichen Wohnquartiere. Bemerkenswert ist schließlich, dass im Bereich um die O2 World mehrere Umwidmungen der Bodennutzungsarten stattgefunden haben, die offenbar einem gestiegenen gewerblichen Interesse Rechnung tragen. Während die meisten direkt an die O2 World angrenzenden Blöcke im Bodenrichtwertatlas bis 2001 noch vorwiegend als industriell genutzte Flächen gekennzeichnet waren, wurden sie mehr und mehr zu Flächen der gewerblichen Nutzung deklariert. Speziell die umgewandelten Flächen entlang des Spreeufers erfuhren in Folge dessen enorme Wertzuwächse.

#### Max-Schmeling-Halle

Für das Quartier um die Max-Schmeling-Halle sind keine eindeutigen Preistendenzen erkennbar. Da die Halle in ein dicht besiedeltes Wohngebiet integriert wurde und die Flächennutzung insgesamt ein homogenes Muster zeigt, ragen zunächst allenfalls die Preise für einzelne Blöcke heraus. Auffällig ist dabei, dass die nördlichen Wohngebiete im Zeitablauf stärkere Wertverluste hinnehmen mussten als die südlichen. Gleichzeitig haben die Flächen entlang der Schönhauser Allee, zwischen der Eberswalder Straße und der Bornholmer Straße, innerhalb eines im Untersuchungszeitraum stark abgewerteten Gebiets, insgesamt nur wenig an Wert verloren. Die Lageattraktivität des hauptsächlich gewerblich genutzten Areals dürfte deshalb weitgehend persistente Standortvorteile widerspiegeln. Interessant ist auch die Bodenpreisentwicklung entlang der Torstraße. Das gesamte Gebiet hat sich in Relation zu den übrigen Blöcken des Untersuchungsgebiets deutlich überdurchschnittlich entwickelt und lässt speziell

zwischen 2001 und 2009 eine gewisse Zentralisierungstendenz erkennen, in der Blöcke, die näher zum Zentrum der Stadt liegen, einen stärkeren Wertzuwachs erfahren.

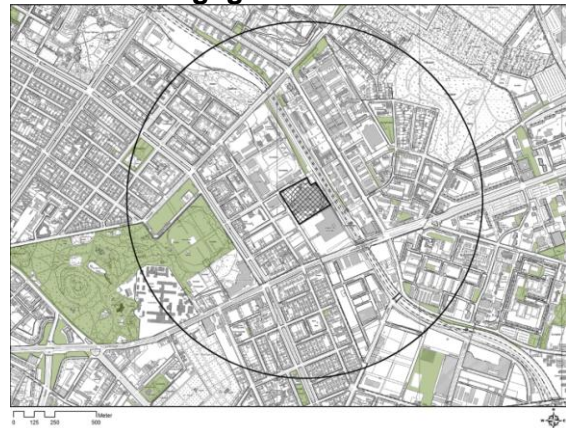
#### Untersuchungsgebiet Max-Schmeling-Halle



#### Velodrom mit Schwimmstadion

Das Areal um das Velodrom weist ähnliche Eigenschaften auf, wie das Gebiet um die Max-Schmeling-Halle. Auch hier wurde die Sport- und Veranstaltungsstätte innerhalb eines eher homogenen und dicht besiedelten Wohngebiets gebaut. Eindeutige Preistendenzen lassen sich hier nicht ausmachen. Auffällig ist die relativ gute Preisentwicklung in den nordwestlich gelegenen Wohnquartieren, speziell zwischen der Torstraße und der Danziger Straße. Da inmitten dieses Areals mit dem Kollwitzplatz, der Winsstraße und der Bötzowstraße gleich drei Sanierungsgebiete liegen, könnte dies auf positive Investitionseffekte hindeuten.

#### Untersuchungsgebiet Velodrom



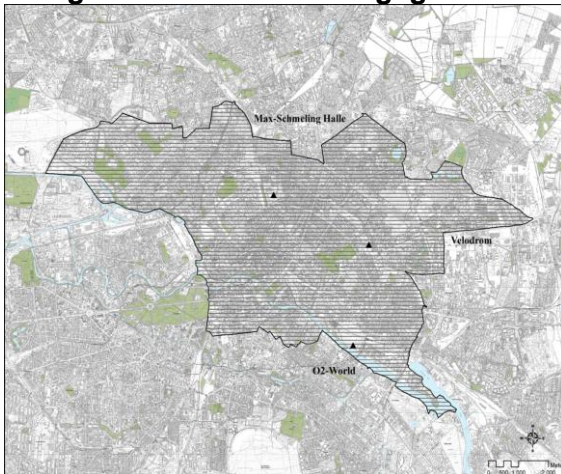
Berlin – Vorreiter für Infrastrukturprojekte

Ein Wertzuwachs ist zudem für die nord-östlich am Prenzlauer Park liegenden Wohnblöcke auszumachen; im Jahr 2009 wies dieses Areal sogar die höchsten absoluten Bodenwerte innerhalb des Untersuchungsgebiets auf.

**Veranstaltungshallen tragen nachhaltig zur Aufwertung der Quartiere bei**

Von besonderem Interesse ist jedoch die Entwicklung der Bodenpreise nach der Fertigstellung der Arenen. Hier zeigen die Ergebnisse, dass sich die Preise für Flächen im Umkreis von 1.000 Metern um das Velodrom pro Jahr um etwa 1,4% besser entwickelt haben als im übrigen Untersuchungsgebiet. Im Umfeld der Max-Schmeling-Halle ist das Ergebnis ähnlich. Auch hier schnitten die Werte jährlich um 1,4% besser ab. Interessanterweise ist dieser relative Preisanstieg zu einem großen Teil der Periode 2006-2009 zuzuordnen. Während die Werte Ende 2005 nur einen geringen Anstieg von etwa 0,1 % aufwiesen und statistisch nicht signifikant waren, vollzog sich in den letzten Jahren ein deutlicher Aufwärtstrend.

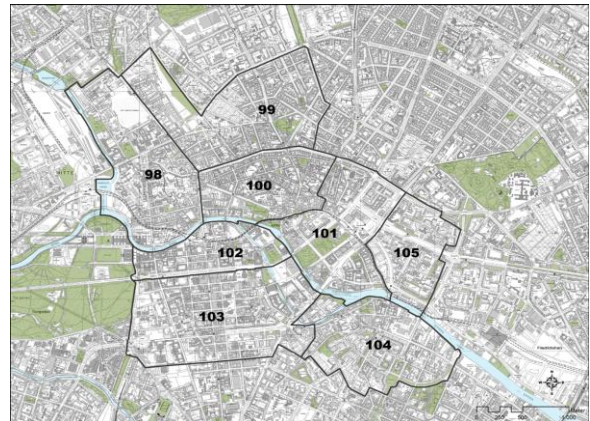
**Das gesamte Untersuchungsgebiet**



Die Ergebnisse zeigen, dass die Blöcke in der unmittelbaren Umgebung beider Arenen eine signifikant bessere Preisentwicklung erfuhren als die übrigen Blöcke im Prenzlauer Berg. Dies lässt darauf schließen, dass die Investitionen in die Sporthallen einen positiven Effekt auf das Erscheinungsbild der Gegend hatten und nachhaltig zur Aufwertung der Quartiere beigetragen haben. Da zudem am Standort des

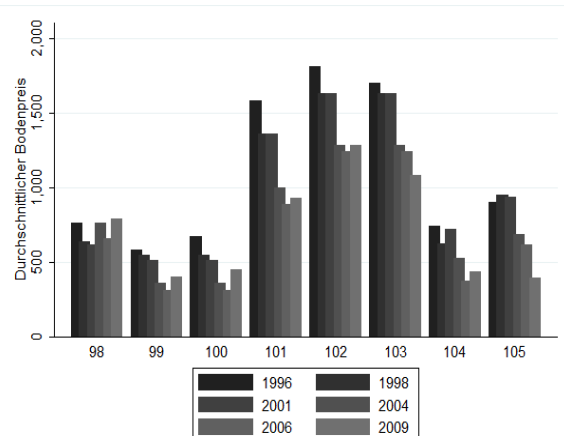
Velodroms zuvor die Werner-Seelenbinder-Halle stand, wurde offenbar nicht nur die Nähe zu einer Sportstätte als solches, sondern auch die architektonische Qualität der Halle als Mehrwert wahrgenommen.

**Die statistischen Gebiete innerhalb des Ortsteils Mitte**



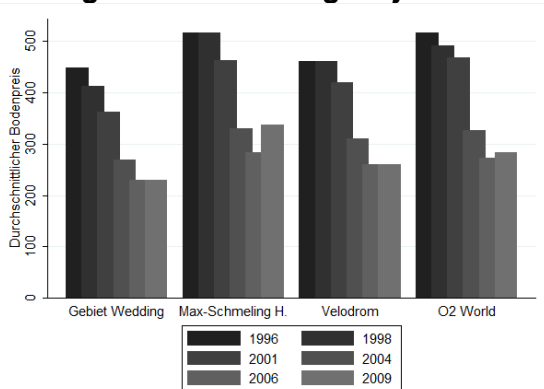
Ein detaillierter Blick auf die einzelnen statistischen Gebiete innerhalb des Ortsteils zeigt, dass die Rückgänge fast durchweg moderat ausfielen und zwischen 2006 und 2009 sogar im Allgemeinen bereits wieder Wertzuwächse feststellbar waren. Nur für das Gebiet östlich des Alexanderplatzes bis hin zum Strausberger Platz (105) und das Gebiet, das auf der Südseite Unter den Linden beginnt und bis an den nördlichen Rand von Kreuzberg entlang der Zimmerstraße reicht (103), sind die Preise auch nach 2006 noch gefallen. Sie lagen 2009 bei nur noch 43,7% bzw. 63,9% ihres anfänglichen Medianwertes.

**Durchschnittliche Bodenpreise im Ortsteil Berlin Mitte**



Berlin – Vorreiter für Infrastrukturprojekte

**Durchschnittliche Bodenpreise innerhalb der statistischen Gebiete der jeweiligen Untersuchungsobjekte**



Bei allen übrigen Gebieten in Mitte setzte nach 2006 wieder ein Aufwärtstrend bei den Bodenpreisen ein. Das Gebiet 98, in dem auch der Neubau des Bundesnachrichtendienstes liegt, hat sogar gegenüber dem Basisjahr 1996 – ausgehend von einem vergleichsweise niedrigen Niveau – einen Wertzuwachs erfahren. Dieses Gebiet umfasst zudem die nördliche Friedrichstraße und große Areale nördlich des neuen Hauptbahnhofs. In diesem Stadtgebiet hat eine dynamische Entwicklung – verbunden mit hohen Investitionen – dafür gesorgt, dass vormals deutlich unterbewertete Flächen (wohl vor allem aufgrund ihrer direkten Lage entlang der Berliner Mauer) inzwischen im Wert gestiegen sind und nunmehr auch an das Niveau der umliegenden innerstädtischen Flächen heranreichen.

Die Preisentwicklung in den betroffenen Gebieten unterscheidet sich nicht grundlegend von der Gesamtberliner Tendenz. Alle Gebiete, mit Ausnahme des Gebiets 98, hatten seit Mitte der 1990er Jahre einen starken Rückgang der Grundstückswerte zu verzeichnen, wobei sich die Preise in diesem 13-Jahres-Zeitraum insgesamt nahezu halbierten.

Im Jahr 2009 wies das statistische Gebiet im Wedding Grundstückswerte von nur noch etwa 51,2% des Medianwertes der Bodenpreise von 1996 aus. Für die anderen Gebiete liegen die Vergleichswerte in einem ähnlichen Bereich: 65,2% für den Bereich um die Max-Schmeling-Halle, 56,5% für das Gebiet um das Velodrom

und 55,1% für den Bereich um die O2 World. Da für den Prenzlauer Berg zudem auch die Preise für 1992 vorliegen, ist dort die Betrachtung eines noch längeren Zeitraums möglich. Da allerdings die durchschnittlichen Bodenpreise in diesem Jahr auf einem noch höheren Niveau als 1996 lagen, erstreckte sich die Investitionseuphorie somit über einen Zeitraum von etwa 5-10 Jahren. Ab Mitte der 90er Jahre begannen die Preise dann zu fallen – eine Entwicklung, die sich in den Folgejahren beschleunigte.

**Neubau von Sport- und Veranstaltungsstätten können sozioökonomische Veränderungen auslösen**

Alles in allem verdeutlichen die Untersuchungen, welche Auswirkungen Investitionen in den Baubestand und insbesondere der Neubau von Sport- und Veranstaltungsstätten auf die Entwicklung angrenzender Gebiete haben können. Sie sind in der Lage, die relativen und die absoluten Bodenpreise in ihrem Umfeld nachhaltig zu verändern und damit auch weit reichende und großräumige sozioökonomische Veränderungen auszulösen. Die Folge könnten soziale Segregation oder die allmähliche Entvölkerung bestimmter Quartiere sein. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse jedoch, dass eine gezielte Steuerung möglich ist und weit angelegte Investitionen der Wirtschaftspolitik und Investoren die Möglichkeit der aktiven Einflussnahme bieten.

Herausgeber:  
Investitionsbank Berlin  
Volkswirtschaft

Verantwortlich:  
Hartmut Mertens  
Telefon: 030/2125-4738

Bundesallee 210  
10719 Berlin  
volkswirtschaft@ibb.de