

QUARTIERS

WE MAKE IT POSSIBLE



**DAS QUARTIER ALS ZUKUNFT VON
STADT UND IMMOBILIENMARKT**

Eine Studie von Cushman & Wakefield
und GERCH

ENTWICKLUNG

INHALT

//////

WENN WIR HEUTE PLANEN, DANN
NICHT FÜR UNS, SONDERN FÜR
DIE NÄCHSTE UND ÜBERNÄCHSTE
GENERATION: HEUTE STELLEN WIR DIE
WEICHEN FÜR MORGEN.

//////

PROF. CHRISTA REICHER

RWTH Aachen

LIFE IS WHAT WE MAKE IT



VORWORT

Wie wollen wir morgen leben und arbeiten?

Die Stadt der Zukunft, Bedürfnisse der urbanen Menschen und nachhaltige Stadtentwicklung - das sind große Themen der Gesellschaft. Die gemeinsame Frage ist: „Wie wollen wir morgen leben und arbeiten?“. Um das Morgen zu gestalten, müssen wir heute beginnen, denn der Planungszeitraum eines neuen Stadtquartiers kann mit Rahmenplanung, Ankauf und Realisierungsphase schnell ein Jahrzehnt überschreiten.

Unsere Herangehensweise an das Thema „Quartiersentwicklung“ soll für Einsteiger ins Thema ebenso wie für Profis etwas bieten: grundlegende Überlegungen zu Quartieren und deren Erfolgsfaktoren, eine Case Study sowie aktuelle Zahlen und Fakten zum Immobilienmarkt von Quartiersentwicklungen.

Wir, das sind das internationale Immobilienberatungsunternehmen Cushman & Wakefield und der Immobilienprojektentwickler GERCH. Beiden Unternehmen geht es um die Bereitstellung von Immobilien für Menschen, Unternehmen und Institutionen - beratend, vermarktend, planend sowie entwickelnd.

Wir fragten uns, sind Quartiersentwicklungen zukunftsweisend für die Stadt und den Immobilienmarkt? Um es vorwegzunehmen: Wir glauben, ja. Unsere Überzeugung ist, Quartiere bieten Vorteile für viele Akteure: Bewohner und Nutzer, Projektentwickler, Investoren und Eigentümer, die Stadt sowie das Umfeld.

In dieser Studie bringen wir die Erfahrungen unserer beiden Häuser zusammen, ergänzt durch aktuelle praktische und akademische Sichtweisen in der Gestalt von Interviews mit zwei Expertinnen und einem Experten der Quartiersentwicklung und -forschung. Wir bedanken uns für die anregenden Gespräche bei Prof. Christa Reicher von der RWTH Aachen, bei Dr. Marion Klemme vom BBSR sowie bei Dr. Olaf Schnur vom vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung.

Wir wünschen viel Freude bei der Lektüre.

Helge Zahrnt
Head of Research & Insight Germany
Cushman & Wakefield

Mathias Düsterdick
Vorstandsvorsitzender
GERCHGROUP AG

QUARTIERE BRAUCHEN EIN ATTRAKTIVES
 ANGEBOT AN FREIFLÄCHEN UND
 FREIZEITAKTIVITÄTEN. DIE CORONA-
 PANDEMIE HAT UNS VERANSCHAULICHT,
 DASS DER NAHBEREICH VIELERORTS
 AUFGEWERTET WERDEN MUSS.

DR. MARION KLEMME
 BBSR

KURZGEFASST

Quartiersentwicklungen gehören in die aktuelle Debatte um nachhaltige Stadtentwicklung, sie bieten Gestaltungsraum für Megatrends, sie mindern Siedlungsdruck und sind eine Lösung für Konversionsflächen.

Im ersten Teil dieser Studie geht es um Ziele und Erfolgsfaktoren von Quartieren, um normative Vorstellungen, wie Quartiere optimal gestaltet werden sollten. Angesichts der Herausforderungen, vor denen wir stehen, kommt es auf den Beitrag vieler Akteure an: der (Stadt-)verwaltung, der Entwickler und Investoren sowie der Nutzer.

Mit der Quartiersentwicklung INquartier in Ingolstadt, konzipiert und realisiert von GERCH, zeigen wir ein Beispiel, wie ein Nachhaltigkeitsansatz in großvolumigen Vorhaben bereits von Beginn an in die Planung einbezogen wird, um dann auch in der Realisierungsphase konkret umgesetzt werden zu können.

Im aktuellen Investmentmarktumfeld sind Verkäufe von Quartieren aufgrund des hohen Investmentvolumens herausfordernd. Einzelne Immobilien beziehungsweise Baufelder eines Quartiers sind einfacher zu vermarkten. Das vorletzte Kapitel nennt Zahlen und Fakten zum Transaktionsvolumen und zum Büroflächenumsatz in Quartieren der deutschen Immobilienhochburgen.



DAS QUARTIER ALS ORT DES LEBENS

Was ist ein Quartier?

Das Quartier hat in der Stadtforschung verschiedene Bedeutungen. Erstens wird es in einigen Ländern und Städten als administrative Einheit unterhalb der Stadtteilgröße verstanden. Zweitens ist ein Quartier eine gewachsene Nachbarschaft. Und drittens ist es im Sinne einer Quartiersentwicklung eine räumliche Einheit mehrerer Gebäude mit Nutzungsmischung basierend auf einem einheitlichen städtebaulichen Konzept. Dies ist häufig aus einer Hand geplant und entwickelt und das Begriffsverständnis in dieser Studie.

Seit einigen Jahren sorgen Quartiere beziehungsweise Quartiersentwicklungen als Assetklasse am Immobilienmarkt für eine Begriffs-konjunktur. Das hängt zusammen mit dem gestiegenen Angebot an Konversions-grundstücken sowie dem Siedlungs-druck in Ballungsgebieten. Dabei kommt der Qualität eine große Be-deutung zu: Zum einen impliziert ein Quartier eine hohe städtebauliche Qualität und zum anderen wird dem Investmentprodukt „Quartier“ eine höhere Produktqualität beigemessen.

Baukultur mit höchsten Ansprüchen an die Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen schafft einen ökonomischen und sozialen Mehrwert.

Prof. Christa Reicher



Der Begriff Quartier erzeugt positive Konnotationen: kleinräumiges und nachbarschaftliches Miteinander mit sozialem Austausch, Funktionsmischung zur Deckung verschiedener Bedürfnisse und zur Attraktivitätssteigerung sowie als identitätsstiftender und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelter Ort.

Nach Dr. Olaf Schnur ist ein Quartier ein sozial konstruierter Ort. Das lässt sich ergänzen um die Sichtweise eines ökonomisch und baulich konstruierten Ortes. Somit ist ein Quartier ein soziales, baulich-räumliches und ökonomisches Konstrukt.

Ein Quartier besteht baulich und räumlich aus verschiedenen Elementen und Strukturen und verfügt

damit einhergehend funktional und sozialräumlich über eine Reihe an Funktionen und Charakteristika. Manche davon sind zwingend, andere eine mögliche Ergänzung. Kein Quartier gleicht dem anderen: Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Historie, Einbindung und Vernetzung ins Umfeld, Infrastruktur und weitere Aspekte unterscheiden sich.

Es lassen sich Schlüsselmerkmale, also zentrale Bestandteile eines Quartiers benennen, hinsichtlich derer größtenteils Einigkeit besteht. Die Quartiersmatrix zeigt diese Schlüsselmerkmale und ergänzende Merkmale.

Quartiersmatrix – Schlüsselmerkmale und ergänzende Merkmale



BEGRIFFSVERSTÄNDNIS „QUARTIERSENTWICKLUNG“

Eine Quartiersentwicklung ist eine heterogene, baulich dichte, aus mehreren Baukörpern bestehende räumliche Einheit im Stadtraum, die durch Nutzungsmischung (die drei Kernnutzungen Wohnen, Arbeiten, Handel sowie ergänzende Nutzungsarten) und die Möglichkeit sozialer Interaktionen charakterisiert ist. Sie besitzt eine gewisse Eigenständigkeit, ist nach außen abgegrenzt und vermittelt eine Identität. Über verkehrliche und soziale Netzwerke ist das Quartier in den Stadtraum eingebunden. Die Quartiersentwicklung erlaubt eine ganzheitliche städtebauliche Erfahrung und wird heute häufig, aber nicht zwangsläufig, aus einer Hand entwickelt. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht wird ein Quartier mehr und mehr als „Nischen-Assetklasse“ gesehen. Dabei entspricht es aber vielmehr einem spezifischem Anlageprodukt, bestehend aus verschiedenen Nutzungsarten.

DAS-5-MINUTEN-QUARTIER

In Anlehnung an die 15-Minuten-Stadt kann man von einem **5-Minuten-Quartier** sprechen. Zu diesem Thema haben sich unsere drei Interviewpartner geäußert:

Mit der 15-Minuten-Stadt wurde ein verständliches Bild der Stadtentwicklung geschaffen, das sehr gut kommunizierbar ist. Wir benötigen solche anschaulichen Bilder und Strategien, um Planer, Investoren und Nutzer von der neuen Qualität dieser Konzepte überzeugen zu können.

PROF.
CHRISTA
REICHER



Die 15-Minuten-Stadt ist ein Narrativ, das nicht auf den Ausbau von Wegen, sondern auf die Einsparung von Zeit abzielt. Dadurch wird Lebensqualität kommuniziert. Unsere Lebens- und Arbeitswelt ist aber funktional ausdifferenziert und nicht alle Arten von Arbeitsplätzen oder Kulturangeboten können in jedem Quartier vorhanden sein. Dennoch bietet das 5-Minuten-Quartier gute Ansatzpunkte, um Wegeaufwand zu reduzieren.

DR.
OLAF
SCHNUR



DR.
MARION
KLEMME



Der Ansatz der 15-Minuten-Stadt ist nicht neu - er findet sich wieder in der altbekannten „Stadt der kurzen Wege“. Das 5-Minuten-Quartier kann dazu beitragen, die Straße als Teil der persönlichen Lebenswelt zurückzugewinnen. Natürlich müssen hierbei noch einmal mehr bestimmte Personengruppen mitbedacht werden, wie etwa ältere Menschen, deren Aktionsraum mit dem Rollator wesentlich kleiner ausfällt als der von jüngeren, mobileren Menschen.

Entwicklung von Quartieren

Basierend auf den Merkmalen eines Quartiers lassen sich zwei Typen von Quartiersentwicklungen ableiten: **Urban Renewal** auf innerstädtischen Konversionsflächen in Großstädten sowie **Urban Expansion**, Neubauvorhaben auf vormals unbebauten Grundstücken in eher dezentralen Lagen von Metropolregionen und Mittelstädten. Diese beiden Typen entsprechen der zukünftigen Verfügbarkeit von Arealen beziehungsweise der Wohnnachfrage

aufgrund von Wanderungsbewegungen. Jüngste Daten des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung zeigen, dass die kreisfreien Großstädte Wanderungsverluste haben, während andere Raumtypen wie ländliche Kreise oder städtische Kreise hinzugewinnen. Das INquartier in Ingolstadt (unsere Case Study) ist ein Beispiel für eine Urban-Renewal-Quartiersentwicklung.

	Urban Renewal	Urban Expansion
Stadttyp	Metropole oder Großstadt	Mittel- oder Großstadt innerhalb einer Metropolregion
Lage	Innerstädtisch, Innenstadt-Randlage, integrierte oder integrierbare Lage	Eher am Stadtrand, dezentral
Entwicklungstyp	In der Regel Konversionsfläche (Brownfield, ehemalige Bahn-, Militär- oder Industrieflächen)	In der Regel unbebautes Grundstück (Greenfield)
Nutzungsarten	Drei Kernnutzungen (Wohnen, Arbeiten, sowie Handel als Nahversorgung und aperiodischer Bedarf) sowie ergänzende Nutzungen	Drei Kernnutzungen (Wohnen als starker Fokus, Arbeiten, Handel als Nahversorgung) sowie wenige ergänzende Nutzungen
Demographie	Zuzugsregion (Arbeits- und Bildungszuwanderung)	Stabil bis Zuzug (Pendlerbeziehungen zum Stadtkern)
Städtebauliche Zielsetzung	Quantitativ: Schaffung von Wohn- und Arbeitsraum sowie Raum für weitere Nutzungen Qualitativ: Aufwertung von Konversionsflächen und Nachbarschaften sowie Verwirklichung städtebaulicher Ziele; Fokus auf Sanierung und Modernisierung	Quantitativ: Schaffung von Wohnraum; Nutzungsmischung als Ergänzung Qualitativ: Verwirklichung städtebaulicher Ziele; Entlastung der Innenstädte
Beispiele	Überseequartier in Hamburg, Quartier Heidestraße in Berlin, Projekt Four in Frankfurt, Quartier Central in Düsseldorf, INquartier in Ingolstadt	Stadtquartier Beautiful Neuss in Neuss, Seestadt mg+ in Mönchengladbach

Aus normativer Sicht vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedungsentwicklung und des Klimaschutzes sollen Konversion, Bestandsentwicklung und Sanierung Vorrang in der Stadtentwicklung haben. Abriss und Neubau können in diesem Sinne nur die Ausnahme darstellen. Quartiersentwicklungen auf der grünen Wiese bedürfen klarer Erschließungs- und Mobilitätspläne, bei denen angrenzende Infrastruktur genutzt werden kann.

Wenn Neubau realisiert wird, dann mit einem deutlichen Fokus auf Qualitäten.

Dr. Marion Klemme

Ziele von Quartiersentwicklungen

Mit der Entwicklung eines Quartiers sind in der Regel mehrere Ziele verbunden. Dabei geht es aus quantitativer Sicht um die Schaffung von Wohn-, Arbeits-, Handels-, Kulturraum und Infrastruktur. Aus qualitativer Sicht können die Konversion von Brachflächen, die Erhöhung städtebaulicher Qualität, die Intensivierung sozialer Netzwerke sowie das Erreichen übergeordneter städtebaulicher Ziele beabsichtigt sein. Dabei haben die unterschiedlichen Akteure ihre eigenen Zielvorstellungen: die öffentliche Hand als Planungsinstanz und Verantwortliche der Daseins- und Wohnraumvorsorge, die Privatwirtschaft und Privatpersonen als Quartiersnutzer, die Immobilienwirtschaft als Ersteller, Betreiber und Eigentümer sowie Akteure aus Verbänden oder Organisationen.



KONTEXT UND FLÄCHENKNAPPHEIT

Die Interviewpartnerinnen Dr. Marion Klemme und Prof. Christa Reicher heben die Berücksichtigung von **Kontext und Flächenknappheit** für die Zielsetzung von Quartieren hervor:



DR. MARION KLEMME

Für die planerische Ausrichtung eines Quartiers ist es wesentlich, in welchem Kontext es entwickelt wird. Welche Menschen leben hier? Was sind die zentralen Herausforderungen an diesem Ort? Welche Defizite bestehen? Welche Nutzungsarten müssen noch stärker repräsentiert werden? Was kann und muss dieses Quartier für die Gesamtstadt leisten?

PROF. CHRISTA REICHER

Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit steht bei der Planung eine mehrfache Innenentwicklung im Fokus. Neben der Frage, wo gebaut werden kann, müssen die Qualifizierung des Frei- und Grünraums sowie eine integrative Betrachtung von Mobilität und Infrastruktur berücksichtigt werden.



DR. MARION KLEMME

Flächenknappheit bedeutet auch, dass Flächen nicht mehr nur monothematisch beplant werden können. Das Stichwort lautet hier Multicodierung: Die Fläche (insbesondere Grün- und Freifläche) wird codiert für verschiedene Themen, Nutzungen und Herausforderungen. Sie wird also mehrfach genutzt.



Quartiersentwicklungen und Megatrends

Stadtplanung und Stadtentwicklung müssen sich an den Bedürfnissen der Menschen und der Wirtschaft orientieren. Entsprechend stehen die gesellschaftlichen und technologischen Megatrends im Zielsystem von Planern und Entwicklern.

Megatrends sind die größten Treiber des Wandels. Sie erzeugen epochale Veränderungen, indem sie alle Bereiche der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen.

Zukunftsinstitut

Quartiersentwicklungen können als Instrument der Stadtentwicklung positiv auf gesellschaftliche Prozesse einwirken, werden selber aber auch von gesellschaftlichen Megatrends beeinflusst. Nur wenn aktuelle und zukünftige gesellschaftliche Entwicklungen berücksichtigt werden, können die damit einhergehenden Probleme und Chancen adressiert werden und die erfolgreiche Vermarktung und Nutzung von Quartieren gelingen.



Von Megatrends ausgehend, muss man konsequent auf die lokale Ebene zoomen: Sie wirken im konkreten Umfeld ganz unterschiedlich.

Dr. Marion Klemme

Megatrends und ihr Bezug zu Quartiersentwicklungen

Megatrend	Worum es geht	Abgeleitete Ziele mit Bezug zum Quartier
Demographischer Wandel	Bevölkerungszahl nimmt insgesamt ab, bei gleichzeitig steigender Alterung und Zunahme der älteren Bevölkerung; diese ist fitter als ihre Elterngeneration; mehr Zuzug aus dem Ausland	Altengerechtes Wohnen und Mehrgenerationen-Wohnen fördern, kürzere Wege für die tägliche Versorgung, soziales Miteinander stärken, Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen stärken
Digitalisierung	Digitale Technologien entwickeln sich rasant in allen Lebens- und Wirtschaftsbereichen	Vernetzung der Akteure, Nutzung von Apps und Einbindung in Plattformen fördern (z. B. Carsharing, Smart-Home, E-Commerce)
Nachhaltigkeit	Umwelt, Soziales und Wirtschaft sollen integrativ berücksichtigt werden; dies ist kein neuer Ansatz, erfährt aber durch die Klimaschutzdebatte starken Aufwind; Gesetzgebung wird immer umfangreicher, zum Beispiel EU-Taxonomie	Umwelt: Nachhaltigkeit muss sich durch den gesamten Lebenszyklus des Quartiers ziehen, Nachnutzung von Grundstücken fördern Soziales: Attraktivitätssteigerung von Nachbarschaften, Erhalt von identitätsstiftenden Bestandsgebäuden, soziale Treffpunkte einrichten Wirtschaft: Schaffung von Arbeitsplätzen
Verstädterung & Urbanisierung	Pull-Faktoren: Angelockt durch (Aus-)Bildung, Arbeitsplätze, Freizeit- und Kulturangebot ziehen mehr Menschen in die (Groß-)Städte Push-Faktoren: Wegzug aufgrund zu hoher Mieten und Veränderung der Lebensumstände; es gibt ein Nebeneinander von Wachstums- und Schrumpfungsregionen	Schaffung von Wohnraum und Ermöglichung von sozialer Interaktion; Bedarf an neuen städtebaulichen Qualitäten auch in Schrumpfungsregionen erkennen – hier gerade Konversion stärken; Städte als ressourcenintensive Orte müssen den Kampf gegen den Klimawandel aufnehmen
Mobilität	Mobilitätsangebote differenzieren sich aus. Sharing-Angebote wachsen stark; autofokussierter Verkehr wird mehr und mehr aus den Städten gedrängt, bzw. den anderen Verkehrsmitteln mehr Raum eingeräumt	Einbindung in Mobilitätsnetzwerke (ÖPNV, Sharing-Angebote, Fahrradverkehr) und -konzepte; autoarmes Quartier und Quartiersgaragen fördern (je nach Anbindung und Lage auch autofreies Quartier)
New Work	Persönliche Entfaltung, Flexibilisierung der Arbeitsorte, Grenzen zwischen Arbeit und Alltag verschwimmen, Fokus auf werteorientierte Tätigkeiten	Austausch miteinander stärken (Netzwerke, Kollaboration, Kooperation) und damit innovative Mikroräume schaffen; Flexible Office Spaces (Coworking) fördern

Neben den von Megatrends abgeleiteten Zielen gibt es weitere **immobilienwirtschaftliche Ziele** für die Quartiersentwicklung:

1. **Für Projektentwickler:**
Identifizierung von Projektvorhaben, marktgerechte Realisierung sowie Vermarktung dieser.
2. **Für Banken und Investoren:**
Kapitalanlagemöglichkeit mit Risikostreuung durch Nutzungsmischung und Synergien.
3. **Für Eigentümer:**
Langfristige Einnahmemöglichkeiten und Potenzial für Aufwertungen.
4. **Für Nutzer:**
Nutzung attraktiver Wohn-, Büro- und Handelsflächen sowie weiterer Flächenarten. Für Eigennutzer kommen die langfristige Standortsicherung sowie die Möglichkeit zur stärkeren Einflussnahme auf das Quartier hinzu.

DIE STÄDTE MÜSSEN BEREITS HEUTE VERSCHIEDENE WENDEN ORGANISIEREN: DAZU GEHÖREN DIE KLIMAWENDE, DIE MOBILITÄTSWENDE UND DIE DIGITALISIERUNG. DARIN FINDEN SICH EINIGE DER RELEVANTEN STELLSCHRAUBEN FÜR DIE TRANSFORMATION IN EINE NACHHALTIGERE STADT VON MORGEN – UND DIE GELTEN AUCH FÜR DIE QUARTIERSENTWICKLUNG.

DR. OLAF SCHNUR

vhw
Bundesverband für Wohnen und
Stadtentwicklung e.V.

Erfolgsfaktoren von Quartiersentwicklungen

Die Definition von „Erfolg“ ist abhängig vom jeweiligen Akteur (öffentliche Hand, Immobilienwirtschaft, Nutzer). Diese verfolgen jeweils eigene Ziele, die in gleiche, aber auch in unterschiedliche Richtungen weisen können. Der Zeitraum, also kurz-, mittel- oder langfristig, muss ebenso in die Beurteilung einfließen. Der Erfolg eines Quartiers bemisst sich im Wesentlichen

an der Fähigkeit der Akteure, konsensuale Ziele zu definieren und diese gemeinsam zu erreichen. Nicht jeder wird alle eigenen Ziele zum optimalen Erreichungsgrad bringen können. Um Aussagen über die Zielerreichung von Quartiersentwicklungen treffen zu können, müssen **Erfolgsfaktoren** identifiziert werden:

1. Baulich-räumliche Erfolgsfaktoren

1. 

Das Quartier muss in einer **attraktiven Lage** mit guter verkehrlicher Anbindung entwickelt werden. Oft ist die Lage ex ante vorgegeben und natürlich nicht veränderbar. Dann gilt es, eine Lage durch eine „gute“ Quartiersentwicklung zu schaffen.

2. 

Besondere **Architektur**, hochwertige und nachhaltige Baustoffe, für den Menschen gemachte Gebäude sowie hohes Niveau an **Baukultur** (Planung, Kunst am Bau und im öffentlichen Raum) werten ein Quartier auf. Sanierung bestehender Gebäude, insbesondere bei Urban-Renewal-Quartieren, ist weniger ressourcenintensiv als Neubau.

3. 

Für die Nutzer braucht es hohe **Aufenthaltsqualität** im (halb-)öffentlichen Raum, der Sicherheit ausstrahlt und zum Verweilen einlädt. Ein Grün- und Freiflächenangebot ist notwendig.

4. 

Das Quartier muss trotz des Charakters einer baulichen Einheit von außen **gut angebunden** sein. Dafür braucht es Wegebeziehungen, die innen mit außen verbinden.

2. Funktionale Erfolgsfaktoren

1. 

Nutzungsmischung: Eine nachfrageorientierte Mischung und Synergie verschiedener Nutzungen erhöht die Flexibilität, die Attraktivität und die Frequenz im Quartier (Tag- und Nachtbevölkerung). Insbesondere die Nahversorgung hat eine hohe Bedeutung für Bewohner und Arbeitskräfte. Zudem steigert Nutzungsmischung die Resilienz des Quartiers. Multicodierung von Freiräumen spielt eine wichtiger werdende Rolle.

2. 

Eine gemischte **Bevölkerungs- und Sozialstruktur** kann ein Quartier beleben und sich positiv auf das Sozialkapital auswirken. Dies ist aber kein Allheilmittel, sondern es bedarf verschiedener Maßnahmen, um die Menschen zueinander zu bringen. Dafür braucht man Räume zum (zufälligen und geplanten) Treffen genauso wie ein Quartiersmanagement, das die sozialen Strukturen organisiert und zusammenhält.

3. 

Ein hohes **soziales Engagement** ist Ursache und zugleich Wirkung eines attraktiven Quartiers. Die Menschen vor Ort brauchen institutionelle Strukturen und soziale Netzwerke für Engagement und Förderung der Gemeinschaft. Daraus entsteht „sozialer Kitt“, der die Nachbarschaft ausmacht und die Identität fördert.

4. 

Eine starke **Identität** des Quartiers sorgt für größere Nachfrage nach Flächen und Nutzungen des Quartiers. Identitätsbildende Faktoren können architektonisch, durch die Nutzungen und insbesondere durch das soziale Miteinander begründet sein. Bei Konversionsprojekten sollte die Historie am Standort als identitätsstiftendes Merkmal aufgegriffen werden. Daraus entsteht der „Genius Loci“.

5. 

Ein Quartier, das den Zielen der **kommunalen Stadtplanung** folgt, kann aus gesamtstädtischer Sicht als erfolgreich bewertet werden.

6. 

Digitalisierung kann in einem Quartier eine große Bedeutung einnehmen. Es gibt unzählige Möglichkeiten, Prozesse oder Informationen digital zu erfassen, zu analysieren und den Beteiligten zur Verfügung zu stellen. Das umfasst alle Phasen von Planung, Bau oder Betrieb und kann die Nutzer via Quartier-Apps oder sonstiger digitaler Kommunikationskanäle im Alltag begleiten.

Die genannten Erfolgsfaktoren gelten auch aus Sicht der Immobilienwirtschaft. Ein Quartier, das nachfrageadäquat entwickelt wird, hat gute Vermarktungschancen. Hohe Rentabilität und geringes Risiko sind zwei relevante Faktoren für die Investoren, Entwickler und Vermieter eines Quartiers. Als gesellschaftlicher Erfolgsfaktor lässt sich **ESG-Konformität** (Environmental, Social, Governance) benennen.

Das „E“ ist bei den baulichen Faktoren nicht mehr wegzudenken. CO₂-Neutralität und Zirkularität der Stoffströme sind integraler Bestandteil jeder nachhaltigen Entwicklung. Für das „S“ ist ein Quartier prädestiniert, da hier sozialer Zusammenhang und Sozialkapital im Prinzip die Daseinsberechtigung ausmachen. Das „G“ entsteht aus den planungsrechtlichen Anforderungen und den Prozessen, die die vielfältigen Beteiligten in der Quartiersentwicklung einbinden. Quartiere bieten ideale Voraussetzungen, eine wirkliche Nachhaltigkeit zu schaffen.

PLANUNGS- INSTRUMENTE

Die Interviewpartner Prof. Christa Reicher und Dr. Olaf Schnur äußern sich zu den notwendigen **Planungsinstrumenten für Stadt- und Quartiersentwicklung**:

Ein ganz zentraler Erfolgsfaktor steht am Anfang der Quartiersentwicklung: die Stadtplanung. Neben formalen Planungsinstrumenten wie dem Bebauungsplan werden informelle Instrumente zunehmend wichtiger. Diskussionen mit den Menschen aus dem Umfeld und den zukünftigen Nutzern ermöglichen es, relevante Themen frühzeitig in die Planung zu integrieren.

PROF.
CHRISTA
REICHER

Die öffentlichen Planungsinstitutionen und die private Immobilienwirtschaft sind gut beraten, Kooperationen einzugehen und private und Gemeinwohlinteressen sachlich und auf Augenhöhe auszuhandeln. Ebenso wichtig ist es, auch die Zivilgesellschaft in koproduktive Planungsprozesse einzubinden. Das zahlt sich entscheidend auf die Qualität von Projekten und damit auch auf die Akzeptanz aus. Deshalb sollten auch sehr frühzeitig in einer „Phase Null“ gemeinsame und divergierende Ziele diskutiert und geeignete Lösungen aufgezeigt werden.

DR.
OLAF
SCHNUR



GERCH

Case Study

INquartier in Ingolstadt

Mit dem INquartier entwickelt GERCH ein großflächiges ehemaliges Industrieareal im Stadtgebiet von Ingolstadt. Was hat GERCH dazu bewogen, an diesem Standort zu investieren und welche Erfahrungen wurden im Zuge des Planungsprozesses gemacht, um die Zielsetzung eines sozial und wirtschaftlich funktionalen Quartiers zu erreichen?

Für die Fragestellungen hinsichtlich eines zukunftsfähigen Quartiers spielt das Thema ESG-Konformität eine wichtige Rolle. GERCH ist einer nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. In diesem Zusammenhang werden die Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung unterstützt. Das INquartier bietet als

Brownfield-Development umfassende Möglichkeiten, sowohl ökologische, soziale als auch ökonomische Aspekte (ESG) positiv zu beeinflussen. Im Folgenden sind an entsprechenden Stellen die jeweils unterstützten SDG mit dem offiziellen Symbol gekennzeichnet.

Das innerstädtische Areal liegt im Stadtbezirk Nordost von Ingolstadt, an den Verkehrsachsen Römerstraße und Friedrich-Ebert-Straße. Im Kontext dieser Studie zählt das INquartier zum Typ Urban Renewal. Entsprechend handelt es sich um einen gewachsenen Standort mit positiven Voraussetzungen für die Quartiersentwicklung:



Nahversorgungseinrichtungen wie Supermärkte, Lebensmittel-Discounter und Baumärkte im Umfeld



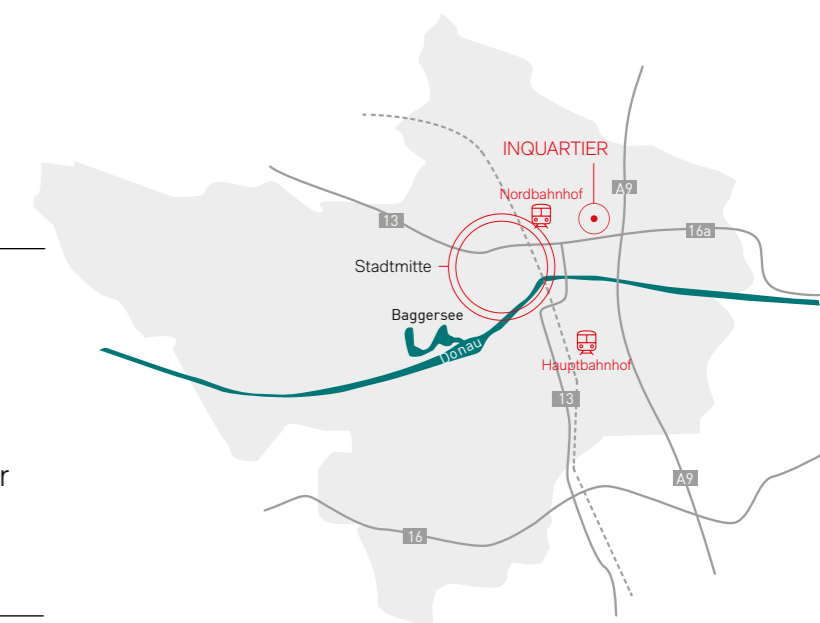
Hohes Interesse der Stadt an der städtebaulichen Neuorientierung der ehemaligen Industriebrache



Anbindung an das städtische und überregionale **Straßennetz (A9)**



Bestehende **ÖPNV-Anbindung** des Gebietes über diverse Buslinien und Nähe zum überregionalen Schienenverkehr (Nordbahnhof)



GERCH

Historie des Standortes

Der Ursprung des Geländes reicht zurück ins Jahr 1881, in die Zeiten des Königreichs Bayern. Damals wurden am Standort ein Hauptlaboratorium für die Herstellung von Munition und eine Geschützgießerei betrieben. 1920 wurden diese aufgelöst und gingen in die Deutsche Werke AG über. Im Laufe der Zeit veränderte sich die Nutzung und Bebauung stetig. Zuletzt wurde das Gelände von der Textilindustrie genutzt, ein kleiner Teilbereich von der Bäumler AG, der Großteil von der Rieter GmbH. Beide Unternehmen haben in der Zwischenzeit die Produktion am Standort eingestellt, somit war der Weg frei für eine städtebauliche Neuentwicklung der Gesamtliegenschaft.

Aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums der Stadt Ingolstadt in den letzten Jahrzehnten ist das Projektgebiet inzwischen von einer überwiegenden Wohnbebauung umgeben. Diverse Gewerbe- und Handelsansiedlungen ergänzen das Umfeld des INquartiers und bilden somit ein gewachsenes und homogenes Stadtgefüge.



INquartier

Bestandsaufnahme



Abgrenzung INquartier vor den Rückbaumaßnahmen

Quelle: Hajo Dietz Fotografie

Im Jahr 2018/19 erwarb GERCH die Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 153.000 m², um diese als Quartiersentwicklung einer neuen Nutzung mit dem Fokus auf den Wohnungsbau zuzuführen. Die zentralen Gründe für GERCH, an diesem Standort zu investieren, waren:

Ingolstadt als **prosperierende Großstadt**, sowohl wirtschaftlich als auch demographisch.

Innerstädtische Lage und eine sehr gute lokale und regionale Anbindung.

Attraktiver **Wohnungsmarkt** im Umfeld, mit steigenden Mieten und Kaufpreisen, gekoppelt mit einer hohen Nachfrage. Hieraus ergeben sich signifikante Entwicklungspotentiale.

Erste **Gespräche mit der Stadt Ingolstadt**, die dem Vorhaben einer Quartiersentwicklung positiv gegenüberstand.

Für die Umnutzung und Neubebauung des Standortes war ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Aufgrund des großen Interesses der Stadt konnte ein entsprechender Verfahrensprozess zeitnah nach dem Erwerb der Liegenschaften in Gang gesetzt werden. Im dargestellten Zeitstrahl sind die wesentlichen Meilensteine und Abläufe der Quartiersentwicklung ersichtlich.

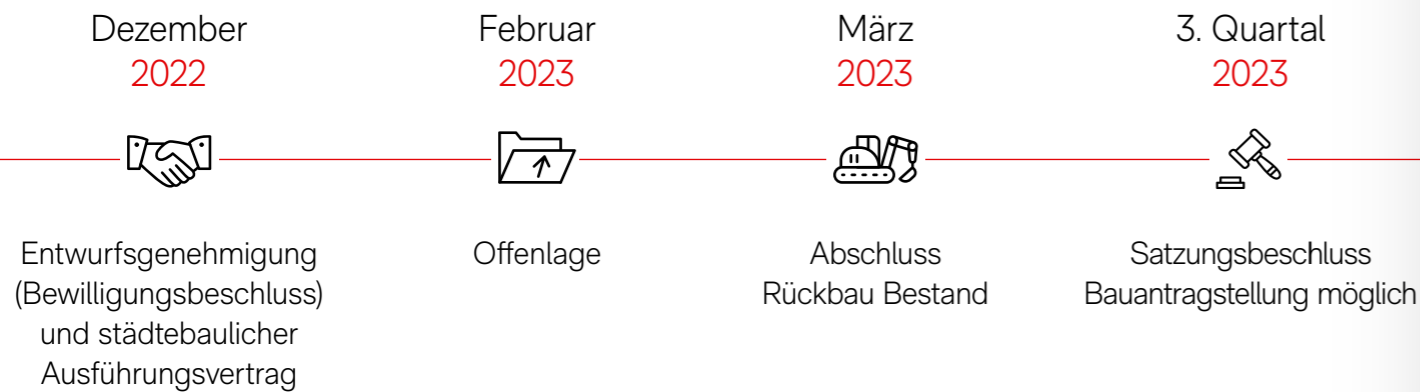
INquartier

Zeitstrahl und Meilensteine

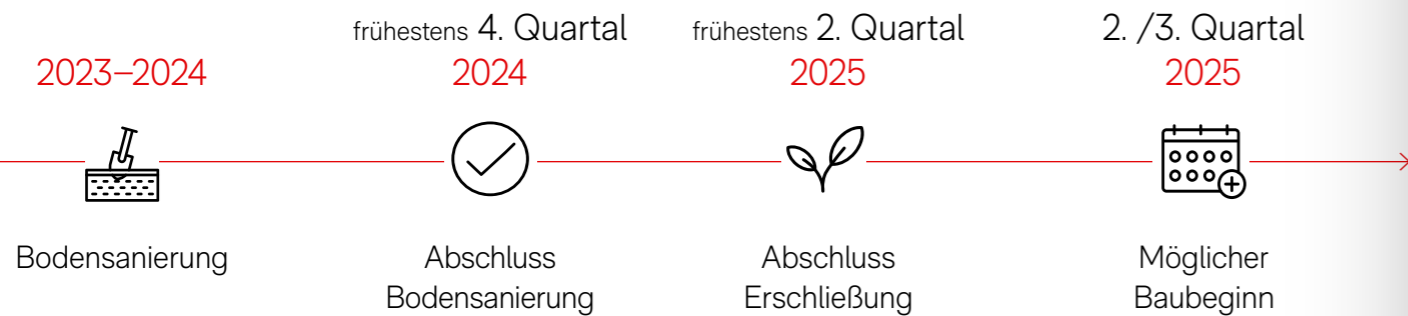
Vorbereitende Maßnahmen



Städtebauliches Verfahren



Baumaßnahmen



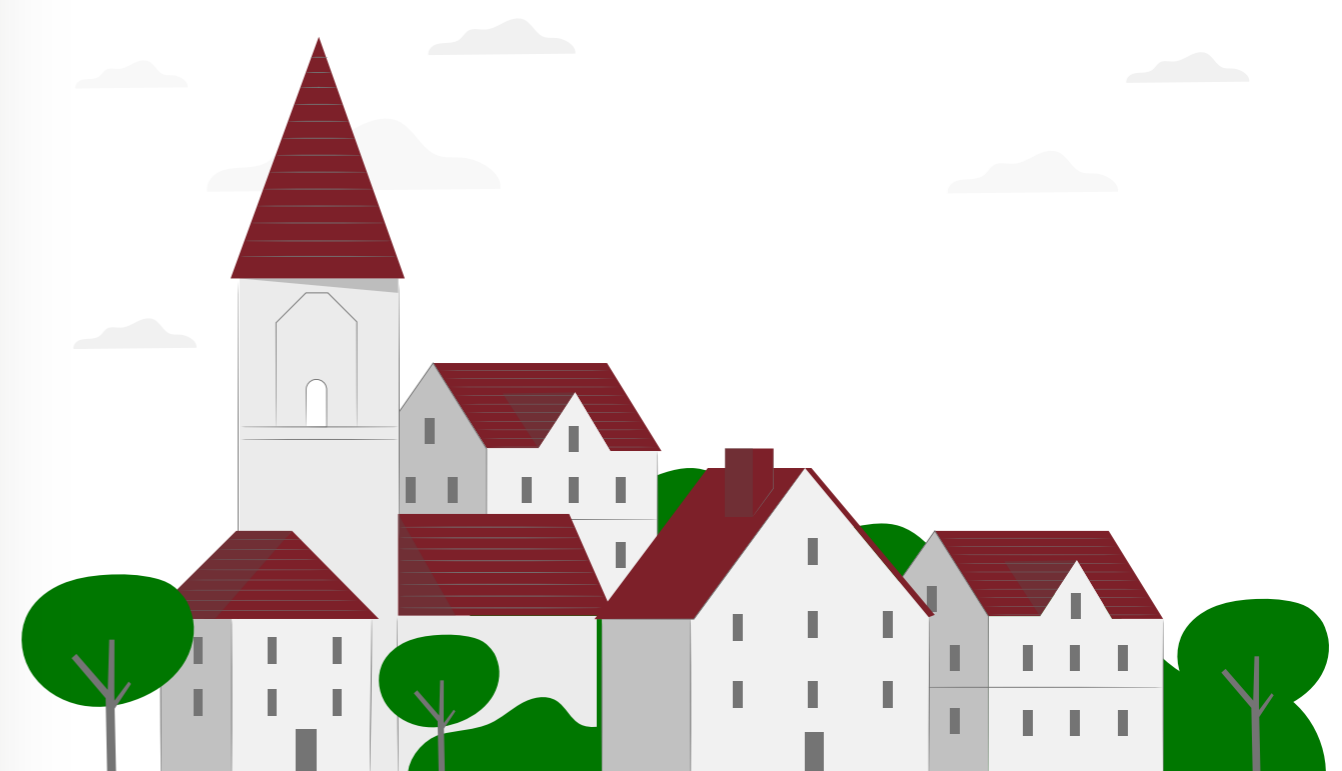
Zukünftige Bebauung und Besonderheiten

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird im INquartier eine oberirdische BGF von ca. 256.000m² realisierbar sein. Es entsteht ein gemischt genutztes Quartier aus Wohnen, KiTa, Seniorenpflegeheim, Büro, Gewerbe, Gastronomie und Einzelhandel. Der Fokus liegt mit 73 % der Gesamtfläche auf dem Wohnungsbau, hiervon sind 70 % freifinanziert und 30 % gefördert.

Grundlage für das Bebauungsplanverfahren war der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Büro kister scheithauer gross architekten und stadtplaner. Der Entwurf wurde im Zuge des Verfahrens weiterentwickelt. Erkenntnisse diverser Gutachten und der Bürgerbeteiligungen flossen ein. Die drei denkmalgeschützten Gebäude (Wasserturm, Sheddachhalle, Elfinger Gebäude) sowie das erhaltenswürdige ehemalige Kino wurden intensiv analysiert und in die Entwurfsplanung integriert. Im Sommer 2023 soll der Satzungsbeschluss erfolgen. Aktuell sieht das Konzept folgende Nutzungsmischung und Verortung im Quartier vor.

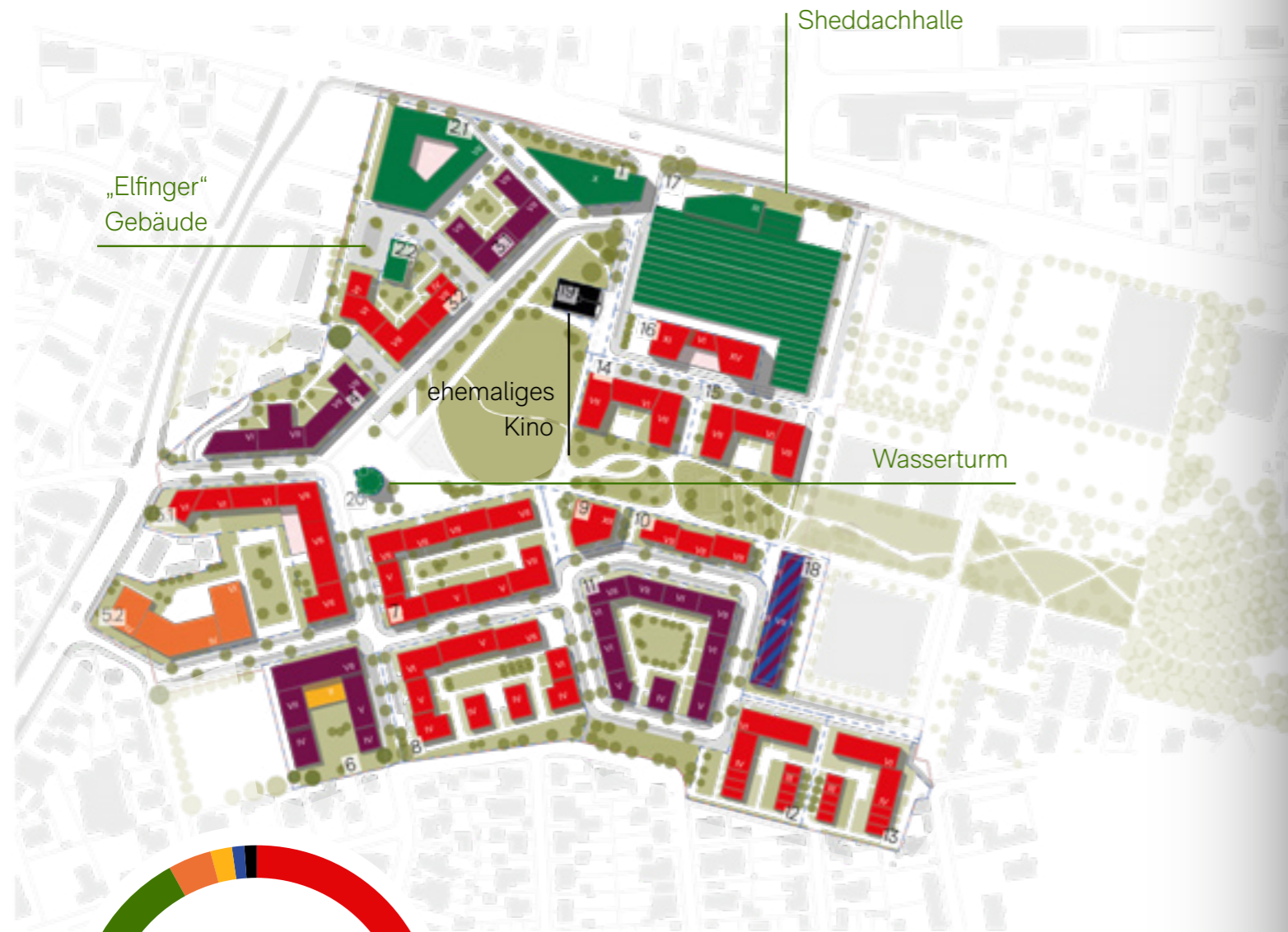


Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen



INquartier

Nutzungsmischung



Quelle: kister scheithauer gross architekten und stadtplaner



- Wohnen (freifinanziert) (50%)
- Wohnen (gefördert) (23%)
- Gewerbe (Büro, Handel, Gastro) (19%)
- Pflege/Seniorenheim (4%)
- KiTa (2%)
- Parkhaus (1%)
- Öffentliche Nutzung (1%)

Besondere Konzepte und Qualitäten

Im Kontext dieser Studie wird im Folgenden dargestellt, in welchen Bereichen das INquartier besondere Konzepte und Qualitäten aufweist, die für die Planung und Nutzung künftiger Quartiere relevant sein können.



Stellplätze:

Alle notwendigen Stellplätze inklusive Besucherstellplätze sind unterirdisch angeordnet und dominieren nicht das Erscheinungsbild. Ebenerdige Stellplätze sind frei zugänglich und bieten Platz für quartiersübergreifende Angebote wie Ladestationen, Paketdienste oder Carsharing-Plätze.



Augenmerk auf Grünflächen:

Grünflächen und attraktive Aufenthaltsbereiche sind zentrale Bestandteile eines Quartiers. Neben ihrer sozialen Bedeutung sind sie wichtig für mikroklimatische Verbesserungen und ein Habitat für Flora und Fauna. Beim INquartier konnte der bestehende Nordpark in westlicher Richtung in den sogenannten "Central Park" des neuen Quartiers verlängert und somit ein städtebaulich barrierefreier Anschluss gewährleistet werden. Soziale Interaktionen sind somit durch die aufgebrochenen Quartiersgrenzen möglich.



Nachhaltiges und zukunftsfähiges Energiekonzept:

Die Verwendung fossiler Brennstoffe wurde in der Planung von vornherein ausgeschlossen. Die intensive Prüfung verschiedener Möglichkeiten der lokalen Energieerzeugung führte zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Gegebenheiten ein überwiegender Anteil an Fernwärmeversorgung erforderlich ist. Die Abstimmungen mit dem lokalen Versorger ergaben, dass die zur Verfügung stehende Fernwärme nur noch zu einem geringen Anteil aus fossilen Brennstoffen erzeugt und in den kommenden Jahren vollständig durch andere Quellen ersetzt wird. Daher ist davon auszugehen, dass bis zur Fertigstellung des Quartiers die Fernwärme vollständig ohne fossile Anteile erzeugt wird. Über großflächige Photovoltaik-Anlagen erfolgt die lokale Stromproduktion, um einen möglichst emissionsreduzierten Betrieb zu erreichen. Darüber hinaus ist die Ergänzung der Energieversorgung durch den lokalen, gebäude- und nutzungsbezogenen Einsatz von Luftwärmepumpen möglich.



Mobilitätskonzept:

Das vorgesehene Mobilitätskonzept ist innovativ und bietet maßgeschneiderte Maßnahmen. Im Vordergrund hierbei steht das Ziel, die Anzahl der Fahrten zu reduzieren. Somit wird der notwendige Stellplatznachweis erfüllt und die Nutzer erhalten zeitgemäße Alternativen.



Zertifizierung:

Als eines der ersten Quartiere in Deutschland wird beim INquartier die DGNB-Quartiersvorzertifizierung in Platin als Grundstein für Nachhaltigkeit, Diversität und technologische Spitzenqualität angestrebt. Hiermit werden bereits heute die Anforderungen und Leitplanken der Planung für die zukünftige Bebauung festgelegt.



Klimaresilienz und Wasserhaushalt:

Die Neugestaltung einer ehemaligen Industriebrache bietet neben der (Wieder-)Erschließung der Flächen für die Anwohner auch das Potential ehemals vollständig versiegelte Flächen wieder in den natürlichen Wasserkreislauf einzubinden. Dies erfolgt zum einen durch die Entsiegelung von Oberflächen und Schaffung großzügiger Grünflächen und zum anderen durch das gezielte Versickern des gesammelten Regenwassers. Eine durchdachte Oberflächengestaltung schützt bei Starkregen vor Überflutung und die Grünanlagen bilden eine natürliche Wärmesenke innerhalb einer überhitzten Großstadt.



Integration denkmalgeschützter und erhaltenswürdiger Bestandsgebäude:

Bestandsgebäude reflektieren die Historie des Standorts und sind wichtig für die Identität des Quartiers. Beim INquartier sind dies der Wasserturm, die Sheddachhalle, das ehemalige Kino und das Elfinger Gebäude. Mit der Einbindung dieser Gebäude in das Quartier können soziale Treffpunkte geschaffen werden, darüber hinaus wird eine insgesamt spannende Architektursprache ermöglicht.

Nahtloser Übergang auf den Maßstab der Umgebungsarchitektur:

Der städtebauliche Entwurf reagiert auf die Höhenentwicklung der Umgebung. Insbesondere wird die kleinteilige und geringere Geschossigkeit im südlichen Anschluss des Quartiers berücksichtigt.



Vielfältige Gebäudetypologien und Bauungsstrukturen:

Diese sind der Schlüssel für eine durchmischte und flexible Nutzungsmischung. Je nachdem, welche Anforderungen gestellt werden, bieten die unterschiedlichen städtebaulichen Ansätze verschiedene Möglichkeiten einer qualitativen Umsetzung der jeweiligen Funktion.

INquartier

Erfahrungen im Rahmen der Quartiersentwicklung



Visualisierung einer möglichen späteren Bebauung

Quelle: HH Vision GbR

Vor und während des Bebauungsplanverfahrens für das INquartier hat das Team von GERCH Erfahrungen gesammelt, die für die Entwicklung in Ingolstadt wichtig waren, aber auch für die Quartiersentwicklung im Allgemeinen interessant sein mögen. Viel Aufmerksamkeit verlangten im Verlauf des Projekts folgende Handlungsfelder, in denen Antworten entwickelt werden mussten, die nicht im Vorhinein definiert waren.

Lage und Anbindung:

Eine im Zuge des Vorhabens analysierte und am Bedarf orientierte Anbindung des Quartiers an die vorhandene Infrastruktur führt zu weniger Ressourcenverbrauch und einer leichteren städtebaulichen und sozialen Integration in das Umfeld. So verfügt das INquartier über ein System aus primären und sekundären Erschließungswegen für den MIV und ÖPNV, für Radfahrer und Fußgänger.

Konzept:

Wichtig war es, funktionale und soziale Barrieren innerhalb des Quartiers sowie zwischen Quartier und Umfeld zu vermeiden. Beim INquartier liegt der Fokus auf dem Wohnungsbau, somit sind die Grenzen zum wohnungsgeprägten Umfeld aufgelöst. Die Mischung aus freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau erhöht die soziale Diversität. Einrichtungen wie KiTa und Seniorenpflegeheim ergänzen das soziale Gesamtgefüge. Gewerbliche Nutzungen werden an den angrenzenden und bestehenden Verkehrsachsen angesiedelt, um eine gute Anbindung zu schaffen und eine adäquate Adressbildung mit einer prägnanten Sichtbarkeit zu ermöglichen. Im Zusammenhang mit der Nutzungsmischung findet das Konzept der kurzen Wege Berücksichtigung.



Energie und Erschließung:

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsdurchmischung mit den verschiedenen Betriebszeiten bieten sich vielfältige Möglichkeiten für ein bedarfsorientiertes, nachhaltiges Energiekonzept. Dies muss jedoch von Beginn an im Rahmen der Entwicklung intensiv beleuchtet werden, um die verschiedenen zur Verfügung stehenden Energiequellen zu überprüfen und im Prozess zu berücksichtigen. Die Abstimmungen, zum Beispiel zur Nutzung der Abwasserwärme, erfordern eine frühzeitige Einbindung der kommunalen Betriebe. Die Erschließung des Erdwärmepotentials kann im Rahmen der ohnehin durchzuführenden Bodensanierungsarbeiten berücksichtigt werden.

Identität:

Auf dem Areal befinden sich vier Gebäude, die erhalten und in die Planung integriert wurden. Der denkmalgeschützte und quartiersprägende Wasserturm wurde frühzeitig an einen lokalen Unternehmer veräußert, der bereits in der Vergangenheit seinen Firmensitz auf dem Areal hatte. Im Erdgeschoss des Gebäudes, welches an die öffentlichen (Grün-)Flächen angrenzt, wird ein Café entstehen, das als sozialer Treffpunkt im Quartier dienen soll.

Bürgerbeteiligung:

Im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbes und des Bebauungsplanverfahrens wurden zahlreiche Bürgerbeteiligungen durchgeführt, um die Öffentlichkeit über das Projekt zu informieren sowie deren Bedenken und Anregungen in den Prozess einfließen zu lassen. Darüber hinaus wurde in Zusammenarbeit mit einer Kommunikationsagentur eine Website eingerichtet, auf der die Verfahrensschritte und Termine öffentlich aufgezeigt sowie Studien und Unterlagen zum Verfahren eingestellt wurden.

Kommunikation und Transparenz:

In jedem Bebauungsplanverfahren sind Interessenskonflikte unumgänglich. Diese können jedoch in der Regel durch Kompromissbereitschaft und offene Kommunikation meist zeitnah gelöst werden. Hierbei ist neben einer professionellen Projektsteuerung auch die Heranziehung von Kommunikationsagenturen sinnvoll. Eine transparente und professionelle Kommunikation mit Stadtverwaltung, Stadtrat, politischen Gremien sowie der Öffentlichkeit ist dafür unabdingbar. Im Falle des INquartiers wurde diesem Aspekt viel Aufmerksamkeit gewidmet und das Vorgehen von allen Beteiligten gelobt.

Kompromisse:

Um den gemeinsamen Erfolg und den geplanten Zeitablauf des Vorhabens nicht zu gefährden, müssen die Parteien aufeinander zugehen und Kompromisse erarbeiten. So wurde der Anteil des geförderten Wohnungsbaus auf Wunsch der Stadt Ingolstadt während des Verfahrens von 20 auf 30 Prozent erhöht. Dies führte zu kalkulatorischen und planerischen Überarbeitungen sowie einer geänderten Lage und Anordnung des Wohnungsbaus.

Flexibilität:

Während des Bebauungsplanverfahrens wurde ein weiteres Gebäude unter Denkmalschutz gestellt (Elfinger Gebäude). In diesem Teilbereich mussten die Planung, Gebäudekonfiguration sowie alle notwendigen Berichte und Gutachten grundlegend überarbeitet werden.

Sanierung:

Historisch gewerblich genutzte Liegenschaften sind in der Regel vorbelastet. Mit einem detaillierten Sanierungsplan konnte im INquartier ein abgestimmter Rahmen für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen getroffen werden, die eine künftige Nutzung des Areals mit den geplanten Funktionen ermöglicht. Die Anforderungen der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Luft müssen für ein „gesundes“ Quartier eingehalten werden. Der Sanierungsplan wurde seitens der Stadt sehr positiv aufgenommen, darüber hinaus konnte für die Analyse der erforderlichen Maßnahmen eine hohe Kostensicherheit geschaffen werden.

Zeitraumen:

Der zeitliche Aufwand für eine umfängliche Quartiersentwicklung ist zu beachten. Trotz einer guten und effizienten Zusammenarbeit mit der Stadt Ingolstadt erstreckt sich der Zeitraum von Ankauf der Liegenschaften bis hin zu einem möglichen Baubeginn über etwa sieben Jahre. Unter der Annahme, dass nicht alle Baufelder parallel realisiert werden, kann von einer finalen Fertigstellung des INquartiers im Jahr 2030 ausgegangen werden, zwölf Jahre nach dem Ankauf.



//////

DREI QUARTIERSEXPERTEN KOMMEN ZU WORT

//////

Im Rahmen dieser Studie haben wir Interviews mit drei Expertinnen und Experten aus den Bereichen Stadtplanung, Stadtentwicklung und Quartiersforschung durchgeführt. In den Interviews wurden die aktuellen Trends der Stadtplanung und -entwicklung sowie konkrete Quartiersentwicklungen diskutiert und dabei der Blick auf die Zukunft gerichtet. Eine Kernfrage lautete: Wie kann oder muss heute gehandelt werden, um „Quartiere der Zukunft“ zu realisieren?

DREI FRAGEN AN PROF. CHRISTA REICHER

Wie müssen wir heute für die Städte in 30 Jahren planen?

Wir planen heute nicht für uns, sondern wir stellen die Weichen für die nächsten Generationen. Für die Quartiere der Zukunft bedeutet das, eine angemessene bauliche und soziale Dichte zu schaffen. Im Prinzip geht es um eine mehrfache Innenentwicklung: Die verschiedenen Nutzungen, Infrastruktur, Freiraum und Mobilität müssen integrativ zu einer überzeugenden Allianz zusammengeführt werden. Dabei braucht es höchste Ansprüche an die Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen mit Blick auf die jeweiligen Nutzer. Wichtig ist zudem, dass die verschiedenen gesellschaftspolitischen Ziele wie Schaffung von Wohnraum und ökologische Ansprüche nicht gegeneinander ausgespielt werden. Nur wenn uns eine Übereinkunft dieser vielfach konkurrierenden Themen gelingt, können wir das Ziel „Lebensqualität für alle“ erreichen.

Welche Planungsinstrumente können den Weg für erfolgreiche Quartiere bereiten?

Die Charta von Athen feiert im Jahr 2023 ihren 90. Geburtstag. Soll man das feiern oder beweinen? Natürlich muss der jeweilige Kontext in den Blick genommen werden, in dem städtebauliche Leitbilder

entwickelt werden. So hat die Charta von Athen mit dem Anliegen der Funktionstrennung den katastrophalen Wohnbedingungen als Folge der Industrialisierung den Kampf angesagt. Aber in der Nachkriegszeit hat die Charta als dogmatisches Leitbild in unseren Innenstädten vieles zerstört. Neue Leitbilder gibt es zuhauf: Mit der Neuen Leipzig-Charta oder der 15-Minuten-Stadt werden andere planerische Akzente gesetzt. So lange diese nicht dogmatisch als Handlungsmaxime angewendet werden, sondern Spielraum für lokale Gegebenheiten lassen, ermöglichen sie gute Zukunftschancen für unsere Städte. Gerade die 15-Minuten-Stadt offeriert ein attraktives Bild für die Stadtentwicklung. Heruntergebrochen auf ein 5-Minuten-Quartier spiegelt es eine gute Versorgung, kurze Wege und eine lebendige Nutzungsmischung wider. Was im theoretischen Diskurs schon fast selbstverständlich erscheint, muss jedoch auch in der Realität umgesetzt werden. Wichtig für einen erfolgreichen Planungs- und Umsetzungsprozess ist die Anwendung von informellen Strategien und Instrumenten, die neben den formellen Instrumenten der Bauleitplanung, die Defizite und Bedürfnisse in den Blick nehmen und Vorstellungen von möglichen Zukünften für die Menschen vor Ort entwickeln – die Menschen sind das Maß der Dinge.

Was sind die wichtigsten Schritte für die private Immobilienwirtschaft zur Ent- wicklung erfolgreicher Quartiere?

Die Immobilienwirtschaft muss sich dazu bekennen, möglichst ambitionierte Ziele für die Quartiersentwicklung zu verfolgen. Das geht nur im engen Schulterschluss mit den öffentlichen Institutionen. Denn letztere setzen die Rahmenbedingungen, schaffen Planungsrecht und können somit als Lotsen für Qualität handeln. Oft herrscht ein Misstrauen zwischen den privaten und öffentlichen Akteuren. Dabei brauchen sie einander. Eine entsprechende Prozessstruktur, die auf Kommunikation, Feedbackschleifen und Anpassungsmöglichkeiten in der oft langen Planungs- und Realisierungsphase setzt, ist unerlässlich. Wenn mutige Politiker, die Verwaltung mit ihrer Fachexpertise und ambitionierte Immobilienentwickler an einem Strang ziehen, dann sind wir auf dem richtigen Weg zu innovativen und lebenswerten Quartieren.

/// EXPERTIN FÜR STÄDTEBAU UND /// STADTPLANUNG

Inhaberin des Lehrstuhls für Städtebau und Entwerfen an der RWTH Aachen sowie Gründerin und geschäftsführende Gesellschafterin des Planungsbüros RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE mit Sitz in Aachen und Dortmund

Prof. Christa Reicher

RWTH Aachen

Quelle: Michael Kitenge

DREI FRAGEN AN DR. MARION KLEMME

Was lässt sich von dem Leitbild der 15-Minuten-Stadt auf die Quartiersentwicklung ableiten?

Die 15-Minuten-Stadt ist ein hilfreiches Narrativ. Dieses zielt nicht auf den Ausbau von Wegen, sondern auf die Einsparung von Zeit ab. Dadurch wird ein Mehrwert, ein Mehr an Lebensqualität kommuniziert. Aber, unsere Arbeitswelt ist funktional ausdifferenziert und räumlich dezentralisiert. Nicht alle Arten von Arbeitsplätzen, Versorgungsmöglichkeiten oder Freizeitangeboten können in jedem Quartier vorhanden sein. Gerade Kulturangebote wie Museen oder Theater brauchen ein größeres Einzugsgebiet. Dennoch bietet das 5-Minuten-Quartier einen guten Ansatz, um Wegeaufwand zu reduzieren und den Fokus auf Fußverkehr und nachhaltige Mobilität zu lenken.

EXPERTIN FÜR STADTENTWICKLUNG UND DIE STADT VON ÜBERMORGEN

Leiterin des Referats „Stadtentwicklung“
im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und
Raumforschung (BBSR) in Bonn

Dr. Marion Klemme

BBSR

Welche Konsequenzen ergeben sich für das „Stadtquartier der Zukunft“?

Wie die Städte in 30 Jahren aussehen, kann heute noch keiner sagen. Die Unwägbarkeiten sind aktuell sehr groß. Umso wichtiger ist es, mit einer gewissen Unsicherheit in der Planung umgehen zu können. Gefragt sind Flexibilität, Anpassungsfähigkeit und Resilienz. Und ganz zentral ist es, dass es weniger Neubau, dafür mehr Bestandssanierungen gibt und zwar mit klimafreundlichen Baustoffen. Wenn Neubau realisiert wird, dann mit einem deutlichen Fokus auf Qualitäten. Wichtig ist es zudem, aus den Fehlern der Vergangenheit zu lernen, zum Beispiel monofunktionale Einfamilienhausgebiete oder isolierte Großwohnsiedlungen am Stadtrand durch eine neue Nutzungsmischung für die Zukunft zu qualifizieren.

Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit können große Grundstücke nicht mehr nur monothematisch beplant werden. Das Stichwort lautet hier Multicodierung: Die Fläche (insbesondere Grün- und Freifläche) wird codiert für verschiedene Themen, Nutzungen und Herausforderungen – sie wird also mehrfach genutzt. Beispielsweise kann ein Überflutungsgebiet ebenfalls als Grünfläche und Wasserversickerungsfläche dienen, auf der alltags auch Spiel- und Freizeitaktivitäten ausgeführt werden können.

Was sind die wichtigsten Schritte für die private Immobilienwirtschaft zur Entwicklung erfolgreicher Quartiere?

Noch bis vor kurzem konnte man entwickeln und schnell verkaufen. Diese Logik hat sich nun mit steigenden Zinsen geändert. Entwicklerinnen und Entwickler müssen integrativer denken, um ihre Projekte erfolgreich vermarkten zu können. Die Immobilienwirtschaft muss sich ihrer Verantwortung für die Stadt, die Gesellschaft, das Klima und die Zukunft von Lebensräumen bewusst sein. Was heute gebaut wird, muss Jahrzehnte lang bestehen bleiben. Je integrierter der Blick auf verschiedene Anforderungen und Akteursinteressen ist, desto erfolgreicher kann ein Quartier werden. Zudem braucht man starke Partnerinnen und Partner. Die Immobilienwirtschaft muss mit den Planungsinstitutionen und den lokalen Akteuren an einem Strang ziehen. Dafür gilt es, die gemeinsamen Ziele herauszustellen.

DREI FRAGEN AN DR. OLAF SCHNUR

Wie bewerten Sie die vielfältige Definitionslandschaft von Quartieren und was umfasst Ihr Ansatz des fuzzy Quartiers?

Die Welt der Quartiere ist bunt – und jedes Quartier ist sein eigener Mikrokosmos. Die Sicht darauf kann deshalb auch nur multiperspektivisch sein, das heißt die öffentliche Hand, die Stadtplanung, die Architektur, die Immobilienwirtschaft und die Menschen vor Ort blicken allesamt anders auf ein und dasselbe Quartier. Auch in der Wissenschaft gibt es viele Definitionen – das ist gut so und ein pragmatischer Ansatz, um mit der Vielfalt der Phänomene umzugehen. Wichtig ist aber dennoch, dass der aktuelle Stand der Forschung nicht beliebig ignoriert wird. Dazu zählt unter anderem, dass das Quartier auch ein soziales Konstrukt darstellt. Subjekte, aber auch unterschiedliche soziale Gruppen schaffen durch ihre Aktivitäten ihre jeweils eigenen Quartierswirklichkeiten mit variierenden Bedeutungen, Erwartungen, Symboliken und Abgrenzungen. Die Inhalte und Grenzen werden damit unscharf, also fuzzy. Und das ist natürlich planungsrelevant.

Welche Bedeutung hat Sozialkapital für das Zusammenleben im Quartier?

Ganz viel – das kann gar nicht hoch genug eingeschätzt werden. Unter Sozialkapital versteht man den Nutzen, den jede und

jeder Einzelne, aber auch die Community als Ganzes aus den sozialen Beziehungen generieren kann. Es geht dabei um den sozialen Zusammenhalt einer Gesellschaft und die damit verbundenen positiven Begleiterscheinungen wie Vertrauen, Teilhabe, Kooperation und Verlässlichkeit. Das hat etwas mit Nachbarschaft, den sozialen Aktivitäten und mit Netzwerken im Quartier zu tun. Und es bezieht sich nicht allein auf die Bewohnerschaft, sondern auf alle Nutzerinnen und Nutzer. Im besten Fall sind soziale Konflikte geringer, die Ortsbindung und Achtsamkeit in der Nachbarschaft höher und demzufolge Kosten zum Beispiel wegen Vandalismus geringer.

Wie man Sozialkapital erzeugt, ist die Gretchenfrage. Dafür gibt es keine Blaupause. Das Umfeld, der Bedarf vor Ort, die Bewohner- und Nutzerschaft müssen berücksichtigt werden. Die Menschen brauchen zum Beispiel Gemeinschaftsräume, die flexibel nutzbar sind. Es braucht Begegnungsorte. Die Freiräume sollten eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Orte wie Cafés, Sport- und Spielplätze sind hilfreich. Wichtig ist zudem, wie man mit Erdgeschoss umgeht. Es sollten aktive Erdgeschosse sein, die zur Nutzung einladen, die gewissermaßen transparent und nicht abgeschottet sind. Und: Netzwerke funktionieren gerade in heterogenen Nachbarschaften nicht immer von selbst, weshalb eine Begleitung etwa aus dem Bereich der Gemeinwesenarbeit häufig wichtig ist.

Was sind die wichtigsten Schritte für die private Immobilienwirtschaft zur Entwicklung erfolgreicher Quartiere?

Die drei wichtigsten Dinge hierzu sind: Erstens, Sozialkapital entstehen lassen und fördern. Das bedeutet auf der professionellen, planerischen Ebene gute Kommunikation und Zusammenarbeit mit allen relevanten Akteuren und auf der lebensweltlichen Ebene die Förderung von guten Nachbarschaften und sozialen Netzwerken. Zweitens, Quartiere in ihr Umfeld integrieren. Quartiere sollten sich dem umgebenden Stadtraum öffnen – das hat bauliche und soziale Komponenten. Der theoretische „Fuzzy-Ansatz“ erhält unter anderem hier seine Praxisrelevanz. Drittens, Qualität in der Planung schaffen. Das umfasst sowohl den Prozess bzw. den Umgang mit den unterschiedlichen Akteuren im Sinne von umfassender Koproduktion inklusive Einbeziehung der Zivilgesellschaft als auch den Blick auf Nachhaltigkeit als Zielstellung. Gerade die EU-Taxonomie dürfte hier zentral sein und die zukünftige Wertentwicklung beeinflussen.

EXPERTE FÜR QUARTIERS- FORSCHUNG

Leiter des Bereichs „Forschung“ im
vhw Bundesverband für Wohnen und
Stadtentwicklung e.V. in Berlin

Dr. Olaf Schnur

**vhw Bundesverband
für Wohnen und Stadtentwicklung e.V**

DER IMMOBILIENMARKT IN QUARTIEREN: ZAHLEN UND FAKTEN

Quartiere bieten Vorteile, welche auch Investoren schätzen. Dies betrifft sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien. Nutzungsmischung als zentrales Kriterium eines Quartiers bedeutet aus Investorenperspektive Risikodiversifizierung. Im Folgenden blicken wir auf den Immobilienmarkt in Quartieren, genauer, den Umsatz von Büroflächen in Quartieren und die Entwicklung des Investmentmarkts in diesem Segment.

Quartiere werden in den Statistiken in der Regel in der Nutzungsart „Mischnutzung“ erfasst – einzelne Quartiersimmobilien in

ihrer entsprechenden Nutzungsart. Noch treffender wäre es von einem „spezifischem Anlageprodukt“, bestehend aus verschiedenen Nutzungsarten (Assetklassen), zu sprechen. Der kleine Anteil am Gesamttransaktionsvolumen schmälert nicht die Attraktivität von Quartieren als Investmentprodukt. Ein aus stadtplanerischer Überlegung entwickeltes Produkt (also das Quartier) ist in der Lage hohe Kapitalströme anzuziehen und gleichzeitig einen Beitrag zum nachhaltigen Umbau unserer Städte im Sinne von ESG zu leisten, welche den Anlagekriterien fast aller institutioneller Investoren entspricht.

METHODIK

Untersucht wurden **Büroflächenumsätze** in den deutschen Top-5-Märkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München), welche in einem Quartier stattgefunden haben. Stand Ende 2022 gibt es in den Top-5-Märkten rund 170 Quartiere entsprechend dem oben verwendeten Begriffsverständnis mit mindestens drei Nutzungsarten.

Für den **Investmentmarkt** haben wir neben „en bloc“ Verkäufen auch Einzel- oder Teilverkäufe von Immobilien in einem Quartier berücksichtigt. Es wurden gewerbliche Nutzungsarten in den Top-7-Märkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Köln und Stuttgart) analysiert. Stand Ende 2022 gibt es in den Top-7-Märkten rund 200 Quartiere entsprechend dem oben verwendeten Begriffsverständnis.

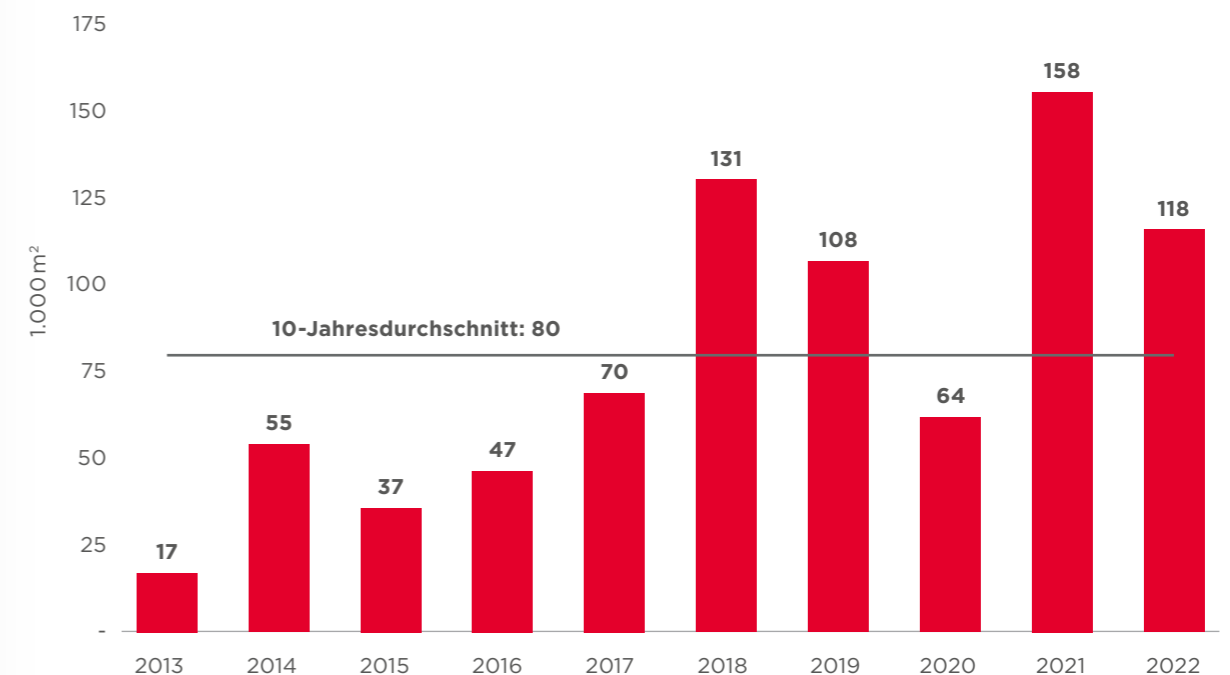
Grundlage für diese Analysen sind eigene Recherchen zu Quartiersentwicklungen der letzten 15-20 Jahre und Ergebnisse von bulwiengesa.



Büroflächenumsatz in Quartieren

Unternehmen mieten Büroflächen vorzugsweise in einer guten Lage mit guter infrastruktureller Anbindung sowie mit Möglichkeiten der Versorgung im näheren Umfeld an. Dies sind Merkmale, die in Quartieren oft vorhanden sind. Doch inwieweit wirken sich die Vorteile eines Quartiers auf die Anmietungsentscheidungen der Nutzer aus?

Entwicklung des Büroflächenumsatzes in Quartieren der Top-5-Märkte

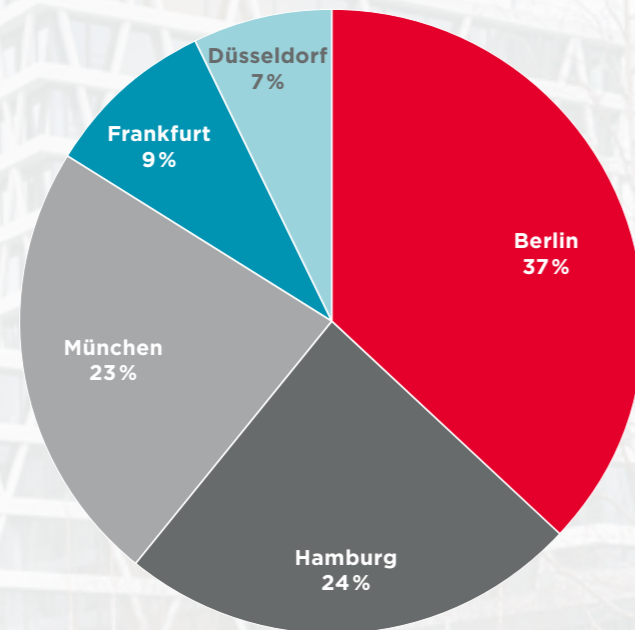


Quelle: Cushman & Wakefield Research

Der Büroflächenumsatz innerhalb von Quartieren ist in den vergangenen zehn Jahren wellenförmig gestiegen. Im 10-Jahresdurchschnitt wurden 80.000 m² Bürofläche in Quartieren der Top-5-Märkte vermietet oder von Eigennutzern belegt. Seit 2013 hat sich der Flächenumsatz von unter 20.000 m² auf bis zu rund 130.000 m² im Jahr 2018 erhöht. Auch das Jahr 2019 lag mit etwa 110.000 m² auf einem hohen Niveau. Gleichzeitig ist der Anteil der Quartiersanmietungen am gesamten Büroflächenumsatz gestiegen: Von 2013 mit ein bis zwei Prozent auf drei bis vier Prozent in den Jahren 2018 und 2019. Trotz niedriger Umsatzanteile sind die absoluten Zuwächse beachtlich.

Analog zur insgesamt abschwächenden Anmietungsdynamik mit Beginn der Coro-

na-Pandemie im Jahr 2020 sind auch die Anmietungsaktivitäten innerhalb der Quartiersimmobilien gesunken. Im Jahr 2020 lag der Flächenumsatz in Quartieren bei nur 64.000 m². In den beiden folgenden Jahren wurde diese Talsohle jedoch durchschritten und der Flächenumsatz wuchs 2021, bedingt durch die Großanmietung des Deutschen Patent- und Markenamtes über rund 45.000 m² in der Projektentwicklung „Pandion Soul“ im Werksviertel von München, auf rund 160.000 m². Im Gesamtjahr 2022 erreichte der Flächenumsatz gut 120.000 m². Die Umsatzanteile in Quartieren gegenüber dem Gesamtmarkt stiegen auf vier bis sechs Prozent. Über ein Drittel des Büroflächenumsatzes in Quartieren der Jahre 2013 bis 2022 entfällt auf Berlin – Hamburg und München folgen.

Büroflächenumsatz in Quartieren der Top-5-Märkte**2013-2022**

Quelle: Cushman & Wakefield Research

Diese positive Entwicklung des Büroflächenumsatzes in Quartieren kann als Indiz gewertet werden, dass Büronutzer die Vorteile eines Quartiers durchaus schätzen und ihre Anmietungsentscheidungen bewusst danach ausrichten. Wichtig ist jedoch festzuhalten, dass der Flächenumsatz in Quartieren stark vom jeweiligen Flächenangebot abhängt. Das bedeutet, je mehr Quartiere entwickelt werden, desto mehr wird aller Wahrscheinlichkeit nach dort vermietet. Der Umsatzanstieg

der vergangenen zehn Jahre kann somit auf verschiedene Ursachen zurückgeführt werden: Erstens gab es mehr Entwicklungen von Quartieren, zweitens erkennen Nutzer zunehmend die Vorteile von Quartieren und mieten entsprechend verstärkt dort an und drittens hatte die konjunkturelle Entwicklung einen positiven Einfluss auf den Büroflächenumsatz. Bis ins Jahr 2019 waren starke Anstiege zu verzeichnen, mit der Corona-Pandemie kam ein Einbruch und seitdem die Erholung.

VOORTEILE UND EMPFEHLUNGEN FÜR BÜRONUTZER

Quartiere bieten aufgrund der räumlichen Nähe eine hohe Attraktivität und viele Vorteile für Büronutzer: Nutzungsmischung, Versorgung, öffentlicher Raum und Grünflächen, verkehrliche Anbindung und kurze Wege im Quartier. Die Nähe zu anderen Unternehmen oder Organisationen kann das Netzwerken sowie mögliche Zusammenarbeit oder Zulieferung vereinfachen. Manche Nutzer haben auch Anmietungskriterien wie beispielsweise spezielle Dienst- oder Serviceleistungen im direkten Umfeld. Für viele Büronutzer ist ESG-Konformität der anzumietenden Immobilie ein wichtiges Auswahlkriterium: Aus „E-Sicht“ zählen dazu: Verfügbarkeit von Carsharing-Stationen, E-Ladestationen sowie die Versorgung mit erneuerbaren Energien – aus „S-Sicht“ zum Beispiel die gastronomische Versorgung und Serviceinfrastruktur. Der Nachhol- und Veränderungsbedarf von Büronutzern nach der Pandemie löste einen „Run“ auf Qualitäten aus, also auf Objekt- und Lagequalität, aber auch auf Umfeld- und Versorgungsqualität. Das sind genau die Vorzüge, die Quartiere bieten und Mitarbeiter von der Rückkehr ins Büro überzeugen können.

Im Zusammenhang mit Anmietungen in Quartieren müssen Herausforderungen für Büronutzer berücksichtigt werden. Ein möglicherweise vorhandener Denkmalschutz in Bestandsgebäuden kann die nutzerseitige Planung der Flächen einschränken. Bei Quartiersentwicklungen kommt es häufig zu einer zeitversetzten Fertigstellung der einzelnen Bauwerke und Außenanlagen. Somit ist die Gesamtfertigstellung zum Bezugszeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

Auch wenn nicht jeder Büronutzer Flächen in einem Quartier anmieten kann, weil es diese nicht in ausreichender Zahl gibt, geht unsere Empfehlung dahin, Quartiere bei der Flächensuche zu berücksichtigen. Das gilt umso mehr für zentrale Lagen innerhalb etablierter Büroteilmärkte. Die Zahl der Quartiere wird weiterwachsen. Das Büroflächenangebot in diesem Segment wächst somit und die Nutzer-nachfrage passt hier überein. Entsprechend erwarten wir anhaltend positive Vermietungssituationen in Quartieren.

LUISA ROTTHAUS

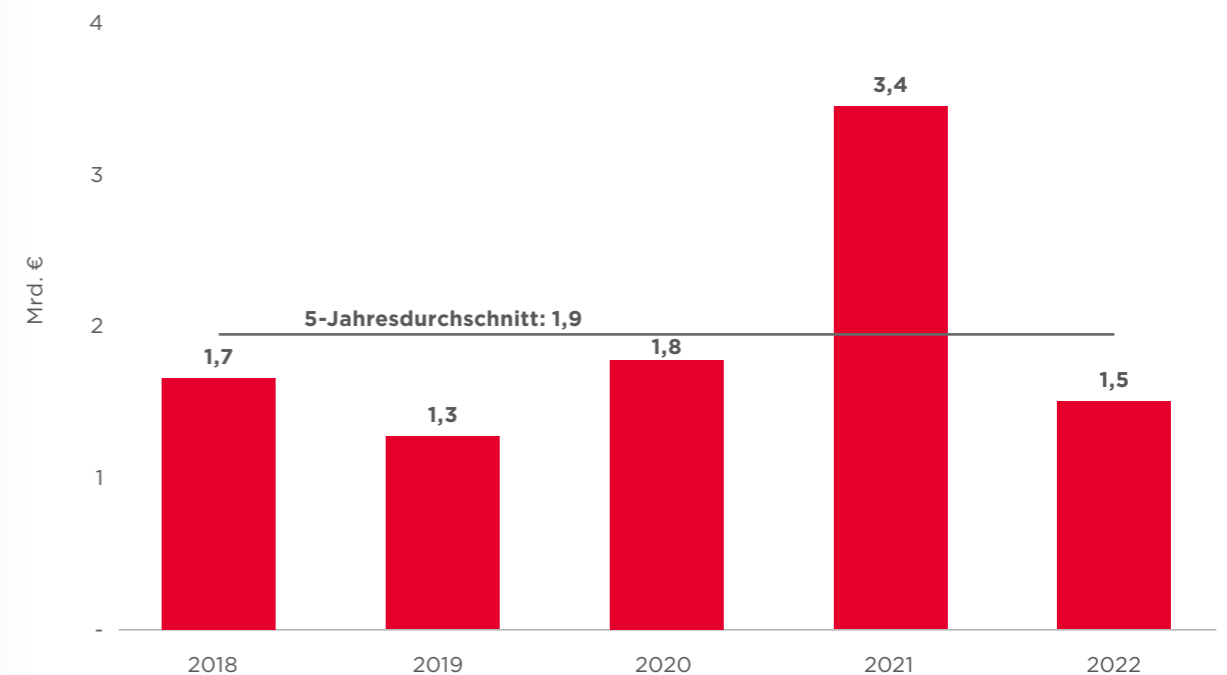
Head of Düsseldorf Branch, Cushman & Wakefield

INVESTOREN HABEN IN DEN LETZTEN JAHREN DIE POTENZIALE VON QUARTIERSENT- WICKLUNGEN ERKANNT

Investmentmarkt der Quartiersimmobilien

Investoren haben in den letzten Jahren die Potenziale von Quartiersentwicklungen erkannt und sie vermehrt in ihre Ankaufprofile aufgenommen. Die Diversifikation der Funktions- und Nutzerstruktur spricht für ein geringeres Ertragsausfallrisiko. Während der Corona-Pandemie stieg die Investorennachfrage nach Wohn- und lebensmittelorientierten Einzelhandelsimmobilien, welche quartierstypisch sind und sich während der Pandemie als krisenresistente Nutzungsart erwiesen haben.

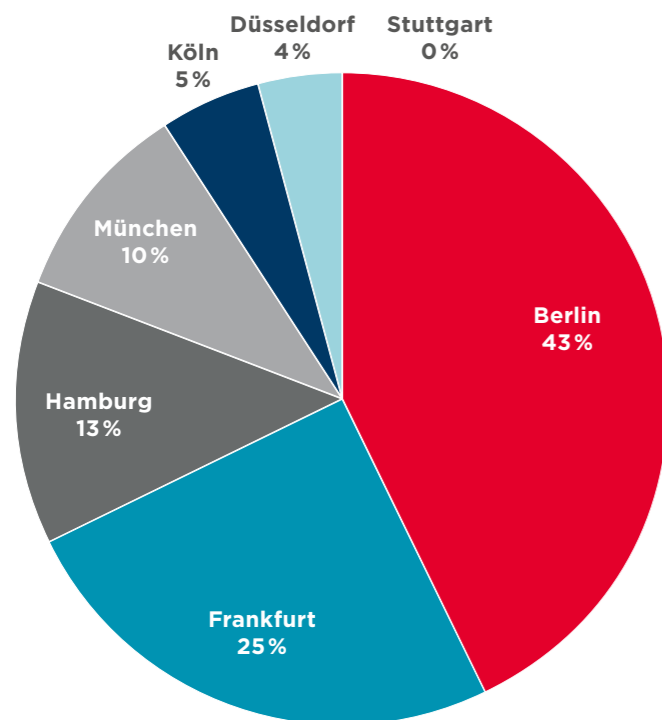
Transaktionsvolumen mit Quartiersimmobilien in den Top-7-Märkten



Quelle: Cushman & Wakefield Research

Die Mischung aus Risikodiversifizierung, Renditeerwartung und Mangel an attraktiven Investments innerhalb der klassischen Nutzungsarten während der Niedrigzinsphase hat die Investoren auf Nischenprodukte wie zum Beispiel Quartiersimmobilien schauen lassen. Das Transaktionsvolumen mit Quartiersimmobilien der Top-7-Märkte zeigte in den vergangenen fünf Jahren eine größtenteils stabile Entwicklung. Der Anteil am gesamten Transaktionsvolumen lag zwischen drei und sechs Prozent. Die Verkäufe des FÜRST in Berlin sowie von Teilen der Projektentwicklung FOUR in Frankfurt haben den Ausschlag in 2021 verursacht und hieften den Anteil auf zehn Prozent. Ohne diese beiden großvolumigen Verkäufe wäre das Transaktionsvolumen unterhalb der 1-Milliarde-Euro-Marke geblieben.

Seit Jahresbeginn 2022 hat sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt durch steigende Zinsen drastisch verändert – und damit einhergehend auch das Finanzierungsumfeld. Die Investmentdynamik wurde ab dem zweiten Quartal 2022 deutlich ausgebremst. Dennoch zeigte sich das Transaktionsvolumen mit Quartiersimmobilien im Vergleich zu den Vorjahren – außer 2021 – recht stabil. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre wurden jährlich 1,9 Mrd. Euro in Quartiere oder Quartiersimmobilien investiert. Unter den Top-7-Märkten entfällt die Hälfte des Transaktionsvolumens in Quartieren in den Jahren 2018 bis 2022 auf Berlin. Hamburg und München folgen im Ranking.

Transaktionsvolumen in Quartieren der Top-7-Märkte**2018-2022**

Quelle: Cushman & Wakefield Research

Auch bei der Analyse der Transaktionen von Quartiersimmobilien gilt natürlich: Ein wachsendes Angebot durch mehr Quartiersentwicklungen erhöht das potentielle Transaktionsvolumen dieses Segments. Es bleibt abzuwarten, ob und wann sich die Etablierung von Quartieren als eigenständige Assetklasse durchsetzen wird.

**VORTEILE UND EMPFEHLUNGEN FÜR INVESTOREN**

Die beschriebenen Vorteile von Quartieren für Büronutzer wirken sich auch positiv auf Investoren und Eigentümer aus. Doch es geht über die Gleichung „zufriedener Nutzer = zufriedener Eigentümer“ hinaus. Der Nutzungsmischung kommt auch hier die zentrale Bedeutung zu. Bei Quartieren kann ceteris paribus von einem stabileren Cash-Flow, einem geringeren Ertragsausfallrisiko durch Multitenant-Strukturen, besseren Nachvermietungsprospektiven und langfristigeren Wertsteigerungspotentialen ausgegangen werden als bei Immobilien, deren Cash-Flow primär mit einer einzigen Nutzungsart generiert wird. Während Wohnungen aufgrund ihrer Fluktuationsrate überwiegend die kurz- bis mittelfristigen Erträge sichern, sind vor allem Büro-, Einzelhandels- oder Hotelflächen für die langfristige Ertragskomponente zuständig.

Quartiersimmobilien als „en bloc“ Verkäufe sind aufgrund ihrer Diversifikation und ihres geringen Ertragsausfallrisikos besonders attraktiv. Dies bietet sich für Investoren an, die vom Standort und Konzept überzeugt sind und hohe Kapitalsummen investieren möchten. Investitionen in einzelne Immobilien innerhalb eines Quartiers sind jedoch nicht weniger attraktiv. Hier wirken die quartiersübergreifende Nutzungsmischung und Synergieeffekte als positive externe Effekte. Quartiere bieten dem Investor, je nach Parzellierung und Realteilung, eine hohe Flexibilität für spätere Verkäufe: Der Exit kann en bloc geschehen oder als einzelne Immobilien. Zudem bietet sich dem Quartiersinvestor die Möglichkeit, einzelne Gebäude leichter hinsichtlich der Nutzungsarten zu repositionieren und entsprechend Development Potential zu heben.

Es gibt aber auch eine Reihe von Risiken beziehungsweise Anforderungen, die bei Quartiersinvestments berücksichtigt werden müssen: Das Entwicklungsrisiko ist aufgrund des großen Investitionsvolumens hoch. Quartiere in kleineren Städten könnten aus dem Anlageprofil einiger Investoren fallen, wenn diese ein Investitionslimit für solche Standorte haben. Die Vorvermietungsquote ist bei verschiedenen Nutzungsarten häufig unterschiedlich hoch. Finanzierende Banken könnten das kritisch sehen. Bei Einzelverkauf von Quartiersimmobilien braucht es gegenseitige Verpflichtungen, dass neue Eigentümer im Sinne des Gesamtquartiers weiter in Qualität investieren und nicht als Trittbrettfahrer agieren. In solchen Fällen käme es zu negativen externen Effekten. Zu beachten ist, dass die Nutzungsmischung einen höheren Aufwand auf Seiten des Assetmanagements bedeuten kann. Zudem muss bei Realteilung das Quartiersmanagement vertraglich stark gesichert werden.

Im aktuellen Marktumfeld mit steigenden Zinsen und einer nicht abgeschlossenen Preisfindungsphase im Markt ist die Veräußerung großer Investmentvolumina schwieriger geworden. Das Risiko wird höher eingepreist, das Kapital ist bereits teurer geworden und in Folge verkleinert sich die potenzielle Käufergruppe. Unsere Empfehlung für Investoren geht dennoch dahin, grundsätzlich Ankaufsmöglichkeiten von Quartieren zu prüfen. Hohe Preise aufgrund der Größe können gegebenenfalls über Joint Ventures gestemmt werden. Nach Stabilisierung der aktuellen volatilen Marktphase werden Quartiere ihre Stärke als Investmentprodukt weiter ausspielen. Das gilt gerade für langfristig orientierte Investoren und solche, die auf ESG-Konformität achten.

SIMON JESCHIRO

Head of Investment Advisory, Cushman & Wakefield

FAZIT

Quartiere – zukunftsweisend für Stadt und Immobilienmarkt

Quartiere passen in die aktuelle Debatte um nachhaltige Stadtentwicklung, sie bieten Gestaltungsraum für Megatrends, mindern Siedlungsdruck, sind eine Lösung für Konversionsflächen und stehen bei Nutzern und Investoren hoch im Kurs. Die Interviews mit den Quartiersexperten haben diese und weitere Vorteile von Quartieren herausgestellt.

Im ersten Teil dieser Studie zu Zielen und Erfolgsfaktoren von Quartieren gab es viele normative Aussagen. Diese Vorgaben brauchen wir, um die Herausforderungen anzugehen, vor denen wir stehen. Es kommt auf den Beitrag vieler Akteure an: der (Stadt-)verwaltung, der Entwickler und Investoren, der Nutzer sowie auf die baulichen Qualitäten und Planungen, die konkret umgesetzt werden. Mit dem IN-quartier zeigen wir ein Beispiel, bei dem ein Nachhaltigkeitsansatz verfolgt wird.

Aufgabe des Projektentwicklers ist es, basierend auf den planungsrechtlichen Vorgaben welche auch die Bürgerbeteiligung einschließt, die wirtschaftlich optimale Lösung zu finden – und dabei die Leitplanken des Planungsrechts sowie mögliche Spielräume im Austausch mit der Stadtverwaltung zu berücksichtigen und auszunutzen. Häufig macht die öffentliche Hand neben den planungsrechtlichen weitere inhaltliche Vorgaben zum Beispiel in einem städtebaulichen Vertrag. Da werden dem Entwickler beispielsweise bestimmte (soziale) Nutzungen oder Infrastruktur als Bauverpflichtung vorgegeben. Gerade im Wohnungsbereich nehmen die Regularien weiter zu, darunter ein bestimmter Anteil an öffentlich gefördertem Wohnen oder eine Mietpreisbindung. Auch kann ein Architektenwettbewerb verpflichtend vorgegeben werden, um auf höhere bauliche und konzeptionelle Qualität abzielen. All das erhöht den Aufwand für den Entwickler, ist aber auch das, was ein Quartier stärkt und ausmacht. Aus Sicht der ESG-Konformität fallen viele solcher Vorgaben unter das „S“. Wie im Kapitel zu den Zielen geschrieben, kommt es darauf an, die möglicherweise divergierenden Ziele der Akteure zu harmonisieren. Dafür braucht es Kommunikation und Vertrauen, welches zum „G“ von ESG-Konformität zählt.

Im aktuellen Investmentmarktumfeld sind En-bloc-Verkäufe von Quartieren aufgrund des hohen Investmentvolumens herausfordernd. Das gilt gerade für Quartiere in Randlagen mit einem signifikanten Büroflächenanteil. Verkäufe von einzelnen Immobilien beziehungsweise Baufeldern eines Quartiers sind einfacher. Die dargelegten Vorteile des Investmentproduktes „Quartier“ werden Bestand haben und weiterhin eine hohe Attraktivität besitzen.

Unter Berücksichtigung der Ziele und Erfolgsfaktoren von Quartieren ist deren Potenzial noch lange nicht ausgeschöpft. Die genannten Megatrends werden Quartiere stärken und aus Sicht der Immobilienwirtschaft wird die Attraktivität von Quartieren fortbestehen. Die große Stärke von Quartieren ist die mögliche breite Berücksichtigung von ESG-Belangen. Wenn Quartiere entwickelt werden, dann sollte der Fokus stärker auf Urban Renewal mit Sanierungsansätzen liegen – Urban Ex-

pansion vereinzelt bei starkem Siedlungsdruck und dann mit guter Integration und verkehrlicher Anbindung.

Stadtentwicklung war schon immer eine Mammutaufgabe und eingebunden in den Kontext der jeweiligen gesellschaftlichen und politischen Entwicklungen. Nutzen wir Quartiere als ein wichtiges Puzzleteil der nachhaltigen Stadt- also Zukunftsentwicklung – dann sind sie zukunftsweisend für Stadt und Immobilienmarkt.



KONTAKTE



KEEP IN TOUCH



Christian Lanfer
Head of Office
Agency Germany

T +49 69 50 60 73 320
E christian.lanfer@cushwake.com



Simon Jeschioro
Head of
Investment Advisory

T +49 69 506 07 32 60
E simon.jeschioro@cushwake.com



Frank D. Masuhr
Head of Project &
Development Services
DACH Germany

T +49 30 726 21 82 60
E helge.zahrnt@cushwake.com



Helge Zahrnt | MRICS
Head of Research &
Insight Germany

T +49 40 300 88 11 50
E helge.zahrnt@cushwake.com



Verena Saskia Bauer
Head of Marketing &
Communications Germany

T +49 69 50 60 73 360
E verena.bauer@cushwake.com



Mathias Düsterdick
Vorstandsvorsitzender

T +49 211 301815 - 0
E m.duesterdick@gerchgroup.com



Henning Nelles
Head of Transaction

T +49 211 301815 - 30
E h.nelles@gerchgroup.com



Götz Baumgärtner
Asset Manager,
Research & PR

T +49 211 301815 - 16
E g.baumgaertner@gerchgroup.com





Hier geht's zur **digitalen** Studie



Diese Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und wurden in gutem Glauben aus öffentlichen und anderen, auch externen Quellen erstellt. C & W (U.K.) LLP German Branch (C&W) hat die von Dritten bereitgestellten Informationen nicht überprüft und übernimmt keine Verantwortung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. C&W übernimmt keine Haftung für die Verluste einer anderen Partei, die nicht der beabsichtigte Adressat der Information ist und sich dennoch auf diese Informationen verlässt. Obwohl alle zumutbaren Vorkehrungen getroffen wurden, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, sind Änderungen und Bestätigungen vorbehalten. C&W übernimmt keine Haftung für Schäden, die aus Informationen entstehen, die von Dritten stammen und die einer Überprüfung bedürfen. Kein Mitarbeiter von C&W hat die Befugnis, eine Zusicherung oder Garantie abzugeben, die in irgendeiner Weise in Bezug zu den Informationen steht. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Zahlenangaben sind auch dort, wo nicht ausdrücklich gekennzeichnet, als Circa-Angaben zu verstehen, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird. Zur Vervielfältigung dieser Informationen, sowohl in Teilen als auch im Ganzen, ist zuvor die schriftliche Zustimmung einzuholen.