

Moderne Stadt- quartiere

Integrative Konzepte
mit Zukunft



Ihr Erfolg ist : unser Maßstab

Inhalt

Einleitung	2
Moderne Stadtentwicklung – Historie, aktuelle Trends und Herausforderungen	3
Stadtentwicklung im Wandel der Zeit	3
Aktuelle Trends und Visionen	5
Das Quartierskonzept als Element moderner Stadtentwicklung	11
Definition und Abgrenzung des Quartiersbegriffs	11
Das Quartier als alternative Assetklasse	12
Erfolgsfaktoren für Quartiersentwicklungen	13
Optimale Zusammensetzung eines Quartiers	13
Anforderungen aus Nutzersicht	14
Anforderungen aus Investorensicht	15
Standort und Charakter eines Quartiers	16
Erfolgreiche Zusammenarbeit der Akteure	18
Best Practice: Vorstellung und Einordnung ausgewählter Quartiere	20
FOUR, Frankfurt am Main	20
AM TACHELES, Berlin	21
KUPA, München-Pasing	22
HafenCity, Hamburg	23
Zusammenfassung	25
Fazit und Handlungsempfehlungen	25
Ausblick	26

Moderne Stadtquartiere: Integrative Konzepte mit Zukunft

NORD/LB Sector Strategy Immobilien: Sylvia Beuing und Lennart Ahrens

Einleitung

Klimaschutz, Digitalisierung und demographischer Wandel sind wesentliche Schlagworte unserer Zeit. Darüber hinaus wird die nachhaltige Schaffung von Wohnraum eine zukünftige Herausforderung sein, insbesondere in deutschen Ballungsräumen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch. Die niedrigen Zinsen und der Anlagenotstand bleiben wesentliche Treiber am Investmentmarkt. Diese Bedingungen sorgen dafür, dass die Assetklasse Immobilien weiterhin höchst attraktiv ist. So ist es gut nachvollziehbar, dass auch Stadtentwicklungskonzepte an Bedeutung gewinnen und auf Investoreninteresse stoßen. Strukturelle Veränderungen der Wohn- und Arbeitswelt schaffen Freiraum für integrative Konzepte in deutschen Städten. Dahingehend erlebt die Nutzungsart „Quartier“ eine Neuausrichtung. Am Markt gibt es bislang dazu keine einheitliche Begriffsdefinition. Politik, Wirtschaft und Baugewerbe haben ihre eigenen Blickwinkel auf diese Nutzungsart. Die Frage stellt sich, ob neue Stadtquartiere eine historische Entwicklung fortschreiben oder durch ein Quartier ein neues Stück Stadt entsteht.

Ziel dieser Studie ist es daher, den Trend der Quartiersentwicklung genauer zu durchleuchten. Neben einer begrifflichen Abgrenzung und den Erfolgsfaktoren von Quartiersentwicklungen sollen auch ausgewählte Quartiere in Deutschland vorgestellt werden. Ein Blick auf die Stadtentwicklung früher und heute leitet ein, wie sich ein Quartierskonzept darin als modernes Element wiederfindet.

Abbildung 1: Bedeutung von Quartieren



Quelle: NORD/LB Sector Strategy

Moderne Stadtentwicklung – Historie, aktuelle Trends und Herausforderungen

Stadtentwicklung im Wandel der Zeit

Als Teil einer Stadt hat die Bezeichnung Quartier grundsätzlich historischen Charakter. Um sich der Entwicklung heutiger moderner Stadtquartiere zu nähern, soll zunächst die Stadtentwicklung in ihrer Historie betrachtet werden. Die Stadt als urbaner Raum stellt typischerweise die das Quartier umgebende Struktur dar. Gegebenheiten und Veränderungen des urbanen Raumes haben somit auch Auswirkungen auf das Quartier. So wird im Folgenden einerseits die Verortung und Anordnung (gemischt oder zentralisiert) verschiedener Funktionsräume (Wohnen oder Industrie)¹ und andererseits das Ausmaß der sozialen Durchmischung der Stadt im Verlauf der Zeit dargestellt. Diese beiden Dimensionen, einhergehend mit den Fragen, wo in einer Stadt welche Nutzungsformen angesiedelt sein sollen und wie eine wünschenswerte urbane Gesellschaft aussieht, ziehen sich durch die Geschichte der Stadtviertel und der Stadtentwicklung. Darauf aufbauend wird im folgenden Kapitel der Quartiersbegriff definiert und abgegrenzt.

Den Anfang der Betrachtung bildet die historische, mittelalterliche, europäische Stadt, welcher überwiegend positive Eigenschaften zugeschrieben werden: Kompaktheit durch dichte Bebauung, Nutzungsmischung² oder Mischung unterschiedlicher sozialer Milieus und Kulturen.³ Allerdings existierten auch Anhaltspunkte funktionsräumlicher als auch sozialer Trennungen: Wohnraum und Produktion, wie beispielsweise frühe Formen der Textilindustrie, sind voneinander getrennt errichtet worden, da Emissionen wie Lärm oder Geruch die Wohnqualität deutlich beeinträchtigten.⁴ Als Trennung innerhalb der Gesellschaft begründende Dimensionen werden beispielsweise Herkunft, Religionszugehörigkeit, Profession (z.B. Arbeiterviertel) oder Stand (Armen- bzw. Reichenviertel) gesehen. Kompaktheit im Sinne einer einfachen Erreichbarkeit der Orte innerhalb einer Stadt sind auch heutzutage im Quartiersumfeld notwendig, ebenso eine Mischung an Funktionen innerhalb des Quartiers. Dahingehend unerwünscht ist eine soziale Ausgrenzung. Somit war die historische Stadtentwicklung zumindest in Teilen bereits mit heutigen Quartiersvorstellungen kompatibel. Zur Zeit der Industrialisierung, in der europäische Städte deutlich an Ausmaß zunahmen⁵, standen Regelungen bezüglich der Intensität der Nutzung im Fokus: War Wohnen teils eng an die Fabriken, Werften oder Zechen angegliedert, wurden Wohnviertel zunehmend getrennt von großen industriellen Arealen errichtet. Allerdings sollten getrennte Funktionsräume (Wohnraum, Handwerk, Geschäftsviertel und Industrie) durch kurze Wege erreichbar sein. Die Funktionstrennung im städtischen Raum äußerte

¹ Deutsches Institut für Urbanistik/Bergische Universität Wuppertal: Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier - Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf; Endbericht, 2015, S. 12

² Sabine Hentschel: Nachhaltige Quartiere im Bestand, 2017, S. 70

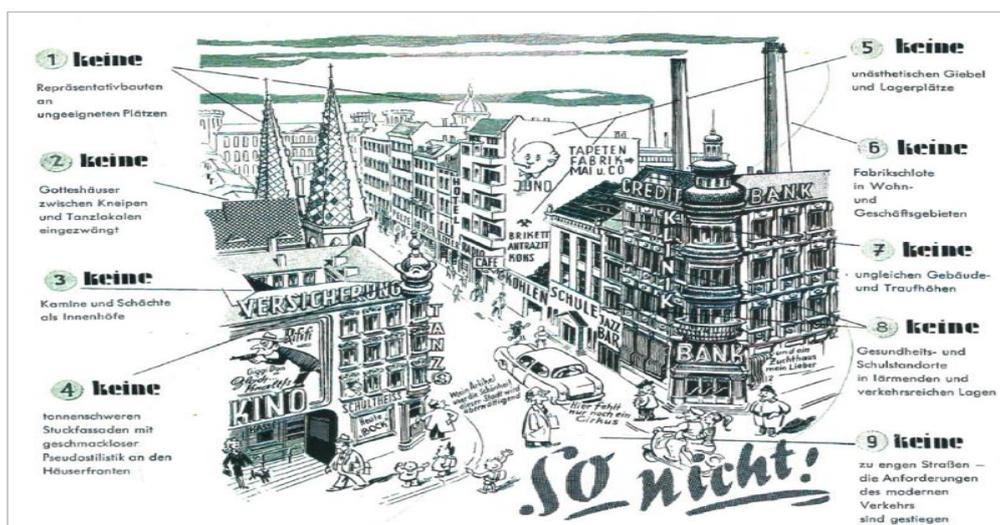
³ Marlies Schulz et al.: Die Stadt der kurzen Wege, 2012, S. 106

⁴ Ders.: Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier, Endbericht, 2015, S. 14

⁵ Bauwelt: Fünf Positionen europäische Stadt, 2015, S. 34

sich auch durch die Charta von Athen, welche 1933 auf dem Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM) verabschiedet wurde.⁶ Diese formulierte die funktionsräumliche Arbeitsteilung, die Trennung von Gebieten unterschiedlicher Nutzungsintensität zwecks Belastungsreduktion, weiterhin als Leitbild.⁷ Anfang des 20. Jahrhunderts wurde eine maßvolle Mischung sozialer Klassen angestrebt. Eine tiefgreifende, soziale Integration wurde aber weitgehend kritisch gesehen.⁸ Die strikte Funktionstrennung der Charta von Athen ist mit dem heutigen Quartiersbegriff inkompatibel und scheint weiter vom aktuellen Quartiersbegriff entfernt als die historische Stadt. Dahingehend wird eine soziale Durchmischung erwünscht und die Vorstellung der kurzen Wege ist auch aus heutiger Sicht sinnvoll. Die Nachkriegszeit war von einem Rückgang der Bedeutung der Stadtzentren, insbesondere für die Bereiche Produktion und Logistik, geprägt. Im Automobilzeitalter entstanden zudem auch Wohnräume und Einkaufszentren vermehrt an Stadträndern, so dass das florierende innerstädtische Leben der Stadtzentren weiter zurückging und sich zunehmend auf die Gesamtstadt aufteilte. Die Funktionsdezentralisierung und der mit ihr einhergehende Rückgang an empfundener Urbanität war zu ihrer Zeit von Protest begleitet. Zudem wurde aus der Charta von Athen abgeleitet, Städte möglichst autogerecht zu entwickeln.⁹ Die funktionale Trennung führte jedoch zu erhöhtem Flächenverbrauch, zu steigendem Verkehrsaufkommen, zu steigender Umweltbelastung und zunehmender sozialer Polarisierung.¹⁰ So nahm die soziale Durchmischung deutscher Städte der Nachkriegszeit (Flüchtlingsströme und Wohnungsnot) nach dem einsetzenden wirtschaftlichen Aufschwung wieder ab. Die soziale Trennung aufgrund sozioökonomischer Ungleichheit nahm zu.¹¹ Aus Sicht der Quartiersentwicklung ist die Funktionsdezentralisierung sinnvoll, eine strikte funktionale Trennung aber weniger gewünscht. Zudem ist der starke Fokus auf das Auto als Verkehrsmittel, stellvertretend für den motorisierten Individualverkehr mit den genannten negativen Effekten, aus heutiger Quartierssicht weniger geeignet.

Abbildung 2: Kritik an der funktional durchmischten Stadt zur Zeit des Wiederaufbaus



Quelle: Bezirksamt Kreuzberg 1956

⁶ Ders.: Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier, Endbericht, 2015, S. 12-13

⁷ Marlies Schulz et al.: Die Stadt der kurzen Wege, 2012, S. 9

⁸ Ders.: Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier, Endbericht, 2015, S. 16

⁹ Ebd., S. 14

¹⁰ Ders.: Die Stadt der kurzen Wege, 2012, S. 10

¹¹ Ders.: Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier, Endbericht, 2015, S. 16-17

Die funktional getrennte Stadt veränderte sich ab den 1970er Jahren erneut.¹² Vor dem Hintergrund des Wandels hin zur globalisierten Dienstleistungsgesellschaft¹³, in der die Trennung von Wohnen und Arbeiten an Wichtigkeit verliert¹⁴ und sich Lebensstile wandeln¹⁵, nahm die Bedeutung zentraler Lagen zu. Die zuvor in der Charta von Athen angestrebte strikte Trennung von städtischen Funktionsbereichen verlor an Gültigkeit. Zudem wandelten sich die Wohnkonzepte, wie beispielsweise die Zunahme kleinerer Haushalte mit einem hohen Urbanitätsbedürfnis. Dies führte zu der Bezeichnung, die die vergangenen beiden Jahrzehnte prägte: Die Stadt der kurzen Wege. Dieses Leitbild begegnet den negativen Effekten der Suburbanisierungsphase der beschriebenen vorangegangenen Stadtentwicklungen: Wirtschaftliche und wohnliche Strukturen, die sich von der Kernstadt in das Umland aufgesplittert hatten, wurden aufgrund des zunehmenden Flächenverbrauchs, der steigenden Umweltbelastungen und der sich ausweitenden Verkehrsmisständen kritisiert. Zudem wurde die Bedeutung zentraler Lagen – teils polyzentrisch: nicht mehr nur der Stadtkern, sondern die Stadtkerne¹⁶ – weiter betont. Die Stadt der kurzen Wege fokussiert eine zunehmende Verdichtung und Nutzungsmischung städtischer Areale zwecks Kostenreduktion einerseits und Schaffung von Effizienzvorteilen in der Flächennutzung andererseits. Auch die soziale Durchmischung ist erwünscht.¹⁷ Kurze Wege bedeuten hierbei allerdings mehr als eine bloße Reduktion der Wegdistanzen. Eine zentrale Rolle kommt vielmehr einem durchdachten Mobilitätskonzept zu. Essentiell ist eine Reduktion des Individualverkehrs¹⁸ durch eine gute Anbindung an den ÖPNV¹⁹, flankiert durch neue Mobilitätsservices (bspw. Sharing) und -technologien (autonomes Fahren, Elektromobilität), beispielsweise in Form sogenannter dezentraler Mobility Hubs²⁰.

Das Wissen um die Unwägbarkeiten in der Stadtentwicklung, die im Leitbild der kurzen Wege mündete, ist auch für die Quartiersentwicklung relevant. Eine moderne Quartiersentwicklung sollte sich der Fehler älterer Leitbilder bewusst sein, um diese nicht zu wiederholen und im gleichen Zuge zur Lösung aktueller städtischer Probleme beizutragen.

Aktuelle Trends und Visionen

Nachdem die Stadtentwicklung der Vergangenheit bis heute, auch in Bezug auf die Quartiersentwicklung, dargestellt wurde, wird nun auf die aktuellen und zukünftigen urbanen Herausforderungen eingegangen. Es existiert eine Vielzahl an urbanen Megatrends, die sich auf die Stadtentwicklung auswirken. In diesem Abschnitt werden jedoch nur diejenigen betrachtet, die wir als wesentlich einschätzen und die auch auf die Quartiersentwicklung direkten Einfluss haben können. Diese urbanen Megatrends sind: 1. die zunehmende Verstädterung, 2. die steigenden Wohnkosten (Miete und Bau), 3. die wachsende Anzahl an Pendlern, 4. das sich verändernde Mobilitätsverhalten (Städte versus ländlicher Raum), 5. das vermehrte Umwelt- und Nachhaltigkeitsbewusstsein sowie 6. die zunehmende Digitalisierung der Städte.

¹² Deutsches Institut für Urbanistik/Bergische Universität Wuppertal: Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier - Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf; Endbericht 2015, S. 13

¹³ QuartiersNetz, Handbuch 1: Stadtquartiere, Rahmenbedingungen verstehen und Ausgangssituation erfassen, 2018, S. 44

¹⁴ Ders.: Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier, Endbericht, 2015; S. 15

¹⁵ Marlies Schulz et al.: Die Stadt der kurzen Wege; 2012; S. 9

¹⁶ Bauwelt: Fünf Positionen europäische Stadt, 2015; S. 34, 44

¹⁷ Ders.: Die Stadt der kurzen Wege; 2012; S. 10

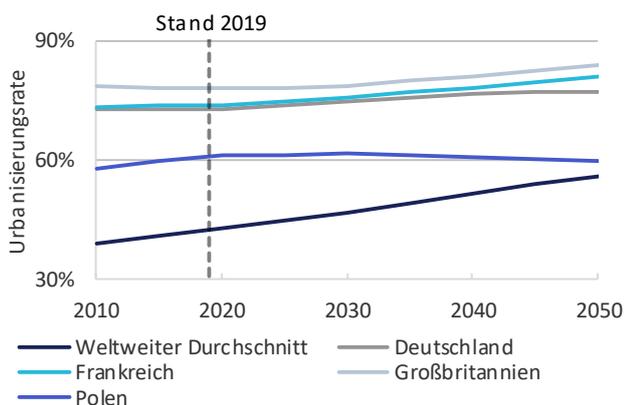
¹⁸ Ebd., S. 163

¹⁹ Ders.: Fünf Positionen europäische Stadt, 2015; S. 40

²⁰ FWW: Demografie und Quartiersentwicklung, 2018, S. 12

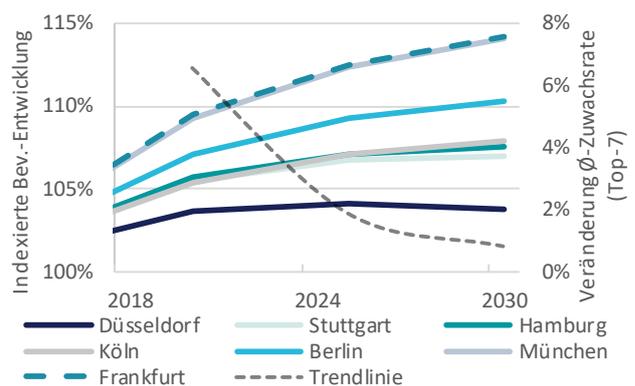
1. Einer der wichtigsten aktuellen und zukünftigen Trends stellt die zunehmende Verstädterung dar. Aufgrund der Landflucht wird geschätzt, dass bis 2050 circa 68 % der Weltbevölkerung in Städten leben wird, im Mai 2018 waren es rund 55 %.²¹ Da bei dieser Schätzung der Anteil von Asien und Afrika am Wachstum der weltweiten Urbanisierung 90 % beträgt, ist es unseren Erachtens sinnvoll, die Urbanisierung von Europa und Deutschland separat zu betrachten. Dabei fällt auf, dass der Anteil urbaner Bevölkerung in Ländern wie Deutschland, Großbritannien oder Frankreich mit jeweils um die 80 % deutlich oberhalb des weltweiten Anteils liegen wird. Prognostiziert wird, dass dieser Anteil in den besagten Ländern, wie auch dem europäischen Durchschnitt, bis 2050 auf rund 85-90 % steigen wird. Die Zunahme der urbanen Bevölkerung spiegelt sich zudem in Bevölkerungsprognosen für die deutschen Top-7-Bürostandorte wider. So wachsen die Städte Frankfurt M. (+14 %), München (+14 %) und Berlin (+10 %) ausgehend von 2012 bis 2030 am stärksten.²² Erkennbar an der Trendlinie ist allerdings, dass das Wachstum auf längere Sicht an Fahrt verliert. Es bewegt sich um 2030 in jeder der Städte im positiven Bereich, aber niedriger als im Zeitraum 2018-2024. Das kann unterschiedliche Ursachen haben: Denkbar ist, dass zunehmend auch B-/oder C-Standorte²³ wachsen werden oder der Anteil urbaner Bevölkerung ein Niveau erreicht, welches zunehmend langsamer steigerungsfähig ist. Festgehalten werden kann allerdings, dass Städte zukünftig weiterwachsen werden. Einhergehend mit der Zunahme der Bevölkerung wächst die Herausforderung, ausreichend (bezahlbaren) Wohnraum anzubieten und die Infrastruktur aufrechtzuerhalten (Mobilität aber auch Logistik). Hier könnten Quartiersentwicklungen zunehmend eine Rolle spielen, indem sie urbane Räume weiter verdichten oder durch Konversionsprojekte wieder nutzbar machen. So könnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Abbildung 3:
UN-Prognose des Anteils an in Städten lebender Bevölkerung in Prozent, weltweit und in ausgewählten europäischen Ländern (2010 – 2050)



Quelle: Wegweiser Kommune, NORD/LB Sector Strategy

Abbildung 4:
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Top 7, indiziert von 2012 (=100) bis 2030 in Prozent sowie durchschnittliche Veränderung der Zuwachsrates



Quelle: UN, World Urbanization Prospects: The 2018 Revision-POP/DB/WUP/REV.2018/1/F02, NORD/LB Sector Strategy

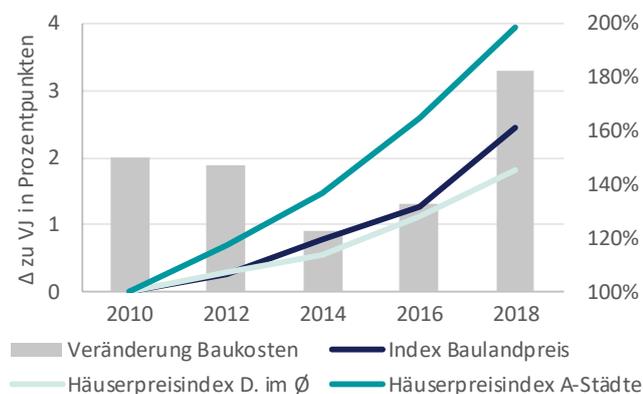
²¹ United Nations, Department of Economic and Social Affairs, 2018 (<https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html>), abgerufen am 21.10.2019

²² Wegweiser Kommune: Statistische Daten, 2012 (<https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/>), abgerufen am 02.12.2019

²³ B-Standorte sind Großstädte mit nationaler Bedeutung (bspw. Hannover). C-Städte haben dagegen nur noch eine eingeschränkte nationale Bedeutung, dafür eine deutliche, regionale Bedeutung (bspw. Braunschweig), Definition der Bulwiengesa AG (https://www.riwis.de/online_test/info.php3?cityid=&info_topic=allg), abgerufen am 18.12.2019

2. Einhergehend mit dem Bevölkerungszuwachs steigen die Mietpreise sowie auch Baupreise. So entwickelten sich insbesondere die Baukosten in den vergangenen Jahren dynamisch und wuchsen zuletzt 2018 um 3,3 Prozentpunkte (vgl. zu Vj.)²⁴ Zudem ist der Preis für Bauland²⁵ seit 2010 um 61 % angestiegen. Einhergehend mit den Baupreisen sind auch die Wohnimmobilienpreise in A-Städten²⁶ zum Basisjahr 2010 deutlich gestiegen. Das Leben im urbanen Raum wurde sowohl für Mieter als auch für Bauherren teurer: Lag der Quadratmeterpreis bei Wiedervermietung 2012 noch bei durchschnittlich 6,1 € und 8,7 € in Top-7-Städten, waren es 2018 durchschnittlich bereits 7,2 € (+17 % seit 2012) und 11,3 € in Top-7-Städten (+29 % seit 2012). Ebenso stieg der Preis bei Erstvermietung von durchschnittlich 8,9 € auf 10,5 € (+19 % seit 2012) in 2018 und in den Top 7 von 12,3 € in 2012 auf 14,9 € (+22 %) in 2018 an. Die Nachfrage nach Wohnraum in Städten scheint ungebrochen hoch, das aktuelle und geplante Angebot insbesondere an bezahlbarem Wohnraum dagegen nicht ausreichend.²⁷ Nach heutigem Stand ist zudem davon auszugehen, dass sich die Verteuerung von Wohnraum voraussichtlich zwar verlangsamen wird, aber sich das hohe Preisniveau von Wohnraum nicht unmittelbar senken wird.²⁸ Diese Umstände sind bei der Quartiersentwicklung zu berücksichtigen. So können Quartiere durch die angesprochene Schaffung von Wohnraum die Verdichtung der Städte und somit das Angebot an Wohnraum insgesamt unterstützen und idealerweise darüber hinaus auch Wohnraum für Teile der Gesellschaft bereitstellen, die über kein oder ein geringes Einkommen verfügen.

Abbildung 5:
Veränderung der Grundstückspreise (zu VJ in PP)
und der Häuserpreise (2010 = 100)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), NORD/LB Sector Strategy

Abbildung 6:
Wohn-Mietpreisentwicklung pro m² im Bestand
und bei Erstvermietung in A-Städten, zudem Darstellung als Preisindex (2012 = 100)



Quelle: Colliers Residential Investment: Wohn- und Geschäftshäuser im Überblick 2019/2020, NORD/LB Sector Strategy

²⁴ Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

²⁵ Unter Bauland zählt hier, der Definition von Destatis folgend, unbebaute, baureife Grundstücke mit einer Größe von mindestens 100 m², welche in den Baugebieten der Gemeinden liegen und Baulandeigenschaften besitzen.

²⁶ A-Städte sind die wichtigsten deutschen Zentren mit nationaler und z.T. internationaler Bedeutung. Hierzu zählen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München u. Stuttgart, Definition der Bulwiengesa AG (https://www.riwis.de/online_test/info.php3?cityid=&info_topic=allg), abgerufen am 18.12.2019

²⁷ BayernLB Research: Blickpunkt Immobilien - Das gelobte Bauland, 2019, S. 1-2

²⁸ Savills Research Spotlight: Ausblick 2020, 2019, S.6

3. Die zunehmenden Wohnkosten belasten die Haushalte zusehends. So beträgt ihr Anteil am Haushaltseinkommen in 2018 rd. 27 %.²⁹ Erwartungsgemäß fiel die durchschnittliche Mietbelastung in den Top 7 mit 30 % höher aus, die Mietbelastung in dünnbesiedelten ländlichen Kreisen mit 25 % niedriger. Unter anderem dieser Unterschied zwischen Großstädten und umliegenden Kreisen in Verbindung mit dem Wohnungsmangel führt zu steigenden Pendlerzahlen, insbesondere in den Top 7. So ist die Zahl der Einpendler in die Top 7 im Zeitraum von 2008 bis 2018 um durchschnittlich 23 % gestiegen. Den deutlichsten Zuwachs an Einpendlern wies Berlin mit 39 % auf. Die höchste absolute Anzahl an Pendlern verzeichneten 2018 München, gefolgt von Frankfurt am Main und Hamburg. Hingegen den höchsten Anteil an Einpendlern an den Gesamtbeschäftigten verzeichneten Frankfurt am Main (64 %), Düsseldorf (62 %) und Stuttgart (60 %). Neben der Zahl der Einpendler hat auch die durchschnittliche Pendelstrecke von 14,6 km in 2000 auf 16,8 km in 2015 zugenommen.³⁰ Darüber hinaus nutzten rd. 68 % der Erwerbstätigen den Pkw für den Hinweg zur Arbeitsstätte in 2016; gefolgt von rd. 17 %, die zu Fuß zur Arbeit gingen oder das Fahrrad nutzten. Die restlichen rd. 15 % der Erwerbstätigen waren im Wesentlichen mit dem öffentlichen Verkehrssystem unterwegs.³¹ Dass die Mehrheit der Pendler den Pkw nutzte, spiegelt jedoch nicht die Mobilitätsnutzung in urbanen Räumen in Gänze wider.

4. Vielmehr unterscheidet sich der Mobilitätsmix nach Urbanisierungsgrad: Je urbaner, desto stärker wird der ÖPNV oder das Rad genutzt – eher „Gemeinschaftsverkehr“ als (motorisierter) Individualverkehr. So liegt der Anteil des (motorisierten) Individualverkehrs in Metropolen bei lediglich 36 %, während er in kleinstädtischen oder dörflichen Räumen mit zwischen 64 % und 71 % deutlich höher rangiert. Ursächlich hierfür ist wahrscheinlich eine Unterversorgung des ländlichen Raums mit öffentlichen Nahverkehrsangeboten und der dort vorliegenden weiteren Streckenlängen. Die angesprochene zunehmende Nachfrage nach Wohnraum, die ansteigenden Kosten, die zunehmend ausgelastete Infrastruktur wird Städte voraussichtlich zunehmend belasten. Dies impliziert die Notwendigkeit der Schaffung eines breiten öffentlichen Mobilitätsangebotes bis hin zu ausreichenden Radwegen. Quartiere könnten sowohl die Verkehrsinfrastruktur als auch die angespannte Wohnungssituation der Städte entlasten, indem sie beispielweise auf Pendler ausgelegte Mikro-³² oder Serviced Apartments³³ anbieten. Zudem könnten durch eine gute Anbindung der Quartiere öffentliche Verkehrsnetze entlastet werden. Denkbar ist hier das Anbieten innovativer Mobilitätslösungen, die gemeinschaftliche Mobilitätsansätze (Sharing-Mobility) fördern. Neben der Reduzierung des Verkehrsaufkommens können derartige Mobilitätskonzepte auch die Schadstoff- und Lärmbelastung senken.

²⁹ Statistisches Bundesamt (Destatis): Pressemitteilung Nr. N 001 „Wohnen 2018: Mieten und Mietbelastung in Metropolen besonders hoch“, 01.10.2019

³⁰ BBSR: Pressemitteilung „Immer mehr Menschen pendeln zur Arbeit“, 04.2017

³¹ Ders.: „Erwerbstätige nach Stellung im Beruf, Entfernung, Zeitaufwand und benutztem Verkehrsmittel für den Hinweg zur Arbeitsstätte 2016 in %“, (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Erwerbstaetigkeit/Tabellen/pendler1.html>), abgerufen am 09.12.2019

³² Cushman & Wakefield: Mikroappartements - Ein neuer Stern am Immobilienmarkt, 2019, S. 5

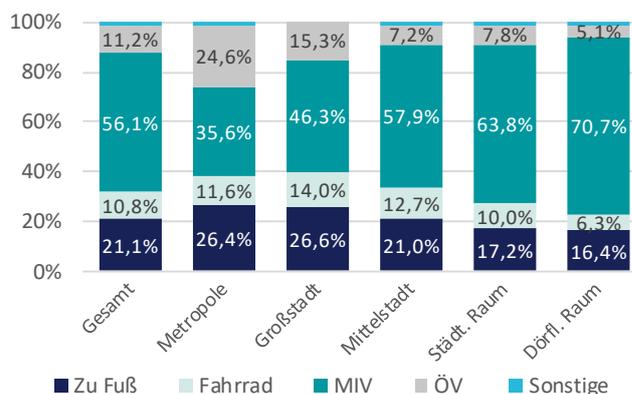
³³ Deutsche Hypo: Serviced Apartments in Deutschland - ein Marktüberblick, April 2016, S. 3

Abbildung 7:
Anzahl der Einpendler in die Top-7-Bürostandorte Deutschlands in Tausend von 2008 bis 2018



Quelle: Regionaldatenbank Deutschland, NORD/LB Sector Strategy

Abbildung 8:
Mobilitätsnutzung nach Urbanitätsgrad („Modal Split“) in 2016/2017



Quelle: Deutsches Mobilitätspanel, NORD/LB Sector Strategy

Legende: MIV=motorisierter Individualverkehr (Pkw als Fahrer, Mitfahrer), ÖV=öffentlicher Verkehr (Bus, Straßenbahn, U-/S-Bahn, Zug), Sonstige=Schiff, Flugzeug usw.

5. Weitere Herausforderungen an den städtischen Raum stellen die Veränderung der Lebensstile (beispielweise nach dem Sinus-Milieu-Konzept³⁴) und Arbeitsweisen dar. Veränderte Lebensstile äußern sich beispielsweise durch ein zunehmendes Umwelt- und Nachhaltigkeitsbewusstsein³⁵. Sichtbar wird dies unter anderem durch den zunehmenden Absatz von Bio-Produkten³⁶ oder der zunehmend thematisierten Vermeidung von Plastik³⁷. Neubau-Quartiere können einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten, indem sie beispielsweise durch moderne Bauweise eine hohe Ressourcen- und Emissionseffizienz aufweisen.³⁸ Des Weiteren könnten Quartiere durch bewusstes Setzen von Frei- und Grünflächen ein grüneres Stadtbild prägen.³⁹ Da die angesprochenen Lebensstile von einer hohen Heterogenität geprägt sind, liegen auch gegenteilige Tendenzen zu der zunehmenden Umwelt- und Nachhaltigkeitsbewegung vor. Diese äußern sich beispielsweise durch die zunehmende Beliebtheit von SUVs⁴⁰ und dessen durchaus umstrittenen Effekten oder die steigende Zahl an Online-Käufen und die damit einhergehende Zunahme an teils kleinteiligen Lieferungen. So haben sich KEP-Sendungen (Kurier-, Express-, und Paketdienste) zwischen 2000 und 2018 mehr als verdoppelt.⁴¹ Urbane Räume, insbesondere Metropolen, stehen daher zunehmend vor der Herausforderung, die wachsende Anzahl an Sendungen

³⁴ Dieses Konzept versucht durch stetige Aktualisierung die Vielfalt der Gesellschaft über Lebensstile, Werte, Einstellungen oder die soziale Lage abzubilden und den Wandel, der sich laufend vollzieht, darzustellen (Quelle: SINUS: „Informationen zu den Sinus-Milieus 2018“)

³⁵ Das Umweltbewusstsein wird alle zwei Jahre durch das Umweltbundesamt erhoben. (<https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/umweltbewusstsein-umweltverhalten#textpart-2>), abgerufen am 07.01.2020

³⁶ ZDF.de: <https://www.zdf.de/nachrichten/heute/bioproducte-beim-discounter-100.html>, abgerufen am 10.12.2019

³⁷ So ist im Zeitraum von 2015 bis 2018 der Konsum von Plastiktüten um 64 % zurückgegangen. Zudem wird das Verpackungsgesetz novelliert: Künftig soll es im Einzelhandel verboten sein, leichte Kunststofftragetaschen anzubieten. (<https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/dunne-plastiktueten-verboden-1688818>), abgerufen am 09.01.2020

³⁸ BBSR: Analysen KOMPAKT, Ziele nachhaltiger Stadtquartiersentwicklung, 2013, S.12

³⁹ UBA-Forum mobil & nachhaltig: Urbanes Grün und öffentliche Freiräume in der zukunftsfähigen Stadt, 2017

⁴⁰ Tagesschau.de: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/autos-suv-105.html>, 09.09.2019, abgerufen am 10.12.2019

⁴¹ BIEK 2019: Clever Verpackt - Effizient zugestellt, 06.2019, abgerufen am 10.12.2019

zu bewältigen. Da hier Briefe und insbesondere Pakete bis zur Wohnung der Empfänger geliefert werden, belastet eine zunehmende Zahl an Sendungen auch die städtische Verkehrsinfrastruktur.⁴² Quartiere könnten diese angespannte Situation durch eine im Rahmen des Quartiersmanagements eingerichtete zentrale Paketannahmestelle entlasten.

6. Auch die Digitalisierung wird langfristig zunehmend Einzug in Städte halten – Stichwort Smart Cities. Der Begriff der Smart City ist nicht allgemeingültig definiert. Näherungsweise kann der Ansatz der Smart City als eine technologiefokussierte Sammlung an Einzelkonzepten beschrieben werden, die in ihrer Gesamtheit als integriertes Konzept das urbane Leben effizienter und lebenswerter gestalten sollen. Außerdem sollen Smart Cities die gesellschaftliche Teilhabe verbessern, ressourcenschonender als konventionelle Städte sein sowie die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaftsstandorte sichern⁴³ und schließlich explizit auch Quartiere stärken⁴⁴. Hierfür notwendig sind digitale Netze, wie 5G und das Internet der Dinge (sog. IoT), da diese einerseits Fernzugriff auf Wohnungen ermöglichen und andererseits in der Stadt verteilte Sensoren vernetzen können. In einem weiteren Schritt können diese erfassten Datenmengen mithilfe von Big Data-Konzepten und künstlicher Intelligenz ausgewertet werden.⁴⁵ So können beispielweise Bedürfnisse der Bevölkerung vorhergesagt werden oder intelligente Verkehrsinfrastruktursysteme installiert werden.⁴⁶ Weitere Beispiele sind smarte Abfallcontainer, die bei einer bestimmten Füllmenge das Entsorgungsunternehmen informieren; smarte Parkplätze, die über eine App ihren Status (belegt oder frei) melden können oder Gebäudeautomationssysteme, die mithilfe von Sensoren heizen, kühlen oder lüften.⁴⁷ (Neubau-)Quartiere können zu der digitalen Transformation der Städte beitragen, indem sie die Vernetzungs-Infrastruktur und Gebäudeautomationssysteme einplanen oder auch eigene Konzepte erarbeiten. Neben Lebensstilen wandeln sich auch Arbeitsweisen. Einhergehend mit neuen technischen Möglichkeiten können Arbeitsplätze zunehmend flexibler, dezentraler sowie selbstbestimmter gestaltet werden.⁴⁸ Für Quartiere bedeutet dies, die technischen Grundvoraussetzungen einzuplanen oder weitergehend flexible Büroflächenvermieter zu involvieren.

Nachdem in diesem Kapitel gezeigt wurde, welche aktuellen und zukünftigen Trends den urbanen Raum verändern werden und wie Quartiere dort einen positiven Beitrag leisten können, wird anschließend der Quartiersbegriff definiert.

⁴² Deutsche Hypo: City-Logistik – Konzepte für die letzte Meile, März 2019, S. 3

⁴³ DKE: <https://www.dke.de/de/arbeitsfelder/mobility/smart-cities>, abgerufen am 06.01.2020

⁴⁴ BPSR: Smart City Charta, 05.2017, S. 15

⁴⁵ Ebd., S. 39

⁴⁶ BNP Paribas: <https://group.bnpparibas/en/news/smart-city-kind-urban>, abgerufen am 06.01.2020

⁴⁷ Axis Communication: <https://www.axis.com/blog/secure-insights-de/was-ist-eine-smart-city/>, abgerufen am 06.01.2020

⁴⁸ CBRE: Smart Workplaces 2040, 2015

Das Quartierskonzept als Element moderner Stadtentwicklung

Definition und Abgrenzung des Quartiersbegriffs

Nachdem die Rolle sowie die Potentiale von Quartieren in der Stadtentwicklung dargestellt wurden, ist für die dedizierte Betrachtung der Erfolgsfaktoren eine genaue Definition und Abgrenzung des Quartiersbegriffs notwendig. In der Deutung des Begriffes liegt bislang keine Einheitlichkeit vor. So ist die Bezeichnung „Quartier“ noch von einer hohen Ungenauigkeit geprägt und wird von den Marktteilnehmern teils recht unterschiedlich beschrieben. Der dadurch entstehende Interpretationsspielraum sorgt dafür, dass der an Aufmerksamkeit gewinnende Quartiersbegriff zunehmend inflationär genutzt wird. So tragen nach Größe, Zielsetzung und Zusammensetzung höchst unterschiedliche Projekte den Begriff „Quartier“. Auch die Definitionen von Immobilienentwicklern, -dienstleistern und -beratern variieren und sind teilweise nicht miteinander kompatibel. Folglich gestalten sich eine Ableitung eindeutiger Kriterien und belastbare Größenangaben bislang noch als kompliziert. Dass sich noch kein allgemeingültiger Begriffsstandard durchgesetzt hat, ist grundsätzlich kein neues Phänomen. Dies war jüngst auch bei dem Objekttyp Geschäftshaus zu beobachten: Auch bei dieser Form, die der Assetklasse Einzelhandel zuzuordnen ist, variieren teils die unter dem Begriff subsummierten Objekte.⁴⁹ Auch Quartiere stellen kein per se neues Phänomen dar. Der Begriff ist im Kontext der Stadtentwicklung durchaus bekannt. Neuartiger ist hingegen die mögliche Betrachtung eines Quartiers als Assetklasse. Dazu hat sich noch kein Standard oder keine Kategorisierung durchgesetzt. Vor diesem Hintergrund haben wir uns entschlossen einen übersichtlichen und handhabbaren Ansatz des Quartiersbegriffs aus bestehenden Ansätzen zu entwickeln. Ausgangspunkt bilden Ansätze öffentlicher Akteure, ergänzt durch Definitionen aus der Immobilienwirtschaft.

Die öffentlich-administrative Quartiers-Definition stellt die sozialräumliche Komponente der Quartiere in den Mittelpunkt.⁵⁰ Dort ist der bestimmende Faktor der Aktionsraum bzw. -radius der Bewohner. Daher können nach dieser Definition Quartiere, abhängig von der jeweiligen individuellen Wahrnehmung, Nachbarschaften oder auch Stadtviertel sein. Hiernach wäre eine genaue räumliche Abgrenzung der Quartiere nicht möglich.⁵¹ Um dennoch handlungsfähig zu sein, wird ein pragmatischer Ansatz in der Quartiersbestimmung vorgeschlagen.⁵² Zwar sollte die sozialräumliche Komponente weiter im Mittelpunkt stehen, allerdings sollte zusätzlich ein fest definierter Raum in die Analyse integriert werden. Dieser definierte Quartiers-Raum sollte in Zusammenarbeit mit den Bewohnern erarbeitet werden und kann sodann genutzt werden, um Ressourcenbedarfe und Ziele für das so identifizierte Quartier ableiten zu können.⁵³ Hier könnten Bewohner beispielsweise befragt werden, um zu ermitteln, wo kollektiv wahrgenommene Grenzen des Quartiers liegen. Ein derartiges, sozialräumlich-pragmatisches Quartiersverständnis scheint für das Aufdecken und Identifizieren von Strukturen im Bestand sinnvoll, allerdings fokussiert sich

⁴⁹ Immobilien Zeitung: Ausgabe 03/2020 vom 16.01.2020, S. 13

⁵⁰ QuartiersNetz, Handbuch 1: Stadtquartiere, Rahmenbedingungen verstehen und Ausgangssituation erfassen, 2018, S. 20, 30

⁵¹ VDW: Wie geht Quartier? Praxisbeispiele aus der Wohnungswirtschaft, 2017, S.9

⁵² Ebd.; S. 11

⁵³ Ebd.; S. 11

die vorliegende Studie vorwiegend auf urbane Quartiersneuentwicklungen (bspw. im Rahmen von Konversionsprojekten⁵⁴) in dafür geeigneten A- und vereinzelt auch in B-Städten. Aus dieser Perspektive scheinen für eine Quartiersdefinition Anforderungen zu bestehen, die über die sozialen Gegebenheiten hinausgehen. So besteht ein Quartier aus mehreren flächenmäßig zusammenhängenden privaten und öffentlichen Gebäuden einschließlich öffentlicher Infrastruktur. Zudem entspricht ein Quartier einem Gebiet unterhalb der Stadtteilgröße.⁵⁵

Die Dimension des Ausmaßes eines Quartiers, der Grundstücke und der Eigentümerstruktur lässt sich erweitern und konkretisieren. Hier ist die Nutzungs- oder Funktionsart ausschlaggebend. Die Nutzungsart einer Immobilie kann alle gängigen Assetklassen (Büro, Wohnen, Einzelhandel, Logistik und Hotel) umfassen, schließt aber auch Spezialformen nicht aus. Zu unterscheiden ist zwischen Einzelnutzung, Mischnutzung oder Nutzungsmischung. Eine Einzelnutzung stellt eine Assetklasse in einer Immobilie dar. Die (vertikale) Mischnutzung setzt das Vorhandensein mehrerer Funktionen innerhalb eines Gebäudes auf einem Grundstück voraus. Die (horizontale) Nutzungsmischung ist die Kombination verschiedener Assetklassen in mehreren Gebäuden auf einem Grundstück. Darüber hinaus ist ein notwendiges Kriterium für die Abgrenzung von Quartiersentwicklungen zu klassischen Mischnutzungsprojekten, dass sich die Entwicklung über mehrere Grundstücke erstreckt. Somit kann von einer Quartiersentwicklung gesprochen werden, wenn mehrere private wie öffentliche Gebäude auf mehreren Grundstücken einen Mix verschiedener Nutzarten beinhalten. Zudem müssen diese eigenständige, aber zusammenhängende Planungsräume⁵⁶ mithilfe ausgearbeiteter, ganzheitlicher Konzepte in vorhandene Strukturen wie Viertel, Stadtteile und Kieze integriert werden. Die entwickelten Quartiere prägen mindestens umfassende bzw. anliegende Stadtteile, können aber auch die Gesamtstadt prägen. Dies unterstreicht die Größe, Bedeutung und Komplexität von Quartiersprojekten. Daher werden einzelne ausgedehnte Mono-Use-Entwicklungen aus unserer Sicht nicht durch den Quartiersbegriff umfasst. Ferner weisen die in dieser Studie vorgestellten Quartiersentwicklungen Bruttogrundflächen von 28.000 m² bis ca. 2,4 Mio. m² (HafenCity) auf. Dies verdeutlicht, dass eine Eingrenzung moderner Stadtquartiere auf feste Größenangaben wenig zielführend im Hinblick auf eine einheitliche Definition von Quartieren ist. Vielmehr halten wir einen Zusammenhang zwischen der Größe des Quartiers und der jeweiligen Stadt/Region anhand geeigneter Parameter (Bevölkerungszahl, Fläche) für möglich. Abschließend veranschaulicht die nachfolgende Abbildung unser Quartiersverständnis. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob bereits von einer alternativen Assetklasse gesprochen werden kann bzw. diese sich derzeit herausbildet.

Das Quartier als alternative Assetklasse

Zahlenmaterial von u.a. Transaktionsvolumina sind aufgrund der am Anfang des Kapitels beschriebenen Herausforderung der Uneinheitlichkeit des Begriffes nicht eindeutig. Im engeren Sinne sprechen wir daher derzeit nicht von einer alternativen Assetklasse Quartier. Unseres Erachtens klassifiziert sich ein Quartier aktuell als Sonderform. Unabhängig der Antwort auf die Frage der eigenständigen Assetklasse, sind eine allgemeingültige Definition und Abgrenzung eines Quartiers erste Meilensteine. Hierzu kann unsere Studie einen

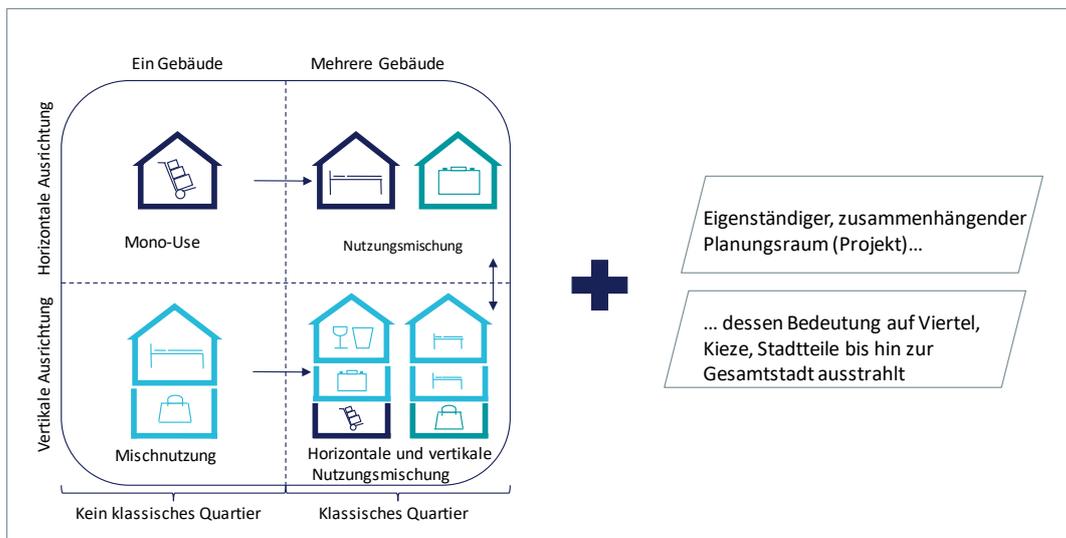
⁵⁴ Konversion bezieht sich auf die Umnutzung oder die Änderung der Nutzung (bracher) umfassender Flächen (Bahn-, Militärflächen, alte Fabriken, Flugplätze oder sonstige Industrieareale), <http://lexikon.immobiliensachwissen.de/index.php?UID=0622080414&ATOZ=K&KEYWORDID=8816>, abgerufen am 14.01.2020

⁵⁵ KfW: „Merkblatt Energetische Stadtsanierung – Zuschuss“, 10.2019, abgerufen am 12.12.2019

⁵⁶ VDW: Wie geht Quartier? Praxisbeispiele aus der Wohnungswirtschaft, 2017

Mehrwert bieten und zu mehr Transparenz beitragen. Die Entwicklung von Quartiersprojekten ist gleichwohl sehr vielversprechend. Im weiteren Sinne können Quartiere zu den Value-Added-Immobilien gezählt werden. Eine Entwicklung und Einschätzung zu dieser Risikokategorie befindet sich auf den nächsten Seiten dieser Studie („Anforderungen aus Investorensicht“).

Abbildung 9: Darstellung des Quartierverständnisses



Quelle: Christie & Co., Weiterentwicklung durch NORD/LB Sector Strategy

Erfolgsfaktoren für Quartiersentwicklungen

Optimale Zusammensetzung eines Quartiers

Für ein Quartier sind verschiedene und sehr individuelle, lagespezifische Merkmale ausschlaggebend. Im Allgemeinen ist ein Quartier zunächst rein geographisch anhand der Mikrolage, Infrastruktur und Bebauung einzugrenzen. Daraus können sich bereits deutlich unterschiedliche Voraussetzungen für die Zusammensetzung von Quartieren ergeben. Als ein Erfolgsfaktor gilt es, die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung am Standort zu kennen. Die Definition der Zielgruppe für ein Quartier sollte maßgebend für die Zusammensetzung sein. Daraus leitet sich beispielhaft der Bedarf an wohnungsnaher Grundversorgung mit Geschäften, an sozialer Infrastruktur mit Kindertagesstätten sowie an Freizeitaktivitäten ab. Diese Erfolgsfaktoren zeigen, dass ein Quartier keine in sich geschlossene Einheit sein kann. Eine gelungene Integrierung in das angrenzende Wohnumfeld bzw. Stadtgebiet führt zu nachhaltigen Effekten auf die Quartierswahrnehmung und langfristig auf den Erfolg des Quartiers. Welche Assetklassen sich für ein Quartier eignen, ist daher eine der essentiellen Fragen bei der Quartiersentwicklung. Die Herausforderung ist daher die Potenziale des Quartiersstandortes für die angestrebte Nutzung und Nutzungsmischung mit Wohneinheiten, Einzelhandelsgeschäften, Büro- und Gewerbeflächen zu kennen. Das

nachfolgende Schaubild zeigt verschiedene Themenbereiche, die sich im weiteren Sinne als Erfolgsfaktoren für Quartiersprofile herausstellen lassen.⁵⁷

Abbildung 10: Erfolgsfaktoren



Quelle: QuartiersNetz, Weiterentwicklung durch NORD/LB Sector Strategy

Bei der Auswahl geeigneter, in ein Quartier integrierbarer Assetklassen gibt es grundsätzlich keine Begrenzungen. Jede Nutzung kann ihre Berechtigung im individuellen Gesamtkonzept haben. Neben den klassischen Assetklassen Büro, Wohnen, Hotel und Retail kommen unterstützende Gewerbeflächen und weitere Nutzungsformen in Betracht. Zu den unterstützenden Gewerbeflächen zählen u.a. Supermärkte und Restaurants sowie im Weiteren u.a. Kindertagesstätten, Schulen und Arztpraxen. Schlussfolgernd weist ein Quartier auch das größte Flächen- und Investitionsvolumen unter den sogenannten Mixed-Use-Entwicklungen auf.⁵⁸ Für die Transaktion gilt, dass sie der Kategorie Mischnutzung zugeordnet werden kann, wenn keine einzelne Nutzungsart 75 % der Mieteinnahmen bzw. der Fläche generiert.⁵⁹ Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass die optimale Zusammensetzung für ein Quartier am jeweiligen Standort möglich ist. Jedoch ist durch die Mischnutzung des Quartiers der Anspruch an die Projektidee, Konzeptumsetzung und Steuerung deutlich größer. Darauf soll im Folgenden näher eingegangen werden.

Anforderungen aus Nutzersicht

Zweifelsohne sollten die Anforderungen aus Nutzersicht (Zielgruppe) zum Quartiersprofil passen. Hierbei unterscheidet sich ein Quartier grundsätzlich nicht von Single-Use Entwicklungen bekannter Assetklassen. Aus Nutzersicht sind insbesondere der Standort eines Quartiers sowie Miet- bzw. Kaufpreise wesentliche Entscheidungsfaktoren. In diesem Zusammenhang sollte auch die mögliche, nachgefragte Fläche in die Bedarfsanalyse einfließen. Die im vorherigen Schaubild aufgezeigte Quartierswahrnehmung in der Bevölkerung kann in zwei Aspekte unterteilt werden: die Bedeutung eines Quartiers für dessen potentielle Anwohner und die Wirkung eines Quartiers auf Außenstehende. Die Identität mit dem Quartier ist ein zentraler Faktor für dessen Nutzer. Mit Bezug auf die vorgenannten Erfolgsfaktoren spielen dabei auch die baulich-räumlichen Aspekte, Grün- und Freiräume sowie das soziale Gefüge eine Rolle. Die baulich-räumlichen Aspekte beinhalten die städtebaulichen Elemente innerhalb eines Quartiers, wie die wichtige Anbindung an den ÖPNV. Darüber hinaus dienen Grünflächen der Erholung und gemeinschaftlicher Aktivität.

⁵⁷ QuartiersNetz, Handbuch 1: Stadtquartiere, Rahmenbedingungen verstehen und Ausgangssituation erfassen, 2018, S. 98

⁵⁸ Catella Research: Campus Mixed-Use: Immobilienstrukturen am Schnittpunkt v. horizontaler u. vertikaler Stadt, 2018, S. 9

⁵⁹ JLL Research: Immobilienmarkt, Definitionen, 2012, S.30

ten. Das soziale Gefüge spiegelt sich auch in der Verteilung von Eigentums- und Mietwohnungen wieder. Es sollte berücksichtigt werden, dass eine Eigentumswohnung mehr zum Aufbau einer lokalen Identität beiträgt als eine Mietwohnung.⁶⁰

Abbildung 11: Identität mit dem Quartier



Quelle: Catella Research 2019, NORD/LB Sector Strategy

Der Erfolgsfaktor der nachhaltigen Wirkung eines Quartiers auf die Bevölkerung spiegelt sich daher in erster Linie in der Identität der direkten Nutzer mit dem Quartier wider. Ist das Quartiersprofil auf die Zielgruppe abgestimmt, erleben diese das neue Wohn- und soziale Umfeld im Quartier als lebenswert. Die Wahrnehmung eines Quartiers durch die Bevölkerung im direkten Umfeld wird auch durch die Reichweite der Veränderung des gesamten Stadtviertels infolge des integrierten Quartiers beeinflusst, positiv sowie möglicherweise vereinzelt auch negativ. Daher ist der Aufbau einer Identität mit dem Quartier, ob für Anwohner oder Außenstehende, einer eher langfristigen Ausrichtung unterlegen.

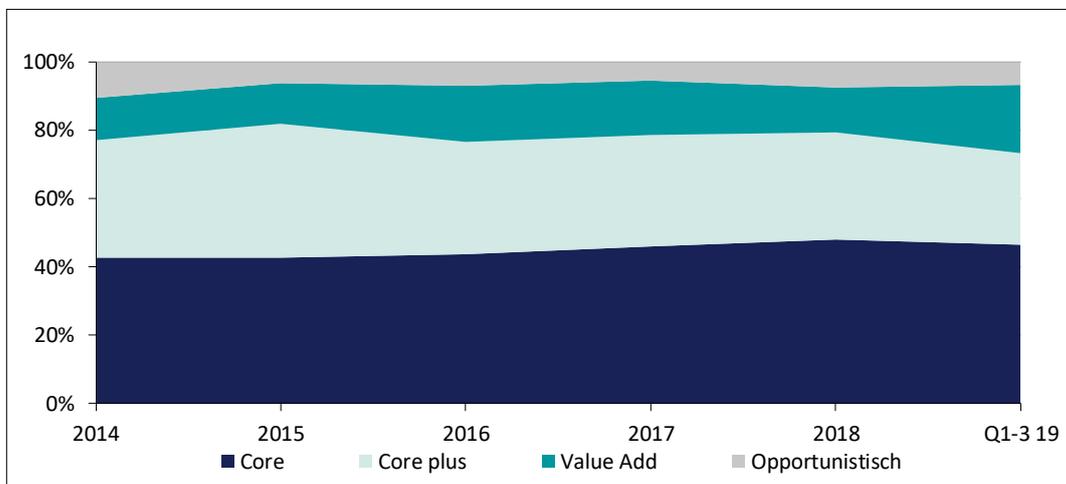
Anforderungen aus Investorensicht

In die Betrachtung einer Quartiersentwicklung fließt frühzeitig auch der Investorenkreis ein. Zunächst lassen sich je nach individueller Investmentstrategie verschiedene Investorentypen unterscheiden. Zu den Investoren mit eher kurzfristiger Investitionsstrategie zählen Bauträger und Projektentwickler. Diese Investorengruppe findet sich durch den Neubau von Objekten und der Modernisierung von Immobilien auch bei Quartiersentwicklungen wieder. Institutionelle bzw. gewerbliche Investoren verfolgen eine eher mittel- bis langfristige Strategie. Aus Investorensicht sind insbesondere Rentabilität sowie Risikostruktur des Investments in ein Quartier wesentliche Entscheidungsfaktoren. Die nachhaltige Rentabilität ist zweifelsohne vom Erfolg des Quartiers abhängig. Darin fließen auch

⁶⁰ Catella Research: Urbane Quartiere und Mixed-Use-Immobilien, 2019, S. 10 und 11

das Zusammenwirken der Akteure im Quartier sowie die Herausforderungen aus der Nutzungsmischung ein. Diese Aspekte werden in den folgenden Abschnitten noch näher beleuchtet. Das bekannte Mantra „Lage, Lage und Lage“ hat auch für die Quartiersentwicklung aus Investorensicht unverändert Gültigkeit. Darüber hinaus spielt auch die Risikowahrnehmung des individuellen Investors im aktuellen Marktumfeld eine Rolle. Niedrigzinsen, Hochpreisphase und Anlagedruck mangels Alternativen können schon seit langer Zeit beobachtet werden. Die Bereitschaft, auch größere Risiken als Investor einzugehen, kann dadurch verstärkt werden. Hinsichtlich der Risikostruktur einer Quartiersentwicklung aus Investorensicht kann diese als risikoreichere Strategie eingestuft werden. Quartiere können den Value Added-Immobilien⁶¹ zugeordnet werden. Die Entwicklung des Transaktionsvolumens dieses Risikoprofils kann dem unteren Schaubild entnommen werden. Es stellt sich die Frage, ob und wann die schon länger anhaltenden Markttrends auch in eine zunehmende Risikoempfindung der Investoren in Erwartung einer Trendumkehr münden. Auch bleibt abzuwarten, inwieweit die Entwicklung der Transaktionsvolumina verteilt auf die einzelnen Risikoprofile in die Zukunft so fortgeschrieben werden kann. Jedoch kommt ein Ausstieg aus dem aktuellen Marktumfeld für Immobilieninvestoren in der Regel nicht in Betracht.⁶² Vielmehr ist neben der Risikostruktur die Qualität des Investments entscheidend. Immobilien bleiben weiterhin eine höchst attraktive Assetklasse. Auch Quartiersentwicklungen sollten darin ihren Platz finden, da sie großes Entwicklungspotential nach erfolgreicher Positionierung am Markt aufweisen.

Abbildung 12: Transaktionsvolumen in Deutschland nach Risikoprofil der Investments



Quelle: Jones Lang LaSalle Investmentmarktüberblick Deutschland 3. Quartal 2019, NORD/LB Sector Strategy

Standort und Charakter eines Quartiers

Für moderne Stadtquartiere bieten sich nationale A-Standorte aufgrund ihrer Gesamtfläche, der Besiedlungsdichte und den Möglichkeiten für Entwicklungsgebiete und Brachflächen am ehesten an. Darüber hinaus können auch vereinzelt weitere Standorte Potential für Quartiersentwicklungen aufweisen.

⁶¹ JLL Research: Immobilienmarkt, Definitionen, 2012, S.33

⁶² Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V.: Investorenverhalten am Ende (?) des Zyklus, 01/2019

Abbildung 13: Quartiere in A-Städten


Quelle: NORD/LB Sector Strategy

Auf Mikroebene lassen sich „Quartiersentwicklungen mit Bestandsintegration“ von „Entwicklungen auf der grünen Wiese“ unterscheiden. Letztere sind aufgrund des knappen Flächenangebotes in den Städten, insbesondere in den deutschen Ballungsgebieten, eher seltener. Flächenkonversionen rundum ehemalige Fabriken, Krankenhäuser oder Kasernen sind für Quartiersentwicklungen besonders gut geeignet.⁶³ Eine Quartiersentwicklung kann daher auf Basis unterschiedlicher inhaltlicher Ausrichtungen erfolgen. Neben der beschriebenen Ausrichtung nach der jeweiligen Zielgruppe für ein Quartier (beispielhaft familien- und altersgerechte Stadtquartiere) sind weitere Ansätze möglich. Die genannte Flächenkonversion sowie auch die Nachbesserung von vorhandenen Großsiedlungen und die städtebauliche Erneuerung von Neubaugebieten fallen unter die Gebietstypausrichtung. Kommunale Wohnkonzepte und Eigentümerstandortgemeinschaften lassen sich eher unter der Verfahrensausrichtung zusammenfassen.⁶⁴ Die Vielfältigkeit von Quartieren in Verbindung mit der Individualität der einzelnen Mikrostandorte lassen auf die Komplexität von Quartieren schließen. Darüber hinaus ist der Charakter eines Quartiers auch einer zeitlichen Dimension unterlegen. Es kann angenommen werden, dass ein wesentlicher Teil der Nachfrage nach neuem Wohnraum aus den umliegenden Stadtvierteln stammen. Damit wird untermauert, dass der Standort für ein Quartier eng mit der Zielgruppe einhergeht. Neben den aus Nutzersicht lebenswerten Stadtquartieren können auch Quartiere mit Landmark-Charakter als integrative Stadtentwicklungskonzepte sehr erfolgreich sein. Ein Quartier mit herausragendem Erscheinungsbild und hohem Wiedererkennungswert verfügt über Landmark-Charakter.⁶⁵ Sehenswerte Quartiere können und sollten auch nachhaltig lebenswert sein. Der Symbolwert eines solchen Quartiers trägt stark zur Wirkung der gesamten Stadt bei. Schon allein durch die Projektgröße, den Standort und die Architektur ziehen Quartiersprofile entsprechende Aufmerksamkeit auf sich. Für die richtige Quartiersgröße am jeweiligen Standort könnte folgender Betrachtungsansatz hilfreich sein: so klein wie möglich und so groß wie nötig. Ob eher große Projekte mit Landmark-

⁶³ Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, FWW: Demographie und Quartiersentwicklung, Ausgabe 4/2018, S. 14

⁶⁴ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Ziele nachhaltiger Stadtquartiersentwicklung, 09/2013, S. 8 ff.

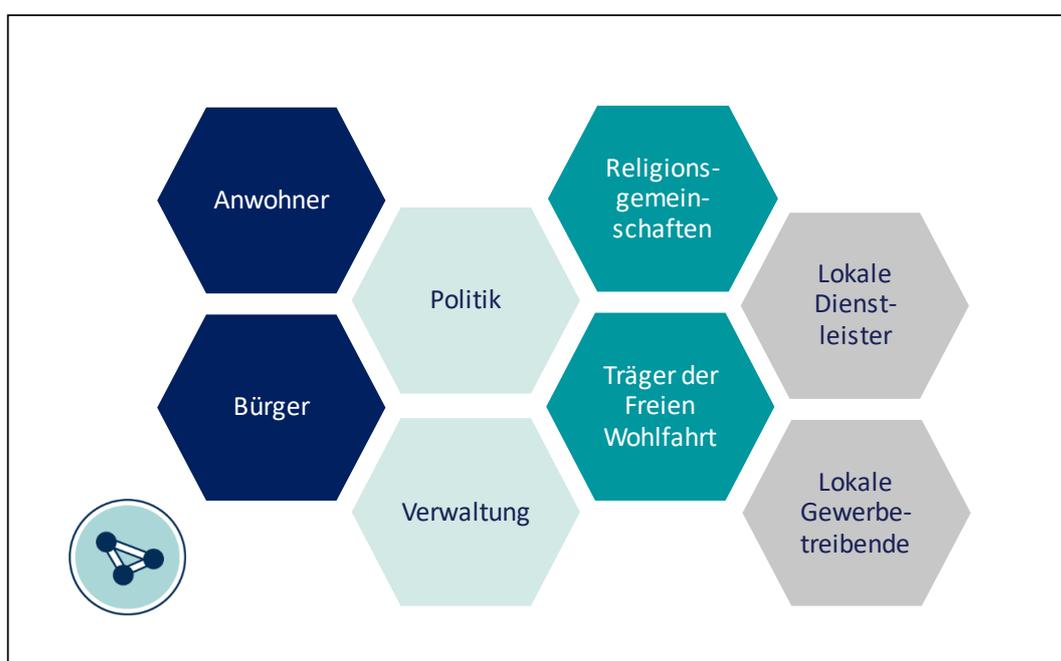
⁶⁵ Catella Research: Campus Mixed-Use, Immobilienstrukturen am Schnittpunkt v. horizontaler und vertikaler Stadt, 2018, S. 8

Charakter oder kleinteiligere, ins Stadtbild integrierte Konzepte langfristig den Quartierscharakter vordergründig prägen, bleibt schlussfolgernd eine Standortentscheidung.

Erfolgreiche Zusammenarbeit der Akteure

Zu Beginn einer Quartiersentwicklung steht zweifelsohne das fundierte Quartierskonzept. Dieses bringt Akteure aus Politik, Wirtschaft und Bürgerschaft in eine enge Kooperationsverbindung. Auch nach einer erfolgreichen Entwicklung eines Quartiers treten im Laufe der Zeit verschiedene Akteure in Erscheinung. Das nachfolgende Schaubild soll dazu einen allgemeinen Überblick geben.

Abbildung 14: Akteure im Quartier



Quelle: QuartiersNetz, NORD/LB Sector Strategy

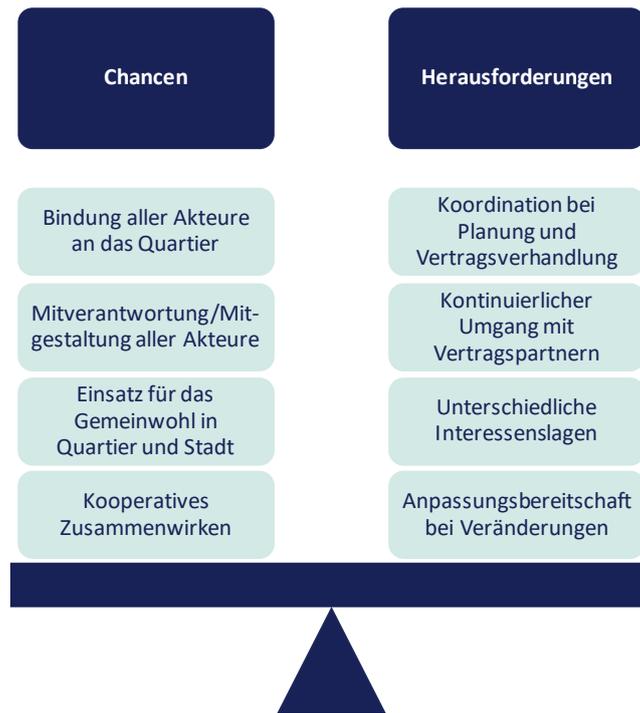
Im Mittelpunkt einer Quartiersentwicklung stehen die Quartiersbewohner/innen und Bürger/innen. In Form von Politik und Verwaltung haben Stadt und Kommune Einfluss auf das Quartier. Gesetze, Vorschriften und Förderprogramme sind maßgebende Grundbausteine bei der Quartiersentwicklung, auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die Investoren. Darüber hinaus tragen Religionsgemeinschaften und Träger der Freien Wohlfahrt zum sozialen Leben im Quartier bei. Lokale Dienstleister als weitere Akteure im Quartier können Sicherheits- und Reinigungsdienst wie auch soziale Dienstleister für Veranstaltungen und Quartierstreffpunkte sein. Zu lokalen Gewerbetreibenden können u.a. die Branchen Gesundheit, Pflege, Kosmetik, Handel und Handwerk zählen. Auch ansässige involvierte Wohnungsbaugesellschaften können vor Ort mit den Akteuren, insbesondere Mieter/innen, in Kontakt treten.

Um eine erfolgreiche Vernetzung aller bzw. einzelner Akteure untereinander zu ermöglichen, können verschiedene Konzepte hilfreich sein. Eine digitale oder reale Austauschplattform kann Dienstleister und Anwohner/Bürger vernetzen.⁶⁶ Auch ein dauerhaftes

⁶⁶ QuartiersNetz, Handbuch2: Dienstleistungsstrukturen und Versorgungsprozesse im Quartier, 2018, S. 55

Quartiersbüro als Anlaufstelle für Anliegen aller Akteure, Facility Management sowie Öffentlichkeitsarbeit könnte je nach Quartiersform integriert werden. Fortlaufende Quartierskonferenzen⁶⁷ bieten die Möglichkeit, relevante Themen, beispielsweise auch aus dem Bereichen Technik, Sicherheit und Versorgung, anzusprechen.

Abbildung 15: Zusammenwirken der Akteure



Quelle: NORD/LB Sector Strategy

Eine erfolgreiche Zusammenarbeit der Akteure hat gerade bei Quartiersprofilen aufgrund der Anzahl der Akteure und der Projektgröße eine besondere Bedeutung. Die Bindung der Akteure an das Quartier ist eine Grundvoraussetzung zum Entwickeln gemeinsamer Ideen und letztendlich für den Quartierserfolg. Es besteht die Chance, dass Politik, Zivilgesellschaft und lokale Wirtschaft kooperativ zusammenarbeiten. Dabei kann unter baulichen Aspekten die Nutzungsmischung im Quartier das Risiko des Gesamtprojektes reduzieren. Auch können Synergieeffekte zwischen den Nutzungsformen ein Vorteil sein.⁶⁸ Für lokale Dienstleister können sich neue Vertriebswege erschließen. Ein gezielter Nutzen für einzelne Akteure kann die Möglichkeiten der erfolgreichen Zusammenarbeit ausweiten. Dieser Vorteil kann die Preissituation, der gewonnene Kundenstamm, ein Netzwerk u.ä. sein.

Neben den Chancen soll an dieser Stelle auch auf Herausforderungen eingegangen werden. Beispielhaft hat der Projektentwickler einen erhöhten Koordinationsaufwand bei der Planung und Verhandlung, insbesondere von Mietverträgen, infolge der Nutzungsmischung im Quartier. Der fortlaufende Kontakt mit den unterschiedlichen Mietern kann im

⁶⁷ QuartiersNetz, Handbuch 4: Partizipative Technikentwicklung, Methodik und Umsetzungsbeispiele, 2018, S. 25

⁶⁸ Catella Research: Campus Mixed-Use, Immobilienstrukturen am Schnittpunkt v. horizontaler und vertikaler Stadt, 2018, S. 4

Zeitverlauf aufwendiger sein. Auch sind unterschiedliche Vertragslaufzeiten für die integrierten Assetklassen zu berücksichtigen.⁶⁹ Je mehr Akteure vernetzt sind, desto komplexer ist es, die verschiedenen Interessenslagen im Sinne des Quartiers zu bündeln. Darüber hinaus können im Laufe des Lebenszyklus eines Quartiers soziale und wirtschaftliche Veränderungen zu baulichen, vertraglichen oder auch infrastrukturellen Anpassungen führen.

Schlussfolgernd ist die erfolgreiche Zusammenarbeit der Akteure Bestandteil der Projektentwicklung „Quartier“. Fundierte Expertise der ausgewählten Projektteilnehmer kann vorausgesetzt werden. Dies zeigt sich an nennenswerten Quartiersentwicklungen, die im nachfolgenden Kapitel näher beleuchtet werden.

Best Practice: Vorstellung und Einordnung ausgewählter Quartiere

Projektname: **FOUR, Frankfurt am Main**⁷⁰

Hierbei handelt es sich um ein gemischt-genutztes Hochhausquartier im Bau. Dieses entsteht auf dem ehemaligen Deutsche-Bank-Areal in der Frankfurter Innenstadt. Das architektonisch einzigartige Ensemble aus vier unterschiedlich hohen Hochhäusern (bis zu 228m Höhe) ist über ein mehrgeschossiges Gebäudepodium verbunden. Mehr als die Hälfte der Gesamtfläche soll zur Büronutzung zur Verfügung stehen. Die zweitgrößte Nutzungsart stellt die Assetklasse Wohnen dar. Darüber hinaus werden auch Serviced Apartments⁷¹ zur Hotelfläche zählen. Im Podium werden sich unterstützende Gewerbeflächen wie Gastronomie, Einzelhandel, Nahversorgung, Fitness, Ärzte und Kindertagesstätte befinden. Das FOUR wird über einen öffentlich zugänglichen Dachgarten verfügen. Als weitere Besonderheit sind zwei neue, öffentliche Plätze (Quartiersplatz und Stadtplatz) geplant. Damit wird das Areal auch für neue innerstädtische Wegebeziehungen geöffnet. Die erste Foodhall Frankfurts gehört ebenfalls zum Quartierskonzept.

Fertigstellung	voraussichtlich 2023/2024
Nutzungsmix	54 % Büro 30 % Wohnen 10 % Hotel 3 % Gastronomie, Einzelhandel 3 % sonstige Quartiersflächen
Grundstücksfläche	ca. 16.000 m ²
Geschossfläche	ca. 213.000 m ²
Wohnungsanzahl	über 600 Wohnungen
Stellplätze	965 Tiefgaragen-Stellplätze
Nachhaltigkeit	DGNB Platin für nachhaltige Vertical Cities

⁶⁹ Christie & Co: Hotels in Mixed-Use-Konzepten, Hoch hinaus statt nebenan?, Juli 2017, S. 19

⁷⁰ Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH: Presseinformation, Factsheet FOUR Frankfurt

⁷¹ Begrifflichkeit und Konzeptvarianten siehe auch Deutsche Hypo, Real Estate Special: „Serviced Apartments in Deutschland, ein Marktüberblick“, April 2016

Abbildung 16: Projektfoto FOUR

Quelle/©: Groß & Partner

Projektname: AM TACHELES, Berlin⁷²

AM TACHELES ist eine der letzten großen Brachflächen in Berlin-Mitte. Das neue Stadtquartier wird zehn Gebäude umfassen: sieben individuell gestaltete Wohnhäuser und drei Bürogebäude. Das höchste Gebäude an der Oranienburger Straße wird sieben Geschosse haben. Einzelhandel und Gastronomie werden sich in dem historischen Passagengang der damaligen Friedrichstraßepassage, auf dem neu gestalteten, öffentlichen Bernsteinplatz und auf der Oranienburger Straße wiederfinden. Das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Kunsthaus Tacheles wird saniert. Die Besonderheit des Projektes liegt darin, dass aus einer jahrzehntealten Brache ein neues Stück Stadt entsteht. Dabei wird die historische Verbindung zwischen der Friedrichstraße und der Oranienburger Straße aufgegriffen und neu interpretiert. Des Weiteren entsteht mit dem Bernsteinplatz einer der größten Plätze in Berlin-Mitte. Neben individuellen Wohnhäusern werden auch Stadthäuser mit direktem Zugang ins Grüne, ein Boarding-House sowie Micro-Apartments integriert. Ein außergewöhnlicher Ort für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Kunst und Kultur soll somit inmitten der deutschen Hauptstadt entstehen.

⁷² pwr development GmbH: Presseinformationen (Pressemitteilung, die Architekten, das Konzept), 19.09.2019

Fertigstellung	voraussichtlich 2022/2023
Nutzungsmix	ca. 41.500 m ² Büro ca. 24.000 m ² Wohnen ca. 12.000 m ² Einzelhandel
Grundstücksfläche	ca. 22.500 m ²
Gesamtnutzfläche	ca. 85.000 m ²
Wohnungsanzahl	275 Wohnungen (je 25 m ² bis 250 m ²)
Stellplätze	ca. 400

Abbildung 17: AM TACHELES (Wohngebäude ORO, Oranienburger Str./Bernsteinplatz)


Quelle/©: bloomimages

Projektname: KUPA, München-Pasing⁷³

Hinter KUPA steht die denkmalgeschützte und seit längerem leerstehende Kuvertfabrik Pasing. Diese wird nun zum Kern einer Quartiersentwicklung mit dem Neubau von einem Wohn- und Geschäftsgebäude sowie vier reinen Wohngebäuden. Auch die eigentliche Fabrik wird saniert und einer gewerblichen Nutzung (Büro und Gastronomie) zugeführt. Das neue Quartier weist nachhaltige Mobilitätslösungen auf: Car- und E-Bike-Sharing, Lastenfahrräder, Fahrradwerkstatt und E-Ladestationen in der Tiefgarage. Gemeinschaftsflächen finden sich auf der Dachterrasse und den begrünten Außenanlagen, Spielbereichen sowie Promenadenzonen. Auch soll das Quartier über einen Concierge-Service und ein Paketbox-System verfügen. Diese Dienste sollen auch durch eine eigene Quartiers-App nutz-

⁷³ Bauwerk Capital GmbH & Co. KG: Pressinformation, Factsheet kupa

bar sein. Insbesondere auch Mobilität, Kommunikation, Vernetzung und lokale Verbundenheit sei für die Projektentwickler wichtig.⁷⁴ Ein Standortvorteil der KUPA ist im Weiteren auch die verkehrsberuhigte Lage und zugleich die sehr gute Anbindung an Fernverkehr und ÖPNV.

Fertigstellung	voraussichtlich Ende 2021
Nutzungsmix	ca. 11.700 m ² Wohnen ca. 5.500 m ² Gewerbe
Grundstücksfläche	n.b.
Bruttogrundfläche	ca. 28.000 m ²
Wohnungsanzahl	175 Wohnungen (je ca. 40 m ² bis 120 m ²)
Stellplätze	ca. 210 für Pkw und ca. 420 für Fahrrad

Abbildung 18: Projektfoto KUPA



Quelle/©: xoio / Bauwerk Capital GmbH & Co. KG

Projektname: Hafencity, Hamburg⁷⁵

Auf dem großflächigen, ehemaligen Hafen- und Industrieareal entsteht die Hafencity. Ein urbaner innerstädtischer Stadtteil mit gemischten Nutzungsstrukturen soll geschaffen werden. Der wesentliche Teil soll und wird für Büroflächen genutzt werden (voraussichtlich ca. 35.000 Büroarbeitsplätze). An zweiter Stelle entstehen Wohnungen für mehr als 12.000 Einwohner. Das Areal beinhaltet auch das Leuchtturmprojekt „Elbphilharmonie“. Die Hafencity hat große nationale und internationale Medienpräsenz. Durch die Hafencity

⁷⁴ Handelsblatt Immobilien: Stadtentwicklung, Quartiere für die Zukunft, Nr. 162, August 2019

⁷⁵ HCU Hamburg und GEWOS: Hamburg - Hafencity; Hafencity Hamburg GmbH: Gebäude in der Hafencity, 2017 und Themen Quartiere Projekte, Ausgabe 27, März 2017

wird unter Beibehaltung der hafentypischen Strukturen eine Verbindung zwischen Innenstadt und Elbe geschaffen: rund 800 m Entfernung vom Zentrum der HafenCity zum Rathaus. Dieser besonders zentrale Standort unterscheidet die HafenCity von anderen Stadtentwicklungskonzepten in Wasserlage. Darüber hinaus wird die Hamburger City-Fläche um rund 40 Prozent erweitert. Daher ist das Projekt schon allein durch seine Größe einzigartig. Das Areal teilt sich in verschiedene Gebiete: westliche, zentrale und östliche HafenCity mit unterschiedlichen Fertigstellungen. Darüber hinaus soll im internationalen Vergleich die Metropolfunktion Hamburgs gestärkt werden. Die Elbphilharmonie ist nach fast zehn Jahren Bauzeit als neues Wahrzeichen der Stadt ein Besuchermagnet.

Fertigstellung	voraussichtlich 2025/2030
Nutzungsmix	42 % Büro 32 % Wohnen 15 % Wissenschaft, Kultur, Bildung, Freizeit und Hotel 11 % Gastronomie, Einzelhandel
Gesamtfläche	ca. 157 ha
Bruttogrundfläche	ca. 2,4 Mio. m ²
Wohnungsanzahl	über 7.000 Wohnungen (davon 1.500 bis 2.000 gefördert)
Stellplätze	n.b.

Abbildung 19: HafenCity (Quartier Elbbrücken)



Quelle/©: HafenCity Hamburg GmbH / Hosoya Schaefer Architects / David Chipperfield Architects

Abbildung 20: Zusammenfassung der ausgewählten Quartiere

Projektname	FOUR	AM TACHELES	KUPA	HafenCity
Zentrale Lage in A-Städten	Frankfurt Innenstadt	Berlin Mitte	München Pasing	Hamburg Innenstadt
Flächenkonversion	++	+++	+++	+++
Gebietstypausrichtung	+++	+++	+++	+++
Neubau	+++	+++	+++	+++
Nutzungsmix Büro / Wohnen	+++	+++	++	+++
Beimischung von Hotel und/oder Einzelhandel	++	+++	++	+++
Serviced Apartments	++	++	Concierge S.	++
Landmark-Charakter	++	+++	++	+++
Neue öffentliche Plätze	++	+++	++	+++
Projektbesonderheit	einzigartige Architektur	individuelle Architektur	Mobilitäts- lösungen	„Elphi“, Projektgröße

Quelle: Sector Strategy auf Basis der jeweiligen Projektinformationen, Eingruppierung durch ++ bis +++ nach Ausmaß (z. B. Flächengröße)

Zusammenfassung

Fazit und Handlungsempfehlungen

Im Kontext der einleitend aufgezeigten urbanen Herausforderungen Klimaschutz, Digitalisierung, demographischer Wandel und Schaffung von Wohnraum kann ein modernes Stadtquartier maßgeblich zur zukunftsfähigen Stadtentwicklung deutscher Großstädte beitragen. Dafür muss eine Quartiersentwicklung weitreichende Anforderungen erfüllen. Unter den baulichen Herausforderungen für ein Quartier zählt eine moderne Architektur, die gleichzeitig regionale Bauweisen und Aspekte des Denkmalschutzes berücksichtigt. Die lokal erlebbaren Lebensräume können durch eine ausgewogene Mischung aller Nutzungsarten bereichert werden. Die Abkehr von der Mononutzung kann Wohnen, Leben, Freizeit und Arbeiten verzahnen und private sowie öffentliche Flächen verbinden. Die Herausforderung besteht darin, einerseits weiteren Wohnraum in den Städten zu schaffen und andererseits gleichzeitig wertvolle Grün- und Freiflächen zu erhalten. Das Ziel der innerstädtischen Verdichtung stellt dabei einen hohen Anspruch an die Stadtentwicklung. Die Quartiersplanung wird durch eine kooperative Zusammenarbeit aller Akteure gefördert. Dazu gilt es zunächst auch geeignete Rahmenbedingungen durch die Politik zu schaffen, um Immobilienwirtschaft und Investoren für ein Quartiersprojekt gewinnen zu können. Sogenannte Leuchtturmprojekte, wie sie auch in dieser Studie vorgestellt wurden, bieten einen sehr guten Startschuss für die zukünftige Neuausrichtung des Quartiersbegriffes. Ganzheitliche Quartiere, die folgende Aspekte berücksichtigen, sehen wir dabei als zukunftsweisend an. Der demographische Wandel führt dazu, dass eine altersgerechte Infrastruktur auch im Quartier geschaffen werden sollte. Neben energieeffizienten Bauweisen und Gebäuden helfen nachhaltige Mobilitätskonzepte dabei, dass auch Quartiere ihren Beitrag

zum Klimaschutz leisten können. Ergänzt werden kann dieser durch die Anbindung an den ÖPNV und das Angebot an Sharing-Modellen. Ein gutes und ausreichendes Mobilitätsangebot ist aus unserer Sicht essenziell, um die Lebensqualität in modernen Stadtquartieren sicherzustellen. Auch die Nutzung moderner Kommunikationstechnologien im Quartier, wie beispielsweise durch eine Quartiersapp oder die aktive Nutzung von Social Media-Kanälen im Zuge von im Quartier stattfindenden Events, erhöht die Attraktivität für Anwohner und Besucher. Die Anforderungen nach logistischen Dienstleistungen wie beispielsweise eine staufreie Anbindung für die Anbieter und Paketbriefkästen für die Nachfrager sollten ebenfalls berücksichtigt werden.⁷⁶ Darüber hinaus ist auch die Schaffung einer Identität mit dem Quartier zunehmend von zentraler Bedeutung. Der Bedarf an bezahlbaren Wohnraum aus Nutzersicht und die Rentabilitätsansprüche aus Investorensicht lassen sich nur durch ausreichend gute Voraussetzungen u.a. baurechtlich und durch Förderprogramme erfüllen. Welche Aspekte bei einer Quartiersplanung berücksichtigt werden sollten, zeigt unser nachfolgendes Schaubild. Wie bereits beispielhaft erwähnt, können sich mögliche Zielkonflikte ergeben. Diese sollten jedoch als Chance für ein individuelles Quartierskonzept an dem jeweiligen Standort verstanden werden, denn moderne Stadtquartiere weisen als integrative Konzepte in den Städten großes Entwicklungspotential auf. Dabei wird die zukünftige Frage sein, wie eine klare Abgrenzung und Definition von Quartiersentwicklungen ausgestaltet sein kann. Um langfristig einheitliche Standards von Quartieren zu erreichen, könnte eine Quartiersklassifizierung nach ausgewählten Kriterien hilfreich sein.

Abbildung 21: Das „Quartiers-Sechseck“



Quelle: NORD/LB Sector Strategy

Ausblick

Gemischt genutzte Immobilien zählen unter Bezug auf das Transaktionsvolumen zu den Gewinnern des Jahres 2019. Deren Transaktionsvolumen ist weiter gestiegen, wobei großvolumige Quartiersentwicklungen dabei einen maßgeblichen Anteil verzeichneten. Der Beitrag gemischt genutzter Immobilien am Investmentmarkt sollte auch langfristig steigen,

⁷⁶ Catella Research: Logistikmarkt Deutschland und Österreich 2019/2020, S. 2

da zunehmend gemischt genutzte Quartiere entstehen.⁷⁷ Wir erwarten, dass auch der Anteil von Quartiersentwicklungen in den deutschen Großstädten insgesamt langfristig weiter steigen wird. Diese Entwicklung wird jedoch von der Verfügbarkeit von vorhandenen innerstädtischen Flächen begrenzt. Daher kann das weiterhin knappe Bauland zu einer verstärkten Konkurrenz unter den möglichen Nutzungsarten im Quartier führen. In diesem Zusammenhang wird die Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum insbesondere in den deutschen Metropolen eine Herausforderung bleiben. Der Großteil des fertiggestellten Wohnraums liegt bisher im hochpreisigen Segment.⁷⁸ Darüber hinaus führen die Themen Regulierung und Mietendeckel zu Unberechenbarkeiten für Investoren. Dies wird den deutschen Wohninvestmentmarkt sowie auch die in einem Quartier unter anderem wesentliche Assetklasse Wohnen beeinflussen. Dennoch erlangen Quartiersentwicklungen in deutschen Städten jüngst viel Aufmerksamkeit und großes Interesse seitens der Investoren. Daher bleibt abzuwarten, ob die aufgrund der Komplexität längerfristigen Planungs- und Genehmigungsprozesse für ein Quartier vereinfacht werden können. Da eine einheitliche Definition der Nutzungsart Quartier nicht gegeben ist, wird es unseres Erachtens eher eine individuelle Standortfrage bleiben. Des Weiteren sind Sonderwohnformen wie Mikroapartments und betreutes Wohnen sowie Projektentwicklungen weiterhin im Trend.⁷⁹ Daraus lassen sich auch deutlich positive Gestaltungsmöglichkeiten für Quartiere ableiten. Am deutschen Büroimmobilienmarkt wird sich eine dynamische Entwicklung fortsetzen. Ein wesentlicher Bestandteil dieser andauernd sehr attraktiven Assetklasse Büro in einem modernen Stadtquartier ist daher auch zukünftig weiter erfolgsversprechend. Veränderte Arbeitsbedingungen auch unter anderem durch Digitalisierung werden das Bürosegment und die Quartierslandschaft gleichermaßen beeinflussen. Assetklassen-bezogene Besonderheiten bündeln sich daher bei einer Quartiersplanung. Hinsichtlich der Einstufung von Quartieren nach Risikoprofil (Value-Added Immobilien) und nach Nutzungsart (Mischnutzung) bleibt zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um einen tendenziell eher kleineren Anteil am Gesamtportfolio der jeweiligen genannten Einstufung handelt. Core-Immobilien sowie die Assetklasse Büro werden in Deutschland auch weiterhin maßgebend den Investmentmarkt prägen. Dennoch werden auch Quartiere als höchst attraktive Nutzungsart und als nachhaltig rentable Investitionsentscheidung für Investoren von uns betrachtet, wenn die Lage und die quartiersspezifischen Anforderungen stimmen.

⁷⁷ Savills Research: Market in Minutes Investmentmarkt Deutschland, November 2019, S. 2

⁷⁸ Bayern/LB Research: Blickpunkt Immobilien „Das gelobte Bauland“, 31.07.2019, S. 2

⁷⁹ BNP Paribas Real Estate: Wohn-Investmentmarkt Deutschland At a Glance, Q3 2019, S. 1

Anhang

Ansprechpartner im NORD/LB-Konzern

Deutsche Hypo

Die Deutsche Hypo ist eine auf die Finanzierung von Gewerbeimmobilien spezialisierte Pfandbriefbank. Sie ist ein Unternehmen der NORD/LB und bildet im Konzern das Kompetenzzentrum für den Kerngeschäftsbereich Gewerbliche Immobilienfinanzierung (Büro- und Einzelhandelsimmobilien, Geschosswohnungsbau, Hotels und Logistik). Die im Jahr 1872 gegründete Deutsche Hypo ist in Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Benelux, Spanien und Polen geschäftlich aktiv. Sie hat ihren Hauptsitz in Hannover und ist zudem in Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf und München sowie in Amsterdam, London, Paris, Madrid und Warschau präsent. Mit rund 400 Mitarbeitern und einer Bilanzsumme von 21,1 Mrd. EUR zählt die Deutsche Hypo zu den großen deutschen Immobilienfinanzierern. Weitere Informationen finden Sie unter www.deutsche-hypo.de.

Ansprechpartner:

Ralf Vogel

Leiter Immobilienfinanzierung Inland (KI)
+49 (511) 3045-790
ralf.vogel@deutsche-hypo.de

Ingo Martin

Leiter Vertrieb Ausland und Strukturierte Finanzierungen / Ausland (SFA)
+49 (511) 3045-742
ingo.martin@deutsche-hypo.de

Dieter Koch

Leiter Real Estate Investment Banking (REI)
+49 (511) 3045-871
dieter.koch@deutsche-hypo.de

NORD/LB

Ansprechpartner:

Dr. Martina Noss

Head of Research and Sector Strategy
+49 511 361- 2008
martina.noss@nordlb.de

Sylvia Beuing

Sector Strategy Immobilien
+49 511 361- 6391
sylvia.beuing@nordlb.de

Weitere Ansprechpartner in der NORD/LB:

Cnut Siebert

Bewertungsmanagement/
Qualitätssicherung
+49 511 361- 8790
cnut.siebert@nordlb.de

Mike Kattner

Firmenkunden
Wohnungswirtschaft
+49 511 361- 1539
mike.kattner@nordlb.de

Wichtige rechtliche Rahmenbedingungen

Diese Studie (nachfolgend als „Information“ bezeichnet) ist von der NORDDEUTSCHEN LANDESBANK GIROZENTRALE („NORD/LB“) erstellt worden. Die für die NORD/LB zuständigen Aufsichtsbehörden sind die Europäische Zentralbank („EZB“), Sonnemannstraße 20, D-60314 Frankfurt am Main, und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“), Graurheindorfer Str. 108, D-53117 Bonn und Marie-Curie-Str. 24-28, D-60439 Frankfurt am Main. Sofern Ihnen diese Information durch Ihre Sparkasse überreicht worden ist, unterliegt auch diese Sparkasse der Aufsicht der BaFin und ggf. auch der EZB. Eine Überprüfung oder Billigung dieser Präsentation oder der hierin beschriebenen Produkte oder Dienstleistungen durch die zuständige Aufsichtsbehörde ist grundsätzlich nicht erfolgt.

Diese Information richtet sich ausschließlich an Empfänger in Deutschland, Australien, Belgien, Dänemark, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Indonesien, Irland, Italien, Japan, Kanada, Korea, Luxemburg, Neuseeland, Niederlande, Österreich, Polen, Portugal, Republik China (Taiwan), Schweden, Schweiz, Singapur, Spanien, Thailand, Tschechische Republik, Vereinigtes Königreich, Vietnam und Zypern (nachfolgend als „relevante Personen“ oder „Empfänger“ bezeichnet). Die Inhalte dieser Information werden den Empfängern auf streng vertraulicher Basis gewährt und die Empfänger erklären mit der Entgegennahme dieser Information ihr Einverständnis, diese nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der NORD/LB an Dritte weiterzugeben, zu kopieren und/oder zu reproduzieren. Diese Information ist nur an die relevanten Personen gerichtet und andere Personen als die relevanten Personen dürfen nicht auf die Angaben in dieser Information vertrauen. Insbesondere darf weder diese Information noch eine Kopie hiervon nach Japan oder in die Vereinigten Staaten von Amerika oder in ihre Territorien oder Besitztümer gebracht oder übertragen oder an Mitarbeiter oder an verbundene Gesellschaften in diesen Rechtsordnungen ansässiger Empfänger verteilt werden.

Bei dieser Information handelt es sich nicht um eine Anlageempfehlung/Anlagestrategieempfehlung, sondern um eine lediglich Ihrer allgemeinen Information dienende Werbemitteilung. Aus diesem Grund ist diese Information nicht unter Berücksichtigung aller besonderen gesetzlichen Anforderungen an die Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen/Anlagestrategieempfehlungen erstellt worden. Ebenso wenig unterliegt diese Information dem Verbot des Handels vor der Veröffentlichung, wie dies für Anlageempfehlungen/Anlagestrategieempfehlungen gilt.

Die hierin enthaltenen Informationen wurden ausschließlich zu Informationszwecken erstellt und werden ausschließlich zu Informationszwecken bereitgestellt. Es ist nicht beabsichtigt, dass diese Information einen Anreiz für Investitionstätigkeiten darstellt. Sie wird für die persönliche Information des Empfängers mit dem ausdrücklichen, durch den Empfänger anerkannten Verständnis bereitgestellt, dass sie kein direktes oder indirektes Angebot, keine Empfehlung, keine Aufforderung zum Kauf, Halten oder Verkauf sowie keine Aufforderung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten und keine Maßnahme, durch die Finanzinstrumente angeboten oder verkauft werden könnten, darstellt.

Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen sind Quellen entnommen, die von der NORD/LB für zuverlässig erachtet wurden. Für die Erstellung dieser Information nutzen wir emittentenspezifisch jeweils Finanzdatenanbieter, eigene Schätzungen, Unternehmensangaben und öffentlich zugängliche Medien. Da insoweit allerdings keine neutrale Überprüfung dieser Quellen vorgenommen wird, kann die NORD/LB keine Gewähr oder Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin enthaltenen Informationen übernehmen. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Information geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile dar. Veränderungen der Prämissen können einen erheblichen Einfluss auf die dargestellten Entwicklungen haben. Weder die NORD/LB, noch ihre Organe oder Mitarbeiter können für die Richtigkeit, Angemessenheit und Vollständigkeit der Informationen oder für einen Renditeverlust, indirekte Schäden, Folge- oder sonstige Schäden, die Personen entstehen, die auf die Informationen, Aussagen oder Meinungen in dieser Information vertrauen (unabhängig davon, ob diese Verluste durch Fahrlässigkeit dieser Personen oder auf andere Weise entstanden sind), die Gewähr, Verantwortung oder Haftung übernehmen.

Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Währungskurse, Kursschwankungen der Finanzinstrumente und ähnliche Faktoren können den Wert, Preis und die Rendite der in dieser Information in Bezug genommenen Finanzinstrumente oder darauf bezogener Instrumente negativ beeinflussen. Im Zusammenhang mit Wertpapieren (Kauf, Verkauf, Verwahrung) fallen Gebühren und Provisionen an, welche die Rendite des Investments mindern. Die Bewertung aufgrund der historischen Wertentwicklung eines Wertpapiers oder Finanzinstruments lässt sich nicht zwingend auf dessen zukünftige Entwicklung übertragen.

Diese Information stellt keine Anlage-, Rechts-, Bilanzierungs- oder Steuerberatung sowie keine Zusicherung dar, dass ein Investment oder eine Strategie für die individuellen Verhältnisse des Empfängers geeignet oder angemessen ist, und kein Teil dieser Information stellt eine persönliche Empfehlung an einen Empfänger der Information dar. Auf die in dieser Information Bezug genommenen Wertpapiere oder sonstigen Finanzinstrumente sind möglicherweise nicht für die persönlichen Anlagestrategien und -ziele, die finanzielle Situation oder individuellen Bedürfnisse des Empfängers geeignet.

Ebenso wenig handelt es sich bei dieser Information im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufs- oder anderweitigen Prospekt. Dementsprechend stellen die in dieser Information enthaltenen Informationen lediglich eine Übersicht dar und dienen nicht als Grundlage einer möglichen Kauf- oder Verkaufentscheidung eines Investors. Eine vollständige Beschreibung der Einzelheiten von Finanzinstrumenten oder Geschäften, die im Zusammenhang mit dem Gegenstand dieser Information stehen könnten, ist der jeweiligen (Finanzierungs-) Dokumentation zu entnehmen. Soweit es sich bei den in dieser Information dargestellten Finanzinstrumenten um prospektpflichtige eigene Emissionen der NORD/LB handelt, sind allein verbindlich die für das konkrete Finanzinstrument geltenden Anleihebedingungen sowie der jeweilig veröffentlichte Prospekt und das jeweilige Registrierungsformular der NORD/LB, die insgesamt unter www.nordlb.de heruntergeladen werden können und die bei der NORD/LB, Georgsplatz 1, 30159 Hannover kostenlos erhältlich sind. Eine eventuelle Anlageentscheidung sollte in jedem Fall nur auf Grundlage dieser (Finanzierungs-) Dokumentation getroffen werden. Diese Information ersetzt nicht die persönliche Beratung. Jeder Empfänger sollte, bevor er eine Anlageentscheidung trifft, im Hinblick auf die Angemessenheit von Investitionen in Finanzinstrumente oder Anlagestrategien, die Gegenstand dieser Information sind, sowie für weitere und aktuellere Informationen im Hinblick auf bestimmte Anlagemöglichkeiten sowie für eine individuelle Anlageberatung einen unabhängigen Anlageberater konsultieren.

Jedes in dieser Information in Bezug genommene Finanzinstrument kann ein hohes Risiko einschließlich des Kapital-, Zins-, Index-, Währungs- und Kreditrisikos, politischer Risiken, Zeitwert-, Rohstoff- und Marktrisiken aufweisen. Die Finanzinstrumente können einen plötzlichen und großen Wertverlust bis hin zum Totalverlust des Investments erfahren. Jede Transaktion sollte nur aufgrund einer eigenen Beurteilung der individuellen finanziellen Situation, der Angemessenheit und der Risiken des Investments erfolgen.

Die NORD/LB und mit ihr verbundene Unternehmen können an Geschäften mit den in dieser Information dargestellten Finanzinstrumenten oder deren Basiswerte für eigene oder fremde Rechnung beteiligt sein, weitere Finanzinstrumente ausgeben, die gleiche oder ähnliche Ausgestaltungsmerkmale wie die der in dieser Information dargestellten Finanzinstrumente haben sowie Absicherungsgeschäfte zur Absicherung von Positionen vornehmen. Diese Maßnahmen können den Preis der in dieser Information dargestellten Finanzinstrumente beeinflussen.

Soweit es sich bei den in dieser Information dargestellten Finanzinstrumenten um Derivate handelt, können diese je nach Ausgestaltung zum Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses einen aus Kundensicht anfänglichen negativen Marktwert beinhalten. Die NORD/LB behält sich weiterhin vor, ihr wirtschaftliches Risiko aus einem mit ihr abgeschlossenen Derivat mittels eines spiegelbildlichen Gegengeschäfts an Dritte in den Markt abzugeben.

Nähere Informationen zu etwaigen Provisionszahlungen, die im Verkaufspreis enthalten sein können, finden Sie in der Broschüre „Kundeninformation zum Wertpapiergeschäft“, die unter www.nordlb.de abrufbar ist.

Die in dieser Information enthaltenen Informationen ersetzen alle vorherigen Versionen einer entsprechenden Information und beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Information. Zukünftige Versionen dieser Information ersetzen die vorliegende Fassung. Eine Verpflichtung der NORD/LB, die Informationen in dieser Information zu aktualisieren und/oder in regelmäßigen Abständen zu überprüfen, besteht nicht. Eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden.

Mit der Verwendung dieser Information erkennt der Empfänger die obigen Bedingungen an.

Die NORD/LB gehört dem Sicherungssystem der Deutschen Sparkassen-Finanzgruppe an. Weitere Informationen erhält der Empfänger unter Nr. 28 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der NORD/LB oder unter www.dsgv.de/sicherungssystem.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Australien:

DIE NORD/LB IST KEINE NACH DEM BANKING ACT 1959 OF AUSTRALIA AUTORISIERTE BANK ODER DEPOSIT TAKING INSTITUTION. SIE WIRD NICHT VON DER AUSTRALIAN PRUDENTIAL REGULATION AUTHORITY BEAUFSICHTIGT.

Die NORD/LB bietet mit dieser Analyse keine persönliche Beratung an und berücksichtigt nicht die Ziele, die finanzielle Situation oder Bedürfnisse des Empfängers (außer zum Zwecke der Bekämpfung von Geldwäsche).

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Belgien:

Die Bewertung individueller Finanzinstrumente auf der Grundlage der in der Vergangenheit liegenden Erträge ist nicht notwendigerweise ein Indikator für zukünftige Ergebnisse. Die Empfänger sollten beachten, dass die verlautbarten Zahlen sich auf vergangene Jahre beziehen.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Dänemark:

Diese Information stellt keinen Prospekt i.S.d. Dänischen Wertpapierrechts dar und dementsprechend besteht keine Verpflichtung, noch ist es unternommen worden, sie bei der Dänischen Finanzaufsichtsbehörde einzureichen oder von ihr genehmigen zu lassen, da diese Information (i) nicht im Zusammenhang mit einem öffentlichen Anbieten von Wertpapieren in Dänemark oder der Zulassung von Wertpapieren zum Handel auf einem regulierten Markt i.S.d. Dänischen Wertpapierhandelsgesetzes oder darauf erlassenen Durchführungsverordnungen erstellt worden ist oder (ii) im Zusammenhang mit einem öffentlichen Anbieten von Wertpapieren in Dänemark oder der Zulassung von Wertpapieren zum Handel auf einem regulierten Markt unter Berufung auf einen oder mehrere Ausnahmetatbestände von dem Erfordernis der Erstellung und der Herausgabe eines Prospekts nach dem Dänischen Wertpapierhandelsgesetz oder darauf erlassenen Durchführungsverordnungen erstellt worden ist.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Estland:

Es ist empfehlenswert, alle Geschäfts- und Vertragsbedingungen der von der NORD/LB angebotenen Dienstleistungen genau zu prüfen. Falls notwendig, sollten sich Empfänger dieser Information mit einem Fachmann beraten.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Finnland:

Die in dieser Information beschriebenen Finanzprodukte dürfen, direkt oder indirekt, Einwohnern der Republik Finnland oder in der Republik Finnland nicht angeboten oder verkauft werden, es sei denn in Übereinstimmung mit den anwendbaren Finnischen Gesetzen und Regelungen. Speziell im Falle von Aktien dürfen diese nicht, direkt oder indirekt, der Öffentlichkeit angeboten oder verkauft werden – wie im Finnischen Wertpapiermarktgesetz (746/2012, in der gültigen Fassung) definiert.

Der Wert der Investments kann steigen oder sinken. Es gibt keine Garantie dafür, den investierten Betrag zurückzuerhalten. Erträge in der Vergangenheit sind keine Garantie für zukünftige Ergebnisse.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Frankreich:

Die NORD/LB ist teilweise reguliert durch die „Autorité des Marchés Financiers“. Details über den Umfang unserer Regulierung durch die zuständigen Behörden sind von uns auf Anfrage erhältlich.

Diese Information stellt eine Analyse i.S.v. Art. 24 Abs. 1 der Richtlinie 2006/73/EG, Art. L.544-1 und R.621-30-1 des Französischen Geld- und Finanzgesetzes dar und ist als Empfehlung gemäß der Richtlinie 2003/6/EG und 2003/125/EG zu qualifizieren.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Griechenland:

Die in dieser Information enthaltenen Informationen beschreiben die Sicht des Autors zum Zeitpunkt der Veröffentlichung und dürfen vom Empfänger nicht verwendet werden, bevor nicht feststeht, dass sie zum Zeitpunkt ihrer Verwendung zutreffend und aktuell sind.

Erträge in der Vergangenheit, Simulationen oder Vorhersagen sind daher kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse. Investmentfonds haben keine garantierten Erträge und Renditen in der Vergangenheit garantieren keine Erträge in der Zukunft.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Indonesien:

Diese Information enthält allgemeine Informationen und ist nicht auf die Verhältnisse einzelner oder bestimmter Empfänger zugeschnitten. Diese Information ist Teil des Marketingmaterials der NORD/LB.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Irland:

Diese Information wurde nicht in Übereinstimmung mit der Richtlinie 2003/71/EG (in der gültigen Fassung) betreffend Prospekte (die „Prospektrichtlinie“) oder aufgrund der Prospektrichtlinie ergriffenen Maßnahmen oder dem Recht irgendeines Mitgliedsstaates oder EWR-Vertragsstaates, der die Prospektrichtlinie oder solche Maßnahme umsetzt, erstellt und enthält deswegen nicht alle diejenigen Informationen, die ein Dokument enthalten muss, das entsprechend der Prospektrichtlinie oder den genannten Bestimmungen erstellt wird.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Japan:

Diese Information wird Ihnen lediglich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und stellt kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe von Angeboten für Wertpapiertransaktionen oder Warendermingeschäfte dar. Wenngleich die in dieser Information enthaltenen tatsächlichen Angaben und Informationen Quellen entnommen sind, die wir für vertrauenswürdig und verlässlich erachten, übernehmen wir keinerlei Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser tatsächlichen Angaben und Informationen.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Kanada:

Diese Information wurde allein für Informationszwecke im Zusammenhang mit den hierin enthaltenen Produkten erstellt und ist unter keinen Umständen als ein öffentliches Angebot oder als ein sonstiges (direktes oder indirektes) Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren in einer Provinz oder einem Territorium Kanadas zu verstehen. Keine Finanzmarktaufsicht oder eine ähnliche Regulierungsbehörde in Kanada hat diese Wertpapiere dem Grunde nach bewertet oder diese Information überprüft und jede entgegenstehende Erklärung stellt ein Vergehen dar.

Mögliche Verkaufsbeschränkungen sind ggf. in dem Prospekt oder anderer Dokumentation des betreffenden Produktes enthalten.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Korea:

Diese Information wurde Ihnen kostenfrei und lediglich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Alle in der Information enthaltenen Informationen sind Sachinformationen und spiegeln somit weder die Meinung noch die Beurteilung der NORD/LB wider. Die in der Information enthaltenen Informationen dürfen somit nicht als Angebot, Vermarktung, Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes oder Anlageberatung hinsichtlich der in der Information erwähnten Anlageprodukte ausgelegt werden.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Luxemburg:

Unter keinen Umständen stellt diese Information ein individuelles Angebot zum Kauf oder zur Ausgabe oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zur Abnahme von Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen in Luxemburg dar.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Neuseeland:

Die NORD/LB ist keine in Neuseeland registrierte Bank. Diese Analyse stellt lediglich eine allgemeine Information dar. Sie berücksichtigt nicht die finanzielle Situation oder Ziele des Empfängers und ist kein persönlicher Finanzberatungsservice („personalized financial adviser service“) gemäß dem Financial Advisers Act 2008.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in den Niederlanden:

Der Wert Ihres Investments kann schwanken. Erzielte Gewinne in der Vergangenheit bieten keinerlei Garantie für die Zukunft. (De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst).

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Österreich:

Keine der in dieser Information enthaltenen Informationen stellt eine Aufforderung oder ein Angebot der NORD/LB oder mit ihr verbundener Unternehmen dar, Wertpapiere, Terminprodukte oder andere Finanzinstrumente zu kaufen oder zu verkaufen oder an irgendeiner Anlagestrategie zu partizipieren. Nur der veröffentlichte Prospekt gemäß dem Österreichischen Kapitalmarktgesetz kann die Grundlage für die Investmententscheidung des Empfängers darstellen.

Aus Regulierungsgründen können Finanzprodukte, die in dieser Information erwähnt werden, möglicherweise nicht in Österreich angeboten werden und deswegen nicht für Investoren in Österreich verfügbar sein. Deswegen kann die NORD/LB ggf. gehindert sein, diese Produkte zu verkaufen bzw. auszugeben oder Anfragen zu akzeptieren, diese Produkte zu verkaufen oder auszugeben, soweit sie für Investoren mit Sitz in Österreich oder für Mittelsmänner, die im Auftrag solcher Investoren handeln, bestimmt sind.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Polen:

Diese Information stellt keine Empfehlung i.S.d. Regelung des Polnischen Finanzministers betreffend Informationen zu Empfehlungen zu Finanzinstrumenten oder deren Aussteller vom 19.10.2005 dar.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Portugal:

Diese Information ist nur für institutionelle Kunden gedacht und darf nicht (i) genutzt werden von, (ii) in irgendeiner Form kopiert werden für oder (iii) verbreitet werden an irgendeine andere Art von Investor, insbesondere keinen Privatkunden. Diese Information stellt weder ein Angebot noch den Teil eines Angebots zum Kauf oder Verkauf von in der Information behandelten Wertpapieren dar, noch kann sie als eine Anfrage verstanden werden, Wertpapiere zu kaufen oder zu verkaufen, sofern diese Vorgehensweise für ungesetzlich gehalten werden könnte. Diese Information basiert auf Informationen aus Quellen, von denen wir glauben, dass sie verlässlich sind. Trotzdem können Richtigkeit und Vollständigkeit nicht garantiert werden. Soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, sind alle hierin enthaltenen Ansichten bloßer Ausdruck unserer Recherche und Analyse, die ohne weitere Benachrichtigung Veränderungen unterliegen können.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in der Republik China (Taiwan):

Diese Information stellt ausschließlich allgemeine Informationen bereit und berücksichtigt nicht die individuellen Interessen und Bedürfnisse, Vermögensverhältnisse und Investitionsziele von Investoren. Die Inhalte der Information sollen nicht als Empfehlung oder Beratung zum Erwerb eines bestimmten Finanzprodukts ausgelegt werden. Investitionsentscheidungen sollen nicht ausschließlich auf Basis dieser Information getroffen werden. Für Investitionsentscheidungen sollten immer eigenständige Beurteilungen vorgenommen werden, die einbeziehen, ob eine Investition den persönlichen Bedürfnissen entspricht. Darüber hinaus sollte für Investitionsentscheidungen professionelle und rechtliche Beratung eingeholt werden.

NORD/LB hat die vorliegende Information mit einer angemessenen Sorgfalt erstellt und vertraut darauf, dass die enthaltenen Informationen am Veröffentlichungsdatum verlässlich und geeignet sind. Es wird jedoch keine Zusicherung oder Garantie für Genauigkeit oder Vollständigkeit gegeben. In dem Maß, in dem die NORD/LB ihre Sorgfaltspflicht als guter Verwalter ausübt wird keine Verantwortung für Fehler, Versäumnisse oder Unrichtigkeiten in der Information übernommen. Die NORD/LB garantiert keine Analageergebnisse, oder dass die Anwendung einer Strategie die Anlageentwicklung verbessert oder zur Erreichung Ihrer Anlageziele führt.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Schweden:

Diese Information stellt keinen Prospekt, kein öffentliches Angebot, kein sonstiges Angebot und keine Aufforderung (und auch keinen Teil davon) zum Erwerb, Verkauf, Zeichnung oder anderen Handel mit Aktien, Bezugsrechten oder anderen Wertpapieren dar. Sie und auch nur Teile davon dürfen nicht zur Grundlage von Verträgen oder Verpflichtungen jeglicher Art gemacht oder hierfür als verlässlich angesehen werden. Diese Information wurde von keiner Regulierungsbehörde genehmigt. Jedes Angebot von Wertpapieren erfolgt ausschließlich auf der Grundlage einer anwendbaren Ausnahme von der Prospektpflicht gemäß der EG-Prospektrichtlinie und kein Angebot von Wertpapieren erfolgt gegenüber Personen oder Investoren in einer Jurisdiktion, in der ein solches Angebot vollständig oder teilweise rechtlichen Beschränkungen unterliegt oder wo ein solches Angebot einen zusätzlichen Prospekt, andere Angebotsunterlagen, Registrierungen oder andere Maßnahmen erfordern sollte.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in der Schweiz:

Diese Information wurde nicht von der Bundesbankenkommission (übergegangen in die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA am 01.01.2009) genehmigt.

Die NORD/LB hält sich an die Vorgaben der Richtlinien der Schweizer Bankiervereinigung zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse (in der jeweils gültigen Fassung).

Diese Information stellt keinen Ausgabeprospekt gemäß Art. 652a oder Art. 1156 des Schweizerischen Obligationenrechts dar. Diese Information wird allein zu Informationszwecken über die in dieser Information erwähnten Produkte veröffentlicht. Die Produkte sind nicht als Bestandteile einer kollektiven Kapitalanlage gemäß dem Bundesgesetz über kollektive Kapitalanlagen (CISA) zu qualifizieren und unterliegen daher nicht der Überwachung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Singapur:

Diese Analyse richtet sich ausschließlich an zugelassene Anleger („Accredited Investors“) oder institutionelle Anleger („Institutional Investors“) gemäß dem Securities and Futures Act in Singapur.

Diese Analyse ist lediglich zur allgemeinen Verbreitung gedacht. Sie stellt keine Anlageberatung dar und berücksichtigt nicht die konkreten Anlageziele, die finanzielle Situation oder die besonderen Bedürfnisse des Empfängers. Die Einholung von Rat durch einen Finanzberater („financial adviser“) in Bezug auf die Geeignetheit des Investmentproduktes unter Berücksichtigung der konkreten Anlageziele, der finanziellen Situation oder der besonderen Bedürfnisse des Empfängers wird empfohlen, bevor der Empfänger sich zum Erwerb des Investmentproduktes verpflichtet.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in der Tschechischen Republik:

Es gibt keine Garantie dafür, den investierten Betrag zurückzuerhalten. Erträge in der Vergangenheit sind keine Garantie für zukünftige Ergebnisse. Der Wert der Investments kann steigen oder sinken.

Die in dieser Information enthaltenen Informationen werden nur auf einer unverbindlichen Basis angeboten und der Autor übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhalts.

Informationen für Empfänger im Vereinigten Königreich:

Die NORD/LB unterliegt einer teilweisen Regulierung durch die „Financial Conduct Authority“ (FCA) und die „Prudential Regulation Authority“ (PRA). Details über den Umfang der Regulierung durch die FCA und die PRA sind bei der NORD/LB auf Anfrage erhältlich.

Diese Information ist „financial promotion“. Empfänger im Vereinigten Königreich sollten wegen möglicher Fragen die Londoner Niederlassung der NORD/LB, Abteilung Investment Banking, Telefon: 0044 / 2079725400, kontaktieren.

Ein Investment in Finanzinstrumente, auf die in dieser Information Bezug genommen wurde, kann den Investor einem signifikanten Risiko aussetzen, das gesamte investierte Kapital zu verlieren.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Zypern:

Diese Information stellt eine Analyse i.S.d. Abschnitts über Begriffsbestimmungen der Zypriotischen Richtlinie D1444-2007-01 (Nr. 426/07) dar. Darüber hinaus wird diese Information nur für Informations- und Werbezwecke zur Verfügung gestellt und stellt keine individuelle Aufforderung oder Angebot zum Verkauf, Kauf oder Zeichnung eines Investmentprodukts dar.

Redaktionsschluss und letzte Aktualisierung aller Marktdaten: Donnerstag, 19. März 2020 (12:00 Uhr)