STADTQUARTIERE

DIE ASSETKLASSE DER ZUKUNFT









Das städtische Element des Quartiers ist ein überaus wichtiger Bestandteil moderner Stadtplanung geworden und zieht mehr und mehr Interesse aus der Immobilienwirtschaft an.

Dabei sind Stadtquartiere keine neue Erfindung, sondern eigentlich schon immer ein Element von nachhaltiger Stadtentwicklung, auch wenn über Jahrzehnte in der Stadtentwicklung Leitbilder vorherrschten, die die autogerechte, gegliederte und aufgelockerte Stadt propagierten und die dadurch entstandene Funktionstrennung von einzelnen Nutzungsarten im starken Kontrast zur Idee von Stadtquartieren stehen.

Stadtquartiere dagegen sind aus unterschiedlichen Blickwinkeln stadtplanerisch erstrebenswert, da sie beispielsweise das Konzept der Stadt der kurzen Wege auf kleinem Raum perfektionieren, industriellen Brachflächen zu einer Renaissance verhelfen und die Bestrebungen nach mehr Klima-Effizienz vorantreiben.

Gleichzeitig sind Stadtquartiere auf Nutzer-Seite en-vogue, da hier ein urbanes und ganzheitliches Konzept sowohl die Nachfrage im Wohnbereich als auch im kommerziellen Kontext bedient. Stadtquartiere sind zudem zeitgerecht und gehen Hand in Hand mit vielen Megatrends des 21. Jahrhunderts.

Mittlerweile haben sich Stadtquartiere aber auch als Assetklasse und Investmentprodukt etabliert. Moderne Stadtquartiere beschreiben allein in Deutschland einen Markt von ca. 200 Mrd. EUR – also alles andere als eine Nische.

Allerdings mangelte es im Bereich Stadtquartiere bisher noch ein wenig an Struktur und Definitionen, sowie einer Übersicht aller deutschen Quartiere, die weitere Analysen ermöglichen.

Aus diesem Grunde haben sich CORESTATE und bulwiengesa zusammengetan, um das Feld der Stadtquartiere in einem Grundsatzpapier und Standardwerk systematisch zu erschließen.

Dies ist der Beginn einer Reihe von Publikationen zum Thema Stadtquartiere und bildet die strategische Basis für Folge-Veröffentlichungen. Wir erarbeiten eine belastbare Liste der modernen Stadtquartiere in Deutschland mit Blick auf die jüngere Vergangenheit sowie alle in Entwicklung und Planung befindlichen Projekte. Auf dieser Grundlage definieren wir Stadtquartier Subtypen und diskutieren die jeweiligen Eigenheiten und Funktionen sowie die Wirkung auf das Umfeld.

Wir würden uns freuen, Sie hier als Leser mitnehmen und für die Assetklasse Stadtquartiere begeistern zu können.

Viel Spaß bei der Lektüre wünschen



Mark Holz
CORESTATE Capital Group
Group Head of Research

Felix Embacher bulwiengesa Bereichsleiter



Stadtquartiere & COVID-19

DER GRUNDGEDANKE DES STADTQUARTIERS

STADTQUARTIERE
DIE ZUKUNFT DER
STADTENTWICKLUNG

♦ DIE DEFINITION
STADTQUARTIER

QUARTIERE VON GESTERN

London Great • Estates

WIE VIELE
STADTQUARTIERE GIBT
ES IN DEUTSCHLAND?

FAZIT





Der Begriff "Quartier" wird im deutschsprachigen Raum vielfältig verwendet. Eine einheitliche Definition mit klarer Systematisierung und typologischer Differenzierung existiert jedoch nicht. Der aus dem Französischen bzw. Lateinischen stammende Begriff bezeichnete ursprünglich einen Teil eines Heerlagers. Die heutige Verwendung des Begriffes wurde durch die Literatur zu stadtsoziologischen Fragestellungen in den 60er-Jahren geprägt¹. Der Begriff Quartier wurde als raumbezogene Einheit zur Untersuchung soziologischer Prozesse im urbanen Milieu verwendet und wird heutzutage für in der Regel. gemischt genutzte Projektbzw. städtebauliche Entwicklungen verwendet. Im direkten Zusammenhang dazu stand die Terminologie "Quartiersentwicklung", die eine proaktive Aufwertung sozial benachteiligter Stadtteile durch kooperative, partizipative und integrative Stadtentwicklungspolitik beschrieb. Heute wird der Begriff "Quartiersentwicklung" nicht nur für die Entwicklung von sozial benachteiligten Stadtteilen verwendet, sondern auch für die Entwicklung auf ehemaligen Industrie-, Infrastruktur-, Militär- und Grünflächen und wird synonym für eine Stadtteilentwicklung bzw. größere Projektentwicklung im Allgemeinen verwendet.

In der Literatur finden sich verschiedene Ansätze für die Entwicklung einer Definition von Stadtquartieren. Dabei liegt der Fokus der Definitionen einerseits auf quantifizierbaren Kenngrößen, wie etwa der Anzahl an Wohneinheiten, oder andererseits stehen qualitative Größen des Soziallebens im Vordergrund.

So definiert beispielsweise SCHNUR² das Quartier primär über dessen soziale Funktionen für die Nutzer. Im Gegensatz dazu verzichtet das BBSR³ bei seinen Kriterien zur Identifizierung von Stadtquartieren gänzlich auf solche Aspekte und führt neben einer Alterseinschränkung eine klare Mindestgröße ein. Weiter wird eine Integration der Wohnnutzung sowie das Vorliegen einer einheitlichen Städtebaukonzeption vorausgesetzt. In anderen Publikationen des BBSR⁴ wird die soziale Komponente des Quartiers jedoch gewürdigt.

FELDMANN⁵ führt sowohl materielle als auch soziale Charakteristika auf. Dies führt jedoch auch dazu, dass eine quantitative Klassifizierung nicht unmittelbar gegeben ist.

In nachfolgender Tabelle sind die jeweiligen Charakteristika entsprechend der unterschiedlichen Definitionen aufgeführt.

DEFINTITION	KRITERIEN	
FELDMANN ⁶	 I Abgrenzbarer innenstädtischer Bereich I Geprägt durch Nutzungsmischung I Gehobene bauliche Dichte I Robuste Stadtstruktur I Individuelles Erscheinungsbild I Intakte Nahversorgungsinfrastruktur I Orientierungspunkt im öffentlichen Raum 	 Gute Verbindung mit der Gesamtstadt Lebensraum in fußläufiger Erreichbarkeit Starke und positive Selbst- und Fremdidentität Ausgeglichene Sozialstruktur der Nutzer Hohe Interaktionsdichte der Nutzer
BBSR ⁷	I Baualter: nach 1990 gebaut I Größe: ≥ 500 Wohnungen / ≥ 1 000 Einwohner / ≥ 10 ha	I Funktion: mit WohnfunktionI Planung: einheitliche Städtebaukonzeption
SCHNUR ⁸	Externe und interne Handlungen Sozial konstruierter Ort	I Unscharfer konturierter Mittelpunkt-Ort I Alltägliche Lebenswelten

¹ Feldmann, Philipp. Die strategische Entwicklung neuer Stadtquartiere. In: Schriften zur Immobilienökonomie Band 53. 2009

² Schnur, Olaf. Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. 2008, S. 40

³ BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Neue Stadtquartiere. 2012

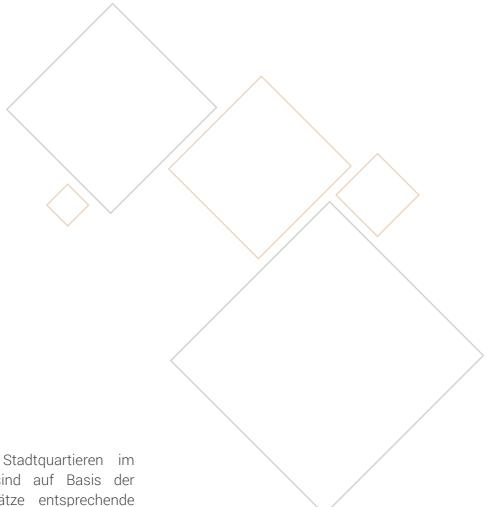
⁴ BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Ziele nachhaltiger Stadtquartiersentwicklung. 2013

⁵ Feldmann, Philipp. Die strategische Entwicklung neuer Stadtquartiere. In: Schriften zur Immobilienökonomie Band 53. 2009

⁶ Feldmann, Philipp. Die strategische Entwicklung neuer Stadtquartiere. In: Schriften zur Immobilienökonomie Band 53. 2009

⁷ BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Neue Stadtquartiere. 2012, S. 3

⁸ Schnur, Olaf. Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. 2008



Zur Untersuchung von Stadtquartieren im Rahmen dieser Studie sind auf Basis der genannten Definitionsansätze entsprechende typologische Aspekte für die Kategorisierung abzuleiten.

Hierzu wird das Quartier unter anderem auf der materiellen, der sozialen und der ökonomischen Ebene betrachtet und verschiedene typologische Formen untersucht.

Auf materieller Ebene wird das Quartier unter anderem durch die Lage, die Größe und Dichte, die Baustruktur, das Verhältnis der Baukörper zu den Freiflächen, die Straßenführung und von Plätzen geprägt. Das Quartier ist von der Einzelimmobilie abzugrenzen und repräsentiert verschiedene Einzelobjekte, die als einheitliches Konzept auftreten und in einem städtebaulichen Kontext stehen. Bei einer Quartiersentwicklung werden durch die übergeordnete Konzeption und Planung für das entsprechende Gebiet städtebauliche Akzente gesetzt.

Auf der sozialen und ökonomischen Ebene wird ein Quartier durch die Art und Zusammensetzung der Bevölkerung, die Vielfalt und Verteilung der Nutzungen und Dienstleistungen und die Eigenart und Eigenständigkeit des Quartiers innerhalb der jeweiligen Stadt charakterisiert. Das Stadtquartier fungiert als Soziotop⁹ mit ausgeglichener Sozialstruktur. Eine Stadt im kleinen Maßstab.

Wie die Bewohner eines Quartiers die Atmosphäre wahrnehmen, hat direkten Einfluss auf die Lebensqualität. Aber auch der Eindruck bzw. das Image gegenüber Außenstehenden hat Einfluss auf die Identität im Quartier.

DEN KERN EINES STADTQUARTIERS STELLT **DIE NUTZUNGSMISCHUNG** DAR, DIE DEM QUARTIER **ZUMINDEST THEORETISCH EINE GEWISSE EIGEN-**STÄNDIGKEIT IN DER **ENTSPRECHENDEN STADT** ERMÖGLICHT UND ZUR BEFRIEDIGUNG VERSCHIEDENER NUTZER-BEDÜRFNISSE DIENT. 10 Neben der reinen Koexistenz der Nutzungen sollen Synergien zwischen diesen entstehen, um so einen Mehrwert für alle Beteiligten im Quartier zu stiften. Andere städtebauliche Strukturen wie die reine Wohnsiedlung, das Gewerbe- bzw. Bürozentrum sowie das Verbraucher- und Fachmarktzentrum stehen als Extreme der monofunktionalen Nutzung im klaren Gegensatz zur Idee des Stadtquartiers. 9 Strohmeier, Klaus Peter. Quartier und soziale Netzwerke: Grundlagen einer sozialen Ökologie der Familie. 1983.



In einem Stadtquartier besteht die Nutzungsmischung in der Regel aus den folgenden Kernnutzungsarten:

- **♦** Wohnen
- **♦** Büro
- **♦** Handel

Wohnen stellt bei der Entwicklung innerstädtischer Quartiere eine zentrale und unumgängliche Nutzungsart dar. Sie geht über die reine Befriedigung der Grundbedürfnisse hinaus und dient weiter als Mittel des Selbstausdrucks und der Repräsentation. Hier setzt auch die Identitätsstiftung einer gelungenen Quartiersentwicklung an und erzeugt ein positives Zugehörigkeitsgefühl.

Neue Wohnkonzepte wie das Micro- bzw. Co-Living können die klassische Wohnnutzung im Quartier ergänzen und in Verbindung mit anderen Nutzungsarten Mehrwert stiften.

Büroimmobilien, die Produktionsstätten von Unternehmen des Dienstleistungs- und Informationssektors, nehmen ebenfalls eine bedeutende Rolle bei der Entwicklung von Stadtquartieren ein und bieten den Anwohnern im Quartier bzw. der Stadt eine Arbeitsstätte. Im Vergleich zum Wohnen weist die Büronutzung ein weitaus geringeres Bauvolumen pro Nutzer auf. Folglich erhöht sie die Anzahl an Nutzern bei gleichem Bauvolumen und trägt damit zu einem lebendigen Quartier bei.

Die Ansiedlung von Handel und Gastronomie geht meist mit der Lage des Quartiers im urbanen Raum einher. Dabei sind die Handelsund Gastronomienutzung auf einen gewissen Agglomerationsgrad bzw. auf eine gewisse kritische Masse an potentiellen Kunden angewiesen. Für die Anwohner und für die Menschen, die im Quartier arbeiten, ergibt sich durch den ansässigen Handel die Möglichkeit, Besorgungen auf kurzem Wege zu tätigen. Dies greift das städtebauliche Leitbild der Stadt der kurzen Wege auf.



Die Kernnutzungsarten werden durch komplementäre Nutzungsformen erweitert und ergänzt. Diese lassen sich den folgenden Kategorien zuordnen:

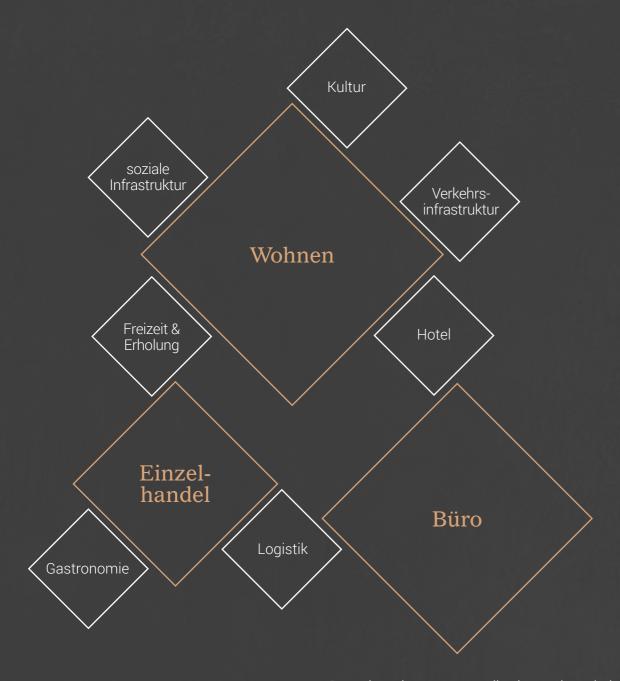
- ♦ Soziale Infrastruktur
- ◆ Verkehrsinfrastruktur
- ◆ Kulturelle Einrichtungen
- ◆ Freizeit und Erholung

Zur sozialen Infrastruktur werden im weiteren Sinne Gesundheits- und Betreuungseinrichtungen sowie Bildungseinrichtungen gezählt. Konzertsäle, Museen, Kinos und Theater sind Beispiele für kulturelle Einrichtungen, die auch über die Grenzen des Quartiers den Bewohnern der gesamten Stadt Nutzen stiften.

Die Verkehrsinfrastruktur ist ein wichtiger Baustein bei einer Quartiersentwicklung und gewährleistet die Mobilität der Nutzer. Zur Verkehrsinfrastruktur zählen im Quartierskontext unter anderem der ÖPNV, Quartiersgaragen oder auch Angebote wie Bike-Sharing. Je nach Größe des Quartiers können selbst S- bzw. U-Bahn-Haltestellen vorgesehen und integriert werden.

Zu den Nutzungen, die der Freizeit und der Erholung dienen, zählen insbesondere Sport- und Grünflächen. Diese bieten die Möglichkeit der sozialen Integration und leisten einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung der Lebens- und Freizeitgualität innerhalb des Quartiers.

¹¹ Bloomberg, The 15-Minute City - No Cars Required - Is Urban Planning's New Utopia; November 2020



Neben den Grund- und Erweiterungsnutzungen existieren auch hybride Formen aus eben diesen Nutzungsformen. Hier ist an erster Stelle das Hotel zu nennen, welches einen kombinierten Beherbergungs- und Verpflegungsbetrieb darstellt. Eine längere Verweildauer als bei einem Hotel wird durch sogenannte Boarding Houses bzw. Serviced Apartments bereitgestellt. So werden temporäre Wohnformen im Quartier ermöglicht.

Das Shopping-Center stellt eine weitere hybride Nutzungsform dar. Es stellt eine Agglomeration von Einzelhandels-, Gastronomie-, Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen verschiedenster Art dar.

Im Kontext von Quartieren hat die Differenzierung zwischen dem privaten und öffentlichen Raum eine wichtige Bedeutung. Die Wohnung ist wohl der privateste Raum, aber auch andere Nutzungsarten wie Büro oder Hotel stellen einen privaten Raum dar, da diese nicht oder nur zum Teil öffentlich zugänglich sind.

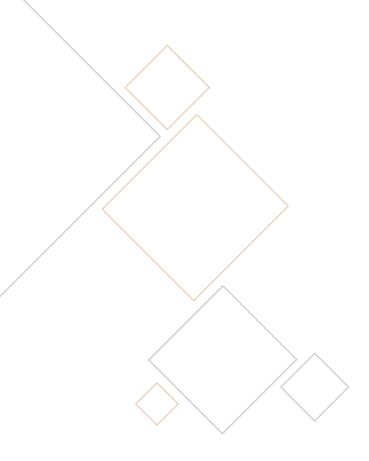


Die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität eines lebendigen Quartiers hängt dabei auch von der Berücksichtigung nachhaltiger Lösungen ab, die neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte berücksichtigen. Grünräume, Kultur- und Freizeitangebote in Kombination mit Wohnen, Arbeiten, Versorgung und sozialen Einrichtungen runden diese ab und bieten dem Menschen eine hohe Aufenthaltsqualität.

Karin Groß, Leiterin Kapitalanlage Immobilien Portfoliomanagement/kfm. Management

Ärzteversorgung Westfalen-Lippe





QUARTIERSENTWICKLUNGEN BIETEN AUFGRUND IHRER GRÖSSE DIE MÖGLICHKEIT, EINE LAGE SELBST ZU PRÄGEN.

Im öffentlichen Raum nehmen Grünflächen eine besondere Bedeutung ein: Sie stehen für Lebensqualität, Gesundheit, Erholung und Bewegung, aber auch für Arten- und Biotopvielfalt und Naturerfahrung und sind wichtig für das Mikroklima.

Aus immobilienökonomischer Sicht ist die Lage einer Immobilie eine zentrale Größe für den wirtschaftlichen Erfolg und bildet eine der wichtigsten Einflussfaktoren auf den Wert und die realisierbaren Erträge. In der Regel ist die einzelne Immobilie nicht standortprägend. Entsprechend muss sich diese in einen bereits bestehenden Standort einfügen. Quartiersentwicklungen bieten – anders als Einzelobjekte – aufgrund ihrer Größe die Möglichkeit die Lage selbst zu prägen und so weitere Teile der Wertschöpfungskette zu besetzen. Für dennachhaltigen Erfolgeines Quartiers ist dabei ein stimmiges ganzheitliches Konzept und eine ausgeglichene Nutzungsmischung ausschlaggebend.

Der öffentliche Raum spielt bei einem Stadtquartier eine ebenso wichtige Rolle, da er als verbindendes Element für die verschiedenen Nutzungsarten dient. Der öffentliche Raum erfüllt dabei verschiedene Funktionen. Er dient nicht nur zur Überwindung räumlicher Distanzen und als Orientierungsmittel, um den Weg innerhalb des Quartiers zu finden, sondern auch als Aufenthalts- und Erholungsort. Als Begegnungs- und Sozialisierungsort kommt dem öffentlichen Raum auf der soziologischen Ebene eine wichtige Bedeutung zu und stärkt dadurch das Identitätsgefühl des Quartiers.

INTERNATIONALE QUARTIERSENTWICKLUNG

Im internationalen Vergleich sind die Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung in Europa in der Regel ähnlich bzw. vergleichbar. Die Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt gibt dabei Impulse für den Städtebau und sieht die stärkere Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit in den Städten vor.

Die europäischen Staaten weisen im internationalen Vergleich eine eher schwache Dynamik bei der Bevölkerungsentwicklung auf. Der gesteigerte Bedarf an Wohnraum in den europäischen Städten ist vorwiegend von Migrationsströmen getrieben.

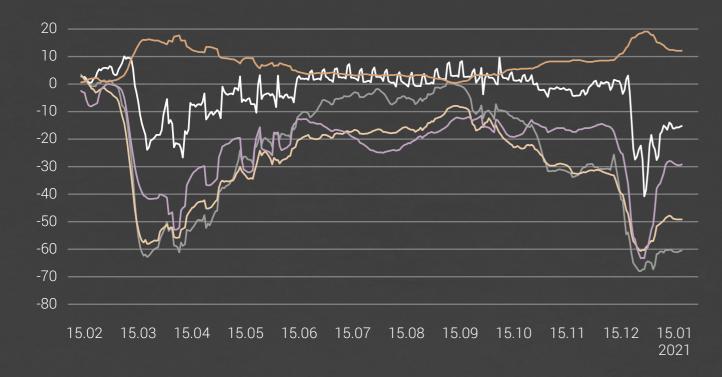
Einen Kontrast zu der städtebaulichen Entwicklung in Europa stellen die Emerging Markets dar, die eine deutlich höhere Dynamik bei der Bevölkerungsentwicklung verbunden mit einer stark fortschreitenden Urbanisierung aufweisen. Um diesem massiven Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, muss die Entwicklung der Städte mit hoher Geschwindigkeit vorangetrieben werden.

Diese Entwicklungen führen zu teils tiefgreifenden Stadtumbaumaßnahmen, bei denen bisherige Strukturen und Funktionen neugestaltet werden. So werden Teile der historischen Innenstädte abgerissen und durch moderne Hochhäuser ersetzt. Beispiele für derartige Stadtumgestaltungsmaßnahmen sind die chinesischen Megastädte Beijing und Guangzhou.

Neben der Umgestaltung der Innenstädte entstehen im innenstadtnahen Bereich ganze Stadtteile.



GOOGLE MOBILITÄTSSTATISTIK – PROZENTUALE VERÄNDERUNG VOM PRE-COVID-19 REFERENZWERT (2020)



- ♦ Shopping & Freizeit
- Arbeit
- ◆ Nahversorgung
- ◆ ÖPNV Haltestellen
- ◆ Wohnung

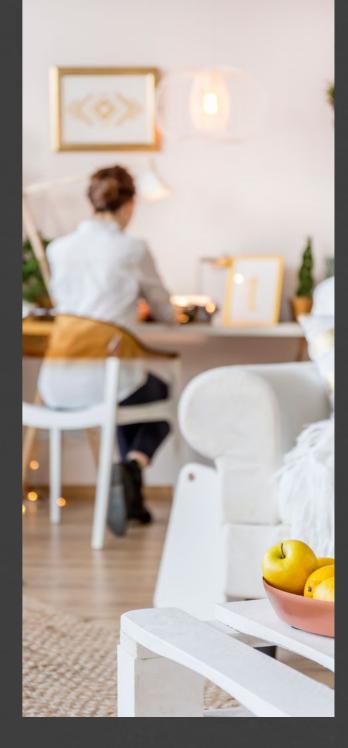
Quelle: Google

COVID-19 hatte über weite Teile des letzten Jahres das kulturelle und soziale Leben sowie die Wirtschaft im Griff. So ist zum Beispiel ein Großteil dieser Studie aus dem Home Office während des Lockdowns entstanden.

Was uns die letzten Monate unter anderem gelehrt haben, ist eine Rückfokussierung auf das Lokale. Internationale Reisen waren und sind massiv eingeschränkt und auch nationale oder regionale Reisen eher unüblich. Anhand von Google Mobilitäts-Statistiken lässt sich weiterhin ein deutlicher Trend zum Aufenthalt nahe der Wohnung erkennen.

Hier werden die Vorzüge von Stadtquartieren deutlich, die Interaktion auf kleinem Raum und die grundsätzliche Versorgung in direkter Umgebung sicherstellen.

Natürlich können sich auch Stadtquartiere nicht von geschlossenen Modegeschäften und zum Teil unterbesetzten Büros freisprechen. Das Grundprinzip der gemischten Nutzung auf kleinem Raum bleibt dagegen ein klarer Vorteil der Quartiere – vor allem gegenüber monofunktionalen Teilräumen.





Die Entwicklung von Stadtquartieren wird durch verschiedene Faktoren und Treiber begünstigt. Hierzu zählen zum einen die politischen und städtebaulichen Leitbilder, die direkten Einfluss auf die Entwicklung der Städte haben.

Ebenfalls haben die Anforderungen der Nutzer sowie das Anlageprofil von Investoren einen positiven Einfluss auf die Entwicklung von Stadtquartieren.

Die sogenannten Mega-Trends, die unsere gesamte Gesellschaft prägen und verändern, wirken sich auch auf die Art und Weise aus, wie Städte geplant und gebaut werden.

Im Nachfolgenden wird auf die einzelnen Treiber für die Entwicklung von Stadtquartieren eingegangen.

Den Hauptvorteil, den Quartiere ihren Nutzern bieten, ist die Nutzungsmischung und die Synergien, die aus dieser entstehen. Weiter können auf Quartierebene übergeordnete Konzepte, wie etwa ein Mobilitätskonzept realisiert werden. Das Interesse an solchen Konzepten seitens der Endnutzer stellt den ersten Treiber der Nachfrage dar.

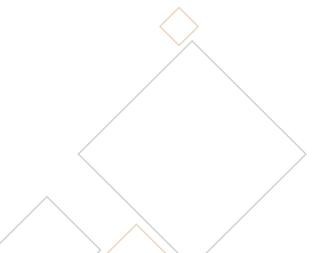
Auch für Investoren bieten Stadtquartiere Vorteile. So bieten diese, anders als Objekte mit einer monofunktionalen Nutzung, die Möglichkeit der Risikostreuung durch Diversifikation der Nutzungen.



Die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe hat als langfristig ausgerichteter Anleger bereits vor vielen Jahren mit der Investition in Quartiersentwicklungen begonnen. So haben wir u.a. 2013 die Entwicklung des KÖ-Quartiers in Düsseldorf übernommen, 2012 in die Entwicklung des Maintor-Areals in Frankfurt, 2017 in das Gerling-Quartier und 2020 in ein zu entwickelndes innerstädtisches Quartier in Kopenhagen investiert. 99

Karin Groß, Leiterin Kapitalanlage Immobilien Portfoliomanagement/kfm. Management

Ärzteversorgung Westfalen-Lippe





Städte nutzen Leitbilder, um die Zielvorstellungen für die Entwicklung in den Städten zu definieren und damit der Entwicklung eine Richtung vorzugegeben. Sie stellen Handlungsprinzipien bereit und dienen als Vision und Orientierungshilfe.

München stellte beispielsweise die Leitbilder "kompakt, urban und grün" auf. In Leipzig ist die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege ein Leitbild für die städtebauliche Entwicklung. Weitere Leitbilder sind die soziale Stadt und Themen der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung.

Mit dem Ziel, dem großen Bedarf an innerstädtischem Wohnraum nachzukommen und zu einer nutzungsgemischten Stadt beizutragen, wurde 2017 das urbane Gebiet in die Baunutzungsordnung aufgenommen, welches eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen vorsieht. Auf der nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck wird auf dem Areal des historischen Hafenschuppen die Umsetzung eines der ersten urbanen Gebiete geplant. Ziel soll neben der Schaffung von Wohn- und Arbeitsorten die Realisierung der Stadt der kurzen Wege sein. Das urbane Quartier folgt diesem städtebaulichen Leitbild und bietet durch eine abgestimmte Planung darüber hinaus weitere Steuerungsmöglichkeiten.



Sie entsprechen dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege, sie ermöglichen die Vernetzung der Bewohner – auch wenn eine höhere Dichte erzielt werden kann sind solche Quartiere lebenswerter und nachhaltiger – sowohl in sozialem als auch im ökologischen Sinne.

Sabine Georgi, Country Manager
RICS

WISSENSKULTUR

KONNEKTIVITÄT

INDIVIDUALISIERUNG

NEO-ÖKOLOGIE

GESUNDHEIT

GENDER-SHIFT



GLOBALISIERUNG



MOBILITÄT

SILVER SOCIETY

URBANISIERUNG

SICHERHEIT

Die Gesellschaft wird durch langfristige Wandlungsprozesse geprägt und verändert, die auch als Megatrends bezeichnet werden. Diese Prozesse wirken sich sowohl auf das Individuum als auch auf die gesamte Gesellschaft und die Wirtschaft aus. Um die Bedeutung und die Rolle von Stadtquartieren heute und morgen zu verstehen, müssen diese Wandlungsprozesse berücksichtigt werden.

Dies sind die Megatrends die unsere Gesellschaft verändern bzw. schon verändert haben:12



WISSENSKULTUR

Die Art und Weise, wie wir mit Informationen umgehen, verändert sich. In dezentralen Strukturen werden enorme Mengen an Wissen generiert, bei denen Wissen seinen elitären Charakter verliert und zunehmend zum Gemeingut wird.



KONNEKTIVITÄT

Das Prinzip der Vernetzung dominiert den gesellschaftlichen Wandel und stellt den wirkungsmächtigsten Megatrend unserer Zeit dar. Digitale Kommunikationstechnologien verändern unseren Alltag und lassen neue Lebensstile und Verhaltensmuster entstehen.



M INDIVIDUALISIERUNG

Im Grundsatz bedeutet Individualisierung die Freiheit der Wahl auf der Personenebene und stellt das Kulturprinzip der westlichen Welt dar.



NEO-ÖKOLOGIE

Der Megatrend Neo-Ökologie reicht in jeden Bereich unseres Alltags hinein, vom Bio-Markt, der EU-Plastikverordnung bis hin zur Energiewende, und erhält durch globale Herausforderungen wie dem Klimawandel und dem Artensterben seine Bedeutung.



GESUNDHEIT

Gesundheit ist ein zentrales Lebensziel und ist im Bewusstsein, der Kultur und im Selbstverständnis verankert. Gesundheitsbewusste Menschen wollen sich in gesundheitsfördernden Lebenswelten bewegen und fordern dies als neuen Normalzustand ein.



GENDER SHIFT

Der Trend veränderter Rollenmuster und aufbrechender Geschlechterstereotypen sorgt für einen radikalen Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft.



GLOBALISIERUNG

Die Globalisierung prägt das weltweite wirtschaftliche Geschehen. Durch Handelskonflikte, diplomatische Krisen und die Macht internationaler Großkonzerne wird die Globalisierung heute oft auch als Problem gesehen. Doch dürfen dabei nicht die positiven Aspekte, die sie mit sich bringt, wie kultureller Austausch, verkannt werden.



NEW WORK

In weiten Teilen des Arbeitslebens hält die Digitalisierung Einzug und verändert dieses. Vor dem Hintergrund der COVID-19 Pandemie wurde dem mobilen Arbeiten ein neuer Stellenwert beigemessen. Unabhängig davon fordern immer mehr Menschen eine Symbiose aus Leben und Arbeiten.



MOBILITÄT

Gerade im urbanen Raum werden bisherige Mobilitätsformen in Frage gestellt. Durch technische Innovationen und veränderte Bedürfnisse der Menschen werden neue Formen der Fortbewegung hervorgebracht, oder alte, wie das Fahrrad, wiederentdeckt.



SILVER SOCIETY

Die Menschen werden älter und die Zahl der Älteren nimmt zu. Zugleich bleiben die Menschen länger gesund und haben so Raum zur Selbstentfaltung in neuen Lebensstilen im hohen Alter.



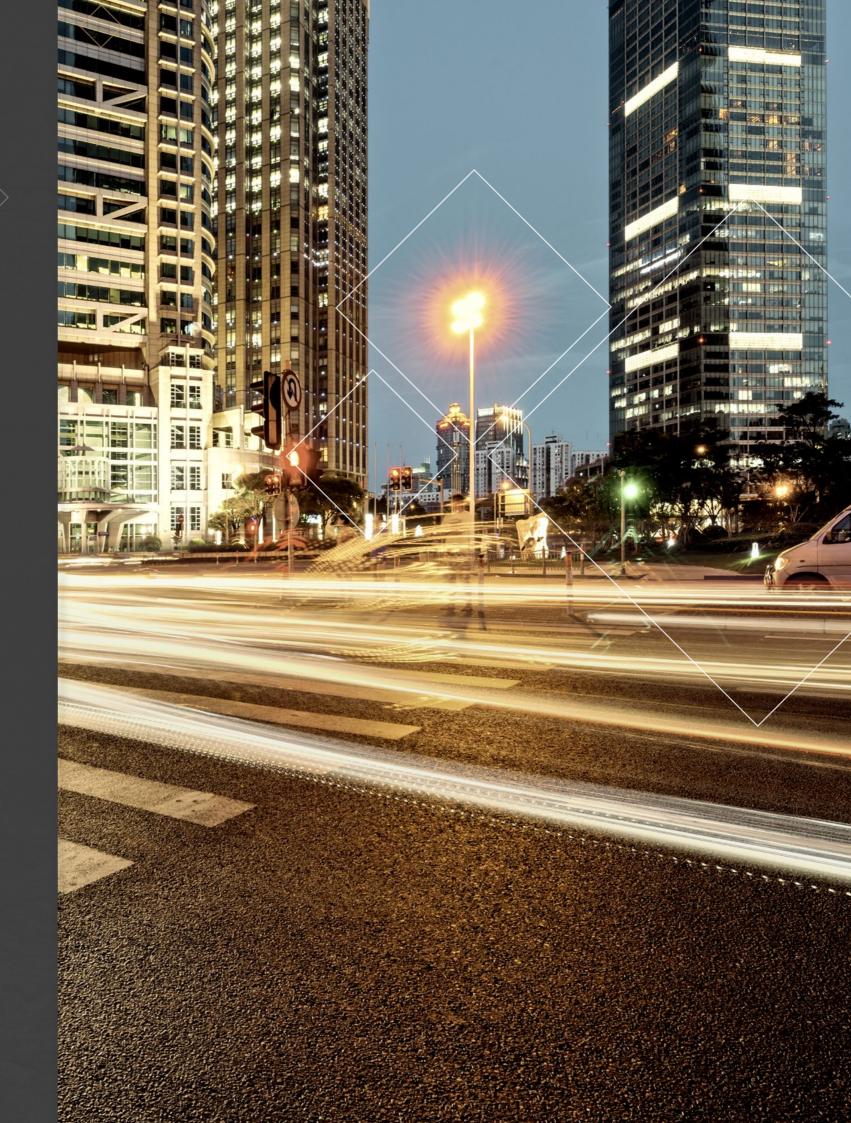
URBANISIERUNG

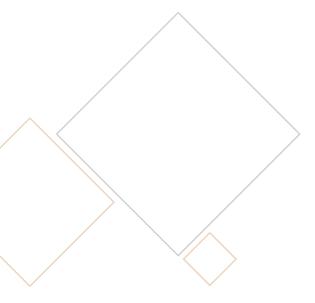
Weltweit leben immer mehr Menschen in Städten und machen sie zu den mächtigsten Akteuren und wichtigsten Problemlösern einer globalisierten Welt. Städte werden zu den Staaten von morgen und stellen eine neue Lebens- und Denkweise dar.



SICHERHEIT

Der Mensch hat ein natürliches Bedürfnis nach Sicherheit. Obwohl wir heute in den sichersten Zeiten leben, ist die wahrgenommene Sicherheit deutlich niedriger und so wird nach einem noch höheren Maß an Sicherheit gestrebt.





Dem verstärkten Bedarf an Wohnraum in den Städten der durch die **Urbanisierung** entstanden ist, wurde in der Vergangenheit häufig mit monofunktionalen Wohnsiedlungen begegnet, die meist am Stadtrand oder in der Peripherie gelegen waren. Das Pendeln aus diesen "Schlaftrabanten" führt in vielen Städten jedoch zum alltäglichen Verkehrskollaps. Durch die Verbindung von Einzelhandel, Wohnen, Gastronomie und Büros innerhalb eines Quartiers lässt sich die umweltfreundliche und wirtschaftlich leistungsfähige Stadt der kurzen Wege realisieren.

Durch die Planung geeigneter **Mobilitätskonzepte** innerhalb des Quartiers und dem Anschluss des Quartiers innerhalb der Stadt durch den ÖPNV, bieten Stadtquartiere eine Vielzahl an Lösungen für das Verkehrsproblem in den Städten und tragen zudem zur Einhaltung der Klimaziele bei.

Im Gebiet des Flughafens Tegels wird bei dem Projekt "The Urban Tech Republic" und dem benachbarten Schuhmacher Quartier ein vielschichtiges Mobilitätskonzept geplant, das den Umstieg vom Auto auf andere Verkehrsmittel attraktiv machen soll. Neben breiten Fahrradschnellstraßen dienen Mobilitätshubs als Umsteigepunkte zwischen den verschiedenen Verkehrsmitteln, wie dem ÖPNV, Bike und Carsharing und im Schuhmacherquartier zudem als Quartiersgaragen.

QUARTIERSZERTIFIZIERUNG

Seit 2012 vergibt die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) Zertifikate für nachhaltige Quartiere. Im Fokus steht dabei eine ganzheitliche Bewertung der Quartiersentwicklungen.

Neben der ökologischen Qualität wird die ökonomische, soziokulturelle und funktionale sowie die technische und die Prozessqualität untersucht und bewertet.

Das klimapolitische Ziel der Bundesregierung ist die Klimaneutralität bis zum Jahr 2050. Als Kernbaustein der Gesamtwirtschaft muss die Immobilienwirtschaft Antworten für den Klimaschutz bereitstellen. Da die Quartiersentwicklung ein auf mehrere Jahre bzw. Jahrzehnte angesetzter Prozess ist, sind die Grundsteine für nachhaltige Quartiere bereits heute zu legen. Ein klimaneutrales Quartier verfügt über eine ausgeglichene Gesamtbilanz der betrachteten CO₂-Emissionen. In Berlin entsteht beispielsweise mit dem Howoge ein CO₂-neutrales Quartier mit bezahlbaren Mieten. Eine Quartiersentwicklung bietet, anders als die Entwicklung einzelner Objekte, die Möglichkeit, Synergien zwischen den Nutzungen bzw. Einzelgebäuden gezielt zu planen und diese zu nutzen. So lassen sich beispielsweise auf Quartiersebene objektübergreifende Energieund Mobilitätskonzepte verwirklichen, die auf Einzelobjektebene nicht umsetzbar wären.



Die modernen Stadtquartiere versuchen den Herausforderungen der Gegenwart und der Zukunft zu begegnen.

ENTSPRECHEND SAGT ZIA-PRÄSIDENT DR. ANDREAS MATTNER: "DIE STADT DER ZUKUNFT IST EINE STADT DER QUARTIERE" ¹³ Die Arbeitswelt ist durch die **Digitalisierung**, die **Globalisierung** und nicht zuletzt durch die andauernde COVID-19 Pandemie im Wandel. Ein wesentlicher Trend dabei ist das flexible Arbeiten, sei es hinsichtlich des Ortes, der Zeit oder des Inhaltes. Konzepte wie Co-Working und Serviced Apartments bieten Antworten auf diese Entwicklungen.

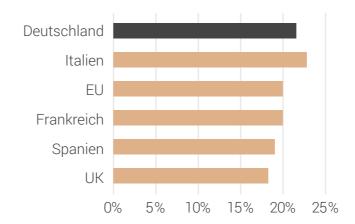
Konnektivität kann sich auf verschiedene Weisen in einer Quartiersentwicklung zeigen. So kann diese zwischen den Menschen, den Nutzungsarten und den Gebäuden bzw. technischen Einrichtungen bestehen. Quartiers-Apps bieten beispielsweise die Möglichkeit der Nutzerm, sich untereinander auszutauschen, aber auch mit einem vernetzten Parkleitsystem zu interagieren. Vor allem aber nicht-elektronische Lösungen, wie etwa Gemeinschaftsräume und die Gestaltung des öffentlichen Raums, dienen der Konnektivität der Menschen untereinander.

Die sich wandelnde **Rollenverteilung** führt zu veränderten Anforderungen von Paaren und Familien. Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu gewährleisten, sind Betreuungsangebote wie Kitas unabdingbar. In Rahmen einer Quartiersentwicklung kann aufgrund der Größe der Projekte ein angemessenes Betreuungsangebot umgesetzt werden.

Der medizinische Versorgungsmangel im ländlichen Raum verdeutlicht die Bedeutung einer guten medizinischen Versorgung. Aufgrund der baulichen Dichte im Quartier und der städtischen Lage kann diese im Quartier oder im räumlichen Zusammenhang dessen bereitgestellt werden.

Deutschland gehört zu den Ländern, die am stärksten vom **demografischen Wandel** betroffen sind und hat eine der ältesten Bevölkerungsstrukturen.

ANTEIL DER BEVÖLKERUNG IM ALTER VON 65 JAHREN UND ÄLTER

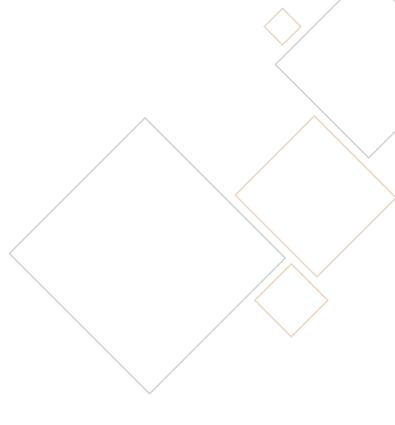


Den Bedürfnissen der älteren Bevölkerungen ist auch bei der Quartiersentwicklung Rechnung zu tragen. Auf der Einzelobjektebene spielen dabei Themen wie Barrierefreiheit eine wichtige Rolle. Hinsichtlich der Nutzungsmischung kann die normale Wohnnutzung um Nutzungsarten wie das betreute Wohnen oder auch Seniorenapartments ergänzt werden, um so auch im hohen Alter selbstbestimmt zu wohnen und sich mit anderen vernetzen zu können.

Diesbezüglich existieren verschiedene Initiativen, die sich mit seniorengerechten Quartiersentwicklungen befassen. Das EU-Projekt "HELPS" ¹⁴ bietet Handlungsempfehlungen für lokale Akteure bei der Quartiersentwicklung

Eine hohe Nutzerfrequenz trägt durch soziale Kontrolle im öffentlichen Raum zur wahrgenommenen **Sicherheit** im Quartier bei. Dieses Prinzip der "eyes on the street" wurde besonders durch die Stadt- und Architekturkritikerin Jane Jacobs geprägt.

Durch die Planung des öffentlichen Raums kann die wahrgenommene Sicherheit gesteigert werden, indem zum Beispiel unüberschaubar und schwer einsehbare Plätze sowie Unterführungen vermieden werden.



Ein weiterer Faktor, der sich auf die gefühlte Sicherheit auswirkt, ist zum Beispiel der Straßenverkehr, der mit steigender Geschwindigkeit und hohem Anteil am öffentlichen Raum die wahrgenommene Sicherheit vermindert. Entsprechend kann durch die Integration von alternativen Mobilitätskonzepten die wahrgenommene Sicherheit erhöht werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Assetklasse Quartier den aktuellen Zeitgeist trifft und viele der Megatrends aufgreift, die sich auch in den städtebaulichen Leitbildern wiederfinden. So verkörpert das Quartier die gemischt genutzte Stadt der kurzen Wege. Durch Energie- und Mobilitätskonzepte werden Belange des Klimaschutzes aufgegriffen und berücksichtigt, die auf Einzelobjektebene nicht mit derselben Wirkmächtigkeit umgesetzt werden können.





Zur Untersuchung von Stadtquartieren ist eine klare quantifizierbare Definition erforderlich, anhand derer sich einerseits Quartiere von anderen städtebaulichen Siedlungsstrukturen abgrenzen und zum anderen einzelne Subkategorien von Ouartieren bilden lassen.

Im Rahmen der vorliegenden Studie wird ein Stadtquartier als ein innerstädtischer bzw. innenstadtnaher Raum mit gehobener baulicher Dichte verstanden, der durch die Nutzungsmischung aus den Kernnutzungsarten Wohnen, Büro und Gewerbe geprägt ist, die durch weitere Nutzungsarten komplementiert werden können. Das Stadtquartier stellt ein bauliches und soziales Bezugsystem in der Regel. bestehend aus mehreren Baukörpern mit positiver Selbstidentität und fußläufig erreichbarer Nahversorgungsinfrastruktur dar.

Das Stadtquartier ist insbesondere von anderen städtebaulichen Strukturen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung abzugrenzen. Bei monofunktionalen Siedlungstypen, wie dem reinen Wohngebiet oder dem Büropark, können keine Synergien zwischen anderen Nutzungsarten entstehen. Entsprechend sind auch als Quartier bezeichnete monofunktionale Entwicklungen im Sinne der vorliegenden Definition nicht den klassischen Stadtquartieren zuzuordnen und werden als eigene Subkategorie eingestuft.

Der Quartiersgedanke geht mit einer Nutzungsmischung einher, die eine Grundvoraussetzung für ein klassisches Quartier darstellt. Der Anteil der jeweiligen Nutzungen kann bei dem jeweiligen Projekt jedoch variieren. Hinsichtlich der Nutzungsart wird entsprechend zwischen dem klassischen Quartier, dem Wohnquartier und dem kommerziellen Quartier unterschieden.

Zur Umsetzung von Konzepten auf Quartiersebene muss dieses eine gewisse Größe aufweisen. Entsprechend grenzt sich das Quartier in der Regel von einem Einzelobjekt ab. Ausnahme hierfür sind vertikale Quartiere, die in Form eines gemischtgenutzten Turms aber eine gewisse Größe und Nutzungsmischung aufweisen müssen, um die Wirkung eines Quartiers zu entfalten. Vertikale Quartiere sind in Deutschland jedoch Randerscheinungen, da derartige Türme vor allem in zentralen Lagen selten baurechtlich bzw. städtebaupolitisch umsetzbar sind. Stadtquartiere können angesichts ihrer Größe standortprägend wirken. Bezogen auf die Größe werden Quartiere unterhalb 20.000 m² und Quartiere oberhalb 400.000 m² als eigene Subkategorien angesehen. Jedoch ist anzumerken, dass klare Grenzen für die Qualifikation zu einem Quartier nicht vorliegen, sondern es sich vielmehr um Anhaltspunkte handelt.

FÜR DIE UNTERSUCHUNG **ERGEBEN SICH FOLGENDE**

SUBKATEGORIEN

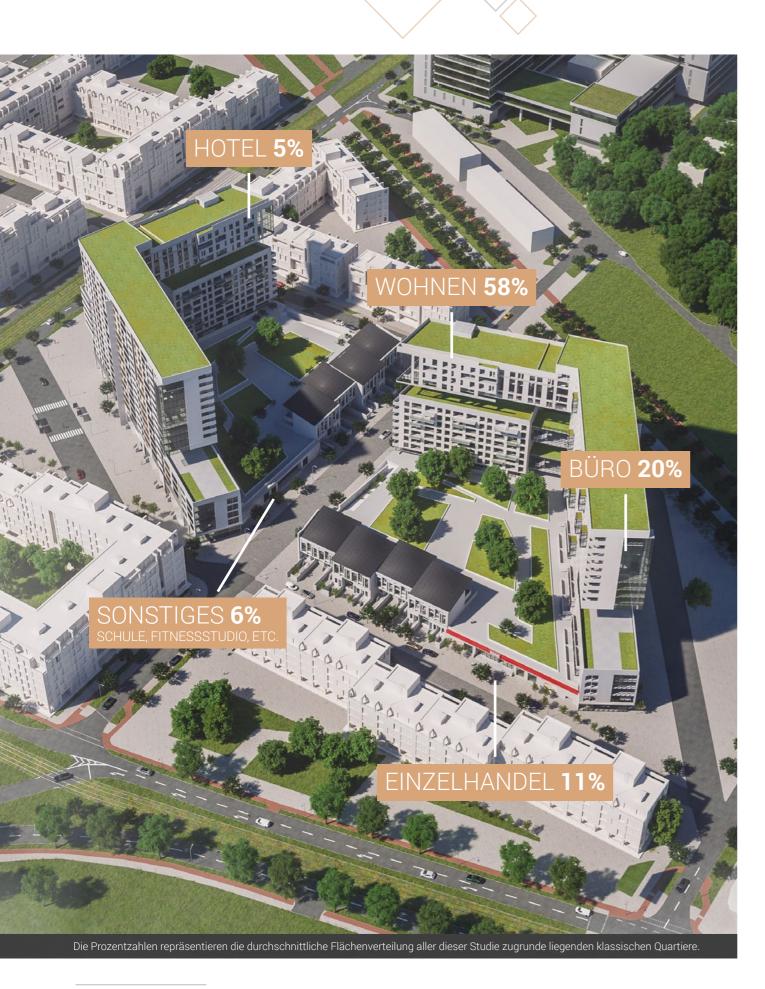
SUB- KATEGORIE	GRÖSSE	NUTZUNG
Klassisches Quartier	20.000 bis 400.000 m²	Nutzungsmischung aus den Kernnutzungsarten Wohnen, Büro und Handel
Mega Quartier	ab 400.000 m²	Gemischt genutzt großflächige Stadtteil-Entwicklung
Kleinquartier	bis 20.000 m²	Nutzungsmischung aus den Kernnutzungsarten Wohnen, Büro und Handel
Kommerzielles Quartier	20.000 bis 400.000 m²	Dominante kommerzielle Nutzung (> 90 % kommerzielle Nutzung)
Wohnquartier	20.000 bis 400.000 m²	Dominante Wohnnutzung (> 90 % Wohnnutzung)
Vertikales Quartier	ab 40.000 m²	Nutzungsmischung aus den Kernnutzungsarten Wohnen, Büro und Handel

Neben den genannten Subkategorien, die im Rahmen dieser Studie zugrunde gelegt werden, lassen sich weitere Sonderkategorien ableiten. Hier ist zum Beispiel das Technologie- bzw. Innovationsquartier zu nennen. Dieses hat meist einen Campus-Charakter und befindet sich im Zusammenhang von Universitäten und Forschungseinrichtungen. Ein prominentes Beispiel wäre das Quartier Adlershof in Berlin.

Die Lage innerhalb der jeweiligen Stadt stellt ein weiteres Kategorisierungskriterium dar.

Aus der Lage ergeben sich Anforderungen und Rahmenbedingungen für die jeweilige Projektkonzeption.

Bezüglich der Verwaltungsart kann zwischen gemanagten und nichtgemanagten Quartieren unterschieden werden. Bei der Projektträgerschaft reicht das Spektrum von öffentlichen bis zu privaten Trägern und Projekte werden häufig als 'Public Private Partnership' umgesetzt.



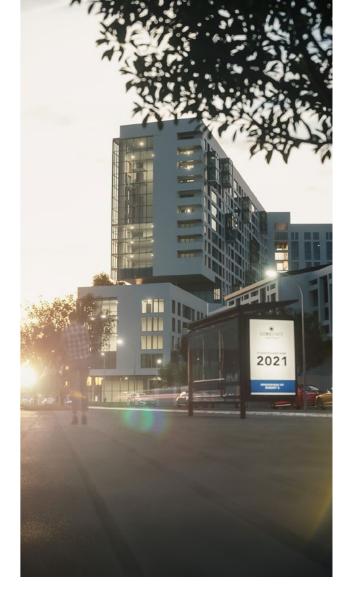
KLASSISCHES QUARTIER

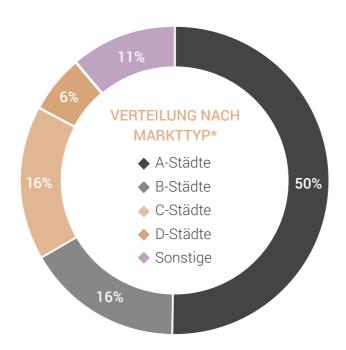
DURCHSCHNITTSGRÖSSE: 56.966 m²

Als klassisches Stadtquartier werden alle Quartiere mit einer Gesamtfläche zwischen 20.000 m² und 400.000 m² BGF (Bruttogeschossfläche) definiert, die nicht in eine andere Quartierstypologie (vor allem kommerzielles Quartier oder Wohnquartier) fallen. Klassische Quartiere zeichnen sich durch hohe Nutzungsmischung aus. Mit über 300 identifizierten Quartieren ist es die häufigste Form der Subkategorien.

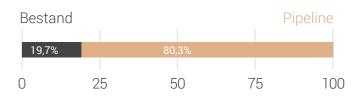
BEISPIELQUARTIERE

- I Werksviertel, München
- I The Q, Nürnberg
- Laurenz Carré, Köln
- Glückstein-Quartier, Mannheim











^{*} Die Markttypisierung in dieser Studie erfolgt nach den bulwiengesa Marktdefinitionen



Die Prozentzahlen repräsentieren die durchschnittliche Flächenverteilung aller dieser Studie zugrunde liegenden Mega-Quartiere.

MEGA-QUARTIER

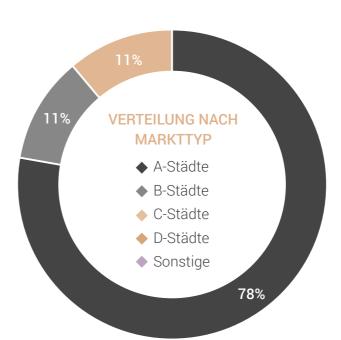
DURCHSCHNITTSGRÖSSE: 587.154 m²

Mega-Quartiere sind großflächige Stadtentwicklungs- und Quartiersmaßnahmen mit einer Gesamtgröße von über 400.000 m² BGF. In der Regel werden Mega-Quartiere in mehreren Bau-Abschnitten entwickelt und die Entwicklungsdauer kann sich über zehn Jahre und mehr hinziehen. Mega-Quartiere sind in sehr gemischt, häufig mit hohem kommerziellen Anteil. Aufgrund ihrer Größe können Mega-Quartiere eine städteprägende Wirkung haben.

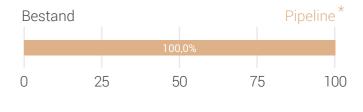
BEISPIELQUARTIERE

- Stuttgart 21, Stuttgart
- I HafenCity, Hamburg
- I EuropaCity, Berlin











^{*} Aufgrund der Größe der Mega-Quartiere und der langen Projektlaufzeiten werden alle als "Pipeline" klassifiziert. Allerdings können hier einzelne oder mehrere Bauabschnitte, wie bei der Hamburger HafenCity, bereits fertiggestellt sein.





KLEIN-QUARTIER

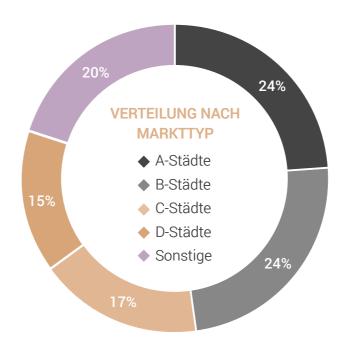
DURCHSCHNITTSGRÖSSE: 16.785 m²

Kleinquartiere sind klassische Quartiere im kleineren Maßstab: bis 20.000 m² BGF. Auch Kleinquartiere sind geprägt von der Quartierstypischen Nutzungsmischung. Aufgrund der kleineren Größe sind diese Stadtquartiere vermehrt auch in kleineren Städten zu finden.

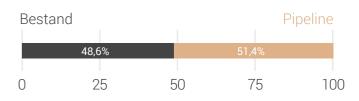
BEISPIELQUARTIERE

- Huyssen Quartier, Essen
- I Clemens-August-Quartier, Bonn
- I Das Quadrat, Stuttgart

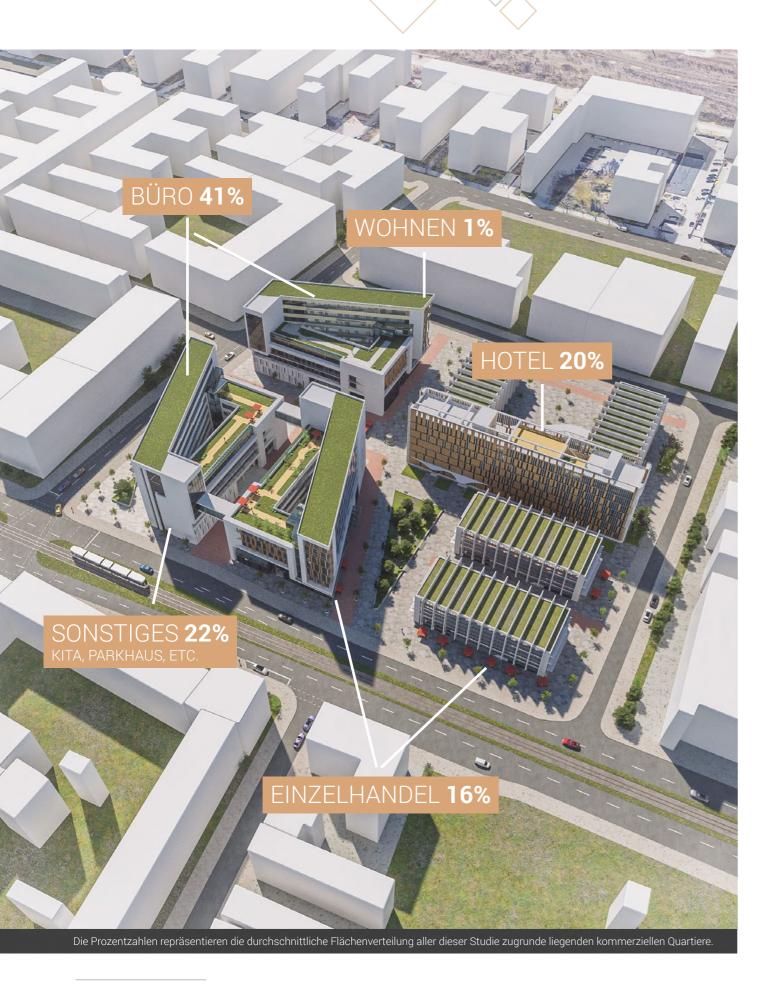




BESTAND VS. PIPELINE







KOMMERZIELLES QUARTIER

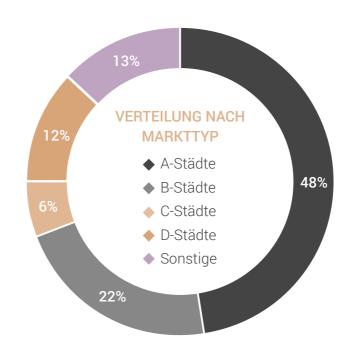
DURCHSCHNITTSGRÖSSE: 50.376 m²

Kommerzielle Quartiere zeichnen sich vor allem dadurch aus, dass der überwiegende Teil der Nutzung (>90%) kommerzieller Natur ist. Zwar ist in den meisten Fällen das Büro die dominante Nutzungsform, aber auch hier muss eine Nutzungsmischung, beispielsweise durch Hotel oder Einzelhandel, gegeben sein.

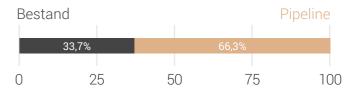
BEISPIELQUARTIERE

- Macherei, München
- Schultheiß Quartier, Berlin
- I Messe City, Köln















WOHN-QUARTIER

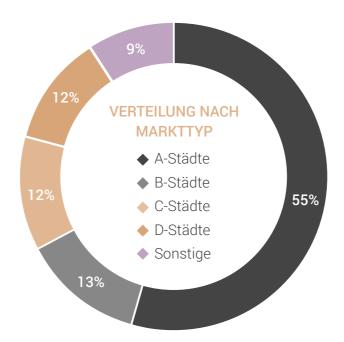
DURCHSCHNITTSGRÖSSE: 56.430 m²

Kongruent zum kommerziellen Quartier sind die Wohnquartiere deutlich von Wohnnutzung geprägt (>90%). Auch bei diesem Quartierstypen ist eine Nutzungsmischung aber gegeben. Diese besteht vor allem aus Einzelhandel, sowie kleinere Büroeinheiten.

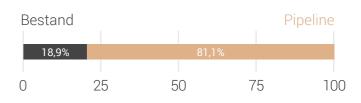


- I MiKa Quartier, Dresden
- I Wohnen am Nockherberg, München
- LindeQuartier, Wiesbaden





BESTAND VS. PIPELINE







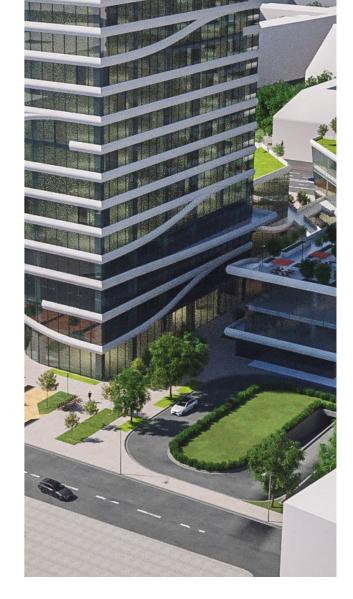
VERTIKALES QUARTIER

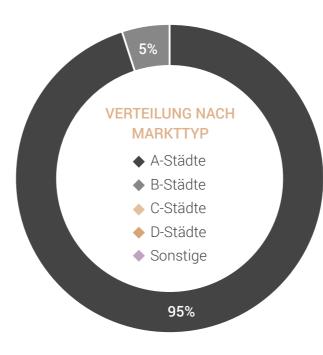
DURCHSCHNITTSGRÖSSE: 87.809 m²

Vertikale Quartiere bilden in Deutschland noch eine Ausnahme, da sie mitunter planerisch schwer umzusetzen sind und in der Vergangenheit nicht den Geschmack der Nutzer trafen. Dies änderte sich sukzessive, so dass ausgesprochen gemischt genutzte Türme nachgefragter sind und die Projektpipeline deutlich angestiegen ist. Aufgrund ihrer Besonderheit findet man die Vertikalen Quartiere vor allem in den großen Metropolen Deutschlands.

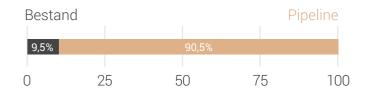
BEISPIELQUARTIERE

- Upper West, Berlin
- I The Four, Frankfurt
- I Omniturm, Frankfurt





BESTAND VS. PIPELINE







Lyoner Quartier in Niederrad

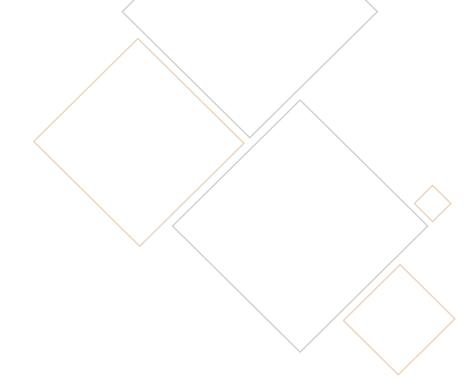
Nach dem Zweiten Weltkrieg stand in Deutschland zunächst der schnelle Wiederaufbau im Vordergrund, bei dem sich das Baugeschehen auf die zerstörten Stadtkerne und Stadtteile konzentrierte.

In der darauffolgenden Zeit war das städtebauliche Leitmotiv durch die autogerechte, gegliederte und aufgelockerte Stadt geprägt. Diese Bauweise steht dabei im direkten Gegensatz zur urbanen Blockbebauung. Eine Funktionstrennung der einzelnen Nutzungsarten, wie sie auch namhafte Architekten wie Le Corbusier forderten, wurde bei neuen städtebaulichen Entwicklungen umgesetzt.

Die Funktionstrennung kam insbesondere durch Wohnungsbaumaßnahmen am Stadtrand zur Anwendung, die dem Gedanken der sogenannten Gartenstadt folgten. In diesem Kontext fand auch die Zeilenbauweise Anwendung, bei der lange, schmale Wohngebäude quer zur Verkehrsstraße angeordnet wurden.

Beim Bau dieser neuen Großsiedlungen wurden bewährte Grundrisse, Pläne und Kostenstrukturen wiederverwendet. Dies führte mitunter zur Monotonie und zum Verlust der räumlichen Beziehung.

Die Großsiedlungen konnten aufgrund der meist großen Entfernung zur Kernstadt den Bewohnern, außer einer Wohnung und dem Blick ins Grüne, zu wenig bieten.



Als Reaktion auf die funktionelle, städtebauliche und bauliche Problematik der neuen Großsiedlungen, wurden die Siedlungen weiter vergrößert bzw. deren bauliche Dichte erhöht. Jedoch blieb die räumliche Trennung von Arbeiten und Wohnen bestehen.

Im Laufe der Zeit wurden diese Wohnsiedlungen, aufgrund der tendenziellen Bevorzugung der Einfamilienhäuser als Wohnform und geänderter demografischer Gegebenheiten, immer weniger marktgängig und entwickelten sich zu sozialen Brennpunkten.

Bis heute leiden einige dieser Siedlungen unter einer Stigmatisierung, jedoch konnte bei manchen durch weitere Anpassung und städtebauliche Maßnahmen die negative Entwicklung gestoppt werden. Das Märkische Viertel in Berlin wurde beispielsweise durch den Ausbau der Infrastruktur, der Umgestaltung des Marktplatzes und durch weitere Verschönerungsmaßnahmen aufgewertet.

Ein kommerzielles Beispiel für eine derartige Funktionstrennung stellt die Bürostadt Niederrad dar, die ab den 1960er-Jahren realisiert wurde und eine Bürostadt im Grünen verkörpert. Das im Südwesten von Frankfurt am Main gelegene Gewerbegebiet war und ist bis heute durch diverse Hochhäuser geprägt.

Seit dem Jahr 2012 erfolgt jedoch eine sukzessive Abkehr von der strikten Funktionstrennung und das monofunktionale Bürogebiet sollte in ein gemischt genutztes Quartier umgewandelt werden, um dem Gebiet neue Qualitäten zu verleihen. In diesem Zuge wurde auch der Name des umgewandelten Gebiets geändert und ist heute als Lyoner Quartier bekannt.

So stehen die gemischt genutzten Quartiere im scharfen Kontrast zu den monofunktionalen Strukturen.

Die Entwicklung der neuen Stadtquartiere begann in den 70er-Jahren in den USA. Die ersten Beispiele stellen dabei die Entwicklung bzw. Umwandlung von "The Cannery" und "Ghirardelli Square" in San Francisco dar. In historischen Industrie-Gebäuden im Hafenbereich wurden unter anderem Geschäfte, Restaurants und Cafés umgesetzt. Heute befindet sich im "Ghirardelli Square" auch ein 5-Sterne Hotel und es stellt eine beliebte Touristenattraktion dar.

Die ersten Entwicklungen neuer Stadtquartiere in Europa fanden in den industriegeprägten Städten Manchester, Birmingham und Glasgow in den späten 70er-Jahren statt. Im Zuge der Reurbanisierung entstand auf dem Castlefield Areal in Manchester ein Quartier mit attraktiven Wohnlagen, Bürokomplexen, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie vielfältiger Gastronomie.

EIN BLICK ZURÜCK IN DIE GESCHICHTE DER STADTENTWICKLUNG:

Estate Development im Georgianischen London



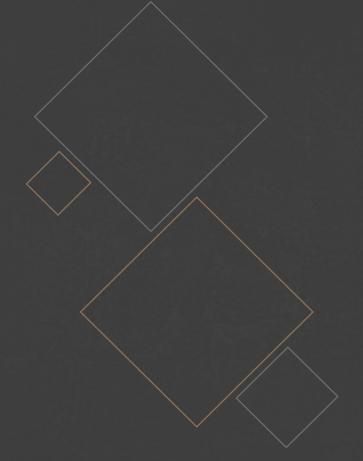
Tatsächlich gibt es in der frühen Stadtentwicklungsgeschichte im Grundsatz ähnliche Konzepte, wie die der modernen Stadtquartiere heute. Schaut man zum Beispiel in das georgianische London, so war dies von ganzheitlich geplanten Stadtteil- und Quartiersentwicklungen im heutigen West End geprägt. Ähnliches gilt auch für deutsche gründerzeitliche Stadterweiterungen, wie die Kölner Südstadt oder das Münchener Haidhausen.

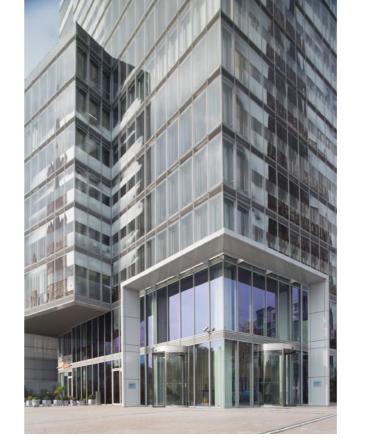
Die großen Stadterweiterungen des 17ten Jahrhunderts – in London Estate Developments genannt – gingen den Weg urbaner Dichte und ausgesprochener Nutzungsmischung. Hier waren viele der Erdgeschoß-Einheiten zur Handels- und Gastronomie-Nutzung vorgesehen; die oberen Stockwerke für wohnwirtschaftliche Nutzung unterschiedlicher soziographischer Kohorten; und die Rückgebäude für Handwerk, Fertigung und bisweilen sogar Landwirtschaft in kleinerem Umfang. Prominente Beispiele dieser Estate Developments sind Bedford Estate, wo sich der Marktplatz Covent Garden befindet, Portland Estate oder Grosvenor Estate – alle im West End.

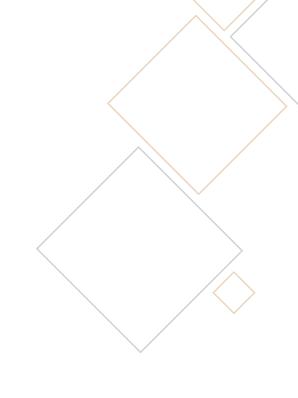


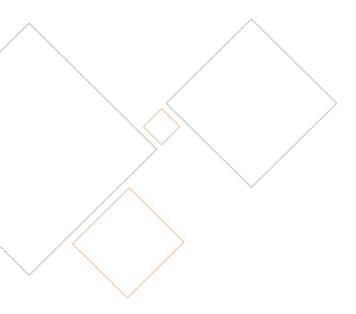
COVENT GARDEN,
TEIL DES BEDFORD ESTATES

Überbleibsel dessen sieht man noch heute deutlich im Stadtbild. So ist beispielsweise Seven Dials, ebenfalls ein Estate im Londoner West End und zu großen Teilen im Besitz der Shaftesbury PLC, deutlich als 'aus einem Guss' zu erkennen. Zwar haben einige dieser Estates im Laufe der Geschichte auch Niedergänge durchgemacht: so wurde Seven Dials beispielsweise von Dichtern und Lyrikern über mehrere Epochen als 'Problemviertel' beschrieben, euphemistisch ausgedrückt. Aber auch dies hat im 20. Jahrhundert eine beeindruckende Renaissance erlebt. Hier zeigt sich wiederum, wie wichtig eine ganzheitliche und nachhaltige Planung ist, denn Grosvenor Estate war nie sozialer Brennpunkt.









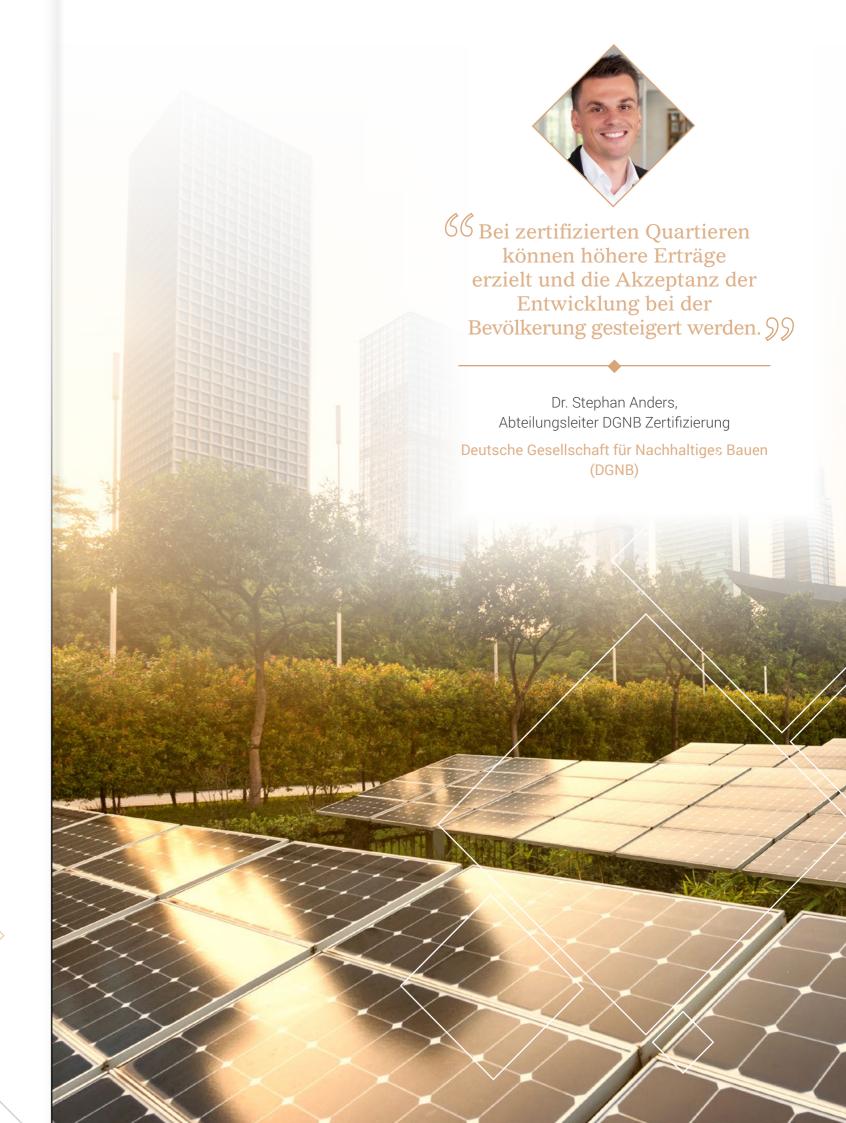
Den Beginn der modernen Quartiersentwicklungen in Deutschland markiert der "MediaPark" in Köln. Ende der 80er-Jahre wurde auf dem stillgelegten Gereon-Güterbahnhof die Schaffung eines neuen Stadtviertels zur Bündelung von Medienunternehmen beschlossen. Auf einer Fläche von ca. 20 ha entstand neben den verschiedenen Gebäudekomplexen, mit einer vermietbaren Fläche von circa 195.000 m², eine großzügige Grünanlage mit einem See. Zudem wurde der "MediaPark" als oberirdisch autofreier Gebäudekomplex geplant, bei dem der Lieferverkehr und die Zufahrt über eine unterirdische Ringstraße erfolgten. Die einzelnen Gebäude sind durch Fußgängerwege und einen zentralen Platz miteinander verbunden.



An dem Grundgedanken der Quartiersentwicklung der 80er Jahre hat sich wenig geändert. Im dichtbesiedelten urbanen Raum wird durch Umnutzung bestehender oder Errichtung neuer Gebäude, die städtebaulich im Kontext miteinander stehen, eine Nutzungsmischung erzeugt, die Synergieeffekte aufweist. Die Entwicklung von Stadtquartieren steht aber immer im engen Kontext mit den städtebaulichen Leitbildern und den Vorgaben der jeweiligen Zeit.

Themen der Nachhaltigkeit gewinnen in allen Bereichen der Wirtschaft an Bedeutung. Auf Quartiersebene lassen sich dabei übergreifende und ganzheitliche Energiekonzepte und Mobilitätskonzepte realisieren, die auf Einzelebene nicht umsetzbar wären. So werden heute CO₂neutrale Quartiere geplant, wie etwa das Quartier Weststadt in Esslingen, das ebenfalls den Bereich der Mobilität beinhalten. Ein Vorteil von nachhaltig zertifizierten Gebäuden und Ensembles liegt in den Kosten begründet. So lassen sich, etwa aufgrund von Energieeffizienzvorteilen, die Betriebskosten langfristig senken. Durch die soziale Komponente von Stadtquartieren kann höhere Mieternachfrage entstehen, wodurch Leerstände vermieden und Mieteinnahmen gesichert werden. Die Digitalisierung ermöglicht es zudem, eine Vielzahl an Quartiersprozessen zu verbessern. Dies kann sich auf die Themen Energie, Mobilität, Logistik und Warenströme beziehen.

HERR DR. ANDERS VON
DER DEUTSCHEN
GESELLSCHAFT FÜR
NACHHALTIGES BAUEN
(DGNB) SIEHT "NEBEN
DER NACHHALTIGEN
QUARTIERSENTWICKLUNG
IM ALLGEMEINEN",
DASS DIE "THEMEN
DIGITALISIERUNG UND
RESILIENZ IN DER
FACHDISKUSSION AN
BEDEUTUNG GEWONNEN"
HABEN.





METHODIK

In der vorliegenden Untersuchung werden Quartiersentwicklungen in der Bundesrepublik Deutschland betrachtet. Die Datenerhebung erfolgte unter anderem auf Basis der Objektdatenbank der bulwiengesa AG, einer Desktop-Recherche und Gesprächen mit Marktteilnehmern. Dabei wurde die in der vorliegenden Studie erarbeiteten Subkategorien als weiteres Eingrenzungskriterien zugrunde gelegt.

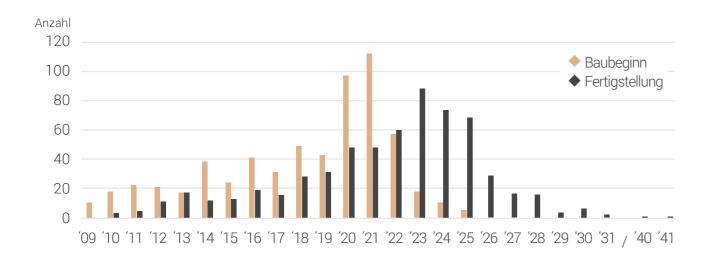
Vom Betrachtungszeitraum erfolgt eine Eingrenzung auf Quartiere mit einem Baubeginn ab 2009.

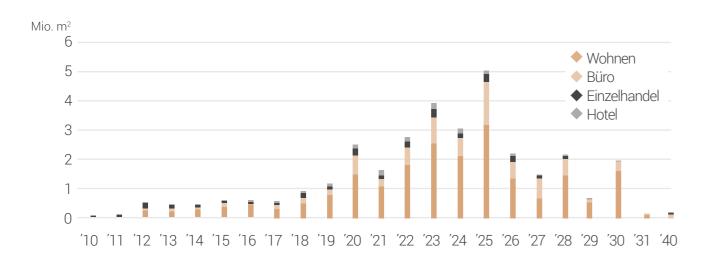
Deutschlandweit konnten 616 Quartiere identifiziert werden. In nachfolgender Darstellung wird die Lage der identifizierten Quartiere abgebildet. Die Quartiere konzentrieren sich auf die Städte und die Ballungsgebiete. Insbesondere befinden sich die größeren Quartiere erwartungsgemäß auch in den Metropolen.

SUBKATEGORIEN QUARTIERE Mega Quartier Kleinquartier Klassisches Quartier Kommerzielles Quartier Wohnquartier Vertikales Quartier DEUTSCHLANDWEIT **KONNTEN 616 QUARTIERE** IDENTIFIZIERT WERDEN.

Gruppiert nach dem Jahr des Baubeginns, stellt man eine steigende Tendenz bei der Anzahl an Quartieren fest: Sie hat sich von 2010 bis 2020 mehr als verfünffacht. Dies hebt die zunehmende Bedeutung von Quartieren als Assetklasse hervor. Im Jahr 2021 wird der Baubeginn von 112 Quartieren erwartet. Die Anzahl der Projekte, deren Baubeginn weiter in der Zukunft liegt, nimmt plausibler Weise ab. Die Fertigstellungen nehmen im Zeitverlauf ebenfalls stark zu und sollten ihr vorläufiges Maximum im Jahr 2023 mit 88 Quartieren sehen.¹⁵

Mit Blick auf die Flächen nach Fertigstellungszeitpunkt zeigt sich anders als bei der reinen Anzahl, dass im Jahr 2023 mit knapp 4 Mio. m² und im Jahr 2025 mit rund 5 Mio. m² die meisten Flächen fertiggestellt werden. Dies ist darin begründet, dass größere Projekte einen längeren Planungshorizont aufweisen als kleinere. Zu den großen Quartiersentwicklungen, die im Jahr 2025 fertiggestellt werden sollen, gehört beispielsweise das Werksviertel in München.

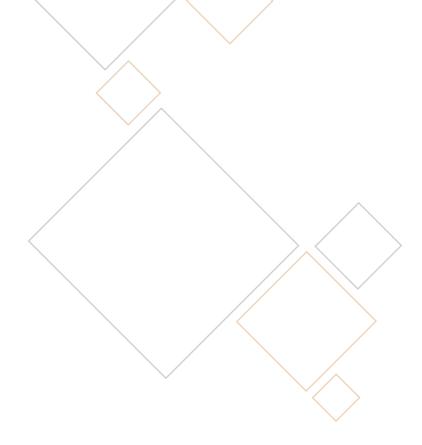




objekten.

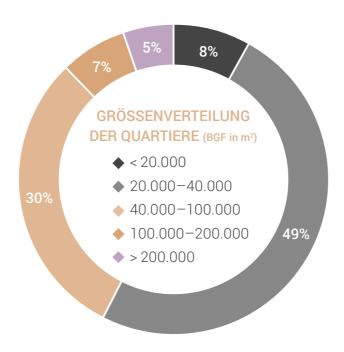


— Wie viele Stadtquartiere gibt es in Deutschland?



Kern eines Stadtquartiers ist die Nutzungsmischung – entsprechend ist der Anteil der einzelnen Nutzungsarten bei den Quartieren von besonderem Interesse. Die Wohnnutzung ist mit 62 % die dominante Nutzungsart. Knapp ein Viertel der untersuchten Flächen wird für die Büronutzung verwendet. Einzelhandel (8 %) und Hotel (4 %) spielen bezogen auf die Fläche eine ergänzende Rolle. Die Logistiknutzung ist bisher nur eine Randerscheinung und nur vereinzelt vorhanden.

Im Mittel hat ein Quartier eine Fläche von etwa 60.000 m² BGF, wobei etwa die Hälfte der Quartiere eine Fläche zwischen 20.000 und 40.000 m² BGF hat. Knapp ein Drittel der Quartiere hat eine Fläche von 40.000 bis 100.000 m² BGF. Rund 7 % der Quartiere haben eine Gesamtnutzfläche zwischen 100.000 und 200.000 m². Größer als 200.000 m² sind nur 5 % der untersuchten Quartiere.



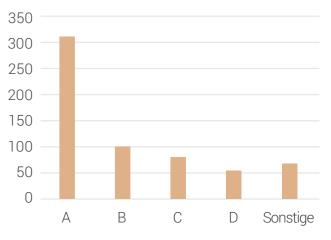
Auffällig ist in dieser Betrachtung, dass die Durchschnittsgrößen im Laufe der Zeit relativ konstant waren – es also keinen Trend zu größeren oder kleineren Quartieren gibt. Lediglich die zukünftigen Projekte mit langem Planungshorizont weichen deutlich vom historischen Schnitt ab. So beträgt die erwartete Durchschnittsgröße der Quartiere mit Baubeginn zwischen 2023 und 2025 nach heutigen Erkenntnissen 125.000 m² BGF.

Mit über 300 identifizierten Quartieren ist die Zahl der realisierten bzw. geplanten Projekte in den A-Städten am höchsten.

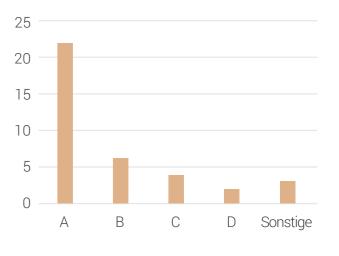
98 der Quartiere sind in den B-Städten, gefolgt von 81 in den C-Städten. Die geringste Anzahl ist in den D-Städten mit 54 Quartieren festzustellen. 70 der untersuchten Quartiere befinden sich an Standorten außerhalb der Markttypen-Kategorien.



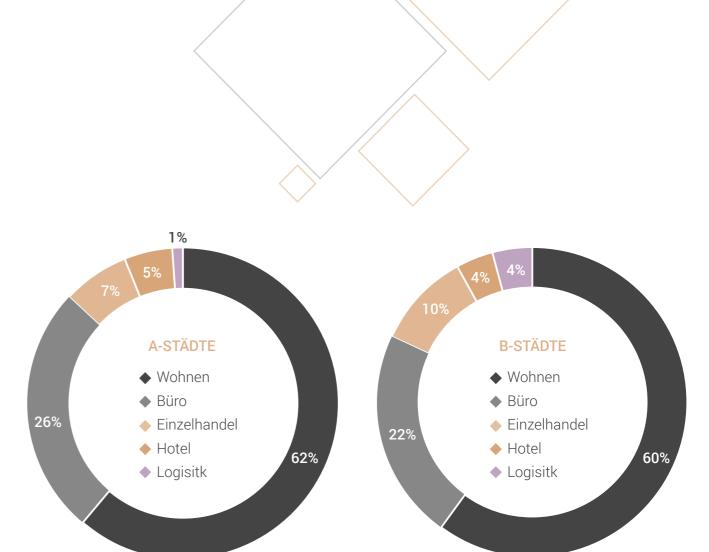
ANZAHL QUARTIERE NACH MARKTTYP

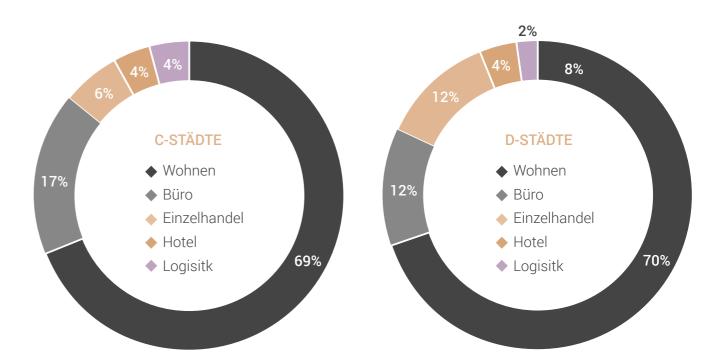


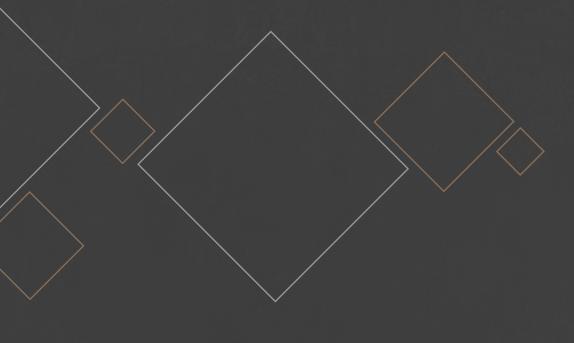
GESAMTNUTZFLÄCHE NACH MARKTTYP (MIO. m²)



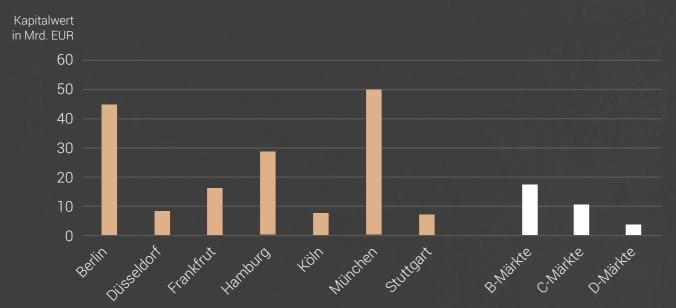








MARKTGRÖSSE FÜR QUARTIERE NACH STÄDTEN UND MARKTTYPEN 16

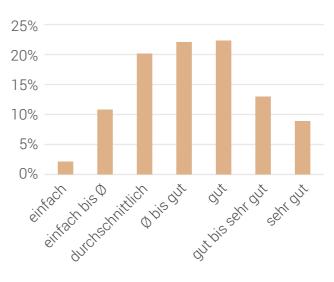




Die geschätzte Marktgröße der identifizierten Quartiere beträgt Stand 2020 knapp 200 Mrd. EUR. Dies beruht auf einer Annäherungsberechnung der Kapitalwerte der einzelnen Quartiere. In dieser Betrachtung wird deutlich, dass der Marktschwerpunkt der Quartiere in den A-Märkten liegt. So weisen München, Berlin, Hamburg und Frankfurt die höchsten Werte auf. Dies liegt sowohl in der Anzahl der Projekte begründet, aber auch in den hohen Kapitalwertparametern.

Mit über 30 Mrd. EUR kommt aber auch der Markt der B- bis D-Städte auf eine sehr beachtliche Größe. Runtergerechnet auf die einzelnen Quartiere entspricht dies einer Durchschnittsgröße von knapp 134 Mio. EUR.

VERTEILUNG NACH WOHNLAGE

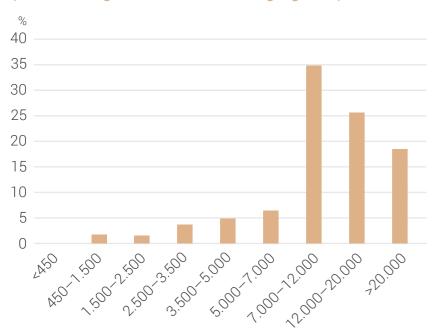


In qualitativer Hinsicht verteilen sich die untersuchten Quartiere auf alle Wohnlagen-Typen. Zu einem großen Teil werden Quartiere in den "durchschnittlich" bis "guten" Wohnlagen realisiert. Etwa 10% der Quartiere werden in einer "sehr guten" Wohnlage errichtet und "einfache Wohnlagen" machen nur einen sehr kleinen Anteil aus

Hier kann ein neu errichtetes Quartier, welches häufig eine Brachfläche oder "untergenutzte" Gebäude ersetzt, durchaus auch einen positiven Effekt auf die Qualität der Wohnlage selbst haben. So erfahren einige Standorte durch das – nach der Fertigstellung – höhere Angebot an Gastronomie, Handel, sozialer Infrastruktur, sowie Arbeitsplätzen eine positive Entwicklung. Hier wirkt das Quartier also nicht nur nach innen, sondern erwirkt auch Strahlkraft ins Umfeld. Auch aus stadtplanerischer Sicht ein willkommener Effekt.

¹⁶ Annäherung an die Marktgröße über die Kapitalwerte der einzelnen Städte bzw. Markttypen. Berechnung auf Datengrundlage Riwis, bulwiengesa; für Quartiere außerhalb der A- bis D-Märkte (ca. 3 Mio. m² BGF) wurde aufgrund mangelnder belastbarer Daten verzichtet

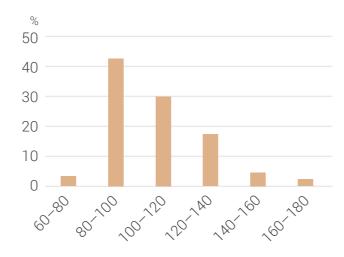
ANTEIL NACH LEBENSMITTELEINZELHANDELSDICHTE (nach fußläufig erreichbarer Nahversorgung in m²)



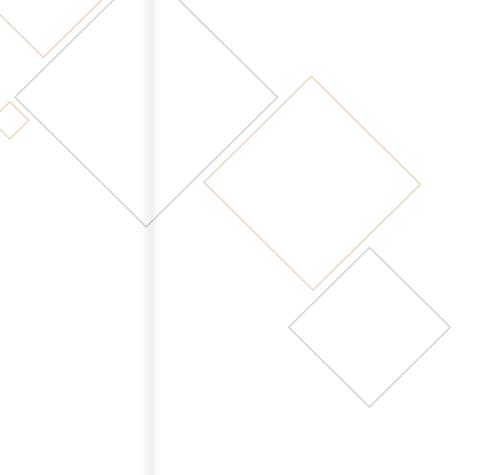
Anhand der Lebensmitteleinzelhandelsdichte zeigt sich, dass der Großteil der untersuchten Quartiere über eine ausgezeichnete Nahversorgung verfügt. Im Mittel ist eine Verkaufsfläche von 13.200 m² fußläufig erreichbar. Entsprechend ist das idealtypische Quartier der kurzen Wege mit Hinblick auf die Nahversorgung mit wenigen Ausnahmen gegeben.

Mit Blick auf die lokale Kaufkraft ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von 106. Dabei befindet sich weniger als die Hälfte (43 %) der untersuchten Quartiere in einer Lage mit einer Kaufkraft unterhalb des deutschen Indexwerts von 100 Punkten, wobei 53 % darüber liegen. Jedoch ist dabei zu berücksichtigen, dass die Kennzahlen für Quartiere, die beispielsweise auf Konversionsflächen entstehen, nur eingeschränkt aussagekräftig sind. Tatsächlich dürfte durch die Kaufkraft, die im Quartier entsteht, auch das weitere Umfeld profitieren.

VERTEILUNG NACH KAUFKRAFT



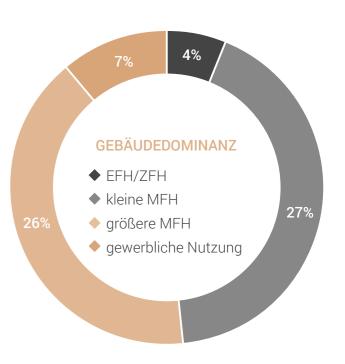
Kaufkraft Index DE = 100





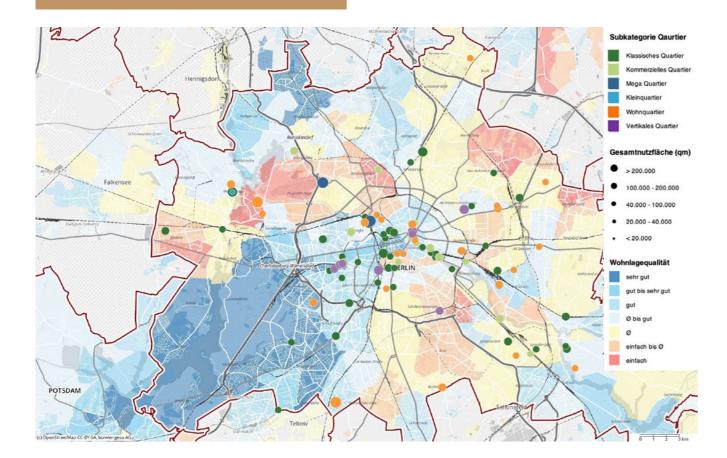
Die Gebäudedominanz beschreibt die Gebäudestruktur im jeweiligen Gebiet, in dem sich das Quartier befindet. Quartiere in einem Gebiet mit Prägung von großen Mehrfamilienhäusern (MFH) sind am häufigsten und umfassen 46 % aller Quartiere.38 % der betrachteten Quartiere befinden sich in einem Gebiet mit einer Prägung durch kleine Mehrfamilienhäuser. Dies zeigt die urbane Prägung der Quartiersentwicklungen.

Wie zu erwarten befindet sich nur ein geringer Anteil der Quartiere in Gebieten, die durch Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) geprägt sind. 12 % der Quartiere befinden sich in Gebieten, die primär gewerblich genutzt werden. In diesen Lagen ist auch der Anteil von nicht-Wohnfläche der Quartiere mit 65% deutlich höher als im gesamtdeutschen Durchschnitt.



In nachfolgendern Darstellungen sind für ausgewählte Städte die einzelnen Quartiere und Quartiersentwicklungen in Abhängigkeit ihrer Größe dargestellt. Zur räumlichen Einordnung ist die Wohnlage abgebildet.

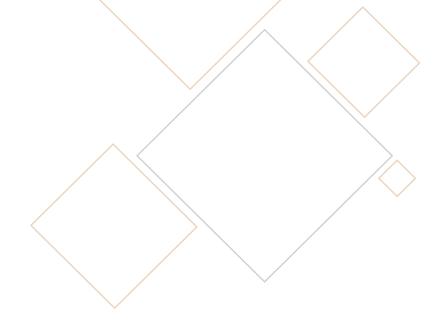
Mit Blick auf die einzelnen Städte zeigt sich ein heterogenes Bild bei der Verteilung der Ouartiere auf der Stadtfläche.

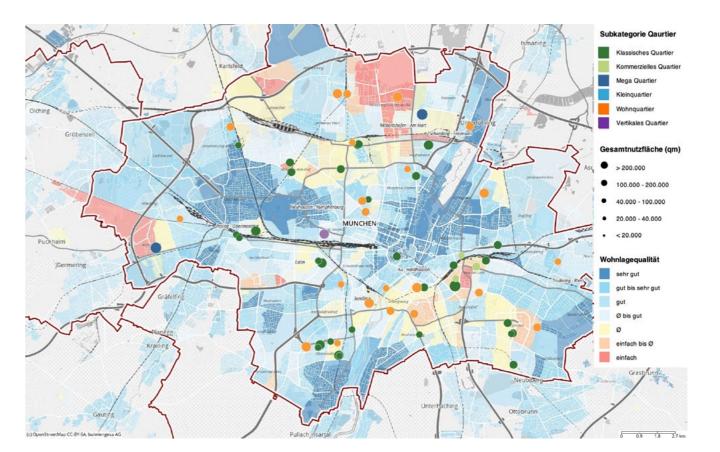




In **Berlin** verteilen sich die Quartiersentwicklungen über die gesamte Stadtfläche. Im Bereich des Kurfürstendamms und des Alexanderplatzes finden sich vermehrt vertikale Quartiere.

Außerhalb des Zentrums konzentrieren sich Quartiersentwicklungen beispielsweise auf die Bezirke Lichtenberg, Treptow-Köpenick und Spandau.







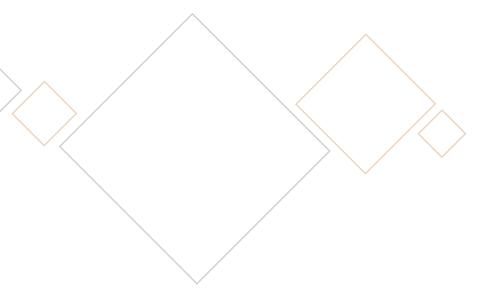
Für **München** ist festzustellen, dass sich mit einer Ausnahme kein Quartier im direkten Zentrum befindet. Dies mag darin begründet sein, dass die entsprechenden Grundstücke für derartige Entwicklungen dort nicht zur Verfügung stehen. Abgesehen vom Zentrum verteilen sich die vorhandenen Quartiersentwicklungen, über die gesamte Stadtfläche. Im Norden und Westen

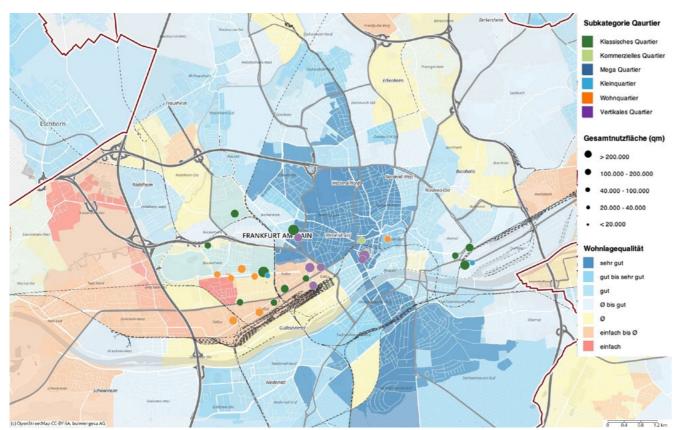
entstehen mit der Bayernkaserne und Freiham zwei Megaquartiere.

Das Werksviertel am Ostbahnhof liegt mit einer erwarteten Gesamtfläche von 390.000 m² knapp unterhalb der Mega Quartier-Grenze, wobei es sicherlich charakterliche Gemeinsamkeiten zu den größeren Vertretern gibt.



gibt es in Deutschland?

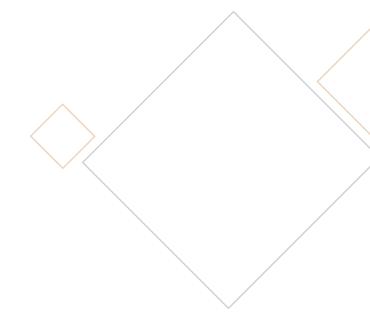


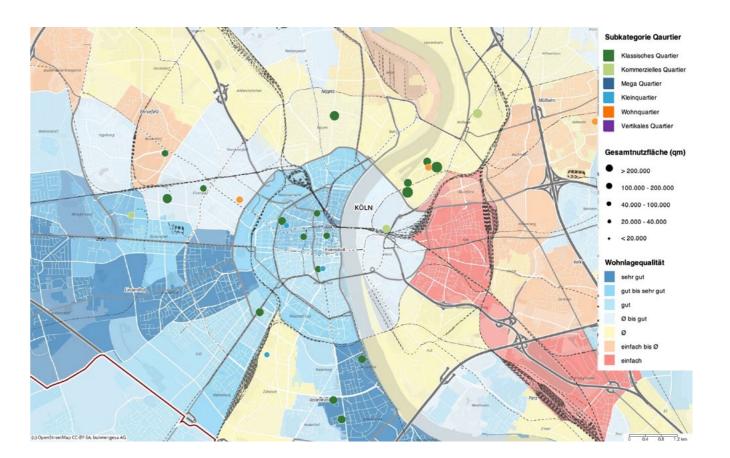




Die Stadt **Frankfurt am Main** ist mit ihrer Skyline in Deutschland einzigartig. Dies erklärt auch, dass sich mit Abstand die meisten vertikalen Quartiere in Frankfurt am Main befinden. Die vertikalen Quartiere finden sich in zentraler Lage im Bankenviertel in der Nähe der Frankfurter Messe. Die

Quartiersentwicklungen sind anders als in Berlin und München deutlich konzentrierter. Im Ostend entstehen bzw. befinden sich klassische Quartiere wobei im Westen neben klassischen auch reine Wohnquartiere liegen.



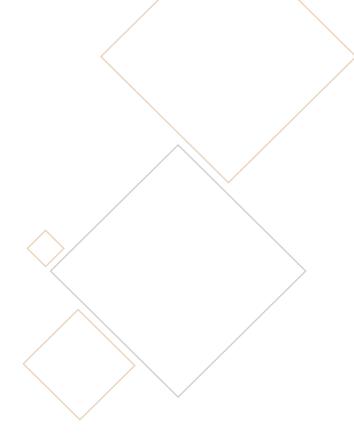




In **Köln** dominieren die klassischen Quartiere, die sich sowohl im Zentrum als auch in anderen Stadtteilen befinden. Die Quartiere im Zentrum sind tendenziell kleine Quartiere. Im südlichen, linksrheinischen Stadtbezirk Rodenkirchen befinden sich Quartiere in einer sehr guten

Wohnlage. Rechtsrheinische konzentrieren sich die meisten Quartiersentwicklungen auf den Stadtbezirk Mülheim. Weder konnte ein vertikales noch ein Megaquartier in Köln identifiziert werden.





Stadtquartiere treffen den Zeitgeist von Nutzern und Investoren. Dies ist nicht nur an der steigenden Anzahl an Quartiersentwicklungen auszumachen, sondern zeigt sich besonders vor dem Hintergrund aktueller Megatrends.

Als langfristige Wandlungsprozesse prägen diese Entwicklungen sowohl das Individuum als auch die Gesellschaft als Ganzes. Und so beeinflussen diese auch die Immobilienwirtschaft. Aktuelle Herausforderungen wie Nachhaltigkeit, Mobilität und auch soziale Themen erfordern ein übergeordnetes Gesamtkonzept, welches sich auf Quartiersebene besser planen und umsetzen lässt als auf Einzelobjektebene.

Durch die Verbindung von Wohnen und Arbeiten, sowie sozialen und kulturellen Funktionen sind Quartiere Musterbeispiele des Konzeptes der Stadt der kurzen Wege. Da Quartiere häufig im Zuge von Brachflächen-Revitalisierungen entstehen, fördern sie zudem die urbane Nachverdichtung und bieten neuen Wohnraum für unterschiedliche soziale Schichten und schaffen Arbeitsplätze. Dies ist häufig mit positiver Strahlkraft auf das Umfeld verbunden. Ein Konzept also, das von kommunaler Seite gefördert und gefordert wird.

Für die Konzeption eines Quartiers existiert ein breites Spektrum an möglichen Nutzungskombinationen, die an die jeweiligen Rahmenbedingungen angepasst werden müssen. Die dominante Nutzungsart ist dabei die Wohnung, die durch Büros ergänzt wird. Durch weitere komplementäre Nutzungsarten können unterschiedliche Akzente im Quartier gesetzt werden. Diese Nutzungsvielfalt ist auch für Investoren ein relevanter Faktor. Nicht nur, weil die Attraktivität der Quartiere die mieterseitige Nachfrage stärkt, sondern auch weil eine Sektordiversifikation innerhalb eines Investments Risiken mindert.

Ein Stadtquartier eint also in ökologisch nachhaltiger Weise die Interessen von Investoren und Projektentwicklern mit denen der kommunalen Ebene und der Mieterseite. Damit wird es – und dafür spricht auch die weiterhin große Pipeline – auch in Zukunft ein Erfolgskonzept bleiben.



Ein besonderes Dankeschön geht an unsere Interviewpartner, die mit Ihrer Expertise einen erheblichen Beitrag zu dieser Studie geleistet haben.

Sabine Georgi

Country Manager RICS

Karin Groß

Leiterin Kapitalanlage Immobilien Portfoliomanagement/kfm. Management Ärzteversorgung Westfalen-Lippe

Dr. Stephan Anders

Abteilungsleiter DGNB Zertifizierung

AUTOREN

bulwiengesa:

Dr. Maximilian Schlachter

Projektleiter +49 89 2323 7649 schlachter@bulwiengesa.de

CORESTATE:

Mark Holz

Group Head of Research +49 69 3535 6302 33 mark.holz@corestate-capital.com

ANSPRECHPARTNER

bulwiengesa:

Felix Embacher

Bereichsleiter +49 89 2323 7622 embacher@bulwiengesa.de

CORESTATE:

Nils Hübener

Chief Investment Officer (CIO) +49 69 3535 6302 85 nils.huebener@corestate-capital.com

Tobias Gollnest

Group Head of Investment +49 69 3535 6302 28 tobias.gollnest@corestate-capital.com

Maximilian Lieser

Vice President Investments +49 69 3535 6301 96 maximilian.lieser@corestate-capital.com

Philipp Ellebracht

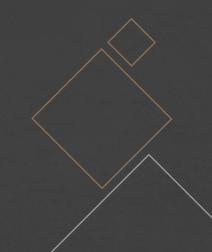
Group Head of Sales +49 69 3535 6302 42 philipp.ellebracht@corestate-capital.com

Charles Smith

Head of Key Client Relations +49 69 3535 6301 33 charles-smith@corestate-capital.com

Anne Zeller

Group Head of Product Development +49 69 3535 6301 35 anne.zeller@corestate-capital.com



CORESTATE

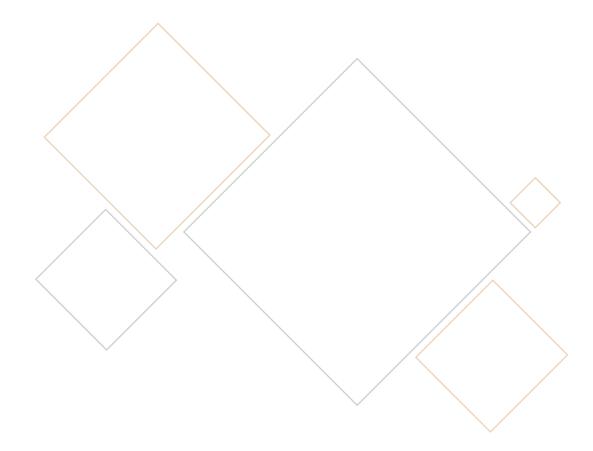
DISCLAIMER

Dieses Dokument wurde nur zu allgemeinen Informationszwecken erstellt und richtet sich nicht an Verbraucher. Es stellt weder selbst ein Angebot, noch eine Aufforderung zum Verkauf bzw. ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung von Aktien, Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten, Fondsprodukten oder Beteiligungen der CORES-TATE Capital Holding S.A. oder einer anderen Gesellschaft der CORESTATE Capital Gruppe (im Folgenden zusammenfassend als "Gesellschaft" bezeichnet) dar. Dieses Dokument ist auch kein Vertrag und kann nicht als Grundlage einer Investitionsentscheidung oder für die Bewertung der Gesellschaft oder eines anderen Unternehmens herangezogen werden. Es stellt ferner keine Empfehlung von Wertpapieren oder Fondsprodukten der Gesellschaft oder eines anderen Unternehmens dar. Es wird hierdurch keine Finanzdienstleistung, Anlageberatung, Rechts- oder Steuerberatung erbracht, noch handelt es sich um ein Angebot für den Erwerb eines Finanzinstruments.

Die hierin enthaltenen Daten und Informationen stammen aus verschiedenen Quellen, die die Gesellschaft als zuverlässig erachtet. Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft bemüht, die Fakten und Meinungen in angemessener Weise und korrekt darzustellen. Dennoch darf auf die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und deren Vollständigkeit und Genauigkeit nicht vertraut werden. Weder die Gesellschaft noch ihre Geschäftsführer, leitende Angestellte oder Mitarbeiter geben eine ausdrückliche oder stillschweigende Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem

Dokument enthaltenen Informationen, insbesondere für die Richtigkeit von Daten Dritter. Die Gesellschaft übernimmt ferner keine Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art im Zusammenhang mit diesem Dokument, es sei denn, diese sind durch grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz der Gesellschaft oder ihrer gesetzlichen Vertreter verursacht worden und stehen in einem kausalen Zusammenhang mit dem potenziellen Schaden. Die hierin enthaltenen Informationen können jederzeit (auch ohne Benachrichtigung der Empfänger) geändert oder angepasst werden.

Dieses Dokument ist keine Finanzanalyse oder Prospekt. Bestimmte Aussagen und Meinungen in diesem Dokument sind zukunftsgerichtet und spiegeln die aktuellen Erwartungen und Prognosen der Gesellschaft in Bezug auf zukünftige Ereignisse wider. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten naturgemäß eine Reihe von Ungewissheiten und Annahmen, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse von den in den zukunftsgerichteten Aussagen geschilderten Ereignissen abweichen. Die in diesem Dokument enthaltenen Aussagen bezüglich vergangener Trends oder Aktivitäten können nicht dahingehend ausgelegt werden, dass sich solche Trends oder Aktivitäten in der Zukunft fortsetzen. Die Gesellschaft wird zukunftsgerichtete Aussagen nicht aktualisieren. Daher sollten Sie sich nicht auf zukunftsgerichtete



Datenquellen

Soweit nicht individuell gekennzeichnet ist die Quelle aller Daten bulwiengesa / CORESTATE

Bildquellen

Seite 3, 5, 11, 28–39, 47–59, 65 CORESTATE Capital Group GmbH

Seite 7, 8, 13–24, 45, 47 elements.envarto.com

Aussagen verlassen, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Dokuments erstellt wurden. Keine Aussage in diesem Dokument soll oder darf als Gewinnprognose ausgelegt werden. Durch die Annahme einer Kopie dieses Dokuments erklären Sie sich mit den vorstehenden Aussagen einverstanden.

Diese Dokument wurde von CORESTATE Capital Investors (Europe) GmbH, einem Unternehmen der CORESTATE Capital Group, 24. März 2021 erstellt. Seite 44/45 MediaPark Köln Entwicklungsgesellschaft mbH

Seite 50-62 openstreetmap cc-by-sa, bulwiengesa AG

Seite 40 Standort-Initiative Neues Niederrad e.V.

Seite 45 Covent Garden Market, image © London Metropolitan Archives (City of London)





