

Quartiersentwicklungen und ihre DNA – Urbanität und Mobilität

Gemischtgenutzte Quartiersentwicklungen liegen derzeit im Trend: Nicht zuletzt aufgrund der hervorragenden Möglichkeiten zur Risikostreuung aus Investorensicht, mehr noch durch den ungebrochen hohen Zuzug in die Städte und den anhaltenden Drang zum infrastrukturellen Stadtbau. Die Mischung aus Risikodiversifizierung und Renditegenerierung im Nullzinsumfeld führt seitens institutioneller Investoren zu einer sprunghaft ansteigenden Nachfrage der „Assetklasse Quartier“. Neue Fondsvehikel im Bereich Projekt- und Quartiersentwicklung, oftmals über sog. Forward Funding, unterstützen diese Evolution. Doch welche DNA verbirgt sich hinter einem „Quartier“? Die Definitionsmöglichkeiten sind vielfältig und werden je nach Nutzungsart spezifisch benutzt. Die Abgrenzung zwischen urbanen Mixed-Use-Entwicklungen und Quartiersprojekten ist aktuell noch fließend und erfolgt zumeist über die drei Hauptnutzungsarten: Wohnen, Arbeiten & Konsum (inkl. Gastronomie), zunehmend ergänzt durch Mobilitätsfaktoren. Catella Research definiert dabei Quartier wie folgt:

Quartier im weiteren Sinne:

- **Vertikales Mixed-Use:** Mischnutzungsform von Hochhäusern und Wolkenkratzer
- **Horizontale Mixed-Use Blocks:** einfache Mischnutzungsform von zwei Komponenten
- **Campus Mixed-Use:** Symbiose von vertikalem Mixed-Use und einer Quartiersentwicklung

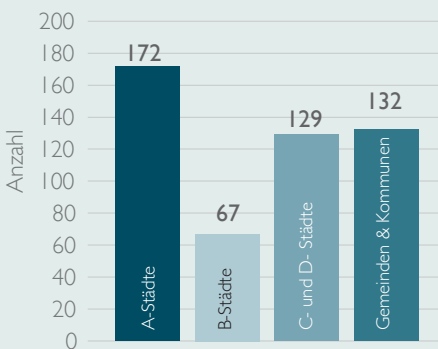


Quartier im engeren Sinne:

- **Quartiersentwicklung:** eigenständiges Quartier, teilweise Entwicklung neuer Stadtteile
- **Innerhalb des Quartiers muss eine Mischnutzung mindestens dreier Assetklassen vorliegen**
- **Begriff Quartier findet im Projektnamen oder in der entsprechenden Beschreibung Gebrauch**

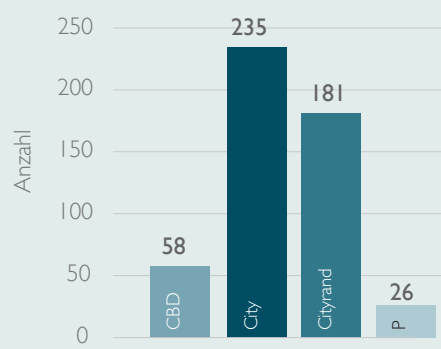
Primäres Abgrenzungsmerkmal zu klassischen Single-Use-Projekten ist dabei zumeist auch der Standort bzw. die Lage im Stadtraum, nach gif e.V. wird dabei nach CBD, City, Cityrand oder Peripherie unterschieden. In die vorliegende Analyse flossen zunächst 500 Quartiersprojekte (im weiteren Sinne) ein, die im Folgenden einer Einzelauswertung unterzogen wurden. Basis war die Datenbank von Thomas Daily, ergänzt durch Eigenrecherche.

STANDORT MAKROLAGE



Quelle: Catella Research 2020

STANDORT MIKROLAGE



Quelle: Catella Research 2020

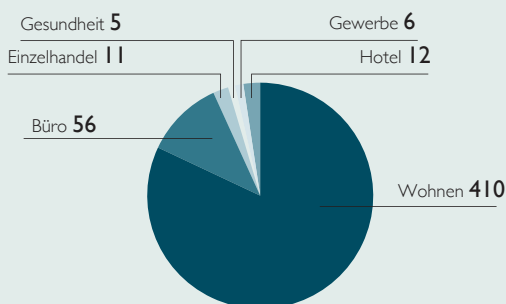
Fazit

Mit knapp 35% liegt über ein Drittel der Projektanzahl (172) in den 7 A-Städten, die Mehrheit der Objekte allerdings (52 %) ist in kleinen Städten und Gemeinden geplant.

Auf Stadtraumebene fällt der überwiegende Großteil auf die Segmente City (47 %) und Cityrand (36 %), während nur knapp 17 % im CBD oder der Peripherie (P) liegen.

Eine weitere Unterscheidung erfolgt gemäß Nutzungsart: Eine deutliche Mehrheit der Quartiersentwicklungen (410) weist als Nutzungsschwerpunkt die Wohnfunktion auf, zumeist ergänzt durch Einzelhandel und Büro. Der Anteil von sozial gebundenen bzw. geförderten Wohnungen wird auf kommunaler Ebene festgelegt und beträgt in unserem vorliegenden Datensatz 32 %. Bonn hat als erste Stadt in NRW eine 40-Prozent-Quote für den sozialen Wohnungsbau eingeführt. Von den 12 großen Wohnquartieren in Berlin, die Wohnraum für mehr als 100.000 Menschen bereitstellen sollen, werden 30 % öffentlich gefördert, in Freiburg liegt der gesetzliche Anteil sogar bei 50 %.

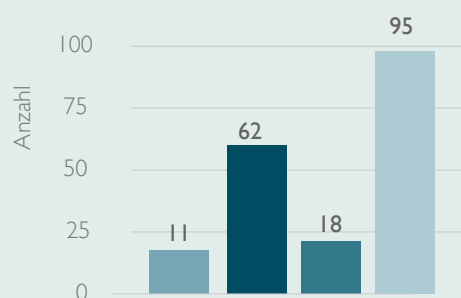
NUTZUNGSSCHWERPUNKT DER QUARTIERSPROJEKTE



Quelle: Catella Research 2020

URBANE VERKEHRSACHSEN (116 QUARTIERE*)

*Aufteilung anhand Indikatorenbündel

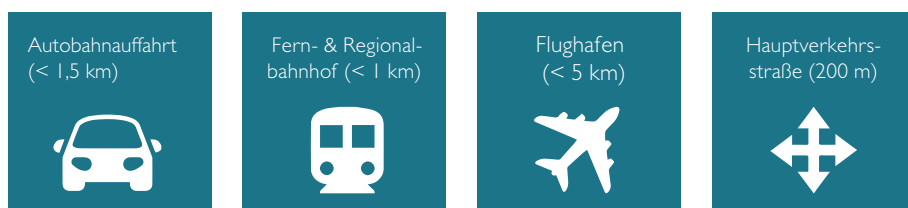


Quelle: Catella Research 2020

■ Autobahnauffahrt ■ Fern- und Regionalbahnhof ■ Flughafen ■ Hauptverkehrsstraße

Quartiersentwicklungen und ihre DNA – Urbanität und Mobilität

Auf der zweiten Ebene erfolgt eine Analyse von 116 Projektentwicklungen, die der Kategorie „Quartier im engeren Sinne“ angehören, überwiegend in größeren Städten liegen und die Nutzungsschwerpunkte Wohnen, Büro und Einzelhandel oder Gastronomie beinhalten. Die Positionierung der Quartiere hinsichtlich „Erreichbarkeit und Mobilität“ wird anhand eines Indikatorenbündels aus vier verschiedenen Verkehrsachsen ermittelt. Die Entfernung zu den Objekten wird mittels festgelegter Radien bestimmt und dementsprechend eingestuft. Fast alle untersuchten Quartiere liegen in unmittelbarer Nähe zu einer Hauptverkehrsstraße. Über die Hälfte (53 %) sind in Bahnhofsnahe geplant, 15,5 % haben eine gute Verbindung zu einem Flughafen (hier Trade-off: Lärm-Mobilität), aber lediglich jedes zehnte Projekt liegt in Autobahnnähe.



Die Liste der größten Quartiersprojekte, nach Höhe der Gesamtinvestition, wird vom Stadtquartier Potsdam-Krampnitz mit 1,6 Mrd. € angeführt. An zweiter Stelle folgen die Kölner Deutz Quartiere mit einem Projektentwicklungsvolumen von ca. 1 Mrd. €

Key Facts zur Assetklasse Quartier 2020 im engeren Sinne

116

QUARTIERE

22 Mrd.

EURO GESAMTINVESTITION

190 Mio.

EURO Ø INVESTITIONSVOLUMEN

72.000

Ø GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN QM

Top 10 Transaktionen von Quartieren 2019/2020

NAME	STADT	PREIS IN MIO. €	FLÄCHE IN QM	DATUM	KÄUFER	VERKÄUFER
Die Macherei	München	600	74.000	2019-10	Bayerische Versorgungskammer, Universal Investment	Accumulata Real Estate, Art Invest
Büroquartier Oberbaumcity	Berlin	490	87.500	2019-02	Blackstone Group & QUINCAP	HVB Immobilien AG (Unicredit Group)
Büroquartier Neuer Kanzlerplatz	Bonn	400	60.000	2019-04	Union Investment	Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co.
Glasmacherviertel (75% vom Projekt)	Düsseldorf	375	320.000	2019-11	Private Immobilieninvestoren	Adler Real Estate (Brack Capital Properties)
B:Hub	Berlin	350	47.300	2019-03	JP Morgan Asset Management	Streletzki Gruppe
ZOOM	Berlin	265	16.500	2019-03	Bayerische Versorgungskammer	Hines
Wohnquartier Hildegardstraße	Mainz	165	23.000	2020-01	Industria Wohnen GmbH	J. Molitor Immobilien GmbH
St. Martin Tower	Frankfurt am Main	130	25.000	2019-04	Igis Asset Management, Meritz Securities, Pubity AG	Hansa Gruppe
Quartier Four - Gebäudesockel Tower 3	Frankfurt am Main	106	9.000	2019-06	Commerz Real AG	Groß & Partner Grundstücksentwicklungsges. mbH

Quelle: Catella Research 2020/Thomas Daily

Über Catella:

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 15 Ländern. Der Konzern verwaltet Vermögenswerte von rund 17 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet.

Mehr unter [catella.com](https://www.catella.com)

Kontakt:

Prof. Dr. Thomas Beyerle
thomas.beyerle@catella.de
+49 (0)69 31 01 930 220

Carlos Bundschuh
carlos.bundschuh@catella.de
+49 (0)69 31 01 930 275

Andreas Slupik
andreas.slupik@catella.de
+ 49 (0)211 527 00 235

Carsten Lieser
carsten.lieser@catella.de
+49 (0)69 31 01 930 242