



# Habona Report

SONDERAUSGABE 2021

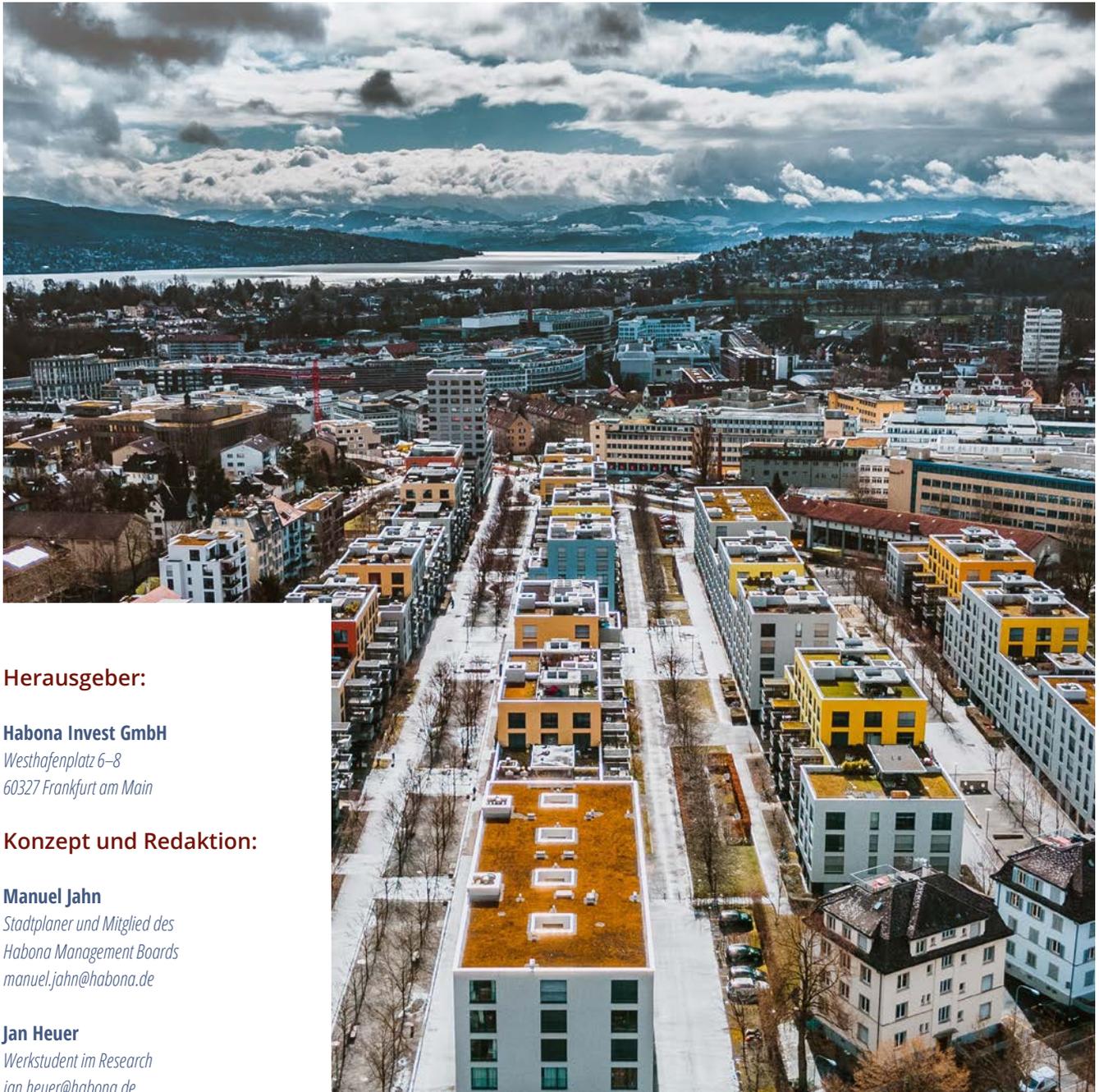
Krisenresistent und zukunftsfest –  
Investieren im Quartier







# Habona Report



## Herausgeber:

### **Habona Invest GmbH**

*Westhafenplatz 6–8  
60327 Frankfurt am Main*

## Konzept und Redaktion:

### **Manuel Jahn**

*Stadtplaner und Mitglied des  
Habona Management Boards  
manuel.jahn@habona.de*

### **Jan Heuer**

*Werkstudent im Research  
jan.heuer@habona.de*

Die verdichtete Stadt mit gut vernetzten Verkehrswegen [...] ist die einzige umweltschonende, nachhaltig lebensfähige Form von Stadt.

# INHALTSVERZEICHNIS

Grußworte .....	7		
<b>1 Trends, die Stadtplaner zum Umdenken zwingen .....</b>	<b>11</b>	<b>4 Das Zentrum im Quartier .....</b>	<b>41</b>
Der demografische Wandel in Deutschland .....	11	Mobilisierung durch Nutzungsmischung .....	42
Der Wunsch nach mehr Stadtleben .....	12	Koppeleffekte im Innern des Quartiers .....	43
Die neue Mobilität .....	13	Das Quartierszentrum als Spiegel der Anwohnerbedürfnisse .....	44
Das nachhaltige Morgen .....	14	Der Taktgeber des Quartiers: das Nahversorgungsangebot .....	45
Die Digitalisierung .....	15	Die integrierende Funktion des Einkaufens .....	46
<b>2 Städtebauliche Ideale im Wandel der Zeit .....</b>	<b>17</b>	Mixed-Use-Konzepte .....	47
Die Suche nach der Stadt der Zukunft .....	17	Vom Lebensmittelmarkt zum Quartierszentrum: Begriffe der Nahversorgung .....	48
Suburbanisierung trotz Urbanisierung .....	18	Nachverdichtungspotenziale – am Beispiel Hamburg-Horn .....	52
Das Leitbild der europäischen Stadt .....	19	<b>5 Das Quartier als Investmentziel .....</b>	<b>57</b>
Das Erbe der Funktions- und Nutzungstrennung .....	21	Das Zukunftspotenzial des Quartiers .....	57
Die Funktionstrennung in deutschen Städten .....	22	Das Quartier als alternatives Investmentziel .....	58
Die Renaissance der kompakten Stadt .....	23	Anlegen im Herzen des Quartiers .....	59
<b>3 Das Quartier in Forschung und Praxis .....</b>	<b>25</b>	Grenzen der traditionellen Risikoerfassung .....	60
Der Einzug des Quartiers ins Deutsche .....	25	Noch günstiges Rendite-Risiko-Verhältnis abseits der Hauptinvestmentmärkte .....	63
Die Definition des Quartiers in der Wissenschaft .....	26	Gastbeitrag: Quartiersimmobilien – ein Core Investment .....	65
Die Erwartungshaltung an das Quartier der Zukunft .....	28		
Das Resilienzversprechen .....	32		
Lösungen nicht nur für Metropolen .....	33		
Die Ausprägungen von Quartierstypen .....	34		
Die soziale Lebenswelt als gelebtes Quartier .....	35		
Gastbeitrag: Kolbenhöfe, Hamburg .....	36		

Grußwort Habona Invest GmbH

# Zukunft hat, was uns besser leben lässt

Liebe Leserinnen und Leser, Politik, Wissenschaft und die Bürgerstimme sind sich einig: Nicht nur Corona, sondern auch Digitalisierung und Demografie rütteln an den Prinzipien der „gegliederten und aufgelockerten“ Stadt. Unsere Siedlungsstruktur muss resilienter werden. Mehr Mischung, mehr Leben, mehr Grün und Besinnung auf den menschlichen Maßstab versprechen eine nachhaltigere Stadtentwicklung. Allein: Die Voraussetzungen müssen vielerorts erst noch geschaffen werden. Die Nutzungsvielfalt der Szeneviertel ist ein eng begrenztes Gut, unbezahlbar für die

meisten. Technische Regelwerke, starre B-Pläne und weitverbreitetes Silodenken erschweren notwendige Anpassungen. Energieeffiziente Bürohäuser, bezahlbare Wohnungen und Elektromobilität werden auch künftig keine Urbanität entstehen lassen, wenn sie in monofunktionalen Raumwüsten existieren.

Aber es gibt Hoffnung: der Umbau der Stadt aus der Nachbarschaft heraus, Bottom-up. Lebensmittelgeschäft, Arzt, Spielplatz, Drogerie, Physiotherapie, Kindertagesstätte und Café wollen fußläufig erreichbar sein, sind es aber häufig nicht. Ein riesiges Potenzial für die Immo-

bilienwirtschaft, die Wohngebiete besser auszustatten. Das spart nicht nur Zeit und Ressourcen, sondern schafft zwischen Menschen Begegnung und Teilhabe. Wegen ihrer hohen Anpassungsfähigkeit an den technologischen und gesellschaftlichen Wandel sind attraktive Stadtquartiere naturgemäß attraktive Ziele nachhaltiger Investmentstrategien. Ein Grund für uns als Nahversorgungsspezialisten, für Sie eine Extraschicht einzulegen und in dieser Sonderausgabe aus der Reihe Habona Report unsere Erfahrungen und Erkenntnisse rund ums Quartier zu teilen.



**Manuel Jahn**  
Head of Business Development,  
Habona Invest

*„Durch die Rückbesinnung auf gemischt genutzte Stadtgebiete profitieren die Menschen von einer höheren Lebendigkeit, Aufenthalts- und Nahversorgungsqualität.“*



**Johannes Palla**  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Habona Invest

*„Durch die Resilienz- und Frequenzvorteile haben sich Quartierszentren deutlich in Richtung des Core-Segments verschoben und sind damit auch für risikoaverse Investoren attraktiv.“*

Grußwort BFW Landesverbands Nord e. V.

# Das Quartier als Chance für die städtische Entwicklung



**Dr. Verena Herfort**

*Geschäftsführerin, Bundesverband  
freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen  
Landesverband Nord e.V.*

Liebe Leserinnen und Leser, unser aller Leben und Arbeiten hat sich durch die Corona-Pandemie in den letzten anderthalb Jahren rasant verändert. Das Homeoffice setzte sich als gleichwertiger Arbeitsplatz durch, Einkaufs- und Freizeitaktivitäten wurden stärker in die unmittelbare Umgebung verlagert. Die Anforderungen an lebenswerte Wohn- und Stadtquartiere sind dadurch in vielerlei Hinsicht gestiegen. So hat die Pandemie deutlicher als zuvor zutage gebracht, woran es Städten und Quartieren fehlt – aber auch, welche Chancen sich ergeben.

Attraktiv sind Quartiere, in denen verschiedene Nutzungen zu finden sind und die den Ansprüchen der Bewohnerinnen und Bewohner an Wohnen, Arbeiten und Leben gerecht werden. Moderne Quartiere sollten deshalb immer verschiedene Wohnformen mit Gewerbe und Einzelhandel mischen. Maximaler digitaler

Komfort ist dabei einer der entscheidenden Punkte. Künftige Quartiere werden somit aus einer Kombination aus digitalen und physischen Versorgungs- und Infrastrukturangeboten eine nachhaltige Qualität gewinnen. Dabei müssen wir zwei zentrale Herausforderungen der heutigen Zeit im Auge behalten: die energetischen Anforderungen und die demografische Entwicklung.

Das stellt hohe Anforderungen an Projektentwickler einerseits und die Politik andererseits. Städte und Kommunen müssen ihre Innenstadtkonzepte überdenken und einen Kurswechsel anstreben – auch im Hinblick auf die baurechtlichen und -technischen Regelungen.

Eine anregende Lektüre wünscht

Dr. Verena Herfort,  
Geschäftsführerin des BFW  
Landesverbands Nord e. V.

Grußwort HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

# Schritt halten mit der Stadtentwicklung

**D**ivers gestaltete und genutzte urbane Quartiere bieten eine erhöhte Lebensqualität und gelten als Erfolgsmodell der Zukunft. Klug gemanagt, werden sie sich zunehmend als eigene Assetklasse durchsetzen

Die Pandemie hat den Trend zur Differenzierung und Diversifizierung von Immobilieninvestments deutlich beschleunigt. Unterscheidungskriterien sind dabei bis heute zumeist Nutzungsart und Lage. Zurückzuführen ist das einerseits auf unterschiedliche Risiko-Ertragspotenziale und Marktdynamiken, andererseits auf die seit der Industrialisierung gewachsenen Strukturen unserer Metropolregionen mit ihren City-Lagen und Geschäftszentren, Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten. In Bebauungs- und Flächennutzungsplänen ist dabei geregelt, welche Immobilientypen wo gebaut werden dürfen.

Angesichts der dynamischen Entwicklung von Produktions- und Arbeitsprozessen und des anhaltenden Trends zur Reurbanisierung wandelt sich die Stadtentwicklungsplanung jedoch zusehends: An

die Stelle monokulturell geprägter Bürostädte, reiner Wohn- und Gewerbegebiete treten immer häufiger gemischt genutzte Quartiere, die die Lebensqualität durch eine Vielfalt von Angeboten in räumlicher Nähe erhöhen. Wohn-, Arbeits-, Kultur- und Freizeitflächen, Gastronomie und Nahversorgung innerhalb des Quartiers bieten einen modernen Lebensraum, der die industrialisierungsbedingten Monotonie-Lagen nach und nach ersetzt.

Derartige urbane Quartiere können Stadtviertel und ganze Städte aufwerten, wenn sie einen gesunden, auf die Bedürfnisse der Nutzer zugeschnittenen Mix bieten und nicht zu statisch konzipiert sind, sondern Raum für künftigen Wandel bieten und sich zudem in bestehende Infrastrukturen integrieren. Gemischt genutzte Quartiere lassen sich als Neubauprojekte oder auch zur Revitalisierung vernachlässigter Stadtteile oder alter Industrieanlagen umsetzen – wobei die Entwicklung nicht nach Lehrbuch, sondern nur individuell erfolgen kann.

Gelingen Planung und später Management des Quartiers, ver-

spricht es nicht nur eine Erhöhung von Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Nutzer; vielmehr bietet es auch Investoren einen von vornherein diversifizierten Zugang zu Immobilien, der nicht länger auf einer klassischen Kategorisierung nach Nutzungsarten fußt, sondern der Dynamik moderner Stadtentwicklung Rechnung trägt. So sorgt die ganzheitliche Betrachtung durch Investoren und Quartiersmanager dafür, dass sich divers gestaltete urbane Quartiere mit aufeinander abgestimmten Angeboten immer stärker als Assetklasse etablieren.



**Ludger Wibbeke**

*Geschäftsführer für das  
Real-Assets-Geschäft der  
HANSAINVEST Hanseatische  
Investment-GmbH*

# EINS



# Trends, die Stadtplaner zum Umdenken zwingen

**U**nserer Welt befindet sich in einem dauerhaften Wandel, und die Trends von morgen zeichnen sich dabei nicht erst seit der Pandemie deutlich ab. Entwicklungen wie der demografische Wandel, die fortschreitende Urbanisierung, neue Mobilitätsformen, höhere Ansprüche an Nachhaltigkeit und die galoppierende Digitalisierung werden indessen unsere Alltagswelt in einem bisher unbekanntem Maß verändern. Jeder Wandel wirkt sich dabei auch auf die Funktionsweise un-

serer Groß-, Mittel- und Kleinstädte aus, welche sich mit der Aufgabe konfrontiert sehen, das bisherige Verständnis von Stadt- und Verkehrsplanung zu überwinden und zukunftsfähigere Alternativen zu finden. Insbesondere das mehrheitlich auf das Auto ausgerichtete und in der Folge funktionsgetrennte Stadtmodell mit vielen und weiten Wegen schafft immer mehr Probleme und sieht sich wachsender Kritik ausgesetzt.<sup>1</sup>

## DER DEMOGRAFISCHE WANDEL IN DEUTSCHLAND

Aktuellen Prognosen zufolge hat die deutsche Gesellschaft ihren zahlenmäßigen Höhepunkt erreicht und wird in den kommenden Jahren unter der Annahme weiterer Zuwanderung stabil bleiben. Gemäß Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) wird die Bevölkerungszahl der Bundesrepublik bis zum Jahr 2035 auf dem heutigen Niveau von etwa 83 Millionen Menschen verbleiben.<sup>2</sup> Allerdings werden die Menschen in Deutschland zunehmend älter. Das IW geht davon aus, dass bis 2035 der Anteil der Bevölkerung zwischen 60 und 70 Jahren an der Gesamtgesellschaft um 21 % zunehmen wird, während der Anteil der über 70-Jährigen um 34 % anwächst. Mit steigendem Alter verändern sich auch die

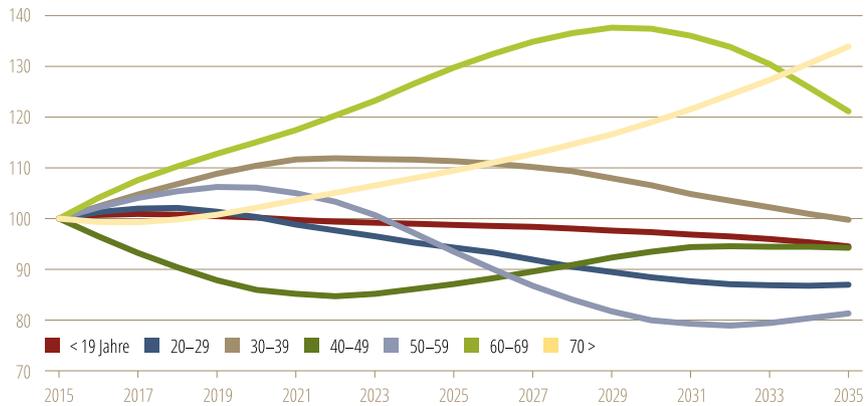
Ansprüche und Bedürfnisse der Menschen. Dabei wächst der Wunsch nach kurzen Wegen und bequemen Mobilitätsangeboten. Besonders bei älteren Berufstätigen und jungen Pensionierten erhöht sich die Bedeutung der bewussten Wahl der Einkaufsstätten. Die tägliche Bedarfsdeckung ist durch die Nachfrage nach qualitativ immer hochwertigeren Lebensmitteln charakterisiert und stellt zunehmend hohe Erwartungen an den gebauten Raum. Die Aufwertung von dezentralen Stadtteillagen sowie Kernen von Klein- und Mittelstädten anhand attraktiver Nahversorgungsangebote wird deshalb auch als große politische Aufgabe gesehen.<sup>3</sup>

1 Stadt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2020): Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“. IBA Berlin 2020.

2 Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2017): Perspektive 2035, Wirtschaftspolitik für Wachstum und Wohlstand in der alternden Gesellschaft. IW-Studien – Schriften zur Wirtschaftspolitik aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln.

3 Habona Report 2019

Abb. 1: Veränderung der Altersstruktur bis 2035; indexiert, 2015 = 100



Quelle(n): Eigene Darstellung in Anlehnung an Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2017); unter <https://link.iwkoeln.de/330405> (Abruf v. 27.07.2021)



## DER WUNSCH NACH MEHR STADTLIBEN

Durch die demografische Entwicklung wird Deutschland nicht nur zunehmend älter, sondern auch zunehmend städtischer. Junge Erwachsene zieht es dabei vor allem für das Studium und den Berufseinstieg in die Zentren der Städte, während Familien und ältere Menschen zunehmend die Vorzüge des städtischen Umlandes schätzen. Wenngleich der Zuzug in die großstädtischen Zentren in den letzten Jahren wieder verhaltener wurde, ist der Drang ins städtische Umland zu ziehen jedoch weiterhin hoch.<sup>1</sup> Besonders hervorzuheben sind Mittel- und sogenannte Schwarm-

städte, die eine große Dynamik im Zuzug erfahren haben. Dabei bieten diese Städte besonders attraktive Rahmenbedingungen für die Zielgruppen, sofern sie noch erschwinglich sind. Allerdings ist die Nachfrage nach urbanen, vielfältigen Stadtgebieten deutlich größer als das Angebot. Trotz hoher Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau kann der Wunsch der Menschen nach Stadtleben nur selten erfüllt werden. Häufig sind Neubauwohnungen teuer, abgelegen oder sie befinden sich in einem langweiligen Umfeld. Die deutschen Städte sehen sich deshalb auch weiterhin

mit angespannten Wohnungsmärkten und steigender sozialer Segregation konfrontiert.<sup>2</sup> Die Suburbanisierung schreitet somit nicht nur außerhalb, sondern auch innerhalb der Stadtgrenzen voran. Neue Qualitäten im Städtebau sind gefordert, die Vielfalt statt Monotonie fördert.

<sup>1</sup> BBSR (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2017.

<sup>2</sup> Stadt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2020): Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“. IBA Berlin 2020.



## ■ DIE NEUE MOBILITÄT

Mit der Auflösung der klassischen Rollenbilder, Lebensmodelle und Tagesabläufe steigt die Nachfrage nach diverseren und flexibleren Mobilitätsangeboten. Noch nie war die Gesellschaft so mobil wie heute, auch wenn sie kurzzeitig durch die Pandemie gebremst wurde. Zum einen liegt dies an der weiterhin bestehenden Trennung zwischen den Standorten der Arbeit, des Einkaufens, des Wohnens und der Freizeitgestaltung. Die zunehmenden Aktivitäten immer kleinerer Haushalte erfordern auch vermehrt engmaschigere Verbindungen, um mit der sozialen Beschleunigung der Gesellschaft Schritt halten zu können. Zum anderen wächst die Zahl der technischen Innovationen wie die Entwicklung alternativer Antriebsmög-

lichkeiten, aber durch diverse Sharing- und E-Mobilitätskonzepte auch die Vielfalt der bestehenden Angebote.<sup>1</sup> Mit der Verbreitung alternativer Verkehrsmittel erhöht sich die Konkurrenz um den verfügbaren Platz in der Stadt, da die Bedeutung des Privat-Pkw nicht in gleichem Maße zurückgeht. Auch wenn in den zentralen Stadtteilen in vielen Menschen der Wunsch wächst, den Alltag fußläufig, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestreiten zu können, bleibt der Pkw bei Bewohnern der Stadtränder und Kleinstädte häufig alternativlos.<sup>2</sup> Mit mehr Nutzungsvielfalt und kürzeren Wegen im Wohnumfeld der Menschen kann dem wachsenden Mobilitätsbedarf Einhalt geboten werden.

<sup>1</sup> BPD Immobilienentwicklung und BBE Handelsberatung (2020): Zukunftsszenarien für die Nahversorgung in neuen Wohngebieten. Studie der Abteilung BPD Gebietsentwicklung und Marktforschung.

<sup>2</sup> Statista (2020), siehe Habona Report 2020.



## ■ DAS NACHHALTIGE MORGEN

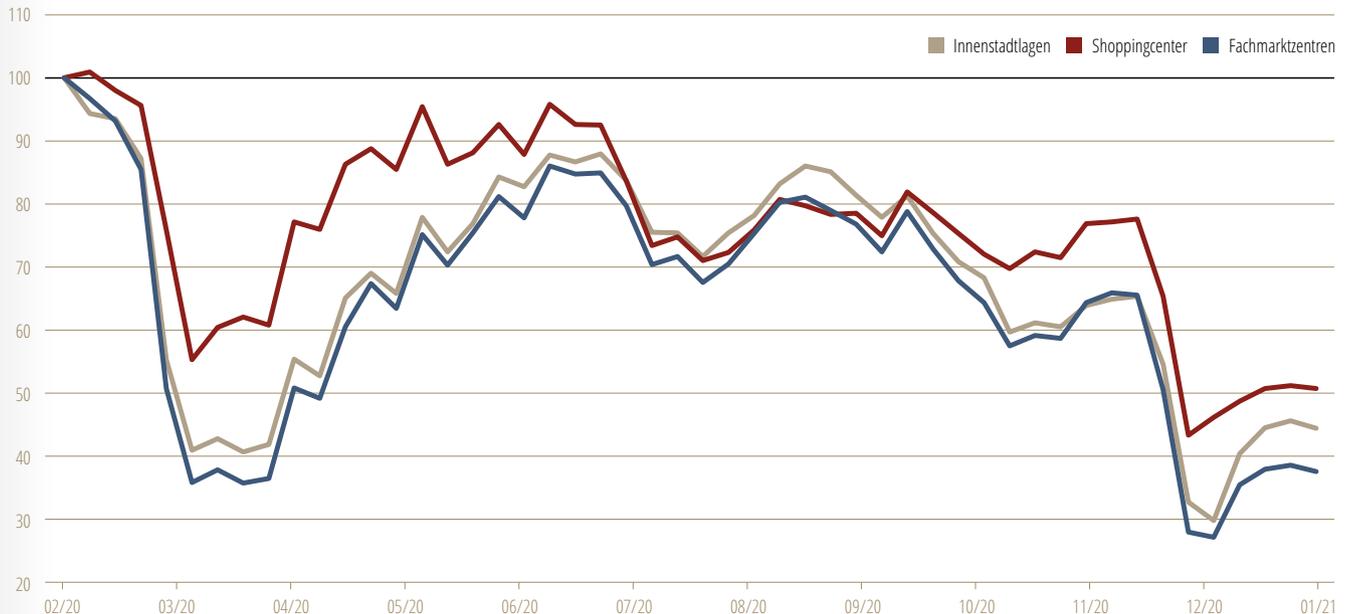
Eng verbunden mit der neuen Mobilität ist auch die wachsende Bedeutung der Nachhaltigkeit, welche inzwischen in allen gesellschaftlichen Bereichen um sich greift. Bürgermeister sehen sich vor diesem Hintergrund mit der Frage konfrontiert, wie ihre Städte nachhaltiger organisiert werden können. Entsprechende Vorgehen sind zunehmend in städtebaulichen Zielsetzungen zu finden, welche wieder mehr Nutzungsmischung, kürzere Wege sowie mehr Fuß- und Radverkehr fordern. Verkehrsvermeidung ist das oberste Gebot, um Platz,

Energie und CO<sub>2</sub> einzusparen. Der Wunsch nach mehr Nachhaltigkeit prägt mittlerweile weite Bereiche der Gesellschaft und spiegelt sich in immer mehr Gesetzen und Geboten wider.<sup>1</sup> Angestoßen durch die EU-Taxonomieverordnung erwächst Nachhaltigkeit bereits zum wichtigen Wettbewerbsfaktor auch auf der Ebene der Immobilienwirtschaft. Mit der aufkommenden ESG-Zertifizierung sind dort ebenfalls weitaus höhere Standards in Bezug auf die soziale und ökologische Nachhaltigkeit von Handels- und Wohngebäuden auf dem Vormarsch.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> BPD und BBE (2020): Zukunftsszenarien für die Nahversorgung in neuen Wohngebieten. Studie der Abteilung BPD Gebietsentwicklung und Marktforschung.

<sup>2</sup> Habona Report 2021

Abb. 2: Veränderung der Besucherfrequenzen in deutschen Handelslagen in den ersten beiden Lockdowns; nach Stadtgröße; indexiert KW 4 (ab 20.01.2020) = 100



Quelle(n): Eigene Darstellung in Anlehnung an GfK Geomarketing (2021), Daten nach Wetter.com.

## DIE DIGITALISIERUNG

Ohne die Meilensteine in der technologischen Entwicklung wären die vorgenannten Megatrends in ihrer Dimension nicht möglich gewesen. Der gebaute Raum tritt zunehmend in Konkurrenz zu den digitalen Welten, in der Bedürfnisse mit wenigen Klicks erfüllbar sind. Insbesondere das Smartphone als täglicher Begleiter des Menschen führt zu neuen Ansprüchen an Zeit und Raum. Dabei mussten inzwischen bereits viele Bereiche des Konsums auf die neuen Gewohnheiten angepasst und fortentwickelt werden, um in der neuen digitalen Welt weiter zu bestehen.<sup>1</sup> Vor allem der Nonfood-Einzelhandel sieht sich mit der Frage konfrontiert, wie seine Sto-

re-Konzepte in teuren Innenstadtlagen auch in Zeiten zunehmender Digitalisierung noch funktionieren können. Die Lockdowns haben gezeigt, wie wenig resilient die typischen Handelslagen gegenüber dem Ausbleiben von Kundschaft sind: Zu wenig alternative Besuchsziele führten schnell zur Verwaisung ganzer Straßenzüge. Insbesondere die Innenstädte verloren bis zu 70 Prozent ihres Laufpublikums. Stadtplaner müssen erkennen, dass sich der Handel nicht selbst helfen kann. Es braucht Antworten, wie die Stadt auch in Zukunft ein lebendiger und lebenswerter Ort bleiben kann.

<sup>1</sup> GfK Future of Retail (2016): Insights into the shopping behavior of the connected consumer.

# ZWEI



# Städtebauliche Ideale im Wandel der Zeit

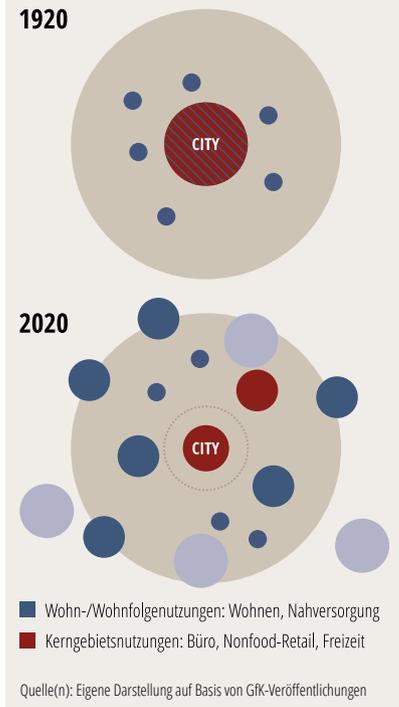
## DIE SUCHE NACH DER STADT DER ZUKUNFT

In Anbetracht des zu beobachtenden Wandels der alltäglichen Bedürfnisse und globalen Trends verändern sich auch die Ansprüche und Wünsche der Gesellschaft an ihre Lebenswelt. Eine wachsende Zahl an Menschen sehnt sich nach mehr Vielfalt, mehr Gemeinschaft, mehr Komfort und Qualität. Die individuelle Nachfrage soll dabei möglichst schnell oder spontan befriedigt werden, während die Abhängigkeit vom individuellen Autoverkehr zunehmend negativ bewertet wird. Gleichzeitig steigt der Wunsch nach nachhaltigen Alternativen sowie sozialer Vielfalt im Alltag.<sup>1</sup>

Die Metropolen, Städte und Stadtregionen sehen sich vor dem Hintergrund dieser technologischen und gesellschaftlichen Entwicklungen in den vergangenen Jahren zunehmend mit der Frage konfrontiert, wie eine ökologisch, sozial und ökonomisch nachhal-

tige Stadtentwicklung aussehen kann. Die stadtplanerische Antwort hierauf wird dabei mit dem Begriff Quartier gefunden. Ob urbane städtische Strukturen oder zumindest nachbarschaftliche Nähe: Kennzeichnend sind kurze und fußläufige Wege sowie die lokale und doch umfassende Nahversorgung, um nur zwei der wesentlichen Eigenschaften zu skizzieren, welche das Quartier als Wohnstandort attraktiv machen. Dieses hat in den vergangenen 20 Jahren dabei jedes andere stadtplanerische Ideal verdrängt und ist zum vorrangigen Leitbild der europäischen Stadt geworden.<sup>2</sup> Indessen ist die deutsche Städtelandschaft noch von den Fehlentwicklungen der Nachkriegsmoderne geprägt, welche sich in Zersiedelung, Monofunktionalität und auf den individuellen Pkw-Verkehr ausgerichteten Strukturen äußern.<sup>3</sup> Trotz dieser Widrigkeiten gewinnt die Quartiersentwicklung

Abb. 3: Veränderung der Wohn- und Wohnfolgenutzungen; 1920 – 2020; Schematische Darstellung.



in Deutschland an Momentum, insbesondere weil das verdichtete Stadtquartier als einzige langfristige, nachhaltige und lebendige Form von Stadt angesehen wird – eine Perspektive, welche durch die letzten Pandemie-Monate noch deutlich verstärkt wurde.

1 Habona Report 2021

2 Feldmann, Philipp (2005): Die strategische Entwicklung neuer Stadtquartiere unter besonderer Berücksichtigung innenstadtnaher oder innerstädtischer brachgefallener Industrieareale. In: Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan (Hrsg.): Schriften zur Immobilienökonomie, Band 53.

3 Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020): Nahversorgung im Quartier – Potenziale für Wohnraum nutzen. Kombination von Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen sowie anderen Nutzungen in mehrgeschossigen Gebäuden.

## SUBURBANISIERUNG TROTZ URBANISIERUNG

Welche Bedeutung der Wohnort für die eigene Lebensgestaltung einnimmt, hat die Corona-Pandemie eindrücklich gezeigt. Alltägliche Bewegungsradien wurden durch die Notwendigkeit von Homeoffice erheblich geschrumpft, der Besuch der Innenstadt fiel zunehmend aus, und das Leben vieler Menschen gestaltete sich vorwiegend in der eigenen Nachbarschaft. Die Aktivitäten der Menschen haben sich nachweislich in die Stadtteile, an den Rand der Städte und zum Teil sogar in die Stadtregion verschoben.<sup>1</sup> Ein solcher Trend besteht jedoch schon seit Beginn der Automatisierung in den 1950er

Jahren, dem maßgeblichen Treiber der Suburbanisierung. Mit dem Verschwinden ehemals klar abgegrenzter Orte der Arbeit, des Wohnens und der Freizeit im Lichte der Pandemie machen sich die Defizite der strikten Funktionstrennung städtischer Strukturen allerdings stärker denn je bemerkbar und bestimmen die öffentliche Diskussion. Mit der Renaissance nutzungsgemischter Quartiere kehrt das städtebauliche Leitbild jedoch zurück zu einem Bild der europäischen Stadt, wie es in den Stadtvierteln aus der Zeit vor 1920 immer noch vorzufinden ist.<sup>2</sup>

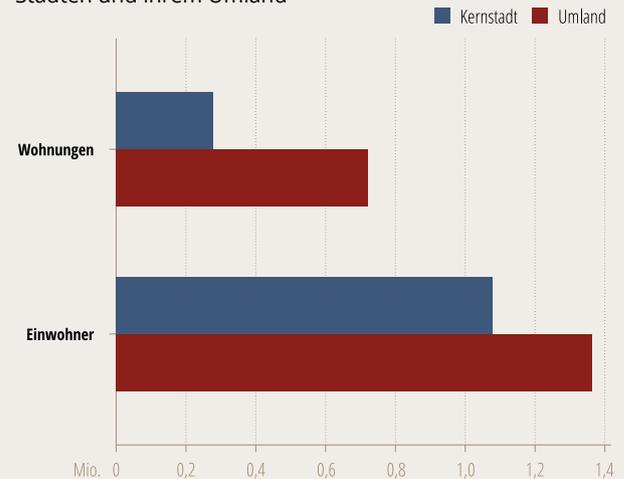
1 Habona Report 2021

2 Stadt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2020): Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“. IBA Berlin 2020.



*„Wir sprechen von mehr Urbanisierung und sehen immer mehr Suburbanisierung.“*

Abb. 4: Wohnungsfertigstellungen und Einwohnerentwicklung in kreisfreien Städten und ihrem Umland



Quelle(n): Eigene Darstellung in Anlehnung an ILS Trends (2019): Stadt oder Umland? Aktuelle Trends des Bauens und Wohnens in deutschen Städten.

## DAS LEITBILD DER EUROPÄISCHEN STADT

Wenn in gegenwärtigen Diskussionen die Renaissance der Städte gefordert wird<sup>1</sup>, stellt sich zwangsläufig die Frage, wann diese an Rang und Bedeutung verloren hätten – immerhin existieren Städte in Deutschland zum Teil schon seit mehr als 2000 Jahren. Mit einem genaueren Blick auf die Entwicklungen der Städte zeigt sich, dass nicht die Stadt selbst, sondern ihr Aufbau und ihre Struktur einen starken Wandel in den vergangenen 150 Jahren durchlaufen haben. Die Geschichte der Stadt, wie wir sie heute kennen, ist somit keine des Aufstiegs und Falls, vielmehr zeigt sie sich als Geschichte der Mischung und Trennung<sup>2</sup>.

Die große Mehrheit der deutschen und europäischen Städte ist im 13. und 14. Jahrhundert gegründet worden.<sup>3</sup> Die für diese Zeit typische Charakteristik der kompakten Bebauung, ausgeprägten Nutzungsmischung und fußläufigen Wege bestanden häufig



Historischer Stadtkern von  
Rothenburg ob der Tauber

bis ins frühe 20. Jahrhundert.<sup>4</sup> Diese Strukturen, die eine Vielzahl an Nutzungen auf engstem Raum beherbergten, sind auch heute noch in vielen historischen Vierteln wiederzufinden.<sup>5</sup> Mit dem Einsetzen der Industrialisierung entwickelte sich die traditionelle Nutzungsmischung jedoch zum Problem. So wurden Industriebetriebe zunächst

ebenfalls in direkter Nachbarschaft zu immer dichteren Wohnquartieren errichtet, was zu einer rapiden Verschlechterung der städtischen Lebensverhältnisse führte. Das erklärte Ziel sozialreformerischer Bewegungen bestand daher in den folgenden Jahrzehnten darin, die städtischen Funktionen räumlich voneinander zu trennen.<sup>6</sup>

1 Feldmann, Philipp (2005): Die strategische Entwicklung neuer Stadtquartiere unter besonderer Berücksichtigung innenstadtnaher oder innerstädtischer brachgefallener Industrieareale. In: Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan (Hrsg.): Schriften zur Immobilienökonomie. Band 53.

2 Stadt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2020): Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“. IBA Berlin 2020.

3 Dirlmeier, Ulf; Fouquet, Gerhard; Fuhrmann, Bernd (2010): Europa im Spätmittelalter 1215 – 1378.

4 Deutsche Hypo/Nord LB (2020): Moderne Stadtquartiere. Integrative Konzepte mit Zukunft.

5 Schaber, Carsten (2015): Der Frankfurter Stadtraum Main als städtebauliches Handlungsfeld. Eine Analyse der Möglichkeiten und Grenzen von Nutzungsmischung im Rahmen der Transformation kommunaler Infrastrukturstandorte zu neuen Wohn- und Arbeitsquartieren seit 1989. Disputation.

6 Ehrenhöfer, Sabrina (2018): Das Quartier im Wandel. Der Nordwestbahnhof Wien als zukunftsfähiger Wohn- und Lebensraum. Diplomarbeit.



Luftverschmutzung im britischen Widnes  
zur Zeit der Industrialisierung.

Quelle(n): Hardie, D. W. F., „A History of the Chemical Industry in Widnes“, Imperial Chemical Industries Limited, 1950 @ Wikimedia Commons



Die Kastanienallee am Prenzlauer Berg  
als Beispiel eines aufgewerteten  
Gründerzeitquartiers nach 1990

Quelle(n): Abarris @ Wikimedia Commons – GNU FDL

## DAS ERBE DER FUNKTIONS- UND NUTZUNGSTRENNUNG

Die ersten bauvorschriftlichen Zonierungen von Flächennutzungen in Deutschland erfolgten 1878 in Dresden und 1879 in Erfurt. Damit waren sie die frühesten stadtplanerischen Versuche, den sich sukzessiv verschlechternden Lebensverhältnissen in den von der Industrie geprägten Städten entgegenzuwirken. Mit Beginn des 20. Jahrhunderts begannen jedoch einige Vertreter der anfänglichen Stadtplanung, die Trennung von städtischen Funktionen in größeren Dimensionen zu planen.<sup>1</sup> Ein prominentes Beispiel stellt beispielsweise das vom Briten Ebenezer Howard entwickelte Modell der Gartenstadt dar. Darin sollte die Funktion des Wohnens aus der Enge der Städte befreit und zusammen mit der Funktion der Naherholung in ein ländlicheres Umfeld verbracht werden.<sup>2</sup> Experimentelle Umsetzungen dieses Konzeptes sind heute beispielsweise in Dresden, Nürnberg oder Bremen zu finden. Weitaus größeren Einfluss auf den deutschen Städtebau hatte hingegen der Schweizer Architekt Le Corbusier, welcher 1933 die Federführung in der Entwicklung der Charta von Athen übernahm.<sup>3</sup> Diese idealisierte eine strikte Trennung und räumliche Entzerrung der städtischen Funktionen des Wohnens, des Arbeitens sowie des Erholens. Anstelle nutzungsgemischter Baublöcke, welche bis zu dieser Zeit noch die europäische Stadt charakterisierten, avancierten Le Corbusiers seriell gebaute Wohntürme in grüner Umgebung zum neuen Ideal, wie dies im Plan Voisin für Paris angedacht war. Dieses Modell der Funktionstrennung fand schnell großen Anklang im deutschen Städtebau. Die Forderung Le Corbusiers, die dichten historischen Zentren der Großstädte niederzureißen und neu zu er-



Aufnahmen der Emmertsgrundpassage  
in Heidelberg

Quelle(n): Chj95 @ Wikimedia Commons – CC BY-SA 3.0



Der Plan Voisin, Le Corbusiers Entwurf zur  
Neugestaltung der Stadt Paris

Quelle(n): Road to infinity @ Wikimedia Commons – CC BY-SA-4.0

richten, fand hingegen wenig Zustimmung.<sup>4</sup> Jedoch erzielte die deutschen Städte nur wenige Jahre nach Fertigstellung der Charta von Athen genau dieses Schicksal, wenn auch aus anderen Gründen.

1 Stadt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2020): Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“. IBA Berlin 2020.

2 Ehrenhöfer, Sabrina (2018): Das Quartier im Wandel. Der Nordwestbahnhof Wien als zukunftsfähiger Wohn- und Lebensraum. Diplomarbeit.

3 Ebd.

4 Stadt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2020): Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“. IBA Berlin 2020.

## ■ DIE FUNKTIONSTRENNUNG IN DEUTSCHEN STÄDTEN

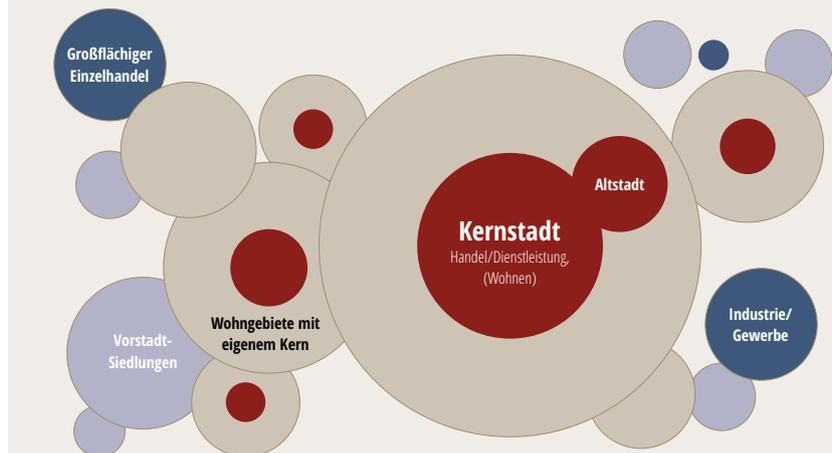
Die Möglichkeit, eine funktionsgetrennte Stadt tatsächlich auch städtebauliche Realität werden zu lassen, erhielten die Stadtplaner in der Zeit des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg. Als neue Ideale galten die Trennung unterschiedlicher Lebensbereiche wie Wohnen, Arbeiten und Einkaufen, aber auch der individuelle Automobilverkehr erfuhr erstmals eine prägende Bedeutung.<sup>1</sup> Entsprechend wurden die deutschen Städte in unterschiedliche Nutzungsbereiche aufgeteilt. Die Innenstädte entwickelten sich zu Konsumorten mit breiten Zufahrtsstraßen, Parkhäusern und Fußgängerzonen. Gleichfalls wurden die Arbeitsstätten räumlich konzentriert, sodass an unterschiedlichen Orten separierte Industriegebiete und Büroparks entstanden. Während zentrale Altbauquartiere durch Vernachlässigung, Abriss oder „Flächensanierung“

an Bedeutung und Substanz verloren, verlagerte sich die Wohnbautätigkeit an den Rand der Städte oder ins Umland. So entstanden dort zwischen den 1950er und 1970er Jahren große monofunktionale Wohngebiete, welche durch breite Verkehrsachsen mit den unterschiedlichen Funktionsorten verbunden wurden. Mit Verbreitung und Siegeszug des Pkw sowie mit zunehmendem wirtschaftlichem Aufschwung setzte sich in der deutschen Bevölkerung zudem der Wunsch nach einem Eigenheim durch. Dies führte in den folgenden Jahrzehnten zu einer bis heute anhaltenden Zersiedelung insbesondere des Umlandes von Groß- und Mittelstädten, das so immer mehr in Abhängigkeit der Pkw-Nutzung geriet. Die städtebaulichen Folgen sind deutschlandweit in den Strukturen der Städte deutlich zu erkennen.<sup>2</sup>



- 1 Stadt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2020): Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“. IBA Berlin 2020.
- 2 Ehrenhöfer, Sabrina (2018): Das Quartier im Wandel. Der Nordwestbahnhof Wien als zukunftsfähiger Wohn- und Lebensraum. Diplomarbeit.

Abb. 5: Die deutsche Stadt Ende des 20. Jahrhunderts; Prinzipskizze.



Quelle(n): Eigene Darstellung auf Basis von Müller, Thomas (2013): Stadtgestalt(ung) unter Schrumpfungbedingungen – auf der Suche nach der Gestalt der Europäischen Stadt, neuen Stadtbildern und begrifflicher Einordnung. Stadtgestalterische Aspekte im Kontext aktueller Zielvorstellungen zukünftiger Stadtentwicklung zwischen Perforation, Auflockerung und dem Erhalt einer kompakten Europäischen Stadt, gezeigt an Beispielen der IBA-Stadtumbau und der Stadt Görlitz. Dissertation, TU Kaiserslautern, in Anlehnung an Müller, Wolfgang (1970): Städtebau.



Monofunktionale Hochhausformationen  
am Potsdamer Platz in Berlin

## ■ DIE RENAISSANCE DER KOMPAKTEN STADT

Mit den ausgehenden 1980er Jahren gewannen kritische Haltungen gegen die sich ausbreitende Zersiedelung der Städte und die damit verbundene Bedeutung des Pkw-Verkehrs an Gehör. Eine neue Generation tauschte den früheren Konformismus der Vorstädte gegen einen zunehmenden Hang zur Individualisierung ein, in dessen Zuge auch die Stadt als Wohnort wiederentdeckt wurde. Zur gleichen Zeit erfuhren auch das Umweltbewusstsein und der zunehmende Ressourcenverbrauch in der Gesellschaft eine neue Relevanz. Diese Entwicklung, gepaart mit einer Aversion gegen die bestehende städtebauliche Situation, führte zum Aufkommen der Bewegung des „neuen Urbanismus“. Die stadtplanerischen Vertreter besannen sich darin auf das Vorbild historischer Stadtstrukturen und sprachen sich wieder verstärkt für struk-

turelle, soziale und wirtschaftliche Durchmischung aus. Die Forderungen dieser Bewegung fanden in den folgenden Jahren und Jahrzehnten sukzessiv ihren Weg in die baulichen Zielsetzungen deutscher Städte.<sup>1</sup> Heute mündet dieses Streben in dem Leitbild der „kompakten Stadt der kurzen Wege“ bzw. einer „15-Minute-City“<sup>2</sup>, wie sie auch aus anderen Ländern bekannt sind. In diesem Zuge setzen Stadtverwaltungen eine Vielzahl an Aufwertungs- und Nahverdichtungsprogrammen auf, um die bestehenden monofunktionalen Wohngebiete mit zusätzlichen Nutzungen zu erweitern und eine lebendigere Form von Urbanität zu schaffen. Gleichzeitig finden neue Stadtentwicklungen ihr Ideal im nutzungsgemischten urbanen Quartier, dessen Konzept in den letzten Jahren deutlich an Aufmerksamkeit gewonnen hat.<sup>3</sup>

1 Ehrenhöfer, Sabrina (2018): Das Quartier im Wandel. Der Nordwestbahnhof Wien als zukunftsfähiger Wohn- und Lebensraum. Diplomarbeit.

2 Moreno, Carlos; Allam, Zaheer; Chabaud, Dibier; Gall, Catherine; Pratlong, Florent (2021): Introducing the “15-Minute City”: Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities. In: Smart Cities, 2021 (4).

3 Stadt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2020): Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“. IBA Berlin 2020.

# DREI



# Das Quartier in Forschung und Praxis

**W**ährend er in der Fachpresse bereits seit langem Gegenstand der Forschung ist, findet sich der Begriff des Quartiers inzwischen auch in der Alltagswelt an etlichen Orten wieder. Und dies aus gutem Grund, denn der Begriff ist ganz überwiegend positiv be-

setzt und ist auch aus Marketingsicht geeignet. Kritiker bemängeln, dass die Bezeichnung Quartier bereits zum Modebegriff für vielerlei Zwecke geworden sei. Im Folgenden soll daher beleuchtet werden, was ein Quartier eigentlich zum Quartier macht.

## DER EINZUG DES QUARTIERS INS DEUTSCHE

Der Begriff des Quartiers ist in der deutschen Sprache so umfassend gebräuchlich, dass eine genaue Begriffsabgrenzung kaum möglich ist beziehungsweise sich je nach Sichtweise und Standpunkt unterscheidet. Die Bezeichnung hat ihren Weg durch das französische Wort „quartier“ in die deutsche Sprache gefunden, welches schlicht den vierten Teil eines Ganzen, aber auch die historischen Feldlager französischer Soldaten bezeichnet. Das Quartier ist semantisch gleichbedeutend mit dem Stadtviertel und wird in der Alltagssprache ebenfalls synonym

zu den regional unterschiedlich gebräuchlichen Begriffen Kiez, Veedel oder Grätzl verwendet. Vor diesem Hintergrund werden dem „Stadtquartier“ in der Gesellschaft grundsätzlich positive Eigenschaften zugeschrieben, wobei es vergleichbare Begriffe wie Gemeinschaft oder Nachbarschaft durch eine räumlich-städtische Komponente ergänzt. Viele Veröffentlichungen ziehen den Begriff Quartier auch heran, um bürokratisch-administrative Bezeichnungen wie Bezirk oder Stadtteil zu vermeiden oder um abweichende Grenzen darzulegen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Schnur, Olaf (2014): Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: Schnur, Olaf; Gebhardt, Dirk; Drilling, Matthias (Hrsg.): Quartiersforschung.

## ■ DIE DEFINITION DES QUARTIERS IN DER WISSENSCHAFT

In der Sphäre der wissenschaftlichen Forschung ist zwischen zwei Arten von Quartiersdefinitionen zu unterscheiden. Zum einen werden Quartiere durch bauräumliche Flächen- oder Nutzungsgrößen, zum anderen durch die sozialen Interaktionen der Menschen darin definiert und abgegrenzt. Neben diesen idealtypischen Definitionsarten existieren zudem unzählige Mischformen, welche verschiedene Aspekte aus beiden Arten einbeziehen.

Eine Abgrenzung von Quartieren entlang der Gebietsgröße findet sich beispielsweise beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Für seine Veröffentlichungen legt es die Größe eines städtischen Quartiers auf mindestens 10 Hektar, 500 Wohneinheiten oder 1000 Einwohner fest.<sup>1</sup> Eine vergleichbare Herleitung wählt Wieland vor dem Hintergrund der Projektentwicklung, indem Wieland ein Quartier als städtischen Raum zwischen 1 bis 5 Hektar beschreibt, der gleichzeitig eine vielfältige Nutzungsmischung und eine eigene Identität aufweist.<sup>2</sup> Dieser Sicht auf das städtische

Quartier steht eine Reihe an Arbeiten aus der Forschungsliteratur gegenüber, die stattdessen die sozialen Interaktionen und Alltagspraktiken der Bewohner als Abgrenzungsmerkmal hervorheben. Für Schnur, einen der führenden Quartiersforscher, bezeichnet das städtische Quartier einen Ort, den viele Individuen unabhängig voneinander als den Mittelpunkt ihrer alltäglichen Lebenswelten wählen.<sup>3</sup>

Besonders applikabel für die Immobilienwirtschaft sind die Mischformen der Quartiersdefinitionen, die sowohl räumliche als auch soziale Merkmale mit aufnehmen. Nennenswert ist in dieser Hinsicht vor allem die Perspektive von Feldmann. Dieser sieht Quartiere als innenstadtnahe Bereiche, welche sich bauräumlich neben einer hohen baulichen Dichte und fußläufiger Erreichbarkeit durch eine ausgeprägte Nutzungsmischung sowie eine funktionierende Nahversorgungsinfrastruktur auszeichnen. Zudem beinhalten sie die unmittelbare Lebenswelt der Bewohner, wodurch eine hohe Dichte sozialer Interaktionen im Quartier vorzufinden ist.<sup>4</sup>

1 BBSR (2021): Neue Stadtquartiere – Konzepte und gebaute Realität. BBSR-Online-Publikation 04/2021.

2 Wieland, Andreas (2014): Projektentwicklung nutzungsgemischter Quartiere. Analyse zur Generierung von Erfolgsfaktoren.

3 Schnur, Olaf (2014): Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: Schnur, Olaf; Gebhardt, Dirk; Drilling, Matthias (Hrsg.): Quartiersforschung.

4 Feldmann, Philipp (2005): Die strategische Entwicklung neuer Stadtquartiere unter besonderer Berücksichtigung innenstadtnaher oder innerstädtischer brachgefallener Industrieareale. In: Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan (Hrsg.): Schriften zur Immobilienökonomie. Band 53.



# Das Quartier ...

- hat eine starke und positive Identität.
- ist geprägt durch Nutzungsmischung.
- hat eine gehobene bauliche Dichte.
- hat eine intakte Nahversorgungsinfrastruktur.
- hat eine Verknüpfung mit der Gesamtstadt.
- hat eine fußläufige Erreichbarkeit.
- hat eine durchmischte Sozialstruktur.

Die Definition des Quartiers nach Feldmann, Philipp (2005): S. 122 f.



## DIE ERWARTUNGSHALTUNG AN DAS QUARTIER DER ZUKUNFT

Marktforscher und Stadtplaner sind sich einig, dass sich die wichtigen Trends der kommenden Jahrzehnte unmittelbar auf Stadt und Land auswirken werden: Eine zunehmend älter werdende Gesellschaft, ein differenzierteres Mobilitätsverhalten, nachhaltigere Lebensstile, bewussterer Konsum sowie fortschreitende Digitalisierung sind dabei nur einige der großen Trendentwicklungen.<sup>1</sup> Mit der sich wandelnden Priorisierung von Aspekten der individuellen Alltagsgestaltung verändern sich auch die Anspruchshaltungen der Menschen gegenüber dem gebauten Raum. Vor diesem Hintergrund hat sich in den vergangenen Jahren aus wissenschaftlicher und städtebaulicher Sicht immer deutlicher das kompakte und nutzungs-gemischte Quartier als Leitbild herauskristallisiert. Aus vielfältigen Gründen hat das Quartier dabei das Potenzial, sich als städtebauliche Antwort auf die beschriebenen Trends zu positionieren. Insbesondere im Hinblick auf Mobilitäts- und Nachhaltigkeitsfragen schreiben Stadtplaner und Soziologen dem Quartier eine hohe Lösungskompetenz zu. Zudem böte es bessere Voraussetzungen für die Anwendung smarter Infrastruktur sowie eine höhere Resilienz gegenüber Veränderungsdruck. Damit wird das Quartier auch zum Lösungsansatz für Bau- und Entwicklungsaufgaben abseits der Innenstädte, insbesondere da die zentralen Altbauquartiere in deutschen Städten schon ganz überwiegend durchsaniiert sind und kaum mehr Raum für eine noch intensivere Verdichtung mit weiteren Nutzungen bieten. Vielmehr liegen Herausforderungen wie Potenziale in den diffusen Ausfransungen der Kernstädte, in der Zwischenstadt<sup>2</sup>, wie Sieverts es formuliert.

1 Habona Report 2021

2 Sieverts, Thomas (2000): Zwischenstadt – zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land; Bauwelt Fundamente Band 118.



## | Antwort auf drängende Mobilitätsfragen

Im Hinblick auf die zunehmende Vielseitigkeit der modernen Lebensstile und die damit einhergehende gesteigerte Bedeutung der individuellen Mobilität wächst auch die Notwendigkeit der schnellen Erreichbarkeit städtischer Grundfunktionen. Durch die kompakte und nutzungsgemischte Struktur bieten Quartiere dabei das Potenzial der kurzen städtischen Wege.<sup>3</sup> Im Quartier liegen im besten Fall zwischen der eigenen Wohnungstür, der KiTa und der nächsten Nahversorgungsmöglichkeit nur wenige hundert Meter. Zudem ist die Anbindung an weitere Bereiche der Stadt durch öffentliche Verkehrsmittel ein Schlüsselfaktor für das Quartier. Insbesondere vor dem Hintergrund der alternden Gesellschaft bieten kurze Wege und öffentliche Mobilitätsinfra-

struktur somit allen demografischen Gruppen die Möglichkeit der gesellschaftlichen Teilhabe. Diese kann sich beispielsweise einen einfacheren und näheren Zugang zu Orten der Nahversorgung oder der Freizeit und Erholung ausdrücken. Kurze Wege in städtischen Quartieren ermöglichen insgesamt ein weitaus ressourcenschonenderes Mobilitätsverhalten, als dies in monofunktionalen Stadtstrukturen der Fall sein kann.<sup>4</sup> Der bisher kritischste Aspekt bei der Umsetzung kurzer Wege ist der tägliche Weg zum weit entfernten Arbeitsplatz. In Verbindung mit dem Ausbau von Homeoffice-Tätigkeiten und dem perspektivischen Rückgang der Beschäftigtenquote von aktuell rund 54 Prozent wird die Relevanz dieses „Störfaktors“ allerdings deutlich zurückgehen.<sup>5</sup>

3 Schaber, Carsten (2015): Der Frankfurter Stadtraum Main als städtebauliches Handlungsfeld. Eine Analyse der Möglichkeiten und Grenzen von Nutzungsmischung im Rahmen der Transformation kommunaler Infrastrukturstandorte zu neuen Wohn- und Arbeitsquartieren seit 1989. Dissertation an der Technischen Universität Darmstadt.

4 Moreno, Carlos; Allam, Zaheer; Chabaud, Dibier; Gall, Catherine; Pratlong, Florent (2021): Introducing the „15-Minute City“: Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities. In: Smart Cities, 2021 (4).

5 Deutschland in Zahlen (2019) – Entwicklung der Erwerbstätigenzahl an Gesamtbevölkerung; Unter <https://www.deutschlandinzahlen.de/tab/deutschland/arbeitsmarkt/erwerbstaetigkeit/erwerbspersonen/erwerbspersonen> (Abruf v. 01.09.2021).

## | Voraussetzung für mehr Nachhaltigkeit im Gebäudesektor

Die Notwendigkeit, ressourcenschonendere Strukturen zu schaffen oder bestehende nachhaltiger zu gestalten, ist erklärtes Ziel von Politik und Gesellschaft. Insbesondere im Hinblick auf die Kriterien der ESG-Zertifizierung steigt auch für die Immobilienwirtschaft das Interesse an der sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit von Quartieren. Die soziale Nachhaltigkeit ist vor allem durch die gesteigerte Möglichkeit der gesellschaftlichen Partizipation auch benachteiligter Gruppen gegeben. Die bauräumliche Dichte und die soziale Mischung verschiedener Bevölkerungsgruppen eröffnen die Chance, einen besseren Zugang zu städtischen Funktionen

für alle bereitzustellen.<sup>6</sup> Auch im Hinblick auf die ökologische Nachhaltigkeit bietet die Kompaktheit des Quartiers bedeutende Potenziale. Eine gehobene Dichte ermöglicht eine flächensparende Bauweise, was den Boden- und Wasserverbrauch reduziert. Dadurch bietet das Quartier gleichzeitig mehr Raum für Grün- und naturnahe Flächen, was klimafreundliche und positive gesundheitliche Implikationen für die Anwohner mit sich bringt. Räumliche Dichte zeichnet sich außerdem durch eine größere Energieeffizienz und geringere Pro-Kopf-CO<sub>2</sub>-Emissionen aus, insbesondere aufgrund der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.<sup>7</sup>

6 Moreno, Carlos; Allam, Zaheer; Chabaud, Dibier; Gall, Catherine; Pratlong, Florent (2021): Introducing the „15-Minute City“: Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities. In: Smart Cities, 2021 (4).

7 TRASIQ – Transformative Strategien einer integrierten Quartiersentwicklung (2020): Nachhaltige Quartiersentwicklung in urbanen Wachstumsregionen. Bausteine und Instrumente.





## | Inkubator für digitale Services

Die Digitalisierung ist bereits seit Jahren ein täglicher Begleiter geworden, der das Nutzungs- und Einkaufsverhalten erheblich prägt. Gleichzeitig wandelt sich die Erwartungshaltung der Menschen, denn Technologie soll zunehmend alltäglich, bequem und ökologisch nachhaltig sein. Was viele der innovativen Technologien verbindet, ist, dass sie eine hohe Bevölkerungsdichte voraussetzen, um sich etablieren zu können. Bereits weit verbreitete Angebote wie der öffentliche Nahverkehr mit Elektrobussen, Bike- und Car-Sharing oder E-Roller sind lange Zeit nur in dichten Ballungszentren zu finden ge-

wesen. Die Verfügbarkeit von möglichen zukünftigen Innovationen wie einer 6G-Internetkonnektivität oder Smart-City-Funktionalitäten werden in ihrer Anfangsphase ebenfalls stark von urbaner Dichte abhängig sein. Kurze Wege und ausreichend Nutzer bieten dabei die notwendige Voraussetzung für Profitabilität. Städtische Quartiere können diese Voraussetzungen aufgrund ihrer Kompaktheit und Anziehungskraft bieten. Wie auch immer die Technologie von morgen aussehen wird, mit hoher Wahrscheinlichkeit wird sie zuerst in urbanen Quartieren und dichten Stadtvierteln zu sehen sein.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Moreno, Carlos; Allam, Zaheer; Chabaud, Dibier; Gall, Catherine; Pratlong, Florent (2021): Introducing the „15-Minute City“: Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities. In: Smart Cities, 2021 (4).

## DAS RESILIENZVERSPRECHEN

Die Corona-Pandemie hat für ungewohnte Verhältnisse gesorgt. Viele sonst belebte Einkaufsstrassen, Kaufhäuser oder Büroparks waren zwischenzeitlich völlig menschenleer. Kennzeichnend für diese Räume ist ihre Monofunktionalität. Diese bedingt die völlige Abhängigkeit von der Attraktivität und Anziehungskraft ihrer einzigen Funktion, egal ob Handel oder Büronutzung. Krisenresilient waren hingegen die Räume, welche ihre Nutzung und Funktionalität an sich wandelnde Rahmenbedingungen anpassen konnten. Die Vulnerabilität gegenüber einem dauerhaften Wandel lässt sich somit am besten mit der eigenen Flexibilität umgehen. Erreicht werden kann diese Flexibilität vor allem durch eine kleinteilige Nutzungsmischung, welche charakteristisch für historische Stadtviertel ist. Selbst bei einflussreichen Trendbewegungen sind durch die Nutzungsmischung genug Funktionalitäten innerhalb

dieser Räume vorhanden, sodass der Ausfall einiger keinen völligen Niedergang der Strukturen auslösen kann. Zudem besteht mit der anhaltenden Lebendigkeit und dauerhaften Frequentierung der städtischen Quartiere das Potenzial einer erneuten Umnutzung, anders als dies häufig bei monofunktionalen

Räumen der Fall ist. Auch die soziale Mischung der Bevölkerungsgruppen trägt zur Krisenresilienz städtischer Strukturen bei. Schocks, welche nur bestimmte Berufsgruppen oder Bevölkerungsteile betreffen, übertragen sich dabei nicht auf das gesamte Viertel.<sup>1</sup>

Abb. 6: Die Kriterien eines lebendigen Quartiers



<sup>1</sup> Kitzmann, Robert (2017): Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung Berlins. Eine resilienzanalytische Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung kommunaler Wohnungsunternehmen und privater Finanzinvestoren. Dissertation an der Humboldt-Universität zu Berlin.

## LÖSUNGEN NICHT NUR FÜR METROPOLEN

Der Quartiersbegriff wird häufig mit dem Szene-Kiez oder auch mit spektakulären Stadtentwicklungsprojekten, maßgeblich aber mit einer großstädtischen Atmosphäre assoziiert. Tatsächlich binden urbane Quartiere in den deutschen Metropolen, oftmals auf großen innenstadtnahen Brachen, einen hohen Anteil der Aufmerksamkeit. Für Politik und Verwaltung, die mit Wohnungs- und Flächenknappheit umgehen müssen, sind Quartiersentwicklungen ideale Themen für das Stadtmarketing. Quartiersentwicklungen sind aber längst nicht mehr nur in den Metropolen vorzufinden. Das BBSR identifiziert bereits 32 % der neuen Quartiersentwicklungen in größeren und kleineren deutschen Mittelstädten zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnern. Hervorzuheben sind in dieser Kategorie besonders die Universitätsstädte, auf welche ein bedeutender Anteil der Quartiersentwicklungen zurückgeht. Zudem entfallen 28 % aller neuen Entwicklungen auf kleinere Großstädte bis 500.000 Einwohner.<sup>1</sup>

Angestoßen wird dieser städtebauliche Entwicklungstrend nicht allein von dem zunehmenden

Druck auf die städtischen Wohnungsmärkte. Die sich wandelnden Trends in den alltäglichen Bedürfnissen und Vorlieben macht auch vor den Menschen an den Rändern der Ballungsregionen sowie in den Mittelstädten nicht halt. Ferner sind diese Standorte ebenfalls von fortschreitendem Strukturwandel und städtebaulichen Fehlentwicklungen geprägt. Aus diesem Grund besteht in diesen Städten häufig eine Verfügbarkeit von großen Flächen in heute begehrten innenstadtnahen Lagen, die erneut mit Leben gefüllt werden wollen. In den größeren und kleineren Mittelstädten sind

laut des BBSR immerhin fast 30 % der Quartiersentwicklungen auf ehemaligen Industriebrachen oder Militärkonversionen angesiedelt. Gleichwohl werden – mit einem Anteil von 60 % – solche Ansätze noch mehrheitlich auf der grünen Wiese umgesetzt. Da Grünflächen in Großstädten nahezu nicht mehr zur Verfügung oder unter besonderem Schutz stehen, entstehen dort nur noch 18 % der Quartiere.<sup>2</sup> Welche Lage als Entwicklungsstandort besser geeignet ist, hängt jedoch sehr von den entsprechenden Bedarfs- und Strukturbedingungen vor Ort ab.



„Bilden, gründen, wohnen“  
lautet das Konzept des  
Sartorius-Quartiers in Göttingen

1 BBSR (2021): Neue Stadtquartiere – Konzepte und gebaute Realität. BBSR-Online-Publikation 04/2021.

2 Ebd.

## DIE AUSPRÄGUNGEN VON QUARTIERSTYPEN

Eine große Interpretationsvielfalt besteht vor allem darin, welche Formen, Ausprägungen und Typen es bei städtischen Quartieren zu unterscheiden gilt. In der wissenschaftlichen Forschungsliteratur gibt es keine einheitliche Definition von Quartier. Somit sind die Klassifikationen von Stadtquartieren stark von der Perspektive der Betrachtenden abhängig. In der Praxis werden zwischen den Quartierstypen auch fragwürdige Unterscheidungen getroffen, z. B. anhand der Größe oder gar nach dem Namen im Vermarktungsprospekt.<sup>1</sup>

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unterscheidet aus der städtebaulichen Perspektive Quartiere nach den Funktionen, die bei der Planung einen besonderen Stellenwert eingenommen haben. Vorrangig werden demnach „grüne Quartiere“ in Deutschland entwickelt, dicht gefolgt von nutzungs- sowie sozialgemischten Quartieren, kinderfreundlichen Quartieren, Quartieren der kurzen Wege und energieeffizienten Quartieren. Jedoch bilden die Klassifizierungen lediglich das grobe Leitbild der Entwicklungen ab und sind in der Praxis häufig fließend.<sup>2</sup>

In der immobilienwirtschaftlichen Betrachtung werden städtische Quartiere heute noch vorrangig nach der Größe und nur zweitrangig nach der Funktion typologisiert. Die Fläche eines klassischen Quartiers ist dabei zwischen 2 und 4 Hektar groß. Zudem werden auch kleinteiligere und großflächigere Quartiere unterschieden, welche die Maße unter- oder überschreiten. Funktional charakterisiert sind diese Typen jeweils durch eine unterschiedliche Hauptnutzungsprägung, welche Wohnen, Büro und Handel beinhalten kann. Häufig wird auch nach Wohn- oder kommerziellen Quartieren unterschieden, die jeweils zu 90 % Wohn- bzw. Büronutzungen aufweisen.

Inwiefern sich besonders die letzteren Ausprägungen von den monofunktionalen Entwicklungen vergangener Jahrzehnte unterscheiden, ist fraglich. Problematisch an derartigen starren Abgrenzungen ist außerdem, dass die lebensweltlichen Aspekte – welche insbesondere von der wissenschaftlichen Forschungsliteratur als die wichtigsten Merkmale eines Quartiers herausgestellt werden – grundsätzlich vernachlässigt werden. Stattdessen wird häufig nur ein



Quartier 21 in Hamburg-Barmbek:  
„Generationenübergreifendes  
Wohnen und Arbeiten  
im 21. Jahrhundert“

einziges Charakteristikum in den Vordergrund gestellt, auch wenn dieses nur ein Merkmal unter vielen ist. Es muss daher festgehalten werden, dass nicht in allem Quartier drin ist, wo Quartier draufsteht.

1 Schnur, Olaf (2014): Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: Schnur, Olaf; Gebhardt, Dirk; Drilling, Matthias (Hrsg.): Quartiersforschung.

2 BBSR (2021): Neue Stadtquartiere – Konzepte und gebaute Realität. BBSR-Online-Publikation 04/2021.

## ■ DIE SOZIALE LEBENSWELT ALS GELEBTES QUARTIER

Die möglichen Formen und Standorte, die ein Quartier charakterisieren und funktional prägen, können durchaus vielseitig sein. Es muss jedoch herausgestellt werden, dass die meisten Kategorisierungen von Quartierstypen lediglich auf dem Papier vollzogen und auf dem Plan abgegrenzt werden.<sup>1</sup> In der gelebten Realität findet eine Begrenzung äußerst fließend statt, da in den allermeisten Fällen keine klare räumliche Grenze zwischen dem Quartier und der restlichen Umgebung gezogen werden kann. Wo das städtische Viertel, in dem man sich aufhält und in dem man seinen alltäglichen

Aktivitäten nachgeht, beginnt oder endet, ist stets ausschließlich davon abhängig, wo wir aufhören, mit dem Raum und den Nutzungen darin zu interagieren. Harte administrative und bürokratische Grenzen waren allenfalls in Form der Berliner Mauer räumlich sichtbar.

Durch diese Betrachtung wird sehr deutlich, dass das Quartier sozial konstruiert ist und sich, in den Worten von Schnur, allein aus den „unscharfen Schnittmengen vieler unterschiedlicher Lebenswelten“ begrenzt.<sup>2</sup> Indem sich die vielen individuellen Soziosphären überlappen, also die Orte, an den Men-

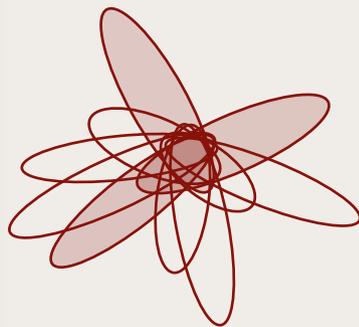
schen ihren alltäglichen Aktivitäten nachgehen, bilden sich für Schnur mit zunehmender Schnittmenge der Saum sowie der Kern des Quartiers heraus. Der Saum bildet dabei die äußere Abgrenzung, bis zu der noch eine größere Überlappung verschiedener Alltagswelten vorhanden ist, wohingegen der Kern den Ort der größten Schnittmenge darstellt. Während somit die äußere Abgrenzung zunehmend schwammig wird, ist das Zentrum stets als der lebendigste Ort eines Quartiers zu identifizieren.<sup>3</sup> Hier finden sich in der Regel auch die interessantesten Immobilienpotenziale wieder.

1 Schnur, Olaf (2014): Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: Schnur, Olaf; Gebhardt, Dirk; Drilling, Matthias (Hrsg.): Quartiersforschung.

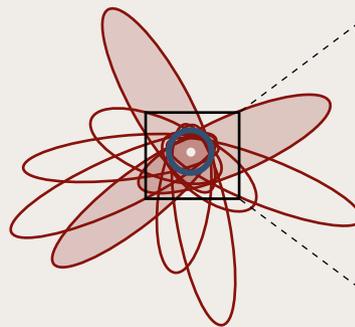
2 Ebd.

3 Ebd.

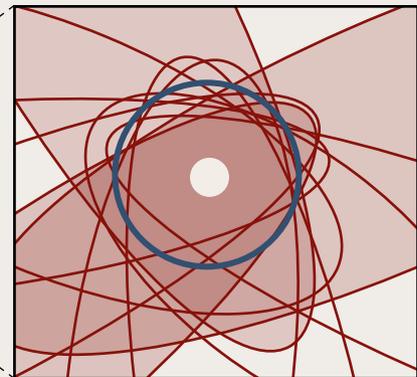
Abb. 7: Das Quartier als unscharfer Raum, Prinzipskizze



*Um einen städtischen Bereich zentrierte „Soziosphären“ einzelner Individuen*



*Resultat: Quartier als unscharfe Schnittmenge mehrerer Lebenswelten*



*Zoom: „Kern“ und „Saum“ des Quartiers als Verdichtungseffekt lokaler sozialer Handlungen*

*„Die Kolbenhöfe sind ein Schmelztiegel der Vielfalt.“*



**Sandra Ludwig**  
*Geschäftsführerin,  
Grossmann & Berger*

Gastbeitrag Grossmann & Berger

## Kolbenhöfe, Hamburg

### VOM HAMBURGER WERKSGELÄNDE ZUM INNERSTÄDTISCHEN REFERENZ-QUARTIER

Beispiele für die Umnutzung ehemaliger Industrieliegenschaften in Hamburg gibt es viele. Zu den prominentesten gehören die Zeisehallen oder der Otto von Bahrenpark im Bezirk Altona. Beispiele für die Umnutzung zu einem neuen Quartier, das alte und neue Bausubstanz verbindet, alle denkbaren Nutzungsarten vereint und damit einen lebendigen Ort der Vielfalt innerhalb der Stadt bildet, gibt es in der Elbmetropole hingegen bisher nicht.

Diese Lücke schließt das Quartier Kolbenhöfe in Ottensen, das derzeit entsteht.

Das Areal an der Friedensallee 128 hat eine lange Geschichte. Vor fast hundert Jahren wurden hier Kolben für Flugzeugmotoren und andere Alugussteile herge-

stellt. Arbeitende in Feuerschutzkleidung standen an den bis zu 800 Grad Celsius heißen Schmelzöfen. Bis 2009 fertigte die Rheinmetall-Tochter Kolbenschmidt Autokolben auf dem Werksgelände. Dann kam die Finanzkrise, das Werk wurde geschlossen. Inmitten von Ottensen drohte ein Leerraum zu entstehen.

Eine traurige Brache zu verhindern, machte sich die Eigentümerin Rheinmetall Immobilien aus Düsseldorf zur Aufgabe. Zu diesem Zeitpunkt umfasste der Gebäudebestand sechs Hallen, ein Verwaltungsgebäude, ein Kompressorenhaus, ein Sozialgebäude und ein Magazin-gebäude.



Das Areal der Rheinmetall

© Rheinmetall Immobilien GmbH

## GELEBTE VIELFALT

Rheinmetall Immobilien setzte sich intensiv mit dem Lebensgefühl in Ottensen, dem Gelände und seiner künftigen Nutzung auseinander. Kleinere Handwerksbetriebe erhielten günstige Flächen, sodass das Areal nach der Fabrik-schließung sofort weiter genutzt und neue Arbeitsplätze angesiedelt werden konnten. Aus diesen Nutzungen entwickelte sich mit den Jahren ein lebendiges Miteinander aus Handwerk, Kunst und Kultur, das perfekt in das quirlige, szenige Hamburger Ottensen passt.

Das Areal wollte Rheinmetall Immobilien gemeinsam mit einem Partner zu einem ganzheitlichen Quartier entwickeln und dabei dessen kiezigen Charakter erhalten. Mit der Suche nach einem pas-

senden Joint-Venture-Partner beauftragte das Unternehmen Grossmann & Berger. 2017 führte der Hamburger Immobiliendienstleister einen strukturierten Prozess für Projektentwickler und Bauträger aus ganz Deutschland durch. Grossmann & Berger sprach mögliche Interessenten an, bereitete die Angebote für Rheinmetall Immobilien auf und begleitete die Transaktionen. Schließlich entschieden die Düsseldorfer sich für das Familienunternehmen OTTO WULFF aus Hamburg als Partner, das sich in der Hansestadt mit den lokalen Gegebenheiten sehr gut auskennt. Um den vorgeschriebenen Hamburger Wohnungsdrittmix umzusetzen, kam auch der Altonaer Spar- und Bauverein altoba mit an Bord.

Gemeinsam übernahmen die Joint-Venture-Partner Ende 2018 zudem das angrenzende Henkel-Schwarzkopf-Areal, welches die Kolbenhöfe um einen Bauabschnitt für Gewerbe und Wohnen erweitern wird.

Die Herausforderung bei der Quartiersentwicklung: Die alten Gebäude sollten um Neubauten ergänzt werden, sodass sich das Areal harmonisch in die gewachsene städtebauliche Struktur Ottensen seinfügt und somit den Rahmen für ein urbanes Quartier schafft, das unterschiedliche Nutzungsformen und Ansprüche miteinander in Einklang bringt. Nicht einfach, wenn der Tischler sägt, während die Nachbarn schlafen.

## ■ ALT + NEU + HANDWERK + WOHNEN + ARBEITEN = QUARTIER

coido architects aus Hamburg setzte darum räumliche Schwerpunkte und platzierte die gewerblichen Nutzungen im Nordwesten, während im Süden und Südosten das Wohnen – in Form von Geschossbauten und Stadthäusern – im Vordergrund steht. 163 Mietwohnungen vermittelte Grossmann & Berger in einem Forward-Deal in diesem

Jahr an Quantum, 37 Eigentumswohnungen vermarktet der Immobiliendienstleister unter dem Projektnamen Werkstatt Kolbenhöfe. Die geplanten Bürogebäude schirmen die Wohnhäuser nicht nur von der S-Bahn-Linie, sondern auch von den geräuschintensiveren Handwerksbetrieben in der Sheddach-Halle 7 ab.



## WERK.STADT

Neues Herz der weitgehend autofreien und vollständig begehbaren Kolbenhöfe wird ein schon existierender Platz im Zentrum, direkt vor der Halle 6, in der neben attraktiven Büroflächen auch eine Gastronomie angesiedelt werden wird. Der Platz greift das Ottenser Lebensgefühl von Gemeinsamkeit und Miteinander auf und schafft Raum für Veranstaltungen und regelmäßige Märkte. Zudem ist er ein Gewinn für Schüler, Lehrer und Besucher des Hamburger Konservatoriums KON, für dessen Sülldorfer Standort Grossman & Berger das Magazingebäude als neue Heimat identifizierte. Keine leichte Aufgabe angesichts vieler außergewöhnlicher Anforderungen hinsichtlich Flächenanforderungen, Erreichbarkeit oder Schallschutz. Voraussichtlich 2024 ziehen die

Musikschule, die Akademie, eine Musik-KiTa und ein Konzertsaal in das komplett barrierefreie Gebäude ein. Getreu dem Motto Musik.Werk.Stadt kann das KON an seinem neuen Standort seine innovativen und weltweit verfügbaren digitalen Bildungsangebote weiterentwickeln.

Erhalten bleiben nicht nur die historischen Backsteingebäude des ehemaligen Werks, sondern auch der Baumbestand in zweiter Reihe zum Hohenzollernring. Hier wird die grüne Lunge des neuen Quartiers mit Park und großem Kinderspielplatz angesiedelt. Über begrünte Dächer und Plätze setzt sie sich durch die gesamten Kolbenhöfe fort. So wird das Quartier zu einem lebenswerten und lebendigen Ort der Vielfalt in Ottensen.

Das Quartierszentrum  
der Kolbenhöfe



© Kolbenhöfe GmbH & Co. KG

Neubau-Projekt Werk.Stadt  
in den Kolbenhöfen



© Kim Hoyer/Grésigé GmbH

VIER



# Das Zentrum im Quartier

**W**o befindet sich auf dem Campus einer Universität das Zentrum? Die meisten Menschen würden es dort verorten, wo sich dauerhaft die meisten Studierenden aufhalten: Die Stufen vor der Mensa, die zentrale Grünfläche oder der Platz vor den Hauptgebäuden. Warum aber gerade dort? Die Antwort findet sich in der Lebendigkeit des Ortes.

Was im obigen Beispiel für den Campus gilt, trifft ebenfalls auf das Quartier zu. Als Kern der dichtesten Schnittmenge alltäglicher Lebenswelten befinden sich die größte Frequenz und die höchste Anzahl sozialer Interaktionen stets im Zentrum.<sup>1</sup> In der Praxis lautet die Frage somit nicht, wo das Quartier endet, sondern wo das Zentrum liegt und wie stark dessen Ausstrahlung ist. Nicht ohne Grund werden die Altstädte der deutschen Städtelandschaft durch ihre ikonischen Markt-, Kirchen- oder Rathausplätze charakterisiert und in Erinnerung gehalten. Es stellt sich somit die Frage, was die Lebendigkeit und die Frequenz an die Zentren städtischer Räume bindet.

<sup>1</sup> Schnur, Olaf (2014): Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: Schnur, Olaf; Gebhardt, Dirk; Drilling, Matthias (Hrsg.): Quartiersforschung.



## MOBILISIERUNG DURCH NUTZUNGSMISCHUNG

Bereits Jane Jacobs hat 1961 in ihrem Opus magnum „Tod und Leben großer amerikanischer Städte“ auf die große Bedeutung von kleinteiligen Nutzungsmischungen innerhalb von lebendigen und erfolgreichen Nachbarschaften aufmerksam gemacht. Nach Jacobs ist eine ausbalancierte Mischung aus den drei Hauptfunktionen Wohnen, Handel und Arbeiten für die Lebendigkeit eines öffentlichen Raumes verantwortlich. Unter allen denkbaren Nutzungen gelten diese drei als Hauptfunktionen, da sie die größte Anzahl an Menschen mobilisieren und miteinander interagieren lassen.<sup>2</sup> Im Hinblick auf die Hauptnutzung eines Quartiers ist somit grundsätzlich eine beliebige, sich wandelnde Mischung zwischen den Dimensionen Wohnen, Handel und Büro denkbar – und in der Realität vorzufinden.<sup>3</sup>

Innerhalb eines Quartiers bilden die Hauptnutzungen jedoch lediglich den Rahmen, indem sie durch die erhöhte Frequenz von Menschen eine Nachfrage nach erweiterten Angeboten entstehen lassen. Diese Nachfrage geht dabei auf die alltäglichen Bedürfnisse zurück und äußert sich durch eine Vielzahl an diversen und kleinteiligen

Erweiterungsnutzungen, darunter häufig Gastronomie, Kultureinrichtungen, Arzt-, Pflege- und Gesundheitseinrichtungen, Bildungs- und Ausbildungsstätten sowie diverse Angebote der Naherholung.<sup>4</sup> Auch hier ist eine nahezu beliebige Mischung denkbar. Als treibende Kraft für Aufenthaltsqualität und Lebendigkeit ist jedoch nicht nur eine kleinteilige Nutzungsmischung vonnöten, es bedarf zudem Kopplungseffekte zwischen diesen Funktionen.<sup>5</sup>

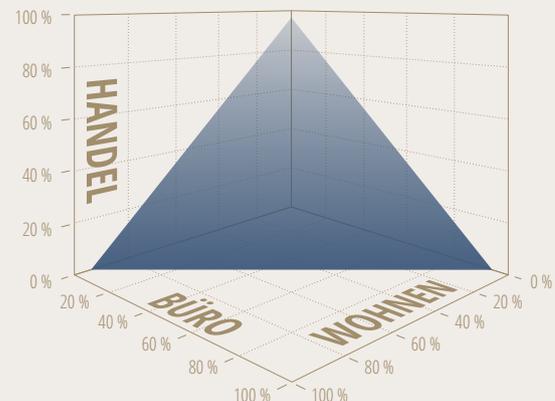
<sup>2</sup> Jacobs, Jane (1961): The Death and Life of Great American Cities.

<sup>3</sup> Feldmann, Philipp (2005): Die strategische Entwicklung neuer Stadtquartiere unter besonderer Berücksichtigung innenstadtnaher oder innerstädtischer brachgefallener Industrieareale. In: Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan (Hrsg.): Schriften zur Immobilienökonomie. Band 53.

<sup>4</sup> Ebd.

<sup>5</sup> Gehl, Jan (2016): Städte für Menschen.

Abb. 8: Mögliche Nutzungsverteilung in Quartieren



Quelle(n): Eigene Darstellung in Anlehnung an Feldmann, Philipp (2005)

## KOPPELEFFEKTE IM INNERN DES QUARTIERS

Koppeleffekte entstehen an Orten, wo Menschen einer Vielzahl von Bedürfnissen und Interessen auf wenigen Metern nachkommen können: Sport im Fitnessstudio treiben, noch schnell für das Abendessen einkaufen gehen und ein Paket aus dem Postfach abholen. Obwohl sich der Verbund solcher Aktivitäten sehr anbietet, ist dies in der noch stark monofunktional geprägten deutschen Stadtstruktur alles andere als selbstverständlich. Häufig befinden sich in Büroparks oder Wohnsiedlungen ausschließlich die Funktionen Arbeiten oder Wohnen, zudem besteht oft eine Abhängigkeit vom eigenen

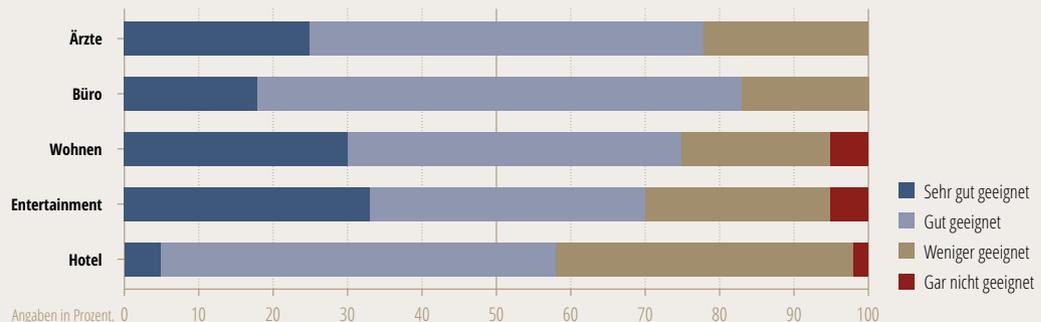
Pkw, um von der einen Funktion zur anderen zu gelangen. Selbst wenn unter diesen Voraussetzungen einzelne Funktionen aufgesucht werden, entsteht so keine Aufenthaltsqualität.<sup>1</sup> Um das Zentrum eines Quartiers mit Leben zu füllen, bedarf es daher einer diversen Nutzungsmischung, welche logisch auf die Bedürfnisse der lokal ansässigen Bevölkerung abgestimmt ist.<sup>2</sup>

1 Ehrenhöfer, Sabrina (2018): Das Quartier im Wandel. Der Nordwestbahnhof Wien als zukunftsfähiger Wohn- und Lebensraum. Diplomarbeit.

2 Moreno, Carlos; Allam, Zaheer; Chabaud, Dibier; Gall, Catherine; Pralong, Florent (2021): Introducing the "15-Minute City": Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities. In: Smart Cities, 2021 (4).

*„Im Zentrum attraktiver Quartiere bündeln sich die alltäglichen und nutzungsübergreifenden Bedürfnisse der Menschen.“*

Abb. 9: Einschätzung der Immobilienbranche zu potenziellen Nutzungsergänzungen für Handelsimmobilien



Quelle(n): Eigene Darstellung in Anlehnung an Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019. (Umfrage unter 40 Teilnehmern aus Immobilien AGs, Vermögensverwaltern, Immobilienfonds.)



## ■ DAS QUARTIERZENTRUM ALS SPIEGEL DER ANWOHNERBEDÜRFNISSE

Koppel- und Verbundeffekte sind nicht so universell ableitbar, wie sie zunächst klingen. Damit das Zentrum eines Quartiers auch langfristig frequentiert und damit erfolgreich ist, bedarf es einer Abstimmung der Nutzungsstruktur auf die lokale Bevölkerungsstruktur.<sup>1</sup> Jede Gruppe hat in Abhängigkeit ihrer demografischen Merkmale und individuellen Lebensstile andere Vorlieben und Bedürfnisse. Inwiefern sich die Konsummuster bei verschiedenen demografischen Trendgruppen unterscheiden, wurde bereits als Schwerpunkt im Habona Report 2019 thematisiert. Die Zusammensetzung der Quartiersbevölkerung ist damit das maßgebliche Kriterium für die im Quartier vorhandene Nachfrage nach Angeboten der wohnungsnahen Grundversorgung, der Gastronomie, der sozialen Infrastruktur sowie nach Angeboten der Freizeit und Naherholung.<sup>2</sup> Quartiere mit

einem größeren Angebot an Bars und Freizeiteinrichtungen werden daher bei einer Zielgruppe aus überwiegend jungen Menschen und neuen Haushaltsgründern besonders viel Erfolg verzeichnen, während Familien diese Angebote zwar ebenfalls schätzen, jedoch auch die Nähe zu Kindertagesstätten und Grünflächen im Stadtgebiet suchen. Die Bildung eines Zentrums im Quartier muss daher von einer Funktion übernommen werden, die unabhängig von der individuellen Bevölkerungsgruppe die Grundbedürfnisse aller Menschen anspricht. Nur so werden universelle Koppelwirkungen hervorgerufen, die dauerhafte Frequenz und Lebendigkeit ermöglichen. Diese notwendige Funktion kann vor diesem Hintergrund im Quartier nur vom Lebensmitteleinzelhandel erfüllt werden.<sup>3</sup>

1 NordLB (2020): Moderne Stadtquartiere. Integrative Konzepte mit Zukunft.

2 NordLB (2020): Moderne Stadtquartiere. Integrative Konzepte mit Zukunft.

3 Beckmann, Ralf (2007): Entwicklung der Nahversorgung im städtischen Umfeld. In: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW), LEG Arbeitsmarkt- und Strukturentwicklung GmbH (Hrsg.): Nahversorgung im Quartier. Dokumentation des 7. Fachgesprächs „Wohnungsunternehmen als Akteure in der integrierten Stadt(teil)entwicklung“ am 31. Mai 2007 in Dortmund.

## DER TAKTGEBER DES QUARTIERS: DAS NAHVERSORGUNGSANGEBOT

Unabhängig von der Form des Lebensmitteleinzelhandels ist die Nahversorgung ein Eckstein im Alltag der Menschen. Ihr ist dabei eine dauerhafte Aktualität zu eigen, da sie das Grundbedürfnis nach Waren des täglichen Bedarfs bedient. Entsprechend besteht bei den Konsumenten der Wunsch, die Standorte der Nahversorgung in ständiger Erreichbarkeit zu haben. Eindrücklich zeigte sich die Notwendigkeit dieser Daseinsfunktion im Zuge der

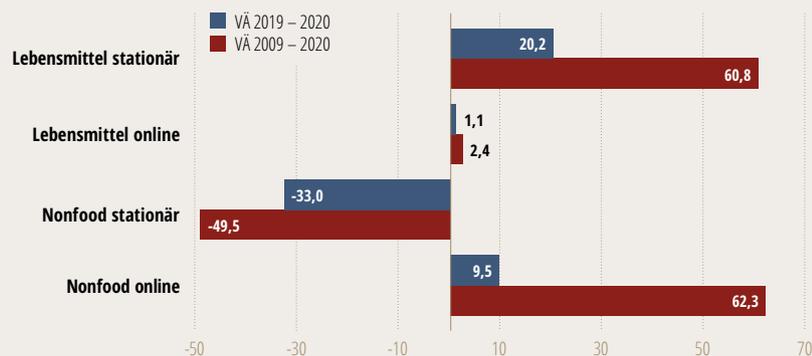
Corona-Pandemie, als Innenstädte, Shoppingcenter und Büroparks leer standen, während Lebensmitteleinzelhandel und Drogeriemärkte gestürmt wurden. Mit der beginnenden Etablierung des Homeoffice, der damit einhergehenden zunehmenden Verschiebung der alltäglichen „Soziosphären“<sup>1</sup> und den sich wandelnden Präferenzen in den Konsummustern der Menschen wächst die Erkenntnis, dass auch in Zukunft vieles nicht wieder so sein

wird, wie es vorher war. Als Grundvoraussetzung für die Bedienung der alltäglichen Bedürfnisse zeigt sich die Nahversorgung, welche es auch während der härtesten Lockdowns schaffte, ihre Anziehungskraft beizubehalten, als krisenfest. Auch der zunehmende Onlinehandel konnte der räumlichen Zentrenbildung des Lebensmitteleinzelhandels bisher nichts anhaben.<sup>2</sup>

1 Schnur, Olaf (2014): Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: Schnur, Olaf; Gebhardt, Dirk; Drilling, Matthias (Hrsg.): Quartiersforschung.

2 Habona Report 2021

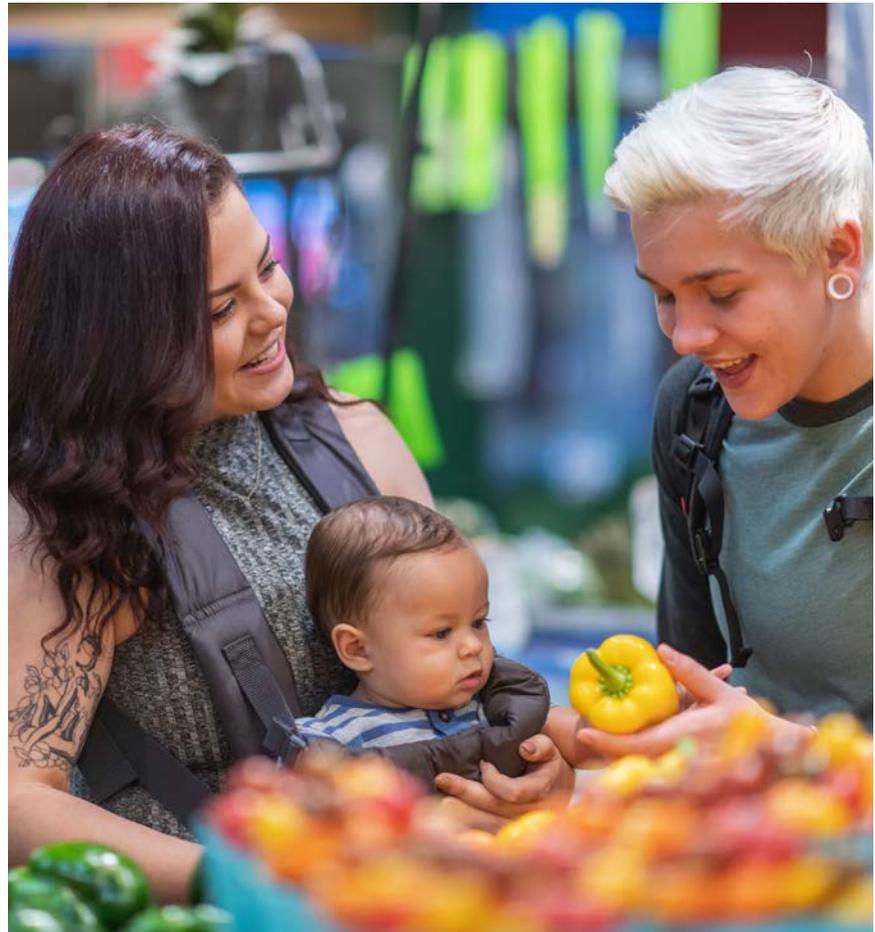
Abb. 10: Umsatzentwicklung in ausgewählten Branchen und Kanälen des Einzelhandels in Mrd. Euro; 2020 ggü. den letzten 10 Jahren



Quelle(n): Eigene Berechnungen auf Basis bevth, destatis, GfK (2021)

## DIE INTEGRIERENDE FUNKTION DES EINKAUFESENS

Im ländlichen wie auch im großstädtischen Umfeld erfüllt die Nahversorgungsinfrastruktur wichtige soziale Funktionen im Quartier. Während der Einkauf selbst bereits das menschliche Grundbedürfnis der Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs sicherstellt, bedient die Tätigkeit des Einkaufens vielfach auch das Bedürfnis nach sozialem Austausch. Daher wird von einer wachsenden Zahl an Konsumenten – begünstigt durch den demografischen Wandel und die zunehmende gesellschaftliche Diversität – vom Lebensmitteleinzelhandel ebenfalls eine Bestätigung des eigenen Lebensstils erwartet. Indem das Quartierszentrum neben der Versorgungsfunktion zugleich eine bedeutende soziale Funktion übernimmt, fördert dies die ge-



sellschaftliche Teilhabe und soziale Interaktion verschiedener Milieus.<sup>1</sup> Der so entstehende Ort der alltäglichen Begegnung, des Treffpunkts

und der gesellschaftlichen Vernetzung übernimmt somit eine starke Ankerfunktion in der umliegenden Umgebung.<sup>2</sup>

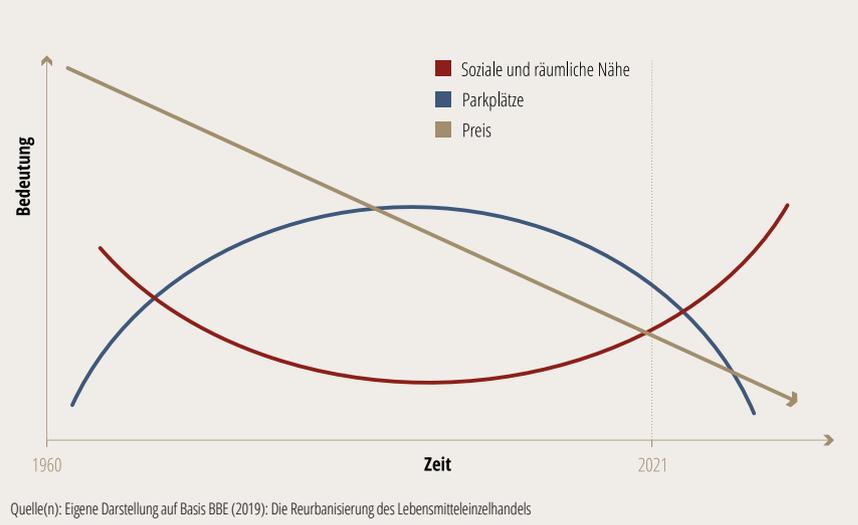
1 Beckmann, Ralf (2007): Entwicklung der Nahversorgung im städtischen Umfeld. In: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW), LEG Arbeitsmarkt- und Strukturentwicklung GmbH (Hrsg.): Nahversorgung im Quartier. Dokumentation des 7. Fachgesprächs „Wohnungsunternehmen als Akteure in der integrierten Stadt(teil)entwicklung“ am 31. Mai 2007 in Dortmund.

2 Feldmann, Philipp (2005): Die strategische Entwicklung neuer Stadtquartiere unter besonderer Berücksichtigung innenstadtnaher oder innerstädtischer brachgefallener Industrieareale. In: Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan (Hrsg.): Schriften zur Immobilienökonomie. Band 53.

## MIXED-USE-KONZEPTE

Auch vor der Corona-Pandemie stieg bereits die Erwartungshaltung der Menschen im Hinblick auf schnelle Erreichbarkeit der städtischen Grundversorgung. So lässt beispielsweise seit Jahren die Bereitwilligkeit der Konsumenten nach, für den Einkauf lange Wege zurückzulegen.<sup>1</sup> Die etablierten Lebensmitteleinzelhändler sind auf diese Entwicklung bereits seit längerem aufmerksam geworden, suchen die Nähe zu ergänzenden Handelskonzepten und anderen frequenzbringenden Nutzungen mit Koppelpotenzial und versuchen so dem Wunsch der Verbraucher nach zeitsparender Bündelung ihrer Wege zu entsprechen.<sup>2</sup> Besonders in städtischen und verdichteten Lagen siedelt sich der Lebensmitteleinzelhandel immer häufiger in zuweilen anspruchsvollen Mixed-Use-Gebäudekonzepten an, um noch näher an den Kunden zu rücken, aber auch, um die immer größeren Hürden bei der Genehmigung eingeschossiger Gebäudekonzepte zu umgehen und die immer höheren Grundstückskosten abfedern zu können. Durch den Verbund der Nahversorgungsmög-

Abb. 11: Der Präferenzwandel im Einzelhandel



*„Jenseits der materiellen Versorgungsfunktion erfahren die Menschen in den Zentren attraktiver Quartiere soziale und räumliche Nähe.“*

lichkeiten mit weiteren Nutzungen wie Kindertagesstätten, Arztpraxen und Büroräumen entsteht eine Reihe von Vorteilen für die Konsumenten, aber auch für den Handel und Wert der Immobilie selbst.

Dies ist der Grund, weshalb bereits verschiedene Städte und Länder Handreichungen für eine effiziente Einbindung der Nahversorgung in städtische Quartiere veröffentlicht haben.<sup>3</sup>

1 GfK Consumer Trends (2017).

2 BBE Handelsberatung, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Lidl (2020): Die Reurbanisierung des Lebensmitteleinzelhandels, München, Neckarsulm.

3 Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020): Nahversorgung im Quartier – Potenziale für Wohnraum nutzen. Kombination von Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen sowie anderen Nutzungen in mehrgeschossigen Gebäuden.

## VOM LEBENSMITTELMARKT ZUM QUARTIERSZENTRUM: BEGRIFFE DER NAHVERSORGUNG

Der Lebensmitteleinzelhandel als zentraler Treffpunkt und Frequenzanker im Quartier ist nach Jahrzehnten der Vereinheitlichung zunehmend in der Lage, sich unterschiedlichen räumlichen und sozialen Gegebenheiten anzupassen. Die jeweilige Form ist dabei kein Ausdruck der Umsatzstärke oder Kundenfrequenz, sondern der optimalen Anpassung an die lokalen Standortbedingungen. Grundsätzlich lassen sich drei idealtypische Klassifikationen der Lebensmittelstandorte in Verbindung mit der städtischen Funkti-

on Wohnen unterscheiden.<sup>1</sup> Diese sind der klassische Lebensmittelmarkt, das Nahversorgungszentrum sowie das Quartierszentrum. In dieser Betrachtung sollen Convenience-Stores, die aufgrund ihrer geringen Größe keine eigenständige Investmentkategorie darstellen, sowie SB-Warenhäuser, die aufgrund ihrer Sortimentsstruktur vornehmlich nicht als Nahversorger fungieren, unberücksichtigt bleiben. Bei allen drei Varianten der Nahversorgungsimmobilie ist die Grundfunktion jeweils dieselbe: Die Versorgung der anlie-

genden Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs. Dass sich diese Funktion bereits ungebrochener Beliebtheit erfreut, wurde erneut in der Corona-Pandemie bewiesen, bei der alle Formen des Lebensmitteleinzelhandels eine starke Performance vorweisen konnten.<sup>2</sup> Gleichwohl unterscheiden sich die drei Objekttypen in ihrem Angebotsumfang, der im Idealfall den lokalen Bedingungen angepasst ist und sich zudem zur optimalen Positionierung am Standort und gegenüber dem Wettbewerb eignet:

### Lebensmittelmarkt



© Raifshona

### Nahversorgungszentrum



### Quartierszentrum



© drahme-wilfshar@t3g.de

1 Eigene Kategorisierung anhand der Habona Angebotsdatenbank.

2 Habona Report 2021



© Bafabona

Einzelhandelsobjekt in Fürth am Wald,  
ein Habona Invest Fondsobjekt

## Der Lebensmittelmarkt

In Form des Supermarkts, Discounters oder Verbrauchermarkts stellt der Lebensmittelmarkt die traditionelle und seit den 1970er Jahren in Deutschland am weitesten verbreitete Variante des Lebensmitteleinzelhandels dar. Die betreiber-spezifisch normierten Märkte verfügen meist über einen anliegenden Parkplatz und sind in der Architektur und Ausrichtung funktional auf Autokunden ausgerichtet. In verdichteten Stadtteillagen sind die Konzepte auch anpassbar an die Bedürfnisse nichtmotorisierter Kunden.

### Der ideale Standort

Aufgrund ihrer Ausrichtung auf den Pkw-Einkauf findet der moderne Lebensmittelmarkt seinen idealen Standort an Haupt- und Sammelstraßen, die

einen engen Bezug zu Wohngebieten herstellen. In verdichteten Stadtteillagen finden sich auch inmitten von Wohngebieten gute Standortbedingungen.

### Die ergänzenden Nutzungen

Grundsätzlich ist der Lebensmittelmarkt eine freistehende Single-Tenant-Immobilie. Kleinflächige Untervermietungen z. B. an Bäckereifachgeschäfte oder Metzgereien können das Angebot geringfügig ergänzen.

### Weitere Kerndaten

Gesamtmietfläche	1.000 – 3.500 m <sup>2</sup>
Anzahl Mieter	1
Mietfläche erweiterter Nutzungen	80 – 200 m <sup>2</sup>
Wohn-/Büronutzungen	keine



Nahversorgungszentrum Wilhermsdorf,  
ein Habona Invest Fondsobjekt

## Das Nahversorgungszentrum

Mit den zunehmenden Ansprüchen der Konsumenten an Sortimentstiefe und -breite steigt die Verbreitung von Nahversorgungszentren. Eine markante Charakteristik des Nahversorgungszentrums stellt die Erweiterung der Lebensmittelversorgung um zusätzliche Warengruppen und Dienstleistungen dar. Während die Objekte zwingend über einen Parkplatz verfügen, steigt die Bedeutung einer Anbindung auch für den Rad- und Fußverkehr.

### Der ideale Standort

Da das Nahversorgungszentrum eine hohe Anziehungskraft hat, liegen bevorzugte Standorte an leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen, die einwohnerstarke Einzugsgebiete erschließen.

### Die vorhandenen Nutzungen

Das Nahversorgungszentrum ist grundsätzlich ein Multi-Tenant-Objekt, meist freistehend und gut einsehbar. Ankermieter ist immer der Lebensmittelmarkt, der um weitere Angebote des täglichen Bedarfs wie beispielsweise eine Bank- oder Postfiliale, einen Friseur oder Drogeriemarkt ergänzt wird. In der Praxis finden sich nicht selten Lebensmittelhändler, die das Gesamtobjekt auf Basis eines Generalmietvertrages anmieten und Flächen untervermieten.

### Weitere Kerndaten

Gesamtmietfläche	1.500 – 5.000 m <sup>2</sup>
Anzahl Mieter	1 – 15
Mietfläche erweiterter Nutzungen	200 – 500 m <sup>2</sup>
Wohn-/Büronutzungen	optional



© rohmert-lübke 360.de

## Das Quartierszentrum

Im Vergleich zum Nahversorgungszentrum verfügt das Quartierszentrum über eine weitergehende Nutzungsmischung und eine höhere städtebauliche Integration, z. B. durch Mehrgeschossigkeit in Verbindung mit Wohn- und Büronutzungen. Das Quartierszentrum ermöglicht grundsätzlich die „Stadt der kurzen Wege“ für alle und bietet günstige Voraussetzungen für und die Einbindung in innovative Mobilitätskonzepte.

### Der ideale Standort

Der Nutzungsmix eines Quartierszentrums findet optimale Standortbedingungen in zentralen, für alle Verkehrsteilnehmer gut erreichbaren Mikrolagen innerhalb eines nachfragestarken Wohn- oder Mischgebietes. Die Lage in einem reinen Büroquartier ist nur bei hohen Tagesfrequenzen als geeignet anzusehen.

### Die vorhandenen Nutzungen

Insbesondere in städtischen Räumen weist das Quartierszentrum einen hohen Wohnanteil, meist in den Obergeschossen des Objektes, auf. Neben den bereits zuvor genannten privaten Dienstleistungen sind Quartierszentren häufig mit zusätzlicher öffentlicher und innovativer Infrastruktur ausgestattet. Dies kann das Vorhandensein von öffentlichen Parkanlagen oder Plätzen ebenso umfassen wie die Verfügbarkeit von E-Ladesäulen, Bike-Sharing oder E-Mobilitätsangeboten.

### Weitere Kerndaten

Gesamtmietfläche	> 3.500 m <sup>2</sup>
Anzahl Mieter	> 15
Mietfläche erweiterter Nutzungen	> 500 m <sup>2</sup>
Wohn-/Büronutzungen	integriert/angeschlossen



Überaltertes Quartierszentrum in Hamburg-Horn

## NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE – AM BEISPIEL HAMBURG-HORN

Die Idee einer Nahversorgung mit wohnortnaher, fußläufiger Erreichbarkeit, frequenzbringenden Nutzungsmischungen und Orten der alltäglichen Begegnung mag zunächst wie ein weit entferntes Ideal klingen. Tatsächlich bedienen sich jedoch bereits Städte und Gemeinden häufiger dieses Konzeptes in ihren städteplanerischen Entwicklungsvorhaben. Dazu haben sie auch allen Grund: Aufgrund des fortschreitenden

Strukturwandels und veränderter Wunschvorstellungen, wie wir gerne in unseren Städten und Siedlungen leben möchten, bedarf es neuer Konzepte. Wie wichtig dabei das Quartierszentrum für die stadtplanerische Neuausrichtung zuvor vernachlässigter oder auch untergenutzter Stadtteile ist, wird aktuell in Hamburg-Horn deutlich.

Für den östlich an die Hamburger Kernstadt angrenzenden Stadtteil Horn mit rund 38.500 Einwohnern

wurde ungeachtet seiner günstigen allgemeinen und verkehrlichen Lage bis zuletzt das Prinzip der aufgelockerten und gegliederten Stadt beibehalten. Der Stadtteil ist durch ausgedehnte reine Wohngebiete, abgeschlossene Gewerbeinseln sowie nur wenig integrierte öffentliche Grünanlagen charakterisiert.<sup>1</sup> Nach einem Gutachten der Stadt Hamburg verfügt Horn dabei nur über einen sehr begrenzten Anteil an qualitativem und zeitgemäßen

<sup>1</sup> Bezirksamt Hamburg-Mitte, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt (2019): Begründung Städtebauliche Erhaltungsverordnung Horn, nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB.

Wohngebäuden. Während die zum Teil noch aus den 1930er Jahren stammende drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung im Süden des Stadtteils schon seit Jahren erneuert und qualitativ aufgewertet wurde, macht sich in den nördlichen, vorwiegend von Hochhäusern und hochgeschossigen Gebäudezeilen aus den 1960er Jahren geprägten Gebieten eine zunehmende Vernachlässigung der Gebäude wie auch der Freiflächen bemerkbar. Für

die Anwohner fehlt es in Horn zudem an ausreichend differenzierten sozialen wie auch kommerziellen Begegnungsmöglichkeiten, sodass der Stadtteil von starkem Auspendeln und langen Wegen in andere Stadtteile Hamburgs gekennzeichnet ist. Gleichzeitig zeichnet sich die dort wohnhafte Bevölkerung überwiegend durch niedrige Einkommen, einen hohen Migrationsanteil und eine besonders junge Altersstruktur aus<sup>2</sup>; Merkmale, die

auf einen besonders großen Bedarf an lokalen Versorgungsangeboten hinweisen. Der historisch gewachsene Stadtkern des 1306 erstmals erwähnten ehemaligen Dorfes ist strukturell bereits seit langem überplant und erfüllt keine Zentrumsfunktion mehr. Die beiden größeren Einzelhandelsstandorte in Horn leiden indessen unter unzeitgemäßen Einzelhandelskonzepten, Leerstand und sehr geringer Aufenthaltsqualität.<sup>3</sup> Die überörtlichen Hauptachsen

2 Bezirksamt Hamburg-Mitte (2018): Zukunftsplan soziales Horn. Basisdaten für eine sozialräumliche Analyse zum Stadtteil Horn. Arbeitspapier.

3 Bezirksamt Hamburg-Mitte (2008): Schau nach Osten. Entwicklungskonzept Billstedt-Horn. November 2008.

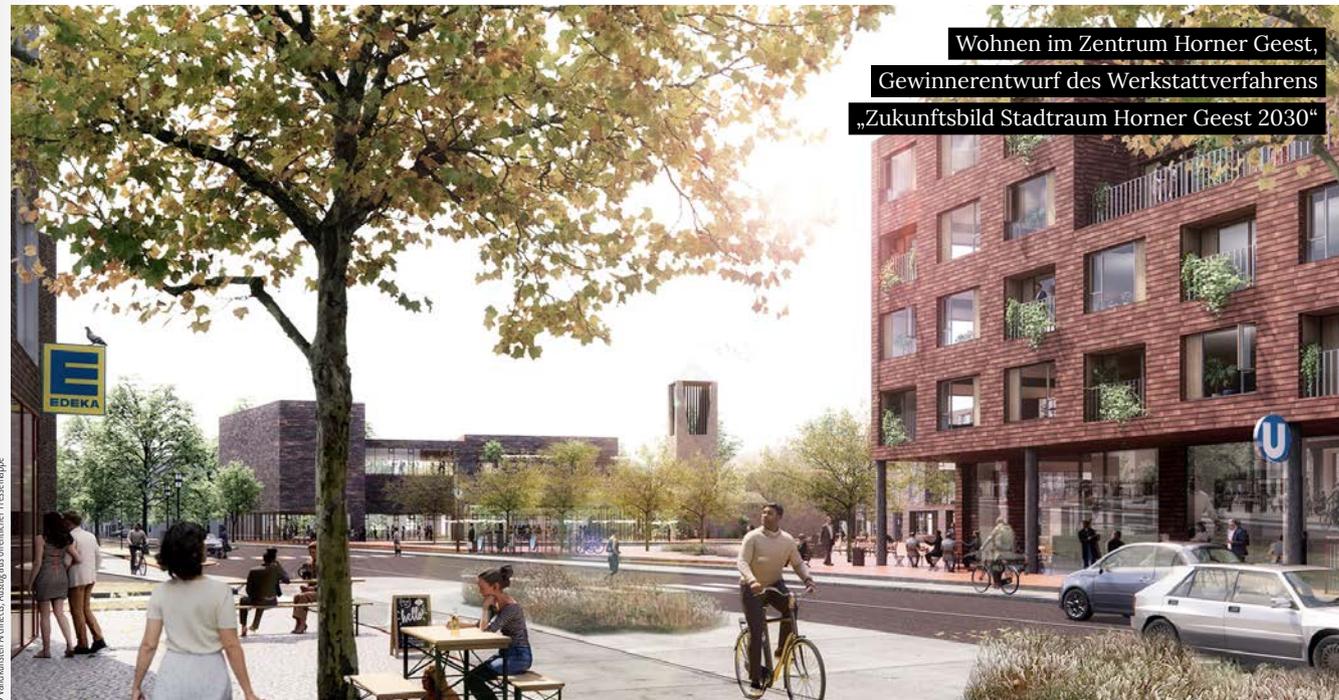
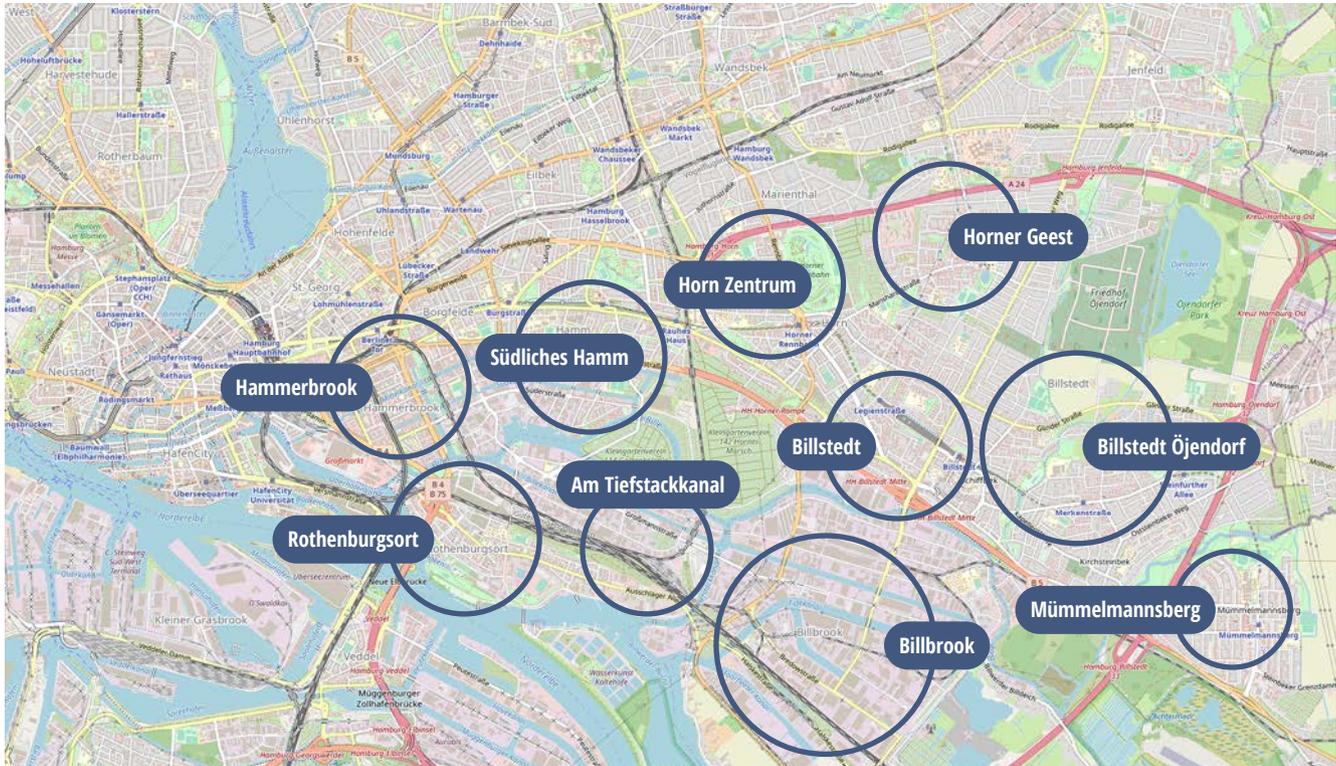


Abb. 12: Fokusräume der Quartiersentwicklung in Hamburg



Quelle(n): Eigene Darstellung in Anlehnung an Stadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen; Unter <https://www.hamburg.de/fokusraeume/> (Abruf v. 13.09.2021).

des Stadtteils, drei Ost-West- und eine Nord-Süd-Verbindung, dienen allein dem Durchgangsverkehr von und in Richtung der Innenstadt und konnten der bisherigen städtischen Entwicklung keine Impulse geben.

Zur Überwindung der städtebaulichen Defizite und der Aktivierung der vorhandenen Potenziale hat die Stadt Hamburg ein Entwicklungskonzept für Horn erstellt mit dem Ziel, zunächst das nördliche Wohngebiet in ein mischgenutztes Quar-

tier zu verwandeln. Das Gebiet soll dafür als Erstes durch ein modernes Mobilitätskonzept an die Kernstadt angebunden werden. Dies erfolgt durch den Ausbau der städtischen U-Bahn-Linie U4, wobei weitere Haltestellen in den Stadtteil integriert werden. In Folge der Neuausrichtung sollen die neuen U-Bahn-Stationen die Dreh- und Angelpunkte des neuen Quartiers Horn-Geest werden.

Um den U-Bahn-Stationen eine umfassende zentrumsbildende Funktion

zukommen zu lassen, sollen an diesen Standorten zugleich Nahversorgungszentren entwickelt oder ausgebaut werden.<sup>4</sup> Neben der Grundfunktion der Lebensmittelversorgung ist geplant, diese Standorte um weitere Nahversorgungsangebote zu erweitern, darunter auch um soziale und kulturelle Infrastruktur für Jung und Alt. Die neuen gemischt genutzten und verdichteten Flächen sollen in neu zu schaffende attraktive öffentliche Räume mit hoher Aufenthalts- und Treffpunktqualität eingebettet werden. Von den so entstehenden multifunktionalen Quartierszentren wird eine wirkungsstarke Ausstrahlung auf die umliegenden Areale erwartet.<sup>5</sup>

Ausgehend von den neuen Quartierszentren sollen im Anschluss die bisherige Monotonie der vorhande-

nen Wohnbestände aufgebrochen und diese mittels zeitgemäßer Um- und Neubauten nachverdichtet werden.<sup>6</sup> Bis zum Jahr 2030 werden damit etwa 3400 neue Bewohner erwartet – ein Zuwachs von etwa 10 %<sup>7</sup> – wobei insbesondere Familien mit Kindern sowie ältere Jahrgangsklassen angesprochen werden sollen. Diese Entwicklung soll dem Quartier eine breitere soziale Basis und Resilienz verschaffen.<sup>8</sup> Damit steht die Quartiersentwicklung Horner Geest stellvertretend für weitere Entwicklungsschwerpunkte im Hamburger Osten, die zusammen den Bau von zusätzlich rund 20.000 Wohnungen allein durch Bestandsverdichtung vorsehen.<sup>9</sup>

Der Stadtteil Horn stellt jedoch nur ein Beispiel unter vielen dar. In Deutschland befinden sich un-

zählige weitere Städte und Vororte, die in ihrer Struktur durch Industriebrachen, ehemalige Militärstandorte oder stadtplanerische Fehlentwicklungen der Vergangenheit geprägt sind. Indessen zeigen die Planungen in Hamburg-Horn, dass erst mit der Schaffung stabiler und attraktiver Quartierszentren die Versprechen einer resilienteren Stadtplanung, der Nutzungsmischung und der kurzen Wege eingelöst werden können. Für die Immobilienwirtschaft ergibt sich das große Potenzial, in Bestandsgebieten auf das bereits vorhandene Nachfragepotenzial aufzubauen und durch qualitative Verbesserungen des Angebots ökologisch und sozial nachhaltige Investments anzubieten.

4 Bezirksamt Hamburg-Mitte (2018): Zukunftsplan soziales Horn. Basisdaten für eine sozialräumliche Analyse zum Stadtteil Horn. Arbeitspapier.

5 Bezirksamt Hamburg-Mitte (2008): Schau nach Osten. Entwicklungskonzept Billstedt-Horn. November 2008.

6 Ebd.

7 Stadt Hamburg (2019): Bericht zum Demografie-Konzept „Hamburg 2030“. (Fortschreibung 2019).

8 Bezirksamt Hamburg-Mitte (2018): Zukunftsplan soziales Horn. Basisdaten für eine sozialräumliche Analyse zum Stadtteil Horn. Arbeitspapier.

9 Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2018): Stromaufwärts an Elbe und Bille;

Unter [www.hamburg.de/stromaufwaerts/12754474/stromaufwaerts/](http://www.hamburg.de/stromaufwaerts/12754474/stromaufwaerts/) (Abruf v. 31.08.2021).

# FÜNF



# Das Quartier als Investmentziel

## ■ DAS ZUKUNFTSPOTENZIAL DES QUARTIERS

Während der Druck auf die Wohnungsmärkte der Großstädte bereits seit mehreren Jahren stark ausgeprägt ist, erfahren auch attraktive Mittel- und Universitätsstädte einen wachsenden Bevölkerungszuzug. In monofunktionalen Stadtrandsiedlungen wollen aber nur wenige dauerhaft wohnen. Vielerorts ist eine entsprechend hohe Fluktuation zu beklagen, die nicht nur in stark steigenden Mietpreinsniveaus begründet ist. Vielmehr verändern sich mit den globalen Trends der Zeit auch die Ansprüche der Menschen an ihre städtische Alltagswelt. Der Sehnsuchtsort findet sich häufig in Form des städtischen Quartiers: mit kurzen Wegen, guter Nahversorgung und erweiterten Angeboten an Waren und Dienstleistungen wie z. B. Kindergärten, Ärztehäusern, Tagespflege und Gastronomie. Jedoch ist die Nachfrage nach Nutzungsgemischten Stadtquartieren deutschlandweit weitaus größer als das verfügbare

Angebot. Dieses ist zurzeit noch vorrangig auf natürlich gewachsene Gründerzeitviertel des 19. Jahrhunderts beschränkt, wird aber zunehmend durch Neuentwicklungen auf Konversionsflächen ergänzt. Neben ihrer bereits heutigen Attraktivität als Wohnorte stellen diese neuen Quartiersentwicklungen die stadtplanerische Antwort auf die Entwicklungstrends der Zeit dar, womit ihre Bedeutung für die Gestaltung der modernen europäischen Stadt in den kommenden Jahren noch einen deutlichen Zuwachs erfahren wird. Dem Quartier kommt dabei eine Schlüsselrolle zu, wenn es darum geht, die fortschreitenden Trends in der Digitalisierung, Nachhaltigkeit sowie der Außen- und Binnenmigration langfristig und nachhaltig zu steuern, während gleichzeitig eine moderne, lebenswertere Stadt gestaltet wird. Dies macht die Quartiere auch als wirtschaftlich vielversprechendes Anlageobjekt attraktiv.

## DAS QUARTIER ALS ALTERNATIVES INVESTMENTZIEL

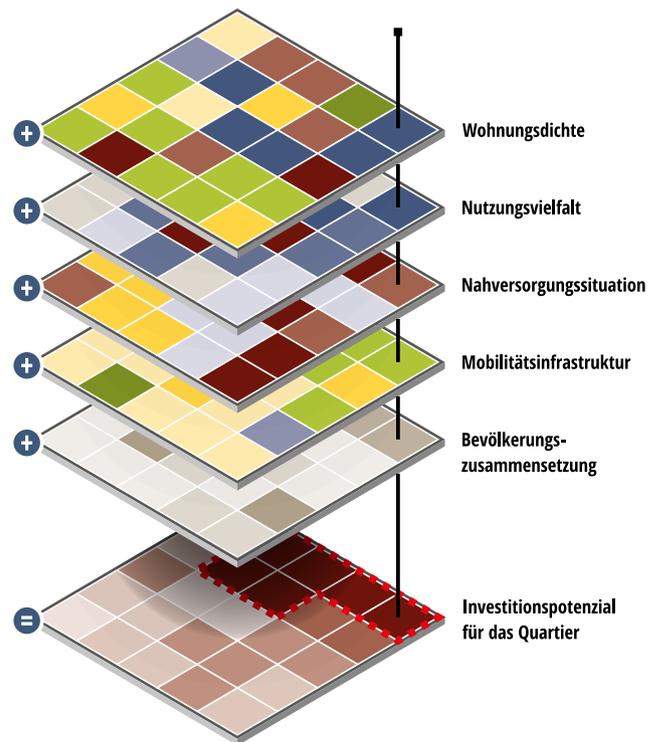
Es entbehrt nicht einer gewissen Logik, dass die nach Nutzungen gegliederte Stadt der Nachkriegsmoderne mit den klassischen monofunktionalen Assetklassen der Immobilienwirtschaft korrespondiert. Die Trennlinie zwischen den einzelnen Segmenten verläuft dabei häufig ausschließlich entlang der Hauptnutzungsarten wie Büro-, Einzelhandels- oder Wohnimmobilien. Dass eine derartige gradlinige Abgrenzung auch ihre Gefahren birgt, haben nicht zuletzt die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf einzelne Immobiliensegmente deutlich gezeigt. Die Nachfrage der Menschen orientiert sich nämlich nicht nach klassischen Definitionen der Immobilienwirtschaft, sondern nach den ganz praktischen Bedürfnissen des Alltags. In der Krise hat sich gezeigt, dass Immobilien und Räume sich flexibel den Bedürfnissen der Menschen anpassen müssen – und nicht der Mensch seine Bedürfnisse an die räumlichen Gegebenheiten. Von der Produktperspektive in die Nutzerperspektive zu wechseln heißt, Immobilien und Assetklassen im Kontext ihrer Nutzung zu sehen. Während die Strukturen in der digitalen Welt zum Zwecke der größtmöglichen User-Experience unterschiedlichste Funktionen mit wenigen Klicks verknüpfen, fehlt Immobilien in der realen Welt häufig jegliche Anpassung an ihren erweiterten Nutzungskontext.

Ebenso wie die junge Assetklasse „Nahversorgungsimmobilie“ neben dem Lebensmitteleinzelhandel öffentliche und persönliche Dienstleistungen sowie soziale Infrastruktur ganz selbstverständlich mit einbezieht, bietet das „Quartier“ eine vergleichbare Verknüpfung verschiedener, synergetisch wirksamer Nutzungsbestandteile, insbesondere die Kombination aus Nahversorgungs- und Wohnimmobilien. Von daher ergibt sich das Potenzial des Investitionsziels aus der sinnvollen Abstimmung der individuellen Nutzungsmischung des Quartiers – wie in Abbildung 13 beispielhaft dargestellt ist. Das eigentliche

Investitionsziel kann dabei vielzählige Formen annehmen; sei es als straßenübergreifende Großinvestition mehrerer Gebäude oder als Investition in ein Einzelgebäude, wie z. B. in Gestalt des Quartierszentrums.

Die Pandemie hat gezeigt, dass die sinnvolle Abstimmung mehrerer Nutzungen aus unterschiedlichen Bereichen es ermöglicht, Marktzyklen zu trotzen. Keine Nutzungsform hat diese Mischung so sehr als Teil ihrer DNA verinnerlicht wie das Quartier.<sup>1</sup> Um die enormen Potenziale dieser Anlageklasse zu erschließen, empfiehlt es sich, einen Blick ins Zentrum zu werfen.

Abb. 13: Die räumliche Überlagerung verschiedener Eigenschaften im Quartier



1 Moreno, Carlos; Allam, Zaheer; Chabaud, Dibier; Gall, Catherine; Pratlong, Florent (2021): Introducing the "15-Minute City": Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities. In: Smart Cities, 2021 (4).

Quelle(n): Eigene Darstellung in Anlehnung an Schonlau (2016): Eine Quartiersabgrenzung und -typologie am Beispiel der Stadt Essen. In: Pannen, Michael; Grinewitschus, Viktor; Schaefer, Sigrid; Worzalla, Michael (Hrsg.): ZIMP, Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis, 2016 (2).

## ANLEGEN IM HERZEN DES QUARTIERS

Als Ort der größten Bandbreite an sozialen Interaktionen alltäglicher Lebenswelten sowie als Ausgangspunkt für Verbundeffekte zwischen diversen Nutzungsmischungen bildet das Quartierszentrum das Herz des Quartiers. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten setzt sich dieses Zentrum oft nur aus wenigen oder auch nur einer einzelnen Mixed-Use-Immobilie zusammen. Als wichtigster Versorger des Quartiers mit Lebensmitteln und Produkten des täglichen Bedarfs finden sich Nahversorgungsimmobilien darin immer an prominentester Stelle.<sup>1</sup> Aufgrund der Schlüsselrolle, welche diese Nah-

versorgungsimmobilien für die Zentrenbildung und die Versorgung aller umliegenden Areale innehaben, besitzen sie die Eigenschaft, direkt vom Erfolg des Quartiers zu profitieren. Dies macht sie für Investoren besonders interessant. Durch ihre Eigenschaften definieren etablieren sie ein alternative Investitionsobjekt – das Quartierszentrum. Unter diese Bezeichnung fallen alle Grundstücke, Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien, die einen prägenden Beitrag zur Belebung und zentralen Versorgung des Quartiers leisten.

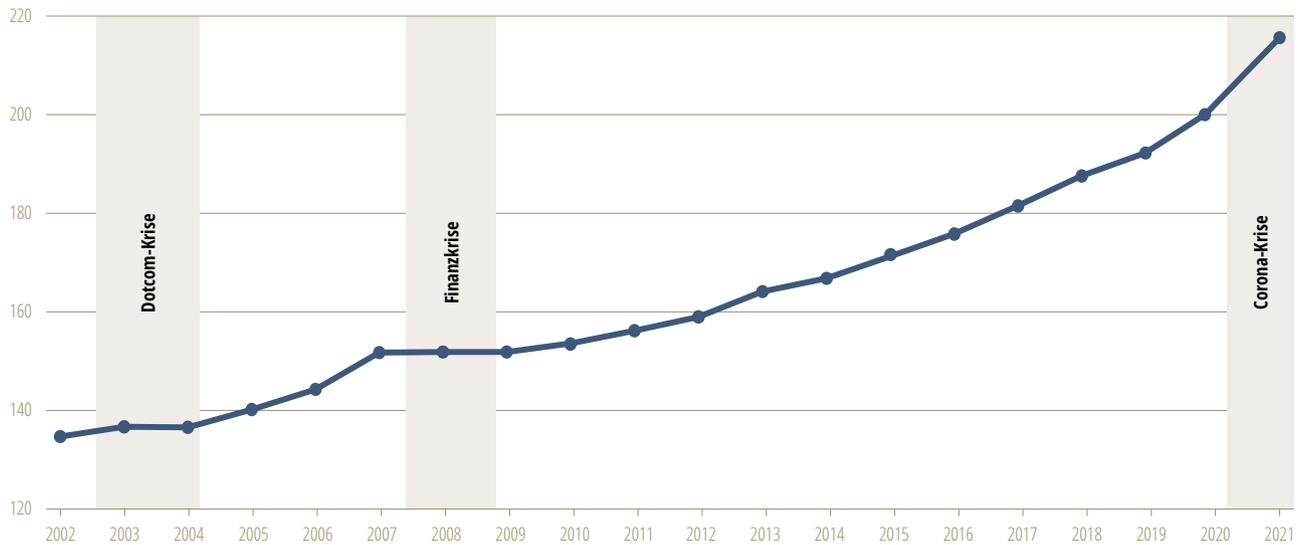
<sup>1</sup> Beckmann, Ralf (2007): Entwicklung der Nahversorgung im städtischen Umfeld. In: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW), LEG Arbeitsmarkt- und Strukturentwicklung GmbH (Hrsg.): Nahversorgung im Quartier. Dokumentation des 7. Fachgesprächs „Wohnungsunternehmen als Akteure in der integrierten Stadt(teil)entwicklung“ am 31. Mai 2007 in Dortmund.

Abb. 14: Die Nahversorgung im Zentrum des Quartiers



Quelle(n): Eigene schematische Darstellung

Abb. 15: Umsatz Food stationär in Mrd. Euro; 2002 – 2020.



Quelle(n): Eigene Darstellung anhand eigener Berechnungen auf Basis GfK und destatis (2002 – 2021)

## GRENZEN DER TRADITIONELLEN RISIKOERFASSUNG

Zu den assetspezifischen Risikofaktoren eines Immobilienportfolios zählen neben den Mietern und ihren Mietvertragsverhältnissen insbesondere die Immobilienstandorte und -nutzungen. In der Tradition der Risikoklassifizierung galten Büro- und Einzelhandelsnutzungen in sogenannten 1-a-Innenstadtlagen grundsätzlich als besonders risikoarm. Hintergrund dieser Annahme war, dass solche Lagen immer auf eine ausreichend hohe Nutzernachfrage treffen.

In dem Maße, wie sich die dominierenden Megatrends Digitalisierung, Demografie und Mobilität – zuletzt beschleunigt durch die Corona-Pandemie – auf die tradi-

tionellen Wertesysteme auswirken, differenziert sich zunächst die Nachfrage und nachgelagert das Angebot immer weiter aus. Teilmärkte entwickeln sich, die sich in ihrer Ausprägung immer weniger den Ursprungsmärkten ähneln und damit nicht mehr den Gewohnheiten der alten Bewertungssysteme entsprechen.

Kennzeichnend für die Umbruchzeit, in der wir leben, ist, dass neue Systeme hinzukommen, welche die alten aber nur in Teilen ersetzen. Die Kategorisierung von Risikoklassen anhand von alten Standards wie Lage und Preis führt damit zunehmend in die Irre, verdeckt Investmentchancen oder bereitet Fehlallokationen den Weg.

## Risiken von Quartiersinvestments richtig erfassen

Das Risiko sollte also zuvorderst nicht am Standort oder an der technischen Ausstattung festgemacht werden, sondern am langfristigen Nutzen für die Mieter und ihre Kunden. Der Investor hat demnach das geringste Risiko, wenn die Bedürfnisse einer Mieter- oder Branchenkategorie besonders gut und lange bedient werden können, z. B. in Form von:

- Langfristigem Standortinteresse
- Engem Immobiliensuchprofil
- Hohen Eigeninvestitionen des Mieters
- Langfristigen Mietverträgen
- Geringer Substituierbarkeit der Immobilie an anderen Standorten

Zudem sollte sichergestellt sein, dass die Immobilie einen sehr wichtigen Teil der Unternehmens- und Digitalstrategie darstellt.

Je besser die oben genannten Kriterien erfüllt sind, desto mehr zeigt das Portfolio Core-Eigenschaften. Oder umgekehrt: Sind diese Eigenschaften nur teilweise oder gar nicht gegeben, muss man von einem opportunistischen Investment sprechen.

Risikoprofil von Quartierszentren	Core	Value-add	Opportunistisch
Strategie	buy to hold	buy to hold	buy to make
Haltdauer	langfristig 10 – 15 Jahre	mittelfristig 4 – 9 Jahre	kurzfristig 1 – 4 Jahre
Bruttovervielfältiger	21,5 – 30,0	15,0 – 21,5	12,5 – 15,0
Brutto-Anfangsrendite	3,3 % – 4,7 %	4,7 % – 6,7 %	6,7 % – 8,0 %
Objektzustand	Bestandsobjekt, neu oder grundmodernisiert	Bestandsobjekt mit Entwicklungspotenzial, Projektentwicklung mit Planungsrecht/ Vorvermietung an Ankermieter	Bestandsobjekt, dysfunktional; Entwicklungsgrundstück ohne Planungsrecht
Vermietungsstand	vollvermietet	teilvermietet, mind. an Ankermieter	kein Ankermieter
Miet- und Nutzungsstruktur	bonitätsstarker Ankermieter aus dem LEH, Wohn- und Wohnfolgenutzungen	Ankermieter aus dem LEH, Nonfood	hoher Leerstandsanteil, Nonfood
WAULT	über 9 Jahre	4 – 9 Jahre	unter 4 Jahre
Umsatzmietbelastung Retail	niedrig	mittel	hoch
Managementintensität	niedrig bis mittel	mittel bis hoch	hoch bis sehr hoch



Leerstand in 1-a-Innenstadtlage



Belebtes Quartierszentrum

## Geringe Ausfallrisiken durch strukturelle Resilienz

Tragendes Merkmal eines Quartierszentrums ist die Versorgungsfunktion für die umliegend wohnende Bevölkerung. Diese Funktion kann durch einen oder mehrere Mieter bereitgestellt werden. Die Mieter haben je nach Geschäftsmodell eine höhere oder niedrigere Bonität und damit zusammenhängend auch eine unterschiedliche Dauer ihrer Lebenszyklen. Der Frequenzanker und damit Schlüsselmieter eines Quartierszentrums ist immer ein Lebensmittelmarkt. Dieser Mieter ist wirtschaftlich und funktional elementar.

Die Nachfrage nach den Leistungen im Quartierszentrum ist weitgehend unabhängig von konjunkturellen oder krisenbedingten Einflüssen. Da Produkte und

Dienstleistungen des täglichen Bedarfs eine typischerweise hohe Vergleichbarkeit aufweisen, die das Aufsuchen von weiter entfernten, aber ähnlichen Konkurrenzstandorten obsolet machen kann, sind Marktpositionen deutlich stabiler und besser zu verteidigen als in Non-food-Segmenten.

Die strukturelle Resilienz des Quartierszentrums und seiner Quartiersumgebung gegenüber exogenen, also marktseitigen, oder endogenen, also gebäude- und mieterseitigen Veränderungen des Status quo zieht grundsätzlich geringe Nachvermietungs- oder Mietausfallrisiken nach sich.

## NOCH GÜNSTIGES RENDITE-RISIKO-VERHÄLTNIS ABSEITS DER HAUPTINVESTMENTMÄRKTE

Aufgrund seiner möglichen Heterogenität, aber auch wegen seiner Lage in Stadtteilen oder Klein- und Mittelstädten hat der Immobilitätstypus Quartierszentrum lange Zeit kein Interesse bei institutionellen Investoren geweckt. Bei gegebenen geringen Risiken versprechen potenzialstarke Quartierszentren deshalb vergleichsweise hohe Renditen. Spezialisierte Investment- und Assetmanager hatten dieses Potenzial bereits seit langem erkannt, agierten aber bisher in der Nische. Seitdem sich der Resilienz- und Renditevorteil der Quartierszentren im Markt herumspricht, zuletzt noch einmal angetrieben durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie Krise, desto häufiger werden Quartiersentwicklungen zum Thema spezialisierter und auf die Anforderungen von Mixed Use eingestellter Projektentwickler. Es ist zu erwarten, dass das aktuell günstige Zeitfenster rational handelnde Anleger zunehmend anzieht und sich damit ein neuer Teilmarkt ausbilden wird.

Zu beachten ist allerdings der Umstand, dass Quartierszentren häufig nur ein Nebenprodukt wohnwirtschaftlicher Entwicklungen sind und in der Wohnungsverwaltung noch immer oftmals

einen gewerblichen „Fremdkörper“ darstellen. Die lokalen Potenziale für städtebaulich integrierte Nahversorgungsangebote werden somit insbesondere in den Bestandsquartieren noch nicht ansatzweise gehoben. Das Risiko überalterter, gegebenenfalls dysfunktionaler Bestände ist insofern ungleich höher als bei Projekten, die „in einem

Guss“ neu geplant werden können. Auf der Habenseite stehen die hohen Entwicklungspotenziale.

Die Assetklasse Quartierszentrum deckt somit ein breites Risikospektrum ab: vom neuerrichteten, langfristig und vollvermieteten Core-Objekt des Developers bis zur vernachlässigten Value-add-Ladenseite der Erbgemeinschaft.



Quartierszentrum Mannheim-Käfertal,  
ein Habona Invest Fondsobjekt





© Confiduum

**Thomas Binsfeld**  
Mitglied der Geschäftsleitung,  
Landmarken AG

Gastbeitrag Landmarken AG

# Quartiersimmobilien – ein Core-Investment

**G**ehören Mixed-Use-Immobilien ins Core-Segment? Wenn Sie mich fragen – ja! Solange sie gewisse Merkmale erfüllen, sind sie zumindest eindeutig auf dem Weg dorthin, wenn auch mit Einschränkung.

Diese Einschränkung bezieht sich aber nicht auf bestimmte fehlende Merkmale, sondern darauf, dass Core nicht exakt zu definieren ist. Was Core ist, definiert nur der Markt, und der wandelt sich gerade. Während Projektentwickler Mixed-Use-Immobilien bereits oft als Core identifizieren, werden Investoren dies – sofern sie im Moment noch zurückhaltend sind – bald auch tun.

Auf den ersten Blick hat Mixed Use nur wenige Eigenschaften klassischer Core-Immobilien. Der Vermarktungsaufwand ist vergleichsweise hoch, wenn mehrere Nutzer aus verschiedenen Branchen im Objekt unterzubringen sind. Im Nutzungsmix sind nicht alle Mieter gleichermaßen zahlungskräftig, vor allem, wenn man neben klassischen Nutzungen auch Mietern aus der Soziokultur und der Kreativwirtschaft Raum gibt. Auch sind nicht alle Mietverträge langfristig.

Und doch fokussieren wir als Projektentwickler uns sehr gerne auf Mixed-Use-Immobilien und heterogene

Stadtquartiere. Zum einen, weil diese Entwicklungen spannend, kreativ und zugleich sinnstiftend sind. Zum anderen, weil wir gute Verkaufserfahrungen am Kapitalmarkt machen. Wir spüren ein deutlich gestiegenes Interesse von Investoren, weil diese Immobilien neben der Kaufmannsrendite auch eine soziale Rendite, einen Stadtwert erbringen.

Beispiele für erfolgreiche Transaktionen sind unsere Clustergebäude auf dem RWTH Aachen Campus Melaten, die Forschungslabore, Werkhallen, Büros, Gastronomie und Dienstleistung Raum geben, das Büro- und Geschäftshaus am Wall in Wuppertal, das anstelle eines ehemaligen Kaufhauses entstanden ist, sowie ganz aktuell unser Stadtentwicklungsprojekt Hansator am Hauptbahnhof Münster mit Handels- und Gastronomieflächen, einem Hotel, Co-Living und Co-Working.

Warum sehen wir solche Immobilien auch für den Käufermarkt im Core-Segment? Weil, wie oben geschrieben, der Markt sich verändert. Steigende Preise haben gerade in A-Städten für sinkende Renditen gesorgt. Core bedeutet für viele Anleger Sicherheit: gute Lage, langfristige Mieten, geringes Risiko. Diese Sicherheit können aber selbst jahrzehntelang als sicher geltende Assetklassen nicht mehr





Das Hansator in Münster

© loom - architektur visualisierung

bieten. Der Druck des Onlinehandels auf den stationären Handel bringt selbst 1-a-Handelslagen ins Wanken. Der Büromarkt wird von Corona und Homeoffice verändert und die Hotellerie wurde von der Pandemie schwer getroffen. Vermieter müssen sich auf kurzfristigere Laufzeiten und höhere Flexibilität einstellen. Vielen auf nur eine Nutzung ausgelegten Immobilien fehlt zudem die Drittverwendbarkeit.

Hier liegt der Vorteil von Mixed Use auf der Hand: Die hohe Drittverwendbarkeit ermöglicht Wertstabilität und konstante Erträge. Das Risiko wird gemindert und

die Rendite ist nicht nur solide, sondern gerade abseits der A-Städte dank niedrigerer Einstiegspreise sehr attraktiv. Nehmen wir als Beispiel unser Projekt Neue Höfe Herne. Eine kleinere Großstadt, aber eine zentrale Lage mit Top-Anbindung, dazu engagierte, mit dem Standort verbundene Mieter aus den Bereichen Büro, Einzelhandel, Gastronomie und Fitness. Platzt hier ein Mietvertrag, kann flexibel und schnell nachvermietet werden – auch an Mieter aus anderen Branchen. Der Umbau des ehemaligen Kaufhauses hat Ressourcen geschont, das ganze Projekt ist ein Beitrag zur Stadterneuerung und

damit nach den ESG-Kriterien sozial und ökologisch nachhaltig. Alles in allem: ein attraktives Investmentobjekt.

Es ist offensichtlich, dass das Core-Segment sich wandeln wird: Lange Zeit gültige Merkmale werden verschwinden, andere werden ihren Platz einnehmen. Flexibilität, Drittverwendung und – Stichwort ESG – soziale

und Nachhaltigkeitskomponenten werden für Anleger immer wichtiger. Gute Bedingungen für attraktive Mixed-Use-Immobilien und Quartiere!



# Über Habona

**Die Habona Invest GmbH ist ein auf Nahversorgungsimmobilien spezialisierter Investment- und Asset Manager mit Sitz in Frankfurt am Main sowie weiteren Standorten in Bozen und Hamburg. Die in Bozen ansässige Gesellschaft Pareus entwickelt, vertreibt und managt Ferienimmobilien. Elementarer Bestandteil der Gründungsidee von Habona ist der Investitionsfokus auf Immobilien, die konjunktur- und krisenunabhängig zur Deckung von Grundbedürfnissen der Menschen beitragen. Darüber hinaus müssen die Investments im Einklang stehen mit wachsenden Ansprüchen von Verbrauchern und Gesellschaft, die sich infolge von Digitalisierung, Demografie und Nachhaltigkeitszielen aktuell neu konstituieren. Das Quartier der kurzen Wege hat sich dabei als erfolgreicher Investitionsstandort der Habona bewiesen.**

In der über zehnjährigen Unternehmensgeschichte hat Habona Invest für Privatanleger bisher neun geschlossene und einen offenen Immobilienfonds initiiert. Mit der Auflage eines Spezial-Immobilienfonds im Jahre 2020 wurden erstmals auch institutionelle Anlegerkreise angesprochen, für die seitdem laufend neue Produkte entwickelt werden. Habona Invest bietet nunmehr einem sehr breiten Anlegerspektrum die Möglichkeit, an den Potenzialen der Assetklassen Nahversorgung und Quartier teilzuhaben. Das Management hat in allen Regionen Deutschlands stabile und vertrauensvolle Marktzugänge für das Unternehmen etabliert – die Voraussetzung für

eine leistungsfähige, laufende Akquisitionspipeline und den Aufbau qualitätsvoller und diversifizierter Portfolios. Die Off-Market-Quote liegt bei ca. 90 Prozent.

Auf Grundlage dieser langfristig geplanten Infrastruktur konnte Habona Invest auch abseits der Hauptinvestmentmärkte allein im kleinteiligen Segment Nahversorgung bisher Transaktionen von rund 1 Milliarde Euro tätigen und dabei Eigenkapital in Höhe von fast 650 Millionen Euro erfolgreich platzieren. Ankaufsstrategie und Ankaufsprozess erfolgen nicht ohne hochspezialisierte und datengestützte Markt- und Standortanalysen langjährig etablierter Experten im hauseigenen Research-Team. Das Volumen der Assets under Management beläuft sich derzeit auf über 750 Millionen Euro. Die Qualität der Fonds und des Managements wird regelmäßig von unabhängiger Seite bestätigt. Um Qualität und Wert der Anlageobjekte sicherzustellen, werden Immobilien und Mieter ausschließlich durch das Inhouse-Property-Management betreut.

Die Habona Gruppe setzt sich sowohl auf Immobilien- wie auch Unternehmensebene für die Etablierung und Erreichung sozialer und ökologischer Nachhaltigkeitsziele ein und engagiert sich für verschiedene anerkannte Initiativen. Durch die hohe gesellschaftliche Relevanz von Nahversorgungsimmobilien sowie die städtebauliche Bedeutung der Quartiere nimmt das Unternehmen zudem besondere Verantwortung für die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Deutschland wahr.



## Impressum Habona-Report © 2021

**Herausgeber:** Habona Invest GmbH, Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main, Tel.: +49 (0) 69 4500 158-0, E-Mail: info@habona.de, Web: www.habona.de

**Konzept & Redaktion:** Habona Invest GmbH, Manuel Jahn, Guido Küther, Jan Heuer

**Kreative Umsetzung, Satz & Infografiken:** SKIPINTRO OhG, Michael Scheuer

**Lektorat:** Melanie Mauer, Hamburg

**Bildnachweise soweit nicht anders vermerkt:** Habona Invest GmbH, Manuel Jahn

**Einzelbildnachweise:** S. 4 Unsplash (Patrik Federi); S. 10 iStock (Imgorhand); S. 12 Pexels (Tima Miroshnichenko); S.13 Marc Stephan - stock.adobe.com; S. 14 Pexels (Leah Kelley); S. 19 Pexels (Jiatong Tian); S. 23 Pexels (scholty1970); S. 28/29 Ariadna de Raadt - stock.adobe.com; S. 31 khius - stock.adobe.com; S. 32 randfailure - stock.adobe.com; S. 44 Pexels (Anna Shvets); S. 46 iStock (FatCamera)

## Haftungsausschluss

Der Herausgeber behält sich alle Rechte, insbesondere das Recht auf Vervielfältigung und Verbreitung sowie Übersetzung, vor. Die Vervielfältigung, der Verleih sowie jede Form der Verbreitung ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Herausgebers zulässig. Die dieser Studie zugrundeliegenden Daten wurden von den beteiligten Partnern mit größter Sorgfalt sowohl bei der Datenrecherche als auch bei der Zusammenstellung der Daten erfasst. Dennoch erfolgen alle Angaben ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Der Herausgeber, die Habona Invest GmbH, sowie die beteiligten Partner übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts. Ebenso wird keinerlei Haftung für Investitions- und sonstige Entscheidungen Dritter aufgrund oder anlässlich dieses Berichts übernommen. Für eventuelle Schäden oder Nachteile wird nicht gehaftet.

---

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



# Habona Report