

PRESSEMELDUNG

Frankfurt am Main, den 30. September 2021

Habona präsentiert Sonderausgabe des Habona-Reports: Investieren im Quartier - krisenresilient und zukunftsfest.

Der auf Nahversorgungsimmobiliien spezialisierte Investment und Asset Manager Habona Invest hat eine Sonderausgabe des Habona-Reports vorgelegt. Im Fokus des Reports steht das als krisenfest geltende und deshalb stark im Investorenfokus stehende Quartier.

Erst im März dieses Jahres hatte Habona in Zusammenarbeit mit JLL und Statista eine Studie vorgestellt, die die Auswirkungen der Pandemie auf Handelsimmobilien und Siedlungsformen zum Thema hatte. Sie kam zum Ergebnis, dass Immobilien in einem gemischt genutzten, durch vielfältige Angebote geprägten Umfeld sich als äußerst krisenresistent erwiesen. Nahversorgungsimmobiliien, welche sich mit arrondierten Nutzungen in Quartieren integriert befanden, konnten sogar von der Pandemie profitieren. Entsprechend hat auch die Nachfrage institutioneller Investoren nach Immobilien dieser Assetklasse spürbar zugenommen und die ohnehin sehr positive Wertentwicklung weiter angeschoben.

Hohe Erwartungshaltungen an das Quartier als Problemlöser

„Die verdichtete Stadt mit gut vernetzten Verkehrswegen [...] ist die einzige umweltschonende, nachhaltig lebensfähige Form von Stadt“, Quelle: Jan Gehl (2016): Städte für Menschen

Die Studie belegt, dass sich Stadtplanung und Politik aktuell sehr einig sind, dass gemischt genutzte Quartiere am besten geeignet seien, die anstehenden gesellschaftlichen Herausforderungen der Megatrends - Digitalisierung, Demografie und Mobilität - mit ihren massiven raumwirksamen Folgen für Stadt und Land zu begegnen. Das Autorenteam um die Researcher von Habona und die Gastbeiträge von Landmarken sowie Großmann & Berger erörterten deshalb, wie die konkreten Quartierseigenschaften beschaffen sein sollten, um darin nachhaltige Investments tätigen zu können.

Akuter Handlungsbedarf für Städte und Kommunen

Die Pandemie hat sehr deutlich gemacht, woran es Städten und Quartieren schon lange fehlt – aber auch, welche Chancen sich ergeben. Quartiere gelten als attraktiv, wenn die vielfältigen Ansprüche an Wohnen, Arbeiten und Leben bestmöglich berücksichtigt werden. Vor allem funktional wie informell vernetzte Quartiere, die digitale und physische Versorgungs- und Infrastrukturangebote verknüpfen, zählen zu den Siedlungsformen mit der höchsten Lebensqualität. Dies stellt bei Neubauten hohe Anforderungen an Projektentwickler und die Politik. Städte und Kommunen müssen schnell einen echten Kurswechsel anstreben – auch im Hinblick auf die baurechtlichen und -technischen Regelungen.

Riesiges Potenzial für die Immobilienwirtschaft

Die Relevanz von Quartieren für die Weiterentwicklung der modernen europäischen Stadt wird in den kommenden Jahren noch deutlich wachsen. Die Aufgabe von Quartieren wird sein, die fortschreitenden Trends in der Digitalisierung, Nachhaltigkeit sowie der Außen- und Binnenmigration langfristig und nachhaltig zu kanalisieren und dabei gleichzeitig eine moderne lebenswertere Stadt zu gestalten. Das wiederum zeigt per se das riesige Potential der Quartiere auch für Immobilienentwickler und -investoren.

Das Quartierszentrum als nutzungsübergreifende Assetklasse

Mit seinen Verbundeffekten zwischen diversen Nutzungen bildet das Quartierszentrum das Herz des Quartiers. Hier finden die wichtigen Nahversorgungsangebote wie Lebensmittel, Ärzte, Kindergarten, Bildungsstätten, etc. ihren Platz. Daher gibt es hohe und selbstverstärkende Wechselwirkungen mit dem Umfeld, die wiederum der Stabilität des Quartierszentrums zugutekommen. Nach Auffassung der befragten Experten bieten sich hier interessante Investmentalternativen mit besonders attraktiven Eigenschaften:

- Mit dem Fokus auf die Deckung von Grundbedürfnissen werden konstante und zuverlässige Mietcashflows erwirtschaftet;
- bonitätsstarke Ankermieter binden sich sehr langfristig am Standort und bilden die Grundlage für hohe Wertstabilität;
- der Mixed-Use-Charakter beinhaltet eine höhere Nutzungsflexibilität und führt zu einer besseren Drittverwendbarkeit;
- als Ort sozialer Interaktion mit zeit- und ressourcenschonenden Verbundeffekten steht das Quartierszentrum für soziale und ökologische Nachhaltigkeit.

Diese positiven Eigenschaften rechtfertigen nach Meinung von Marktbeobachtern die Einordnung als eigene Assetklasse. Zudem werden Flexibilität, Drittverwendung und ESG für Anleger immer wichtiger. Die Nachfrage nach Investmentalternativen im Quartier dürfte somit noch rasant zunehmen.

Der Report steht ab sofort zum Download auf www.habona.de bereit.

Über den Habona-Report

Der Habona-Report ist als immobilienwirtschaftliches Jahrbuch konzipiert, das mit dem Themenfokus Nahversorgung eine Lücke in den zahlreichen Publikationen der Immobilienbranche schließt. Der Habona-Report fasst unabhängige Untersuchungsergebnisse und Expertenmeinungen zu verschiedenen Fragestellungen der Konsum- und Immobilienforschung zusammen und stellt sie in den Kontext gesellschaftlicher Megatrends. Neben den alljährlichen Frühjahrsausgaben erscheinen anlassbezogen und unterjährig auch Sonderausgaben.

Über Habona Invest

Die Habona Invest GmbH ist ein auf Nahversorgungsimmobilienspezialisierte Investment und Asset Manager mit Sitz in Frankfurt am Main sowie weiteren Standorten in Bozen und Hamburg. Für private wie auch institutionelle Anleger steht eine laufend wachsende Zahl an maßgeschneiderten Investmentvehikeln zur Verfügung. Im Fokus der Fonds stehen wertstabile Immobilienanlagen, die konjunktur- und krisenunabhängig zur Deckung von Grundbedürfnissen der Menschen beitragen. Darüber hinaus müssen die Investments im Einklang stehen mit den Ansprüchen, die sich infolge von Digitalisierung, Demografie und Klimaschutz aktuell neu konstituieren. Abseits der Hauptinvestmentmärkte konnten seit 2010 allein im Nahversorgungssegment Transaktionen von rund 1 Milliarde Euro getätigt werden.