

A modern, multi-story apartment building with white facades and dark window frames. The building features balconies with glass railings and some have small plants. In the foreground, there is a well-maintained green lawn with several young trees with bright yellow-green foliage. The sky is a clear, light blue.

CBRE RESEARCH | 2021

**Wie werden
QUARTIERE
zu einer neuen
Erfolgsstory
in Deutschland?**



Aktuelle Megatrends wie die zunehmende Urbanisierung, der demografische Wandel und nicht zuletzt die Digitalisierung wirken auf die heutigen Lebenswelten. Eine Folge dessen ist der immer mehr vernetzte Blick auf Siedlungen und Quartiere, im Gegensatz zur überkommenen isolierten Betrachtung von Immobilien.

Das Erfolgsmodell des urbanen Quartiers folgt dieser Perspektive und gerät genau deshalb in den Fokus von Investoren, Nutzern und Kommunen. Eine Trennung von Wohnen, Arbeit und Versorgen als Relikt der Charta von Athen und jahrzehntelangem städtebaulichen Paradigma wird zunehmend obsolet.

Stattdessen verfolgen viele Akteure einen integrierten Ansatz mit dem Ziel, die Durchmischung von Quartieren und Stadtvierteln zu erhöhen. Dabei steht der Nutzer im Fokus aller Bestrebungen, Immobilien, Quartiere und Städte wieder menschlicher und lebenswerter zu machen.

Die Zufriedenheit der Nutzer und der damit verbundene Erfolg von Quartieren wird in Zukunft auch technisch messbar sein. Mit einer technischen Sensorik werden zahlreiche Parameter zur Verfügung stehen, um ein permanentes Nachhaltigkeitsmonitoring durchzuführen.

Inhalt

EXECUTIVE SUMMARY
EINLEITUNG

Was ist ein QUARTIER?

Was macht ein QUARTIER erfolgreich?

URBAN NEEDS / URBAN MIX
INFRASTRUCTURE
IDENTITY
CONNECTIVITY
BUILT ENVIRONMENT

EXKURS – Erfolgsfaktoren Smarter QUARTIERE

DAS KONZEPT EINES SMARTEN QUARTIERS
MONETÄR MESSBARE EFFEKTE DURCH DIGITALISIERUNG
ERFOLGSFAKTOREN SMARTER QUARTIERE

Warum QUARTIERE? Was sagen Marktteilnehmer?

INTERVIEW MIT NORMAN WEICHHARDT, GESCHÄFTSFÜHRER
HEAD OF DEVELOPMENT GERMANY, COVIVIO OFFICE HOLDING GMBH

INTERVIEW MIT SIENA GOLAN,
RESEARCH & STRATEGY EUROPE, DWS ALTERNATIVES GLOBAL LIMITED,
UND MIT MARTIN LIPPMANN,
RESEARCH & STRATEGY EUROPE, DWS ALTERNATIVES GMBH

INTERVIEW MIT BERTRAM SCHULTZE,
GESCHÄFTSFÜHRER MIB COLOURED FIELDS GMBH

FAZIT: Wie weiter?

ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK
CBRE RESEARCH DEUTSCHLAND

Executive Summary

Quartiere sind jahrhundertealte städtebauliche Konstrukte mit einer Vielfalt an Nutzungen, die über eine hohe soziale und wirtschaftliche Stabilität verfügen.

Seit einigen Jahren ist das Interesse institutioneller Investoren stark gestiegen, großvolumige, gemischtgenutzte Quartiersentwicklungen in ihr Portfolio aufzunehmen. 2019 flossen etwa 9 Mrd. € in Quartiere und Quartiersentwicklungen, acht Mal so viel wie noch 2013. Und selbst im Pandemiejahr 2020 war das Volumen für Quartiersinvestitionen mit mehr als 5 Mrd. € überdurchschnittlich. Trotz eines Rückgangs des Transaktionsvolumens im Pandemiejahr ist damit zu rechnen, dass durch die funktionale Durchmischung von Quartieren und die steigenden Anforderungen eine Risikodiversifikation Quartiere weiterhin stark nachgefragt werden.

Der Quartiersbegriff wird derzeit mehr als Qualitätsbegriff verstanden und ist nicht allgemeingültig abgegrenzt. Quartiere sind grundsätzlich multidimensional zu verstehen. Ob ein Quartier als *Single Asset* oder als *Multi Asset* bezeichnet wird bzw. sich in der Innenstadt oder am Stadtrand befindet ist letztendlich unerheblich. Wichtiger ist die funktionale interne und externe Integration.

CBRE hat die fünf Kategorien *Urban Needs / Urban Mix*, *Infrastructure*, *Identity*, *Connectivity* und *Built Environment* als wesentliche Cluster für die Operationalisierung des Erfolgs eines Quartiers identifiziert. Sie werden durch verschiedene Indikatoren mit unterschiedlichen Gewichtungen unterlegt, um die Ausrichtung eines Quartiers hinsichtlich seiner langfristigen Nachhaltigkeit zu beurteilen.

Ein breiter, vielfältiger Nutzungsmix, der sowohl kommerzielle als auch soziale Nutzungen beinhaltet, die verkehrliche Einbindung insbesondere mit dem ÖPNV und schließlich ein Quartiersmanagement, das die Interessen der unterschiedlichen Stakeholder koordiniert, tragen wesentlich zum Erfolg eines Quartiers bei.

Aktuelle Quartiersentwicklungen sind sehr vielfältig und spiegeln den gesellschaftlichen Wandel sowie die Entwicklungen in den Konsum- und Arbeitswelten wider. Mit smarten Elementen und Sensorik können zum Beispiel Shared Services und Objektdienstleistungen gesteuert, aber auch das Bewirtschaftungsmonitoring (Verbrauch von Wasser und Wärme) optimiert und somit digitale, soziale und technische Trends in Quartiersentwicklungen integriert werden. Damit wird zum einen die Akzeptanz eines Quartiers bei den Nutzern erhöht, zum anderen ermöglicht es eine neue Art der technischen Erfolgsmessung. Dennoch sind smarte Quartiere erst in ihrem Anfangsstadium.

Aktuelle Quartiersentwicklungen sind sehr vielfältig und spiegeln den gesellschaftlichen Wandel sowie die Entwicklungen in den Konsum- und Arbeitswelten wider.



Einleitung

Die Entstehung von Stadtquartieren geht zurück auf das Römische Reich, als Kaiser Augustus Rom in 14 unterschiedliche Distrikte aufteilte. Die Aufteilung sollte ermöglichen, dass alle Bevölkerungsschichten, wohlhabende Senatoren genauso wie Handwerker und Bedienstete, am sozialen Leben der Stadt teilhaben konnten. In anderen Kulturen war die Schaffung von zusammenhängenden und miteinander verknüpften Arealen ebenfalls nicht unbekannt.

Im Konstantinopel des 15. Jahrhunderts, bezeichnete man mit der *mahalle* eine Gemeinschaft, die sich um ihren religiösen Mittelpunkt ansiedelte. Im Zeitalter der Industrialisierung wurden Fabriken in Laufweite zu den Wohnorten der Arbeiter errichtet. Diese Arealen zeichneten sich durch eine gewisse soziale Homogenität aus, ursächlich auch durch das verbindende Element der Nationalität der meist zugewanderten Bevölkerung. In der modernen Stadtplanung des 20. Jahrhunderts treffen wir in verschiedenen Städten auf die Idee der Quartiersentwicklung. Der katalanische Architekt *Ildefons Cerdà* lieferte mit den Quartieren und Blockstrukturen des *Eixample* in Barcelona eine Blaupause für andere europäische Städte, und der französische Architekt *Le Corbusier* schuf mit *La Ville Radieuse* ein erstes vertikales Quartier.

Das verbindende Element dieser Beispiele ist die soziale, wirtschaftliche und kulturelle Durchmischung im Areal. Jahrhundertlang war diese Durchmischung der Kitt, der Städte und Stadtteile zusammenhielt. Dreh- und Angelpunkt des menschlichen Miteinanders in all seinen

Facetten dieser Quartiere und Siedlungen war und ist dabei der Marktplatz in seinen verschiedenen Dimensionen: Als Piazza der idealen italienischen Renaissance-Stadt, als Laden oder Restaurant an einer der Ecken eines Example-Blockes oder die gemeinschaftlich genutzten Flächen im vertikalen Quartier.

Die ökonomische Funktion des Marktplatzes wurde seit Mitte des 19. Jahrhunderts durch unterschiedliche Nationalökonomen vor dem Hintergrund der industriellen und landwirtschaftlichen Revolution in Europa erforscht. Der Wirtschaftswissenschaftler *Johann Heinrich von Thünen* entwickelte das Modell der Landrente, die in Abhängigkeit von Produktionsort, Entfernung zum Marktort und Güterart variieren konnte. Es galt später den *Transportkostenminimalpunkt* (*Alfred Weber*) zu finden. *Walter Christaller* entwickelte die *Theorie der Zentralen Orte*, die die Reichweite spezifischer Güter und Dienstleistungen als hexagonale Marktgebiete illustrierte.

Damit war die Grundlage der heutigen Raumplanung gelegt. Marktgebiete können durch Schumpeter'sche Innovationen zu Wachstumspolen werden und somit überregionale oder auch weltweite Bedeutung (Zentralität) erreichen. Der Aufstieg von Metropolen wie Amsterdam im 17. Jahrhundert, London im 18. und 19. Jahrhundert und New York im 20. Jahrhundert lässt sich damit sehr gut erklären. Diesem Muster folgend, werden asiatische Städte wie Shanghai, Hongkong und Singapur in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

Das Christallersche System der *Zentralen Orte* gipfelte unter anderem in der *Charta von Athen* Mitte des 20. Jahrhunderts. Durch sie wurde die postmoderne Stadtplanung maßgeblich beeinflusst. Mit der Trennung von Wohnen, Arbeiten und Versorgen erfuhren die heutzutage dominierenden Städte dann eine Entmischung, die nun zu sozialer Segregation, ökologischen Problemen und hoher Verkehrsbelastung führten.

In diesen Städten war für die historische Agora als Kommunikations- und Diskussionsort kein Platz mehr. Damit wurde die Wurzel der heutigen westlich geprägten Demokratie gestützt. In den Trabantensiedlungen der 1970er-Jahre, aber auch in heutigen Wohnturmarealen in vielen Städten Asiens gibt es keine Innenstädte mehr und somit fehlt Raum für Gemeinschaft, Kommunikation und sozialer Interaktion. Der reine Ansatz der komparativen Kostenvorteile der klassischen Standorttheorien wird durch die *Neue Ökonomische Geographie* von Krugman und Fujita um eine Mobilitätskomponente ergänzt. Diese beinhaltet nicht nur unterschiedliche Transportkosten, sondern auch den Ansatz, dass unterschiedliche Orte zudem unterschiedliche Arbeits- und Wohnkosten und als Folge daraus unterschiedliche Lebensqualitäten aufweisen.

Aufgrund dieser neuen Sichtweise wird heutzutage dem Marktplatz innerhalb von Städten, Siedlungen und Quartieren wieder eine Schlüsselstellung bei der Kommunikation der unterschiedlichen Akteure und der Zusammenführung der unterschiedlichen städtischen Nutzungen eingeräumt. Im Ergebnis werden in einer neuen Stadtplanung um diesen Marktplatz herum die gemeinsamen Wohn-, Arbeits- und Versorgungsorte einer Siedlung angeordnet. Das ideale Resultat ist ein gemischt genutztes Quartier mit einer hohen Lebensqualität, verbunden mit einer maximalen Landrente und möglichst geringen Transportkosten innerhalb der Stadt.

Diese Erkenntnis gewinnt bei immer mehr Stadtplanern, Entwicklern und Investoren an Bedeutung. Quartiere mit kurzen Wegen und unter Berücksichtigung aller ESG-Kriterien sind nicht nur lebenswerter, sondern vor allem auch langfristig resilienter gegenüber externen Effekten. Damit leisten gut geplante, nachhaltig konzipierte Quartiere einen wesentlichen Beitrag, um die Klimaschutzziele zu erreichen.

Auch die Pandemie hat gezeigt, dass sektorspezifische Immobilienbestände einem wesentlich höheren Ertragsausfallrisiko unterliegen, als breiter aufgestellte Portfolios mit mehreren Nutzungsarten. Das betraf in diesem Fall vor allem Investoren, die auf Einzelhandels- und Hotelimmobilien setzten, während Logistik- und Wohnimmobilien boomten. Bei zukünftigen Umbrüchen können dagegen Letztere stärker getroffen werden – man denke nur an den demographischen Wandel, der uns die nächsten Jahrzehnte betreffen wird.

Ziel dieser Studie ist es, eine Methodik vorzustellen, die es ermöglicht, den Erfolg von Quartieren anhand von Indikatoren zu operationalisieren und Entwicklern und Eigentümern eine Orientierung zu geben, welche Faktoren zum Erfolg eines Quartiers beitragen können.

Aufgrund dieser neuen Sichtweise wird heutzutage dem Marktplatz innerhalb von Städten, Siedlungen und Quartieren wieder eine Schlüsselstellung bei der Kommunikation der unterschiedlichen Akteure und der Zusammenführung der unterschiedlichen städtischen Nutzungen eingeräumt.

Abbildung 1: Quartierstransaktionen 2013-2020



Quelle: CBRE Research, 2021.

Großvolumige Quartiere im Fokus institutioneller Investoren

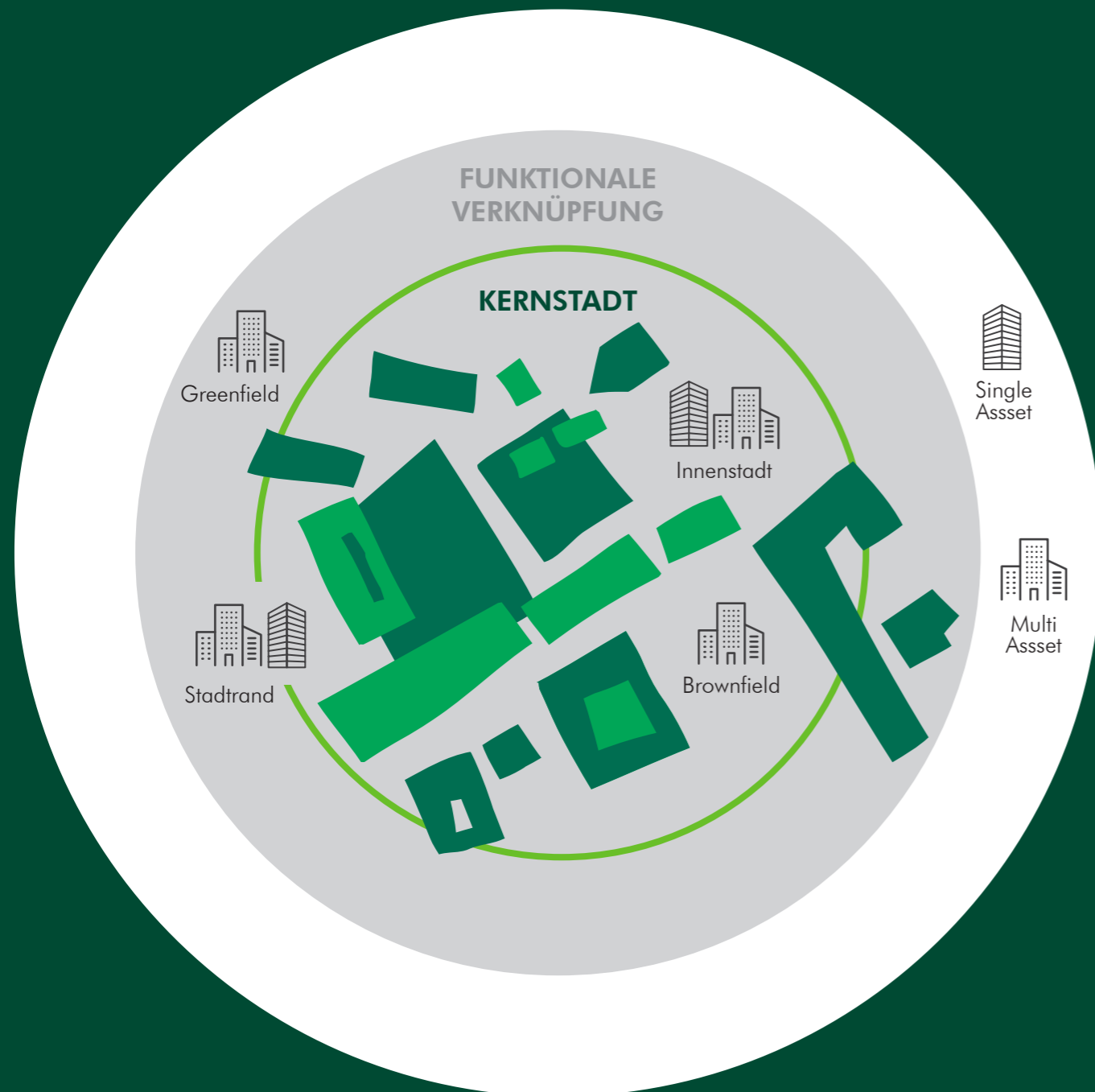
Dass Quartiere für Investoren immer wichtiger werden, sieht man allein an der Verwendung des Begriffes Quartier und an dem Handel zusammenhängender Komplexe mit mehreren Nutzungen. Zahlreiche Verkäufe der zurückliegenden Jahre waren Quartierstransaktionen. Der Anteil am gesamten Transaktionsvolumen stieg dabei von 3 % im Jahr 2013 bis auf knapp 11 % im Jahr 2019. In diesem Jahr wurden Transaktionen im Wert von ca. 9 Mrd. € getätigt, die unter dem Begriff Quartiere zusammengefasst werden können. Das Pandemiejahr 2020 führte zwar zu einem Rückgang des Investitionsvolumens auf unter 6 Mrd. €, allerdings lag die Zahl der Transaktion weiterhin fast gleichauf mit denen des Vorjahres (93 zu 94). Ursächlich dafür ist auch, dass Projektentwicklungen mit dem Label Quartier, Viertel oder ähnlichem selbst im Pandemiejahr unverändert ihre Käufer fanden.

Die Analyse der Transaktionen der vergangenen Jahre verdeutlicht ebenfalls, dass der Begriff Quartier von Marktteilnehmern sehr oft strapaziert wird, ohne dass ein klares Verständnis vorliegt, was unter einem Quartier zu verstehen ist. Viele Akteure nutzen dabei den Begriff Quartier häufig unabhängig davon, welche Nutzungen im Areal untergebracht werden. Reine Wohnquartiere oder gewerblich genutzte Quartiere werden gemischt genutzten Quartieren gleichgesetzt. Das große Interesse von Projektentwicklern und Verkäufern zeigt, dass der Quartiersbegriff häufig mehr als Qualitätsmerkmal eines Assets dienen soll, statt eine eigenständige Assetklasse zu beschreiben.



WAS IST EIN QUARTIER?

Abbildung 2: Quartiersdimensionen und Typen



Quelle: CBRE Research, 2021.

*„Quartiere sind facettenreich
in ihrer Form und Größe.“*

Vor dem Hintergrund, dass viele Marktteilnehmer derzeit mit dem Quartiersbegriff sehr kreativ umgehen, zeigt sich die Notwendigkeit einer klaren Abgrenzung dieses Immobilientypus.

Die Diskussionen in Wissenschaft und Praxis zu Quartiersdefinitionen sind intensiv und mitnichten final. Quartiere sind facettenreich in ihrer Form und Größe. Sie weisen eine Vielfalt an Formen, Lagen, Nutzerzielgruppen und beteiligten Akteuren auf. Das macht es schwer, eine allgemeingültige Definition und Typen zu finden. Selbst die Begrifflichkeiten sind nicht eindeutig. Neben dem Quartier werden Begriffe wie Viertel, Nachbarschaften, Areale und andere genutzt. Es ist aber möglich, unterschiedliche Qualitätsaspekte zu benennen, die helfen, Quartiere hinsichtlich ihrer Erfolgsfaktoren zu operationalisieren.

Häufig wird nach der Lage und Relation zum Stadtzentrum unterschieden. Dabei stehen oft Entwicklungen im Stadtzentrum und in der Kernstadt jenen am Stadtrand gegenüber. In diesem Zusammenhang wird häufig zwischen Quartieren auf Konversionsflächen (*Brownfields*) oder im Rahmen von Stadterweiterungen am Stadtrand (*Greenfields*) gesprochen. Träger dieser Entwicklungen sind sowohl private Investoren wie auch öffentliche Entwicklungsgesellschaften; mal mit und mal ohne private Beteiligung.

Quartiere können dabei aus einzelnen Gebäuden (*Single Assets*) oder auch mehreren funktional miteinander verknüpften Gebäuden (*Multi Assets*) bestehen.

Das Herzstück eines Quartiers ist die vielfältige Nutzungsmischung. Der Nutzungsmix als gemeinsames Leitbild aller Quartiersdefinitionen zielt auf die Mischung der klassischen Nutzungen von Büro, Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen mit einer Verknüpfung mit sozialen Komponenten und öffentlichen Begegnungsmöglichkeiten für Freizeit, Bildung und Kultur.

Die wahrscheinlich wichtigste Eigenschaft von Quartieren besteht in ihrer Multidimensionalität. Lage, Umfang und Nutzungen stehen nicht nur nebeneinander, sondern sind miteinander verknüpft. Für die Verknüpfungen sorgen Wegebeziehungen, Grünflächen und die Einbindung in den Stadtraum. Die Stakeholder, wie Kommunen, Investoren, Projektentwickler, und auch die Nutzer bestimmen den Charakter des Quartiers und die Identifizierung mit diesem.

Alle genannten unterschiedlichen Einflussfaktoren wirken auf den Erfolg eines Quartiers. Die Herausforderung ist es, diese Faktoren zu operationalisieren, um Stärken und Schwächen darzustellen.

*Die wahrscheinlich wichtigste
Eigenschaft von Quartieren besteht in
ihrer Multidimensionalität.*



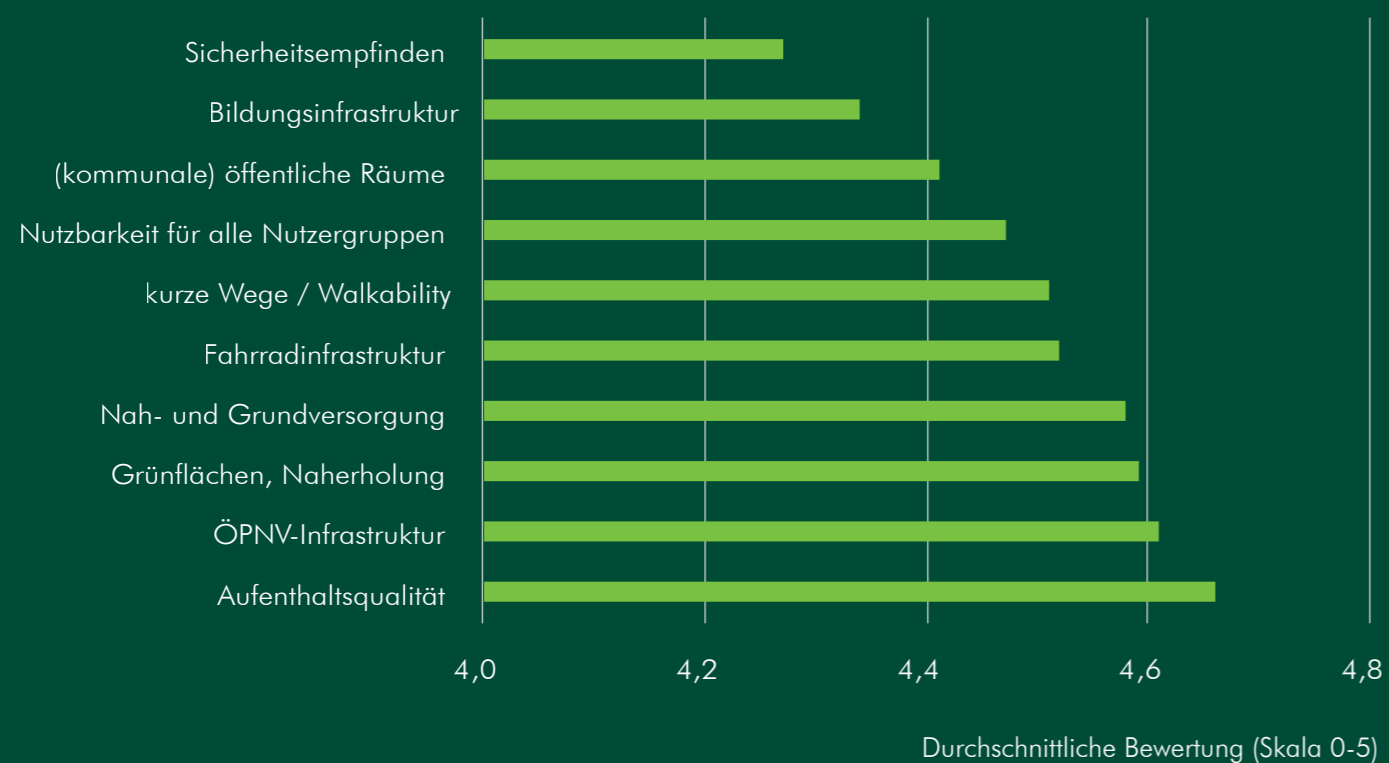
WAS MACHT EIN QUARTIER ERFOLGREICH?

Gemischt genutzte Portfolios und, auf einen größeren Maßstab bezogen, gemischt genutzte Quartiere haben das Potenzial einer höheren Resilienz gegenüber monostrukturellen Beständen.

Vor dem Hintergrund des Bedürfnisses vieler Investoren, ihre Bestände langfristig stabil und krisensicher aufzustellen, besteht daher die Notwendigkeit, Parameter zu identifizieren, die dazu beitragen, dass ein Quartier erfolgreich ist. Doch wie kann man den Erfolg eines Quartieres konkret messen?

Die Basis dazu kann eine parameterbasierte strukturierte Bewertungsmatrix sein, wie sie beispielsweise auch standardisierte Zertifikate wie BREEAM, DGNB, LEED oder WELL nutzen, welche die Energiebilanz oder das Wohlbefinden von Mitarbeitern quantifizieren. Die Matrix beinhaltet individuelle Erfolgskriterien, die mittels Indikatorgruppen geclustert und gewichtet werden können.

Abbildung 3: Wichtigste Faktoren einer Quartiersentwicklung



Quelle: unveröffentlichte Masterarbeit David Grüter, CBRE Research, 2021.

In einem wissenschaftlichen Diskurs wurden zusammen mit Experten der European Business School und der Northern Business School fünf Kategorien entwickelt, die Aspekte identifizieren, mit denen die wirtschaftliche, ökologische und soziale Nachhaltigkeit abgebildet werden können. Unterstützt wurde diese Diskussion mittels einer Umfrage von 108 Experten aus Wirtschaft, Wissenschaft, Lehre, öffentlicher Hand und Bürgervertretern im Rahmen einer Masterarbeit.

Im Ergebnis dieser Masterarbeit wurden Erfolgsfaktoren aus den Kategorien Mobilität und Anbindung, Akzeptanz und Wahrnehmung, Nutzung und Nutzungsmischung sowie soziale Aspekte und Alltagsraum als am wichtigsten empfunden. Einzelne Items wie etwa die Infrastruktur für den motorisierten Individualverkehr, der tatsächliche Nutzungsmix oder die bauliche Abgrenzung des Quartiers wurden hingegen als weniger wichtig erachtet.

Abbildung 4: Multidimensionale Erfolgsfaktoren für nachhaltige Quartiere



Quelle: CBRE Research, 2021.

Im Ergebnis der Diskussion und der durchgeführten Umfrage konnten die Cluster *Urban Needs / Urban Mix, Infrastructure, Identity, Connectivity* und *Built Environment* als notwendige Kategorien identifiziert werden, die wie Puzzleteile der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Aspekten des Gesamterfolges eines Quartiers ineinandergreifen.

Die fünf Kategorien lassen sich mithilfe von 25 Einzelindikatoren operationalisieren. Die Ausprägung der Indikatoren lässt Rückschlüsse auf Stärken, Potenziale und Interdependenzen eines Quartiers ziehen. Dabei können Indikatoren je nach Ausrichtung und Typ des Quartiers gewichtet werden. Die Gewichtung kann dabei quartiersspezifisch, in Abhängigkeit von Lage im Stadtraum und den vorhandenen Infrastrukturen, abgepasst werden. Die bereits erwähnte Umfrage bietet sich dabei als Orientierung für eine Gewichtung an.

Das Ergebnis, zum Beispiel in Form eines Quartiersindex, zeigt auf, wo und in welchem Maße bei einem Quartier innerhalb seines Lebenszyklus – von der Projektentwicklung bis hin zur Neuausrichtung – bauliche oder konzeptionelle Maßnahmen notwendig sind, um Umgestaltungen herbeizuführen. Darüber hinaus dient dieser Index der Illustration und der Berücksichtigung von unterschiedlichen Nachhaltigkeitsaspekten und impliziert insbesondere die Zukunftsorientierung und Innovationskraft von Quartieren.

Ein Quartiersindex dient der Illustration von Nachhaltigkeitsaspekten und impliziert insbesondere die Zukunftsorientierung und Innovationskraft von Quartieren.

Urban Needs / Urban Mix

Ein Quartier definiert sich über seine Funktionalität und den Nutzungsmix.

Unterschiedliche Nutzungen in mehreren oder einzelnen Gebäuden, die eng miteinander verwoben sind, und sich gegenseitig unterstützende Funktionen sind essenziell für den langfristigen Erfolg eines Quartiers.

Synergien zwischen den Nutzergruppen sorgen für Resilienz gegenüber ökonomischen und gesellschaftlichen Trends, verringern die Volatilität und garantieren die Risikostreuung. Der Nutzungsmix ist auch als Funktionsergänzung im städtischen Raum zu sehen. Dabei müssen alle Nutzerbedürfnisse eines Quartiers berücksichtigt werden, kommerzielle ebenso wie soziale. Aufenthaltsqualität fungiert als Erfolgsindikator und wird durch begrünte Flächen, dem Zugang für die Öffentlichkeit und der daraus resultierenden Belebung im Quartier gewährleistet. Das Sicherheitsgefühl der Nutzer sollte bei der Konzeption von Aufenthaltsorten innerhalb des Quartiers ebenfalls im Fokus stehen.

Der Nutzungsmix in Verbindung mit einer hohen Aufenthaltsqualität für alle gleichermaßen berücksichtigten Nutzergruppen ist ein maßgeblicher Erfolgsfaktor.

Indikatoren

Nutzungsmischung

Welche Nutzungsmischung herrscht im Quartier vor? Gibt es Nutzungen, die nicht nur als Renditebringer fungieren? Ein gutes Quartier hat eine Vielzahl von Nutzungen, die idealerweise Interdependenzen aufweisen.

Public Access / Öffentliche Plätze

Ist das Quartier für die Öffentlichkeit physisch zugänglich und wird es möglicherweise sogar in die Umgebung integriert? Je besser die Integration in den öffentlichen Raum ist, desto mehr wird das Quartier angenommen.

Places of Interaction

Wie können die unterschiedlichen Nutzer interagieren? Gibt es öffentliche gastronomische Einrichtungen, Stadtmobiliar oder wird die aktive Bildung von Kultur/Szenen durch ein Quartiersmanagement gefördert?

Faktor Grün

Das Grünflächenangebot im Quartier kann von einer minimalen punktuellen Begrünung bis hin zu parkähnlichen Strukturen und einem Grünflächenmanagement reichen. Ein hoher Anteil an Grünflächen trägt zur sozialen und auch ökologischen Verträglichkeit eines Quartiers bei.

Aufenthaltsqualität

Wie unterstützt das bauliche Quartierslayout die Aufenthaltsqualität, zum Beispiel Schutz vor Regen oder Wind gegebenenfalls in Kombination mit einem Quartiersmanagement und einem baulichen Sicherheitskonzept?

Sicherheit

Gibt es ein Sicherheitskonzept und wie aktiv wird dieses umgesetzt. Sicherheitsaspekte sind essenziell für die Akzeptanz von Quartieren bei den Nutzern.

Partizipation aller Nutzergruppen

Wie werden die unterschiedlichen Nutzergruppen in das Leben im Quartier einbezogen? Begehbare Grünflächen, Spielflächen und eine aktive Interaktion mit den Nutzern durch ein Quartiersmanagement sind positiv zu bewerten.



Infrastructure

Neben dem Nutzungsmix bestimmt die Erreichbarkeit die Akzeptanz im Stadtgefüge eines Quartiers.

Ausgebaute Straßenverläufe, gut erreichbarer und hochfrequentierter ÖPNV, Parkmöglichkeiten für alle Fahrzeugtypen sowie das Angebot von Shared Mobility sind maßgebliche Erfolgskriterien. Kurze Wege innerhalb des Quartiers mit entsprechendem Fußgänger- und Radwegenetz mit Anbindung an die angrenzenden Stadträume sind essenziell. Infrastrukturen dienen insbesondere zur Verbindung des Quartiers mit dem Stadtgefüge und sollten dieses auch durch den Nutzungsmix ergänzen. Dabei geht es nicht nur um die schnellstmögliche verkehrliche Vernetzung, zum Beispiel im Rahmen einer 15-Minuten-Stadt, sondern vor allem auch um Verkehrsvermeidung.

Verkehr wird vermieden, wenn Wege eingespart werden. Lokale Angebote für die Grundversorgung, beispielsweise ein Lebensmittelgeschäft oder eine Drogerie, können dazu beitragen, dass zusätzliche Fahrten nicht getätigt werden. Die Einbindung des Quartiers in das soziale Umfeld der Stadt, etwa durch eine Kita oder Einrichtung für ältere Menschen, kann darüber hinaus die Attraktivität des Quartiers für Nutzer und Bewohner stark erhöhen.

Infrastrukturen dienen insbesondere zur Verbindung des Quartiers mit dem Stadtgefüge.

Indikatoren

Versorgung

Wie wird die Versorgung im Quartier gewährleistet? Im Idealfall ergänzt der vorhandene Einzelhandelsbesatz die Versorgung der umliegenden Areale mit höherwertigem Produktangebot und bietet mehr als nur eine Grundversorgungsfunktion an.

Anbindung an soziale Infrastrukturen

Besitzt das Quartier eigene soziale, öffentlich nutzbare Infrastrukturen? Soziale Infrastrukturen sollten in die vorhandene soziale Infrastruktur eingebettet und Doppelstrukturen vermieden werden.

Anbindung an ÖPNV

Der Anschluss an das städtische ÖPNV-System ist essenziell und kann unterschiedlich organisiert werden. Sofern das Quartier nicht an das ÖPNV-Netz angebunden ist, sind eigens eingerichtete Anschlüsse wichtig. Bei Quartieren mit einer hohen Zentralität erhöht eine überregionale und fußläufige Anbindung die Akzeptanz bei den Nutzern erheblich.

Anbindung an den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Regionale und überregionale Anschlüsse in weniger als fünf Minuten Fahrzeit oder sogar ein Autobahnanschluss können die Reichweite für potenzielle Nutzer maßgeblich erhöhen. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass Anschlüsse an das Autobahnnetz oder hochfrequentierte Straßen zu Nutzungskonflikten bei der Umwelt- oder Aufenthaltsqualität führen kann.

Mobilitätskonzept / Modal-Split-Optimierung

Wird ein Modal Split unterstützt? Modal-Split, also die Möglichkeit eines nahtlosen Verkehrsmittelwechsels, verringert die Umweltbelastung und optimiert die verkehrliche Anbindung des Quartiers an die Umgebung. Idealerweise wird der Modal Split über ein Stellplatzkonzept und die Einbindung in den ÖPNV hinaus, zum Beispiel durch Shared-Mobility-Services ergänzt.

Service

Können zusätzliche Services durch die Nutzer in Anspruch genommen werden? In Ergänzung zur Versorgung mit Gütern täglichen Bedarfs existieren im besten Fall verschiedene Dienstleistungsangebote vom Friseur bis hin zu umfangreichen buchbaren und gegebenenfalls Sharing-Services.



Identity

In einem Quartier kann eine positive Konnotation dazu beitragen, dass sich Nutzer mit ihrer Umgebung und dem Layout der gebauten Umwelt identifizieren, sich langfristig im Quartier einbringen, dieses beleben und es damit letztendlich auch annehmen.

Gewachsene Quartiere konnten ihren Charakter in Wechselbeziehung zu ihrer Umgebung und im Verlauf einer längeren Zeitspanne entwickeln. Dagegen stehen Neuentwicklungen von Quartieren vor der Herausforderung, innerhalb kürzester Zeit nach außen die Distanz zur Umgebung zu reduzieren, nach innen die Interaktion zwischen den Nutzern zu erhöhen sowie eine Identität mit dem Quartier zu induzieren. Eine offen gestaltete Architektur, der öffentliche Zugang unterschiedlicher Stakeholder und eine einzigartige Architektur unterstützen bei der Identitätsbildung.

Die Identifizierung mit einem Quartier trägt maßgeblich dazu bei, dass sich Nutzer und Bewohner dort wohlfühlen.

Indikatoren

Quartierslayout / -konzept

Wie ist das Quartier konzeptionell in bestehende Strukturen eingebunden? Das bauliche und konzeptionelle Layout, zum Beispiel durch eine offene Bauweise, vorhandene Wegenetze oder die Ergänzung von Funktionen und Versorgung, unterstützt die Identifizierung der Nutzer mit dem Quartier.

Brand

Gibt es Ansatzpunkte, dass aus einem Quartier eine einzigartige Marke entstehen kann? Das Vorhandensein beziehungsweise die Schaffung einer Marke führt zu einer positiven Bewertung. Je überregionaler die Bekanntheit bis hin zu einer internationalen Marke ist etwa über spezifische USP oder auch ein aktives regelmäßiges Brand-Refurbishment, desto mehr spezifische Nutzergruppen identifizieren sich mit dem Standort.

Social Network

Werden soziale Netzwerke im Quartier gefördert oder geschaffen? Im einfachsten Fall werden über eine Quartierswebsite Informationen ausgetauscht. Ein Quartiersmanagement kann mittels App und die Einbindung in die marktüblichen Netzwerke die aktive Kommunikation zwischen den Nutzern und Stakeholdern unterstützen.

Public Acceptance / Atmosphäre / Image

Wie wird das Quartier wahrgenommen? Das lokale Image eines Quartiers ist essenziell für seinen Erfolg. Die Bandbreite dafür reicht vom sozialen Brennpunkt bis hin zu hohem Prestige mit Folgen für die Nutzernachfrage.

Diversity / Synergien

Welche Synergien werden im Quartier erzeugt? Eine Ansammlung von isolierten Nutzungen trägt wenig zu einer starken Identität bei. Wenn das Quartier hingegen thematisch ausgerichtet ist und hohe interne wie auch externe Synergien aufweist, wird auch die Attraktivität für Nutzer größer.



Connectivity

Neben der attraktiven und nutzerorientierten baulichen Struktur ist auch die gesellschaftliche Akzeptanz der verschiedenen Akteursgruppen in der Quartiersplanung essenziell.

Dazu gehören Partizipationsprozesse während der Erstellung, ein nutzerorientiertes Management bei der Bewirtschaftung und auch die aktive Vernetzung der Nutzer, Bewohner sowie der breiten Öffentlichkeit. Die klassischen Beteiligungsverfahren in der Bauplanung können durch eine Community-App oder soziale Medien ergänzt werden.

Wie bei der Identitätsschaffung und der Sicherstellung eines nachhaltigen Nutzungsmix kann auch die Organisation von Social Networks durch ein Quartiersmanagement übernommen werden. Die Aufgaben des Quartiersmanagements beschränken sich dabei nicht nur auf die traditionelle Steuerung von Betriebsprozessen, sondern beinhalten auch die (inter-)aktive Kommunikation mit allen Akteuren im Quartier über diverse Kanäle – offline und online.

Bei der Verknüpfung des Quartiers mit der Umgebung muss ein Quartiersmanagement eine (inter)aktive Rolle spielen.

Indikatoren

Sharing

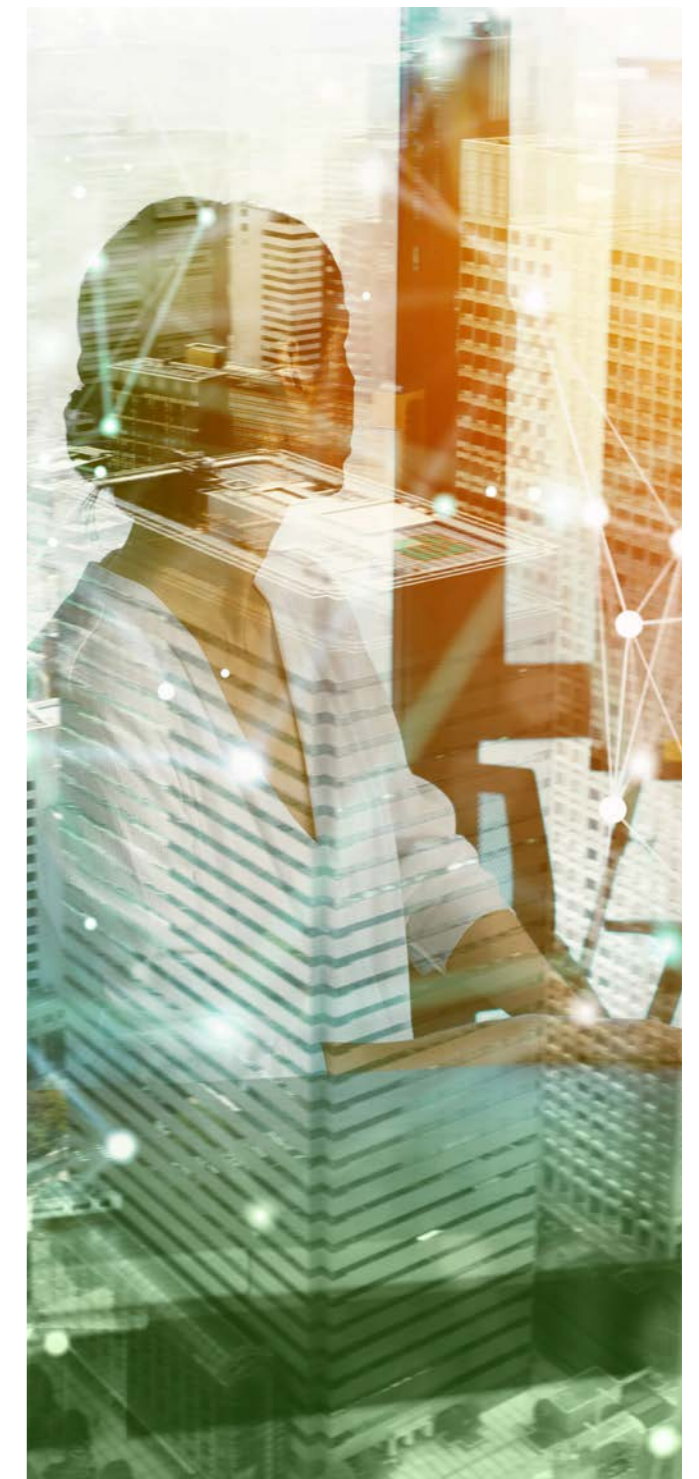
Wie wird das Thema gemeinschaftlicher Services behandelt? Durch Sharing-Services können Ressourcen geteilt und damit nachhaltiger mit diesen umgegangen werden. Sharing-Services können dazu beitragen, zum Beispiel Stellplatzkapazitäten besser zu nutzen und gleichzeitig das Quartier in das Umfeld einzubinden. Dabei geht es ebenfalls darum, diese Services miteinander zu vernetzen und auch mit einer Community-App zu verknüpfen.

Social Network / Community

Wie wird aktiv eine soziale Gemeinschaft und Identität für das Quartier erzeugt? Ein aktives Quartiersmanagement ist ein wesentlicher Bestandteil der Vernetzung der unterschiedlichen Nutzer und Akteure in einem Quartier. Es hat die Aufgabe, den Zusammenhalt und die Identität innerhalb eines Quartiers herzustellen und zu vertiefen. Die Instrumente können dabei von einfachen Veranstaltungen bis hin zu einer interaktiven App sowie in einer Kombination verschiedener Maßnahmen reichen.

Partizipation / Stakeholder Involvement

Wie werden relevante Stakeholder in die Quartierspolitik einbezogen? Es sollen nicht nur die unmittelbaren Nutzer, sondern auch relevante und benachbarte Einrichtungen oder politische Akteure angesprochen werden. Hierbei sollte es Ziel sein, über die gesetzlichen Partizipationsprozesse hinaus regelmäßig proaktiv die Öffentlichkeit über Aktivitäten im Quartier, welche die jeweiligen Stakeholder betreffen, zu informieren.



Built Environment

Image und die Identität eines Quartiers können maßgeblich durch die bauliche Struktur positiv beeinflusst werden.

Auch das Design, die Anordnung der Gebäude und Freiflächen sowie die Flexibilität des Quartierslayouts sind grundlegend für das Interesse der Nutzer, in einem Quartier zu wohnen und zu arbeiten. Dabei bestimmt die urbane Dichte die Zentralität des Quartiers im Stadtraum. Die Langfristigkeit kann in der heutigen Zeit durch zukunftsweisende Technik im Bereich Smart Building unterstützt werden und hat daher immer mehr Relevanz für Investoren.



*Architektur,
Design und eine
nachhaltige
Konzeption
tragen
maßgeblich
zur Akzeptanz
eines Quartiers
bei Nutzern
und Bewohnern
bei.*

Indikatoren

Design / Density

Wie ist das Quartier baulich angelegt? Die bauliche Struktur des Quartiers kann von einer anonymen geschlossenen Struktur bis hin zu einer offenen Bauweise reichen, die viel öffentliche Fläche mit einer hohen baulichen Dichte verbindet. Ein aktives Quartiersmanagement kann diese Struktur durch Veranstaltungen unterstützen. Flexible bauliche Elemente und Stadtmobiliar ermöglichen eine Variabilität für unterschiedliche Nutzungen.

Architektur

Hat das Quartier eine einprägsame Architektursprache? Eine Architektur ohne Idee oder funktionales Konzept trägt wenig zum Erfolg eines Quartiers bei. Hingegen erhöht eine spezifische Architektursprache als Landmark und die Integration der bestehenden regionale Architekturstile die Attraktivität für Nutzer und Stakeholder.

Energie und Klimaneutralität

Wie kann es gelingen, das Quartier hinsichtlich seiner Energieerzeugung klimaneutral zu gestalten? Ist es beabsichtigt, traditionelle Energieträger wie Gas, Fernwärme oder Öl zu ergänzen oder ganz zu ersetzen, und wird die CO₂-Neutralität in Ergänzung mit einem aktiven und gegebenenfalls externen Energiemanagement angestrebt?

Anthropogene Faktoren

Wird der Mensch mit seinen Anforderungen an die Umwelt berücksichtigt? Eine lichtdurchlässige Bauweise, der bauliche Schutz vor Wind, regionalen und jahreszeitlichen Wetterspezifika sollten als anthropogene Faktoren in einem Quartier berücksichtigt werden.

Smart Building/IoT

Enthält das Quartier smarte technische Einrichtungen? Intelligente technische Systeme können unterschiedlich auf die Performance und die Akzeptanz von Quartieren Einfluss nehmen. Das betrifft anthropogene Faktoren ebenso wie individuelle Beeinflussungsmaßnahmen für Nutzer. Je integrativer und individueller, desto besser kann die Bewertung erfolgen.

Sustainability / Zertifizierung

In welchem Umfang ist das Quartier zertifiziert? Um die gängigen Anforderungen an Nachhaltigkeit zu bestätigen, sind Nachhaltigkeitszertifizierungen üblich. Die Zertifikate beinhalten unterschiedliche Qualitätsstufen, zum Beispiel von Silber nach Platin, wobei eine höherwertige Zertifizierung eine bessere Bewertung erhalten sollte. Es ist erstrebenswert, dass ein Quartier zukünftigen Anforderungen bereits jetzt entspricht.



EXKURS

ERFOLGSFAKTOREN SMARTER QUARTIERE

Das Konzept eines smarten Quartiers

Das Wachstum der Metropolen, disruptive Innovationen und gesellschaftliche Umbrüche führen auch zu einem Wandel des Lebensraums und zu einem Wandel von Quartieren. Dazu gehört auch die Digitalisierung, die aus dem täglichen Leben nicht mehr wegzudenken ist.

Das Konzept des *smarten Quartiers* / der *smarten Stadt* ist, aufgrund der großen *digitalen Affinität* und der geringen *rechtlichen und bürokratischen Hürden*, vor allem im asiatischen Raum verbreitet. Aber auch smarte Orte müssen sich stetig neu erfinden, da sie dem permanenten Wandel der Gesellschaft und der Digitalisierung unterliegen.

Die aktuell stattfindende digitale Transformation von sämtlichen Lebens- und Arbeitsbereichen ermöglicht es, Quartiere schneller an neuen gesellschaftlichen Trends auszurichten. In Zukunft werden daher Quartiere immer häufiger auf digitale Technologien setzen, um beispielsweise die *Individualität, den Lebenswert und die Selbstverwirklichung der Nutzer* zu stärken.

Auch Ereignisse wie die aktuelle COVID-19-Pandemie stellen neue Anforderungen an Gebäude und rücken technische Aspekte in den Fokus der Betrachtung. Die Regulierung der Raumluft und die Überwachung von Anwesenheit und Personenströmen sind Beispiele, denen mit technischen Lösungen begegnet werden kann. Darüber hinaus muss auf langfristige Veränderungen entsprechend reagiert werden. Herausforderungen umfassen den drastischen Klimawandel, Verschiebungen

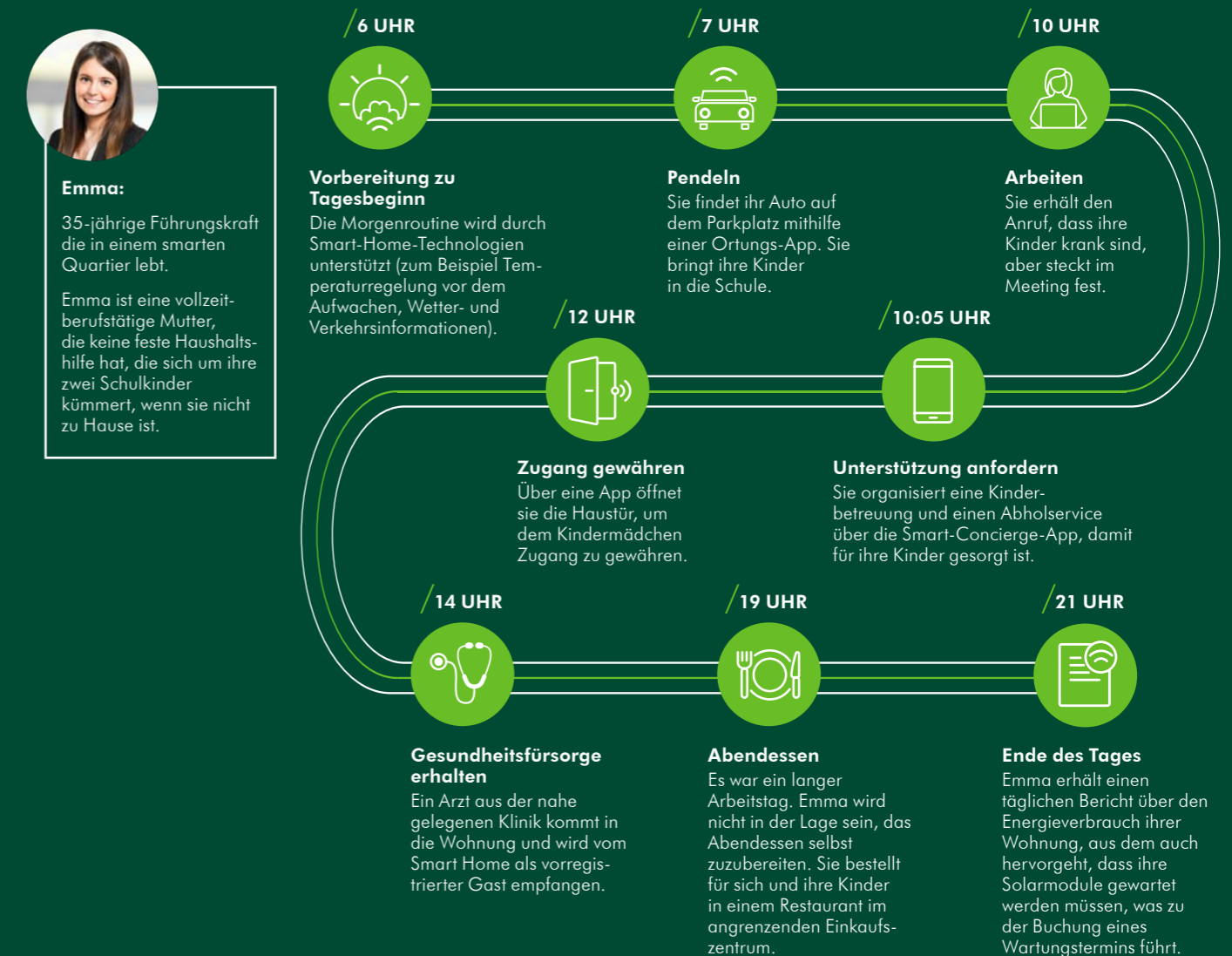
bei den Gesellschaftsstrukturen und sich daraus entwickelnde veränderte Nutzerbedürfnisse, denen unter anderem mit technischen Lösungen begegnet werden muss.

In den vergangenen Jahren ist der Gedanke des smarten Quartiers mit Orten wie dem *Quartier Heidestraße* in Berlin, *Panasonic Future Living Berlin* und *Jena-Lobeda* auch in Deutschland angekommen. Der Nutzer profitiert von den direkten Möglichkeiten der digitalen und digital unterstützten Quartiersdienstleistungen, darunter:

- Einfache Buchung von Tickets und Räumen per Klick
- Zugang zu autorisierten Orten per Smart Lock
- Vernetzung mit anderen Nutzern durch digitale Dienste
- Steuerung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten per App

Der Mieter gewinnt somit an Zeit, Lebensqualität, Komfort und Wohlbefinden. Diese Services sowie der digitale Betrieb machen das smarte Quartier ebenfalls für den Projektentwickler und den Quartiersbetreiber attraktiv und eröffnen eine große Bandbreite an Möglichkeiten von Einsparungspotenzialen bis hin zu neuen Geschäftsmodellen.

Abbildung 5: Das smarte Quartier – Customer Journey



Quelle: CBRE Research, 2021.

Smarte Quartiere stellen über eine digitale Infrastruktur eine Vielzahl an Services für Nutzer, Eigentümer und Betreiber bereit.

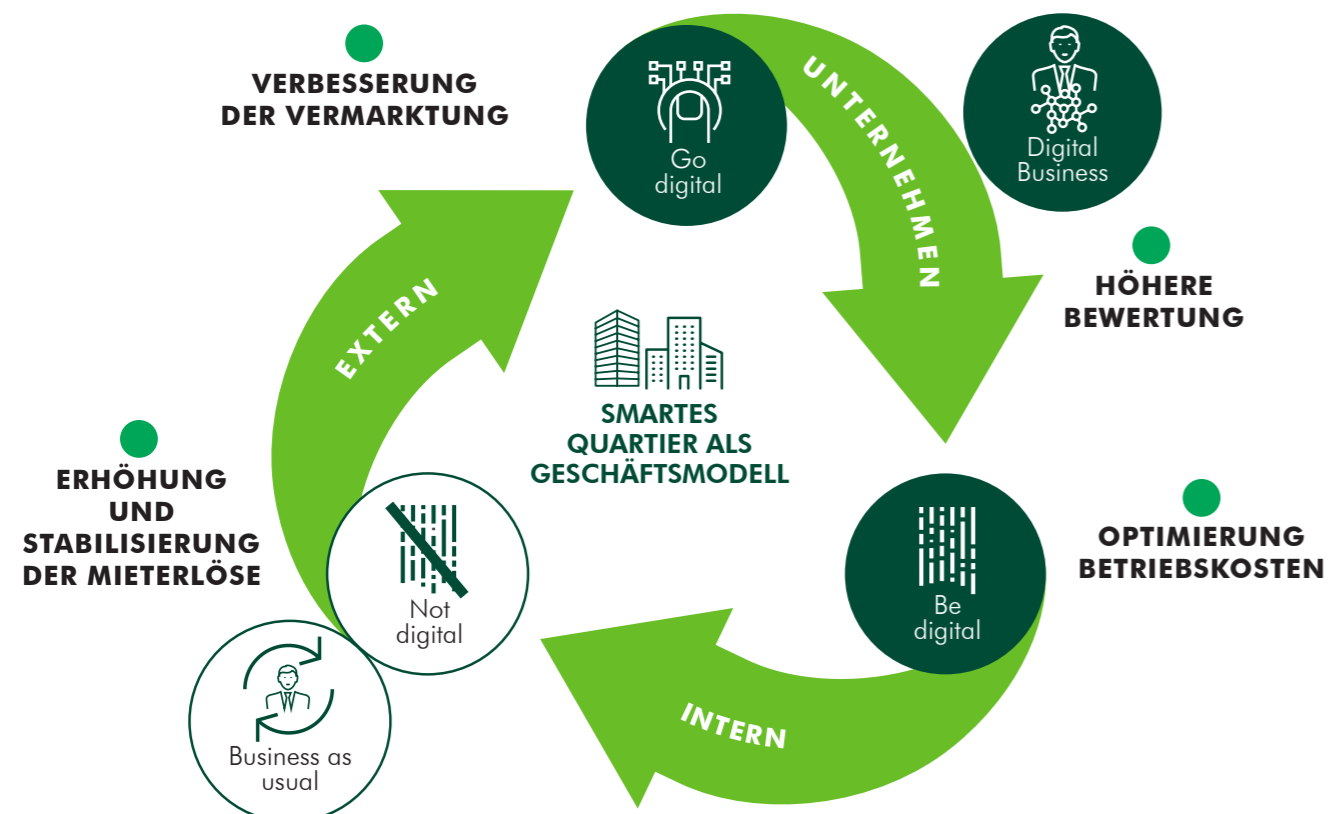
Monetär messbare Effekte durch Digitalisierung

Ein smartes Quartier bietet mittels seiner implizierten Technologien zahlreiche externe sowie interne Möglichkeiten der Optimierung der wirtschaftlichen Parameter.

Verbesserung der Vermarktung

Eine Umfrage des Meinungsforschungsinstitutes Forsa mit mehr als 1.000 Befragten, die im Auftrag von CBRE im Rahmen eines Projektes durchgeführt wurde, hat gezeigt, dass Quartiere, die über ein digitales Konzept verfügen, bei knapp zwei Drittel der Befragten großen Anklang finden. Somit dienen diese Konzepte zusätzlich der Vermarktung von Quartieren. Mithilfe digitaler Technologien, beispielsweise VR-Brillen für virtuelle Begehungen, der Automatisierung des Vermietungsprozesses oder auch durch datenbasiertes Targeting von potenziellen Mietern, erhöhen sich die Vermarktungschancen um 4–5 % im Vergleich zu rein analogem Marketing.

Abbildung 6: Smartes Quartier als optimiertes Geschäftsmodell



Quelle: CBRE Research, 2021.

Steigerung der Mieterlöse

Eine Steigerung der Mieterlöse kommt sowohl dem Projektentwickler als dem Investor zugute. Laut Umfrage sind Mieter grundsätzlich bereit, einen höheren Mietpreis für die Nutzung eines smarten Quartiers zu zahlen. So erfuhr ein von CBRE begleitetes Quartiersprojekt eine Wertsteigerung von 4,00 €/m²/Monat zusätzlicher Miete. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Mietertrag durch angebotene digitale Zusatzleistungen um etwa 5–10 % gesteigert werden kann.

Verbesserung der Immobilienbewertung

In der klassischen Immobilienbewertung existiert derzeit keine Methodik, um digitale Services und Infrastruktur in die gesamtheitliche Betrachtung mit einzubeziehen. Es deutet jedoch alles darauf hin, dass sich dies in Zukunft ändern wird. Aufgrund der Digitalisierung ergeben sich vollkommen neue Geschäftsmodelle, die den Wert eines Assets signifikant beeinflussen.

Analysen von CBRE haben gezeigt, dass in einzelnen Projekten für den Betreiber des Quartiers, durch die Bereitstellung smarterer Services ein Umsatzsteigerungspotenzial in Höhe von 4,5 Mio. € pro Jahr entstehen kann. Dementsprechend kann die Bewertung von Objekten mit einem integrierten digitalen Konzept und aufgrund zusätzlicher digitaler Geschäftsmodelloptionen um bis zu 10 % höher ausfallen.

Verringerung der Betriebskosten

Schließlich ermöglichen digitale Services, Bewirtschaftungsprozesse effizienter zu gestalten und damit die Betriebskosten von Quartieren signifikant zu senken. Das Monitoring von Gebäudedaten sowie prädikative Analysen helfen zum Beispiel dabei, Vandalismus zu erkennen, Wartungsarbeiten zu verringern und Ausfälle von Anlagen zu vermeiden.

Zudem können durch Gebäude- und Nutzungsdaten beispielsweise Wasserschäden vermieden werden und der Betrieb von Fahrstühlen sowie der Reinigungsdienst optimiert werden. Auch Services wie digitale Vertragsschließung und smartes Schlüsselmanagement führen für den Quartiersbetreiber zu erheblichen Einsparungen. Aus Praxiserfahrungen der Smart-Building-Abteilung CBRE|ESI heraus gibt es allein im Bereich Energiemanagement und durch digitale Technologien Einsparungspotenzial von mehr als 20 %.

Mithilfe digitaler Technologien erhöhen sich die Vermarktungschancen um 4-5 % im Vergleich zu rein analogem Marketing.

Erfolgsfaktoren smarterer Quartiere

Trotz des offensichtlichen Mehrwerts von smarten Quartieren gibt es bei den Nutzern unterschiedliche Vorbehalte.

Der Datenschutz, eine *unzureichende Nutzerfokussierung* oder die vordergründige *Dominanz digitaler Services* führen nicht selten zur fehlenden Akzeptanz digitaler Services bei den Zielgruppen. Daher ist es zu empfehlen, spezifische Aspekte bei der Gestaltung eines smarten Quartiers zu beachten. Je nach verfolgten Zielen ergeben sich strategische Ziele und Designkriterien.

Insbesondere die folgenden Erfolgsfaktoren können als zentral gesehen werden:

Digital als Enabler smarter Services

Smarte Services werden durch eine digitale Infrastruktur ermöglicht oder unterstützt. Die digitale Komponente sollte dabei nicht im Vordergrund stehen, sondern ist als Aktivator der Services im Hintergrund zu verstehen. Ein solcher Ansatz hilft den Nutzern dabei, einen besseren Zugang zu der Thematik „Digital“ zu erhalten.

Datenschutzstrategie

Trotz des in Deutschland gesetzlich durch die DSGVO stark verankerten institutionellen Datenschutzes, besteht bei vielen Akteuren ein starkes Bedürfnis, ihre Daten darüber hinaus geschützt zu wissen. Aus der Projekterfahrung

heraus wird empfohlen, die Datenstrategie des Quartiers möglichst früh und möglichst transparent anzugehen. Dies beinhaltet die Nutzeraufklärung über beispielsweise Artikel, Videos und Posts.

Hohe Flexibilität der Flächen und Plattformen

Grundsätzlich unterliegen Quartiere wechselnden Anforderungen der Nutzer. Dieser Wandel sollte sich auch in einer möglichst hohen Flexibilität der Flächen und der digitalen Infrastruktur widerspiegeln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass permanente technologische Innovationen, zum Beispiel durch neue Sensorik, Software oder Datenplattformen, möglichst flexibel und kompatibel an das aktuellste Technologieökosystem angepasst werden können. Zudem ist nach Möglichkeit eine Drittverwendbarkeit der gemeinschaftlich genutzten Flächen und der darauf verwendeten technologischen Komponenten zu gewährleisten.

Nutzerzentrität der Services

Ein weiterer Erfolgsfaktor ist die konsequente Ausrichtung am Endnutzer. Es muss sichergestellt werden, dass die Anforderungen und Bedürfnisse der Nutzer von Anfang an mit einbezogen werden. Dazu gehören Apps und Services, die einen echten Mehrwert für die Nutzer darstellen und somit auch genutzt werden, ebenso wie die Einbeziehung digitalferner Gruppen (nicht nur Senioren). Eine möglichst barrierefreie Bedienung der Technologien so wie Schulungskonzepte beziehungsweise Mieter-Onboarding sind essenzieller Bestandteil einer nutzerfokussierten Ausrichtung.

Abbildung 7: Das smarte Quartier – Customer Journey



Skalierung und Modularisierung

Smarte Technologie lohnt sich für den Betreiber/Investor erst ab einer bestimmten Größe des Quartiers oder bei Replikation der aufgebauten Infrastruktur. Die Skalierung und Modularisierung der Plattform und Hardware über mehrere Assets hinweg, beispielsweise im Clubmodell, ermöglichen signifikante Einsparungen und Mehreinnahmen.

Digitale Quartiersverwaltung

Ein smartes Quartier stellt völlig neue Anforderungen an den Betrieb. Klassische Aufgaben wie das traditionelle Facility- und Property-Management (FM/PM) werden um digitale Komponenten wie die Verwaltung und den Betrieb der digitalen Plattform, datenbasiertes FM und die Bereitstellung smarter Services ergänzt. Um die neuen Aufgaben und Prozesse bewältigen und einen reibungslosen Quartiersbetrieb gewährleisten zu können, ist es unabdingbar, dass der ausgewählte Betreiber über die geforderten Fähigkeiten im Bereich des digitalen FM/PM verfügt.



WARUM
QUARTIERE?
WAS SAGEN
MARKTTEILNEHMER?

Interview mit Norman Weichhardt Geschäftsführer, Head of Development Germany, Covivio Office Holding GmbH

„Die Entwicklung von lebendigen und vernetzten Räumen statt Monokulturen ist das Ziel.“

Welche konkreten Nutzungen werden Sie in Ihrem Projekt am Berliner Alexanderplatz realisieren, und wie findet die Vernetzung zwischen diesen statt?

Die Entwicklung von lebendigen und vernetzten Räumen statt Monokulturen ist das Ziel. Wir begreifen unser Mixed-Use-Hochhausprojekt am Berliner Alexanderplatz als vertikales und lebendiges Quartier. Es geht dabei nicht nur um die Frage, welche Nutzungsklassen dazukommen, sondern mehr um die konsequente Vernetzung und Ergänzung statt eines beliebigen Nebeneinanders.

Die lebendige Gestaltung eines Quartiers ist auch nicht durch ein passives Abwarten gekennzeichnet, sondern ein aktiver Prozess. Dafür bedarf es digitaler und physischer Plattformen, wie unserer Community-Area und des „Garden-Clubs“, in denen wir die Öffentlichkeit sowie unsere Mieter und Kunden in einem aktiven Netzwerk zusammenbringen.

Wie fügt sich Ihr Projekt in die bestehende Struktur des Alexanderplatzes ein? Sehen Sie besondere Agglomerations-effekte, die Ihrem Projekt besonders zugutekommen?

Aus städteplanerischer Sicht wird durch unser Gebäude der Platz an dieser Stelle klar gefasst und als solcher wieder erkennbar. Zentral ist für Covivio, den Alexanderplatz durch die Öffnung des Gebäudes sowie die Schaffung eines gastronomischen Angebotes für alle Nutzer auch in den Außenflächen attraktiv zu gestalten und so Positives zur Aufenthaltsqualität am „Alex“ beizutragen.

In der Tat passen Hochhäuser nicht an jede Stelle der Stadt, aber am „Alex“ sind sie richtig. Die Agglomeration, also das Zusammenspiel mehrerer Hochhäuser rund um das existierende Park-Inn-Hotel, bildet die neue und gleichermaßen historische Mitte Berlins mit bester Infrastruktur, unter anderem mit der Shuttle-Anbindung an den zukünftigen Hauptstadtflughafen BER.

Wie wollen Sie die Aufenthaltsqualität des Projektumfelds aufwerten und die Frequenz kanalisieren?

Den Schlüssel zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität sehen wir zum einen in der Öffnung des Gebäudes für alle Nutzer sowie in der Vielfalt der Community- und Außenbereiche. Ruhezonen und Rückzugsorte spielen dabei genauso eine wichtige Rolle wie Gemeinschaftsflächen, die vielfältige Aktivitäten ermöglichen.

Wir spüren, dass am Alexanderplatz der Wunsch nach einem nachhaltigen und qualitätsbewussten Gastronomie- und Retail-Angebot groß ist, genauso wie nach Flanierzonen. Wir sehen uns gerade verschiedenste Marktkonzepte genau an und möchten an die neu geschaffenen Orte auch Raum für Kunst, Kultur und Geschichte anbinden. Daher denken wir darüber nach, wie wir die spannende Historie des Alexanderplatzes in unser neues Projekt integrieren können.

„Aus den Wünschen und Anforderungen der Nutzer, dem ‚Genius Loci‘ und der Vision für die Zukunft entwickelt sich die Identität.“

Kann durch den Quartiersansatz die langfristige wirtschaftliche Nachhaltigkeit erhöht werden, auch wenn durch öffentliche Flächen oder soziale Einrichtungen im Objekt der Return on Investment zunächst erstmal gemindert werden würde?

Wir wollen ein funktionierendes Quartier schaffen, das langfristig einen Mehrwert für unsere Mieter und Nutzer generiert. Die wirtschaftliche Nachhaltigkeit sehen wir damit eng verbunden. Die teil-öffentliche Terrasse planen wir etwa, da wir vom Nutzen solcher Flächen überzeugt sind. Es erhöht selbstverständlich auch für unsere Büromieter die Attraktivität, in ein Objekt zu ziehen, das bereits über eine Kita verfügt. Auch für alle anderen Flächen, etwa für das Wohnungsangebot, sehen wir eine Aufwertung durch die vielfältigen Angebote im Quartier.

Planen Sie ein eigenständiges Branding für das Quartier bzw. ist Identitätsschaffung ein Fokus Ihrer Bemühungen?

Die Schaffung einer eigenen Identität und eines Leitbildes ist bereits in der frühen Phase der Entwicklung im Fokus unseres Projektes. Aus den Wünschen und Anforderungen der Nutzer, dem „Genius Loci“ und der Vision für die Zukunft entwickelt sich die Identität, die schlussendlich in einen starken Markenauftritt transformiert wird.

Über digitale Lösungen werden wir Nutzungsarten und Nutzer vernetzen und damit Identität und Brand stärken. Diese können aber nie Ersatz für individuelle Serviceangebote sein, insbesondere, da die DNA der Covivio stark von Werten wie partnerschaftliche Zusammenarbeit geprägt ist.

Gibt es Mobilitätskonzepte langfristiger Art?

Im Grunde ist der Alexanderplatz mit 360.000 Menschen, die dort täglich den ÖPNV nutzen, bereits ein gut funktionierendes Mobilitätskonzept. Wir werden das Angebot mit individuellen Serviceleistungen ergänzen. Eine Kooperation mit dem benachbarten Q-Park und digitalen Zusatzleistungen sind denkbar. In einem der Untergeschosse werden wir Flächen für E-Bikes, Fahrräder und Scooter bereitstellen.

Welcher Zeitraum muss für eine abschließende und erfolgreiche Quartiersentwicklung berücksichtigt werden?

Quartiere entwickeln sich ständig weiter und durchleben im Idealfall mehrere Mieter- und Nutzergenerationen. Ich würde den Erfolg einer Quartiersentwicklung daher nicht in einem bestimmten Zeitfenster betrachten wollen, sondern daran messen, wie flexibel ein Quartier gestaltet beziehungsweise geplant wurde, um auch auf sich ändernde Nutzerbedürfnisse Rücksicht nehmen zu können. Die Flexibilität unserer Planung schafft ein Gebäude, das sich langfristig an seine Nutzer anpasst.

Herr Weichhardt, wir danken Ihnen für das Gespräch.

Quelle: Covivio, Sauerbruch Hutton, 2020.



Interview mit Siena Golan, Research & Strategy Europe, DWS Alternatives Global Limited, und Martin Lippmann, Research & Strategy Europe, DWS Alternatives GmbH

Seit wann und in welcher Form investiert die DWS in Quartiere und welche Bedeutung haben diese im Immobilienportfolio der DWS?

Als Teil der Investmentstrategie „Emerging Office/ Micro Locations“ investiert die DWS seit etwa 2015 in Einzelobjekte und Projektentwicklungen in aufstrebenden Teilmärkten.

Die Anlagegrößen können dabei von 50 bis zu 500 Mio. € reichen und umfassen momentan im Wesentlichen Büroimmobilien. Aufgrund des Niedrigzinsumfeldes und des damit verbundenen Drucks auf Immobilienrenditen kommt dieser Art von Investments bei uns eine tendenziell steigende Bedeutung zu.

Welche Lagen präferiert die DWS beim Investment in diese Assetklasse?

Investmentziele sind im Grunde alle großen europäischen Büromärkte wie London, Paris, Stockholm, Barcelona, Frankfurt und Berlin, aber auch Standorte darüber hinaus. Von uns präferiert werden dabei Lagen in historisch gewachsenen, urbanen Räumen, die sich aktuell und perspektivisch positiv entwickeln. Entwicklungspotenziale

einzelner Standorte, zum Beispiel im Rahmen von Stadt-(teil-)entwicklungen, aber auch Nachholeffekte durch eine starke Entwicklung des Gesamtmarkts, haben bei dieser Anlagestrategie eine herausgehobene Bedeutung. Entsprechend rückt die „Objekt-Story“, das heißt Optimierungsmaßnahmen mit deutlichem „Value-Add-Charakter“, in den Hintergrund.

Welche Indikatoren sind aus Ihrer Sicht für eine Investmententscheidung wichtig?

Quantitative Indikatoren wie sozioökonomisches Umfeld, Pendlerverflechtungen, Anteil von Young Professionals, aber auch (Büro-)Mieter und Stadtentwicklungsprojekte in der Nachbarschaft spielen eine große Rolle. Darüber hinaus sind Entwicklungspotenziale, wie unterdurchschnittliche Mietniveaus im Vergleich zu den Spitzenteilmärkten der jeweiligen Stadt wichtig.

Natürlich haben auch qualitative Indikatoren große Bedeutung. Hierzu zählen wir neben einem ansprechenden, belebten Umfeld (häufig in zentrumsnahen Lagen) vor allem die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und ein ausgewogener Nutzermix. Darüber hinaus ist in der Regel ein positiver Imagewandel zu beobachten.

Wie sieht der Nutzungsmix in den erworbenen Assets aus?

Grundsätzlich zeichnen sich die Standorte durch eine Durchmischung verschiedener Nutzungsarten aus, insbesondere Wohn- und Einzelhandelsnutzungen in Kombination mit Büroflächen sind hierbei zu nennen.

In aufgelockerten, zunehmend nachgefragten Quartieren und Stadtteilen mit hoher Aufenthaltsqualität dürfen allerdings auch soziale Einrichtungen, Gastronomieangebote sowie Grün- und Freiflächen nicht fehlen. Hierdurch gewinnen Lagen stark an Qualität, was sich in steigender Mieternachfrage und nachgelagerten Mietsteigerungen niederschlägt.

Darüber hinaus tragen auch die im Vergleich zum jeweiligen Spitzenteilmarkt eher unterdurchschnittlichen Mietniveaus zur Nutzungsdurchmischung und Nutzervielfalt bei. Letztlich sorgen schon Mietanstiege in einzelnen Nutzungsarten, nicht zuletzt aufgrund der allgemeinen Lageaufwertung, für segmentübergreifende Positiveffekte bei den Mietniveaus.

Denken Sie, dass neue integrierte und vernetzte Ansätze hinsichtlich des Asset-Managements, der digitalen Vernetzung, der Mobilität und der Identitätsschaffung die wirtschaftliche Nachhaltigkeit erhöhen?

Digitale Quartiersnetzwerke, das heißt vernetzte Standorte mit ständigem Datenaustausch zwischen Nutzer und Umgebung – vom Smart Home bis hin zur Smart Mobility –, dürften perspektivisch zu steigender Nachhaltigkeit, aber auch höherer Wirtschaftlichkeit führen. Allerdings sind noch viele Fragen zu den rechtlichen Grenzen der Datennutzbarkeit, aber auch der Akzeptanz durch Mieter und Nutzer zu klären.

Frau Golan, Herr Lippmann, wir danken Ihnen für das Gespräch.

„Durch soziale Einrichtungen, Gastronomieangebote sowie Grün- und Freiflächen gewinnen Lagen stark an Qualität.“

„Auf AEG“ – ehemalige Waschmaschinenfabrik der AEG. Ein Projekt der MIB Coloured Fields

Mit dem Ende der AEG in Nürnberg konnte das komplexe Fabrik- und Logistikareal 2007 vom Eigentümer Electrolux erworben werden. Auf einem Grundstück von ca. 16 Hektar Größe befinden sich Gebäude verschiedenster Ausprägung, verbunden durch eine einheitliche Architektursprache und solider Bauqualität. Unter dem Projektnamen „Auf AEG – Creating Communities“ bestand von Anfang an die Vision, ein Quartier mit großer Vielfalt, urbanem Charakter und hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Der Kauf war mit der Rückmietung von rund 16.000 m² saniertes und umgebauter Bürofläche für die neue Electrolux Deutschlandzentrale verbunden. Ergänzt um spätere Vermietungen, unter anderem an Siemens, den IT-Dienstleister Bechtle, den Spezialhandel Golf House, wurde die Entwicklung maßgeblich auch durch die kleinteilige Ansiedlung von Künstlern, Handwerkern und Kreativen sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot geprägt. Seit 2012 fanden verstärkt Ansiedlungen aus Wissenschaft und Forschung statt. Mit universitären Einrichtungen, unter anderem der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU) und der Georg-Simon-Ohm-Hochschule Nürnberg, wurde der Freistaat Bayern größter Mieter im „Auf AEG“. Das Quartier wurde zu einem Ort, an dem sich Kunst, Kultur, Wissenschaft und Bildung begegnen und sich moderne digitale Arbeitswelten physisch verorten lassen. Auf dieser soliden und lebendigen Basis wird bis 2025 das Quartier durch die Entwicklung des ca. 9 Hektar großen urbanen Gebiets im Nordareal mit ca. 100.000 m² Wohnfläche und 40.000 m² Gewerbe komplettiert.

Abbildung 8: Das Quartier „Auf AEG“ in Nürnberg



Quelle: MIB Coloured Fields, 2021.

Nutzungen im „Auf AEG“

Büro:	Electrolux Deutschlandzentrale, Bechtle, RA Schultze & Braun, u. a.
Produktion:	Siemens Trafowerk, Edelschuh-Hersteller Henry Kern Shoes
Bildung und Forschung:	TÜV Süd Akademie, E-Drive Center, Energie Campus Nürnberg (EnCN), Fraunhofer Institut für angewandte Energieforschung u. a.
Dienstleistungen:	Energie-Technologisches Gründer- und Dienstleistungszentrum
Gastronomie:	Restaurant Akimoto, Die Rösttrommel
Vereine und Verbände:	70 Akteure aus Wirtschaft, Forschung, Politik/Verwaltung
Kultur:	Kulturwerkstatt „Auf AEG“
Wohnen:	Bis 2025: Entwicklung von ca. 100.000 m ² Wohnraum im Norden

Interview mit Bertram Schultze, Geschäftsführer MIB Coloured Fields GmbH

Warum sehen Sie Ihren Nutzungsmix aus gewerblichen Nutzungen, Wissenschaft und Bildung sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen im Quartier „Auf AEG“ als Erfolg versprechend an?

Für ein attraktives Leben ist Vielfalt die Grundvoraussetzung, im Quartier wie in der gesamten Stadt. Vielfalt statt Einfachheit! Ein großer monostrukturell genutzter Fabrikstandort und geschlossener Ort wird nun dem Stadtraum neu hinzugefügt. Die verschiedensten Disziplinen werden sich dabei zwanglos begegnen und gegenseitig befruchten können. Die Wohnnutzung ist dabei der abschließende Schritt zu der „Stadt der kurzen Wege“ und zu attraktiver Urbanität. Man arbeitet in der sanierten Fabrikanlage mit hoher Aufenthaltsqualität und wohnt nebenan am Wiesengrund der Pegnitzau mit Radwegen in die Innenstadt von Nürnberg und Fürth.

Haben Sie bereits vorhandene Infrastrukturen der Stadt Nürnberg bei der Quartiersplanung berücksichtigt, und wie werden Sie diese im Quartier realisieren?

Insbesondere wurde die gewerbliche Entwicklung der ehemaligen Fabrik auf der städtebaulichen Situation und deren Architektur aufgesetzt. Knapp 100.000 m² BGF von werthaltiger Substanz wurden saniert, umgebaut und revitalisiert. Die vorgefundene „Hardware“ war also hervorragend geeignet. Sozial muss man anfänglich aber eher von einer Inselentwicklung sprechen. Heute werden aber neue Inhalte, also Software, wenn man so will, eingespielt. Und das Areal hat nun eine Größe und Strahlkraft entwickelt, die den gesamten Nürnberger Westen neu einordnet und den Strukturwandel dieser Lage offensichtlich macht. Zudem wurde das Gesamtareal geöffnet und ermöglicht somit viele neue Wegebeziehungen. Beim Masterplan für das Nordareal mit den ca. 100.000 m² Wohnen wurde sich insbesondere bei der geplanten Verkehrsführung an etablierten, aber informell ausgetretenen Pfaden orientiert.

Spielte die Lage des Quartiers eine Rolle bei der Konzeption?

Die Verkehrsanbindung in jedem Fall. Die U-Bahn vor der Haustür, die unglaublich hohe Sichtbarkeit und Präsenz an der Fürther Straße, an der wir fast 500 Meter anliegen, genauso wie der „leise“ Zugang über die Pegnitzau und die Tatsache, dass überall die monostrukturellen großen Nutzungen im Umfeld wie Triumph Adler oder das Quelle Versandzentrum im Niedergang waren und somit auch der Bedarf und die Freiheit einer großen Veränderung absolut gegeben waren, spielte eine wichtige Rolle für das Konzept und dessen Erfolg. Grundsätzlich können gute Quartiersentwicklungen aber eine eigene Lagequalität schaffen, sobald sie eine kritische Masse erreicht haben.

Planen Sie smarte Features oder eine umfassende Sensorik für das Quartier, um den Erfolg auch quantitativ zu messen?

Wir verwenden diese bereits heute im Bestand und werden dies bei der Umsetzung von „Auf AEG Nord“ noch deutlich besser ausbauen. Uns geht es weniger um technische Spielereien, sondern um nachhaltige, ressourcensparende Techniken.

Für ein attraktives Leben ist Vielfalt die Grundvoraussetzung, im Quartier wie in der gesamten Stadt. Vielfalt statt Einfachheit!

Wie haben sie die öffentliche Hand und andere Stakeholder in den Planungen beteiligt und wie sehen sie in diesem Zusammenhang die Aufgaben eines Quartiersmanagements bei der Bewirtschaftung?

Nicht nur bei der Bewirtschaftung, sondern auch bei der Entwicklung hatten wir immer engen Kontakt mit der Stadt und der Nachbarschaft, jedoch ohne dabei die Kontrolle abzugeben. Bei der Bewirtschaftung ist dies genauso und erfordert intensive Kommunikation zwischen allen Akteuren. Quartiersentwicklungen sind lebendige Organismen, geprägt von vielen unterschiedlichen Einzelnutzern mit teilweise sehr egoistischen Partikularinteressen, die alle moderiert werden wollen und müssen.

Hat sich die Quartierskonzeption auf die Vorvermietungsquote während der Planung ausgewirkt, und welche Nutzergruppen haben sich für das Quartier interessiert?

Anfänglich nicht, eher im Gegenteil. Wer wagt schon den ersten Schritt in eine alte Fabrik in nicht gerade gut beleumundeter Lage. Man ist allein auf weiter Flur. Später waren wir eine feste Größe und können uns längst die Mieter aussuchen, die wir dort beheimaten. Neue Adressbildung und Turnaround vom Frust zur Lust waren mehr als 100 Künstler und kleine Gewerbetreibende, die auch und gerade unsanierte Strukturen zu kleinen Mieten lieben und dabei auch keine Trennung zwischen Leben und Arbeiten vollziehen. Ökonomisch war die Sale-and-lease-back-Transaktion mit Electrolux allerdings der relevante Kick-off für das Projekt. Eigentlich haben sich viele unterschiedliche Nutzer für „Auf AEG“ interessiert, weil es sehr verschiedene Gebäudestrukturen und einen unverwechselbaren Campuscharakter hier gibt.

Wirklich etabliert im Nürnberger Markt hat sich das Areal dann 2012 mit der ersten universitären Ansiedlung – dem E-Drive-Center – dem viele Einrichtungen aus dem Bereich der Energieforschung folgten.

Welche Investorengruppen wollen sie ansprechen, sofern Sie einen Exit planen? Gibt es bereits Interessenten von internationalen oder nationalen institutionellen Investoren?

Es kommen Investorengruppen infrage, welche die Gesamtqualität zu schätzen wissen und beibehalten wollen. Dazu gibt es laufende Gespräche. Ein kleinteiliger Abverkauf und somit eine Zerschlagung des großen Ganzen ist nicht geplant. Sollte der Verkauf als Ganzes nicht gelingen, sehen wir uns aber auch als Bestandhalter, insbesondere da wir die perspektivische finanzielle, aber auch städtebauliche Wertsteigerung des Quartiers „Auf AEG“ sehen.

Sehen sie, dass in Zukunft Quartiersentwicklungen eine größere Rolle bei Investoren spielen werden?

Ich denke, das ist heute schon so. Quartiere bieten die Möglichkeit nachhaltiger Qualitätskontrolle, weil man sein eigener Nachbar ist und ein größeres Einflussgebiet hat. Zudem wächst der Anspruch bei Investoren, ein echter Player bei Stadtentwicklungsthemen zu sein, und das geht nur mit Größe.

Herr Schultze, wir danken Ihnen für das Gespräch.



Quelle: MIB Coloured Fields GmbH. www.colouredfields.com, 2021.



FAZIT

WIE WEITER?

Zusammenfassung und Ausblick

Quartiere sind eine sehr vielfältige Assetklasse, die bisher weder begrifflich noch räumlich klar definiert wurde und auch administrativ kaum abzugrenzen ist.

Der Begriff Quartier wird von Entwicklern und Investoren bisher als Qualitätssiegel genutzt, ohne jedoch zu kommunizieren, wie diese Qualität ausgeprägt ist. Daher wird in diesem Report der Versuch unternommen die Qualität mit operationalisierbaren Indikatoren zu unterlegen.

Quartiere sind durch eine individuelle Nutzungsmischung geprägt. Sie sind komplex in ihrer Struktur und weisen eine hohen Vielfalt von Phänotypen auf:

Sie können intuitiv im Stadtraum eingebettet sein oder auch als Grundstein für neue Stadtteile und Stadterweiterungen fungieren. Durch ihre Individualität in Verbindung mit interner wie auch externer Integration bieten Quartiere für alle Stakeholder und Nutzergruppen verschiedene Potenziale und Funktionen.

Basis ist die Vielfalt an Nutzungen und Funktionen. Diese bieten Investoren auch in volatilen Zeiten ein hohes Maß an Resilienz, positive externe Effekte für Nutzer und schließlich auch einen Mehrwert durch zusätzliche Infrastrukturen für angrenzende Stadträume. Allen Quartieren gemeinsam ist auch der Anspruch der infrastrukturellen, ökonomischen und sozialen Integration in den Stadtraum sowie die Forderung der Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse der Nutzergruppen. Der potenzielle Erfolg von Quartieren ist

aber auch durch die Zufriedenheit der Nutzer bestimmt. Bewohner und Angestellte sollen gern im Quartier leben und arbeiten und ihre grundlegenden Bedürfnisse befriedigt werden.

Smarte Quartiere, in denen durch eine Sensorik permanent Betriebsdaten generiert werden, existieren derzeit nur vereinzelt. Die Zukunft wird es sein, dass alle Quartiere um smarte Aspekte ergänzt werden, die dazu beitragen, unter anderem Kosten zu senken und die möglichen Einnahmen zu steigern.

Mittels der im Report beschriebenen spezifischen Erfolgskriterien und des wissenschaftlich fundierten Indikatorenkatalogs ist die Grundlage gelegt, den Erfolg von unterschiedlichen Quartieren in ganz Deutschland zu operationalisieren. Damit ist es möglich, der Komplexität der Assetklasse Quartiere eine größere Transparenz zu geben, deren Stärken, aber auch deren noch zu hebenden Potenziale identifiziert werden müssen. Ziel ist es, Kommunen, Projektentwickler und Investoren dabei zu unterstützen, Quartiere langfristig erfolgreich zu gestalten.

CBRE wird die Erkenntnisse aus diesem Report nutzen und in den nächsten Monaten bestehende und geplante Quartiere dahingehend untersuchen, ob deren Konzeption nachhaltigen Erfolg verspricht.

CBRE Research Deutschland

Dieser Report wurde von CBRE Research Germany erstellt. Als Teil des CBRE-Global-Research-Networks stellen wir umfassende Daten, Informationen, ökonomische Prognosen und detaillierte Analysen und Reports zum deutschen Immobilienmarkt für Investoren und Nutzer aus der ganzen Welt zur Verfügung.

Kontakte

Research

Dr. Jan Linsin

Head of Research Germany
jan.linsin@cbre.com

Jirka Stachen

Director Research
jirka.stachen@cbre.com

Data Management

Dr. Fabian Sonnenburg

Head of Data Management Germany
fabian.sonnenburg@cbre.com

Prof. Dr. Maike Brammer

Associate Director
maike.brammer@cbre.com

Residential Investment

Konstantin Lüttger

Head of Residential Investment Germany
konstantin.luetger@cbre.com

Digital Advisory

Julian Hagenschulte

Head of Digital Advisory
julian.hagenschulte@cbre.com

Julia Schacht, PhD

Manager Digital Advisory
julia.schacht@cbre.com

CBRE Germany

Prof. Dr. Alexander von Erdély

CEO CBRE Germany
alexander.erdely@cbre.com

Real Estate Management Institute

Prof. Dr. Kerstin Hennig

Head of Institute
European Business School
kerstin.hennig@ebs.edu

Danksagung:

CBRE möchte sich explizit bei jenen Studenten bedanken, die im Rahmen ihres Studiums und ihrer Abschlussarbeiten einen wertvollen Beitrag für diesen Report geleistet haben. Namentlich seien hier (alphabetisch) Lukas Feldhaus, David Grüter, David Poulissen und Sarah Tiare Schwarz genannt.



Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.