



# REAL ESTATE DEBT

28. April 2022 – In Zusammenarbeit mit Lenwood Capital

## QUARTIERSWOHNEN – EIN WOHNMARKT DER ZUKUNFT?

Eine Diversifizierung in der Assetklasse selbst sowie eine attraktive Rendite im Niedrigzinsumfeld lassen die Nachfrage von Investoren an der Quartiersentwicklung steigen. Die Mischung aus Wohnen, Konsumieren und Arbeiten hat nicht zuletzt auch das Interesse von Fonds geweckt. Doch das Investitionsvolumen ist noch nicht ausgeschöpft.

## WAS IST EIN QUARTIER?

Eine eindeutige Beantwortung dieser Frage gestaltet sich zunächst schwierig. Im deutschsprachigen Raum werden bisher verschiedene Definitionen verwendet. Speziell die Abgrenzung zu urbanen Mixed-Use-Entwicklungen ist fließend und wird auch teils unterschiedlich vorgenommen. Ursprünglich hat der Begriff Quartier einen Teil eines römischen Heerlagers bezeichnet. Seine heutige Verwendung geht auf Literatur über den Wohnungsmarkt unter Berücksichtigung sozialer Aspekte aus den 1960er Jahren zurück.<sup>1</sup> Heute meint der Begriff Quartier eine Immobilie im urbanen Raum mit einer multidimensionalen Nutzung. Der Begriff Quartiersentwicklung findet jedoch auch Anwendung bei der Umnutzung größerer Areale. Exemplarisch kann hier das ehemalige ca. 16 Hektar große Gelände von AEG in Nürnberg genannt werden. Auf diesem wurden neben industriellen Einrichtungen auch Dienstleister sowie Forschungseinrichtungen untergebracht.<sup>2</sup>

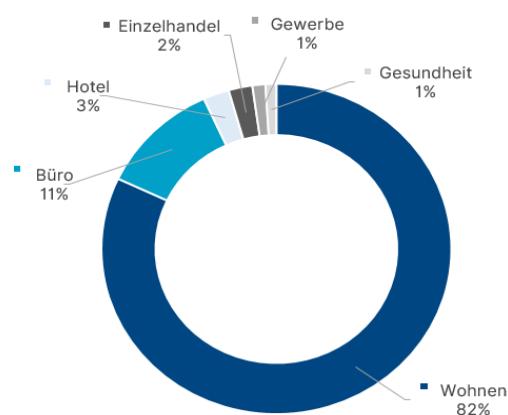


## BESTANDTEILE EINES QUARTIERS

Neben den drei klassischen Bestandteilen Wohnen, Arbeiten und Konsumieren kann das Angebot der Quartiere ergänzt werden um Angebote im Bereich soziale Infrastruktur, Verkehrsinfrastruktur, kulturelle Einrichtungen sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Besonders den im Quartier angesiedelten sozialen Einrichtungen kommt eine zentrale Rolle zu und sie können über das Quartier hinaus einen positiven Beitrag für die Stadt bzw. Gesellschaft leisten.<sup>3</sup>

Quartiere etablieren sich somit als eigenständige Assetklasse mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen. Etwa ein Drittel besteht üblicherweise aus gefördertem Wohnraum.<sup>4</sup>

## Nutzungsschwerpunkt der Quartiersprojekte

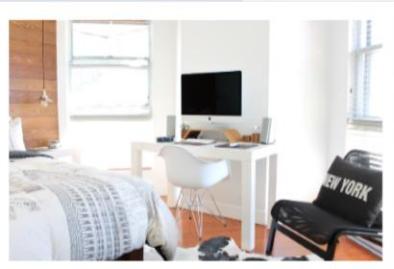


Quelle: Catella Research, 2020

Es war bereits vorher bekannt – die Pandemie hat es jedoch einigen Immobilienbesitzern schmerzlich in Erinnerung gerufen – dass sektorspezifische Immobilien einem wesentlich höheren Risiko für einen Ertragsausfall über einen kritischen Schwellenwert hinaus unterliegen als Immobilien mit einer diversifizierten Nutzung. Zu Beginn der Pandemie hatten vor allem die Besitzer von Einzelhandels-, Hotel- und Gastronomieimmobilien hohe Ausfallquoten zu verzeichnen. Grundsätzlich sind auch andere Ereignisse in der nahen Zukunft denkbar, bei denen es Immobilienbesitzer in anderen Sektoren treffen könnte.<sup>4</sup> Darüber hinaus lassen sich in Quartieren auf den verschiedenen Nutzungen basierende Synergieeffekte realisieren. Hier ist beispielsweise ein einheitenübergreifendes Energie- oder Digitalisierungskonzept denkbar. Es sind jedoch auch Synergieeffekte für die Bewohner erzielbar. Bei jüngeren Menschen sind Betreuungsangebote für Kinder von Vorteil, um der Entwicklung der sich wandelnden Rollenverteilung und den damit einhergehenden geänderten Anforderungen von jungen Familien an die Vereinbarkeit von Beruf und Familie bereits in der unmittelbaren Umgebung ihrer Wohnung gerecht zu werden. Wird der demographische Wandel und häufig vorhandene Wunsch von Senioren, möglichst lange selbstbestimmt und unabhängig zu leben berücksichtigt, so könnten die Bewohner von einer im Quartier integrierten medizinischen Versorgung profitieren. Diese verkürzt die Wege für die Senioren und ermöglicht, wenn notwendig, auch eine flexible Versorgung in der eigenen Wohnung.

### DIE INVESTORENSICHT

Hinsichtlich des Risikos für Investoren zählen die als Value Added-Immobilien<sup>5</sup> eingestuften Quartiere im Segment der Immobilien im Allgemeinen zu den Objekten mit einem höheren Risiko. Speziell bei Quartieren spielt für das Risiko aber neben den Softfaktoren wie Nachhaltigkeit, moderne Raum- und Flächenkonzepte und der Einsatz von Smart Home Technologien, die Lage eine entscheidende Rolle. Hier eignen sich insbesondere die deutschen A-Städte.<sup>6</sup> Für eine nachhaltige Rentabilität ist zudem ein durchdachtes Vermietungskonzept unerlässlich, um ein optimales Zusammenwirken der verschiedenen Bereiche im Quartier zu gewährleisten. Wie vorstehend erwähnt bieten Quartiere Investoren jedoch eine diversifizierte Mieterstruktur bereits innerhalb des Assets. Dies führt zu einer deutlichen Verringerung des Risikos für einen signifikanten Mietausfall.



Quartiere zeichnen sich unter anderem dadurch aus, dass in ihnen eine ganzheitliche Planung vereinfacht wird. Somit können übergeordnete Trends besser ins Stadtbild integriert werden. Viele der gegenwärtigen Herausforderungen wie Maßnahmen gegen den Klimawandel, Nachhaltigkeit oder auch eine sich verändernde Arbeitswelt erfordern ein holistisches städtebauliches Konzept. Speziell für diese Themen präsentieren sich Quartiere als unter den Wohnkonzepten einzigartige Chance. Diesen Umstand haben auch Investoren erkannt bzw. wieder in den Fokus gerückt. Das bezeugen die aktuellen Quartier-Pipelines sowie das stetig steigende Interesse institutioneller Investoren.

---

## Quellen:

- 1) Feldmann, Philipp: Die strategische Entwicklung neuer Stadtquartiere. Schriften zur Immobilienökonomie Band 53. 2009
- 2) MIB AG: AUF AEG, NÜRNBERG – Creating Communities, <https://www.mib.de/projekte/auf-aeg-nuernberg/>, Stand 03.2022
- 3) CORESTATE Capital Investors (Europe) GmbH (2021): Stadtquartiere – Die Assetklasse der Zukunft. 24.03.2021
- 4) CBRE Research Deutschland (2021): Wie werden Quartiere zu einer neuen Erfolgsstory in Deutschland?
- 5) JLL Research (2012): Immobilienmarkt, Definitionen, S.33
- 6) Norddeutsche Landesbank Girozentrale (2020): Moderne Stadtquartiere – Integrative Konzepte mit Zukunft

## Disclaimer Rechtliche Hinweise

Diese Marketingmitteilung im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes wird ausschließlich zu Informations-zwecken zur Verfügung gestellt und ist nicht als persönliche Anlageberatung oder Empfehlung oder Auf-forderung zum Kauf, Verkauf oder Halten eines Finanzinstruments oder zur Übernahme einer Anlagestrategie zu verstehen. Die in diesem Dokument enthaltenen Meinungen und Aussagen geben die aktuelle Einschätzung zum Erscheinungsdatum wieder. Die vorliegenden Informationen stellen keine vollständige Analyse aller wesentlichen Fakten in Bezug auf ein Land, eine Region oder einen Markt dar. Sofern Aussagen über Marktentwicklungen, Renditen, Kursgewinne oder sonstige Vermögenszuwächse sowie Risikokennziffern getätigt werden, stellen diese lediglich Prognosen dar, für deren Eintritt wir keine Haftung übernehmen. Insbesondere sind frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Vermögenswerte können sowohl steigen, als auch fallen. Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt; teilweise unter Rückgriff auf Informationen Dritter. Einzelne Angaben können sich insbesondere durch Zeitablauf, infolge von gesetzlichen Änderungen, aktueller Entwicklungen der Märkte ggf. auch kurzfristig als nicht mehr oder nicht mehr volumnäßig zutreffend erweisen und sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sämtlicher Angaben wird daher keine Gewähr übernommen. Die Angaben gehen von unserer Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage aus. Soweit steuerliche oder rechtliche Belange berührt werden, sollten diese vom Adressaten mit seinem Steuerberater bzw. Rechts-anwalt erörtert werden. Anlagen in Finanzinstrumente sind sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Der Umgang mit Interessenskonflikten in der HAGIM ist unter <https://www.ha-gim.com/rechtliche-hinweiserechtliche-hinweise> im Internet veröffentlicht. Die enthaltenen Informationen richten sich nur an Professionelle Kunden bzw. Geeignete Gegenparteien. Dieses Informationsdokument richtet sich weder an US-Bürger noch an Personen mit ständigem Wohnsitz in den USA, noch darf es in den USA verbreitet werden.