

# Die Inflation der neuen Stadtviertel

Fast jede neue Gruppe von Gebäuden wird als Quartier bezeichnet – aus Marketinggründen. Doch ein lebenswertes Quartier zu erschaffen ist eine höchst anspruchsvolle Aufgabe.

Von **Andreas Schiller, Frankfurt**

Im neuen Hafencity Quartier im Osthafen in Frankfurt kaufte jüngst Generali Real Estate zwei Wohngebäude, in Mainz engagieren sich Projektentwickler im neuen Quartier Zollhafen, in Hamburg entsteht im Süden von Wandsbek das Quartier Jenfelder Au, und in Bonn erwarb Ampega Real Estate die innerstädtische Quartiersentwicklung Urban Soul. Das sind nur wenige aktuelle Beispiele. Häufig und geradezu allerorten wird das Wort Quartier auf dem Immobilienmarkt verwendet. Ein derart inflationärer Gebrauch eines Begriffs stimmt misstrauisch. Was bitte ist eigentlich ein Quartier?

Ganz wörtlich meint Quartier ursprünglich das Viertel einer Stadt. Denn die nach Plan angelegten römischen Städte wurden durch die sich im Zentrum kreuzenden Hauptstraßen in vier Viertel geteilt. Diese strenge Gliederung hielt zwar nicht über Jahrhunderte, und vor allem wuchsen die Städte, wohl aber ist noch heute in Paris das Quartier die kleinste Verwaltungseinheit innerhalb eines Arrondissements. Manchmal findet sich die Bezeichnung sogar im Namen. Das bekannteste Beispiel dürfte das traditionelle Studentenviertel Quartier Latin sein.

Von diesen recht klaren Definitionen haben sich die derzeitigen Verwendungen des Begriffs weit entfernt. Die größte Nähe besteht noch zur Bezeichnung Stadtviertel. „Jetzt ist aber nicht jeder größere Immobilienkomplex, der mehr als zwei Nutzungen aufweist, auch wirklich ein Quartier“, wendet Jürgen Primm ein und begründet: „Idealerweise verfügt ein Quartier über ein breites Angebot an Wohnformen, Arbeitsplätzen, Freizeitangeboten und öffentlichen Einrichtungen.“ Er ist Geschäftsführer der Landimmo Real Estate GmbH in Luxemburg, die zum Familienunternehmen Landewyck Group gehört und in Bahnhofsnähe auf dem nicht mehr benötigten innerstädtischen Fabrikgelände der Familie das Parc Landewyck Quartier entwickelt. Von den geplanten 125 000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche ist die Hälfte für Wohnen vorgesehen. Auch aus seiner vorherigen Erfahrung als Projektentwickler für das größte luxemburgische Konversionsprojekt Belval weiß Jürgen Primm: „Neue Quartiere brauchen erst einmal eine Identität, entweder auf einem leeren Blatt entwickelt oder unter Verwendung von vorhandenen Bauwerken oder Anlagen.“ Letzteres passiert in Luxemburg beim Parc Landewyck Quartier mit dem Umbau eines denkmalgeschützten Büro- und Fabrikgebäudes sowie dem Er-



Unerreichbares Vorbild: Das Quartier Latin in Paris

Foto Reuters

halt eines ebenfalls denkmalgeschützten 120 Jahre alten Parks.

Anders stellte sich die Ausgangssituation für Klaus Franken, geschäftsführender Gesellschafter der Catella Project Management GmbH, beim Projekt Seestadt MG+ in Mönchengladbach dar. Auf der nicht mehr benötigten Verkehrsfläche des ehemaligen Güterbahnhofsareals wird mit einem Umfang von 14 Hektar ein komplett neues Quartier entwickelt. An die vorherige Nutzung kann er nicht anknüpfen, aber auch er setzt auf Natur: „Kernstück der Quartiersentwicklung und Namensgeber ist ein neuangelegter rund 20 000 Quadratmeter großer See, der als Anziehungspunkt dient und zur Klimaverbesserung beiträgt.“ Um den See herum sollen rund 2000 Wohnungen, Büroflächen sowie Gastronomie- und Serviceeinrichtungen entstehen.

Bei beiden Quartiersentwicklungen dominiert Wohnen. Für die Seestadt MG+ erklärt Klaus Franken: „Wir planen vielfältige Wohnformen für alle Alters- und Einkommensschichten. Dazu gehören Stadthäuser, Miet- und Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Größen, ein Anteil geförderter Wohnungen, Studenten-Appartements und betreutes Wohnen mit Tagespflege.“ Jürgen Primm betont die Vorteile einer solchen Vielfalt und die besonderen Möglichkeiten in Quartieren: „Weitgehende Kontrolle über den Wohnungsbestand ermöglicht verschiedene Formen. Beispielsweise können Co-Living-Projekte mit höherer Flächenproduktivität niedrigere Mieten für familiengerechte Wohnungen ausgleichen. Gezielte Belegungen können punktuell die stabile Sozialstruktur unterstützen. Mit der abschließlichen Entwicklung von Eigentumswohnungen gibt man dieses Instrument aus der Hand, da ein großer Teil die-

ser Wohnungen als Anlageobjekt erworben und dann individuell ertragsmaximiert vermietet wird.“

Da Vermietung eine ständige Aufgabe ist, hält Jürgen Primm ein „aktives Quartiersmanagement“ für wünschenswert und zieht die Parallele zu Einkaufszentren: „Eine der Stärken von Shoppingcentern war früher der aktiv gemanagte Mietermix, auch um Synergien zwischen den einzelnen Anbietern zu verstärken. Dies kann auf das Quartier übertragen werden, wenn die Flächen unter einem starken einheitlichen Management, am besten in einer Eigentumsstruktur, bleiben.“ Ein solches Quartiersmanagement vermeide nicht nur Kannibalisierungseffekte zwischen einzelnen Bauprojekten, sondern trage generell dazu bei, das Quartier attraktiv zu erhalten. Als Beispiel dient eine nur allzu bekannte Situation: „Die Gestaltung der Erdgeschosse als Übergang und Schnittstelle zum öffentlichen Raum wird immer wichtiger, da sich hier zuerst Symptome der Degradation oder Abwertung zeigen können. Verstärkt muss auch wieder über Wohnungen oder Büros im Erdgeschoss nachgedacht werden, und für den Handel oder die Gastronomie sollten auch längere Zwischennutzungen mit geringerer Miete eingerechnet werden.“ Doch auch hierfür böte das Quartier einen Vorteil. „Temporärer Leerstand und Zwischennutzungen haben ihren Preis, doch der Mietausfall kann kalkulatorisch auf das gesamte Quartier umgelegt werden.“

Das geht aber nur, wenn es einen Eigentümer gibt, wie das beim Parc Landewyck Quartier mit der gleichnamigen Luxemburger Unternehmerfamilie der Fall ist. Falls nicht, müsste zumindest ein einheitliches Management vorhanden sein. Dem stimmt Klaus Franken von Catella Project

Management zu: „Das Wort steht ja in unserem Firmennamen. Auch wenn Teilbereiche wie zum Beispiel Eigentumswohnungen in andere Hände übergehen, werden wir das Quartiersmanagement behalten.“ Zur Begründung wird er deutlich: „Leider bestimmen die Falschen, was gebaut wird. Die Projektentwickler sind nach der Fertigstellung raus. Die langfristig Orientierten sind jedoch die Städte, Nutzer und Anleger, die in den Jahrzehnten des Betriebs Vorteile genießen können oder Nachteile ausbaden müssen.“ Zu dem Ansatz, das Quartier aus dem späteren Betrieb zu definieren und aus dieser Perspektive bei der vorgelagerten Projekt-

entwicklung „selbst in die Produktion einzusteigen“, fügt Klaus Franken hinzu: „Bei den Städten findet dieser umgekehrte Weg großen Anklang, denn die Interessenslagen von Nutzern, Anlegern und Städten sind weitgehend deckungsgleich.“ Das gemeinsame Interesse lässt sich für alle drei Gruppen auf den Nenner Wertsteigerung oder zumindest Wertbeständigkeit bringen. Damit käme die Immobilienbranche durch Quartiere – Marketing hin oder her – nicht nur den Interessen der Anleger, sondern der oftmals klammern öffentlichen Hand entgegen und mit vielfältigen Angeboten auch ihrer sozialen Verantwortung nach.

## Irreführende Preise

Von Michael Psotta

Ein Fiasko, die Wohnungssuche in Berlin, München oder Frankfurt – fast jeder kennt persönliche Klagen über die verzweifelte Suche nach einigermaßen bezahlbaren Mietwohnungen in unseren Metropolen. Die Mieten sind nun einmal kräftig gestiegen, im Zuge des Bevölkerungswachstums, des Zuzugs in die Städte und des knappen Angebots an Wohnungen, das aus den verschiedensten Gründen nicht ausrei-

chend steigen will. Doch stimmt dieses Szenario? Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat jetzt einen bemerkenswerten Zwischenruf veröffentlicht. Nach seiner Analyse sind die Angaben über die beklagenswert hohen Wohnungsmieten mit großer Vorsicht zu betrachten. Oftmals stützen sie sich auf Angebotsmieten von Portalen, also schlicht auf den Wunsch von Vermietern, zu ihren Vorstellungen zu vermieten. Ob sich beide Seiten da handelseinig geworden sind, geht aus diesen Angaben nicht hervor – vielleicht liegt die tatsächliche Miete ja unter den Vorstellungen des Vermieters. Zudem, und da weist der GdW wohl mit Recht darauf hin, umfasst das Angebot auf den Online-Plattformen eher den teuren Teil des Marktes: Kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsgesellschaften mit ihren oftmals günstigen Angeboten annoncierten nicht auf den Plattformen, sondern arbeiten ihre oftmals sehr langen Wartelisten ab.

Britische Lagerhäuser stark gefragt. **Seite 13**

## Möchten auch Sie in Folge dieser turbulenten Zeiten Konsequenzen ziehen und Ihr hart erarbeitetes Vermögen zukünftig sicher und wertstabil anlegen?



„Bei Ferienimmobilien sind Luxus und beste Lagen bei Investoren weiterhin sehr gefragt. Im OstseeResort Olpenitz sowie NordseeResort Büsum und NordseeResort Tossens sorgt die Lage am Meer sowie der direkte Meerblick für hervorragende ganzjährige Vermietungschancen.“

Ferienimmobilien, die direkt am Wasser liegen, erzielen eine Auslastung von bis zu 300 Tagen. Auch wird der Ferienurlaub in der Bevölkerung immer beliebter. Das Wachstum der Branche ist also für Sie als Kapitalanleger interessant, wenn Sie nach sicheren Investitionsmöglichkeiten Ausschau halten. Die Renditen bei Vermietung einer Ferienimmobilie sind ausgesprochen attraktiv. Wo sonst gibt es für eine Sachwertanlage, die weitgehend frei von Inflationsrisiken und plötzlichen Wertverlusten ist? Hinzu kommt noch der Gewinn an Lebensqualität durch eine eigene Immobilie am Urlaubsort.

Eine gute Ausstattung wird immer wichtiger, die Ansprüche an die Möblierung sind ebenfalls gestiegen. Der Gesamteindruck ist inzwischen eines der wichtigsten Buchungskriterien für Urlauber. Unsere Ferienimmobilien überzeugen durch attraktive Architektur, beste Lage, gesundes ökologisches Bauen und Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und vereinen so Lebensqualität und Rendite.“



Quelle:  
Geschäftsführender Gesellschafter  
der HELMA Ferienimmobilien GmbH  
Per Barlag Arnholm

Einzelbesichtigungen sind jederzeit nach Absprache möglich.  
Unser HELMA-Team freut sich auf Ihren Anruf. Investieren Sie jetzt in Ihre Zukunft.

### HELMA Ferienimmobilien GmbH

- OstseeResort Olpenitz:** Hafenstraße 1 · 24376 Kappeln  
Herr Lutz Lachmann, Telefon 0176 / 78 38 61 78
- NordseeResort Büsum:** Dithmarscher Straße 50 · 25761 Büsum  
Herr Detlef Fehler, Telefon 0179 / 3 96 59 29
- NordseeResort Tossens:** An den Pütten · 26969 Butjadingen  
Herr Karl-Heinz Peter, Telefon 0151 / 24 06 34 44



E-Mail: [info@helma-ferienimmobilien.de](mailto:info@helma-ferienimmobilien.de) · [www.helma-ferienimmobilien.de](http://www.helma-ferienimmobilien.de) · Tel. 030 / 887 208 98 · 0800 / 7 24 33 18  
(24 h kostenfreie Hotline)

## VIER FRAGEN AN: Sebastian Fischer, Primus Immobilien

# „Berlin wird Europas Silicon Valley“

Über den Luxuswohnungsmarkt in der Hauptstadt, die Politik und steigende Preise

Wie entwickelt sich aktuell der Luxuswohnungsmarkt in Berlin – angesichts der Corona-Krise und ausbleibender Käufer aus Russland und anderen Ländern?

Die Bedeutung der eigenen vier Wände hat im vergangenen Jahr stark zugenommen. Wohnungen werden nicht nur großzügiger, zukünftige Eigentümer messen auch deren Grundriss und Ausstattung mehr Bedeutung zu. Dieser Trend ist nicht erst mit der Corona-Pandemie entstanden. Aber er ist noch einmal verstärkt worden infolge der Erfahrung, dass man dieses Jahr mehr Zeit zu Hause verbracht hat und zukünftig vermutlich zumindest teilweise weiterhin im Homeoffice verbringen wird. Wer es sich leisten kann, kauft Wohneigentum und nutzt es selbst. Was den Anteil der aus Russland und China stammenden Käufer anbelangt: der ist deutlich niedriger als allgemein angenommen. Verkäufe an diese Kunden hat es in den vergangenen Monaten wegen der Reisebeschränkungen kaum gegeben, diese Käufer warten jedoch darauf, wieder in Berlin investieren zu können.

Als Projektentwickler müssen Sie ja sehr lange vorausschauen, um in vielen Jahren die Nachfrage zu treffen – wie geht das in Corona-Zeiten?

Wir haben das Glück, dass wir bauen und nicht Bestandsimmobilien verwalten. Das bietet uns die nötige Flexibilität, in Planungen auch kurzfristig eingreifen zu können. Wer einen Neubau in unserem Segment entwickelt, realisiert die Grundrisse ge-

meinsam mit dem Käufer, also wenn der Bau bereits längst genehmigt und weit fortgeschritten ist. Anders lassen sich die individuellen Wünsche und Ansprüche dieser Klientel nicht berücksichtigen. Das ist der Vorteil gegenüber dem Bestand. Aktuelle Trends nehmen wir natürlich auf, zum Beispiel ist das Arbeitszimmer durch Corona wieder wichtiger geworden, und das Thema Nachhaltigkeit beschäftigt zunehmend private Wohnungskäufer. Wir haben noch nie so viele Autostellplätze mit E-Ladestation verkauft wie im kurzen bisherigen Jahr 2021.

Welchen Einfluss hat die Berliner Politik mit Mietendeckel und möglichen Entzerrungen von Wohnungskonzernen auf den Luxuswohnungsmarkt?

Perfiderweise verstärkt die Berliner Landespolitik die preistreibende Entwicklung der eben angesprochenen erhöhten Nachfrage. Schon heute sind Einzelverkäufe von Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienhäusern erschwert. Aufteilungen von Altbauten werden häufig nicht genehmigt oder dürfen nur nach Jahren erfolgen. Auch führt die fehlende regulatorische Verlässlichkeit dazu, dass immer mehr Bauherren von Wohnraum sich aus Berlin zurückziehen. Das Angebot sinkt also, während die Stadt und die Region weiterhin wachsen. Die Preisschere zwischen freien und vermieteten Bestandswohnungen nimmt zu, die wenigen freien Wohnungen werden immer teurer. Man kann nur an die Politik appellieren, dass man gemeinsam mit der freien Woh-

nungswirtschaft Lösungen findet, um das Angebot an Wohnungen zu erhöhen. Leider versuchen Teile der Berliner Landesregierung, die eigene Bevölkerung gegen die heimische Wohnungswirtschaft auszuspielen. Das schadet offenkundig den Menschen, die eine Wohnung in der deutschen Hauptstadt suchen.

Wird Berlin für reiche Wohnungskäufer jemals eine Rolle spielen wie ansonsten vergleichbare Metropolen in den Nachbarländern?

Aufgrund unseres föderalen Systems hinkt der Vergleich mit anderen Hauptstädten zentralistischer Länder. Dennoch: Der Fokus der zwanziger Jahre liegt auf Digitalisierung, und Berlin ist unangefochten deutsche Digital-Hauptstadt. Jahr für Jahr siedeln sich internationale Tech-Konzerne in der Metropolregion Berlin an. Amazon und Tesla sind jüngste Beispiele. Die Durchschnittseinkommen bei diesen Unternehmen sind sehr hoch, und folglich steigen die Budgets der Käufer und Mieter für Wohnraum. Ein Blick in die Vereinigten Staaten verdeutlicht diese Entwicklung. Viele Jahrzehnte lang befanden sich die höchsten amerikanischen Häuserpreise in Connecticut, also den Vororten New Yorks mit hoher Bankerdichte. Bis zum Jahr 2016. Seitdem befinden sich die teuersten Wohnungen im Silicon Valley. Meine These: Berlin wird Europas Silicon Valley, und die Preise werden weiter steigen.

Die Fragen stellte Michael Psotta.