

PRESSEMITTEILUNG

QUANTUM VERÖFFENTLICHT AKTUELLE STUDIE ÜBER POTENZIALE DER INNENENTWICKLUNG FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFT UND STADTENTWICKLUNG

- Angesichts des anhaltenden Einwohnerzustroms haben sich die deutschen Großstädte ambitionierte Neubauziele für die Zukunft gesetzt, die mangels Freiflächen vorwiegend durch innere Verdichtung realisiert werden sollen.
- Dachaufstockungen bergen noch große Potenziale, die jedoch aufgrund verschiedener regulatorischer Hemmnisse bisher nur in geringem Maße ausgeschöpft werden und sich auf hochpreisige Lagen konzentrieren.
- Baulückenschluss dient neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auch der „Stadtreparatur“, bietet jedoch nur Investitionsmöglichkeiten im kleinen Maßstab.
- Konversionsareale stellen in wachsenden Städten oftmals die bedeutendsten Stadtentwicklungsflächen dar und bieten große Investitionspotenziale für institutionelle Investoren.

Hamburg, 14. Februar 2018 – Die Urbanisierung schreitet weiter voran. In Deutschland lebt bereits jeder Dritte in Großstädten mit mehr als hunderttausend Einwohnern – Tendenz steigend. Vor dem Hintergrund der deutlich wachsenden Stadtbevölkerung und dem erkennbaren Mangel an verfügbaren Freiflächen rückt die innere Verdichtung immer mehr in den Fokus stadtplanerischer und immobilienwirtschaftlicher Betrachtungen.

Der aktuelle Quantum Focus No. 26 „Innenentwicklung als Chance für urbanes Wohnen“ nähert sich zunächst aus verschiedenen Perspektiven dem Begriff Innenentwicklung und stellt Chancen und Herausforderungen bei deren Umsetzung gegenüber. Dabei werden anhand von Beispielen klassische Bereiche der

PRESSEMITTEILUNG

Nachverdichtung, von der Dachaufstockung über den Baulückenschluss bis hin zur städtebaulichen Umnutzung von Konversionsarealen diskutiert.

Die Analyse der Quantum Research Unit zeigt, dass eine hohe Bevölkerungsdichte durch unterschiedlichste Bautypologien erreicht werden kann, beispielsweise durch Wohnhochhäuser oder dichte Blockstrukturen mit Hinterhofbebauung. Um den zunehmenden Bedarf an Wohnraum abzudecken, setzt derzeit auch in deutschen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten ein Umdenken bezüglich Verdichtung ein. In öffentlichen Diskussionen werden dabei häufig Dachaufstockungen als ein Lösungsweg bewertet. Alleine für die angespannten Wohnungsmärkte ergäbe sich demnach ein Potenzial von bis zu 1,1 Millionen zusätzlichen Wohnungen. Aufgrund der hohen Herstellungskosten und vielfältiger Regularien werden bislang jedoch nur schätzungsweise rund 10.000 Wohneinheiten jährlich durch Aufstockungen fertiggestellt. Ein weiteres Element der Nachverdichtung ist das Schließen von Baulücken. Während die Bebauung einer Lücke im Blockrand im Sinne der „Stadtreparatur“ aufgrund der visuellen Aufwertung eines Straßenbildes meist allgemein begrüßt wird, stößt die Bebauung eines Blockinnenbereichs oder die zusätzliche Verdichtung bereits bebauter Grundstücke häufiger auf Ablehnung der Bewohner. Für institutionelle Investoren sind Baulücken in der Regel erst ab einer bestimmten Größe attraktiv, da die Baukosten bei kleineren Projekten proportional höher sind als bei Großprojekten. Äußerst interessant und zudem bedeutsam für die Entwicklungsperspektiven wachsender Kommunen sind dagegen Konversionsareale wie ehemalige Industrie-, Bahn-, Hafen- oder Militärfelder, auf denen sich neue Quartiere zum Wohnen, Arbeiten und Leben entwerfen lassen. Die Schätzungen für das gesamte Flächenpotenzial reichen bis zu 176.000 Hektar deutschlandweit.

Dr. André Scharmanski, Leiter Quantum Research: „Gerade bei Quartiersentwicklungen auf brachliegenden Flächen bieten sich Chancen für institutionelle Investoren zum Kauf größerer Neubauprojekte in attraktiven, meist

PRESSEMITTEILUNG

innenstadtnahen Lagen. Aufgrund des meist langen Entwicklungshorizonts und der damit verbundenen Unsicherheiten erfordern diese von den beteiligten Akteuren gleichzeitig ein gewisses Maß an Pioniergeist.“

Die gesamte Quantum-Focus-Ausgabe „Innenentwicklung als Chance für urbanes Wohnen“ finden Sie unter www.quantum.ag/immobilien-ag/research.

Dr. André Scharmanski steht Ihnen gerne für Einschätzungen zur Studie zur Verfügung. Kommen Sie bei allen Rückfragen per E-Mail as@quantum.ag auf uns zu.

PRESSEMITTEILUNG

ÜBER QUANTUM

Die Quantum Immobilien AG mit Sitz in Hamburg wurde 1999 von Frank Gerhard Schmidt und Philipp Schmitz-Morkramer gegründet. Die unabhängige Immobiliengruppe vereint umfangreiche Kompetenzen in den Bereichen Projektentwicklung, institutionelle Anlageprodukte sowie im Management von Immobilieninvestments. Die Metropolregionen in Deutschland stehen im Fokus der Aktivitäten.

Im Fondsgeschäft bietet die Quantum Immobilien AG institutionellen Investoren über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft Immobilien-Spezialfonds sowie alternative Investmentprodukte an. Von Ende 2005 bis heute stiegen die Assets under Management auf über EUR 5,5 Mrd.

Das Geschäftsfeld Projektentwicklung umfasst die Realisierung von eigenen Immobilienprojekten sowie Joint Ventures im Rahmen unternehmerischer Beteiligungen. Bisher wurden 38 Entwicklungsprojekte mit über 900.000 m² Fläche und einem Transaktionsvolumen von rund EUR 3,0 Mrd. realisiert. Weitere 14 Projekte mit über 300.000 m² Fläche befinden sich aktuell im Bau oder in der Planung.

Pressekontakt

Quantum Immobilien AG
Nadine Wiencke
T +49. 40. 41 43 30-542
nwi@quantum.ag