

# Focus



Sommerspiele  
für Deutschland

Booster für Stadtentwicklung  
und Wirtschaft

Quantum

# Editorial



Sehr geehrte Damen und Herren,

Olympische und Paralympische Spiele sind weit mehr als ein sportliches Großereignis – sie sind eine einmalige Chance auf einen nachhaltigen Booster für Stadtentwicklung und Wirtschaft. Die Geschichte zeigt eindrucksvoll, wie Städte wie München, Barcelona oder Paris durch die Spiele nicht nur internationale Strahlkraft gewonnen, sondern sich grundlegend neu erfunden haben.

Mit dieser Sonderausgabe des Quantum Focus möchten wir Begeisterung wecken, Perspektiven öffnen und zeigen, was möglich ist, wenn Stadtentwicklung, Wirtschaft und gesellschaftlicher Wille zusammenkommen. Lassen Sie uns gemeinsam dafür eintreten, dass die Spiele nicht irgendwo stattfinden, sondern hier bei uns. In Berlin, Hamburg, München oder der Region Köln/Rhein-Ruhr.

Als Hamburger stimmen wir am 31. Mai 2026 mit „Ja“ für die Olympischen und Paralympischen Spiele und hoffen, das Event und den Spirit in die Hansestadt zu holen!

Frank Gerhard Schmidt und Philipp Schmitz-Morkramer

# Inhalt



- 4**      **Booster für Stadtentwicklung  
und Wirtschaft**
- Impulse vor, während und nach den Spielen mit den Beispielen München 1972,  
Barcelona 1992 und Paris 2024
- 20**     **Bewerbungen deutscher Städte**
- Konzepte der vier deutschen Bewerberstädte/-regionen für die  
Sommerspiele 2036, 2040, 2044
- 30**     **Kurz & knapp**
- Das Wichtigste dieser Ausgabe kurz zusammengefasst

# Booster für Stadtentwicklung und Wirtschaft



# Urbane Mobilisierung – Stadtentwicklung im Vorfeld der Spiele

Vergabe / Ankündigung	Vor den Spielen	Während der Spiele	Bis zu 20 Jahre nach den Spielen
Sofortiger Imagegewinn, Investitionsschübe, internationale Bekanntheit, Bau- und Infrastrukturinvestitionen werden ausgelöst	Steigende Touristenzahlen, Hotelbau, Infrastrukturinvestitionen, positive Effekte auf Beschäftigung und BIP	Hohe Auslastung von Hotellerie und Gastronomie, Milliardenpublikum, Stadtinszenierung, positive Image- und Wohlfühleffekte in der gesamten Bevölkerung	Langanhaltender Tourismus-Boost, dauerhafte Imageverbesserung, neue Stadtidentität, nachhaltig genutzte Infrastruktur

Die Vergabe der Spiele setzt in der Gastgeberstadt einen außergewöhnlichen Investitions- und Entwicklungsschub in Gang, der weit über den Sport hinausgeht und bereits unmittelbar nach der Bekanntgabe einsetzt. So verändert sich schon durch die Ankündigung der Spielvergabe die Wahrnehmung einer Stadt als Reisedestination, was sich bereits in den Jahren vor den Spielen in steigenden internationalen Touristenankünften widerspiegelt. Investoren, Hotellerie und Tourismusunternehmen reagieren auf diesen Wahrnehmungswandel. Noch vor dem ersten Wettkampf entstehen neue Hotels, Wohnquartiere und Gewerbeflächen als direkte Marktreaktion auf die veränderte Standortattraktivität. **Die Spiele gelten dabei als das wirkungsvollste Instrument des City Brandings.** Keine andere Veranstaltung bietet einer Stadt die Möglichkeit, sich innerhalb weniger Wochen einem globalen Publikum von mehreren Milliarden Menschen als moderner, lebenswerter und dynamischer Standort zu präsentieren. Die Entscheidung zur Bewerbung für die Spiele ist für viele Städte zur zentralen Strategie

geworden, um ihr internationales Image grundlegend zu transformieren und damit langfristig Touristen, Investoren und Talente anzuziehen.

Für die Gastgeberregion lässt sich bereits im Vorfeld der Spiele ein messbarer volkswirtschaftlicher Impuls nachweisen. So erfordert die Vorbereitung auf das Großereignis den Bau oder die grundlegende Modernisierung von Infrastruktur wie Stadien, Flughäfen, Straßen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Bauwirtschaft profitiert in dieser Phase besonders stark. Es entstehen neue Sportstätten, Olympische Dörfer, Hotels und Verkehrsverbindungen und es werden zehntausende Beschäftigungsmöglichkeiten in Bau, Eventorganisation, Sicherheit und Logistik geschaffen. Dabei wirken die Spiele als einzigartiger politischer Katalysator, der öffentliche Mittel, private Investitionen und planerischen Willen auf ein gemeinsames Ziel ausrichtet und Stadtentwicklungsprozesse erheblich beschleunigt, die ohne diesen Anlass noch Jahrzehnte auf sich warten lassen würden.

Besonders eindrücklich illustriert dies das Beispiel München 1972: Nicht München für die Olympiade, sondern die Olympiade für München (Geipel et al. 1993). Dieses politische Leitmotiv bringt auf den Punkt, was die Spiele von 1972 stadtentwicklungsgeschichtlich so bedeutsam macht. München nutzte die Austragung, um ohnehin geplante Projekte zu bündeln, zu priorisieren und in einem Tempo umzusetzen, das ohne den olympischen Druck undenkbar gewesen wäre. Mehr als 68 Prozent des gesamten Budgets flossen in Bauleistungen. In nur sechs Jahren wurde ein Stadtentwicklungsprogramm realisiert, das andernfalls bis zu 18 Jahre in Anspruch genommen hätte. Das Programm beinhaltete u. a. den Bau der ersten U-Bahn-Linie (10,5 Kilometer), innerstädtische Schnellstraßen (wie z. B. der Mittlere Ring), ergänzende Zubringer und Tangenten, die Erweiterung des S-Bahn-Netzes sowie die Schaffung der innerstädtischen Fußgängerzone. Im Zentrum der städtebaulichen Transformation stand das brachliegende ehemalige Flughafengelände Oberwiesenfeld, das zum weitläufigen Olympiapark auf 280 Hektar umgestaltet wurde. Diese Brownfield-Revitalisierung war zu dieser Zeit, als die autogerechte Stadt noch als Leitbild galt, wegweisend.

## **NICHT MÜNCHEN FÜR DIE OLYMPIADE, SONDERN DIE OLYMPIADE FÜR MÜNCHEN!**

(Geipel et al. 1993)

Barcelona verfolgte ab den frühen 1980er-Jahren eine ähnliche Strategie. Angesichts einer schweren Wirtschaftskrise mit einer Arbeitslosenquote von zeitweise über 18 Prozent nutzte die Stadt die Vergabe der Spiele 1992 als Hebel für eine grundlegende Erneuerung ihrer städtischen und wirtschaftlichen Entwicklung. Der strategische Plan «Barcelona 2000», der zur Wettbewerbsfähigkeit Barcelonas beschlossen wurde, bündelte zahlreiche Einzelprojekte, wie unter anderem eine neue Ringstraße, 4.500 neue Wohnungen im Olympischen Dorf, vier Kilometer neu erschlossener Küstenstreifen und mehrere neue Stadtteilzentren. Die Olympischen Spiele lieferten dazu den entscheidenden Umsetzungsimpuls. **Die Gesamtinvestitionen beliefen sich auf rund 11,6 Milliarden US-Dollar** und schufen bis zu 60.000 Arbeitsplätze pro Jahr in der Vorbereitungsphase. In nur sechs Jahren wurde Barcelona damit städtebaulich grundlegend transformiert.

## **PARIS-SPIELE: EIN GEZIELTER IMPULS FÜR EIN BISLANG STRUKTURSCHWACHES DÉPARTEMENT.**

Paris wiederum setzte konsequent auf die Nutzung bestehender und temporärer Sportstätten, um die Kosten zu kontrollieren. 95 Prozent der Wettkampforte waren bereits vorhanden oder wurden als temporäre Bauten errichtet, darunter ikonische Schauplätze wie der Garten von Versailles, die Esplanade des Invalides und die Place de la Concorde. Diese Strategie begrenzte die Infrastrukturkosten auf 3,3 Milliarden US-Dollar und machte die Pariser Spiele zu den kostengünstigsten Sommerspielen der jüngeren Geschichte. Rund 80 Prozent der öffentlichen Investitionen waren für das Département Seine-Saint-Denis vorgesehen, in dem sich die meisten Wettkampfstätten konzentrierten. Dies entsprach einem gezielten strukturpolitischen Impuls für eines der wirtschaftlich schwächsten Gebiete der Île-de-France.

## **BARCELONA 2000: DIE VERGABE DER SPIELE 1992 ALS HEBEL FÜR EINE GRUNDLEGENDE URBANISTISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE ERNEUERUNG.**

# Urbane Aktivierung – Wirtschaft und Öffentlichkeit im Spielbetrieb

**PARIS 2024:  
45.000 FREIWILLIGE UNTERSTÜTZTEN DIE PARISER SPIELE, UND DAS KOLLEKTIVE ERLEBNIS STÄRKTE DEN GESELLSCHAFTLICHEN ZUSAMMENHALT UND DAS WIR-GEFÜHL IN DER GESAMTEN BEVÖLKERUNG DER GASTGEBERSTADT.**

Im Veranstaltungszeitraum selbst können die Spiele eine **außergewöhnliche wirtschaftliche Strahlkraft** entfalten. Die Gastgeberstadt wird zur Bühne der Welt. Milliarden von Zuschauern verfolgen das Ereignis und die internationale Medienpräsenz verleiht der Stadt eine Sichtbarkeit, die durch kein anderes Marketinginstrument erreichbar wäre. Eine besondere Rolle nimmt dabei die Eröffnungsfeier ein, die durchschnittlich von Milliarden Menschen weltweit über klassische und digitale Medienkanäle verfolgt wird. Die inszenierten Großbilder wirken weit über den Sport hinaus und transportieren das Stadtbild mit seinen Wahrzeichen, seiner Atmosphäre und Lebensqualität wochenlang in alle Welt. Dies prägt das internationale Image der Gastgeberstadt nachhaltig und langfristig.

Allein bei den Pariser Spielen 2024 wurden über 12 Millionen Tickets verkauft, fast 7,9 Millionen Besucher strömten in die Fanzonen und rund 5 Milliarden Menschen verfolgten die Spiele weltweit im Fernsehen oder digital. Die Olympischen Spiele in Paris 2024 inszenierten die gesamte Stadt als Kulisse. Die Eröffnungszeremonie führte über eine sechs Kilometer lange Route auf der Seine vorbei an den ikonischsten Wahrzeichen der Stadt. Ein in der Geschichte der Spiele einmaliges Format, das die Verbindung von Stadt, Sport und Kultur auf eine neue Ebene hob. Hotels, Restaurants, Einzelhandel und lokale Dienstleistungsunternehmen profitierten gleichermaßen von der durch die Spiele verursachten erhöhten Nachfrage. Laut der Banque de France lag das französische BIP-Wachstum im dritten Quartal 2024 um bis zu 0,15 Prozentpunkte über den beiden Vorquartalen, wobei der temporäre Schub maßgeblich auf die olympiabezogenen Aktivitäten zurückgeführt wurde. So stieg im Hotelgewerbe die Zimmerauslastung um 23 Prozent auf knapp 86 Prozent, die Zimmererlöse legten gleichzeitig um 185 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu.

In München schufen die Spiele 1972 erstmals eine weltweite Bühne für die junge Bundesrepublik. Das Gestaltungskonzept und die Landschaftsarchitektur des Olympiaparks vermittelten das Bild einer modernen, offenen und demokratischen Gesellschaft als bewussten Gegenentwurf zur monumentalen Inszenierung der Berliner Spiele von 1936. Die Eröffnungsfeier im Olympiastadion mit bis zu 80.000 Zuschauern vor Ort und rund 900 Millionen an den Bildschirmen prägte das internationale Bild Deutschlands nachhaltig.

Während der Spiele werden direkte Einnahmen aus Übertragungsrechten, Sponsoring, Ticketverkauf und dem Verkauf lizenzierten Merchandising-Artikel generiert. So verzeichneten rund 12 Prozent aller Unternehmen in der Region Paris während der Spiele 2024 einen direkten positiven Umsatzeffekt. Zu den wirtschaftlichen Faktoren kommen auch soziale Effekte hinzu. 45.000 Freiwillige unterstützten die Pariser Spiele. Das kollektive Erlebnis stärkte den gesellschaftlichen Zusammenhalt und das Wir-Gefühl in der gesamten Bevölkerung der Gastgeberstadt. Darüber hinaus fördern die Spiele den interkulturellen Austausch und entfalten nachhaltige Impulse für Toleranz und gesellschaftliche Offenheit.



# Urbane Transformation – Nachhaltige Wirkungen auf den Stadtraum



Die nachhaltigsten und stadtprägendsten Wirkungen der Spiele können sich in der Post-Phase entfalten. Wissenschaftliche Studien belegen, dass der sogenannte „Olympic Effect“ bis zu 20 Jahre nach den Spielen anhalten kann und Touristenzahlen, Standortattraktivität sowie das internationale Ansehen der Gastgeberstadt dauerhaft auf einem erhöhten Niveau hält. Gelingt es, die geschaffene Infrastruktur konsequent in die langfristige Stadtentwicklung zu integrieren, können diese positiven Effekte nicht nur erhalten bleiben, sondern sich weiter verstärken.

In München zählt der 280 Hektar große Olympiapark auch nach mehr als 50 Jahren noch immer zu den meistbesuchten Veranstaltungsorten Deutschlands. Bis 2015 fanden dort über 11.500 Veranstaltungen mit mehr als 200 Millionen Besuchern statt. Allein im vergangenen Jahr zählte der Olympiapark 4,6 Millionen Gäste. Das ehemalige Olympische Dorf wurde nach den Spielen in Eigentumswohnungen umgewandelt und bietet heute dauerhaft Wohnraum für über 6.000 Menschen. Die Flachbauten des Frauendorfs wurden zudem in 1.800 Studentenwohnungen konvertiert. Dieses umfassende Nachnutzungskonzept leistete einen spürbaren Beitrag zur Entlastung des angespannten Münchner Wohnungsmarkts. Nicht zuletzt belegen Studien, dass das Einkommen in der Olympiaregion München nach den Spielen signifikant schneller wuchs als in anderen deutschen Regionen.

Barcelona wiederum gilt heute als globales Referenzmodell für olympisch induzierte Stadtentwicklung. Die neue öffentliche Strandlinie wurde der Bevölkerung zugänglich gemacht und hat nachhaltig die Lebensqualität erhöht. Aus Industriebrachen entstanden neue Wohn- und Hotelquartiere, öffentliche Plätze und Parks wurden neugestaltet und das Hafenviertel wurde vollständig revitalisiert. Bemerkenswert ist dabei auch die klimatische Dimension des olympischen Erbes. Eine satellitengestützte Analyse weist den Olympischen Ring am Montjuïc als sogenannten „Green Spot“ aus. Die begrünten Parkflächen wie der Botanische Garten wirken damit bis heute als natürlicher Kühlfleck inmitten der dicht bebauten Metropole und leisten einen konkreten Beitrag zur Abmilderung städtischer Wärmeinseln.

**BARCELONA 1992:  
DIE NEUE ÖFFENTLICHE STRAND-  
LINIE WURDE DER  
BEVÖLKERUNG ZUGÄNGLICH  
GEMACHT UND HAT NACH-  
HALTIG DIE LEBENSQUALITÄT  
ERHÖHT.**

Die katalonische Stadt wandelte sich von einer Metropole mit gravierenden Infrastrukturdefiziten in den 1980er-Jahren zu einer dynamischen Dienstleistungs- und Tourismusmetropole. Die Zahl der Übernachtungstouristen stieg zwischen 1990 und 2018 um mehr als das Fünffache. Ein Wachstum, das direkt auf den Imagegewinn durch die Spiele zurückgeführt wird und bis heute anhält. Bereits 1993, ein Jahr nach den Spielen, war die Zahl der Touristen von 1,73 Millionen (1991) auf 2,46 Millionen gestiegen. Bis zum Jahr 2000 erreichte sie 3,15 Millionen.

Der langfristige Wirtschaftsimpuls für den Großraum Paris wird bis 2024 auf 6,9 bis 11,1 Milliarden Euro geschätzt. Die Gebäude des Olympischen Dorfs wurden in Wohn- und Bürogebäude umgewandelt, darunter Studentenwohnheime und Sozialwohnungen, die langfristig bis zu 6.000 Bewohner beherbergen sollen. Paris verfolgte zudem eine ambitionierte Klimastrategie mit dem Ziel, die Treibhausgasemissionen gegenüber dem Durchschnitt der Sommerspiele von London 2012 und Rio 2016 zu halbieren. So wurde u. a. die städtische Wärmeinselbildung nachweislich reduziert, 180 Kilometer neue Radwege geschaffen, und nach über 100 Jahren Schwimmverbot ist die Seine seit 2025 an drei öffentlichen Badestellen wieder zugänglich. Letzteres steht sinnbildlich für die transformative Kraft der Spiele weit über den Sport hinaus. Paris gilt heute als internationaler Maßstab für nachhaltige Großveranstaltungen.

# Die Olympischen Spiele in München 1972

1,1

Mrd. US-Dollar Kosten

0,9

Mrd. Zuschauer

7.234

Athleten



1972

begann die Geschichte des Olympiaparks. Heute schreibt sie sich täglich neu – mit über 250 Events pro Jahr, grüner Architektur und dem Herzschlag einer ganzen Stadt.



15 = 6

Olympia als Booster. Rund 15 Jahre Stadtentwicklung wurden in nur sechs Jahren umgesetzt.

70%

Olympia baute München neu: Erste U-Bahn. Neue Fußgängerzone. Ein Park für die Ewigkeit. Rund 70 % des Olympiabudgets flossen in Infrastruktur, die bis heute trägt.



13.500

1972: Unterkunft für 13.500 Athleten und Betreuer. Heute: Wohnraum für über 6.000 Menschen. Ein Konzept, das den angespannten Wohnungsmarkt entlastete und eine generationsübergreifende Gemeinschaft schuf.



# Die Olympischen Spiele in Barcelona 1992

11,6

Mrd. US-Dollar Kosten

3,5

Mrd. Zuschauer

9.356

Athleten



4 km

Die Neugestaltung der Küstenlinie.

Die revitalisierten Hafenviertel bieten neue Wohn- und Hotelquartiere sowie vier Kilometer Strandzugang.



-0,7 Grad Celsius\*

Die olympischen Anlagen wie das Olympia-Areal wirken als „Green Spot“ mit geringerer Temperatur.

\* Im Vergleich zum Rest Barcelonas.

15.000

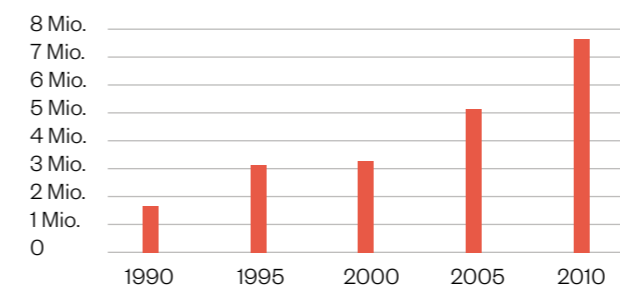
1992: Unterkunft für 15.000 Athleten und Betreuer. Heute: Wohnraum für ca. 5.000 Menschen.

Barcelona entwickelte sich innerhalb weniger Jahre von einem national bedeutenden Industriezentrum zur globalen Weltstadt (Quelle: GaWC).

+10pp

Der Tourismusanteil am BIP hat sich seit 1992 um 10 Prozentpunkte gesteigert.

Entwicklung der Touristenzahlen in Barcelona



# Die Olympischen Spiele in Paris 2024

8,7

Mrd. US-Dollar Kosten

4,3

Mrd. Zuschauer

10.500

Athleten



45.000

Zusammenhalt wächst. 45.000 Freiwillige unterstützten die Spiele und trugen zu ihrem Erfolg bei.



-54,6% CO<sub>2</sub>\*

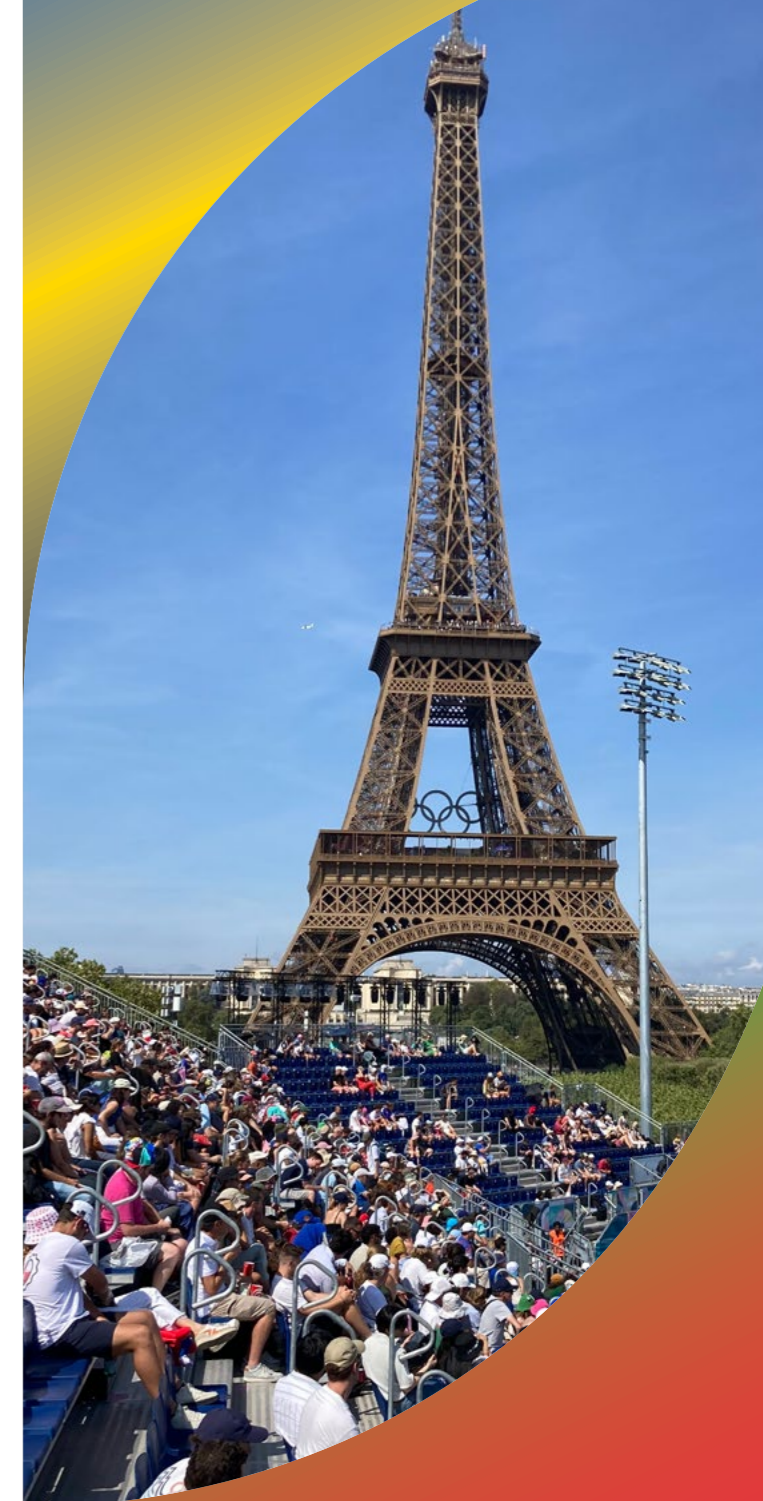
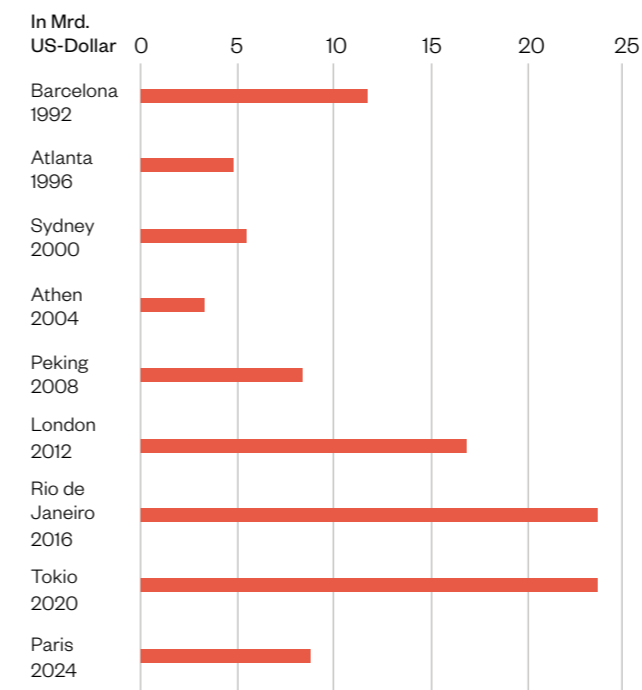
Paris setzte weltweit neue Maßstäbe für ressourcenschonende Großevents und wurde von der OECD als globales Vorbild für nachhaltige Großveranstaltungen anerkannt.

\*Emissionen im Vergleich zu vergangenen Spielen.  
Quelle: DOSB

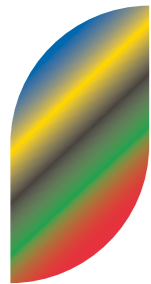
14.500

2024: Unterkunft für 14.500 Athleten und Betreuer. Langfristig: Wohnraum für ca. 6.000 Menschen.

## Die günstigsten Spiele seit 16 Jahren



Mathias Müller –  
Medaillengewinner  
bei den Olympischen  
Spielen in Paris 2024  
für die deutsche Hockey-  
Nationalmannschaft



Was würden die Spiele im eigenen Land für Dich als deutschen Athleten bedeuten?

**ENORM VIEL. ES IST ETWAS GANZ BESONDERES, SO VIELE SPORTARTEN AUF WELTKLASSE-NIVEAU MITZUERLEBEN. MAN KANN EINFACH SEHEN UND SPÜREN, DASS DIE ATHLETEN IHR GESAMTES LEBEN DANACH AUSGERICHTET HABEN, UM BEI OLYMPISCHEN SPIELEN DABEI SEIN ZU KÖNNEN. DIE EMOTIONALITÄT UND HINGABE IST MEINER MEINUNG NACH MIT ANDEREN SPORTVERANSTALTUNGEN NICHT ZU VERGLEICHEN. DIES MITZUERLEBEN, MACHT FÜR MICH OLYMPISCHE SPIELE AUS.**



Wie hast Du die Stimmung in Paris während der Spiele wahrgenommen?

**EINFACH ELEKTRISIEREND. DER ENTHUSIASMUS, DIE BEGEISTERUNG UND GENERELL DIE OFFENHEIT DER MENSCHEN HABEN EIN GROSSARTIGES BILD VON DER STADT UND IHREN BEWOHNERN GEZEICHNET. ES WAR IN DER GESAMTEN STADT EIN UNHEIMLICH RESPEKTVOLLER UND FRÖHLICHER UMGANG ZWISCHEN DEN MENSCHEN ZU SPÜREN.**



Was würdest Du Dir konkret für Hamburg wünschen?

**DAS KONZEPT DER STADT HAMBURG IST TOLL. FÜR MICH WAR VOR ALLEM IN PARIS EIN ENTSCHEIDENDER FAKTOR, DASS DIE VERANSTALTUNGSSTÄTTEN NAH BEIEINANDER LAGEN. HIERDURCH KANN IN DER STADT DANN AUCH TATSÄCHLICH EIN BESONDERES GEFÜHL ENTSTEHEN, DAS EINE STADT HOFFENTLICH AUCH MITTEL- UND LANGFRISTIG POSITIV PRÄGEN KANN.**



Bewerbungen  
deutscher  
Städte



Deutschland strebt eine erneute Ausrichtung der Sommerspiele für 2036, 2040 oder 2044 an. Die Spiele sollen dabei weit mehr als ein sportliches Großereignis sein: Sie sollen das Land vereinen, Zuversicht stiften und zu Höchstleistungen motivieren, im Sport, in der Gesellschaft und in der Wirtschaft. Der Deutsche Olympische Sportbund (DOSB) koordiniert die offizielle Bewerbung, und die Chancen stehen gut, dass eine der vier deutschen Bewerberstädte/-regionen<sup>1</sup> für einen dieser drei Termine den Zuschlag erhalten könnte.

## Berlin: Berlin gewinnt mit Olympia.

Berlins Bewerbung stellt die langfristige Wirkung möglicher Spiele und deren Mehrwert für die gesamte Stadtgesellschaft in den Mittelpunkt. Neben zentralen Werten wie Vielfalt, Toleranz, Zusammenhalt, Nachhaltigkeit und Inklusion setzt die Hauptstadt auf ihre internationale Wettbewerbsfähigkeit und Strahlkraft als starken Standortvorteil. Ein Referendum ist für die Berliner Bewerbung nicht vorgesehen. Am 21. Mai 2026 ist ein Votum im Abgeordnetenhaus zum Bewerbungskonzept geplant.

**SPIELE, DIE VON VIELEN GETRAGEN WERDEN, IN DER STADT VERANKERT SIND UND ZEIGEN, WIE GEMEINSAMES GESTALTEN GELINGT – VERANTWORTUNGSVOLL, NACHHALTIG UND MIT BLICK ÜBER DEN MOMENT HINAUS.**

Bewerbung Berlin

## KölnRheinRuhr: Unsere Städte. Unsere Spiele.

Mit einem Multi-City-Konzept bewirbt sich die Region Rhein-Ruhr (bestehend aus Köln und 16 weiteren nordrhein-westfälischen Städten) gemeinsam um die Ausrichtung der Spiele. Die Bewerbung soll mit einer Rekordzahl verfügbarer Tickets, kurzen Wegen und einer vollständig auf bestehenden oder temporären Sportstätten basierenden Infrastruktur überzeugen. Zudem sieht das Konzept vor, dass 95 Prozent der Athleten trotz der polyzentralen Ausrichtung kompakt in einem Olympischen Dorf in Köln untergebracht werden sollen.

Im April 2026 sprach sich die Bevölkerung in einem Referendum für eine Bewerbung der Region Köln-RheinRuhr aus.

**KÖLNRHEINRUHR HAT, WAS ES BRAUCHT: HERAUSRAGENDE SPORTSTÄTTEN IN GROSSER VIELFALT. DESHALB KÖNNEN WIR OLYMPIA UND PARALYMPICS MIT 100 % BESTEHENDEN ODER TEMPORÄREN SPORTSTÄTTEN UMSETZEN.**

Bewerbung KölnRheinRuhr

<sup>1</sup> Der DOSB hat einen dreistufigen Bewerbungsprozess entwickelt: Zunächst wurden die Konzepte auf Mindestanforderungen geprüft und der Mitgliederversammlung 2025 vorgestellt, gefolgt von regionalen Referenden bis Juni 2026. In der finalen Stufe werden die verbleibenden Konzepte mit einem Punktsystem bewertet und das beste bis Ende September 2026 zur Verabschiedung vorgelegt. Entscheidend sind dabei Bevölkerungszustimmung, Nachhaltigkeit, kurze Wege sowie Erfahrung bei Großevents.

# München: Spiele mit Herz und Seele

**WIR WOLLEN DIE SPIELE ZU EINEM GROSSEN GEMEINSCHAFTSERLEBNIS FÜR UNSERE STADT MACHEN – ZU EINEM EREIGNIS, DAS VERBINDET STATT ZU SPALTEN.**

Bewerbung München

Nach einer gescheiterten Bewerbung für die Winterspiele 2022 sieht München nun erneut die Chance, an das olympische Erbe von 1972 anzuknüpfen und sich mit einem zeitgemäßen Konzept als weltoffene Sportmetropole zu präsentieren. Die Münchner Bürgerschaft scheint überzeugt, denn bereits im Herbst 2025 stimmte sie per Bürgerentscheid klar für die Spiele in ihrer Stadt.

Unter dem Motto „Spiele mit Herz und Seele“ baut die Bewerbung auf dem olympischen Erbe und der langjährigen Erfahrung Münchens als Austragungsort auf. Die Stadt wirbt zudem mit einem nachhaltigen Sportstättenanierungskonzept und kurzen Wegen, das sich konsequent auf die bestehende olympische Infrastruktur stützt.

Im Bereich Stadtgestaltung sind drei Großprojekte vorgesehen: der Bau eines Olympischen Dorfs im Münchner Nordosten inklusive Mediendorf, die Begrünung öffentlicher Flächen sowie die Neugestaltung zentraler Plätze und Eventflächen. Der Fokus im Bereich Sportstätten und Event-Locations liegt laut Konzept auf der Erweiterung des Olympiaparks, der Errichtung temporärer Hallen und Stadien sowie dem Bau einer neuen Multifunktionshalle im Olympiapark als Ersatz für bestehende Anlagen. Ergänzend sollen temporäre Fan-

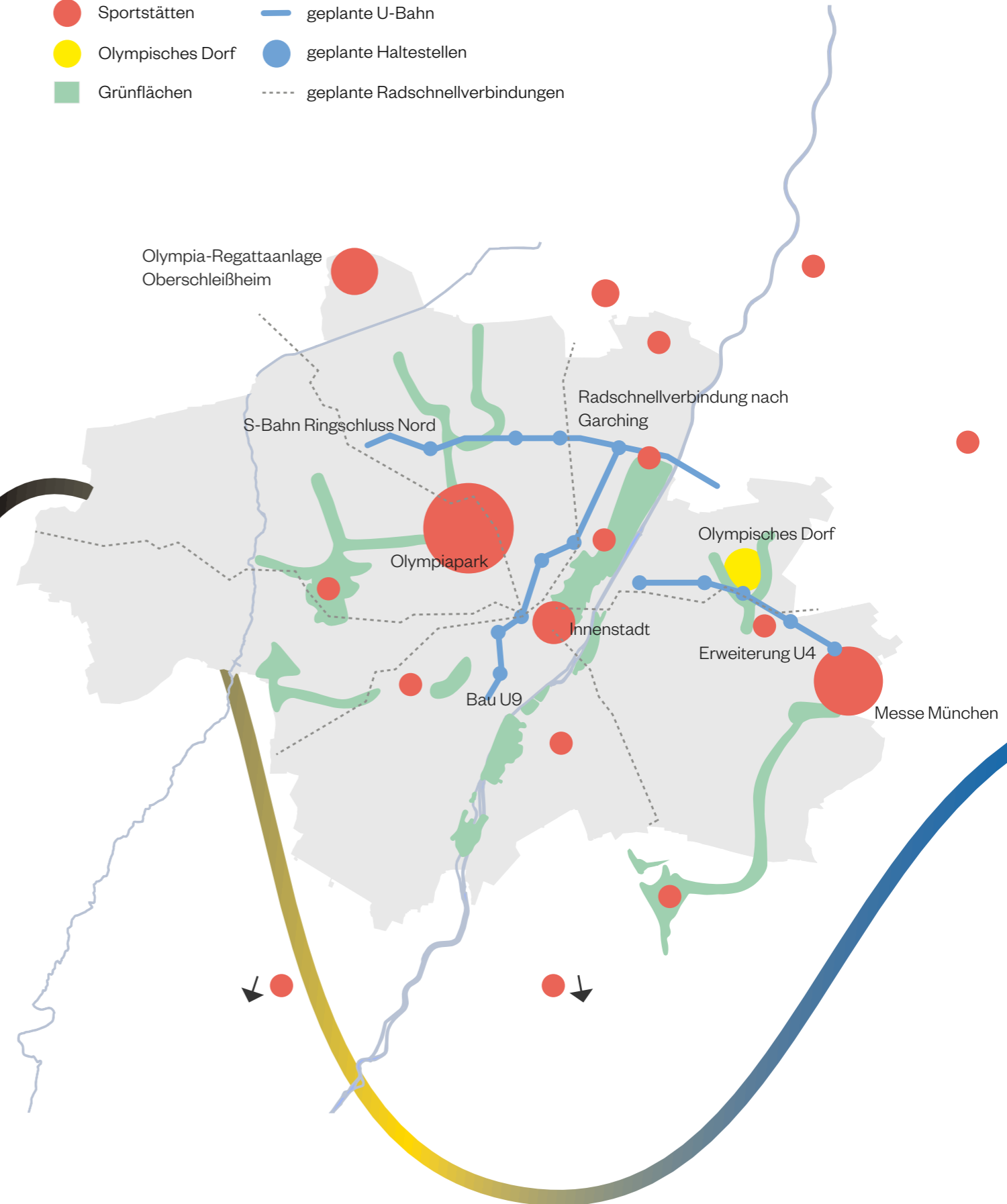
und Kulturfleichen sowohl die Spiele selbst als auch das städtische Umfeld nachhaltig prägen. Das geplante Olympische Dorf im Münchner Nordosten soll während der Spiele Wohnraum für bis zu 16.000 Personen bieten und anschließend in ein gemischtes Stadtquartier umgewandelt werden. Die vorgesehene Begrünung von Stadtgebieten durch neue Grünkorridore soll zudem die Flächenentsiegelung vorantreiben und die Stadtbeflüchtung langfristig verbessern.

Das Handlungsfeld Verkehr umfasst zehn Projekte mit dem übergeordneten Ziel, den motorisierten Individualverkehr spürbar zu reduzieren. Vorgesehen sind der Ausbau des ÖPNV-Netzes durch U-Bahn-Verlängerungen und -Neubauten, Tram-Erweiterungen, Schnellradwege und regionale Schnellverbindungen, ein verbesserter Fernverkehrsanschluss des Flughafens sowie innovative Mobilitätslösungen wie Mobility Hubs, autonome Shuttledienste und Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.

Münchens Konzept zeigt, dass die Spiele erneut als Chance gesehen werden, um wie bereits bei der Olympiade 1972 eine positive Stadtentwicklung innerhalb eines geringen zeitlichen Rahmens umzusetzen und so allen Münchnern einen langfristigen Mehrwert zu bieten.

## Geplante Infrastruktur

- Sportstätten
- Olympisches Dorf
- Grünflächen
- geplante U-Bahn
- geplante Haltestellen
- - - geplante Radschnellverbindungen



# Hamburg: Eine Chance für alle

Auch Hamburg ist kein Unbekannter hinsichtlich der Bewerbung auf die Spiele: Bereits 2015 bewarb sich die Hansestadt um die Ausrichtung der Sommerspiele, scheiterte jedoch am Votum der eigenen Bevölkerung. Nun startet die Stadt einen neuen Anlauf und präsentiert im nationalen Auswahlverfahren des Deutschen Olympischen Sportbundes (DOSB) ein Konzept, das sich vom früheren Ausrichtungsmodell abgrenzt. Im Mittelpunkt steht nicht die Maximierung der Spiele, sondern die strukturelle Integration der Spiele in den bestehenden Stadtraum. Ein zentrales Element der Bewerbung sollen die „Spiele der kurzen Wege“ sein. Dieses Leitprinzip spiegelt einen bewussten Paradigmenwechsel wider: die Spiele sollen sich der Stadt anpassen und nicht umgekehrt.

Konkret bedeutet dies:

- 82 Prozent der geplanten Wettkampfstätten sollen in einem Radius von sieben Kilometern liegen
- Erreichbarkeit dieser Sportstätten ohne motorisierten Individualverkehr
- 78 Prozent der vorgesehenen Anlagen bestehen bereits, befinden sich in laufender Planung oder sollen durch beispielsweise temporäre Erweiterungen ertüchtigt werden
- 13 Prozent der Sportstätten sind als temporäre Neubauten vorgesehen
- kein Bauvorhaben soll ausschließlich für mögliche Spiele errichtet werden



Copyright: Neuland Concerts

## DIE SPIELE PASSEN SICH DER STADT AN UND BRINGEN SPÜRBARE VERBESSERUNGEN FÜR ALLE GENERATIONEN: VERBESSERTE MOBILITÄT, MEHR SPORT UND BEWEGUNG, MEHR BARRIEREFREIHEIT UND EINEN STÄRKEREN ZUSAMMENHALT.

Bewerbung Hamburg



Copyright: Cobe

Das Olympische Dorf: vorher – nachher



Copyright: Cobe

### Olympic Parks und Sportstätten

Ergänzt wird das Konzept durch zwei zentrale „Olympic Parks“ (Olympic Park Altona und Olympic Park City), die als räumliche Verdichtungspunkte den Wettkampfbetrieb und das urbane Leben strukturell miteinander verknüpfen sollen.

Im „**Olympic Park Altona**“ im Volkspark sind die drei Kernsportarten Leichtathletik, Turnen und Schwimmen geplant. Ein neues Leichtathletikstadion soll im Volkspark entstehen, während eine Schwimmarena mit rund 22.000 Plätzen direkt ins bestehende Volksparkstadion integriert werden soll. Der zweite Bereich, die „**Olympic Park City**“, nutzt die einzigartige Lage der Hamburger Innenstadt. Die Alster soll dabei als spektakuläre Naturkulisse für Sportarten wie Bogenschießen dienen. Hamburgs übergeordneter Grundsatz lautet dabei: Bestehendes nutzen, Sinnvolles ergänzen und kostspielige Neubauten ohne langfristige Nachnutzungsperspektive konsequent vermeiden.

Das Olympische Dorf wird laut Planung in der Science City Bahrenfeld verortet, einem Stadtentwicklungsprojekt, dessen Realisierung unabhängig von einer erfolgreichen Bewerbung auf die Spiele geplant ist. Laut Konzept sollen 40 Prozent der Athleten ihre Wettkampfstätte innerhalb von 15 Minuten zu Fuß erreichen können. Zentrale Anlagen wie Leichtathletikarena, Schwimmstadion und Turnhalle befinden sich dabei in etwa einem Kilometer Entfernung.

Nach der Austragung der Spiele soll das Olympische Dorf Wohnraum für ca. 9.000 Menschen bieten, davon 56 Prozent im geförderten Segment. Die Science City Bahrenfeld wird darüber hinaus als modernes Stadtquartier weiterentwickelt, das weit über das Wohnen hinausreicht. Geplant sind Schulen, Grünflächen und Forschungseinrichtungen.

## Mobilität

Die verkehrliche Erschließung des Areal soll durch eine neu geplante S-Bahnstation sichergestellt werden, die als Bestandteil der Infrastrukturplanung für die Science City bereits vorgesehen ist. Ergänzend setzt das Konzept auf ein emissionsarmes Mobilitätssystem sowie auf konsequente Barrierefreiheit als durchgängiges Planungsprinzip. Ziel ist es, die barriereärmste Metropole Deutschlands zu werden. Hierzu sollen bestehende Strukturen modernisiert und ausgebaut sowie neue Verbindungen und Schnellbahnhöfe geschaffen werden. So sollen bereits geplante Neuerungen (U5, S6, Ausbau Hauptbahnhof) durch die Bewerbung verlässlicher und schneller umgesetzt werden. Zusätzlich spielt das Thema Mikromobilität eine bedeutende Rolle. Neben 120 Kilometern neuer Radrouten sind Sharing-Systeme, Mobilitäts-Hubs und autonome E-Shuttles geplant.

Übergeordnetes Mobilitätsziel ist ein vollständig CO<sub>2</sub>-freies Konzept. Alle Besucher sollen die Wettkampforte ausschließlich per ÖPNV, autonomem Shuttle sowie Rad- und Fußverkehr erreichen können. Konkrete Routenführungen und Haltepunkte befinden sich derzeit noch in der Planungsphase.

**DIE SPIELE SOLLEN IMPULSE SETZEN FÜR EINE BEWEGTERE UND AKTIVERE STADTGESELLSCHAFT, FÜR MODERNE UND NACHHALTIGE INFRASTRUKTUR SOWIE FÜR MEHR GESELLSCHAFTLICHE TEILHABE – DAMIT VON DEN SPIELEN GANZ VIEL BLEIBT.**

Bewerbung Hamburg

## Stadtentwicklung und Lebensqualität

Das Hamburger Bewerbungskonzept versteht die Spiele nicht als singuläres Ereignis, sondern als ein Instrument beschleunigter Stadtentwicklung. Die Ausrichtung soll verstärkte Investitionen in Infrastruktur, Wohnraum und Mobilität mobilisieren – Vorhaben, die großteils bereits in der Planung verankert sind. Eine mögliche Ausrichtung böte Hamburg damit die Chance, geplante Stadtentwicklungsprojekte zuverlässig voranzutreiben und einen strukturellen Mehrwert zu schaffen, der weit über den Zeitraum der Wettkämpfe hinausreicht.

Ein weiteres Projekt mit langfristiger Wirkung ist das im Konzept vorgesehene „Olympische Band“, das als grünes Infrastrukturband den Volkspark und die Elbmarschen verbindet und die städtischen Sportstätten miteinander vernetzt. Dieses Vorhaben verspricht eine nachhaltige Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität für die gesamte Hamburger Stadtgesellschaft.

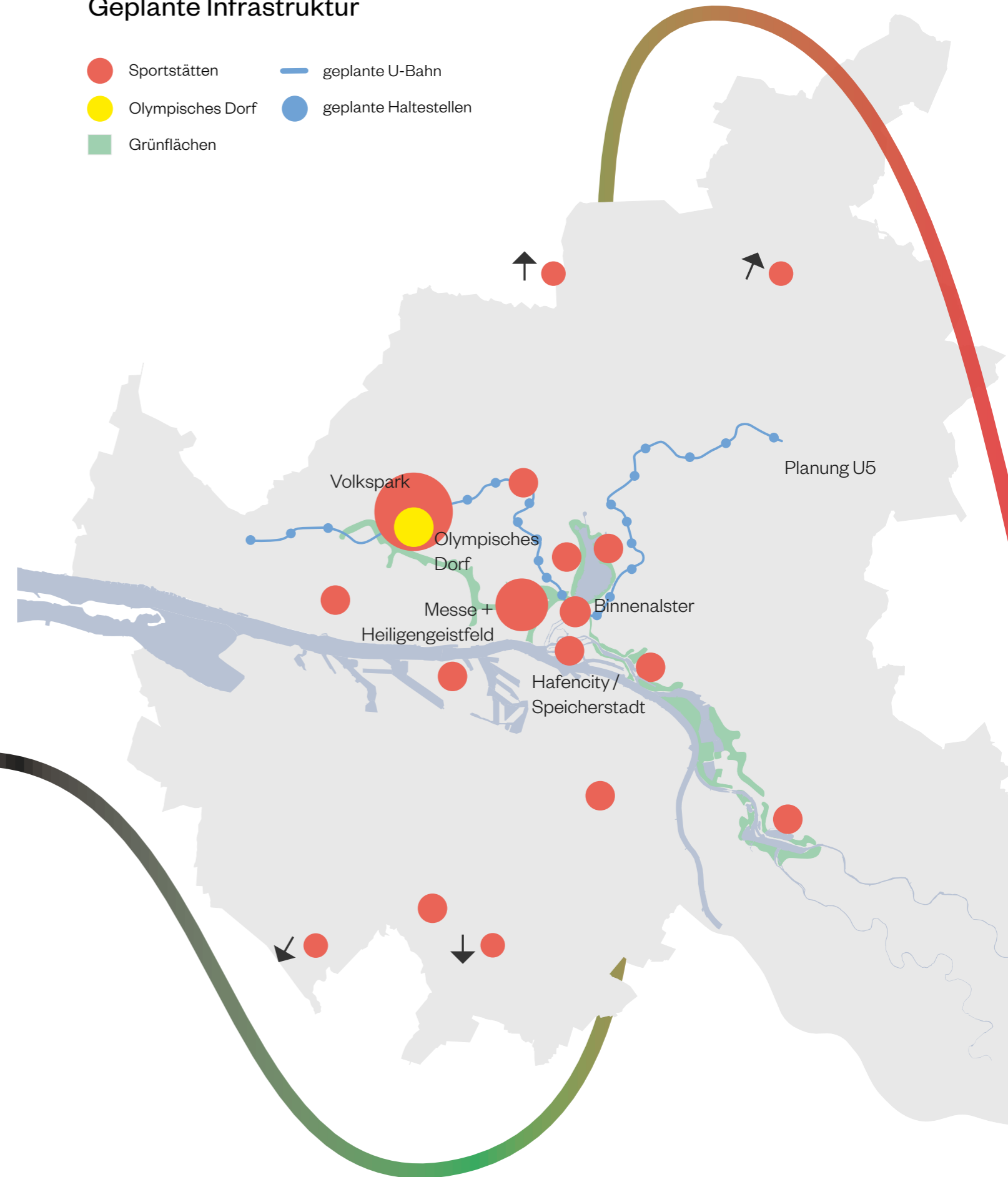
## Soziales

Neben baulichen Maßnahmen stärkt das Konzept auch die soziale Komponente. Sport und Bewegung sollen gezielt im schulischen Alltag verankert, die Schwimmfähigkeit gefördert und der Spaß am sportlichen Wettbewerb durch eine Kinderolympiade gestärkt werden. Das Programm „Kids in die Clubs“ soll den Zugang zu Sportvereinen erleichtern und langfristig eine breitensportliche Verankerung in der Stadtgesellschaft fördern. Übergeordnetes Ziel ist die Prägung einer „Olympischen und Paralympischen Generation“.

Insgesamt präsentiert Hamburg ein Bewerbungskonzept, das sportliche Exzellenz mit urbanem Mehrwert verbindet. Die Spiele sollen nicht als Ausnahmezustand erlebt, sondern als integraler Bestandteil einer sich kontinuierlich weiterentwickelnden Stadt gestaltet werden.

## Geplante Infrastruktur

- Sportstätten
- Olympisches Dorf
- Grünflächen
- geplante U-Bahn
- geplante Haltestellen



# Kurz & knapp

Die Ausrichtung der Spiele entfaltet weit über den sportlichen Wettkampf hinaus tiefgreifende Wirkungen auf die Immobilienwirtschaft der Gastgeberstadt. Die Effekte reichen von der Vergabe bis zu 20 Jahre nach den Spielen und erfassen nahezu alle Segmente des Immobilienmarktes – von Wohn- und Büroimmobilien über Hotel- und Einzelhandelsflächen bis hin zu Logistik- und Spezialimmobilien.

Die Spiele sind damit weit mehr als ein sportliches Großereignis. Für die Gastgeberstadt fungieren sie als umfassender Stadtentwicklungsmotor, der immobilienwirtschaftliche Impulse über einen langen Zeitraum setzt. Entscheidend für den nachhaltigen Erfolg ist eine vorausschauende Planung, die spekulative Überhitzungen in der Vorbereitungsphase ebenso im Blick behält wie die langfristige Nachnutzung der geschaffenen Infrastrukturen.

## Vergabe / Ankündigung

## Vor den Spielen

## Während der Spiele

## Nach den Spielen

„Announcement Effect“:  
Messbare Immobilienmarktreaktionen bereits ab Vergabezeitpunkt; spekulative Aufwertung in Nähe der Austragungsorte

Massiver Bauimpuls:  
Wettkampfstätten, Olympische Dörfer, Hotels, Büros sowie Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur entstehen in der Vorbereitungsphase

Hotellerie und Beherbergung:  
stark erhöhte Auslastung über alle Segmente, Hotels, Serviced Apartments, Kurzzeitvermietungen und Wohnflächen

Standortimage:  
Dauerhafter Attraktivitätsgewinn für Fachkräfte, Unternehmen und internationales Kapital

Multiplikatoreffekte:  
Wertsteigerungen breiten sich auf angrenzende Teilmärkte aus

Konjunktureller Multiplikator:  
Baukonjunktur profitiert weit über die Sportinfrastruktur hinaus

Einzelhandel und Gastronomie:  
Millionen Besucher steigern Frequenz und Umsätze in Einzelhandelslagen spürbar

Strukturelle Wohn- bzw. Büro-raumnachfrage:  
Zuwanderung junger hochqualifizierter Arbeitskräfte und Unternehmen erhöht langfristig die Nachfrage nach Wohnungen und Büroflächen

Wirtschaftsoptimismus:  
Positive Stimmungsindikatoren, besonders im Tourismus und in der Gastronomie, mit Auswirkungen auf Vermietungsumsätze im gewerblichen Segment

Wohnraumkatalysator:  
Olympia beschleunigt den Bau dringend benötigten Wohnraums; Übergang in den regulären Markt nach den Spielen

Sondernachfrage:  
Kurzfristige Nachfragespitzen bei Logistik-, Umschlag- und Medienflächen

Investorenattraktivität:  
Verbesserte Infrastruktur, höhere Marktliquidität und gestärkte internationale Wahrnehmung begünstigen institutionelle Investitionen

## Literaturtipps

BUDZIER, A.; Flyvbjerg, B. (2024):  
The Oxford Olympics Study 2024: Are Cost ans Cost  
Overrun at the Games Coming Down?

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG (2025): Ham-  
burgs Pläne für Olympische und Paralympische Spiele.

GEIPEL, R.; HELBRECHT, I.; Pohl, J. (1993): Die Münch-  
ner Olympischen Spiele von 1972 als Instrument der  
Stadtentwicklungspolitik.

JASMAND, S., & MAENNIG, W. (2009): Regional in-  
come and employment effects of the 1972 Munich  
Olympic Summer Games.

PADRÓ, J.-C.; DELLA SALA, V.; CASTELLÓ-BUENO,  
M.; VICENTE-SALAR, R. (2024): Mapping the Influ-  
ence of Olympic Games' Urban Planning on the Land  
Surface Temperatures: An Estimation Using Landsat  
Series and Google Earth Engine.

SCHRÖDER, D.; WALDNER, F. (2025): Kurzanalyse  
zur Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Olympia  
Bewerbung 20XX in München.

QU, L.; SPAANS, M. (2009): The Mega-Event as a Stra-  
tegy in Spatial Planning: starting from the Olympic City  
of Barcelona.

ZHANG, F. (2025): Economic Analysis on the Profitabi-  
lity of the Olympic Games.

## Disclaimer

Für die in dieser Publikation enthaltenen Daten und  
Informationen wird trotz größtmöglicher Sorgfalt bei  
der Auswahl und Recherche keine Haftung für die  
Richtigkeit, Vollständigkeit, Zuverlässigkeit, Genauig-  
keit, Aktualität oder Angemessenheit der Informa-  
tionen und Einschätzungen übernommen. Wertent-  
wicklungen aus der Vergangenheit stellen keine  
Garantie für zukünftige Entwicklungen dar. Soweit  
Aussagen in dieser Darstellung keine historischen  
Fakten darstellen, handelt es sich um Erwartungen,  
Schätzungen und Prognosen. Daraus ergibt sich, dass  
diese von den effektiven Ergebnissen der Zukunft  
maßgeblich abweichen können. Der Newsletter dient  
ausschließlich Informationszwecken und ist nicht als  
Angebot oder Empfehlung für bestimmte Anlagen  
oder Investitionsstrategien zu verstehen.

## Ihre Ansprechpartner

Dr. André Scharmanski  
as@quantum.ag  
+49 89 15 90 01 - 338

Vincent Tabuena  
vt@quantum.ag  
+49 40 41 43 30 - 980

Maja Brieger  
mbr@quantum.ag  
+49 40 41 43 30 - 780

Quantum Immobilien AG  
Dornbusch 4  
20095 Hamburg

Credits  
AdobeStock, Cobe, Y. Feldmann,  
JOP, Neuland Concerts

Art Direction und Design  
atelier freilinger&feldmann  
Hamburg/Paris

