

Insights



Kopenhagen



Frank Gerhard Schmidt

Philipp Schmitz-Morkramer

5 Fragen

... an Frank Gerhard Schmidt und Philipp Schmitz-Morkramer,
Gründer und Vorstandsmitglieder von Quantum.

1. Was war der erste Eindruck von Kopenhagen?

Cooler Stadt, junge Leute, guter Vibe.

2. Und der zweite?

Absolute Bestätigung des ersten Eindrucks.
Hier bleiben wir.

3. Warum ist Kopenhagen als Investmentstandort interessant?

Hervorragende wirtschaftliche, rechtliche und qualitative Voraussetzungen. Und nicht zu vergessen, der gute Vibe und die Leute.

4. Welcher Ort bleibt im Kopf?

Die gesamte Stadt, von der Altstadt bis zu modernen Büro- und Wohnvierteln. Das Besondere: Hier passiert etwas. Kopenhagen zeigt Dynamik auf dem Investmentmarkt sowie in der Projektentwicklung.

5. Die beste dänische Kulinarik?

Smørrebrød und Faxe. Die moderne dänische Küche und, nicht zu vergessen, die Backkunst sind ebenfalls nicht zu unterschätzen.

Über Quantum

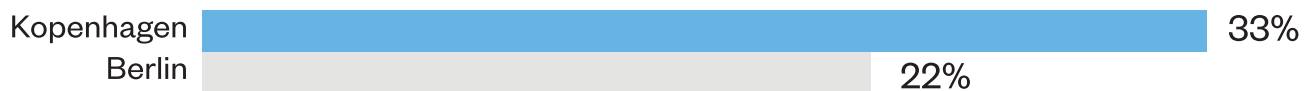
Die unabhängige Quantum Immobilien AG steht seit der Gründung im Jahr 1999 für zukunftsweisende Projektentwicklung, attraktive institutionelle Anlageprodukte und ganzheitliches Management von Immobilieninvestments. Im Fokus der Aktivitäten stehen europäische Metropolregionen.

Die Projektentwicklung realisiert sowohl eigene Projekte als auch Joint Venture Entwicklungen als Dienstleister. Dabei stehen die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Wohnen im Vordergrund. Ein besonderes Augenmerk liegt neben dem Neubau auf großen innerstädtischen Redvelopments. Realisiert wurden bereits Immobilienprojekte mit einem Volumen von ca. 6,0 Mrd. €.

Im Fondsgeschäft bietet Quantum über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft maßgeschneiderte Lösungen für institutionelle Investoren an, etwa Immobilien-Spezialfonds oder alternative Investmentprodukte. Die Assets unter Management belaufen sich auf ca. 12,3 Mrd. €.

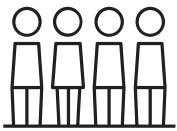
Kopenhagen ist: jünger als Berlin ...

ANTEIL 20- BIS 34-JÄHRIGE AN DER GESAMTBEVÖLKERUNG (2024)



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG
LETZTE 5 JAHRE (2019-2024)

+4,9%



Einwohner (2024)

823.000



Fläche

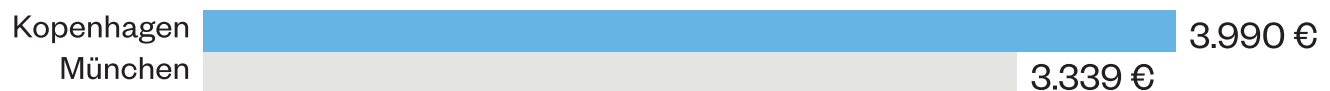
92 km²



... wohlhabender als München ...

DURCHSCHNITTliches MONATSGEHALT NACH STEUERN IN EURO (2025)

DATEN: DEUTSCHE BANK RESEARCH INSTITUTE 2025

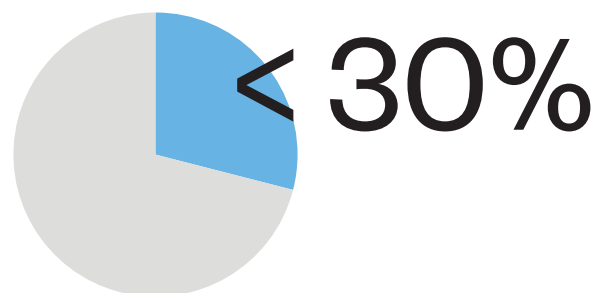


GLOBAL LIVEABILITY RANKING 2025
(THE ECONOMIST)

1. Platz

von 173 im globalen Ranking
der lebenswertesten Städte.

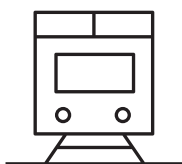
ANTEIL GRÜNFLÄCHEN AN DER
GESAMTFLÄCHE:



... nah – und bald noch näher!

HAMBURG - KOPENHAGEN
FAHRZEIT 2025

HAMBURG - KOPENHAGEN
FAHRZEIT AB 2029
(FEHMARNBELT-TUNNEL)



5,0 Std.

2,5 Std.

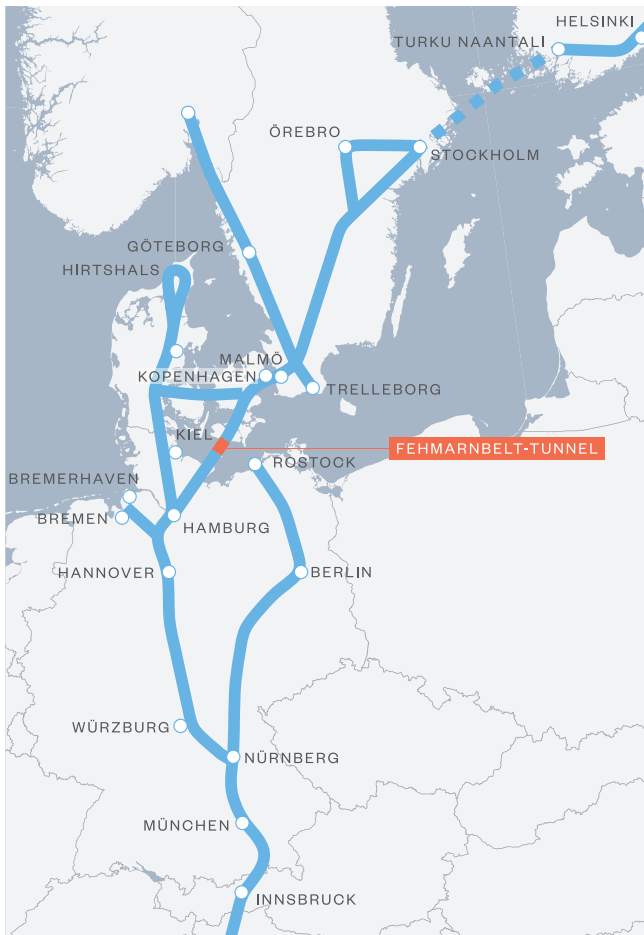
„Wir freuen uns, dass die Möglichkeiten und Chancen, die mit dem Fehmarnbelt-Tunnel entstehen, gesehen und ergriffen werden. Die Regionen zwischen den Metropolen Kopenhagen/Malmö und Hamburg werden maßgeblich davon profitieren, ebenso wie der Handel mit Skandinavien.“

LARS FRIIS CORNETT, DIREKTOR VON FEMERN A/S IN DEUTSCHLAND



I. KOPENHAGEN GANZ NAH – FEHMARNBELT-TUNNEL

Kopenhagen ist bald noch näher, denn der Fehmarnbelt-Tunnel wird das Reisen zwischen Dänemark und Deutschland sowie ganz Skandinavien und Mitteleuropa erheblich komfortabler und schneller gestalten. Im Rahmen dieses Projektes werden die Bahnstrecken auf beiden Seiten ausgebaut. Zukünftig verkehren moderne Elektrozüge mit Geschwindigkeiten von bis zu 200 km/h zwischen Puttgarden und Rødbyhavn. Die Fahrt durch den Tunnel dauert per Zug nur sieben, mit dem Auto ca. zehn Minuten. Kein Vergleich zur Fähre, die gute 45 Minuten benötigt. So wird es möglich sein, die Strecke von Hamburg nach Kopenhagen in nur 2,5 Stunden zurückzulegen. Der Fehmarnbelt-Tunnel wird rund um die Uhr befahrbar sein, unabhängig von den Wetterbedingungen. Die Fertigstellung des Tunnels ist für das Jahr 2029 geplant.



ECKDATEN FEHMARNBELT-TUNNEL

Länge	18 km
Baubeginn dänische/ deutsche Seite	2020/2021
Geplante Eröffnung	2029
Reisezeit durch den Tunnel Zug/Auto	7 Min./10 Min.
Bahnfahrzeit Hamburg - Kopenhagen nach Fertigstellung	2,5 Std.

DATEN UND BILDMATERIAL: FEMERN A/S

KARTE: TRANSEUROPÄISCHES VERKEHRSNETZ
(KORRIDOR SKANDINAVIEN - MITTELMEER)

Einige europäische Metropolen positionieren sich im globalen Wettbewerb erfolgreicher als andere. Sie zeigen sich besonders anpassungsfähig und profitieren so von einem nachhaltigen Wachstum.

Was steht auf der Zukunftsagenda von Kopenhagen?

Wie schafft es die dänische Hauptstadt erfolgreich Investitionen anzuziehen, Humankapital zu gewinnen und eine hohe Lebensqualität zu bieten?



GEOGRAPHY OF CREATIVITY RANKING

QUELLE: FLORIDA ET AL 2023

Rang global	Europäische Top 15
1	London
5	Kopenhagen
7	Wien
8	Amsterdam
9	Warschau
12	Stockholm
13	Madrid
14	München
15	Zürich
16	Oslo
19	Hamburg
25	Düsseldorf
30	Berlin
31	Dublin
32	Frankfurt

Darauf kommt es an: Technologie, Talente und Toleranz

Dem US-Ökonom Richard Florida nach bestimmen drei Faktoren über den Erfolg von Städten und Metropolregionen: Technologie, Talente und Toleranz. Nur wenn diese drei „T“ in einem günstigen Verhältnis zusammenfallen, ist mit wirtschaftlichem Wachstum zu rechnen. Jedes der drei „T“ ist dabei bedeutsam, doch keines allein ausreichend. Die Immobilienwirtschaft leistet durch die Bereitstellung der erforderlichen Räume und Flächen einen entscheidenden Beitrag und profitiert gleichermaßen von dem Erfolg europäischer Metropolen.

„Geography of Creativity“ Ranking

Welche Metropolen die Anforderungen nach dem Konzept der drei „T“ erfüllen und damit zu den Regionen mit den besten Entwicklungsaussichten gehören, hat Richard Florida in einem Ranking zusammengefasst. In diesem globalen Ranking findet sich Kopenhagen unter den Top 5 wieder und ist die Top 2 der europäischen Metropolen. Damit liegt die dänische Hauptstadt vor anderen skandinavischen und deutschen Metropolen.



„A high technology base is both a necessary condition for and a result of a region having a strong creative economy.“

RICHARD FLORIDA



Technologie

Innovative und neue Technologien sind entscheidend für das regionale Wachstum in einer wissensbasierten Welt. Durch die Einführung von KI und anderen automatisierten Technologien entstehen neue Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Entwicklung. Hiervon profitiert die Metropolregion Kopenhagen, in der die Ansiedlung von Unternehmen im Hochtechnologiesektor sowie die Förderung von Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten (FuE) forciert werden, besonders stark.

ANTEIL FUE-AUSGABEN AM REGIONALEN BIP

4,6%

Kopenhagen (2023)

1,8%

Durchschnitt NUTS2-
Regionen Europa (2023)

DATEN: EUROSTAT 2023; EUROPÄISCHE KOMMISSION 2023

ANTEIL DER BESCHÄFTIGTEN IM
HOCHTECHNOLOGIESEKTOR

11,1%

Kopenhagen (2023)

4,5%

Durchschnitt NUTS2-
Regionen Europa (2023)

Zukunftsagenda Kopenhagen – Technologie

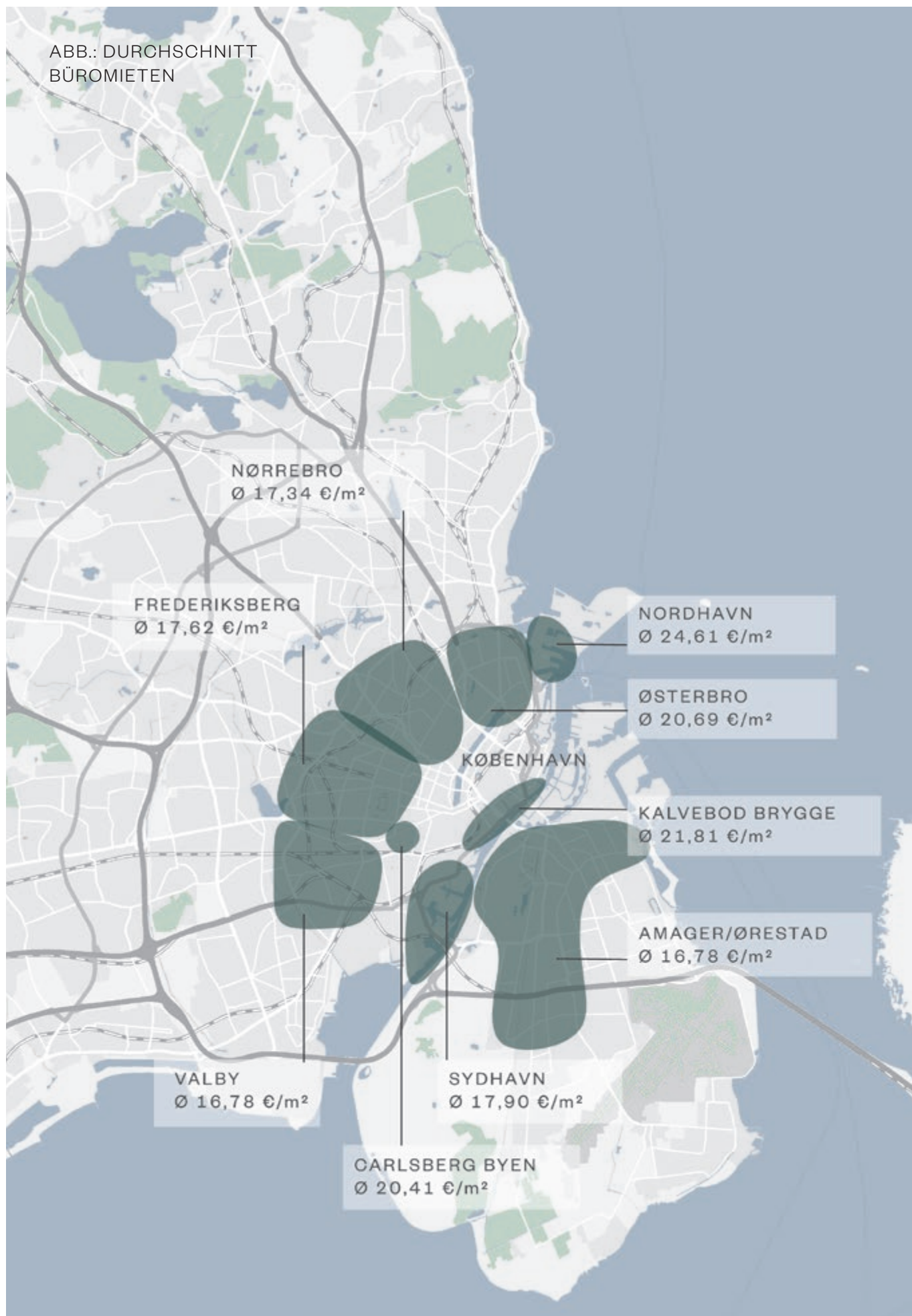
Insgesamt zeigt sich in Europa eine räumliche Polarisierung der Innovationskraft durch Technologie. Es gibt nur wenige Regionen, die sich hierbei stark positionieren. Dänemark und seine Hauptstadt Kopenhagen adressieren dieses Thema explizit mit diversen Programmen auf ihrer Zukunftsagenda und gehören damit zu den Innovationsführern.

Bereits 1999 hat Dänemark mit der Strategie „Digital Denmark: Conversion to the network society“ klare Ziele im Bereich Digitalisierung definiert. Der Erfolg der frühzeitigen Implementierung digitaler Prozesse spiegelt sich in regelmäßigen Top-Platzierungen bei einschlägigen Rankings wider, darunter Platz 2 im

Digital Economy and Society Index (DESI) 2022, Platz 1 im Economist Impact's Digital Cities Index (Stadt Kopenhagen) sowie Platz 2 im Digital Government Index 2023 der OECD.

In Kopenhagen zielt die kommunale Planungsstrategie 2023 auf die Etablierung als „Stadt der Wirtschaft und des Studierens“ („En by med erhverv og studiemiljø“) ab. Die dänische Hauptstadt soll sich bis 2036 weiter als attraktiver Wissensstandort profilieren. Im Mittelpunkt steht dabei der Ausbau des Wissens- und Innovationsquartiers „Copenhagen Science City“ mit Schwerpunkten in den Bereichen Medizin, Gesundheits- und Naturwissenschaften mit 40.000 Forschenden, Studierenden und Beschäftigten sowie 500 innovativen Unternehmen. Hierzu werden über 200.000 m² Bürofläche benötigt.

ABB.: DURCHSCHNITT
BÜROMIETEN



Büromarkt Kopenhagen

Das sich an den Tech-Standorten rasch ausbreitende KI-Ökosystem und seine unterstützende Infrastruktur wird die Nachfrage nach geeigneten Immobilien antreiben. Zu erwarten ist, dass sich künftiges Wachstum auf Tech-Standorte konzentrieren wird, an denen das KI-Ökosystem (Universitäten, Tech-Hubs, Innovationszentren sowie vor- und nachgelagerte Wirtschaftsleistungen), eine leistungsfähige Energieversorgung und Glasfasernetze verfügbar sind.

Kopenhagen hat sich in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Technologie- und Innovationszentrum in Europa entwickelt. Die Stadt zeichnet sich durch eine lebendige Start-up-Szene mit vielen innovativen Technologieunternehmen aus. Es gibt zahlreiche Inkubatoren, Acceleratoren und Co-Working-Spaces, die Start-ups unterstützen. Über 55.000 Beschäftigte arbeiteten 2023 im IT-Sektor, ein Anstieg von rund 50 Prozent in den letzten zehn Jahren. Die Nachfrage der Tech-Unternehmen richtet sich vor allem auf zentrale und integrierte Bürolagen sowie Flächen, die auf New Work und ESG-Konformität ausgelegt sind. Diese clustern sich u.a. in Nordhavn, Carlsberg Byen

und in den Umgebungen von Ørestad sowie Kalvebod Brygge. Dort werden in Spitzenlagen für moderne und gut ausgestattete Büroflächen Mietpreise von rund 24,60 €/m² (entspricht rd. 2.200 DKK/m² p.a.) exklusive Betriebskosten und Steuern erzielt.

In Dänemark verfügen Büromietverträge üblicherweise über jährliche Indexklauseln, die eine inflationsgeschützte Vermietung gewährleisten. Sollten dennoch signifikante Unterschiede gegenüber der Marktmiete bestehen und belegbar sein, ist es möglich, die Miete auf das entsprechende Marktniveau anzuheben. Wird eine Anpassung vorgenommen, muss diese dem Mieter schriftlich mitgeteilt werden.

+50%

IT Beschäftigte in Kopenhagen innerhalb der letzten 10 Jahre.



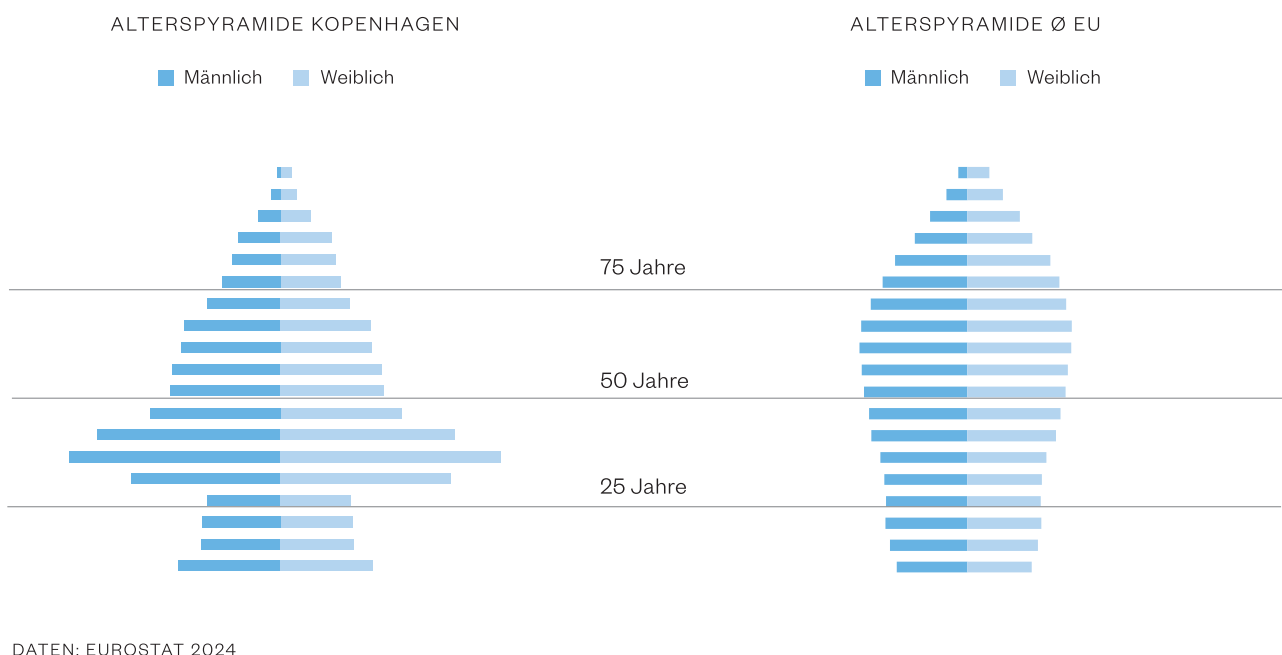
„Access to talented and creative people is to modern business what access to coal and iron ore was to steel-making.“

RICHARD FLORIDA



Talente

Die Basis für Innovation und Wettbewerbsfähigkeit sind hochqualifizierte Mitarbeiter. Nur dort, wo diese in großer Zahl zu finden (und zu halten) sind, können Unternehmen und Wirtschaftsstandorte wachsen. Eine erste Indikation für die Talentausstattung von Städten und Regionen liefert die Altersstruktur. Hier zeigt sich, dass Kopenhagen deutlich jünger als der europäische Durchschnitt ist, auch als Berlin, Hamburg oder München. Anstelle einer typischen Konzentration der Bevölkerung in den Baby-Boomer-Jahrgängen (50-60-Jährige) zeigt sich außerdem eine starke Ausbuchtung bei den 20-30-Jährigen.



Darüber hinaus gelingt es Kopenhagen besonders gut, Studierende und Berufseinstiger anzuziehen und langfristig zu halten. Mit Hilfe von Kohortenanalysen lässt sich abschätzen, inwiefern Städte junge Leute hinzugewonnen haben. Dazu wird die Anzahl an 15-19-Jährigen mit der Anzahl an 20-24-Jährigen fünf Jahre später verglichen. In der dänischen Hauptstadt wächst diese für den Arbeitsmarkt höchstrelevante Alterskohorte um den Faktor 2,5.

Kopenhagen zeichnet nicht nur eine überdurchschnittlich junge, sondern auch eine Bevölkerung mit sehr hohem Bildungsniveau aus. Eine starke Humankapitalausstattung ist ein Standortvorteil für Unternehmen, die eine Vielzahl von Arbeitskräften mit spezifischen Qualifikationen benötigen. Umgekehrt ziehen Fachkräfte eher in die Städte bzw. Regionen, in denen sie ein breites Angebot an Beschäftigungsmöglichkeiten vorfinden, die ihrer Qualifikation entsprechen.

NETTOZUWACHS STUDIERENDE UND BERUFSEINSTEIGER IN KOPENHAGEN

100

252

15- bis 19-Jährige
(2017)

20- bis 24-Jährige
(2022)

DATEN: EUROSTAT 2024

IM VERGLEICH DAZU BERLIN

100

135

15- bis 19-Jährige
(2017)

20- bis 24-Jährige
(2022)

Die Grundlage dafür bilden Hochschulen und Universitäten, die nicht nur hochqualifizierte Talente formen, sondern auch Forschung und Entwicklung betreiben und Start-ups hervorbringen. Außerdem ziehen Universitäten Menschen aus der ganzen Welt an. Sie sind Talent-Magnete und ausländische Studierende sind ein ideales Reservoir, um zukünftige Fachkräfte zu gewinnen. In Kopenhagen genießt vor allem die DTU international Anerkennung als eine der führenden Universitäten für Technik und Naturwissenschaften. Die Uni belegt in diversen Rankings vordere Plätze (z.B. QS World University Ranking). 2023 kam sogar fast die Hälfte aller Studierenden nicht aus Dänemark, insgesamt kamen die Studierenden aus 114 verschiedenen Ländern. Etwa 40 Prozent der ehemaligen internationalen Studierenden der DTU leben und arbeiten weiterhin in Dänemark.

Zukunftsagenda Kopenhagen – Talente

Um die Innovationsfähigkeit und Wirtschaftskraft weiter hochzuhalten, verfolgt Kopenhagen mit der kommunalen Planungsstrategie 2023 Ziele im Bereich Talente und Know-how. Diese beinhalten neben der Förderung von Wirtschaft und Wissenschaft auch den Ausbau eines adäquaten Wohnraumangebots. So enthält die kommunale Wohnungspolitik Maßnahmen zur Schaffung von Rahmenbedingungen für Wohngemeinschaften, alternative und temporäre Wohnformen sowie die Bereitstellung von sicherem und bezahlbarem Wohnraum für Studierende.

Wohnungsmarkt Kopenhagen

Städte benötigen adäquate Wohnraumangebote. Gefragt sind vor allem innerstädtische, urbane Orte mit sozialen Treffpunkten wie Cafés, Restaurants und Unterhaltungsorte. Das Wohnprofil kreativer Talente konzentriert sich dabei stark auf kleine und qualitativ hochwertig ausgestattete Wohnungen in gut angebundener Lage.

Hinzu kommen flexible, temporäre Wohnoptionen wie kurzfristige Mietverträge oder die Möglichkeit, leicht umzuziehen. Dabei stehen auch flexible Service- und Dienstleistungsangebote wie Highspeed-Internet, Fitnessangebote und unterschiedliche Gemeinschaftsräume hoch im Kurs.

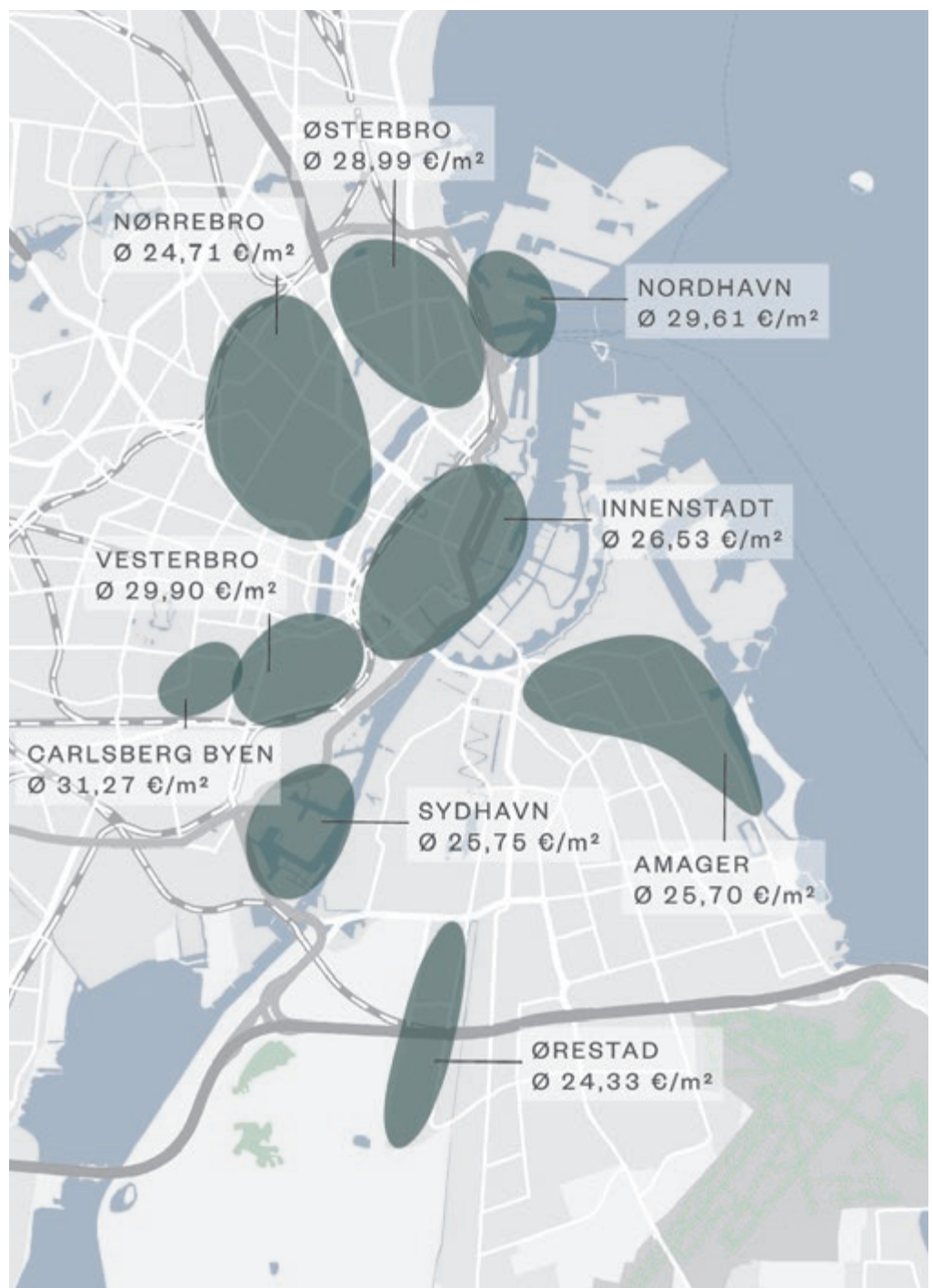
Auch in Kopenhagen hält das Angebot an Wohnungen nicht mit der weiter steigenden Nachfrage Schritt. Dazu trägt der Zuzug vieler nationaler und internationaler Fachkräfte und Studierender bei, was den Druck auf den Wohnungsmarkt erheblich erhöht. So hat sich die Anzahl ausländischer Manager und Führungskräfte in Kopenhagen seit 2008 fast verfünffacht. Damit kommt heute jede fünfte einkommensstarke Spitzenkraft aus dem Ausland. Besonders betroffen von diesem Zuzug sind zentrale und beliebte Stadtteile wie Vesterbro, Nørrebro, Nordhavn und Frederiksberg, in denen die Kaufpreise und Mieten stark gestiegen sind und ein sehr hohes Niveau erreicht haben.

Anders als in Deutschland werden in Dänemark in der Regel Brutto-Kaltmieten gezahlt, die einer „All-In-Miete“ gleichen. Die Mietnebenkosten (z.B. Allge-meinstrom, Versicherung) werden in Dänemark vom Vermieter getragen. Vermietet werden Bruttoflächen, inkl. Teilen der Gemeinschaftsflächen, ohne Balkone. Während die Mieten für Wohnungen, die vor 1992 gebaut wurden, entsprechenden Regulierungen unterliegen, sind die Mieten für neuere Bestände nicht reguliert. Im Schnitt liegen die Mietpreise, inklusive Nebenkosten, in beliebten Stadtteilen bei mehr als 27 €/m² im Monat, in der Spitze bei rund 32 €/m². Im Vergleich noch angespannter entwickelt sich der Markt für Micro Living und Studierendenapartments mit durchschnittlichen Monatsmieten von über 36 €/m². Die Wertsicherung erfolgt mittels Indexierungsklausel in den Wohnraummietverträgen.

Der Kopenhagener Wohnungsmarkt ist nicht nur wegen der dynamisch steigenden Mieten attraktiv für ausländische Investoren, sondern auch aufgrund der vermieterefreundlicheren rechtlichen Rahmenbedingungen, der hohen Liquidität, des vielfältigen Angebots an hochwertigen Neubauwohnungen sowie geringen Ankaufsnebenkosten. Nicht zuletzt zählt Dänemark weltweit zu den Vorreitern im Bereich nachhaltiges, innovatives und seriellles Bauen. Das Land setzt auf umweltfreundliche, effiziente und ressourcenschonende Bauweisen, die sowohl ökologische als auch soziale Aspekte berücksichtigen. Beispiele sind ein hohes Maß an Vorfertigung, Holzbau, Kreislaufwirtschaft oder kollaborative Wohnprojekte.

Nach Einbruch des Investmentmarktes, der auch an Kopenhagen nicht spurlos vorbei ging, sind aktuell wieder attraktive Einstände realisierbar, im Vergleich zu deutschen Städten wie beispielsweise München zum Teil auch deutlich erschwinglicher. Die Preisverhandlungen zwischen Eigentümern und potenziellen Käufern haben in den vergangenen zwei Jahren zu einem Anstieg der Spitzenrenditen von etwa drei auf knapp vier Prozent (NOI-Rendite) geführt. In demselben Zeitraum sind die Spitzenmieten bei Neuvermietungen um ca. sieben Prozent gestiegen. Aktuell ist der an den Verbraucherpreisindex gebundene Mietanstieg gesetzlich auf vier Prozent begrenzt.

ABB.: DURCHSCHNITT
FREIFINANZIERTE
ANGEBOTSMIETEN
(BRUTTO)

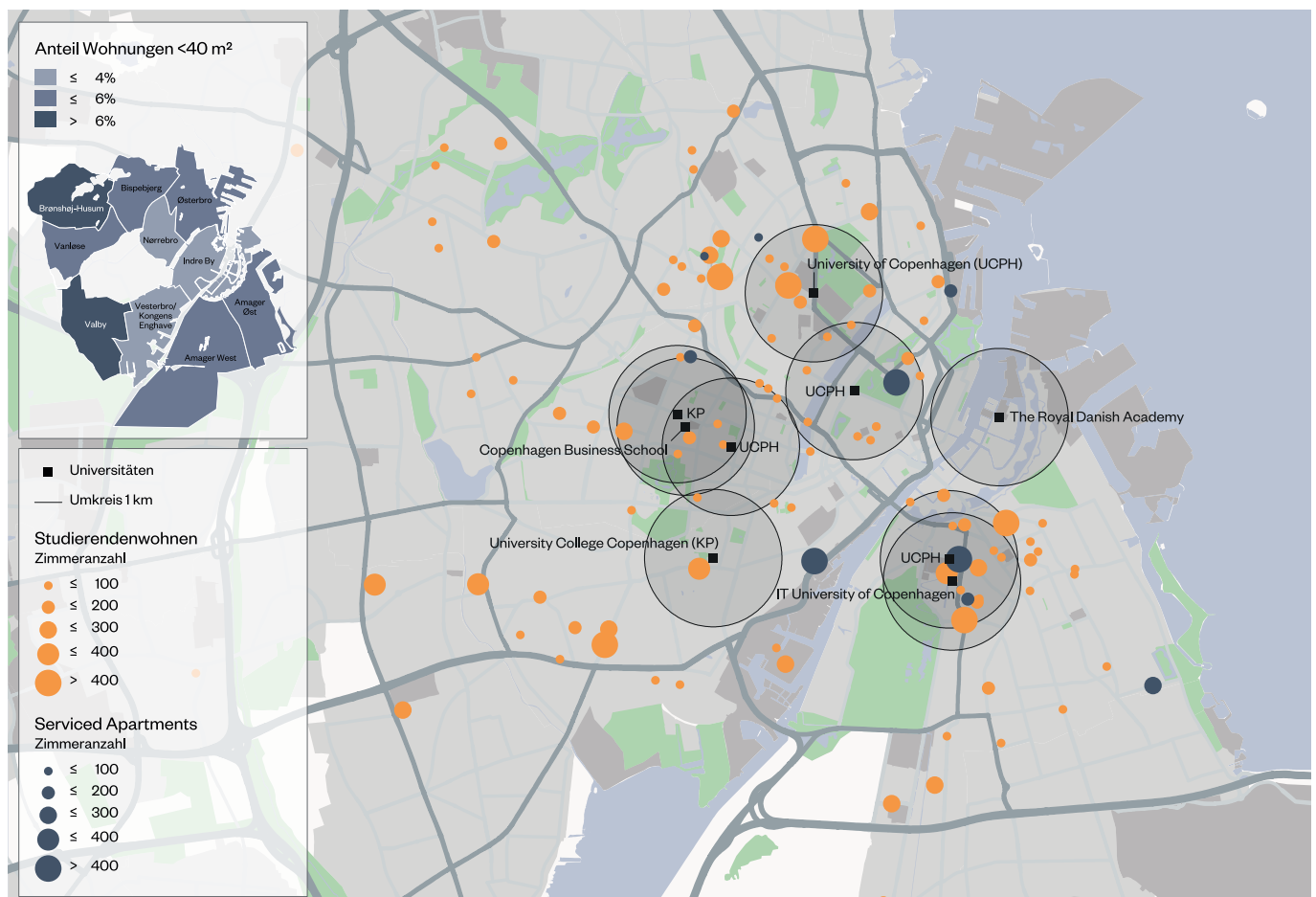


Moderne Wohnformen – Flexibel, kurzfristig, möbliert und zentral

Wohnen wird in Kopenhagen neu gedacht: Durch den Zuzug junger Leute, flexible Lebensplanungen und wachsende Jobmobilität etablieren sich moderne Wohnformen wie Micro Living, Studierendenapartments, Co-Living oder Serviced Apartments spielen daher eine entscheidende Rolle für die Wohnraumversorgung. Sie bieten nicht nur kurzfristig verfügbaren, möblierten Wohnraum, sondern auch Gemeinschaftsflächen (u.a. Küchen, Fitnessraum, Co-Working-Space) und Services (u.a. Reinigung), die der klassische Wohnungsmarkt so nicht leisten kann. Das Ergebnis? Ein vielseitiges

Angebot, das den traditionellen Wohnungsmarkt ideal ergänzt – perfekt für Studierende, Auszubildende, Young Professionals, Pendler, Projektmitarbeiter oder Expats. In den nächsten Jahren wird das Angebot an modernen Wohnformen in Kopenhagen kaum mit der rasant wachsenden Nachfrage Schritt halten können – weitere Mietpreissteigerungen sind daher vorprogrammiert. Chancen hinsichtlich des Marktpotenzials werden sowohl im studentischen als auch im nicht-studentischen Segment vor allem in zentralen und gut angebundenen Lagen gesehen.

KARTE: MICRO LIVING APARTMENTS UND DIE GRÖSSTEN UNIVERSITÄTEN IM ZENTRALER LAGE KOPENHAGENS





„Kopenhagen überzeugt aufgrund starker makroökonomischer Faktoren, erstklassiger Architektur, einer hohen Marktliquidität sowie einer ausgezeichneten Lebensqualität.“

NICLAS HONORÉ MILVERTZ,
COUNTRY HEAD DENMARK, QUANTUM



Warum sollte man in Dänemark bzw. Kopenhagen investieren?

In den letzten Jahrzehnten sind Dänemark und insbesondere der Großraum Kopenhagen für institutionelle und private Investoren immer attraktiver geworden und haben sich auch seit dem Zinsanstieg sowie in der Corona-Krise als „sicherer Hafen“ bewährt. Die Rahmenbedingungen der dänischen Wirtschaft gehören zu den besten in Europa: niedrige Arbeitslosigkeit, starke Exporte, Rekordüberschuss der öffentlichen Haushalte, stabile Inflation und Wirtschaftswachstum. Die dänische Währung weist ebenfalls Sicherheit durch die Kopplung an den Euro auf. Darüber hinaus ist Dänemark für seine moderne Architektur bekannt und Vorreiter im Hinblick auf Digitalisierung und Nachhaltigkeit. So entstehen hier besonders fortschrittliche und zukunftsfähige Projekte der Assetklassen Wohnen und Gewerbe, aber auch Infrastruktur und Light Industrial.

Was sind die wesentlichen Unterschiede zu Deutschland?

Der dänische Immobilienmarkt verfügt über eine deutlich höhere Transparenz, weniger bürokratische Hürden und ein hohes Maß an Digitalisierung. Außerdem fallen in Dänemark deutlich geringere Ankaufsnebenkosten an, auch weil in der Regel Share Deals abgeschlossen werden. Insbesondere der Wohnungsmarkt ist sehr liberal gestaltet und ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität auf Seiten des Vermieters. Auf der anderen Seite bieten die ähnlichen Strukturen zum deutschen Markt und die geltende EU-Vorschriften einen verlässlichen rechtlichen Rahmen.



TEGLPORTEN IN BESTER LAGE AUF DER HALBINSEL TEGLHOLMEN IM SYDHAVN.
MIT ZWEI FRONTEN ZUM WASSER UND EINER ZU EINEM DER NEUEN KANÄLE.

Welche Segmente und Teilmärkte sind besonders spannend?

Generell herrscht in Dänemark ein hohes Niveau an Bautätigkeit. Großprojekte werden angestoßen und umgesetzt wie bspw. der Infrastrukturplan 2035 mit dem höchsten Investitionsvolumen, das Dänemark für solch ein Vorhaben je gesehen hat. Auch groß angelegte Quartiersentwicklungen wie Carlsberg Byen verlaufen wie geplant und schaffen nachgefragten Wohnraum. Zudem gibt es mit dem Nordhavn-Areal ein weiteres innerstädtisches Entwicklungsprojekt, welches die Stadt über die nächsten Jahrzehnte prägen wird und spannende Entwicklungsansätze ermöglicht.

Der Transaktionsbereich hält in den kommenden Jahren attraktive (Off-Market)-Deals bereit. Viele größere Immobilienunternehmen, die auf dem dänischen Markt aktiv sind, müssen weiter refinanzieren, wodurch gebundenes

Kapital freigesetzt wird. Auch geschlossene Fonds mit Vermögenswerten in Dänemark und einer kurzfristigen Laufzeit werden verkauft. So wird es möglich sein, qualitativ hochwertige Immobilien in attraktiver Lage zu erwerben und diese Potenziale zu nutzen.

Im Wohnsegment führen die steigenden Einwohnerzahlen zu einer konstant hohen Nachfrage an Wohnraum, was die Assetklasse besonders attraktiv für Investoren macht. Hochwertige und moderne Immobilien wie bspw. Teglporten im Sydhavn passen hier hervorragend als Investmentobjekt, ebenso wie Micro-Living-Apartments für Young Professionals oder Studierende.

„...regional economic growth is driven by location choices of creative people – the holders of creative capital – who prefer places that are diverse, tolerant and open to new ideas.“

RICHARD FLORIDA



Toleranz

Kreatives und innovatives Schaffen entfaltet sich vor allem dort, wo Offenheit gegenüber neuen Ideen und Einflüssen sowie ein produktiver Umgang mit unterschiedlichen Sichtweisen und Fähigkeiten zu finden sind. Erfolgreich sind insbesondere europäische Metropolen mit einer ausgeprägten Willkommenskultur und Toleranz gegenüber Menschen unterschiedlicher Herkunft, sexueller Orientierung und unterschiedlicher Lebensstile oder Arbeitsweisen. Offenheit zeigt sich unter anderem im Anteil der im Ausland geborenen Einwohner, dem sogenannten Melting-Pot-Index. Kopenhagen weist hier im Vergleich zum nationalen Durchschnitt einen hohen Anteil auf.

ANTEIL IM AUSLAND GEBORENER:
DATEN: EUROSTAT 2024; EIGENE RECHERCHEN

13%

Dänemark (2024)

24%

Kopenhagen (2024)

Die enorme Komplexität von Vielfalt und Integration unterschiedlicher Kulturen und Nationalitäten lässt sich nicht allein anhand der Bevölkerungsstatistiken zu Ausländern und der im Ausland Geborenen ablesen. In Kopenhagen haben gut die Hälfte der heute 25- bis 39-jährigen Einwanderer (die als 0- bis 12-Jährige angekommen sind) eine dänische Hochschulausbildung abgeschlossen. Darüber hinaus konnte der Anteil der Einwanderer nichtwestlicher Herkunft und ihrer Nachkommen, die Sozialhilfe beziehen, in den letzten zehn Jahren um zehn Prozentpunkte auf 20 Prozent reduziert werden (Nationales Integrationsbarometer Dänemark 2022/23).

Ein offenes und tolerantes Umfeld steht in direktem Zusammenhang mit wirtschaftlicher Entwicklung und ist damit ein maßgeblicher Standortfaktor (und nicht nur ein optionales Qualitätsmerkmal) für betriebliche Entscheidungen. Unter Toleranz versteht Florida auch ein entspanntes und diskriminierungsfreies Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher sexueller Orientierung und einen gelassenen Umgang mit verschiedenen Lebensstilen oder Arbeitsweisen. Städte wie London, Amsterdam, Berlin und auch Kopenhagen sind Heimat unterschiedlichster Nationen und gelten als besonders LGBTQ-freundlich.

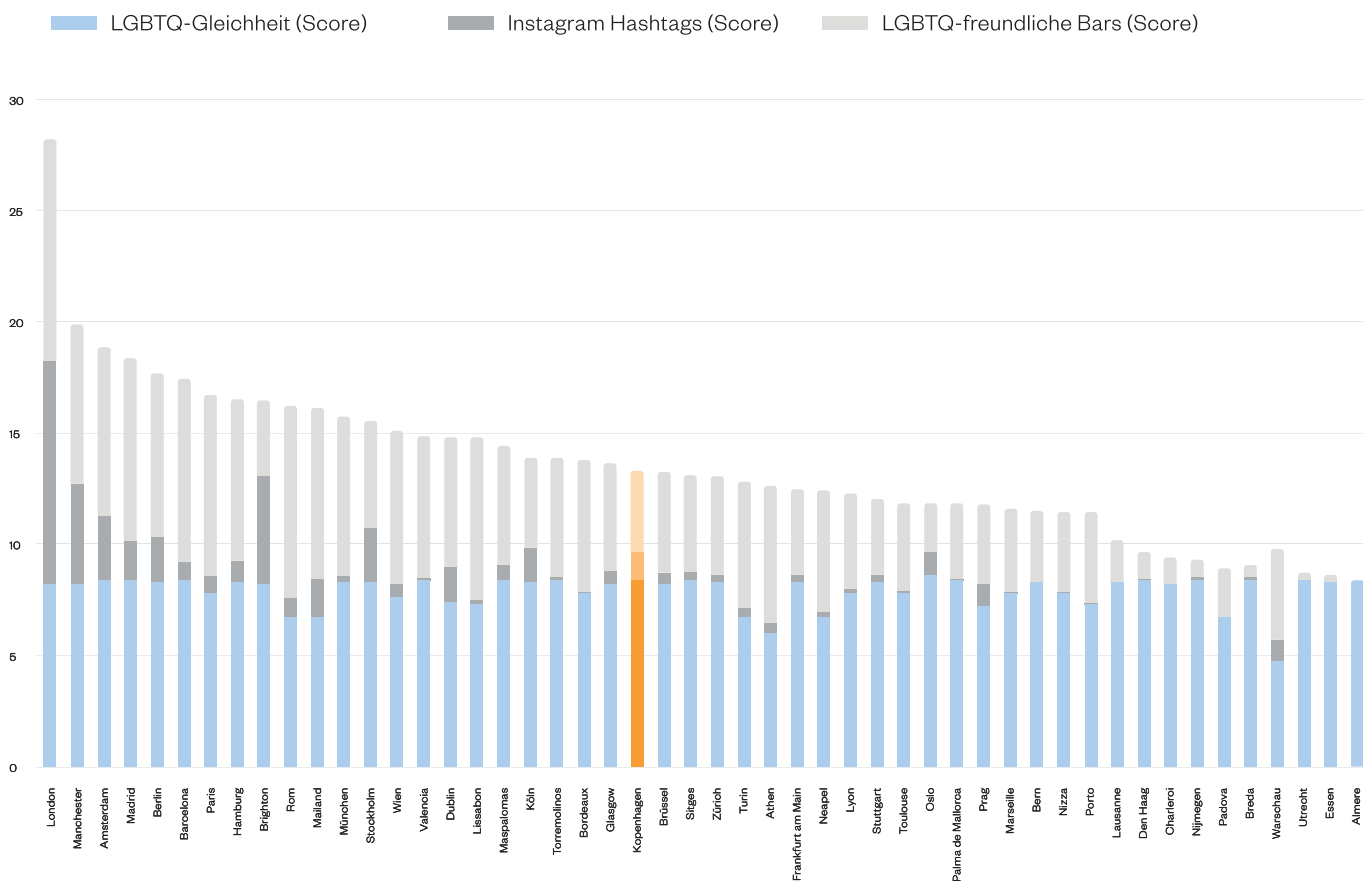
Zukunftsagenda Kopenhagen – Toleranz

In nahezu jeder Stadtentwicklungsstrategie lassen sich Ziele und Maßnahmen zum Ausbau des eigenen Wirtschaftsstandorts für neue Technologien und Innovationen sowie Programme zur Attraktivitätssteigerung des Wohn- und Arbeitsortes für Fachkräfte finden. Die Förderung von Toleranz, Offenheit und Vielfalt wird nur in einigen Strategien adressiert.

Kopenhagens kommunale Planungsstrategie 2023 beinhaltet explizit auch qualitative Zielsetzungen für die Förderung von Kohärenz, Zugänglichkeit und Sicherheit aller Bevölkerungsgruppen und Kulturen. Die Vielfalt und Diversität unterschiedlicher Stadtteile sollen erhalten und gleichzeitig Sicherheit und soziales Gleichgewicht in allen Teilen der Stadt gewährleistet werden. Im Fokus steht außerdem das städtische Kulturerbe.



LGBTQ-INDEX



Modern und historisch zugleich: Quartiersentwicklung Carlsberg Byen

Städte müssen sich aktiv als begehrte und aufregende Lebens- sowie Arbeitsorte vermarkten – und entsprechend räumliche Gegebenheiten zur Verfügung stellen. Damit wird Vielfalt und Toleranz im Stadtraum auch aus räumlicher Perspektive als Grundvoraussetzung urbaner Wissensproduktion begriffen. Nicht zuletzt liegt es in der Macht der Immobilienwirtschaft, geeignete Flächen bereitzustellen. Erfolgreiche europäische Metropolen verfügen über pulsierende, kontrastreiche und hippe Stadtlandschaften, die trotz angespannter Immobilienmärkte Raum für kreatives Arbeiten und Leben bieten.

Das Quartier Carlsberg Byen im beliebten Kopenhagener Stadtteil Vesterbro ist ein gelungenes Beispiel für die Transformation eines ehemaligen Brauereigeländes zu einem vielfältigen und identitätsstiftenden Ort. Der Masterplan des dänischen Architekturbüros Entasis für das mehr als 30 Hektar große Konversionsgebiet wurde 2009 auf dem World Architecture Festival prämiert. In ihrer Entscheidung hob die Jury vor allem die starke Vision zur Schaffung von Inklusion in kultureller, sozialer, wirtschaftlicher und architektonischer Hinsicht hervor. Im Fokus des nachhaltigen Masterplans stehen Fußgängerfreundlichkeit (Walkability), vielfältige urbane Räume mit unterschiedlichen Funktionen und Community-Angeboten, Begrünung und Wasserelemente. Ein besonderes Augenmerk liegt zudem auf der sozialen Nachhaltigkeit. Der neue Stadtteil soll ein hohes Maß an Inklusion bieten und Lebensqualität erzeugen.

Nach Fertigstellung sollen in Carlsberg Byen rund 8.000 Menschen leben, 12.000 Menschen arbeiten und 11.000 studieren. Dafür werden insgesamt 3.100 neue Wohnungen gebaut. Zusätzlich zu 2.500 Eigentumswohnungen entstehen 600 Mietwohnungen, die unter anderem durch die kommunale Wohnungsbau-gesellschaft AAB und die gemeinnützige öffentliche Verwaltung Domea errichtet werden. Außerdem sollen Büroflächen in unterschiedlichen Größen und mit verschiedenen Mietmodellen für kleine und große Unternehmen entstehen.

Die umfangreiche Revitalisierung und Nutzung des historischen Altbestands erhalten den Pioniergeist des traditionsreichen Geländes. Durch das Zusammenspiel aus historischen Strukturen, einer hohen baulichen Handwerkskunst und außergewöhnlicher Architektur entsteht im Quartier Carlsberg Byen ein urbanes und dynamisches Stadtbild. Hochhäuser wie der Beck-



Carlsberg Byen – modern und historisch zugleich.



Leben in Carlsberg Byen. Oben der Blick aus einer Wohnung im Wilhelm Haus. Unten der Beckmann Turm.

mann Turm und das Wilhelm Haus mit insgesamt rund 200 freifinanzierten Wohneinheiten bilden identitätsstiftende Landmarken und tragen zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes bei.



Beckmann Turm und Wilhelm Haus in Carlsberg Byen

„Der Charakter des Gebäudes soll ein Gefühl der Gemeinschaft und Gesellschaft vermitteln.“

JACOB KORNUM, SENIOR ARCHITECT & ASSOCIATE PARTNER, DORTE MANDRUP

VII. ZWISCHEN KONTEXT UND ARCHITEKTUR: INTERVIEW MIT JACOB KORNUM VON DORTE MANDRUP

Was zeichnet Carlsberg Byen aus und macht das Viertel so einzigartig?

160 Jahre lang war die Carlsberg-Brauerei ein stillgelegter Industriestandort. Ausgehend von den hohen Ansprüchen des Braumeisters J.C. Jacobsen und seines Sohnes Carl Jacobson für die Brauerei und ihrem recht vorausschauenden Verständnis für den Zusammenhang zwischen einem erfolgreichen Unternehmen und einem angenehmen Arbeitsumfeld wurde die Brauerei mithilfe der fähigsten Architekten, Bauherren und Handwerker entwickelt, was sich auch heute noch in der hohen Qualität der historischen Gebäude zeigt.

Welche Herausforderungen galt es, bei der Planung des Beckmann Turms und des Wilhelm Haus zu kennen und zu überwinden?

Der Beckmann Turm und das Wilhelm Haus wurden auf dem Grundstück errichtet, auf dem sich früher das 88 Meter hohe, umgebaute Silo befand, in dem die Hauptverwaltung der Carlsberg-Brauerei untergebracht war. Der Standort ist durch seine direkte Verbindung zum Ny Carlsberg Vej sehr prominent und steht als letztes Gebäude auf dem Weg zum ikonischen Dypylon-Tor des Architekten Vilhelm Dahlerup, das den Eingang zum Herzen der historischen Gebäude von Carlsberg Byen markiert. Eine Verbindung mit den historischen Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung zu schaffen, war sowohl eine Herausforderung als auch der Dreh- und Angelpunkt für jede Entscheidung im Projekt: von der Gestaltung des Gebäudevolumens bis hin zu den Mauerwerksdetails in der Fassade.

Darüber hinaus bot der Entwurf des Wilhelm Haus mit dem charakteristischen Beckmann Turm in der südöstlichen Ecke Raum für den größten Innenhof in Carlsberg Byen mit Höhenunterschieden von bis zu zwei Metern. Bei der Gestaltung des Innenhofs stellten wir uns der Herausforderung, eine natürliche Verbindung vom „Købkes“ Platz im Westen zum „Bag Elefanterne“ Platz im Osten sowie zu jedem Wohnungseingang im Gebäude zu schaffen und gleichzeitig sicherzustellen, dass der Charakter des Gebäudes ein Gefühl der Gemeinschaft und Gesellschaft vermittelt. Dies spiegelt sich in der Wahl der Materialien und Farben sowie in der

Gestaltung der Fassade des Wilhelm Haus zum Innenhof wider, die sich deutlich von den Fassaden zur Straße hin unterscheidet.

In welcher Form konnten die Bedürfnisse zukünftiger Bewohner und der bestehenden Nachbarschaft in die Planung miteinbezogen werden und wie sieht der heutige Nutzungsmix aus?

Wenn man das Viertel heute besucht, bietet es alles, was moderne Stadtbewohner in ihrer unmittelbaren Umgebung benötigen. In Vesterbro, dem an Carlsberg Byen angrenzenden Stadtviertel, findet man eine große Vielfalt an Menschen und Orten – von Studierenden in kleinen Mietwohnungen bis hin zu einkommensstarken Familien in exklusiven Stadthäusern. Selbiges muss sich in Carlsberg Byen wiederfinden. Deshalb wurden der Beckmann Turm und das Wilhelm Haus so geplant, dass sie viele verschiedene Wohnungsgrößen und einen Nutzungsmix an Geschäften, Cafés und Büros bereithalten. Darüber hinaus haben wir den Grundsatz definiert, dass jede Wohnung, egal welcher Größe, einen schönen Ausblick, lichtdurchflutete und hochwertig ausgestattete Räume sowie eine Terrasse, Balkon oder Garten haben sollte. Dies ist uns gelungen, indem wir eine Matrix entworfen haben, in der alle Teilmaßnahmen mit allen Gebäudemodulen verknüpft wurden. Ich denke, das Gebäude spiegelt die sehr methodische Arbeit wider, die wir geleistet haben, um ein hohes Maß an Vielfalt in ein ruhiges und rhythmisches System zu integrieren, das den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein Gefühl von Eigentum und Gemeinschaft vermitteln wird.

© Dorte Mandrup A/S



Kurz & knapp

Warum Dänemark und warum jetzt?

In einem dynamischen Marktumfeld ist es wichtig, zur richtigen Zeit die richtigen Entscheidungen zu treffen. Dänemark und Kopenhagen zählen hierzu. Als Vorreiter im Hinblick auf Digitalisierung und Nachhaltigkeit setzen das Land sowie die Stadt Maßstäbe – und sind dem restlichen Europa einen Schritt voraus.

Projekte, egal ob Wohnen, Büro, Logistik oder Infrastruktur, stehen hier nicht still, sondern werden im großen Stil geplant, fortgeführt und fertiggestellt. Attraktive Investmentmöglichkeiten bieten sich mit dem Fokus auf moderne und nachhaltige Immobilien. Hinzu kommen weniger bürokratische Hürden als in Deutschland, dafür mehr Transparenz und Flexibilität. Sicherheit bieten ein verlässlicher Rechtsrahmen und geltende EU-Richtlinien für den Immobilienmarkt. Nicht zu vergessen: das positive Lebensgefühl in der Stadt und im gesamten Land.



„Fortschrittlich, inspirierend, wachstumsstark – und das ganz nah. Kopenhagen begeistert und zieht einen sofort in seinen Bann. Die positiven Zahlen der wirtschaftsstarken Region sind real, erlebbar und greifbar. Für uns ist klar, Dänemark ist der nächste Schritt, um unseren Kunden und Partnern neue Möglichkeiten zu bieten.“

FRANK GERHARD SCHMIDT, GRÜNDER UND VORSTAND VON QUANTUM

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, Genauigkeit, Aktualität oder Angemessenheit der Informationen und Einschätzungen übernommen. Wertentwicklungen 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

Niclas Honoré Milvertz
Country Head Denmark
nm@quantum.ag

Dr. André Scharmanski
Leiter Research
as@quantum.ag

Lisa-Maria Homagk
Team Research
lh@quantum.ag

Quantum Immobilien AG
Dornbusch 4
20095 Hamburg

Fotos:

Unsplash/Aurora Ferreir, Peter Hönnemann,
Unsplash/Jacob Buchhave,
DEEPOL by plainpicture, Objektfotos:
Kaktus Towers, Teglporten, Beckmann Turm/
Carsten Brügman, Shutterstock/Maydays1975,
iStock/AzmanL, Unsplash/Febiyen,
Shutterstock/r.classen/, Stig Alenas,
Beckmann Turm/Adam Mørk, Dorte Mandrup A/S,
Unsplash/Rolands Varsbergs

Mehr zu europäischen Metropolen
mit Zukunftsagenda im
Quantum Focus No. 41:

