

Nikolas Jorzick

Quartiersfonds als neue Assetklasse

Nachhaltig attraktive Investition in gemischt genutzte Quartiere

Im Allgemeinen investieren Immobilienfonds gerne sortenrein in eine Nutzungsart. Eine Diversifizierung findet dann nicht innerhalb eines Fonds, sondern auf Portfolioebene des Investors statt. Immobilien mit unterschiedlichen Nutzungsarten in einem Fonds zu mischen, macht aber durchaus Sinn, besonders, wenn diese sowohl in einem direkten räumlichen Bezug stehen und sich hinsichtlich ihrer Nutzung unmittelbar ergänzen. Im Rahmen der Weiterentwicklung städtischer Räume liegt heute ein Schwerpunkt auf der Schaffung nutzungsgemischter Quartiere. Urbanes Leben ist dabei verknüpft mit einem Angebotsmix aus Wohnen, Arbeiten, Bildungs- und Freizeitangeboten im nahen Umfeld. Dabei ist die Güte des Konzeptes, die richtige Zusammensetzung der verschiedenen Nutzungen im jeweiligen urbanen Kontext, ausschlaggebend für einen nachhaltig attraktiven Standort. Die Investition in ganze funktionsgemischte Quartiere, bei denen auf lange Sicht alle Bausteine in einer Hand bleiben, ist daher auch als Fondsprodukt sehr interessant.

Ist die Konzeption gut, ergeben sich für die Bewohner und Nutzer höhere Wohn- und Aufenthaltsqualitäten. So kann ein vor Ort ansässiges Hotel seine Serviceleistungen, eine gute Gastronomie, Wäsche- und Concierge-Leistungen etc., auch den benachbarten Büro- und Wohnungsnutzern anbieten. Wichtig ist dabei, dass das Konzept den Standort ganzheitlich betrachtet, gleichzeitig aber die einzelnen Baufelder klar voneinander getrennt sind. Dies ermöglicht den flexiblen und schrittweisen Verkauf einzelner Immobilien am Ende der Halteperiode. Investoren profitieren von einer stabilen Rendite, da sich die einzelnen Bausteine wie Wohnen, Hotel, Büro mit ihren verschiedenen Risikoprofilen und Mietvertragslaufzeiten gegenseitig ergänzen. Wohnen kann hierbei als stabiler Anker betrachtet werden, während die Gewerbebausteine die Rendite nach oben ziehen.

Quartiere ab einem Volumen von ca. € 100 Mio. haben zudem die Chance, eine Lage nachhaltig aufzuwerten. Davon profitieren dann alle Bausteine, da ein Quartier eben mehr sein kann als die Summe seiner (Bau)-Teile. Ausschlaggebend hierfür ist ein von Anfang an durchdachtes Branding, das für eine eigene Identität des Standortes sorgt.

Weitere Aspekte sind für die Auflage eines nachhaltig attraktiven Quartiersfonds wichtig:

Zu benennen ist zunächst ein ganzheitliches Asset- und Quartiersmanagement zum Zwecke einer hohen Nutzer- und Mieterzufriedenheit, denn hier liegt die Basis für den wirtschaftlichen Erfolg. Ein modernes



Sartorius Quartier in Göttingen. Neue Quartiersentwicklung mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Hotel, Smart Apartments, Büro und weiteren gewerblichen Flächenangeboten.

Quartiersmanagement wartet heute mit einer breiten Palette an Angeboten auf, von Haushaltsdienstleistungen über Gästewohnungen bis hin zu verschiedenen Mobilitätsangeboten wie Car-Sharing, E-Mobilität und Miet-Fahrrädern. Immer wichtiger dabei werden die digitalen nutzerfreundlich gestalteten Schnittstellen, die die Servicepoints vor Ort unterstützen bzw. ergänzen. Die Erweiterung um diese digitalen Komponenten erfolgt in der Regel über eine App, über die die Bewohner gebündelt für das gesamte Quartier und zeit- sowie ortsunabhängig Dienste buchen, sich über Neuigkeiten informieren oder auch Verwaltungsangelegenheiten erledigen können.

In den großen Top-7-Städten sind innerstädtische Konversionsflächen, die sich für eine Umnutzung in ein funktionsgemischtes Quartier eignen, inzwischen jedoch nur noch selten zu finden. Bei der Suche nach geeigneten Grundstücken lohnt daher auch der Blick auf die zweite Reihe deutscher Groß- und Universitätsstädte. Denn beim Thema Quartiersfonds sind die Qualität des Projektes, die Mikrolage und das Potenzial dieser Entwicklung stärker zu gewichten als die Gesamtentwicklung oder Größe einer Stadt.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass ganze Quartiersentwicklungen zukunftsweisende Investment-Produkte darstellen. Da es jedoch aufgrund der hohen Nachfrage am Immobilienmarkt nicht einfach ist, sich ganze Quartiere zu sichern, ist hier eine enge und frühzeitige Abstimmung zwischen Projektentwicklern und Bestandshaltern unabdingbar. Entscheidend für den Erfolg sind die konzeptionelle Abstimmung der Bausteine, die Umsetzung durch einen erfahrenen Quartiersentwickler und die Implementierung eines kompetenten Managements, das langfristig aus einer Hand erfolgt.



Nikolas Jorzick

Geschäftsführer
HAMBURG TEAM Investment
Management GmbH

Weitere Angaben zum Autor S.82

Weitere Angaben zum Unternehmen S.156