

## **PRESSEMITTEILUNG**

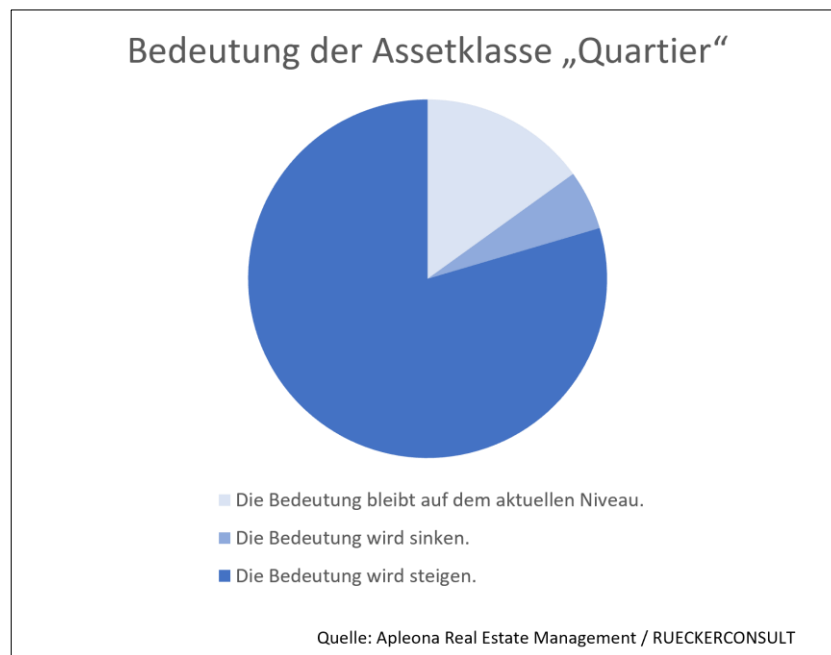
### **Umfrage: Bedeutung von Quartieren als Assetklasse wird steigen**

- **Befragte schätzen das Potenzial von Quartieren zur Lösung aktueller Herausforderungen in der Stadtentwicklung als hoch ein**
- **Wichtig für erfolgreiche Quartiere ist die gelungene Mischung unterschiedlicher Nutzungsarten**
- **Herausforderung liegt im Interessenausgleich der verschiedenen Nutzer und in der Markenführung**
- **Experten halten professionelles Quartiersmanagement für unverzichtbar**

**Köln/Neu-Isenburg, den 5. Februar 2024** – Die Assetklasse Quartier wird in den kommenden Jahren an Bedeutung gewinnen. Quartieren wird bereits heute ein großes Potenzial zugeschrieben, die zukünftigen Herausforderungen für unsere Städte zu bewältigen. Ein erfolgreiches Quartier muss vor allem die Bedürfnisse seiner Nutzer in den Fokus nehmen. Besonders wichtig sind dabei Aufenthaltsqualität und das dahinterstehende Konzept. Aber auch eine ganzheitliche Bewirtschaftung, also ein integriertes Quartiersmanagement, gewinnt an Bedeutung. Dies sind die zentralen Ergebnisse einer Umfrage, die Apleona Real Estate Management gemeinsam mit Rueckerconsult Ende 2023 durchgeführt hat und an der 94 Vertreterinnen und Vertreter von Unternehmen aus der Immobilienbranche teilgenommen haben. Ergänzt wird die Umfrage durch Experteninterviews mit Dr. Thomas Beyerle (Catella Property Valuation), Dr. Reiner Götzen (Interboden Gruppe), Jens Hausmann (Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft) Franka Jung-Larsen (Apleona Real Estate Management) und Prof. Dr. Marion Peyinghaus (CCPMRE).

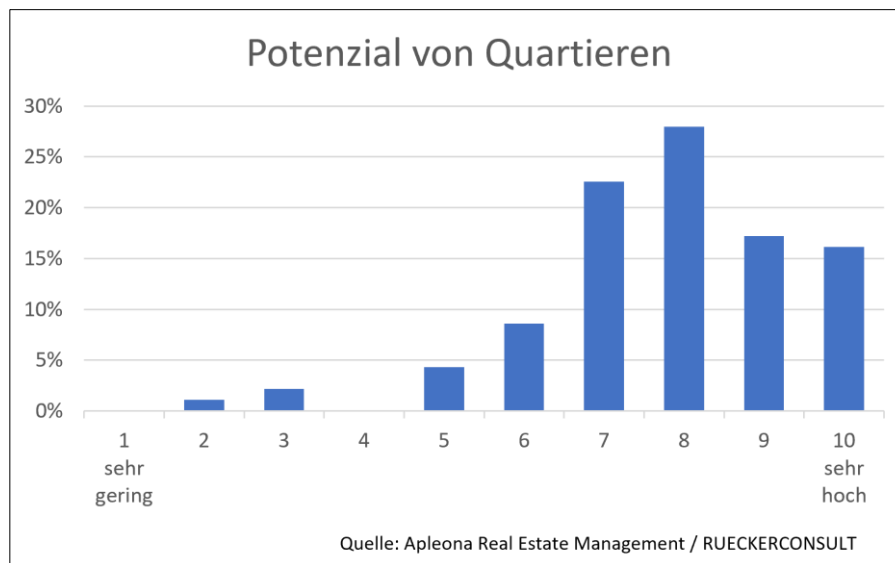
Bei der Frage danach, was ein Quartier überhaupt zum Quartier macht, stehen für die Befragten vier Eigenschaften im Vordergrund: der Nutzungsmix (90%), Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche (69%), ein urbaner Charakter (62%) und die Konnektivität der Objekte sowie der Community-Gedanke (58%). Ein Branding oder eine großflächige Dimensionierung eines Quartiers werden von den Befragten als weniger relevant bei der Definition eines Quartiers eingeschätzt.

Eine große Mehrheit der Befragten teilt die Auffassung, dass es sich bei Quartieren und Quartiersentwicklungen nicht um ein Trendthema, sondern vielmehr um einen Megatrend handelt. So gehen 80 Prozent davon aus, dass die Bedeutung der Assetklasse Quartier in den kommenden Jahren steigen wird. Nur fünf Prozent erwarten, dass die Relevanz abnehmen wird.



„Projekt- und Stadtentwickler setzen immer häufiger auf Quartiere als Lösungsansatz und Schnittstelle für elementare Megatrends“, sagt Julia Steinmetz, CEO von Apleona Real Estate Management. „Urbanität, Nachhaltigkeit, die 15-Minuten-Stadt und die dafür notwendige Zusammenführung sich ergänzender Nutzungen und Funktionen führen zu einer deutlichen Zunahme an Quartiersprojekten, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Das spiegelt sich auch in den Umfrageergebnissen wider.“

So schätzt die Mehrheit der Befragten das Potenzial von Quartieren zur Lösung aktueller Herausforderungen in der Stadtentwicklung, wie etwa Wohnraummangel, Mobilitätswende, Nachhaltigkeit oder 15-Minuten-Stadt, als hoch ein. Auf einer Skala von eins bis zehn, wobei eins für ein sehr geringes und zehn für ein sehr hohes Potenzial steht, bewerten 61 Prozent das Potenzial mit einer acht oder höher. Die durchschnittliche Bewertung liegt bei 7,8.



Der Erfolg eines Quartiers hängt aus Sicht der Befragten sehr stark von der Fokussierung auf die Bedürfnisse der Nutzer ab. So sind die am häufigsten genannten Eigenschaften eines erfolgreichen Quartiers eine hohe Aufenthaltsqualität (69%), zufriedene Nutzer (66%), die Akzeptanz des Quartiers in der Nachbarschaft und die Einbettung in den Umgebungskontext (57%) sowie die Konnektivität und der Austausch zwischen den Nutzergruppen (53%).

Die wichtigsten Erfolgsfaktoren werden von den Befragten zeitlich vor allem in der Planungsphase verortet. Auf einer Skala zur Bewertung der Erfolgsfaktoren von -3 („völlig unwichtig“) bis +3 („sehr wichtig“) wurde einer hohen Aufenthaltsqualität (2,52), der Projektvision bzw. dem Konzept (2,24), Nachhaltigkeitsaspekten (2,14), einer eigenen Identität (2,02) und der richtigen Mieterauswahl (2,00) die höchste Relevanz zugeschrieben.

Auch die Bedeutung eines übergeordneten Quartiersmanagements in der Betriebsphase wird mit einem Durchschnittswert von 1,75 als wichtig erachtet. Denn das Quartiersmanagement trägt einen großen Teil zu einem funktionierenden Quartier bei, gerade in Bezug auf die zuvor genannten Erfolgsfaktoren Aufenthaltsqualität, Nutzerzufriedenheit, Konnektivität und Austausch.

Dass Quartiere besondere Anforderungen an das Property Management stellen, bejahen 92 Prozent der Umfrageteilnehmer. Dabei steht das Interessenmanagement, also der Ausgleich der Interessen zwischen den verschiedenen Nutzergruppen, im Vordergrund

(60%). Weitere besondere Anforderungen sind die Vernetzung zwischen den Nutzern / das Herstellen von Interaktion und Identität (30%) und die Präsenz die Quartiersmanagers vor Ort als lokaler Ansprechpartner (23%).

„Häufig kommen beim Management von Quartieren die Markenführung und damit verbunden die emotionalen Aspekte zu kurz. Das klassische Property Management allein reicht dazu nicht aus“, sagt Franka Jung-Larsen, Head of Retail, Center & Quartier Management bei Apleona Real Estate Management. „Unterschiedliche Gebäude, Eigentümer und Nutzer eines Quartiers müssen zu einem Ganzen zusammengeführt werden und auch der stadträumliche Kontext, in den das Quartier eingebettet ist, sollte nicht außer Acht gelassen werden. Schließlich möchte man als guter Nachbar wahrgenommen werden. Zur Markenführung gehören daher unter anderem eine transparente Einbeziehung und Information der Nutzer, eine aktive Pflege des Social-Media-Auftritts, die Planung und Durchführung von Events. Dabei müssen alle Aktivitäten genau auf die Positionierung des Quartiers und auf mögliche Störgefühle von Nutzern abgestimmt sein.“

#### **Pressekontakt für Rückfragen**

RUECKERCONSULT GmbH - Niederlassung Köln

Christof Hardebusch

0221 292 956 313

[hardebusch@rueckerconsult.de](mailto:hardebusch@rueckerconsult.de)

#### **Über Apleona**

Die Apleona Gruppe ist ein in Europa führender Real Estate und Facility Manager mit Sitz in Neu-Isenburg bei Frankfurt am Main. Über 20.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in mehr als 30 Ländern betreiben und managen Immobilien aller Asset-Klassen, Produktionsstätten sowie regionen- und länderübergreifende Portfolios. Zu ihren Kunden gehören marktführende Unternehmen unterschiedlichster Branchen, darunter Technologie-, Finanz-, Healthcare-, Chemie-, Automotive- sowie Informations- und Kommunikationstechnik-Unternehmen. Das Dienstleistungsspektrum reicht vom integrierten Facility Management über Gebäudetechnik und Innenausbau bis hin zu kaufmännischen Leistungen und dem Real Estate Management. Schwerpunkt des Geschäftsmodells sind technische Services, die Apleona überwiegend in Eigenleistung erbringt. Regional ist der Schwerpunkt die DACH-Region (Deutschland, Österreich, Schweiz). Mit partnerschaftlichen Vertragsmodellen, innovativen Produkten und digitalen Lösungen begleitet Apleona seine Kunden bei der Entwicklung und Umsetzung von ESG-, Workplace- und Portfolio-Optimierungsstrategien.

## **Über RUECKERCONSULT**

RUECKERCONSULT ist ein Beratungsunternehmen für Kommunikationsaufgaben in der Immobilienwirtschaft mit Sitz in Berlin und betreut seit mehr als zehn Jahren Immobilienunternehmen in Berlin und ganz Deutschland. Die Leistungen reichen von der strategischen Beratung bis zur operativen Umsetzung sämtlicher Kommunikationsmaßnahmen. Dazu gehören die Übernahme der gesamten Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und Finanzmarktkommunikation sowie die Politische Kommunikation, die Entwicklung von Marketingkonzepten und Studien sowie die Organisation von Netzwerkveranstaltungen. Zu unseren Kunden gehören Fondsgesellschaften, Asset- & Property-Manager, börsennotierte Immobilien-AGs, Wohnungsunternehmen, Projektentwickler, Immobilienverwalter und -finanzierer und Proptechs. Darüber hinaus betreibt RUECKERCONSULT das Meinungs- und Wissensportal „The Property Post“ und veranstaltet jährlich rund zehn Informations- und Branchenveranstaltungen, die von mehr als 1.500 Entscheidern aus der Immobilienwirtschaft besucht werden. RUECKERCONSULT beschäftigt aktuell 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Berlin, Köln und Hamburg.