

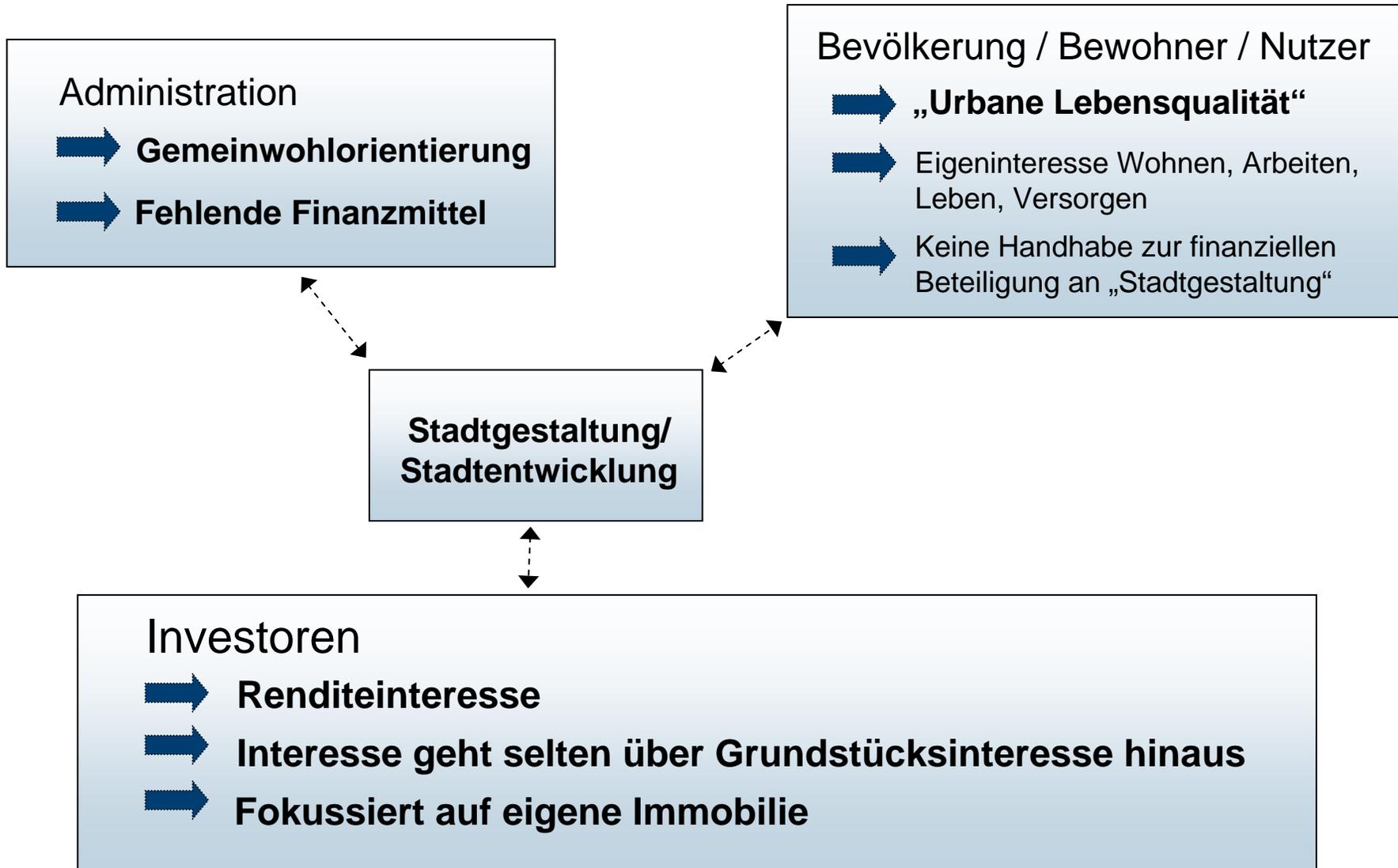
# Die Frankfurter Welle und andere (Stadt-)Quartiere

Stiftung Lebendige Stadt  
Hamburg, 3. September 2004

Dr. Reinhard Kutscher  
Vorstandsmitglied  
DIFA Deutsche  
Immobilien Fonds AG



# Stadtentwicklung und städtische Akteure: Interessenkollision oder Interessenkonvergenz?



# Quartiere ...

... sind innerstädtische oder in Stadtteilen gelegene Stadträume in einer Ausdehnung von zwei bis vier Hektar, die eine wahrnehmbare und vielfältige Nutzungsmischung aufweisen, öffentlichen Raum - wie Wege, Grünanlagen und Plätze - bieten, in ihrer Struktur und ihrem Selbstverständnis homogen und stabil sind und gleichzeitig Entwicklungspotential beinhalten.



# Der DIFA-AWARD

- 100 Bewerbungen aus 61 Städten in 15 Ländern
- Diesjährige Preisverleihung auf der Expo Real am 5.10. in der Convention Area (C2)

## 2002

- Quartiere im städtischen Kontext
- National (nur Deutschland)
- 100 Teilnehmer aus 60 Städten

## 2004

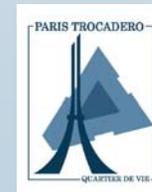
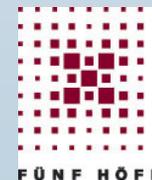
- Vitale Quartiere / Vitamine für die Stadt
- International (Europa)
- Thema:
  - Plätze / Öffentliche Räume
  - Management



# DIFA-City/StadtQuartiere

*Immobilien für Menschen*

„Mehr bewegen. Mehr erleben.“ heißt die Programmformel der DIFA-City/StadtQuartiere, die die Philosophie von der Aufhebung der Trennung von Arbeiten und Leben beschreibt. Leben, Arbeiten, Einkaufen, Wohnen, Genießen, es sich gut gehen lassen, sich mit anderen treffen und austauschen, Freude haben und sich beim Erholen besinnen und die Seele baumeln lassen.



# DIFA-CityQuartiere



**CityQuartier Trocadéro,  
Paris**



**CityQuartier DomAquaree, Berlin**



**CityQuartier Frankfurter Welle,  
Frankfurt**



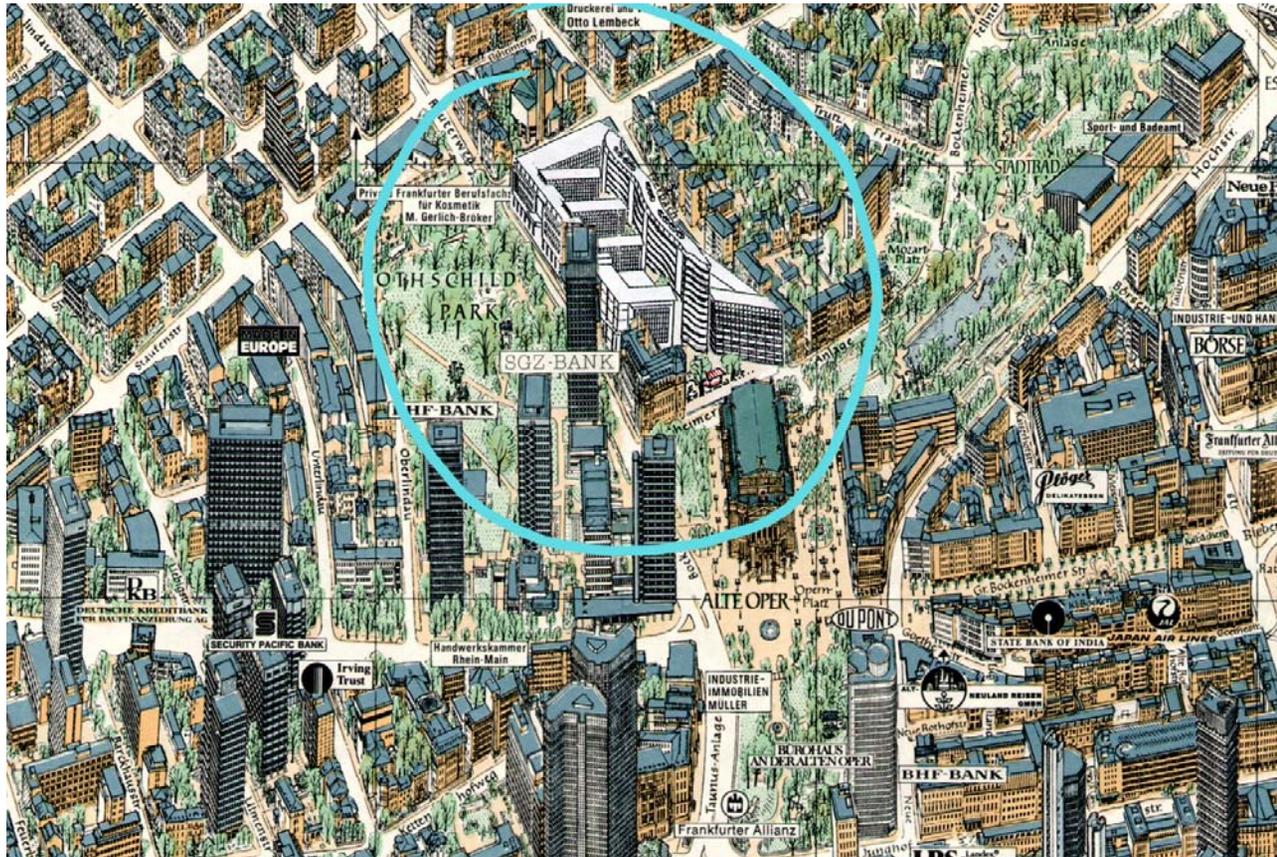
**CityQuartier Fünf Höfe,  
München**

- 5 DIFA-CityQuartiere
- 315.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Wohnungen, Läden, Büros, Hotel, Freizeit, Erlebnis
- 2,2 Mrd. € Investitionsvolumen



**CityQuartier Neues Kranzler Eck,  
Berlin**

# CityQuartier Frankfurter Welle, Frankfurt

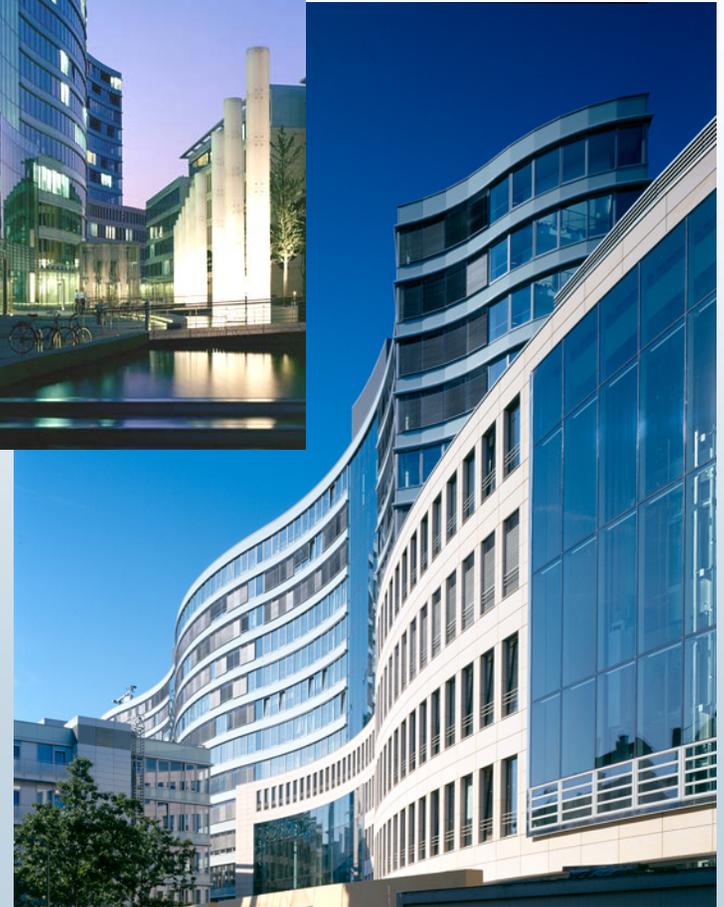


Das ideale Quartier befindet sich in innerstädtischer oder innenstadtnaher Lage

# Ankauf 1994 von der Metallgesellschaft, Entwicklung aus dem Bestand

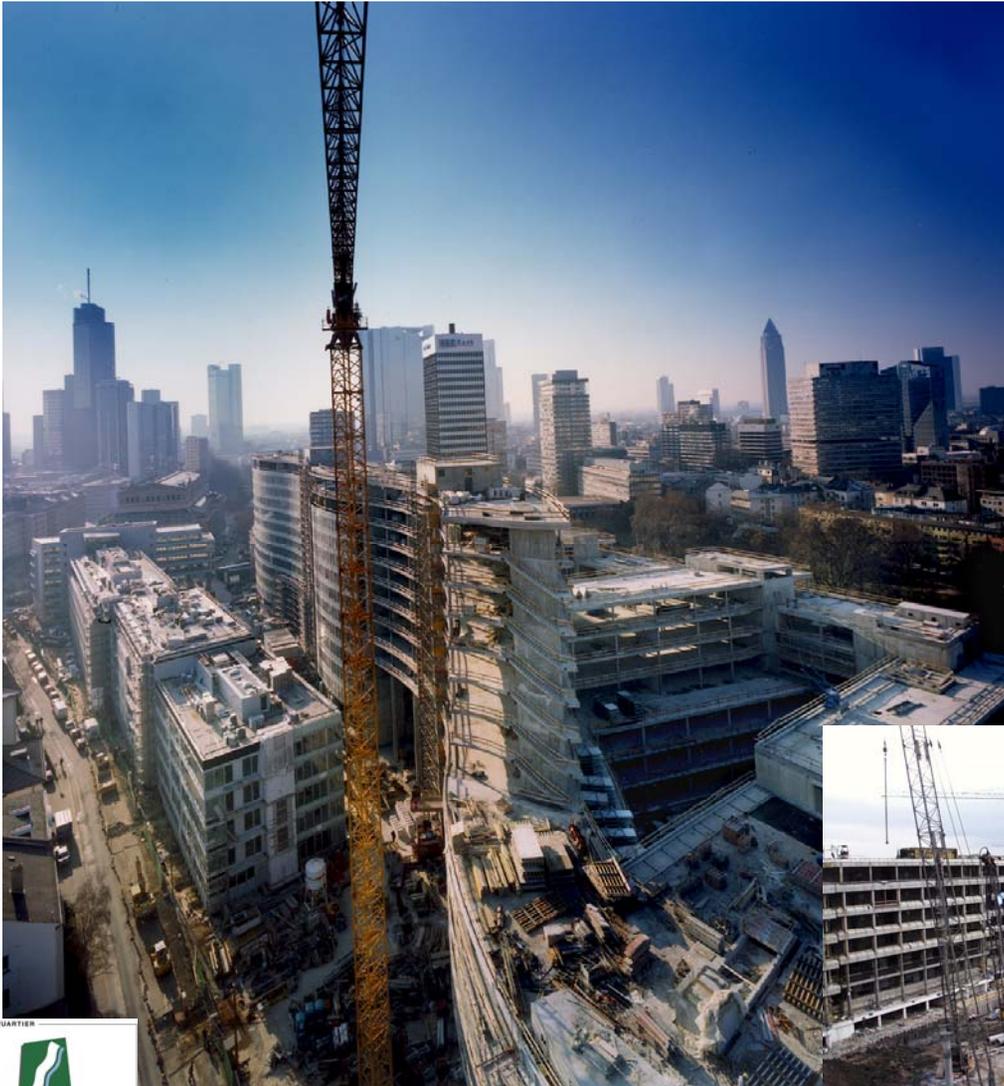


1994



2004

# Bauphase



<b>Grundstück:</b>	<b>24.600 m<sup>2</sup></b>
<b>Baubeginn:</b>	<b>1997</b>
<b>Fertigstellung:</b>	<b>2001/2003</b>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>86.700 m<sup>2</sup></b>
<b>Einzelhandel:</b>	<b>4.800 m<sup>2</sup></b>
<b>Büro:</b>	<b>73.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnen:</b>	<b>1.900 m<sup>2</sup></b>
<b>Investition:</b>	<b>703 Mio. €</b>



# Hochwertiges, anspruchsvolles Gesamtkonzept



- Hohe Aufenthaltsqualität
- Kunstkonzept
- Integration der historischen Bausubstanz
- Erschließung des Standortes für Einzelhandel und Gastronomie
- Hochwertige, flexible Büroflächen
- Servicekonzept
- Integration von Wohnen (Boardinghaus)

# Kunst am Bau im CityQuartier Frankfurter Welle



„Antipode“



„Flußeinsichten“



„Quellenprojektionen“

# CityQuartier Neues Kranzler Eck, Berlin



## Herausforderungen am Standort:

- Brachfläche (Parkplatz)
- Keine Durchwegung
- Geringe Aufenthaltsqualität

# Das CityQuartier Neues Kranzler Eck, Berlin



**vor Baubeginn**



**während der Bauphase**

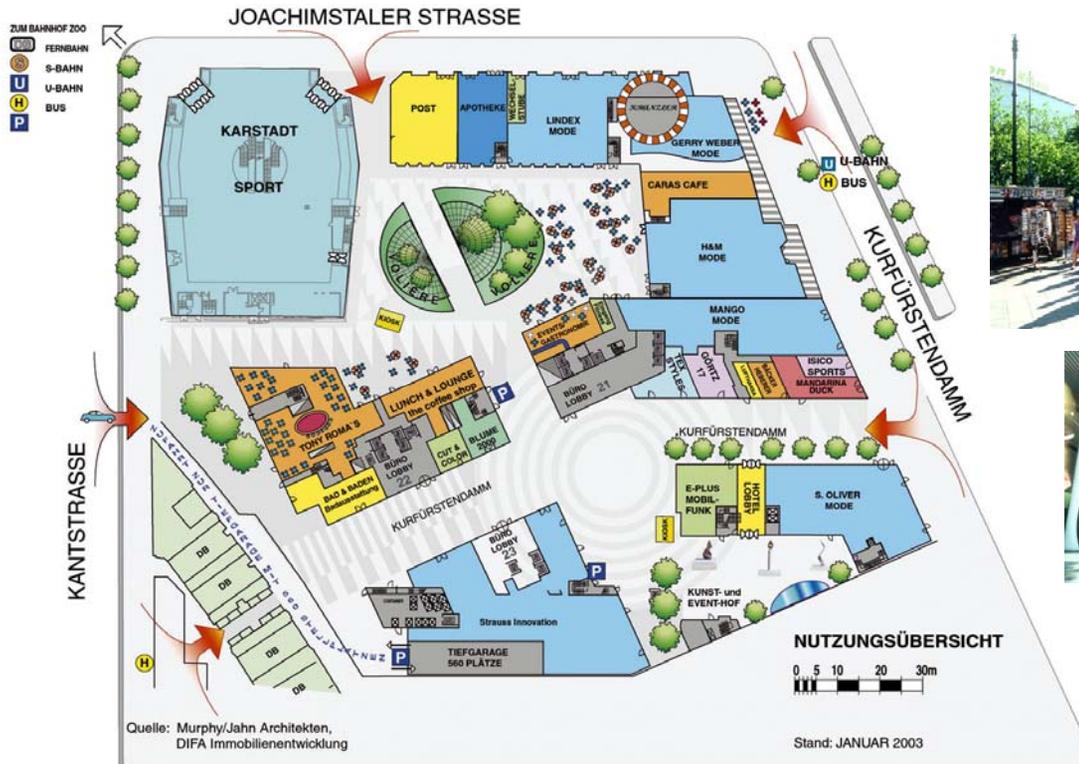


**heute**

- 4 **Verdichtung eines innerstädtischen Quartiers**
- 4 **Integration der denkmalgeschützten Randbebauung in das Gesamtkonzept**
- 4 **Öffnung der Innenbereiche für den Einzelhandel**
- 4 **Kombination der Nutzungen Hotellerie, Büro, Einzelhandel und Freizeit**
- 4 **Schaffung eines vitalen, innerstädtischen Quartiers**

<b>Grundstück:</b>	<b>19.990 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr:</b>	<b>2002</b>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>72.040 m<sup>2</sup></b>
<b>Einzelhandel:</b>	<b>23.120 m<sup>2</sup></b>
<b>Büro:</b>	<b>37.160 m<sup>2</sup></b>
<b>Hotel:</b>	<b>5.585 m<sup>2</sup></b>
<b>Investition:</b>	<b>400 Mio. €</b>

# Die Schaffung eines öffentlich nutzbaren Raumes im CityQuartier Neues Kranzler Eck



Natürliche Passantenfrequenz durch das Areal. Hohe Aufenthaltsqualität im Areal. Verweildauer durch Sitzen im Freien. Großvolieren bringen die Natur in die Stadt.

Organisieren  
Entlasten



DIFA CITYQUARTIER

Betreuen  
Optimieren

Geordnetes Nebeneinander  
Optimierte Nutzungsvoraussetzungen  
Die organisierte Immobilie

DIFA STADTQUARTIER



Steuern  
Kontrollieren

# Organisierte, gemanagte Immobilien – ein Vorbild für City Management?



## Das DIFA-CityQuartier Management:

- Management vor Ort
- Bereitstellung, Vermittlung und Steuerung von Servicefunktionen
- Bereithaltung technischer Voraussetzungen
- Großkundenkonditionen bei den DIFA-Systempartnern



Damit der Mieter sich voll auf sein Geschäft und seine Kernkompetenzen konzentrieren kann

# Das CityQuartier DomAQuarée, Berlin



vor Baubeginn



während der Bauphase

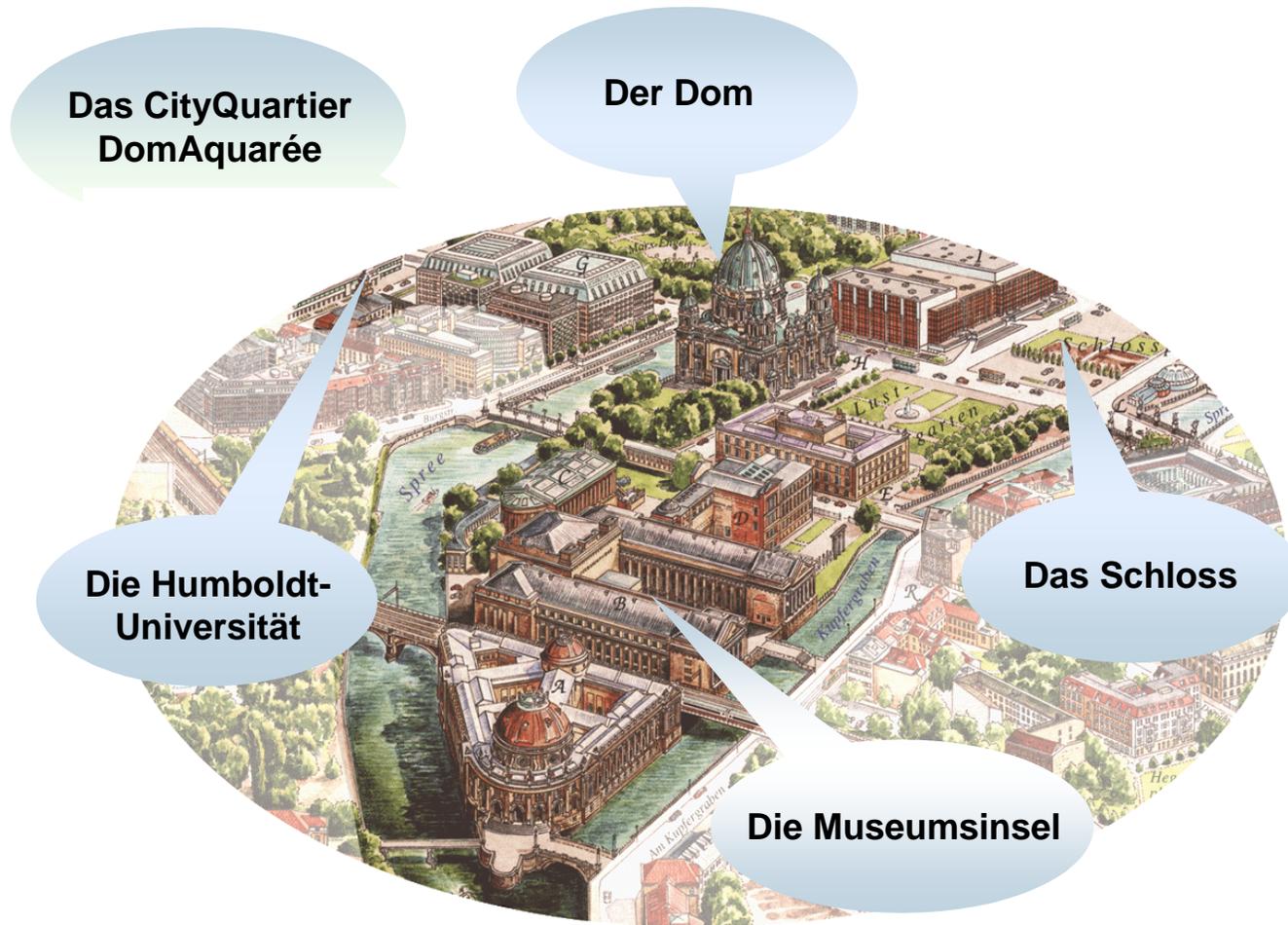


heute

- 3 **Neubebauung und Optimierung der Ausnutzung eines innerstädtischen Grundstückes**
- 3 **Erschließung des Innenbereiches für den Einzelhandel**
- 3 **Kombination der Nutzungen Hotellerie, Büro, Einzelhandel, Freizeit und Wohnen**
- 3 **Integration der Spree und des Themas Wasser in das Gesamtkonzept**
- 3 **Schaffung eines vitalen Quartiers**

<b>Grundstück:</b>	<b>17.160 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr:</b>	<b>2004</b>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>69.550 m<sup>2</sup></b>
<b>Einzelhandel:</b>	<b>6.660 m<sup>2</sup></b>
<b>Büro:</b>	<b>25.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Hotel:</b>	<b>26.251 m<sup>2</sup></b>
<b>Investition:</b>	<b>490 Mio. €</b>

# CityQuartier DomAquaree, Berlin



**Ein Standort muss nachhaltig sein, muss Charakter haben, muss eine allgemein anerkannte Wertigkeit besitzen.**

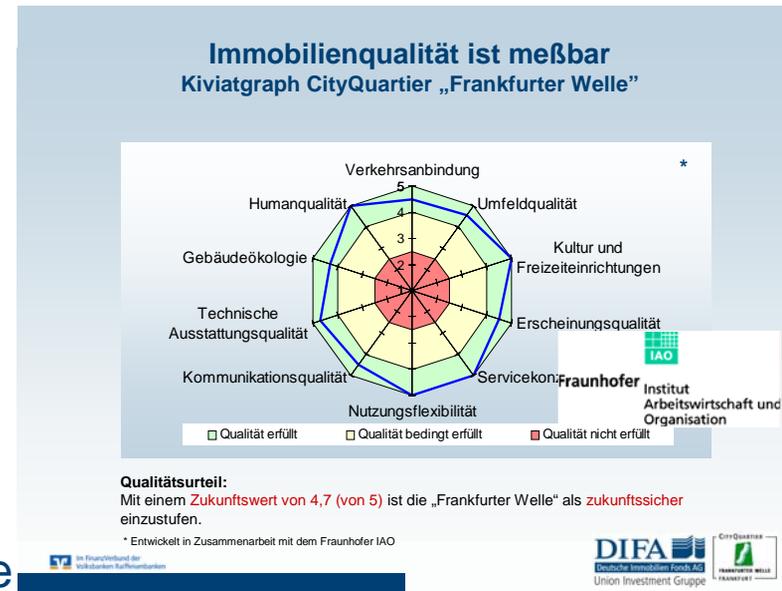


# CityQuartier DomAquaree, Berlin



# DIFA-CityQuartiere: Ein Zwischenfazit

- CityQuartiere gibt es nicht von der Stange
- Sie erfordern Weitsicht, unternehmerischen Mut, Finanzkraft und perfektes Timing
- City-Quartiere stehen wegen ihrer Komplexität auf der obersten Stufe der Immobilien-Hierarchie
- Ihr wirtschaftlicher Erfolg ist keine Selbstverständlichkeit



Aber: Ihre Zukunftsfähigkeit steht außer Frage

Denn CityQuartiere fördern: - den wirtschaftlichen Erfolg ihrer Mieter  
- eine Kultur des Miteinander in unseren Städten



**Herzlichen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit !**

## **DIFA**

### **Deutsche Immobilien Fonds AG**

- 5 Offene Immobilienfonds
- 16 Mrd. € Fondsvermögen
- In Hamburg seit 1965
- Teil der Union-Investment-Gruppe  
im Finanzverbund der Volks- und  
Raiffeisenbanken
- Einer der führenden Immobilien-  
Assetmanager in Europa