

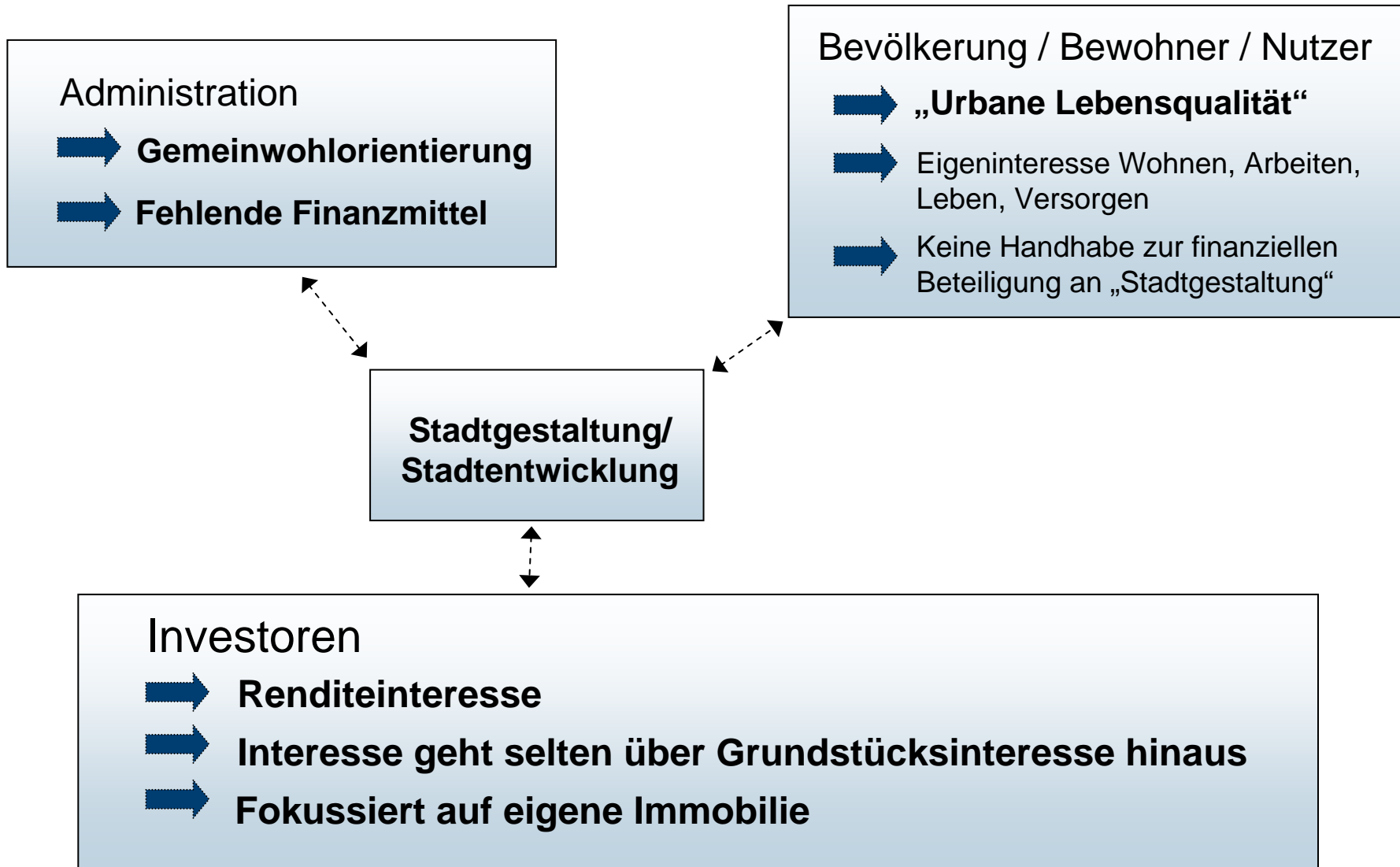
Die Frankfurter Welle und andere (Stadt-)Quartiere

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

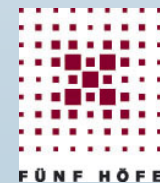
- Vitale Quartiere / Vitamine für die Stadt
- International (Europa)
- Thema:
 - Plätze / Öffentliche Räume
 - Management



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**



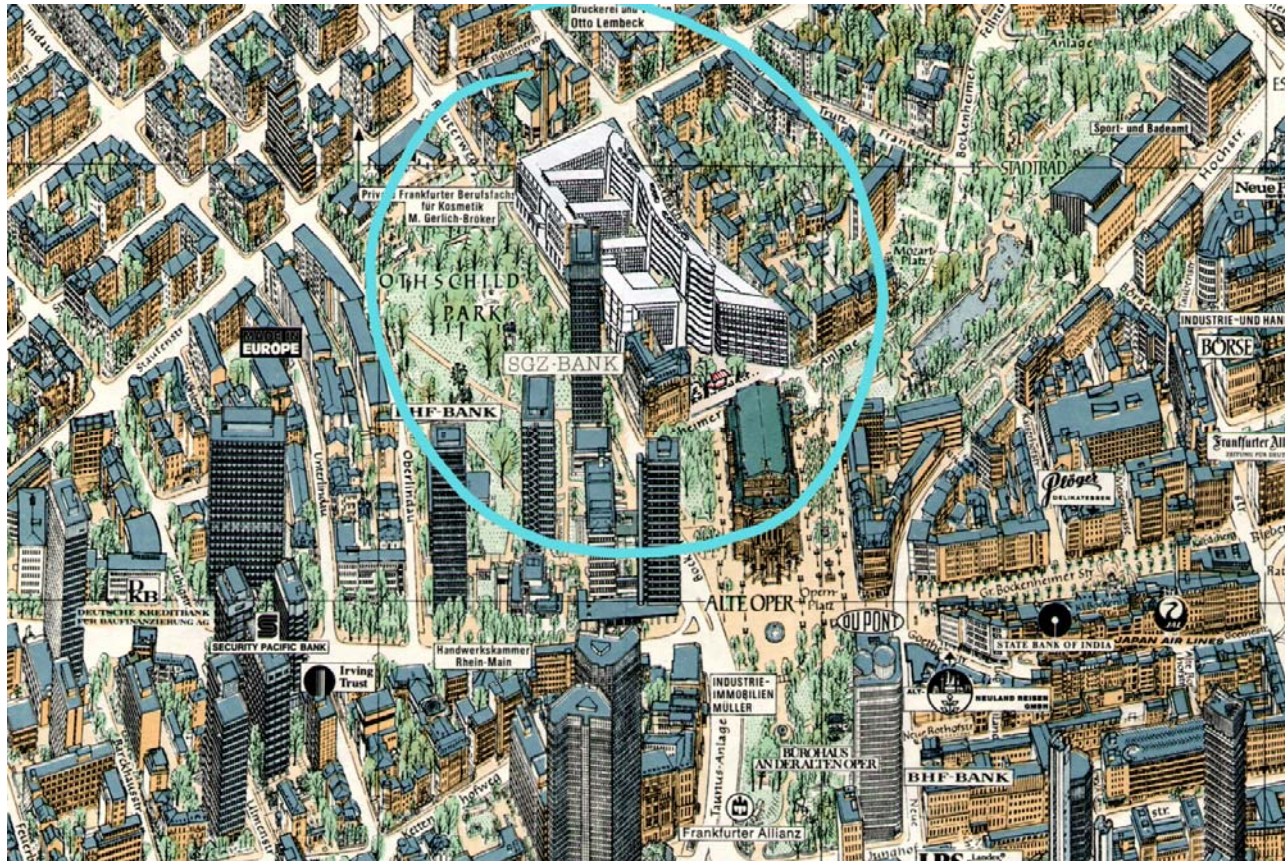
**CityQuartier Fünf Höfe,
München**

- 5 DIFA-CityQuartiere
- 315.000 m² 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

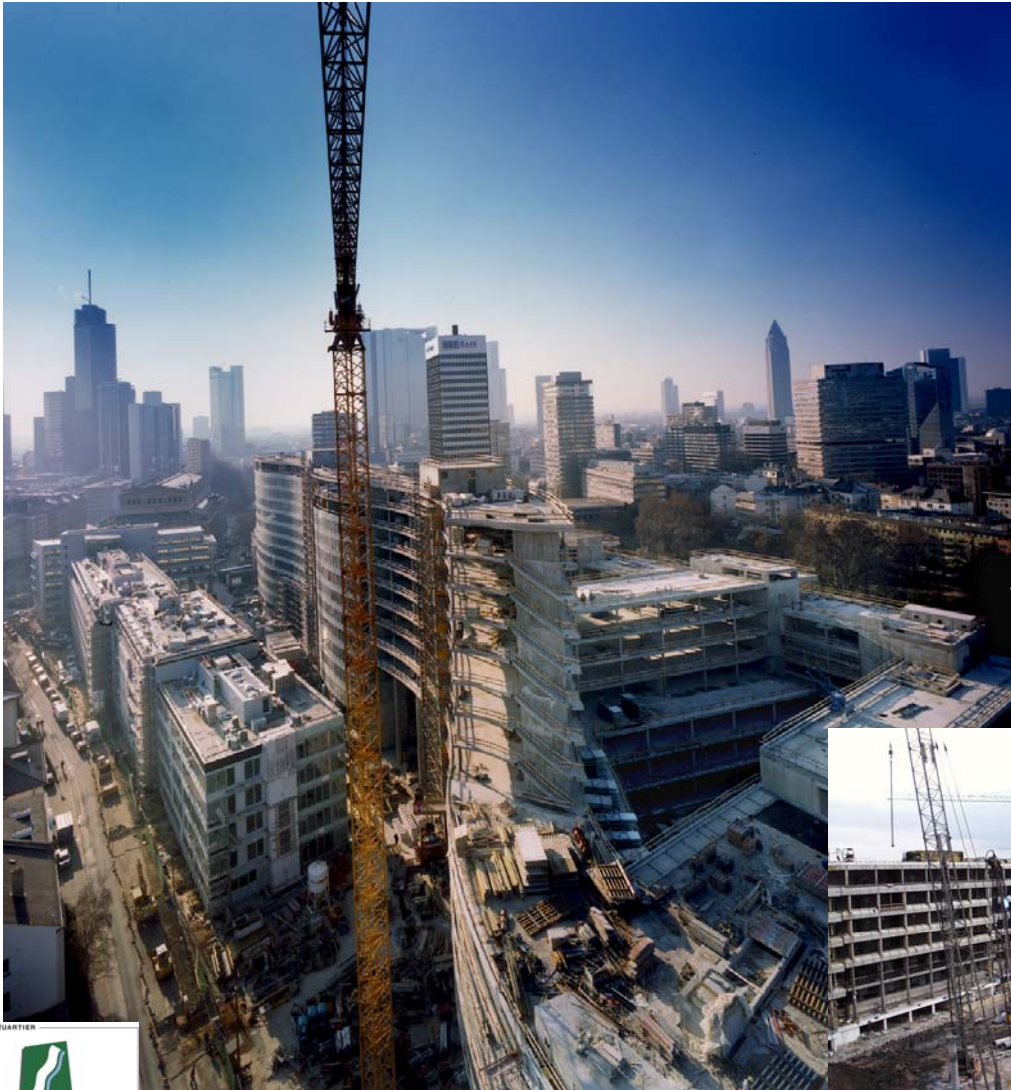


1994



2004

Bauphase



Grundstück:	24.600 m²
Baubeginn:	1997
Fertigstellung:	2001/2003
Gesamtfläche:	86.700 m²
Einzelhandel:	4.800 m²
Büro:	73.500 m²
Wohnen:	1.900 m²
Investition:	703 Mio. €



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)

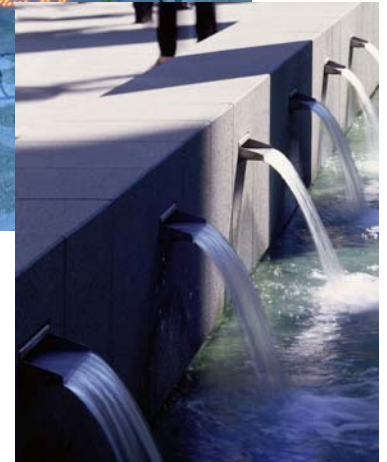
Kunst am Bau im CityQuartier Frankfurter Welle



„Antipode“

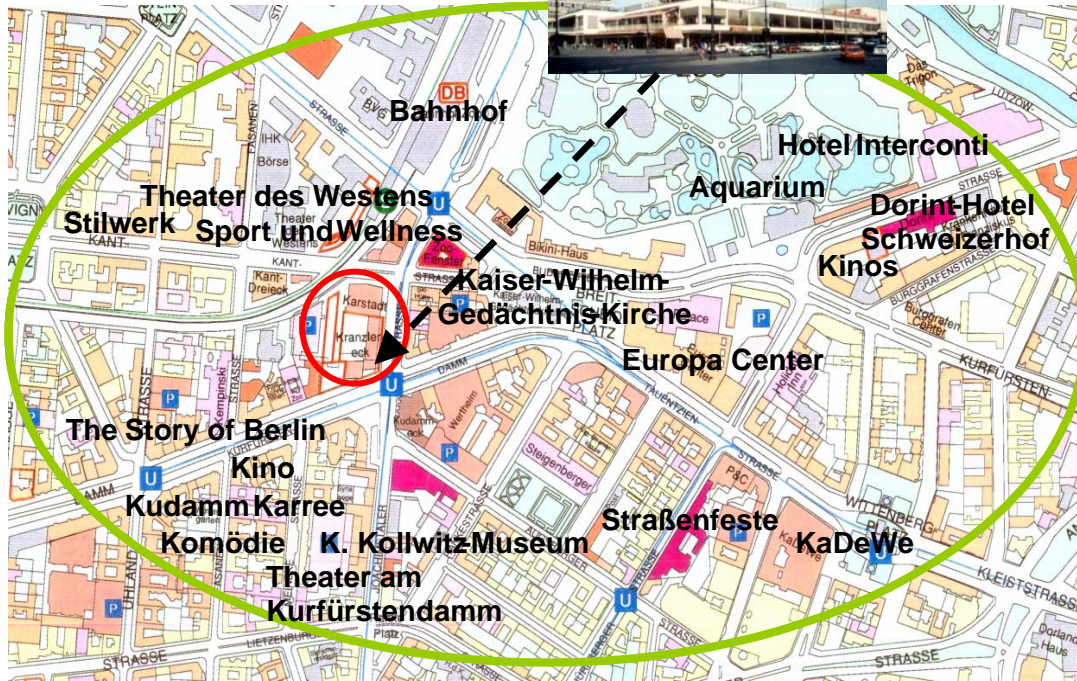


„Flußeinsichten“



„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

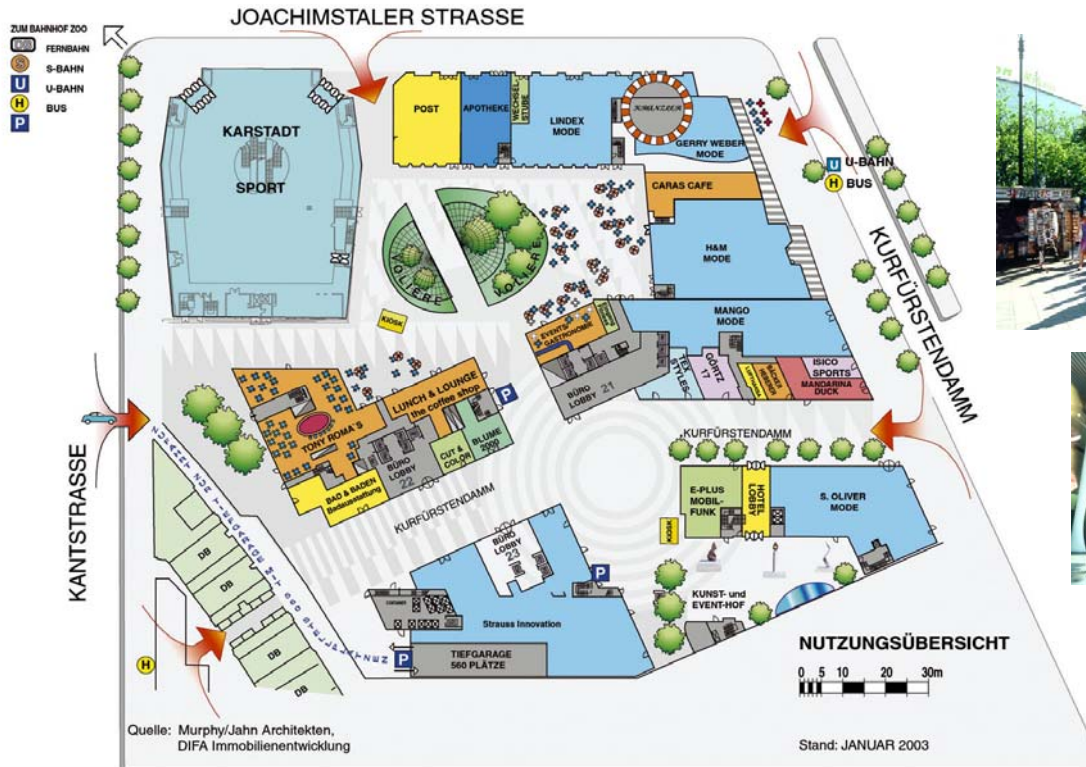


heute

- 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

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

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

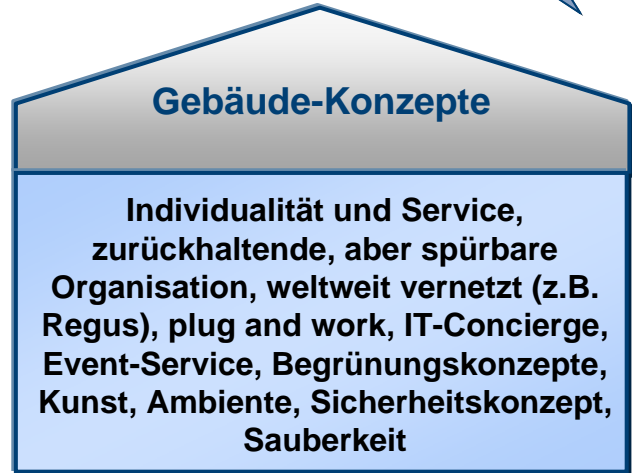


DIFA CITYQUARTIER

Geordnetes Nebeneinander
Optimierte Nutzungsvoraussetzungen
Die organisierte Immobilie

DIFA STADTQUARTIER

Betreiben
Optimieren



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

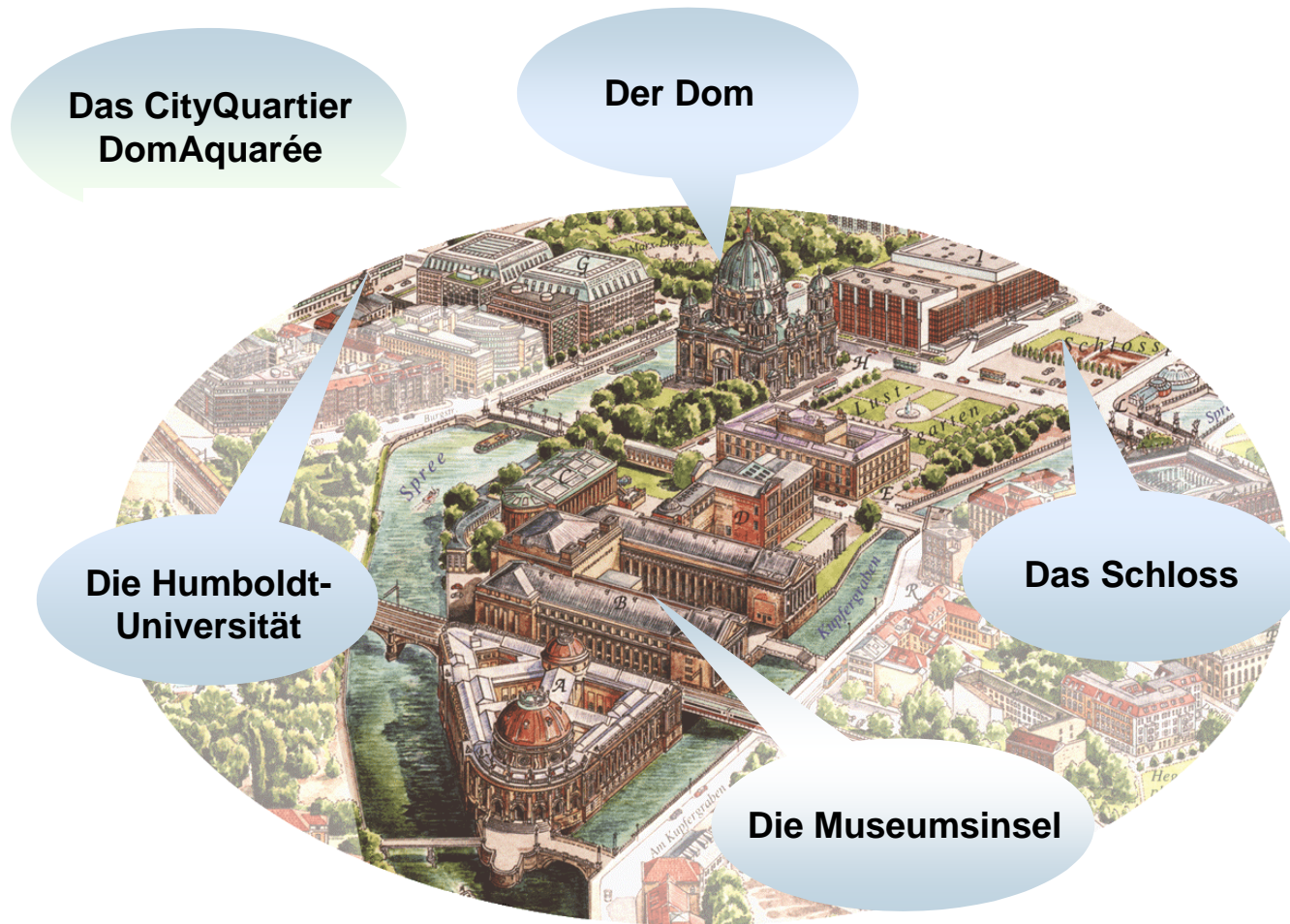


heute

- 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**

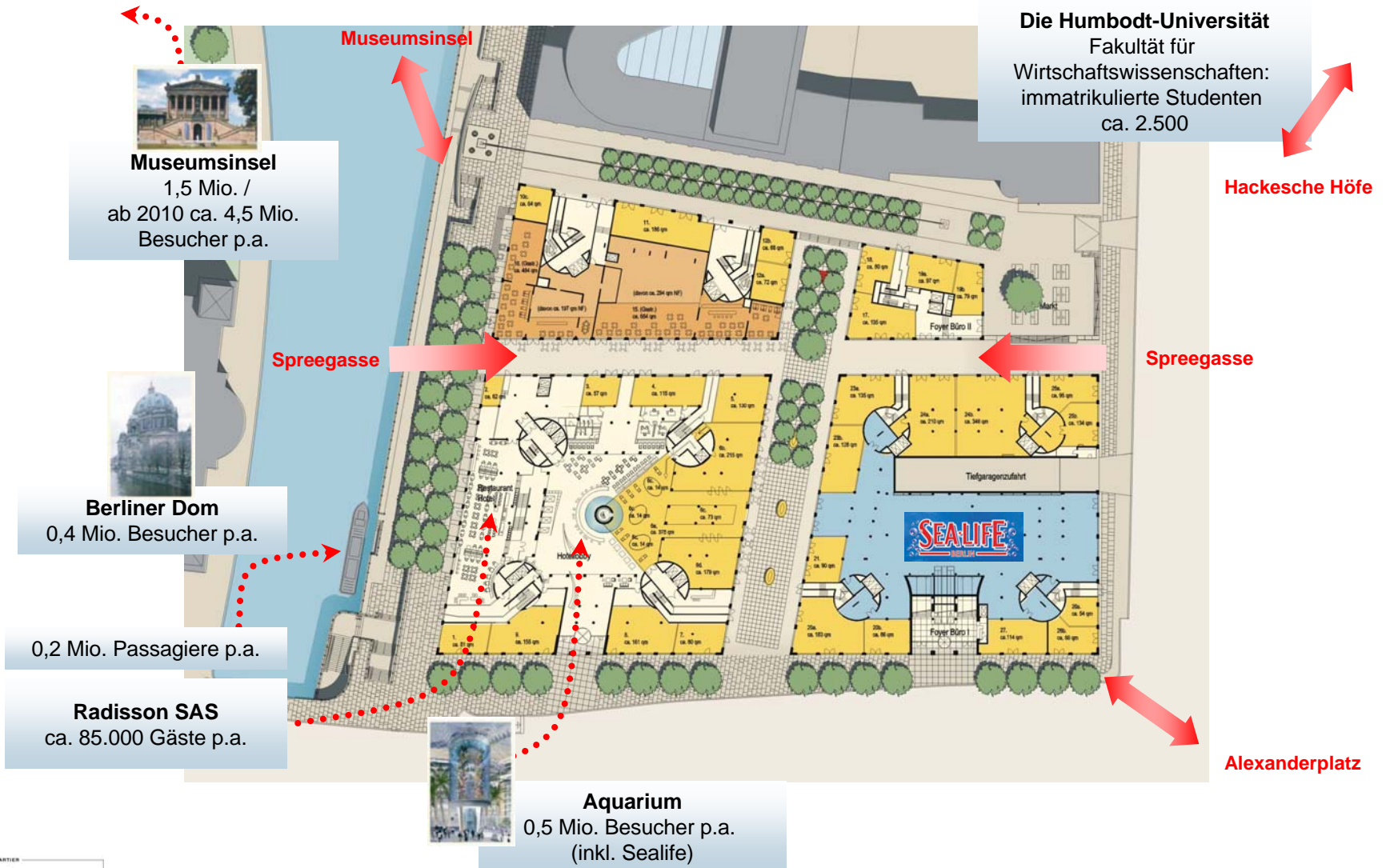
Grundstück:	17.160 m²
Baujahr:	2004
Gesamtfläche:	69.550 m²
Einzelhandel:	6.660 m²
Büro:	25.000 m²
Hotel:	26.251 m²
Investition:	490 Mio. €

CityQuartier DomAquaree, Berlin

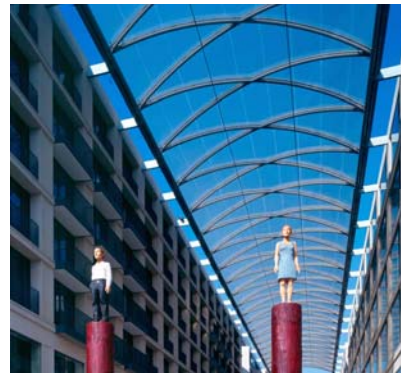


Ein Standort muss nachhaltig sein, muss Charakter haben, muss eine allgemein anerkannte Wertigkeit besitzen.

Lebendigkeit, Vielfalt, Erlebnis, Convenience, Versorgung, Information

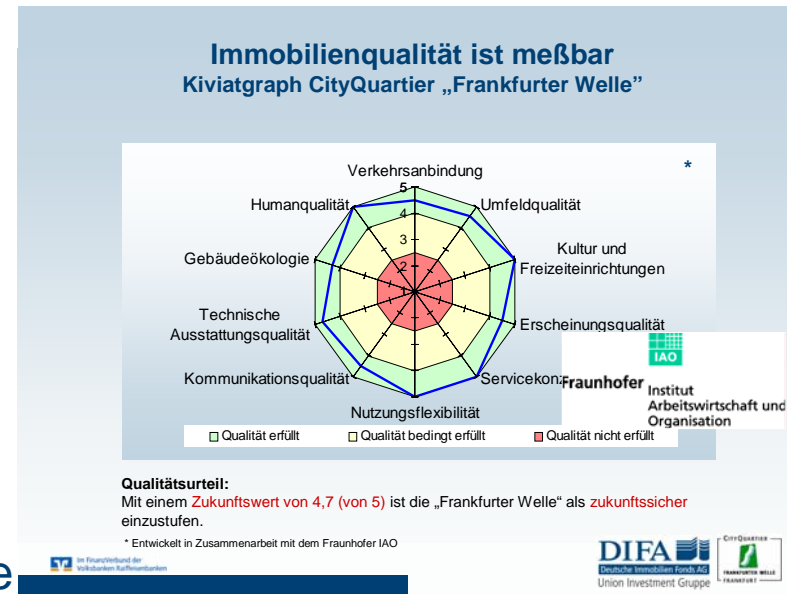


CityQuartier DomAquaree, Berlin



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