Mixed-Use-Immobilien als Zukunftsmodell

Konzepte der Mischnutzung setzen zunehmend wichtige Akzente in den deutschen Stadtbildern der kommenden Jahre – Auch das Investoreninteresse steigt

Börsen-Zeitung, 5.10.2019

Unser Arbeits,- Konsum- und Mobilitätsverhalten befindet sich im Wandel. Die Urbanisierung nimmt zu, begleitet durch den Wunsch nach kurzen Wegen zwischen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen. Die Tendenz zur „kompakten Stadt“ bedeutet auch für die Immobilienwirtschaft Veränderungen. In den gefragten Lagen der Metropolen sind kaum noch Baulandreserven zu finden. Eine einseitige Nutzung begehrter Objekte als reine Büro-, Einzelhandels- oder Wohnimmobilien erscheint zunehmend ineffizient und passt in vielen Fällen nicht zum modernen, großstädtischen Umfeld.

Von Georg Reutter

Vorstandsvorsitzender der DZ Hyp AG

Inmitten dieser Entwicklung gewinnt der Immobilientypus der Mixed-Use-Objekte besonders an Bedeutung. Er bündelt verschiedene Funktionen und Lebensbereiche unter einem Dach. In Mischimmobilien wird gewohnt und gearbeitet, eingekauft und trainiert, sich fortgebildet und es werden Freizeitangebote wahrgenommen. Es gibt keine Pendelzeiten, zwischen Arbeit und Freizeit liegen nur wenige Etagen. Das ist effizient, ressourcensparend und daher besonders bei jungen Menschen beliebt.

Der Markt für Mixed-Use-Immobilien entwickelt sich dynamisch. Nahmen Objekte und Portfolien dieser Art im Mittel der Jahre 2012 bis 2017 rund 5% des gesamten Transaktionsvolumens am gewerblichen Immobilienmarkt ein, waren es 2018 bereits 11%. Die realisierten Projekte gehen weit über innerstädtische, gemischt genutzte Hochhäuser hinaus. Vielmehr sehen Investoren, Planer und Nachfrager in dem Konzept eine Art städtebauliche Blaupause hinsichtlich Mobilität, Verdichtung und Identität.

In der Folge entstehen ganzheitliche, autarke Quartiere mit Fokus auf Diversität. Diese beinhalten neben Wohn- und Bürobebauung eine eigene infrastrukturelle Versorgung und Freizeitangebote. Seit Mai 2017 sieht das deutsche Bauplanungsrecht hierfür die Kategorie „Urbanes Gebiet“ vor. Quartiersentwicklungen in dieser Form prägen das gesamte Stadtbild und bilden die Mixed-Use-Ansätze mit dem größten Flächen- und Investitionsvolumen.

Vorteile liegen auf der Hand

Die Vorteile der Mischnutzung liegen auf der Hand. Sie entspricht dem Zeitgeist und vereint in vielen Fällen die Trends aus einzelnen Segmenten, etwa das Co-Working auf dem Büro- oder das Co-Living auf dem Wohnungsmarkt. Die zunehmende Digitalisierung führt dazu, dass Unternehmen aus der Industrie kleinteiliger und emissionsärmer produzieren. Auch diese Firmen können und wollen zurück in die Zentren und finden in Mixed-Use-Immobilien attraktive Flächen.

Städtebaulich vermeidet die Mischnutzung einige Fehler aus der Vergangenheit. Wohnhochhäuser aus dem 20. Jahrhundert wurden oftmals in Randlagen gebaut, die heute vor sozialen Herausforderungen stehen. Es entstanden eigene Büroviertel, die außerhalb der Arbeitszeiten menschenleer sind. Heute erscheint dies ökologisch wenig vernünftig. Zudem ist es wirtschaftlich unrentabel, Immobilien zu besitzen, die weite Teile des Tages ungenutzt bleiben.

Attraktive Risikostreuung

Für Investoren ist insbesondere die Risikostreuung von Bedeutung. Monogenutzte Objekte unterliegen in hohem Maße den Marktzyklen. Wenngleich der immobilienkonjunkturelle Aufschwung seit rund zehn Jahren anhält, ist eine nachlassende Dynamik zu verzeichnen. Der innerstädtische Einzelhandel sieht sich mit dem E-Commerce konfrontiert, der bereits 11% des Gesamtumsatzes generiert. Auf dem Wohnungsmarkt bremsen politisch regulierende Eingriffe den Investitionswillen.

„Das Lebendige Haus“ in Leipzig (The Post) Foto: denkmalneu GmbH

Die beliebteste Assetklasse Büroimmobilien entwickelt sich zwar anhaltend positiv, ist jedoch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Verliert mit der Konjunktur der Arbeitsmarkt an Schwung, steigt auch das Leerstandsrisiko reiner Bürogebäude. Mixed-Use-Objekte unterliegen zwar den gleichen Marktzyklen, bieten aber in vielen Fällen eine kleinteiligere Vermietbarkeit der Flächen. Damit sinkt die Wahrscheinlichkeit größerer Leerstände. Ein Blick auf die steigende Zahl gemischt genutzter Immobilien in den großen Portfolien bestätigt, dass sich die Anlagephilosophie von der festgelegten Mononutzung langsam in Richtung Diversifikation bewegt. Investoren legen Wert auf die langfristige Stabilität der Mieteinnahmen, weniger auf die Art ebendieser.

Zukunftsfähige Alternative

Mixed-Use-Objekte sind in vielen Fällen eine zukunftsfähige Alternative am Immobilienmarkt. Gleichwohl eignen sie sich nur für ausgewählte Standorte. Das Investitionsvolumen ist in der Regel verhältnismäßig hoch. Die Baukosten für innerstädtische Hochhäuser, die zusätzlich zu Wohn- auch Büroflächen anbieten, liegen je nach Höhe und Struktur spürbar über denen reiner Wohnimmobilien. Mit jeder zusätzlichen Nutzungsmöglichkeit steigen die Kosten. Die Vielfalt erfordert zudem ein intensives Management und die verschiedenen Zielgruppen verlangen nach einer individuellen Ansprache und Betreuung. Das verteuert das Assetmanagement und Skaleneffekte werden schwerer erzielt.

Es ist demnach kaum damit zu rechnen, dass einseitig genutzte Immobilien demnächst vom Markt verdrängt werden. Unternehmen benötigen weiterhin große Büroflächen, die in einem Objekt vereint sind. Dem Mangel an Wohnraum kann man mit Mixed-Use-Konzepten nur begrenzt entgegentreten, hier eignen sich umfangreiche Wohnprojekte besser. Attraktive Mischnutzungen werden sich jedoch langfristig erfolgreich als eigenständige Assetklasse etablieren und wichtige Akzente in den Stadtbildern der kommenden Jahre setzen.